



COMUNE DI MURLO

Provincia di Siena

Variante al vigente

PIANO STRUTTURALE

Modifiche e integrazioni a:

Disciplina del Territorio

marzo 2010

COMUNE DI MURLO
Provincia di Siena

**VARIANTE AL
PIANO STRUTTURALE
Disciplina del Territorio**

**IL PRESENTE DOCUMENTO SI COMPONE DI N. 121 PAGINE COMPRESA LA
PRESENTE, NUMERATE DA 1 A 123, DA ME VERIFICATE E SOTTOSCRITTE.
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI.....	4
Art.1 - Finalità e caratteristiche del piano strutturale.....	4
Art.2 - Elaborati del piano strutturale (P.S.)	5
Art.3 - Attuazione del Piano Strutturale	8
Art.4 - Efficacia del Piano Strutturale.....	9
Art.5 – Verifica del dimensionamento	9
Art.6 - Valutazioni degli effetti ambientali.....	10
Art.7 - Infrastrutture.....	11
Art.8 - Disciplina delle aree forestali e agricole.....	13
Art.9 - Siti di Interesse Comunitario (SIC).....	16
Art.10 - Aree protette	17
Art.11 - Tutela degli acquiferi.....	18
Art.12 - Disciplina perforazione pozzi	21
Art.13 - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n.6 “Ombrone”.....	21
Art.14 - Aree esondabili	22
Art.15 - Salvaguardie	23
Art.16 - Criteri per la definizione e la valutazione dei piani e dei programmi di settore.....	32
 TITOLO II: DISCIPLINA DEL TERRITORIO: SISTEMI SOTTOSISTEMI E	
U.T.O.E.....	36
Art.17 - Sistemi territoriali	36
Capo I: Sistema 1 “LA DORSALE BOSCATI”.....	36
Art.18 - Indirizzi e parametri per la parte gestionale del PRG.....	37
Art.19 - “1A” Territori di pregio ambientale.....	38
Art.20 - “1B” Territori prevalentemente boscati.....	40
Art.21 - “1C” Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati.....	44
Art.22 - “1D” Territori di fondovalle prevalentemente coltivati.....	46
Capo II: Sistema 2 “LE PENDICI STORICIZZATE”.....	47
Art.23 - Indirizzi e parametri per la parte gestionale del PRG.....	47
Art.24 - “2A” Territori di pregio ambientale.....	49
Art.25 - “2B” Territori prevalentemente boscati.....	55
Art.26 - “2C” Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati.....	60
Art.27 - “2D” Territori di fondovalle prevalentemente coltivati.....	68
Art.28 - U.T.O.E.: Caratteri normativi generali	69
Art.29 - <i>Bagnaia</i> U.T.O.E. “2.1”	69
Art.30 - <i>Casciano</i> U.T.O.E. “2.2”	72
Art.31 - <i>Vescovado</i> U.T.O.E. “2.3”	80
Capo III: Sistema 3 “LE CRETE”.....	86
Art.32 - Indirizzi e parametri per la gestione del P.R.G.....	86
Art.33 - “3A” Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati	88
Art.34 - “3B” Territori di fondovalle prevalentemente coltivati	90

Capo IV: Sistema 4 “LE FASCE FLUVIALI”	92
Art.35 - Indirizzi e parametri per la gestione del P.R.G.....	92
Art.36 - “4A” Territori di pregio ambientale.....	94
Art.37 - “4B” Territori prevalentemente boscati	95
Art.38 - “4C” Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati	97
Art.39 - “4D” Territori di fondovalle prevalentemente coltivati	101
Art.40 - “4E” Territori di pianura prevalentemente coltivati	104
Art.41 - “4F” La zona del riso.....	105
Art.42 - <i>Casa Bianca</i> U.T.O.E. “4.1”	106
Art.43 - <i>Il Doccio</i> U.T.O.E. “4.2”	109
TITOLO III: DIMENSIONAMENTO U.T.O.E.	112
Art.44 - <i>Il Dimensionamento delle UTOE</i>	112
TITOLO IV: VALUTAZIONI	116
Art.45 – <i>Valutazioni di supporto</i>	116
Art.46 – Valutazioni operative ai sensi del PTC	116

TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI

Art.1 - Finalità e caratteristiche del piano strutturale

Il piano strutturale (P.S.) è parte del piano regolatore generale (P.R.G.) e definisce le indicazioni strategiche e direzionali del territorio comunale, quali discendono dagli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.

E' redatto secondo le modalità di cui all'art.24 della L.R. 5/1995, si applica all'intero territorio comunale e attraverso i suoi elaborati garantisce il confronto e la coerenza con la programmazione e la pianificazione provinciale e regionale.

Ai sensi dell'art.23 della L.R. 5/1995, il piano strutturale, assieme al regolamento urbanistico e al programma integrato di intervento, costituisce il piano regolatore generale del Comune.

Intento di questo Piano è attuare lo sviluppo del territorio comunale in sintonia con l'obiettivo generale di sviluppo sostenibile introdotto nella Provincia di Siena con i piani di programmazione dello sviluppo e di pianificazione territoriale (Piano di Sviluppo Strategico, Piano territoriale di coordinamento) e dai piani di settore (Piano Energetico). Il P.S si prefigge l'obiettivo di attuare questa politica d'intenti dell'Amministrazione comunale recuperando in sede di R.U. e di P.I.I. le integrazioni derivanti dall'approvazione del P.E.P. e dall'aggiornamento del PTC..

Il piano strutturale disciplina specificatamente gli aspetti paesistici ed ambientali, secondo i principi e le finalità della L.431/1985 e della Delibera del Consiglio Regionale 296/1988, pertanto supera le salvaguardie di cui al capo III della stessa delibera regionale.

Il piano strutturale del Comune di Murlo è formato ai sensi dell'art.39, comma 3 della citata L.R. 5/1995 ed è approvato con un accordo di pianificazione, con le procedure di cui all'art.36 della medesima legge.

Il piano strutturale (P.S.) nasce dopo un attento confronto con il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena approvato il 20 ottobre 2000.

Il .P.S. assume in toto il quadro conoscitivo prodotto dal PTC e lo integra e lo implementa attraverso la carta della *vulnerabilità degli acquiferi*, la carta della *stabilità potenziale dei versanti*, la carta dell'*uso del suolo* e la carta della *Tessitura Agraria delle Emergenze Paesaggistiche*. Il P.S. constata l'identità degli obiettivi generali di governo del territorio espressi dal P.T.C. con i propri e per perseguire i quali detta questa disciplina strutturale, si riserva, se necessario, di integrare la propria disciplina secondo le specifiche norme di ciascun capo del P.T.C., assegnando al Regolamento Urbanistico (R.U.) e alla pianificazione attuativa gli adempimenti di competenza.

Il P.S. è completato da una relazione sulle attività di valutazioni, svolta in una fase di formazione del Piano successiva all'individuazione delle operazioni strategiche e della definizione delle azioni di trasformazione sul territorio. L'attività valutativa, riportata in sintesi nella Relazione al capo C e nelle tavv. Ve e Vf, ha portato ad una sintesi della definizione della vulnerabilità e della sensibilità delle aree e delle risorse essenziali di tutto il territorio. Questa definizione è essenziale per individuare le linee guida della disciplina del R.U. per l'uso e il mantenimento delle risorse essenziali in relazione alle condizioni d'uso. L'attività valutativa si è concentrata sull'individuazione dei criteri e dei parametri da utilizzare nella valutazione del R.U. definendo ambiti di valutazione e caratteri della verifica per ciascuna U.T.O.E a seconda delle risorse essenziali coinvolte.

Allo scopo di verificare lo stato delle risorse essenziali del territorio e il permanere, o meno, del quadro conoscitivo (q.c.) che è servito per le valutazioni e per le scelte di Piano, contestualmente all'avvio del procedimento di formazione del R.U. e in ogni caso con cadenza quinquennale si dovrà procedere ad una verifica sia degli elementi costituenti il q.c. sia valutando la coerenza dei processi in atto, sul territorio comunale, con gli obiettivi e gli indirizzi del P.S.. Gli esiti del monitoraggio dovranno trovare sintesi in uno specifico documento da considerarsi integrativo del q.c. del P.S..

Art.2 - Elaborati del piano strutturale (P.S.)

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

- *Tav.1 Carta altimetrica, dei bacini e del reticolo idrografico – scala 1:25.000;*
- *Tav.2a Carta dei vincoli e delle aree boscate – scala 1:10.000 (vincolo idrogeologico R.D. 1775/33, aree boscate L.431/85, fasce di rispetto fluviale L.431/85);*
- *Tav.2b Carta dei vincoli e delle aree boscate – scala 1:10.000 (vincolo idrogeologico R.D. 1775/33, aree boscate L.431/85, fasce di rispetto fluviale L.431/85);*
- *Tav.2c Carta dei vincoli e delle aree boscate – scala 1:10.000 (vincolo idrogeologico R.D. 1775/33, aree boscate L.431/85, fasce di rispetto fluviale L.431/85);*
- *Tav.3a Carta dei vincoli e delle aree archeologiche – scala 1:10.000 (aree protette a – b,c,d L.52/82 e D.C.R. 296/88, vincolo paesaggistico L.1497/39, riserve naturali statali L.394/91, aree archeologiche);*
- *Tav.3b Carta dei vincoli e delle aree archeologiche – scala 1:10.000 (aree protette a – b,c,d L.52/82 e D.C.R. 296/88, vincolo paesaggistico L.1497/39, riserve naturali statali L.394/91, aree archeologiche);*
- *Tav.3c Carta dei vincoli e delle aree archeologiche – scala 1:10.000 (aree protette a – b,c,d L.52/82 e D.C.R. 296/88, vincolo paesaggistico L.1497/39, riserve naturali statali L.394/91, aree archeologiche);*

- *Tav.4a Carta dei vincoli e delle emergenze storiche architettoniche – scala 1:10.000* (siti di interesse comunitario Dir. CEE 409/79 e 43/92, parco Poggio alle monache, PTC della Provincia di Siena: emergenze storico architettoniche);
- *Tav.4b Carta dei vincoli e delle emergenze storiche architettoniche – scala 1:10.000* (siti di interesse comunitario Dir. CEE 409/79 e 43/92, parco Poggio alle monache, PTC della Provincia di Siena: emergenze storico architettoniche);
- *Tav.4c Carta dei vincoli e delle emergenze storiche architettoniche – scala 1:10.000* (siti di interesse comunitario Dir. CEE 409/79 e 43/92, parco Poggio alle monache, PTC della Provincia di Siena: emergenze storico architettoniche);
- *Tav.5a Carta della tessitura agraria e delle emergenze paesaggistiche – scala 1:20.000;*
- *Tav.5b Carta dell'uso del suolo – scala 1:20.000;*
- *Tav.6 Analisi della distribuzione della proprietà agricola – scala 1:50.000;*
- *Tav.7a Carta della viabilità e schedatura dell'edificato extra – urbano – scala 1:10.000* (viabilità e fasce di rispetto DPR 495/92, limiti centri abitati DL 285/92, rispetto cimiteriale, censimento L.59/80);
- *Tav.7b Carta della viabilità e schedatura dell'edificato extra – urbano – scala 1:10.000* (viabilità e fasce di rispetto DPR 495/92, limiti centri abitati DL 285/92, rispetto cimiteriale, censimento L.59/80);
- *Tav.7c Carta della viabilità e schedatura dell'edificato extra – urbano – scala 1:10.000* (viabilità e fasce di rispetto DPR 495/92, limiti centri abitati DL 285/92, rispetto cimiteriale, censimento L.59/80);
- *Tav.8a Carta della crescita urbana dei centri abitati – scala 1:5.000* (edifici presenti nel Catasto Leopoldino, nei fogli d'impianto del Nuovo Catasto -1951-, nello stato attuale -1999-);
- *Tav.8b Carta della crescita urbana dei centri abitati – scala 1:5.000* (edifici presenti nel Catasto Leopoldino, nei fogli d'impianto del Nuovo Catasto -1951-, nello stato attuale -1999-);
- *Tav.9a Verifica dello stato di attuazione del vigente Strumento Urbanistico – scala 1:5.000;*
- *Tav.9b Verifica dello stato di attuazione del vigente Strumento Urbanistico – scala 1:5.000;*
- *Tav.10a Analisi della struttura urbana (le urbanizzazioni a rete) – scala 1:2.000;*
- *Tav.10b Analisi della struttura urbana (le urbanizzazioni a rete) – scala 1:2.000;*
- *Tav.10c Analisi della struttura urbana (le urbanizzazioni a rete) – scala 1:2.000;*
- *Tav.11a Analisi della struttura urbana (uso del suolo urbano) – scala 1:2.000;*
- *Tav.11b Analisi della struttura urbana (uso del suolo urbano) – scala 1:2.000;*
- *Tav.11c Analisi della struttura urbana (uso del suolo urbano) – scala 1:2.000;*
- *Tav.12a Carta dei sistemi territoriali – scala 1:10.000;*
- *Tav.12b Carta dei sistemi territoriali – scala 1:10.000;*

- Tav.12c *Carta dei sistemi territoriali* – scala 1:10.000;
- Tavv.13a-13b-13c *Carta delle criticità ambientali e valori paesaggistico-ambientali* – scala 1:10.000;
- Tavv.14a-14b-14c *Carta della Rete Ecologica Multifunzionale d'Ambito* – scala 1:10.000;
- Tavv. 15a-15b-15c *Carta delle fruizioni turistico-ambientali* – scala 1:10.000;
- *Relazione* (composta di n.137 pagine numerate da 1 a 137), contenente documento di conformità al P.I.T..
- *Disciplina del Territorio* (composta di n.126 pagine numerate da 1 a 126)

A supporto degli elaborati sopracitati e comunque facenti sempre parte del Piano Strutturale, per gli aspetti geologici, sono stati predisposti i seguenti documenti:

- 1A *Carta geologica litotecnica e della permeabilità (nord)* – scala 1:10.000;
- 2A *Carta geomorfologica e degli aspetti particolari per le zone sismiche (nord)* – scala 1:10.000;
- 3A *Carta della pericolosità geologica (nord)* – scala 1:10.000;
- 4A *Carta della pericolosità idraulica (nord)* – scala 1:10.000;
- 5A *Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti (nord)* – scala 1:10.000;
- 6A *Carta della vulnerabilità integrata degli acquiferi all'inquinamento (nord)* – scala 1:10.000;
- 1B *Carta geologica litotecnica e della permeabilità (sud)* – scala 1:10.000;
- 2B *Carta geomorfologica e degli aspetti particolari per le zone sismiche (sud)* – scala 1:10.000;
- 3B *Carta della pericolosità geologica (sud)* – scala 1:10.000;
- 4B *Carta della pericolosità idraulica (sud)* – scala 1:10.000;
- 5B *Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti (sud)* – scala 1:10.000;
- 6B *Carta della vulnerabilità integrata degli acquiferi all'inquinamento (sud)* – scala 1:10.000;
- A1 *Carta geomorfologica e degli aspetti particolari per le zone sismiche (Casciano nord)* – scala 1:2.000;
- B1 *Carta della pericolosità geologica e idraulica (Casciano nord)* – scala 1:2.000;
- A2 *Carta geomorfologica e degli aspetti particolari per le zone sismiche (Casciano sud)* – scala 1:2.000;
- B2 *Carta della pericolosità geologica e idraulica (Casciano sud)* – scala 1:2.000;
- C *Carta geomorfologica e degli aspetti particolari per le zone sismiche (Vescovado)* – scala 1:2.000;
- D *Carta della pericolosità geologica e idraulica (Vescovado)* – scala 1:2.000;
- *Relazione tecnica generale*
- *Relazione tecnica aree urbane*

A supporto delle valutazioni operative che dovrà fornire il R.U., l'eventuale P.I.I. e i P.A. sono stati predisposti i seguenti documenti:

- Relazione sull'attività di valutazione (Capo C della Relazione)
- Va: Valutazioni – PTC *Qualità ambientale, Riserve naturali, SIC, Previsioni* Pdf
- Vb: Valutazioni PS - *Vulnerabilità degli acquiferi, Previsioni* Pdf
- Vc: Valutazioni - *Pericolosità geologica e idraulica, Previsioni* Pdf
- Vd: Valutazioni - *Emergenze del Paesaggio agrario, Previsioni* Pdf
- Vd1: Valutazioni – UTOE *Emergenze del Paesaggio agrario, Proprietà agrarie*
- Ve: Valutazioni - *Attitudine alla trasformabilità edificatoria*
- Ve1: Valutazioni - *Parametri e criteri per la trasformabilità*
- Vf: Valutazioni - *Attitudine alla trasformabilità agraria*
- (indirizzi valutativi per categoria d'intervento – Artt.45 e 46 della *Disciplina del Territorio*)

Art.3 - Attuazione del Piano Strutturale

Il Piano Strutturale si attua:

- con il Regolamento urbanistico, previsto dall'art.28 della L.R. n.5/95, obbligatorio per il Comune di Murlo e con cui si disciplinano gli insediamenti esistenti sull'intero territorio comunale;
- con il Programma Integrato di Intervento, previsto dall'art.29 della L.R. n.5/95, strumento facoltativo con il quale l'amministrazione comunale individua le trasformazioni del territorio da attuare per il periodo corrispondente al proprio mandato amministrativo che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata;
- con i Piani attuativi, previsti dall'art.31 della L.R. n.5/95, strumenti urbanistici di dettaglio approvati dal Comune, in attuazione del Regolamento urbanistico o del Programma Integrato di Intervento, ai fini del coordinamento degli interventi sul territorio.
- con il Regolamento edilizio di cui all'art. 33 della L. n.1150/42.

Il Piano Strutturale individua nella relazione geologica i gradi di pericolosità, secondo quanto prescritto dalla L.R. n.21 /1984 e dalla DCR n.94/1985 e rimanda alle indagini di fattibilità, come previste dalla stessa legge regionale, al regolamento urbanistico e come documentazione allegata ad ogni concessione edilizia di nuova edificazione.

Art.4 - Efficacia del Piano Strutturale

Il Piano strutturale (P.S.) è parte del piano regolatore generale (P.R.G.) e definisce le indicazioni strategiche e direzionali del territorio comunale, quali discendono dagli indirizzi di sviluppo espressi dalla comunità locale.

Le disposizioni del Piano strutturale sono vincolanti per la parte gestionale del Piano Regolatore Generale, costituita dal Regolamento urbanistico e dal Programma Integrato di Intervento.

Il Piano strutturale ha carattere direttamente precettivo e operativo relativamente alla localizzazione dei seguenti interventi (L. n.5/95, art.16, quarto comma, lett. c), d) ed e) e sesto comma):

- a) prescrizioni, criteri ed ambiti localizzativi in funzione delle dotazioni dei sistemi infrastrutturali e dei servizi di interesse sovracomunale, nonché della funzionalità degli stessi in riferimento ai sistemi territoriali ed alle possibilità di una loro trasformazione;
- b) prescrizioni concernenti la specificazione dei criteri e degli ambiti territoriali in funzione della localizzazione degli interventi sul territorio d'interesse unitario regionale, relative a:
 - autostrade e itinerari stradali di interesse regionale.
 - ferrovie e impianti ferroviari di interesse regionale,
- c) prescrizioni localizzative indicate dai piani provinciali di settore;
- d) intese di cui all'art.81 del DPR 24 luglio 1977, n.616, come modificato con DPR 18 aprile 1994, n.383, gli accordi di programma e quant'altro, ai sensi delle vigenti disposizioni, ed esclusi gli strumenti urbanistici comunali, produca diretti effetti sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.

Il Piano strutturale ha carattere direttamente precettivo e operativo anche rispetto alle salvaguardie di cui all'art.24, secondo comma, lett. g) della L.R. n.5/95, aventi durata comunque non superiore a tre anni e da rispettare sino all'approvazione del regolamento urbanistico.

Il Piano Strutturale ha validità a tempo indeterminato; è approvato con la procedura dell'accordo di pianificazione, indicata dall'art.36 della L.R. N.5/95, ed ha quindi efficacia a partire dalla data di pubblicazione del decreto del Presidente della Regione Toscana sul suo bollettino ufficiale.

Art.5 – Verifica del dimensionamento

Allo scopo di evitare consumi di suolo non necessari, discontinuità nelle nuove morfologie insediative, vuoti urbani nel tessuto insediativo di completamento, deve essere verificata, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con un monitoraggio almeno

biennale e comunque prima che si avvii il procedimento di formazione del R.U., la progressiva attuazione delle previsioni edificatorie, e devono essere individuati i parametri e i criteri di programmazione gestionale dei futuri interventi. Dovrà essere definita la modalità di intervento (intervento diretto o Piano attuativo) sui lotti edificabili, le priorità di attuazione in corrispondenza delle aree già servite da opere di urbanizzazione, la programmazione attuativa in rapporto al programma (economico-finanziario) delle opere pubbliche per le successive zone di espansione.

Art.6 - Valutazioni degli effetti ambientali

Da una verifica della sensibilità e vulnerabilità delle risorse naturali ed essenziali e delle aree del territorio comunale è emersa l'esigenza di limitare le azioni di trasformazione alle aree già antropizzate del sistema delle Pendici storicizzate in quanto per il resto del territorio si è riscontrato un'insufficiente predisposizione alla trasformabilità tanto da definire questi ambiti ad elevato impatto ambientale, con specifiche criticità naturali ed ambientali. Si sono concentrate le valutazioni del Piano per l'individuazione delle eventuali azioni di mitigazione degli impatti ambientali sulle aree che hanno presentato minor grado di criticità e per le quali si sono ipotizzate azioni di trasformazione.

Infine sono state individuate quelle zone su cui insistono attività a significativo impatto ambientale o su cui si prevedono destinazioni d'uso che possano indurre direttamente o indirettamente effetti ambientali di una certa rilevanza. Per queste zone è necessaria la valutazione degli effetti ambientali. Le zone sottoposte alla valutazione degli effetti ambientali sono:

- l'area della cava di Pietramonti (individuata nella tav.Ve)
- l'area lungo il fiume Merse in località Il Bagno (perimetrata in giallo nella tav12a).
- in caso di intervento tutte le aree su cui insistono cave dismesse.

Gli interventi previsti mirano:

- al mantenimento dei valori intrinseci del territorio, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente, la riqualificazione delle porzioni degradate, la rivalutazione del patrimonio rurale;
- al contenimento del consumo di territorio, concentrando le nuove edificazioni nei due nuclei principali di Casciano e Vescovado, ed indirizzando la crescita urbana ad una contiguità con l'esistente e al minor impatto visivo con l'obiettivo del miglioramento dei servizi offerti ed erogati;
- alla creazione di nuove opportunità di sviluppo turistico proponendo la nascita del parco archeometallurgico ed il recupero ambientale dell'abitato di Vallerano;

- al mantenimento della rete viaria esistente che rappresenta un sistema fortemente radicato con i caratteri e la morfologia del territorio da non poter essere considerato un elemento distaccato dalla complessità del territorio.
- Alla conservazione della base di trama ambientale costruita dall'assetto agricolo e forestale dei suoli, dalla tessitura dei coltivi e dalla presenza di orti periurbani.

Le indagini geologiche allegate al Piano descrivono in particolare lo stato della risorsa suolo, soggetta a modificazione per effetto delle pratiche agricole, forestale ed insediative.

Art.7 - Infrastrutture

Gli interventi di adeguamento della viabilità esistente, nonché quelli inerenti la nuova viabilità, sono da prevedersi esclusivamente al fine di incrementare i livelli di sicurezza e di risolvere attraversamenti critici dei centri urbani, mitigando gli impatti sul paesaggio, sulle componenti ambientali e favorendo, attraverso specifici accorgimenti, la possibilità per la fauna selvatica di attraversare le barriere infrastrutturali.

Per quanto concerne la sicurezza, particolare attenzione è rivolta alle intersezioni, nonché alle condizioni di visibilità e di manovra necessarie ai fini del disimpegno dei veicoli.

Nella progettazione di nuovi tratti di viabilità sono considerate le ricadute in termini di inquinamento atmosferico ed acustico e di impatto sul paesaggio, definendo specifici interventi finalizzati alla mitigazione di eventuali impatti negativi.

Per le nuove espansioni edilizie, l'accesso alla viabilità primaria dovrà essere assicurato evitando il ricorso a connessioni troppo frequenti a servizio degli edifici. Gli accessi, pertanto, sono da garantirsi attraverso idonee viabilità locali, e le intersezioni con la viabilità primaria sono realizzate adottando le tipologie di incroci previste dalla normativa, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta.

Gli interventi sul sistema della viabilità stradale esistente hanno come finalità principale la manutenzione e la riqualificazione delle infrastrutture, intesa anche come miglioramento della qualità percettiva. A tal fine gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di riqualificazione sono realizzati in conformità con il nuovo Codice della Strada e coerentemente con i seguenti indirizzi:

- Pavimentazione stradale: è consentita la ripavimentazione stradale anche sperimentando nuove soluzioni tecnologiche e materiali che garantiscano livelli di sicurezza e di affidabilità nel tempo;
- Muri di sostegno: è opportuno il ripristino (od il rivestimento) dei muri di contenimento con il sistema della muratura in pietra "faccia a vista", nonché la

ripulitura di quelli esistenti al fine di riportarli al loro aspetto originario, mantenendo funzionali anche le zanelle alla base degli stessi; ove mancassero è opportuno realizzare opere per migliorare la regimazione delle acque superficiali;

- Parapetti dei ponti e ponticelli: ove possibile si provvede al ripristino dell'originaria muratura in mattoni o pietra e cimasa (travertino, accoltellato di mattoni), alla ripulitura di quella esistente in buone condizioni; i parapetti in metallo tubolare di colore bianco e nero sono mantenuti soltanto quando non ricorrano pericoli per la circolazione stradale;
- Gabbionate: nel ripristino di piccole frane e smottamenti sono da preferirsi ai muri di contenimento in calcestruzzo armato se non rivestiti; quelle esistenti sono mantenute in buono stato di efficienza anche con interventi periodici di ricostruzione e ripulitura;
- Piazzole di sosta: sono realizzate in zone panoramiche, utilizzando preferibilmente il sedime dei depositi cantonieri dismessi o dei relitti stradali; il progetto delle piazzole di sosta prevede, oltre ad una adeguata attrezzatura (staccionate, tavoli, sedili, raccoglitori per rifiuti, ecc.), anche un inserimento ambientale con piantumazione di essenze autoctone (cespugli, arbusti, alberi) ed una idonea segnaletica di preavviso. I depositi cantonieri dismessi potranno essere demoliti o recuperati come ripari.

I seguenti tratti viari sono denominati "tracciati di interesse paesistico europeo":

1. S.P. 34 dal confine comunale (in direzione Colle Malamerenda) alla Loc. Lupompesi;
2. S.P. 34 dal confine comunale (in direzione Buonconvento) all'abitato di Vescovado;
3. S.P. dalla Loc. Lupompesi al passo del Rospatoio;

Questi fungono da riferimenti privilegiati:

- Per la realizzazione di aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti;
- Per la realizzazione di sentieri pedonali e ciclabili che, diramandosi dai tracciati stessi, consentano la fruizione di beni archeologici, architettonici, storici, ambientali.

Nei tracciati sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato originari.

Nel tracciato indicato al punto 1 sono ammesse una nuova pavimentazione e piccole varianti in prossimità dei fabbricati limitrofi alla strada.

Le aree di sosta sono realizzate utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto.

Le piste ciclabili sono realizzate utilizzando il sedime stradale esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti.

Le autorizzazioni rilasciate per la cartellonistica pubblicitaria lungo i tracciati di interesse paesistico europeo non sono rinnovate alla loro scadenza e non ne sono rilasciate di nuove. Sono esclusivamente consentiti, oltre ai cartelli di divieto, prescrizioni, pericolo ed indicazione stradale, esclusivamente i cartelli utili alla guida, ai sensi del nuovo codice della strada realizzati secondo modalità e tipologie da definirsi.

Interventi sulla rete viaria, finalizzati ad ampliare l'interconnessione con le grandi direttrici nazionali, riguardano l'adeguamento della SGC E78 "Due Mari" Grosseto – Fano, attuato nel nostro territorio mediante l'intervento sulla SS. 223 tratto Siena – Grosseto.

Il Piano Strutturale garantisce tale adeguamento a quattro corsie prescrivendo un corridoio infrastrutturale, di almeno 60 metri lineari per lato, inedificabile.

Nell'individuazione di tale corridoio si dovrà fare riferimento alle necessità funzionali derivanti dalle dimensioni del nuovo assetto viario, dall'applicazione delle relative fasce di rispetto stradale, ai sensi del Codice della Strada, nonché dalle altre infrastrutture viarie collaterali e funzionali.

Si dovrà altresì fare riferimento ai progetti preliminari esistenti e agli eventuali progetti definitivi. All'interno di tale corridoio dovrà essere indicata la fascia di rispetto stradale attualmente applicata, da normare nel rispetto del vigente Codice della Strada e relativo Regolamento di attuazione. Il Piano Strutturale non prevede accessi diretti sulla SGC E78, per quanto riguarda le U.T.O.E. individuate lungo la strada suddetta, dovranno avere accesso mediante viabilità parallela che colleghi alla viabilità e agli innesti esistenti o previsti dal progetto di raddoppio.

Art.8 - Disciplina delle aree forestali e agricole

Aree a vegetazione naturale e boschiva

Tutele:

- tutela delle formazioni erbacee e arbustive (garighe) su ofioliti;
- tutela della sughereta de La Befà-San Gusto;
- tutela delle piante camporigene.

La normativa specifica verrà redatta nel regolamento urbanistico in base agli indirizzi e alle prescrizioni del PTC, anche attraverso la stesura di uno specifico Regolamento Rurale.

Indirizzi di gestione:

Valgono le indicazioni del Regolamento di attuazione della L.R. 21 marzo 2000 n°39 "Legge forestale della Toscana".

In particolare:

- nei boschi di conifere andrà favorita la loro trasformazioni in boschi di specie autoctone quando nel sottobosco è ormai evidente la ripresa delle specie legnose spontanee;
- per la vegetazione ripariale dei fiumi si deve: a) garantire la conservazione dei sistemi fluviali e delle zone umide, ed in particolare di tutte le fasce di vegetazione da quelle propriamente natanti a quelle riparie sia erbacee che arbustive ed arboree. Tale conservazione deve essere garantita per tutta l'area occupata dall'alveo di massima, tenendo conto delle limitazioni d'uso discendenti dalle esigenze di mantenere efficiente lo scorrimento delle acque all'interno dell'alveo; b) migliorare la qualità delle acque come elemento propedeutico essenziale per lo sviluppo delle cenosi acquatiche e di bordo.

Aree agricole

All'interno del territorio comunale è presente una tessitura agraria a maglia fitta intorno ai centri abitati di Casciano e di Murlo. (Tessitura a maglia fitta è quella caratterizzata dalla permanenza di associazioni colturali tradizionali -vite/olivo/seminativi-, dalla forma e dimensione dei campi, dalla viabilità e dai confini in genere coincidenti con la rete scolante principale).

Il resto del territorio agricolo comunale ha una tessitura a maglia media. (Tessitura a maglia media è quella caratterizzata dalla eliminazione delle colture arboree, da orientamenti a seminativi o prato-pascolo, da accorpamento o semplificazione dei campi, mantenendo tuttavia elementi della viabilità poderale e la forma dei confini più ampi con permanenza di siepi e di presenze arboree).

Le risaie sono state incluse nell'area a maglia media perché, non rientrando tra le bonifiche tradizionali della zona, non si inquadrano nella tipologia della maglia fitta.

L'emergenza paesaggistica riportata nel PTC tra il podere "Le Pietre" e il podere "San Giulio" non è stata evidenziata perché sul terreno non se ne riscontrano i presupposti.

Nelle zone a maglia fitta deve essere perseguita la tutela delle sistemazioni idraulico agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio della viabilità campestre. E' inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti. Eventuali trasformazioni anche sostanziali potranno essere ammesse purché corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

Nelle zone a maglia media deve essere garantita la tutela della condizione attuale, risultante da processi di accorpamento e semplificazione, evitando ulteriori accorpamenti

e rimodellamenti del suolo. Le eventuali trasformazioni rilevanti devono essere corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri la caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesistico-ambientale.

Nelle zone a maglia media a sostegno ed integrazione dell'agricoltura potranno essere svolte attività di valorizzazione dell'economia rurale (attività ricettive, promozione delle attività equestri, rivendite prodotti agricoli, ecc.) mediante il riutilizzo di volumetrie esistenti e la realizzazione di nuovi volumi che dovranno essere definiti nel R.U.

La distinzione tra maglia fitta e maglia media trova una stretta correlazione con l'estensione delle singole proprietà riportata nella tavola 5A. La maglia fitta corrisponde a zone dove la proprietà è molto frazionata e dove conseguentemente non ci sono stati accorpamenti di appezzamenti e semplificazioni paesaggistiche e ambientali.

I PMAA che comportino modifiche della maglia agraria nelle forme ammesse nei punti precedenti devono contenere il rilievo delle sistemazioni idraulico-agrarie, della rete scolante, delle piante arboree non colturali e delle siepi e della viabilità campestre, una relazione di progetto in cui sia dimostrata la pari o maggiore efficacia della nuova sistemazione in ordine alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo.

Indipendentemente dalla loro collocazione in maglia fitta o media le sistemazioni idrauliche agrarie quali i terrazzamenti individuati in cartografia sono da conservare anche attraverso il rifacimento di parti crollate.

Nei piccoli impianti arborei con finalità produttive e paesaggistiche da realizzare in prossimità di edifici residenziali, ove sussistano le condizioni agronomiche, si dovrà utilizzare l'olivo allevato secondo la tradizione locale.

Nelle piantumazioni arboree destinate a schermare fabbricati o attività dovranno essere utilizzate specie autoctone e naturalizzate. Sarà da evitare la schermatura a filare con una sola specie mirando alla realizzazione di fasce arboree e arbustive correlate al sistema vegetativo circostante.

Negli impianti di arboricoltura da legno andranno utilizzate solo specie autoctone e naturalizzate.

Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

A fronte dell'art. Q2 del PTC non si riscontrano zone a esclusiva funzione agricola con le caratteristiche di cui al comma 2, salvo i rimboschimenti effettuati dagli Enti pubblici.

Sono da considerare come zone a esclusiva funzione agricola tutte le aree coperte da bosco di estensione non inferiore a 2000 metri quadrati e di larghezza maggiore di 20 metri, misurata al piede delle piante di confine, come da cartografia del quadro conoscitivo ai sensi dell'art. 31 comma 4 del PIT

Sono da considerare come zone a prevalente funzione agricola, in cui si applica la L.R. 64/95, tutte le aree coltivate compresi i pascoli, ad esclusione delle aree interne al perimetro dei centri urbani e delle aree coltivate con destinazione diversa da quella indicata nel PDF vigente come territorio aperto. In particolare l'area di cava ubicata a nord di Lupompesi, inclusa nel PRAE, e l'area destinata all'ampliamento del frantoio in

località Casino, sulla dx della strada provinciale che da Murlo conduce a Buonconvento, avranno una specifica disciplina nel regolamento urbanistico che definisca la destinazione agricola al termine dell'attività produttiva.

Per quanto riguarda le aree esterne ai perimetri urbani ed interne alle UTOE di Casciano e Vescovado, indicate nella tav.5A, nel R.U. dovranno essere salvaguardate secondo le indicazioni previste per la maglia fitta dal PTC.. Il R.U. potrà prevedere, previa verifica ambientale paesaggistica, nuove edificazioni in contiguità delle aree di espansione del PdF di Casciano, in località Il Paradiso e nella zona nei pressi dello svincolo per Fontazzi, e di Vescovado, lungo la strada dei Cinaioli, anche nelle aree a maglia fitta.

Nei PMAA comprendenti anche aree ricadenti all'interno delle UTOE 2.2 e 2.3, la costruzione dei nuovi annessi agricoli dovrà essere prevista all'esterno del perimetro delle UTOE stesse.

Nell'UTOE di Casciano nell'area del campeggio sono presenti delle emergenze paesaggistiche (terrazzi in pietra) che, in caso di intervento, dovranno essere salvaguardate e ripristinate.

Art.9 - Siti di Interesse Comunitario (SIC)

In attuazione alla DCR n.342 del 10/11/1998 il Piano Strutturale (nella Tavola n.4) ha riportato l'attuale perimetrazione del SIC (che dovrà essere adeguata a quella definitiva approvata dalla Regione Toscana) presente all'interno del proprio territorio, e ha conformato la scelta di gestione di tale area alla disciplina contenuta nelle norme del P.T.C.P. al Capo E "Conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi". Parte dell'area individuata dal SIC, si sovrappone marginalmente con l'UTOE 2.2 (Casciano) dove da tempo è in atto una espansione ormai in fase di esaurimento. In tale zona non sono previste nuove realizzazioni ad esclusione di quelle corrispondenti ai piani di lottizzazione già approvati. Altre eventuali previsioni di intervento sul SIC è subordinata alla redazione, in sede di R.U., della relazione di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art.15 della L.R.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.

Coerentemente con gli obiettivi di cui all'art.E1, la disciplina della conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi della fauna e della flora è articolata in:

- indirizzi per la gestione dei sistemi e sottosistemi ambientali, che per il Sottosistema di Murlo sono:
 - a Tutela delle formazioni erbacee e arbustive (garighe) su ofioliti.

b Tutela della sughereta de La Befà - S. Giusto.

c Tutela della vegetazione delle pareti rocciose silicee.

- disciplina delle classi di qualità ambientale:

a Nelle aree ricomprese nella classe più elevata di qualità ambientale, le scelte di gestione e di trasformazione sono finalizzate esclusivamente alla conservazione della funzionalità ecosistemica.

Nelle aree ricomprese della seconda classe di qualità ambientale, le eventuali trasformazioni della struttura floristica sono sottoposte a valutazioni che ne accertino la compatibilità con la conservazione della funzionalità ecologica dei sistemi interessati.

- riconoscimento degli individui arborei di rilievo monumentale:

a Il P.S. recepisce l'elenco degli individui arborei di rilievo monumentale approvato dal Consiglio provinciale di Siena con delibera 105 del 6 marzo 1990, promuovendone la tutela e valorizzazione ai sensi della L.R 60/98.

Ulteriori individui arborei potranno essere successivamente inseriti nell'elenco di cui al Comma 1 mediante apposito atto aggiuntivo.

Art.10 - Aree protette

Il PS per quanto riguarda il governo del territorio e la gestione sostenibile delle risorse, nelle aree protette istituite ai sensi della L. 394/91 e della LR 49/95 recepisce gli obiettivi del PTC, che sono:

- garantire la conservazione degli habitat di maggiore interesse naturalistico ed ambientale per la presenza di specie vegetali od animali di rilevante valore, favorendo la vita e la riproduzione delle specie stanziali e migratorie;
- incrementare la qualità insediativa, assicurando la disponibilità di spazi naturali o seminaturali fruibili con fini multipli (didattica, educazione ambientale, sport, loisir);
- accompagnare, attraverso la valorizzazione delle risorse endogene, politiche di riequilibrio territoriale e di crescita occupazionale.

Tali obiettivi vanno estesi anche alle altre aree di interesse e valore naturalistiche che, pur non soggetti a vincoli formali, presentano elevate valenze ecosistemiche e di ricchezza biologica, come evidenziate nelle relative nuove tavole cartografiche nella variante 2009 del PS.

Il PS assume e mantiene la attuale configurazione del sistema delle aree protette della Provincia di Siena, che all'interno del territorio comunale sono:

- le riserve naturali statali di Tocchi Montepescini, gestite dall'ex A.S.F.D.
- le riserve naturali regionali del Basso Merse appartenente al sistema interprovinciale delle aree protette di Siena e Grosseto.

Il governo delle aree protette (riserve statali, regionali) è esercitato dai rispettivi soggetti gestori, coerentemente con gli orientamenti complessivi del PTC della Provincia di Siena e con particolare riferimento ai contenuti del capo E "Conservazione dinamica e funzionale degli ecosistemi", nonché alla disciplina delle dinamiche evolutive del paesaggio di cui ai Capi I, L ed M delle norme del PTC.

Il governo dei territori ricadenti nelle riserve naturali appartenenti al sistema interprovinciale Siena/Grosseto è disciplinato dal Regolamento redatto ai sensi dell'Art. 16 della LR 49/95, approvato con delib. C.P. 114/99.

Il governo delle singole riserve naturali è disciplinato dai rispettivi Piani di Gestione redatti dalla Provincia ai sensi dell'Art. 17 della LR 49/95.

Nelle riserve statali e regionali non può essere applicata la normativa di cui alla L.R. 64/95, ma sono ammissibili esclusivamente le trasformazioni coerenti con il disposto dei decreti istitutivi delle riserve statali, della L. 394/91, della LR 49/95 e con i Regolamenti approvati dai soggetti gestori delle aree protette stesse.

Nelle riserve statali e regionali la compatibilità delle trasformazioni dai regolamenti di cui al precedente comma.

Art.11 - Tutela degli acquiferi

In materia di acquiferi, il PS fa propri gli obiettivi del PTC:

- tutelare gli acquiferi strategici, che racchiudono risorse idropotabili fondamentali per la provincia di Siena, nonché quelli che costituiscono le aree di ricarica dei sistemi termali;
- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
- tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile e termale.

Disciplina delle aree sensibili di classe 1

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, è escluso 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.
2. Tra gli usi e le attività 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 aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali

per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;

- la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
- attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- la realizzazione di oleodotti.

3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99.

Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.

4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.

Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano;

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

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 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.Lgs. 152/99.

6. Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.
7. Negli insediamenti urbani esistenti 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.

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

Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina.

In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, devono essere previste tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.

Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Nelle aree sensibili di classe 2 le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.

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

3. 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, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - 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.
4. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
5. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".

6. 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. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.
7. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC.
8. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

Art.12 - Disciplina perforazione pozzi

All'interno del territorio comunale sono vietate le perforazioni di pozzi per qualsiasi uso, a distanza inferiore a 200 metri dai pozzi e dalle sorgenti captate ad uso pubblico, nonché nelle aree di rispetto delle concessioni termali

Nelle altre zone chiunque voglia eseguire la perforazione di un pozzo, dovrà preliminarmente acquisire il parere autorizzativo dell'Amministrazione Provinciale di Siena.

Acquisito detto parere dovrà comunicare all'Ufficio Tecnico Comunale la data dell'inizio dei lavori di perforazione, la ditta esecutrice ed il Direttore dei Lavori (geologo), il quale provvederà a redigere una relazione finale con l'esito della ricerca e le caratteristiche del pozzo che dovrà essere depositata presso l'UTC.

Art.13 - Autorità di Ambito Territoriale Ottimale n.6 "Ombrone"

In attuazione alla L.36/94, la Regione toscana ha emanato la L.R.81/95 e la L.R.26/97, con cui sono state istituite le Autorità di Ambito Territoriali Ottimali, con la specifica funzione di riorganizzare il Servizio Idrico Integrato. In base alle delimitazioni effettuate, il comune di Murlo risulta ricompreso nell'A.A.T.O. n.6 – Ombrone, che ha predisposto il Piano d'Ambito, costituito dal Piano degli Interventi e dal Piano Economico Finanziario, approvato in forma definitiva il 29 luglio 2000, e a far data dal 1 gennaio 2002 ha affidato alla Società Fiora s.p.a. la gestione del Servizio Idrico Integrato.

Il Piano d'Ambito, quale piano di settore, è lo strumento di programmazione e riorganizzazione delle reti e delle strutture impiantistiche del Servizio idrico, per cui il Piano Strutturale recepisce le finalità e la normativa del Piano suddetto.

In relazione alle specifiche condizioni geomorfologiche e idrogeologiche, alla tutela dell'ambiente e alla prevenzione contro presumibili effetti dannosi di interventi antropici, sono soggetti alle seguenti norme le due zone perimetrate con la sigla P.F.ME della carta di tutela del territorio. Tali aree che si trovano a Fontazzi e a Casciano sono individuate ai sensi del D.L.180/98 e classificate a Pericolosità Geomorfologica molto elevata, e sono inserite all'interno della programmazione del Piano degli Interventi Strutturali per la realizzazione di indagini geognostiche e monitoraggi a mezzo di inclinometri e piezometri.

Tali interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici e geotecnici, sono finalizzati al superamento delle condizioni di instabilità.

Il Comitato tecnico di bacino potrà definire linee guida alle quali dovranno attenersi gli studi di cui sopra.

In tali aree i relativi atti di pianificazione sono sottoposti ai controlli obbligatori di cui all'art.32 comma 6 della L.R. n. 5/95, anche in riferimento alla verifica degli effetti ambientali connessi alle risorse acqua e suolo. A tal fine gli atti di cui sopra contengono una specifica relazione.

Nelle aree P.F.ME sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica e sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'autorità competente.

In sede di Regolamento Edilizio deve essere acquisita la certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico e di smaltimento delle acque reflue per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche che prevedono funzioni maggiormente idroesigenti.

Gli interventi insediativi sono comunque condizionati alla risoluzione delle problematiche legate all'approvvigionamento idrico e allo smaltimento delle acque reflue.

Art.14 - Aree esondabili

In riferimento alla perimetrazione del rischio idraulico, si precisa che mentre nelle aree inserite in classe 1 e 2 di pericolosità idraulica non si ravvede la necessità di esercitare una vincolistica particolare, nelle aree inserite in pericolosità idraulica 3 ogni intervento edilizio, che implichi aumento di volume o interventi di ristrutturazione urbanistica, dovrà essere prima oggetto di una verifica idraulica atta a dimostrare l'effettivo rischio per un tempo di ritorno di 200 anni. Particolare attenzione si dovrà porre alle zone inserite in pericolosità idraulica 4 dove la presenza di notizie storiche anche recenti di esondazioni permetterà, fino all'eventuale messa in sicurezza del corso d'acqua, l'esecuzione di

interventi edilizi minimi (ristrutturazione dell'esistente senza aumenti di volumi). Nelle aree ad elevato rischio idraulico, le previsioni di trasformazione urbanistica ed i nuovi insediamenti saranno subordinati alla realizzazione di opere di difesa dai fenomeni alluvionali, con le prescrizioni vincolanti definite nel R.U. a fronte di adeguate indagini e verifiche.

Art.15 - Salvaguardie

Fino all'approvazione del Regolamento urbanistico e comunque non oltre tre anni dall'entrata in vigore del Piano strutturale sono vietati gli interventi che contrastano con la presente normativa, possono essere rilasciate DIA autorizzazioni e concessioni edilizie per quegli interventi già previsti nel PdF e riconfermati nelle UTOE del PS, ad esclusione di quelli per i quali il PS rimanda al RU valutazioni e verifiche. Sono fatti salvi gli interventi riferibili a varianti approvate confermate dal PS ed i piani attuativi già approvati.

Nella aree a pericolosità 3 e 4 sono vietati interventi che non riducano efficacemente l'erosione.

Sono vietati gli interventi che ostacolino la realizzazione delle infrastrutture urbane o che insistano su aree che il P.S. destina ad usi specifici.

Sono vietate le edificazioni o interventi che ostacolino la realizzazione delle infrastrutture territoriali o occupino in modo incongruo le aree destinate ad infrastrutture e corridoi infrastrutturali ed ad usi pubblici.

E' ammissibile la realizzazione di piani attuativi già approvati e il completamento di piccole zone di espansione a conclusione di aree già attuate, mediante intervento diretto, in conformità alla NTA del PdF.

Al fine di consentire un'azione di coordinamento tra le previsioni generali del PS e l'attività amministrativa comunale, alle richieste di concessione presentate prima dell'adozione del PS, se di maggior favore, continua ad applicarsi la normativa del PdF vigente al momento della presentazione.

Tutti i progetti dovranno essere esaminati, con parere motivato, dalla Commissione Edilizia in relazione all'inserimento nel contesto paesistico-storico-ambientale e per quanto attiene all'armonia delle qualità formali , tipo-morfologiche e cromatiche dei progetti.

Per quanto riguarda le misure di salvaguardia per la difesa dai fenomeni alluvionali vengono recepite quelle disposte al Capo I, artt.75-79, del P.I.T., che prevedono:

- Salvaguardie per l'ambito A1

1. Si applicano agli interventi in ambito denominato "A1" definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b del comma 2 dell'art. 65 del PIT, nonché alle aree comprese

nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.

2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere idraulico.

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

- Salvaguardie per l'ambito A2

1. Si applicano agli interventi nell'ulteriore ambito denominato "A2", di "tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione", riferito ai corsi d'acqua (all'allegato n. 4 e n. 5 del PIT) che hanno tratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a ml. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.

2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.

3. Sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 4.

4. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:

a) tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all'interno delle zone omogenee A, B, D non soggette a piano urbanistico attuativo, F destinate a parco nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;

b) gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione del Sindaco risulti che alla data di entrata in vigore del PIT siano già state rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano attuativo stesso nei singoli lotti per i quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui

sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della G.R. n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e D.C.R. 230 del 1994;

c) gli interventi in zona territoriale omogenea "E" o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;

d) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;

e) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;

f) gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della D.C.R. 230 del 1994.

5. Sono soggetti a verifiche e condizionamenti gli interventi di cui al comma 6.

6. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 interventi di nuova costruzione e trasformazione morfologica, ove questi non rientrino tra quelli già consentiti al punto precedente, alle seguenti condizioni:

a) le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;

b) gli interventi di edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;

c) gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio della concessione o autorizzazione, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

- Salvaguardie per l'ambito B

1. Si applicano per le previsioni urbanistiche nell'ambito denominato "B" comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua (Allegato n.4 e n. 5 del PIT) che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito

corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

2. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.

3. Nell'elenco dei corsi d'acqua (Allegato n. 4 e n. 5 del PIT) sono evidenziati i corsi d'acqua con ambito B, di particolare rilievo ai fini idraulici.

4. Tali salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico generale o la relativa variante individua, all'interno dell'ambito "B", nuove previsioni relative alle zone C,D,F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200.

5. Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie impermeabilizzata superiore a 500 mq.

6. Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:

a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;

b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";

c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico-idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.

7. Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.

8. All'interno dell'ambito "B", i piani urbanistici attuativi anche se già approvati, che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono dotarsi di uno studio idrologico-idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere al rilascio delle concessioni relative; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione previste dal piano attuativo.

9. Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.

- Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Per l'intero territorio i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:

a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;

b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico - ambientale;

c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

- Disposizioni attuative delle salvaguardie

1. Non sono soggetti alle presenti salvaguardie le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi del Capo IV della L. 28.2.1985 n. 47, mentre sono comprese le concessioni o autorizzazioni in sanatoria ai sensi dell'art. 13 della stessa legge.

2. In caso di difficoltà di individuazione cartografica del percorso dei corsi d'acqua inseriti nei citati allegati gli enti pubblici possono prendere visione della cartografia depositata, in attuazione delle presenti norme, presso il Dipartimento delle Politiche Territoriali ed Ambientali della Regione Toscana. L'intero tracciato dei corsi d'acqua in elenco è soggetto alle presenti norme, salvo diversa specificazione nell'elenco, con la sola eccezione delle parti tombate precedentemente all'entrata in vigore della presente disciplina nel rispetto delle disposizioni vigenti al momento del tombamento.

3. I progetti che prevedono interventi edilizi o di trasformazioni morfologiche a distanza inferiore a ml. 110 dal piede esterno dall'argine o, ove mancante, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua di cui ai citati allegati elenchi devono contenere l'individuazione della larghezza del corso d'acqua per la definizione degli ambiti "A1" e "A2" da effettuare in uno dei seguenti modi:

a) tramite rilievo topografico in scala 1.1000 o di maggior dettaglio;

b) tramite individuazione su cartografia aerofotogrammetrica collaudata nella scala di maggior dettaglio disponibile, a condizione che tale cartografia non sia in scala inferiore a 1:5.000 e sia accompagnata da dichiarazione del progettista o altro tecnico abilitato da cui risulti che il corso d'acqua in esame non ha subito nel tratto interessato modifiche sostanziali di larghezza dalla data del volo di base della cartografia stessa;

c) ove esistano difficoltà nell'individuazione del piede esterno dell'argine e del ciglio di sponda, va applicata l'ipotesi corrispondente alla maggior larghezza.

4. Gli attraversamenti da realizzarsi mediante ponti, tombini stradali o ferroviari, passi carrabili non potranno comunque ridurre la sezione idraulica preesistente. Non rientrano tra le opere di attraversamento altri interventi che configurino la copertura del corso d'acqua.

5. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si precisa quanto segue:

a) per nuova edificazione si intendono tutti gli interventi edilizi che comportano la realizzazione dei nuovi volumi con l'esclusione delle sopraelevazioni e della demolizione e ricostruzione all'interno della superficie coperta preesistente, sempre che tali edifici siano in regola con la normativa edilizia;

b) per manufatti di qualsiasi natura si intendono tutte quelle opere che possono ostacolare il deflusso delle acque anche in caso di esondazione quali recinzioni, depositi di qualsiasi natura, serre, tettoie, piattaforme o simili, con esclusione delle vasche per acquacoltura da realizzarsi senza sopraelevazioni rispetto al piano di campagna esistente;

c) per trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private si intendono esclusivamente quelle modifiche del territorio che costituiscono ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione.

6. La dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno, intesa come limite di rischio accettabile senza interventi di adeguamento, deve essere costituita da uno dei seguenti elaborati:

a) una o più sezioni trasversali al corso d'acqua che attraversino l'area di intervento, in scala 1:100 o 1:200 redatte dal tecnico progettista o da altro tecnico abilitato da cui risulti che la quota minima di altezza del piano di campagna esistente nella zona di intervento è superiore di almeno ml. 2 rispetto alla quota del piede d'argine esterno più vicino o, in mancanza, del ciglio di sponda più vicino;

b) relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato da cui risulti che l'area di intervento è comunque protetta da rischio di inondazione o ristagno;

c) relazione tecnica nella quale sia richiamata la verifica idrologico-idraulica già effettuata preliminarmente in sede di approvazione dello S.U. generale o del piano urbanistico attuativo, che abbia già individuato l'assenza del rischio.

7. I progetti degli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico in ambito A1 e A2 devono essere accompagnati da una relazione idrologico-idraulica redatta da tecnico abilitato, che individui le caratteristiche del rischio. Tali progetti dovranno essere compatibili con la situazione idraulica dell'ambito territoriale esterno alla zona di intervento. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio connessi alla realizzazione dell'opera dovranno essere realizzati contestualmente all'opera a cui si riferiscono.

8. La documentazione prevista dalla presente disciplina è parte integrante della documentazione necessaria per il rilascio o l'emanazione degli atti su cui si applicano le salvaguardie e deve quindi essere presentata ed esaminata nei tempi e nei modi previsti dalla normativa vigente per il rilascio e l'emanazione degli stessi atti. La verifica della dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio o del progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio di cui ai precedenti punti deve essere effettuata dal Comune in sede di rilascio dell'autorizzazione o della concessione edilizia, dall'ente competente all'emanazione del decreto di approvazione di accordi di programma o alla deliberazione di cui alla legge n. 441 del 1987 e dal tecnico asseverante per la denuncia di inizio dell'attività. Per gli interventi di particolare complessità i Comuni possono richiedere eccezionalmente la collaborazione dell'Ufficio del Genio Civile. Quando gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico interessano opere idrauliche di competenza della Regione o dello Stato, dovrà essere richiesta preliminarmente all'Ufficio del Genio Civile o al Provveditorato delle Opere Pubbliche, secondo le rispettive competenze, l'autorizzazione idraulica prevista dalla normativa vigente. Gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico sono parte dell'opera a cui si riferiscono, in particolare si precisa che:

- nella edificazione all'interno di un lotto sono opere di sistemazione esterna o opere edilizie;

- nella urbanizzazione di un piano attuativo sono opere di urbanizzazione o di collegamento ai pubblici servizi.

Per quanto riguarda le misure di salvaguardia per la "Difesa del suolo" D.C.R. 94 del 1985 e D.G.R. n. 304 del 1996 si confermano quelle riportate al Capo II art.80 del P.I.T., che prevedono:

- Classi di pericolosità

1. Per l'intero territorio l'individuazione delle classi di pericolosità di cui alla D.C.R. n. 94 del 1985 tiene presente le definizioni dei commi seguenti in funzione del rischio idraulico.

2. Pericolosità irrilevante (classe 1). Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

3. Pericolosità bassa (classe 2). Aree di fondovalle per le quali ricorrono seguenti condizioni:

a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;

b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

4. pericolosità media (classe 3). Aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

a) vi sono notizie storiche di inondazioni;

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

Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra; relativamente alle aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio anche a livello qualitativo che illustri lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche ove presenti o che comunque definisca il grado di rischio. I risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi e ove necessario indicare soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.

5. Pericolosità elevata (classe 4). Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al precedente punto 3.

Relativamente a queste aree deve essere allegato allo strumento urbanistico uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso, i risultati dello studio dovranno costituire elemento di base per la classificazione di fattibilità degli interventi. Nel

caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni i nuovi strumenti urbanistici generali o loro varianti non dovranno consentire previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura.

Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni di inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza atti alla riduzione del rischio ma non alteranti il livello dello stesso nelle aree adiacenti.

Tali interventi dovranno dimostrare il raggiungimento di un livello di rischio di inondazione per piene con tempo di ritorno superiore a cento anni e dovranno essere coordinati con altri eventuali piani idraulici esistenti.

Il Piano Strutturale conferma inoltre le salvaguardie dei beni paesistici ed ambientali definite al Capo III art.81 del P.I.T., che prevedono:

1. Fino all'approvazione dei piani strutturali comunali di cui all'art. 24 della legge regionale, ai fini della tutela dei beni paesistici ed ambientali sono da osservare le salvaguardie di cui ai successivi commi riferite alle aree classificate b) c) d) del sistema regionale delle aree protette ed alle categorie di beni di particolare interesse ambientale di cui al 5° ed al 7° comma dell'art. 82 del DPR n. 616 del 1977.

2. Le varianti agli strumenti urbanistici generali negli ambiti di applicazione di cui al comma 1 devono contenere la valutazione degli effetti ambientali di cui all'articolo 32 della legge regionale.

3. Nelle aree costituenti l'ambito di applicazione delle L.R. 64/95 sono consentite esclusivamente le seguenti modifiche alla disciplina vigente:

a) varianti previste dalla L.R. 64/95;

b) varianti in attuazione di prescrizioni localizzative conseguenti a programmi e piani regionali e provinciali;

c) iniziative di cui all'art. 17 della D.C.R. 296/88.

4. All'interno delle aree classificate b), c), d) del sistema regionale delle aree protette, fino all'individuazione delle risorse agro-ambientali di cui all'art. 31 non è ammessa la riduzione delle aree costituenti l'ambito di applicazione della L.R. 64/95.

5. Per l'attuazione e le eventuali modifiche delle specifiche discipline delle aree protette approvate in attuazione dei disposti di cui alla D.C.R. 296/88 riportati all'art. 2 continua ad applicarsi la disciplina prevista dalla legge regionale.

6. La Regione, in collaborazione con le province, entro 6 mesi dall'approvazione del PIT elabora le cartografie di verifica e localizzazione delle aree individuate nel progetto Bioitaly quali "siti classificabili di importanza comunitaria" (SIC), "zone di protezione speciale" (ZPS), "siti di interesse regionale" (SIR) e "siti di interesse nazionale" (SIN), di

cui alla D.C.R. n. 342 del 10.11.98, verificando nel dettaglio la perimetrazione dei siti, escludendone le aree oggetto delle trasformazioni in essi già attuate e in atto, che ne hanno modificato sostanzialmente le caratteristiche peculiari.

Dall'approvazione delle cartografie di cui al comma precedente, le salvaguardie di cui al primo comma cesseranno di essere applicate alle aree b, c, d del sistema regionale delle aree protette e verranno applicate ai sopra elencati siti di interesse naturalistico.

I siti di interesse naturalistico sopra elencati costituiscono risorse essenziali ai sensi della legge regionale e dovranno far parte dei quadri conoscitivi degli strumenti per il governo del territorio.

Art.16 - Criteri per la definizione e la valutazione dei piani e dei programmi di settore

Nelle aree rurali i Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale di cui all'art.4 della L.R. n.64 del 14.04.1995 devono attenersi anche alle norme contenute nella presente disciplina e nel Regolamento Urbanistico e relativi allegati, che dovrà essere coerente con gli indirizzi dei capi A, B, C, E, I, M e Q del PTC e che recepirà i contenuti degli articoli Q3, Q5, Q6, Q8, Q9 e Q10 del PTC; particolare attenzione dovrà essere riposta nel verificare che l'impatto ambientale delle nuove opere sia sostenibile sotto il profilo paesistico, ambientale, idrogeologico e della difesa del suolo, e che la scelta delle tipologie degli insediamenti e delle strutture di servizio non risultino estranee alla realtà dei luoghi, i progetti dei nuovi interventi saranno sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata.

I PMAA dovranno contenere una relazione che giustifichi i nuovi inserimenti rispetto ai quadri paesistici più importanti costituiti dai punti panoramici, dalle visuali sensibili, dalla viabilità di crinale e dai punti di osservazione, che non alterino l'integrità e la compiutezza degli aggregati già esistenti e del loro contesto rurale. Dovranno essere evidenziati gli elementi tipici del paesaggio agrario tradizionale, le condizioni del sistema scolante e dimostrata con un'analisi progettuale la uguale o maggiore efficacia della nuova sistemazione rispetto alla regimazione delle acque e alla difesa del suolo. In particolare modo si dovranno tutelare la viabilità campestre e la vegetazione di bordo, le sistemazioni idraulico-agrarie, i ciglionamenti e i muri a secco. Tutti gli interventi di modifica dello stato dei suoli e dei luoghi, comprese le lavorazioni e sistemazioni agrarie, dovranno preservare gli elementi, sopra menzionati, tipici del territorio e del paesaggio.

Per l'agriturismo gli interventi dovranno tendere a legare il turismo alla conoscenza della storia e delle tradizioni locali, alla diffusione dei prodotti tipici locali e più in generale alla valorizzazione della tipicità. L'eventuale superamento del limite dei posti letto, di cui alla legge vigente, puntualmente individuato nei sottosistemi di seguito trattati, dovrà

reperire le volumetrie necessarie tra gli edifici esistenti nel rispetto della ruralità dei luoghi.

E' prioritario il recupero del patrimonio edilizio esistente, delle aree di pregio alterate con l'immissione di elementi anche minori estranei al territorio nonché il recupero delle aree di frangia degli insediamenti abitativi.

L'Amministrazione Comunale al fine di evitare la creazione di zone incompiute e per ricucire i margini degli insediamenti abitativi potrà dosare l'offerta edilizia anche mediante la redazione del Programma Integrato di Intervento previsto dalla L.R. n.5/95.

L'Amministrazione Comunale dovrà attivarsi presso la Regione Toscana, in quanto proprietaria della maggior parte degli edifici di Vallerano, per rendere possibile il recupero, nel rispetto dell'integrità e della compiutezza dell'aggregato, a fini abitativi e/o turistici dell'abitato.

Il Piano per l'edilizia economica e popolare perseguirà il recupero e la riqualificazione di aree di frangia degradate o in via di degrado nonché la scelta di tipologie abitative non estranee al territorio, i progetti dei nuovi interventi saranno sottoposti al parere della Commissione Edilizia Integrata.

Il Piano per gli insediamenti produttivi (artigianali e commerciali) dovrà prevedere il pieno utilizzo delle aree libere esistenti, anche in considerazione della realtà locale e delle attività presenti spesso integrate con l'edificato abitativo. Dovranno essere studiate tipologie e materiali che si integrino al meglio nel territorio evitando la costruzione di edifici standardizzati troppo estranei alla realtà dei luoghi.

Il Progetto per il Parco archeometallurgico permetterà di valorizzare la concentrazione dei siti archeologici, dovuta al fiorire dei commerci e delle attività che portarono alla nascita della "comunità" etrusca di Poggio Civitate. Dovrà essere valorizzato il materiale archeologico depositato presso il Museo di Murlo e soprattutto il contesto ambientale ancora sorprendentemente intatto. Si dovrà inoltre riscoprire la recente fase mineraria e di produzione di leganti di pregio che ha interessato parte del territorio comunale, avendo particolare attenzione per il turismo culturale e didattico che potrebbe beneficiare anche di zone naturali quasi incontaminate.

Piano di distribuzione dei carburanti

Il piano della distribuzione dei carburanti confermerà l'impianto di Casciano e del Doccio, lo spostamento dell'impianto di Vescovado nella zona a nord della località La Costa e prevederà un nuovo impianto sulla corsia sud della SS.223, a nord della località Il Doccio.

Piano delle Cave

Il Piano delle Cave recepirà la previsione della cava di Pietramonti approvata con Del.CC. 42 del 25/06/1998 di adeguamento al PRAE. Per questa previsione dovrà comunque essere redatta una valutazione degli effetti ambientali. La stessa valutazione

dovrà essere prevista in caso di intervento per le aree su cui sono presenti cave dismesse (vedi tavv. Ve e Vf).

Piano di Classificazione Acustica

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica integrerà gli elementi di conoscenza già contenuti nel Piano Strutturale e sarà assunto quale parte integrante del Quadro Conoscitivo del P.S. di cui tenere obbligatoriamente conto nella formazione dei principali piani di settore di competenza comunale e nelle valutazioni che la legge e il Piano strutturale prescrivono come necessarie per le localizzazioni insediative che saranno attuate dal Regolamento Urbanistico e dagli eventuali programmi integrati di intervento.

Il Piano Comunale di Classificazione Acustica deve essere approvato prima dell'approvazione del Regolamento Urbanistico.

Governo del tempo e dello spazio urbano

Obiettivo guida del Piano Strutturale è quello di commisurare nel tempo le potenzialità di sviluppo della comunità sociale con il conseguimento delle condizioni ottimali nelle prestazioni delle risorse fisiche, ambientali e storico-culturali del territorio. Il Piano tende pertanto ad assicurare uguali potenzialità di crescita del benessere dei cittadini salvaguardando i diritti delle generazioni presenti e future a fruire delle risorse naturali ed essenziali, regolando le azioni ai loro livelli di sensibilità e criticità. Le azioni sul territorio, anche se non espressamente richiamate dal Piano Strutturale, devono attenersi a tale obiettivo generale.

Gli interventi eseguiti da soggetti pubblici e/o privati volti a conservare, riqualificare o trasformare le stesse risorse dovranno mirare alla tutela dell'ambiente fisico e naturale, alla riduzione dei rischi e al raggiungimento di un territorio ecologicamente integro, geomorfologicamente sicuro e idoneo in ogni sua parte ad un ottimale qualità della vita.

L'Amministrazione Comunale è responsabile delle politiche del territorio e promuove, coordina, attua e controlla le azioni previste nel Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione alle scelte di governo del territorio.

Per garantire la tutela delle risorse e l'adeguata fruibilità dei servizi il Comune esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli altri Strumenti Attuativi con le direttive e gli indirizzi del Piano Strutturale.

In conformità con la L.R.38/98 il Piano Strutturale individua alcuni obiettivi finalizzati alla regolazione dei tempi di vita e degli orari con le scelte di organizzazione del territorio. In particolare tali Strumenti Attuativi, nei limiti dei propri ambiti di competenza, dovranno individuare le metodologie più idonee per il conseguimento dei seguenti obiettivi in riferimento alla localizzazione delle nuove aree per servizi e per attività commerciali e delle nuove infrastrutture:

- Riorganizzazione e razionalizzazione degli orari dei servizi pubblici e delle attività commerciali per favorire una loro armonizzazione con gli orari di lavoro;
- Riorganizzazione della accessibilità ai servizi pubblici per garantirne il raggiungimento nel minor tempo e, ove possibile con i mezzi di trasporto pubblico.

TITOLO II: DISCIPLINA DEL TERRITORIO: SISTEMI SOTTOSISTEMI E U.T.O.E.

Art.17 - Sistemi territoriali

Il Piano strutturale individua quattro sistemi territoriali:

1. "La dorsale boscata"
2. "Le pendici storicizzate"
3. "Le crete"
4. "Le fasce fluviali"

I sistemi territoriali, i sottosistemi e le unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.), sono rappresentati nella Carta dei sistemi territoriali in scala 1:10.000, gli aspetti fisici sono descritti dalla relazione geologica, dalla carta geologica e da quella geomorfologica. Laddove nei sistemi territoriali nelle aree rurali è consentita la realizzazione di infrastrutture sportive leggere si prescrivono i seguenti criteri:

"infrastrutture sportive leggere" si intendono quelle infrastrutture che non comportano la realizzazione di manufatti volumetrici (fabbricati e/o tensostrutture ospitanti l'impianto sportivo).

La localizzazione e quantificazione di tali infrastrutture saranno definite attraverso un progetto di suolo convenzionato da approvarsi da parte del Consiglio Comunale e per il quale siano stati verificati:

- sotto il profilo paesaggistico, il rispetto dei valori, degli obbiettivi e delle azioni contenuti nella nuova scheda di paesaggio relativa all' ambito 33b " Area Senese: sub. ambito Montagnola Senese e Valle del Merse del Piano paesaggistico del P.I.T"
- sotto i profili ambientali, culturali, economici e sociali le condizioni di cui alle direttive dell'art.24 e alle prescrizioni di cui agli artt. 23 e 25 del P.I.T.

Laddove le attività di tipo sportivo e ricreativo comportino la presenza e l'impiego di animali, le stesse dovranno essere localizzate lontano dai centri abitati in modo da evitare che possano risultare moleste dal punto di vista igienico sanitario, acustico e/o olfattivo.

Capo I: Sistema 1 "LA DORSALE BOSCATÀ"

Art.18 - Indirizzi e parametri per la parte gestionale del PRG

"La dorsale boscata" è la parte interna del territorio comunale, quella generalmente più integra da un punto vista ambientale, costituita prevalentemente da un fitto bosco mediterraneo che spesso ha riconquistato zone agricole di difficile utilizzazione o aree minerarie non più praticate.

Gli interventi ammessi saranno volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale. Ciò si può perseguire:

- favorendo indirizzi colturali tradizionali ed il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio quali boschi, viabilità storica, vie poderali, alberature ed in genere la struttura storica del territorio, indirizzando e privilegiando gli aiuti connessi con i regolamenti comunitari.

Per indirizzi colturali più tradizionali si intendono quelli rivolti alla conservazione dei seguenti aspetti.

- Siepi ed impianti arborei tipici;
- forme tradizionali di integrazione produttiva fra colture;
- assetti poderali con la rete delle vie poderali e interpoderali;
- arginature, delimitazioni e simili, realizzate in forma e con materiali tradizionali;
- promuovendo l'agriturismo, come attività integrativa del reddito, per il quale è necessario indicare e organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva, fra cui specifici circuiti turistico/ambientali (ciclabili, equestri e/o carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- sviluppando la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale attraverso il riuso abitativo;
- realizzando, con un adeguato progetto attuativo, un parco turistico culturale sul tema dell'archeometallurgia, con riferimenti fino alle ultime attività presenti nel comune;
- mantenendo e potenziando la rete sentieristica pedonale locale.

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che eventualmente potranno essere previste e localizzate prioritariamente ripristinando e adeguando i tracciati viari preesistenti. Le strade bianche (a sterro) devono, di norma, essere mantenute tali. L'introduzione di un diverso sistema di pavimentazione è ammessa per le strade pubbliche che abbiano funzione di collegamento fra nuclei abitati di consistenza notevole, fra questi e la rete viaria principale. E' vietata la chiusura delle strade vicinali di interesse pubblico. L'eventuale

deviazione del loro tracciato in prossimità degli abitati è ammessa solo per giustificati motivi e se il nuovo tracciato permette un'uguale fruibilità.

Il Piano strutturale individua i sottosistemi ambientali, insediativi e funzionali:

- A Territori di pregio ambientale (ex aree b-c-d D.C.R. 296/88, riserve naturali, zone di interesse archeologico, aree di maggior pregio naturalistico, etc.)
- B Territori prevalentemente boscati
- C Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati
- D Territori di fondovalle prevalentemente coltivati

Questi territori sono definiti come zone con esclusiva o prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.1, comma 2, della L.R. n.64 del 14.04.1995 e succ. modifiche. Le ulteriori indicazioni di seguito riportate configurano questi ambiti come "aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, individuate ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R.64/95" e succ. modifiche.

La "sughereta" della Befà – San Giusto sarà sottoposta a tutela dal regolamento urbanistico.

Nelle aree rurali, in cui l'edificazione di annessi agricoli non è consentita per la mancanza del raggiungimento dei limiti indicati dalla L.R. 64/95 e succ. modifiche, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005, potranno essere autorizzate strutture connesse con lo svolgimento delle attività agricole minori.

Art.19 - "1A" Territori di pregio ambientale

(ex aree b-c-d D.C.R. 296/88, riserve naturali, zone di interesse archeologico, aree di maggior pregio naturalistico, Sito di Interesse Comunitario, etc.)

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici.

Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, che dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, tali da mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici

dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

Queste variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, come specificato nell'allegato alla stessa legge, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione a fini abitativi.

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli per il ricovero di attrezzature e materiali, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero e l'allevamento del bestiame con le modalità ed i limiti stabiliti dalla L.R. n.64/95 e sue modificazioni, nonché da quanto ulteriormente precisato nel Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005. L'eventuale dichiarazione di non utilizzazione a fini agricoli comporta la demolizione del manufatto e il ripristino dell'area allo stato originario. L'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà; può essere di iniziativa pubblica, mista o privata.

Non è consentita la realizzazione di campi da tennis e campi da golf.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate e siepi.

In merito alla viabilità storica, comunale o vicinale di uso pubblico ed ai fini di una corretta salvaguardia dei valori storici ambientali, l'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti di sviluppo turistico ambientale, potrà introdurre limitazioni di accesso motorizzato.

Art.20 - "1B" Territori prevalentemente boscati

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici.

Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, che dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, tali da mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

Queste variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione a fini abitativi, l'obiettivo principale del P.S. è quello di garantire la tutela degli edifici esistenti.

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli per il ricovero di attrezzature e materiali, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero e l'allevamento del bestiame con le modalità ed i limiti stabiliti dalla L.R. n.64/95 nonché da quanto ulteriormente precisato nel Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005. In nessun caso gli annessi potranno essere utilizzati con scopi diversi da quelli che ne hanno determinato l'edificazione. L'eventuale dichiarazione di non utilizzazione a fini agricoli comporta la demolizione del manufatto e il ripristino dell'area allo stato originario.

L'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti e cancellate, fatta eccezione dell'uso di siepi arboreo/arbustive, purchè realizzate con essenze autoctone. E' consentito il recupero, l'integrazione e l'eventuale nuova costruzione di muretti a secco che comunque dovranno essere inseriti nella logica morfologica del territorio.

E' vietato ridurre l'estensione dei boschi e delle superfici di natura forestale.

In merito alla viabilità storica, comunale o vicinale di uso pubblico ed ai fini di una corretta salvaguardia dei valori storici ambientali, l'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti di sviluppo turistico ambientale, potrà introdurre limitazioni di accesso motorizzato.

All'interno di questo sotto sistema esiste un interessante *percorso di trekking* che si sviluppa lungo il tracciato delle vecchia ferrovia mineraria, collegando l'abitato della Miniera a quello della Befà. Recentemente è stato sottoposto ad un adeguato progetto di

riqualificazione che ne ha consentito un suo miglior utilizzo; fa parte della rete provinciale dei percorsi naturalistici.

Si prevedono tutti quegli interventi di manutenzione e miglioramento tesi alla conservazione del tracciato; in particolare dovrà esser posta la massima attenzione sulla corretta regimazione delle acque meteoriche e sulle pratiche forestali da adottare al fine anche di evitare fenomeni di erosione e dilavamento.

Sono consentiti gli interventi mirati alla conservazione delle "opere d'arte" esistenti (ponti e galleria), la sostituzione o l'integrazione di eventuali elementi potrà avvenire solo su un'ipotesi complessiva d'intervento sull'opera stessa.

Dovranno essere migliorati i collegamenti con la Miniera e la Befà, prevedendo un'estensione del percorso naturalistico fino a raggiungere il lago artificiale costruito a monte dell'area della miniera, anche in previsione della costituzione del parco archeometallurgico.

Il percorso dovrà essere dotato di ulteriore segnaletica didattica e dovrà esser posta la massima attenzione per una migliore promozione turistica.

Fanno parte di questo sottosistema anche le aree dei nuclei rurali di *Montepertuso* e *Pompana* per le quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

Nelle aree di pertinenza è vietato ogni intervento di nuova edificazione, anche se a soli fini rurali. E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2 della L.R.25/97, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005, di manufatti precari realizzati con strutture leggere in legno e secondo quanto previsto dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale") che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Le aree a parcheggio di superficie dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto antropizzato di riferimento; è eventualmente consentita, a seguito di idoneo progetto valutato dall'Amministrazione Comunale, la costruzione di pergolati con struttura semplice in legno o metallo con copertura permeabile in tipo vegetale e cannicciato.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1000 mq..

La viabilità di accesso dovrà essere conservata e non potranno essere introdotte pavimentazioni diverse da quelle esistenti. Nella parte interna dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici" (diogene, glorit, ecc.) e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche

con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dall'Amministrazione Comunale.

- Montepertuso -

Si prevedono come destinazioni d'uso tutte quelle connesse con le attività svolte dalla comunità terapeutica "Mondo nuovo". Nel caso di interventi che interessano o interagiscono in maniera consistente con le aree esterne o su più immobili, si ritiene necessario un progetto unitario che deve mirare alla ricostituzione dell'assetto originario derivato dall'uso storico dei manufatti, dimostrando l'eventuale possibilità di recupero di elementi tipologici minori caratterizzanti l'edilizia storica rurale (forno, logge, parata, pozzo) e/o di edifici in stato di rovina.

- Pompana -

In riferimento alle attività agrituristiche, il superamento del limite dei posti letto, di cui alla Legge vigente, è consentito esclusivamente tramite l'utilizzo di edifici di valore storico, culturale, ambientale, così come documentati nel Q.C. del P.S., e a condizione che sia redatto un progetto di restauro ambientale per gli edifici e le aree interessate dall'aumento della ricettività turistica. Per restauro ambientale si devono intendere tutte quelle opere finalizzate al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc. Preventivamente al rilascio della concessione deve essere dimostrata la possibilità di recupero di elementi tipologici minori caratterizzanti l'edilizia storica rurale (forno, logge, parata, pozzo) e/o di edifici in stato di rovina.

In tal caso potranno essere autorizzate anche piscine ed attrezzature sportive di svago (campi da tennis) pertinenziali, ad uso esclusivo degli ospiti delle strutture agrituristiche. Il R.U. definirà le tipologie di manufatti ammissibili in numero massimo di 1 per tipologia ed indicherà le modalità costruttive ed i materiali da impiegare al fine della mitigazione degli effetti ambientali.

Il R.U. definirà le regole per la sistemazione delle aree libere al fine di salvaguardare i caratteri di ruralità del territorio.

All'interno del sottosistema è perimetrata l'area di pertinenza del *Molino della Befà* per la quale valgono le seguenti ulteriori indicazioni: al fine di tutelare la conservazione dei luoghi si esclude ogni forma di nuova edificazione, limitandola alla realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora l'azienda agricola dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa. Potranno essere realizzate sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature e aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

Art.21 - “1C” Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati

E' una parte di territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra particolari limitazioni. Valgono tutte le norme che consentono gli interventi previsti dalla L.R. 64/95 e succ. modifiche (L.R.25/97), nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99** , sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Le nuove costruzioni dovranno usare di preferenza e ove possibile materiali, proporzioni, criteri compositivi della tradizione locale; scelte diverse potranno essere formulate soltanto per funzioni e casi particolari motivati in sede di progetto.

E' consentita la formazione di orti amatoriali che dovranno comunque rispondere alla norme indicate nel Regolamento Urbanistico – All.A.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive “leggere” (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio (“Regolamento Rurale”).Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad

almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è in ogni caso consentita la realizzazione di campi da golf. Il R.U. indicherà le modalità costruttive ed i materiali da impiegare al fine della mitigazione degli effetti ambientali.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1.000 mq. Nei soli casi di allevamento brado di animali potranno essere realizzate recinzioni miste legno e rete metallica, purché questa sia posizionata ad una altezza da terra tali da permettere il passaggio della selvaggina di piccola taglia. La cessazione dell'attività di allevamento impone la rimozione di ogni delimitazione apposta sul terreno.

Fa parte di questo sottosistema anche l'area del nucleo rurale de *La Miniera* per la quale valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

Nell'area di pertinenza è vietato ogni intervento di nuova edificazione, anche se a soli fini rurali. E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2 della L.R. 64/95 e succ. modificazioni, di manufatti precari realizzati con strutture leggere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Le aree a parcheggio di superficie dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto antropizzato di riferimento; è eventualmente consentita, a seguito di idoneo progetto valutato dall'Amministrazione Comunale, la costruzione di pergolati con struttura semplice in legno o metallo con copertura permeabile in tipo vegetale e cannicciato.

In particolare si dovrà provvedere nel Regolamento Urbanistico, ad individuare per detto insediamento, un'adeguata dotazione di aree a parcheggio pubblico, possibilmente all'ingresso dell'abitato per favorire la limitazione del traffico veicolare all'interno del medesimo.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1000 mq..

La viabilità di accesso dovrà essere conservata e non potranno essere introdotte pavimentazioni diverse da quelle esistenti. Nella parte interna dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici" (diogene, glorit, ecc.) e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche

con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dall'Amministrazione Comunale.

E' previsto il recupero degli edifici industriali, oggi in stato di abbandono e degrado, come strutture (anche ricettive) a servizio del parco archeometallurgico. Lo strumento di intervento è quello di uno specifico piano attuativo che consideri l'area interessata non limitata ai soli edifici ma anche agli spazi aperti e che deve mirare alla ricostituzione dell'assetto originario derivato dall'uso storico dei manufatti, dimostrando l'eventuale possibilità di recupero di elementi tipologici caratterizzanti l'edilizia paleo industriale minore e/o di edifici in stato di rovina.

Nella messa in atto delle previsioni di intervento si dovrà provvedere alla sostituzione, secondo i principi del restauro ambientale, di quegli elementi tipologici e/o di arredo completamente estranei al territorio.

All'interno del sottosistema sono perimetrare le aree di pertinenza di *Pieve a Carli*, *S.Biagio e Podere l'Orsa* per le quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni: al fine di tutelare la conservazione dei luoghi si esclude ogni forma di nuova edificazione, limitandola alla realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora l'azienda agricola dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa. Potranno essere realizzate sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature e aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

Art.22 - "1D" Territori di fondovalle prevalentemente coltivati

E' una zona rurale in cui sono vietati interventi di nuova edificazione.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate se non tramite l'impianto di siepi arboreo/arbustive purchè realizzate con essenze autoctone.

Capo II: Sistema 2 "LE PENDICI STORICIZZATE"

Art.23 - Indirizzi e parametri per la parte gestionale del PRG

"Le pendici storicizzate" sono caratterizzate da un territorio abitato e stratificato nelle sue strutture paesaggistiche fin dall'epoca storica ed ogni periodo ha lasciato importanti manifestazioni delle sue modalità insediative, tanto da farne quasi un prototipo del paesaggio agrario senese.

Il livello di manutenzione ed i rapporti con le zone contermini hanno differenziato le condizioni di questi territori, una volta omogenei, determinando differenti articolazioni paesistiche.

Gli interventi ammessi saranno volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale e al recupero delle potenzialità dei luoghi. Ciò può esser perseguito:

- favorendo indirizzi colturali tradizionali ed il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio quali boschi, viabilità storica, vie poderali, alberature ed in genere la

struttura storica del territorio, indirizzando e privilegiando gli aiuti connessi con i regolamenti comunitari.

Per indirizzi culturali più tradizionali si intendono quelli rivolti alla conservazione dei seguenti aspetti.

- Siepi ed impianti arborei tipici;
- forme tradizionali di integrazione produttiva fra colture;
- assetti poderali con la rete delle vie poderali e interpoderali;
- arginature, delimitazioni e simili, realizzate in forma e con materiali tradizionali;
- promuovendo l'agriturismo, come attività integrativa del reddito, per il quale è necessario indicare e organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva, fra cui specifici circuiti turistico/ambientali (ciclabili, equestri e/o carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- sviluppando la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale attraverso il riuso abitativo;
- realizzando, con un adeguato progetto attuativo, un parco turistico culturale sul tema dell'archeometallurgia, con riferimenti fino alle ultime attività presenti nel comune.
- mantenendo e potenziando la rete sentieristica pedonale locale.

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che eventualmente potranno essere previste e localizzate prioritariamente ripristinando e adeguando i tracciati viari preesistenti. Le strade bianche (a sterro) devono, di norma, essere mantenute tali. L'introduzione di un diverso sistema di pavimentazione è ammessa per le strade pubbliche che abbiano funzione di collegamento fra nuclei abitati di consistenza notevole, fra questi e la rete viaria principale. E' vietata la chiusura delle strade vicinali di interesse pubblico. L'eventuale deviazione del loro tracciato in prossimità degli abitati è ammessa solo per giustificati motivi e se il nuovo tracciato permette un'uguale fruibilità.

Il Piano strutturale individua i seguenti sottosistemi ambientali, insediativi e funzionali:

- A Territori di pregio ambientale (ex aree b-c-d D.C.R. 296/88, riserve naturali, aree di maggior pregio naturalistico, zone di interesse archeologico etc.)
- B Territori prevalentemente boscati
- C Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati
- D Territori di fondovalle prevalentemente coltivati

Questi territori sono definiti come zone con esclusiva o prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.1, comma 2, della L.R. n.64 del 14.04.1995 e succ. modifiche, ovvero della L.R.25/97, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005. Le ulteriori indicazioni di seguito riportate configurano questi ambiti

come “aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, individuate ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R.64/95” e succ. modifiche, ovvero della L.R.25/97, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005.

Il Piano strutturale individua, altresì, le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.):

Bagnaia	U.T.O.E. 2.1
Casciano	U.T.O.E. 2.2
Vescovado	U.T.O.E. 2.3

Nelle aree rurali, in cui l'edificazione di annessi agricoli non è consentita per la mancanza del raggiungimento dei limiti indicati dalla L.R. 64/95 succ. modifiche, ovvero della L.R.25/97, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005.

Art.24 - “2A” Territori di pregio ambientale

(ex aree b-c-d D.C.R. 296/88, riserve naturali, zone di interesse archeologico, aree di maggior pregio naturalistico, etc.)

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici.

Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, che dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, tali da mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

Queste variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;

- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli per il ricovero di attrezzature e materiali, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero e l'allevamento del bestiame con le modalità ed i limiti stabiliti dalla L.R. n.64/95 e sue modificazioni, nonché da quanto ulteriormente precisato nel Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005. In nessun caso gli annessi potranno essere utilizzati con scopi diversi da quelli che ne hanno determinato l'edificazione. L'eventuale dichiarazione di non utilizzazione a fini agricoli comporta la demolizione del manufatto e il ripristino dell'area allo stato originario. L'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà; può essere di iniziativa pubblica, mista o privata.

Non è consentita la realizzazione di campi da tennis e campi da golf.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti e cancellate.

In merito alla viabilità storica, comunale o vicinale di uso pubblico ed ai fini di una corretta salvaguardia dei valori storici ambientali, l'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti di sviluppo turistico ambientale, potrà introdurre limitazioni di accesso motorizzato.

Fanno parte di questo sottosistema anche le aree dei nuclei rurali di *Murlo e Vallerano* per le quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

E' prioritario che l'Amministrazione Comunale provveda alla redazione di un "progetto unitario" che costituisca l'elemento indispensabile affinché ogni intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà e deve comunque comprendere l'intero aggregato e le aree rurali di pertinenza.

Per la realizzazione di interventi pubblici, misti o privati per la riqualificazione degli spazi urbani e delle aree verdi limitrofe ed adiacenti l'abitato si potranno prevedere anche forme di incentivazione che, riducendo gli oneri di urbanizzazione, impegnino, mediante convenzioni, i richiedenti gli interventi ad effettuare lavori di sistemazione e restauro ambientale finalizzati al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc.

Le alberature e le sistemazioni poste lungo le strade poderali, che convergono verso i nuclei, dovranno essere mantenute e tutelate con interventi di manutenzione e restauro del territorio.

Negli abitati e nelle aree di pertinenza è vietato ogni intervento di nuova edificazione, anche se a soli fini rurali; l'obiettivo principale del P.S. è quello di garantire la tutela degli edifici esistenti e del loro contesto ambientale.

E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2 della L.R. 64/95 e succ. modificazioni, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005, di manufatti precari realizzati con strutture leggere in legno semplicemente appoggiate a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Le aree a parcheggio di superficie dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto antropizzato di riferimento; è eventualmente consentita, a seguito di idoneo progetto valutato dall'Amministrazione Comunale, la costruzione di pergolati con struttura semplice in legno o metallo con copertura permeabile in tipo vegetale e cannicciato.

La viabilità di accesso dovrà essere conservata e non potranno essere introdotte pavimentazioni diverse da quelle esistenti. Nella parte interna dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici" (diogene, glorit, ecc.) e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dall'Amministrazione Comunale.

Non saranno consentiti scarichi a cielo aperto e tutti gli edifici dovranno essere collegati con la rete fognaria comunale; se insufficiente dovrà essere ampliata la rete fognaria comunale. E' comunque obbligatorio procedere alla depurazione dei liquami prima della loro immissione nel terreno.

- *Vallerano* -

Il progetto unitario potrà prevedere anche destinazioni diverse da quella residenziale; in particolare potrà essere prevista la realizzazione di strutture ed attrezzature turistiche. In questo caso gli spazi aperti potranno accogliere nuove strutture di servizio, quali ad esempio piscina e campi da tennis. Ogni intervento di nuova edificazione di tali attrezzature è strettamente vincolato al recupero architettonico, urbanistico e funzionale degli edifici individuati.

Sarà condizione obbligatoria che i principali spazi pubblici rimangano tali anche indipendentemente dai diritti di proprietà.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, e fino all'entrata in vigore delle norme indicate dal progetto unitario, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

- *Murlo* -

L'obiettivo prioritario del P.S. è quello di garantire la tutela degli assetti esistenti introducendo elementi di valorizzazione dell'intera area e correttivi alle alterazioni effettuate.

In mancanza del progetto unitario ed in attesa della sua redazione, nonché con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Le indicazioni previste da altre elaborazioni prodotte dal P.S. e/o dal Regolamento urbanistico, che prevedono possibilità di intervento più consistenti di quelle indicate, assumono valore soltanto dopo l'approvazione del progetto unitario.

Non si prevedono nuovi insediamenti od interventi di nuova edificazione, né ampliamenti volumetrici anche per la sola realizzazione di singoli parcheggi a servizio delle abitazioni; la previsione di eventuali spazi di servizio e per la sosta potrà

eventualmente essere valutata in fase di elaborazione del progetto unitario. A tal riguardo, il P.S. prevede la realizzazione di un parcheggio interrato per i residenti, con una capienza massima di 40 posti auto.

L'area antistante il castello ed attualmente utilizzata come parcheggio, dovrà essere oggetto di un progetto di riorganizzazione generale per prevedere uno spazio sosta ed una sistemazione a verde dei margini e della zona prospiciente il castello. La superficie del parcheggio non potrà essere superiore a quella attualmente esistente. Le strutture leggere realizzate per accogliere i modelli delle tecniche di fusione etrusca dovranno essere rimosse. La loro collocazione sarà nell'area a verde a margine del nuovo spazio sosta e lungo il percorso di bordo del castello, attualmente in disuso. Questo dovrà essere valorizzato mediante un intervento di progettazione e recupero ambientale teso a ripristinare il rapporto fra il margine del castello, il percorso e la campagna.

Gli orti pertinenziali che circondano il castello sono da considerare come parte di territorio strettamente connessa con l'edificato. E' pertanto notevole la sua importanza e altrettanto necessaria e indispensabile sarà l'adozione di forme di tutela che permettano la conservazione dei luoghi. In particolare si chiarisce che non potranno in alcun modo essere realizzate volumetrie a servizio delle abitazione e degli spazi verdi. Tutti gli annessi "precari" esistenti dovranno essere demoliti. Qualora risultassero condonati o autorizzati il volume dovrà essere spostato in una posizione più congrua, giudicato tale dalla C.E., utilizzando materiali e tecnologie tipiche dei luoghi e secondo anche quanto indicato dal Regolamento Rurale; è auspicabile che, ove possibile, lo spostamento delle volumetrie determini la realizzazione di corpi seminterrati. Nel caso di spostamento delle volumetrie sarà ammesso un aumento della volumetria pari al 20%.

Dovrà essere realizzato, con un apposito progetto complessivo, un collegamento pedonale e ciclabile con Vescovado e Lupompesi finalizzato a valorizzare i tre centri abitati in rapporto con l'ambiente circostante e generando momenti di interesse e di riqualificazione. Il percorso dovrà assumere le caratteristiche di "cordone ombelicale" fra le varie parti del territorio. L'intervento interesserà sia la strada principale di accesso che la strada bianca che dal castello si dirige verso il cimitero di Vescovado e dovrà interagire con l'anello che cinge le mura e la nuova sistemazione degli spazi per la sosta.

Il Comune dovrà continuare nelle azioni intraprese per la valorizzazione del patrimonio storico culturale legato al mondo degli etruschi, diventati vero simbolo di questi luoghi. Così diventa importante incentivare le campagne di scavo e tutte quelle iniziative, già fino ad oggi effettuate, mirate alla riscoperta della cultura etrusca.

Ciò dovrà determinare la nascita di un Parco archeometallurgico, che potrà assumere anche una dimensione territoriale al di fuori dei margini comunali e che, partendo dai ritrovamenti archeologici effettuati in zona dovrà, ridisegnare la storia di questi luoghi, considerando anche la recente parentesi mineraria e le peculiarità antropologiche a essa connesse. Si tratta dunque di valorizzare con strutture, itinerari ed interventi di recupero ambientale il materiale archeologico e soprattutto il contesto ambientale ancora sorprendentemente intatto in zone a basso tasso di antropizzazione. L'offerta di modalità di conoscenza del territorio "a tema", potrebbe aprire ad un turismo culturale, in espansione, zone inesplorate e non toccate dal turismo tradizionale, apportando un alleggerimento della pressione sulle "città d'arte".

La destinazione prevalente è quella residenziale, i piani terra potranno essere utilizzati per attività commerciali e artigianali di pregio; all'interno del castello permane la sede dell'Antiquario di Murlo e delle strutture ad esso collegate.

Il progetto unitario potrà prevedere anche destinazioni diverse da quelle sopra indicate, anche per la realizzazione di strutture ed attrezzature turistico – ricettive, sarà comunque condizione obbligatoria che i principali spazi collettivi e di uso pubblico, come strade, slarghi, piazze, rimangano tali anche indipendentemente dai diritti di proprietà.

Le aziende agricole la cui superficie agraria ricade interamente all'interno del perimetro dell'area di pertinenza potranno realizzare gli interventi eventualmente previsti dai P.M.A.A. previa verifica delle caratteristiche, della collocazione dei manufatti e del loro inserimento nel territorio finalizzata a limitare gli elementi di impatto ambientale.

La viabilità di accesso dovrà essere conservata nel suo tracciato e non dovranno essere introdotte pavimentazioni diverse; in ogni caso le sezioni stradale non possono essere ampliate, mentre possono essere realizzate le opere necessarie per la regolazione delle acque meteoriche. Nella parte interna dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici" tipo quelli già in opera e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dalla C.E..

Le alberature e le sistemazioni poste lungo le strade poderali che convergono verso l'abitato e comunque comprese nell'area di pertinenza dovranno essere mantenute e tutelate con interventi di manutenzione e restauro del territorio.

Non è consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis e campi da golf a servizio delle abitazioni e delle strutture agrituristiche sia nell'aggregato sia in tutta la sua area di pertinenza.

Art.25 - "2B" Territori prevalentemente boscati

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici.

Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, che dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, tali da mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

Queste variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione a fini abitativi.

Non sono consentiti scarichi fognari a cielo aperto ed è obbligatorio procedere alla depurazione dei liquami prima della loro immissione nel terreno.

Sono consentiti eventuali impianti di fitodepurazione (vedi Regolamento Rurale)

Ad eccezione delle aree di pertinenza degli aggregati individuati, è ammessa la costruzione di annessi agricoli per il ricovero di attrezzature e materiali, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero e l'allevamento del bestiame con le modalità ed i limiti stabiliti dalla L.R. n.64/95 e sue modificazioni nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005. In nessun caso gli annessi potranno essere utilizzati con scopi diversi da quelli che ne hanno determinato l'edificazione. L'eventuale dichiarazione di non utilizzazione a fini agricoli comporta la demolizione del manufatto e il ripristino dell'area allo stato originario. L'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà; può essere di iniziativa pubblica, mista o privata.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è consentita la realizzazione di campi da golf.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti e cancellate, fatta eccezione dell'uso di siepi arboreo/arbustive, purchè realizzate con essenze autoctone.

E' consentito il recupero, l'integrazione e l'eventuale nuova costruzione di muretti a secco. I muri di contenimento e recinzione anche già realizzati in calcestruzzo armato a vista dovranno essere rivestiti con materiale tradizionale – laterizio e/o pietra locale.

Le alberature e le sistemazioni poste lungo le strade poderali che convergono verso l'abitato e comunque comprese nell'area di pertinenza dovranno essere mantenute e tutelate con interventi di manutenzione e restauro del territorio.

In merito alla viabilità storica, comunale o vicinale di uso pubblico ed ai fini di una corretta salvaguardia dei valori storici ambientali, l'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti di sviluppo turistico ambientale, potrà introdurre limitazioni di accesso motorizzato.

La viabilità di accesso agli aggregati individuati dovrà essere conservata nel suo tracciato e preferibilmente non dovranno essere introdotte pavimentazioni diverse, ad eccezione di pavimentazioni con emulsioni e terre colorate; in ogni caso la sezione stradale non può essere ampliata, mentre possono essere realizzate le opere necessarie per la regolazione delle acque meteoriche. Nella parte interna dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici" e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dall'Amministrazione Comunale.

Lungo la strada che da Murlo porta a La Miniera è posta un'area, individuata nel PdF con la sigla Xp1, che dovrà essere recuperata e destinata ad attrezzature ricettive (campeggio). Per la realizzazione dei servizi di supporto alla nuova destinazione è previsto il riutilizzo del volume derivante dalla demolizione del capannone esistente aumentato del 10%. Per la realizzazione del campeggio è necessaria la redazione di un progetto unitario di riqualificazione ambientale che comprenda l'intera area e tenga presente le relazioni fondamentali con il contesto.

Fa parte di questo sottosistema anche l'area del nucleo rurale di *Crevole* per la quale valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

E' prioritario che l'Amministrazione Comunale e/o i proprietari (nella percentuale minima del 75%) provvedano alla redazione di un "progetto unitario" che costituisca l'elemento indispensabile affinché ogni intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà e deve comunque comprendere l'intero aggregato e le aree rurali di pertinenza.

La destinazione prevalente è quella residenziale.

Il progetto unitario potrà prevedere anche destinazioni diverse da quella residenziale, per la realizzazione di strutture ed attrezzature turistico – ricettive e di servizio.

E' condizione obbligatoria che i principali spazi collettivi e di uso pubblico, come strade, slarghi, piazze, rimangano tali anche indipendente dai diritti di proprietà.

In mancanza del progetto unitario ed in attesa della sua redazione, nonché con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Le indicazioni previste da altre elaborazioni prodotte dal P.S. e/o dal Regolamento urbanistico, che prevedono possibilità di intervento più consistenti di quelle indicate, assumono valore soltanto dopo l'approvazione del progetto unitario.

L'Amministrazione Comunale dovrà prevedere forme di incentivazione che, riducendo od eliminando gli oneri di urbanizzazione, impegnino, mediante convenzione, i richiedenti gli interventi ad effettuare lavori di sistemazione e restauro ambientale delle aree pubbliche e private, finalizzati al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc.

Il Comune dovrà attivarsi per la creazione di un rapporto con l'Università di Siena per l'istituzione di un campo archeologico nell'area della Rocca; finalizzato anche alla creazione di un'area a parco organizzata ed attrezzata per visite escursionistiche e turistiche.

In prossimità della strada provinciale, dovrà essere previsto un piccolo parcheggio a servizio dell'aggregato, eventualmente attrezzato anche per la sosta delle persone con strutture leggere utilizzando materiali e modalità costruttive che ben si integrano nel territorio ed avendo come riferimento la caratteristica rurale boschiva della zona. Questo parcheggio sarà utilizzato dai visitatori del borgo e limiterà l'accesso veicolare al paese.

Fa parte di questo sottosistema anche un'area destinata ad attività estrattive, per la quale valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

L'area per attività estrattive, individuata in applicazione del P.R.A.E. è circoscritta al Foglio n.32 del N.C.T. particelle nn.4, 5, 6, 7, 9, 10 e 11; la zona attualmente è ricoperta da un bosco costituito prevalentemente da lecci, roverelle e pini.

L'autorizzazione all'attività estrattiva sarà subordinata alla presentazione di appositi progetti esecutivi che prevedano le modalità di escavazione degli inerti ed il contemporaneo ripristino ambientale delle aree in modo che successivamente all'attività estrattiva, sia ripristinata la precedente destinazione agricola e con il tempo si ricostituiscano le caratteristiche naturali dell'area, al fine di essere coerenti agli obiettivi e indirizzi del sottosistema

Il rilascio dell'autorizzazione comunale sarà regolamentato, oltre che dalle presenti norme, in attuazione della D.C.R. 299/95 (P.R.A.E.), dalla L.R. 30/4/1980 n.36 "Disciplina transitoria per la coltivazione di cave e torbiere" e successive modificazioni, è subordinato alla espressione favorevole dei pareri necessari ai sensi della L. 8/8/1985 n.431, del R.D. 30.12.1923 n. 3267 e al rispetto delle altre leggi e regolamenti vigenti in materia.

Per quanto riguarda la destinazione d'uso, l'area in oggetto, manterrà la destinazione agricola fino a quando non interverrà una progettazione per la coltivazione di cava; all'esaurimento dell'attività estrattiva, l'area riprenderà la destinazione agricola, anche attraverso la reintroduzione dei caratteri di area boscata naturale.

Durante le fasi di coltivazione dovranno essere predisposte le necessarie misure per evitare che l'attività di cava interferisca con il corso del torrente. L'estrazione dei materiali, potrà avvenire solo con mezzi meccanici o manuali. Si svilupperà fino alla realizzazione di una pendenza del fronte di cava finale che dovrà garantire con ampi margini di sicurezza, la stabilità dei versanti e la facile rinaturazione attraverso la piantumazione e l'inerbimento.

La coltivazione della cava dovrà avvenire mediante gradonature, partendo dalla quota superiore in modo da permettere la profilatura dei terreni per una adeguata sistemazione ambientale delle zone di cava già coltivate. Tale metodologia di coltivazione, dovrà prevedere quindi degli stadi intermedi di ripristino ambientale in ragione del raggiungimento di determinati profili del terreno oggetto dei lavori, i quali dovranno trovare opportuna specificazione nel progetto di escavazione.

Il ripristino ambientale, si potrà realizzare anche con la suddivisione degli interventi in lotti, prevedendo ogni 4 metri di altezza di scavo la piantumazione del fronte realizzato. Per tali lavori, si dovrà fare riferimento, quali linee guida di intervento, alle prescrizioni contenute nelle "Indicazioni tecniche preliminari per un capitolato generale per lavori di opere a verde e ripristini ambientali" redatte dalla Commissione per le valutazioni di impatto ambientale del Ministero dell'Ambiente.

Il progetto di coltivazione e ripristino dovrà contenere verifiche di stabilità di tutti i versanti e dell'area di cava.

All'interno del sottosistema è perimetrata l'area di pertinenza di *Mocale* per la quale valgono le seguenti ulteriori indicazioni: al fine di tutelare la conservazione dei luoghi si esclude ogni forma di nuova edificazione, limitandola alla realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora l'azienda agricola dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa. Potranno essere realizzate sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature e aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

Art.26 - “2C” Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati

E' una parte di territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra particolari limitazioni. Valgono tutte le norme che consentono gli interventi previsti dalla L.R. 64/95 e succ. modificazioni. (L.R.25/97), nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Le nuove costruzioni dovranno usare di preferenza e ove possibile materiali, proporzioni, criteri compositivi della tradizione locale; scelte diverse potranno essere formulate soltanto per funzioni e casi particolari motivati in sede di progetto.

E' consentita la formazione di orti amatoriali che dovranno comunque rispondere alla norme indicate nel Regolamento Urbanistico – All.A.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è in ogni caso consentita la realizzazione di campi da golf.

In riferimento alle attività agrituristiche, il superamento del limite dei posti letto, di cui alla Legge vigente, è consentito esclusivamente tramite l'utilizzo di edifici di valore storico, culturale, ambientale, così come documentati nel Q.C. del P.S., e a condizione che sia redatto un progetto di restauro ambientale per gli edifici e le aree interessate dall'aumento della ricettività turistica. Per restauro ambientale si devono intendere tutte quelle opere finalizzate al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc. Preventivamente al rilascio della concessione deve essere dimostrata la possibilità di recupero di elementi tipologici minori caratterizzanti l'edilizia storica rurale (forno, logge, parata, pozzo) e/o di edifici in stato di rovina.

In tal caso potranno essere autorizzate anche piscine ed attrezzature sportive di svago (campi da tennis) pertinenziali, ad uso esclusivo degli ospiti delle strutture agrituristiche. Il R.U. definirà le tipologie di manufatti ammissibili in numero massimo di 1 per tipologia ed indicherà le modalità costruttive ed i materiali da impiegare al fine della mitigazione degli effetti ambientali.

Il R.U. definirà le regole per la sistemazione delle aree libere al fine di salvaguardare i caratteri di ruralità del territorio.

L'area intorno al borgo di Bagnaia è destinata alla realizzazione di una parte di un campo da golf che si sviluppa anche nei territori comunali di Monteroni d'Arbia e di Sovicille. Questa previsione fa parte di un progetto unitario portato avanti dalle tre Amministrazioni Comunali che ha l'obiettivo di valorizzare l'economia rurale con

l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate, con l'eccezione di siepi e filari, purchè realizzati con essenze autoctone. E' consentito il recupero, l'integrazione e l'eventuale nuova costruzione di muretti a secco che comunque dovranno essere inseriti nella logica morfologica del territorio. Eventuali muri di contenimento e recinzione, anche esistenti, dovranno essere rivestiti con materiale tradizionale (laterizio e/o pietra locale).

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1000 mq. Nei soli casi di allevamento brado di animali potranno essere realizzate recinzioni miste legno e rete metallica, purché questa sia posizionata ad una altezza da terra tali da permettere il passaggio della selvaggina di piccola taglia. La cessazione dell'attività di allevamento impone la rimozione di ogni delimitazione apposta sul terreno.

In prossimità della strada vicinale che conduce al *Pod. Il Casino*, lungo la strada provinciale Vescovado – Buonconvento, il Regolamento urbanistico individuerà un'area agricola speciale per consentire l'attività del frantoio esistente.

In località La Rancia, è previsto il mantenimento dell'impianto di betonaggio (per la produzione di conglomerati bituminosi), dando la possibilità di effettuare nuovi interventi con il preciso scopo di ottenere un miglioramento localizzativo, seppure in diretta contiguità con l'impianto esistente, ed un assetto organizzativo meno impattante di quello attuale in una limitrofa area di circa mq 21.750 circa.

Sarà perciò possibile consentire, previa individuazione nell' azionamento del R.U. di una specifica U.M.I. e specifico piano attuativo, la realizzazione di circa 13.000 mc. di fabbricati destinati per:

- uffici tecnico-amministrativi;
- un solo alloggio per titolare e/o custode;
- locali di servizio per le maestranze;
- magazzini e ricoveri automezzi;
- tettoie per impianti, tramogge, ecc.

In tale zona non valgono le indicazioni riportate nella parte generale del sottosistema, ad eccezione di quelle riguardanti le aree di sosta.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per quanto riguarda i rifiuti prodotti da tali aree.

Non è consentito lo scarico in corsi d'acqua, fognatura ed altri luoghi di raccolta, dei rifiuti di sostanze inquinanti e nocive per la salute degli abitanti, per l'agricoltura e comunque per la vegetazione in genere e per gli animali.

La viabilità interna dell'area dovrà essere tale da collegare adeguatamente tutti gli spazi fra di sé e con la SS.223, utilizzando gli attuali accessi e raccordandosi in futuro con quelli previsti dal raddoppio del tratto Siena Grosseto.

Il trasferimento degli attuali impianti dovrà prevedere la completa bonifica del sito ed il suo ripristino ambientale attraverso la ricostruzione di ecosistemi boscati, in particolare interessando la fascia di rispetto della S.S 223. Tutte le sistemazioni arboree necessarie a mitigare l'impatto visivo e paesaggistico del nuovo insediamento dovranno essere effettuate preferibilmente con essenze autoctone o in alternativa con essenze comunque presenti nel territorio e ritenute compatibili. In particolare dovrà essere realizzata una adeguata schermatura verde a protezione della viabilità.

Fanno parte di questo sottosistema anche le aree degli insediamenti rurali di *Poggio Brucoli, Poggio Lodoli, Santo Stefano, Casanova, Fontazzi, Frontignano e Lupompesi* per i quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

L'Amministrazione Comunale dovrà attivarsi per programmare interventi pubblici, misti o privati per la riqualificazione degli spazi urbani e delle aree verdi limitrofe ed adiacenti l'abitato prevedendo anche forme di incentivazione che, riducendo gli oneri di urbanizzazione, impegnino, mediante convenzioni, i richiedenti gli interventi ad effettuare lavori di sistemazione e restauro ambientale finalizzati al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc.

In particolare si dovrà provvedere nel R.U. ad individuare per detti insediamenti un'adeguata dotazione di area a parcheggio pubblico, possibilmente all'ingresso degli abitati per favorire la limitazione del traffico veicolare all'interno dei medesimi.

Le alberature e le sistemazioni poste lungo le strade poderali, che convergono verso i nuclei, dovranno essere mantenute e tutelate con interventi di manutenzione e restauro del territorio.

Per aree, particolarmente degradate e/o delicate l'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà; può essere di iniziativa pubblica, mista o privata.

Negli abitati e nelle aree di pertinenza di *Casanova, Frontignano e Lupompesi* è vietato ogni intervento di nuova edificazione, anche se a soli fini rurali; l'obiettivo principale del P.S. è quello di garantire la tutela degli edifici esistenti e del loro contesto ambientale. E' invece permessa la edificazione di annessi agricoli, da realizzarsi in contiguità del tessuto esistente, nelle aree di pertinenza di *Poggio Brucoli, Poggio Lodoli e Santo Stefano*, qualora sia comprovata la necessità dal PMAA con valore di Piano attuativo ai sensi della L.R.64/95, art.4, comma 5, accertata la impossibilità e/o inopportunità di collocazione dei manufatti in altro luogo della proprietà fondiaria, esterna all'area di pertinenza.

Nell'abitato di Fontazzi è consentita la realizzazione di nuova volumetria residenziale per circa 1500 (laterizio e/o pietra locale) e comunque dovranno essere inseriti nella logica mc. Sulle aree che il R.U. indicherà, unitamente ad un'area di parcheggio pubblico da porre a carico dell'interventore, il tutto all'ingresso della frazione e avendo cura che per la nuova costruzione siano usati materiali, proporzioni, criteri compositivi della tradizione locale. Per le sistemazioni esterne e per il parcheggio, ove fossero necessari, si provveda con la costruzione di muri di contenimento e recinzione che dovranno essere rivestiti con materiale tradizionale morfologica del territorio.

E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2 della L.R. 64/95 e succ. modifiche , di manufatti precari realizzati con strutture leggere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

La destinazione prevalente è quella residenziale.

Le aree a parcheggio di superficie dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto antropizzato di riferimento; è eventualmente consentita, a seguito di idoneo progetto valutato dall'Amministrazione Comunale, la costruzione di pergolati con struttura semplice in legno o metallo con copertura permeabile in tipo vegetale e cannicciato.

La viabilità di accesso dovrà essere conservata e non potranno essere introdotte pavimentazioni diverse da quelle esistenti. Nella parte interna dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici" (diogene, glorit, ecc.) e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dall'Amministrazione Comunale.

Non saranno consentiti scarichi a cielo aperto e tutti gli edifici dovranno essere collegati con la rete fognaria comunale; se insufficiente dovrà essere ampliata la rete

fognaria comunale. E' comunque obbligatorio procedere alla depurazione dei liquami prima della loro immissione nel terreno.

- *Poggio Lodoli, Poggio Brucoli, Santo Stefano, Casanova, Fontazzi e Lupompesi* -

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Negli abitati di *Poggio Brucoli e Fontazzi, Poggio Lodoli, Santo Stefano, Lupompesi e Casanova* sono consentiti ampliamenti volumetrici interrati per la realizzazione di parcheggi interrati, ai sensi della L:122/89.

Per *Poggio Brucoli*: tutta l'area dei lavatoi comunali dovrà essere recuperata, conservando gli elementi caratteristici presenti.

A *Poggio Lodoli* dovrà esser riposta particolare attenzione per incentivare interventi di mitigazione ambientale nell'area occupata dalla piscina privata; dovrà essere ridefinito il margine all'ingresso del paese in direzione Casciano e l'area compresa fra l'abitato e la Strada Casciano – Santo Stefano dovrà esser riqualificata. L'immobile lungo strada, in direzione Santo Stefano, dovrà essere recuperato (Per questi particolari interventi potranno essere elaborate forme di incentivazione).

A *Santo Stefano*, la parte iniziale, posta lungo la strada comunale, dovrà essere ridisegnata, attingendo a tutti quegli elementi tipici dell'architettura locale e della definizione degli spazi rurali, avendo l'attenzione di utilizzare elementi costruttivi e naturali derivati da una particolare e sensibile lettura dei luoghi. Così facendo si dovrà recuperare l'area posta lungo la strada di accesso, la "piazza" di arrivo, i lavatoi ed il loro intorno.

Dovrà inoltre esser riposta particolare attenzione per incentivare interventi di mitigazione ambientale nell'area, a monte dell'abitato, occupata da piccoli annessi e garage e lungo la strada in direzione di Vallerano.

A Casanova

Gli annessi "precari" posti all'ingresso dell'abitato dovranno essere demoliti. Qualora risultassero condonati o autorizzati il volume dovrà essere spostato in una posizione più congrua, giudicato tale dalla C.E., utilizzando materiali e tecnologie tipiche dei luoghi; in tal caso sarà ammesso un aumento della volumetria pari al 20%.

Gli annessi "precari" sulla parte retrostante dell'abitato dovranno essere demoliti oppure, qualora risultassero condonati o autorizzati, sostituiti da un nuovo volume, utilizzando materiali e tecnologie tipiche dei luoghi; in tal caso sarà ammesso un aumento della volumetria pari al 20%.

I lavatoi comunali e lo spazio pubblico adiacente dovranno essere restaurati.

A Lupompesi

Per la salvaguardia del valore architettonico ed urbanistico dell'abitato è di fondamentale importanza che i due nuclei che compongono l'aggregato rimangano distinti e che non si verifichino fenomeni di congiunzione fra le due parti.

Le aziende agricole la cui superficie agraria ricade interamente all'interno del perimetro dell'area di pertinenza potranno realizzare gli interventi eventualmente previsti dai P.M.A.A. previa verifica delle caratteristiche, della collocazione dei manufatti e del loro inserimento nel territorio finalizzata a limitare gli elementi di impatto ambientale.

Si dovrà realizzare un piccolo parcheggio a servizio dell'aggregato con l'obiettivo di eliminare la sosta lungo la strada di accesso ed in particolare in prossimità della provinciale. Il parcheggio dovrà avere una sede propria e dovrà rappresentare un elemento di riordino e qualificazione, utilizzando materiali e modalità costruttive che ben si integrano nel territorio.

Gli annessi "precari" sulla parte retrostante dell'abitato dovranno essere demoliti oppure, qualora risultassero condonati o autorizzati, sostituiti da un nuovo volume, utilizzando materiali e tecnologie tipiche dei luoghi; in tal caso sarà ammesso un aumento della volumetria pari al 20%.

Le volumetrie poste nell'area sotto strada, in prossimità della Villa di Belcano, ed inclusa nel perimetro di pertinenza dell'aggregato, dovranno essere rimosse e la superficie occupata dovrà essere ricondotta ad attività agricola. In tal caso si potrà beneficiare di un ampliamento volumetrico pari al 20%.

Nell'impossibilità a procedere in tal senso ogni intervento, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, dovrà essere precedentemente compreso in un progetto unitario finalizzato al recupero ambientale dell'area stessa, sia in riferimento alle volumetrie che agli spazi aperti.

Dovrà essere realizzato, con un apposito progetto complessivo, un collegamento pedonale e ciclabile con Vescovado e Murlo finalizzato a valorizzare i tre centri abitati in rapporto con l'ambiente circostante e generando momenti di interesse e di riqualificazione.

A Frontignano

E' prioritario che l'Amministrazione Comunale e/o i proprietari (nella percentuale minima del 75%) provvedano alla redazione di un "progetto unitario" che costituisca l'elemento indispensabile affinché ogni intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà e deve comunque comprendere l'intero aggregato e le aree rurali di pertinenza. Il progetto unitario potrà prevedere anche destinazioni diverse da quella residenziale, per la realizzazione di strutture ed attrezzature turistico – ricettive e di servizio. In questo caso gli spazi aperti potranno accogliere nuove attrezzature, quali ad esempio piscina e campi da tennis. Ogni intervento di nuova edificazione di tali attrezzature è strettamente vincolato al recupero architettonico, urbanistico e funzionale degli edifici individuati, che assume carattere prioritario. E' condizione obbligatoria che i principali spazi collettivi e di uso pubblico, come strade, slarghi, piazze, rimangano tali anche indipendentemente dai diritti di proprietà.

In mancanza del progetto unitario ed in attesa della sua redazione, nonché con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Salvo quanto previsto **dal R.U.** .

All'interno del sottosistema sono perimetrate le aree di pertinenza di *Castel di Notte, Formignano di Mezzo, Pieve a Carli, Campriano, Palazzina e Belcano* per le quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni: al fine di tutelare la conservazione dei luoghi si esclude ogni forma di nuova edificazione, limitandola alla realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora l'azienda agricola dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare

gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa. Potranno essere realizzate sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature e aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

Art.27 - “2D” Territori di fondovalle prevalentemente coltivati

E' una zona rurale in cui sono vietati interventi di nuova edificazione.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive “leggere” (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio (“Regolamento Rurale”). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate e se non tramite l'impianto di siepi arboreo/arbustive purchè realizzate con essenze autoctone.

Art.28 - U.T.O.E.: Caratteri normativi generali

Per le unità territoriali di seguito indicate valgono queste indicazioni generali:

Nell'area di pertinenza degli aggregati è vietato ogni intervento di nuova edificazione, anche se a soli fini rurali. E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2 della L.R. 64/95 e succ. modificazioni, di manufatti precari realizzati con strutture leggere in legno semplicemente appoggiate a terra, per le quali sono consentite esclusivamente le opere di ancoraggio, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi.

Tutto ciò sarà possibile interessando una superficie massima non superiore al 10% dell'area scoperta di pertinenza e per un valore massimo di 32 mq. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al Sindaco, nella quali si dichiara:

- Le motivate esigenze produttive, le dimensioni, le caratteristiche, e la collocazione del manufatto;
- Il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- Il rispetto delle norme di riferimento;
- L'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

Le aree a parcheggio di superficie dovranno essere adeguatamente inserite nel contesto antropizzato di riferimento; è eventualmente consentita, a seguito di idoneo progetto valutato dall'Amministrazione Comunale, la costruzione di pergolati con struttura semplice in legno o metallo con copertura permeabile in tipo vegetale e cannicciato.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate. E' consentito il recupero, l'integrazione e l'eventuale nuova costruzione di muretti a secco.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1000 mq..

Art.29 - Bagnaia U.T.O.E. "2.1"

E' un aggregato composto prevalentemente da edifici a carattere rurale sorti attorno al nucleo originario della villa con le sue strutture di servizio e le sistemazioni storiche a

verde. Domina una piccola vallata posta, a margine del territorio comunale e della "dorsale boscata", che collega i grandi seminativi delle crete di Monteroni con la valle del fiume Merse. Il suo valore architettonico e paesaggistico è notevole, pertanto l'Amministrazione Comunale dovrà assumere, fra i suoi indirizzi prioritari, quello di stimolare e promuovere opportunità per il recupero dell'intero aggregato ed una sua "sostenibile" valorizzazione.

Per quanto riguarda la valutazione sulla difesa del suolo, per la pericolosità geologica è stata redatta, ai sensi della DCR 94/85, una cartografia geologica tematica, che ha suddiviso il territorio comunale in 3 distinte classi. Tutta l'area di Bagnaia risulta inserita in CLASSE 2 di Pericolosità geologica, per la quale è prevista che debba essere eseguita un'indagine geologica locale di supporto alla specifica progettazione edilizia.

Per quanto riguarda il rischio di inondazioni è stata redatta, ai sensi delle DCR 94/85-230/94-12/00, una cartografia geologica che ha suddiviso il territorio comunale in 4 distinte. Tutta l'UTOE di Bagnaia è inserita in Classe 1 (pericolosità idraulica irrilevante), *aree dove NON sono previste verifiche idrauliche di supporto alla specifica progettazione edilizia.*

In base alla Carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, redatta ai sensi dell'Art. A4 (Normativa PTCP), il territorio comunale è stato suddiviso complessivamente in 5 distinte classi a diverso grado di vulnerabilità, da elevato a bassissimo o nullo. L'area della UTOE di Bagnaia risulta quasi completamente inserita nella CLASSE A, dove viene adottata la disciplina di cui all'Art. A3 del PTC (disciplina delle aree sensibili di classe 2), le relative trasformazioni sono subordinate all'esecuzione, in fase di redazione del Regolamento Urbanistico e sulla base della specifica ubicazione delle previsioni, di uno studio per la valutazione di compatibilità delle trasformazioni secondo i criteri di cui all'Art. A8 del PTC. Nelle aree che ricadono in CLASSE "A" dovranno in ogni caso essere eseguite indagini di dettaglio sia come supporto ad eventuali S.U.A che ad interventi edilizi diretti, con valutazione della "Vulnerabilità Specifica" per classe di inquinante. Solo alcune aree marginali ricadono in CLASSE "E" (per tali aree viene adottata la disciplina di cui all'Art. A2 del PTC (disciplina delle aree sensibili di classe 1), le relative trasformazioni sono subordinate all'esecuzione, in fase di redazione del Regolamento Urbanistico e sulla base della specifica ubicazione delle previsioni, di uno studio per la valutazione di compatibilità delle trasformazioni secondo i criteri di cui all'Art. A8 del PTC. Nelle aree che ricadono in CLASSE "E" dovranno in ogni caso essere eseguite indagini di dettaglio sia come supporto ad eventuali S.U.A che ad interventi edilizi diretti, con valutazione della "Vulnerabilità Specifica" per classe di inquinante.) e "BB" corrispondenti a gradi di vulnerabilità intrinseca da medio-bassa a bassissima e/o nulla. Per tali aree non sono previste particolari limitazioni d'uso e/o specifiche indagini di dettaglio di supporto ad eventuali S.U.A ed interventi edilizi diretti.

La destinazione prevalente è quella rurale.

Il P.S., vista la congruità degli obiettivi, recepisce interamente la recente variante urbanistica che riguarda la proprietà dell'Azienda Agricola Merse s.r.l. che si estende anche in parte nel territorio comunale di Monteroni d'Arbia e di Sovicille.

L'obiettivo è la redazione di un piano attuativo affinché ogni intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione di tale piano è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà e deve comunque comprendere l'intero aggregato e le aree rurali di pertinenza.

Il piano attuativo che interessi l'area dell'aggregato esterna al giardino della villa potrà prevedere anche destinazioni diverse da quella rurale, per la realizzazione di strutture ed attrezzature turistico – ricettive e di servizio, individuando anche la possibilità di demolire e ricostruire le cubature dei fabbricati rurali recenti di nessuna rilevanza architettonica e urbanistica. Per la realizzazione di nuove volumetrie si deve fare riferimento alla succitata variante urbanistica, tenendo presente che l'albergo dovrà essere realizzato contestualmente al campo da golf, sulla base di una convenzione che garantisca la realizzazione unitaria.

Il piano potrà individuare eventuali spazi aperti per accogliere nuove attrezzature di servizio, quali ad esempio piscina e campi da tennis. Gli interventi di nuova edificazione di tali attrezzature sono strettamente vincolati al recupero architettonico, urbanistico e funzionale degli edifici individuati dal progetto.

Sarà condizione obbligatoria che i principali spazi collettivi e di uso pubblico, come strade, slarghi, piazze, rimangano tali anche indipendentemente dai diritti di proprietà.

Il centro ippico di Bagnaia è in parte incluso nell'area di pertinenza dell'aggregato. Potrà esser realizzato ogni intervento di miglioramento e adeguamento della struttura, ritenuto compatibile dall'Amministrazione Comunale, ma, in via prioritaria dovrà esser valutata la possibilità di intervenire nell'adiacente area, posta ai limiti del bosco, non compresa nel margine individuato.

Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si dovrà tenere conto delle schede di valutazione, di ogni singolo edificio, allegate alla variante, che assumono valore di quadro conoscitivo e prescrittivo per quanto attiene le categorie di intervento ammissibile

La viabilità di accesso dovrà essere conservata nel suo tracciato e preferibilmente non dovranno essere introdotte pavimentazioni diverse, ad eccezione di pavimentazioni con emulsioni e terre colorate. Poiché la viabilità di accesso è prevalentemente in asfalto, nella riorganizzazione dei sistemi viari ed in conseguenza di un più ampio progetto,

potranno essere autorizzati piccoli tratti di nuova asfaltatura. In ogni caso la sezione stradale non può essere ampliata, mentre possono essere realizzate le opere necessarie per la regolazione delle acque meteoriche. Nella parte interna dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici", tali comunque da non alterare l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione, anche con materiale diverso, sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dalla C.E..

Condizione essenziale propedeutica al recupero dell'intero aggregato è la realizzazione di una adeguata dotazione di infrastrutture che permetta di rendere "sostenibile" l'intervento. Infatti si dovrà provvedere ad incrementare l'approvvigionamento idrico, lo smaltimento dei rifiuti solidi e la disponibilità energetica, mentre dovrà essere realizzata la rete fognaria; in ogni modo non sono consentiti scarichi a cielo aperto ed è obbligatorio procedere alla depurazione dei liquami prima della loro immissione nel terreno.

Le alberature e le sistemazioni poste lungo le strade poderali che convergono verso l'abitato e comunque comprese nell'area di pertinenza dovranno essere mantenute e tutelate con interventi di manutenzione e restauro del territorio.

“Eventuali modifiche alla disciplina e alle previsioni, da attuarsi secondo le procedure di legge, dell'UTOE 2.1 e del sottosistema 2C sono subordinate a preventive intese tra i Comuni interessati al fine di garantire l'unitarietà ed il coordinamento complessivo delle previsioni”.

Art.30 - Casciano U.T.O.E. “2.2”

Il PS, coerentemente con gli obiettivi prefissati, al fine di completare le aree di espansione in atto, che risultano a bassa sensibilità e già dotate delle infrastrutture, recepisce le previsioni di espansione edilizia del PdF. Infatti il traguardo che si pone il PS è quello di riuscire a rafforzare i centri, prevedendo eventualmente limitate aree di espansione, poste in aderenza alle attuali, per il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti, tenendo presente l'obiettivo di evitare di aprire nuovi fronti di costruito, e di evitare l'affermazione della città diffusa che si sviluppa lungo le strade. La crescita dell'abitato dovrà essere subordinata alle reali capacità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali, senza dover realizzare una ulteriore rete di infrastrutture.

Come risulta dall'indagine sul patrimonio edilizio esistente, praticamente tutti gli immobili di Casciano risultano recuperati e abitati, pertanto l'unica possibilità per

soddisfare la richiesta abitativa in aumento è il recupero di alcuni volumi esistenti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e la realizzazione di nuovi edifici. Le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica potranno essere quelle derivanti dall'allontanamento delle attività incompatibili e quelle che necessitano di essere recuperate e riqualificate.

Il PS non prevede nuove realizzazioni in aree che risultano, in base agli studi elaborati, inserite in classe 4 di pericolosità idraulica e geologica. Infatti le future espansioni sono in zone classificate a basso rischio (classi 1 e 2) o comunque condizionate a successive indagini (classe 3).

Per quanto riguarda la valutazione sulla difesa del suolo, per la pericolosità geologica è stata redatta, ai sensi della DCR 94/85, una cartografia geologica tematica, che ha suddiviso il territorio comunale in 3 distinte classi. La gran parte del centro urbano risulta inserita in CLASSE 2 di Pericolosità geologica, per la quale è prevista che debba essere eseguita un'indagine geologica locale di supporto alla specifica progettazione edilizia, solo in alcuni tratti del versante occidentale ed in alcuni lembi marginali in quello orientale è presente la CLASSE 3, che prevede debbano essere eseguite indagini geologico-tecniche di dettaglio condotte anche in aree attigue, sia come supporto ad eventuali S.U.A che ad interventi edilizi diretti; i risultati di tali indagini e le eventuali prescrizioni derivanti, costituiranno un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia. Particolare attenzione si dovrà porre alle zone inserite in CLASSE 4 di Pericolosità geologica (Es. area campo sportivo), dove saranno ammessi solo interventi conservativi e/o di ripristino, previa preliminare verifica geologica.

Per quanto riguarda il rischio di inondazioni è stata redatta, ai sensi delle DCR 94/85-230/94-12/00, una cartografia geologica che ha suddiviso il territorio comunale in 4 distinte. Tutta l'UTOE di Casciano è inserita in Classe 1 (pericolosità idraulica irrilevante), *aree dove NON sono previste verifiche idrauliche di supporto alla specifica progettazione edilizia.*

In base alla Carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, redatta ai sensi dell'Art. A4 (Normativa PTCP), il territorio comunale è stato suddiviso complessivamente in 5 distinte classi a diverso grado di vulnerabilità, da elevato a bassissimo o nullo. L'area della UTOE di Casciano risulta inserita nelle CLASSI "M" "B" e "BB" corrispondenti a gradi di vulnerabilità intrinseca da medio-bassa a bassissima e/o nulla. Per tali aree non sono previste particolari limitazioni d'uso e/o specifiche indagini di dettaglio di supporto ad eventuali S.U.A ed interventi edilizi diretti

Per la tutela della tessitura agraria, nelle aree esterne al perimetro urbano ma interne all'UTOE, come riportato nella Tav.5a del Q.C., nel R.U. si dovrà dare priorità alla salvaguardia della maglia fitta. Il R.U. potrà prevedere, previo verifica ambientale paesaggistica, nuove edificazioni in contiguità delle aree di espansione del PdF in località Il Paradiso e nella zona nei pressi dello svincolo per Fontazzi, anche nelle aree a maglia fitta ripериметrate nella tavola di progetto sulle Emergenze del Paesaggio Agrario. Nelle

aree individuate dai perimetri riportati nella tavola suddetta si ritiene che la frammentazione della proprietà ha determinato una frammentata utilizzazione del suolo che induce una corrispondenza dal punto di vista paesaggistico-cromatico. La maglia fitta è distinta solamente dal punto di vista colturale ma non trova una corrispondenza nella sistemazione agrario-idraulica in quanto non sono stati rilevati quegli elementi significativi da conservare. Gli interventi di espansione potranno essere previsti dal R.U. nelle zone contigue agli edifici esistenti con esclusione di quelle aree limitrofe a zone già vincolate dal P.d.F.

Nei PMAA comprendenti anche aree ricadenti all'interno della UTOE, la costruzione dei nuovi annessi agricoli dovrà essere prevista all'esterno del perimetro della UTOE stessa.

Nell'area del campeggio sono presenti delle emergenze paesaggistiche (terrazzi in pietra) che, in caso di intervento, dovranno essere salvaguardati e ripristinati.

Edificato storicizzato

E' la zona che individua il centro storico ed il tessuto edilizio consolidato, compreso fra i due antichi nuclei di Casciano e della Tagliata.

Indicativamente comprende le zone del Poggetto, La Tagliata, Montemirello, Madonna di Santa Sala Tagliata, Via Roma, Piazza Umberto, Via Europa, Via del Lagaccio, Via Campo a Paolo fino al Consorzio Agrario.

Si dovrà conservare il più possibile il grado di testimonianza storica, anche se nel corso degli anni molti interventi hanno introdotto elementi di alterazione e degrado.

Contemporaneamente, oltre alle residenze, si dovranno accogliere le funzioni terziarie, con l'obiettivo di valorizzare il centro del paese.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Si prevede anche il completamento di alcune porzioni "incluse" nel tessuto edilizio consolidato, rimaste fino ad oggi inutilizzate e per le quali la destinazione più funzionale appare quella residenziale, riconoscendo a questa destinazione la capacità di ricucire spazi che risultano vere e proprie porzioni mancanti.

In particolare il P.S. ipotizza la realizzazione di 4.000 mc. nella zona iniziale di via del Lagaccio, percorrendo la stessa dalla parte del Consorzio Agrario e 2.000 mc. nella zona della Tagliata – via Montemorli.

Il R.U. dovrà provvedere alla verifica della perimetrazione della pertinenza dell'aggregato della Tagliata per verificare se sia possibile scorporare da tale zona, l'area posta lungo la strada vicinale del Castellare, prospiciente i lotti di nuova realizzazione. Infatti si ritiene che con la recente edificazione possano essere venuti meno i presupposti che hanno portato a vincolare tale area. Qualora si dimostrasse attraverso adeguate valutazioni la non sussistenza della necessità per l'inclusione di tale area nella pertinenza, si potrà prevedere la realizzazione di 5.000 mc..

La destinazione prevalente è quella residenziale; si prevede anche la destinazione a servizi e terziario in genere (chiesa, banca, negozi, cinema, piccolo artigianato, sede circoli, ufficio postale, scuole). Potranno essere individuate aree dove localizzare preferibilmente le funzioni terziarie. Risultano incompatibili le attività insalubri di 1° classe.

Il Regolamento urbanistico individuerà alcuni tratti di strade, piazze o slarghi da sottoporre ad apposita regolamentazione in materia di viabilità e su cui programmare interventi di riqualificazione urbana (arredo, pavimentazione, strutture di servizio). E' prevista la riorganizzazione della sosta con l'individuazione di una nuova area in prossimità di Via Europa, con l'allontanamento degli autoveicoli dalle parti del centro storico di maggior pregio.

Via del Lagaccio dovrà essere riqualificata anche con l'individuazione, in uno spazio adiacente, di una nuova area per servizi scolastici.

La viabilità di attraversamento del paese sarà modificata con la previsione di un nuovo tratto per alleggerire l'area della Tagliata.

E' previsto un percorso pedonale e ciclabile a fianco dell'attuale viabilità, che da Casanova si collega con Casciano per poi proseguire più internamente verso la strada del Castellare ed il Poggio. Tale tracciato, corredato da punti di sosta e attrezzature di servizio, contribuirà alla ricomposizione e ricucitura fra le diverse parti delle realtà urbane mediante interventi edificatori e di sistemazione del suolo capaci di riorganizzare un margine compatibile.

Casa Chiavistelli

E' una zona distinta dall'abitato principale, per la quale si prevedono interventi mirati al potenziamento delle strutture commerciali ed artigianali, in parte già messe in atto dal P. di F..

Comprende il nucleo di Casa Chiavistelli, l'area posta all'interno del tornante della strada Provinciale di Crevole, il cimitero ed alcuni spazi adiacenti in direzione di Casciano, oltre al depuratore e ad alcuni terreni limitrofi.

La zona sarà pertanto integrata, nello spazio all'interno del tornante della strada provinciale, con un'area per servizi, attività artigianali e commerciali, le cui destinazioni consentite sono: mattatoio comunale, impianti artigianali a basso rischio di inquinamento ambientale, locali per uffici, mense aziendali, sale per mostre, locali commerciali. In particolare si prevede la realizzazione di un centro di valorizzazione dei prodotti agro-alimentari delle aziende del territorio (consorziate). Tale centro dotato di attrezzature per la sosta ed il consumo diretto dei prodotti dovrà essere collegato con la struttura informativa prevista a Vescovado. La volumetria complessiva è pari a 30.000 mc.

Le destinazioni previste sono quindi: residenze, servizi (cimitero, depuratore), attività turistico-ricettive, attività commerciali ed artigianali.

Il margine di rispetto dell'area cimiteriale sarà ridotto a 50 mt.

Il Regolamento urbanistico individuerà un'area turistico-ricettiva, comprendente l'Albergo Mirella, dando la possibilità di potenziamento mediante un ampliamento di 1.500 mc..

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Fascia centrale

E' la zona di prima espansione del centro abitato costituita da villette e palazzine plurifamiliari, a cavallo della viabilità principale di crinale.

Può essere brevemente indicata come l'area posta a valle di via Roma e a cavallo di via Campo a Paolo posta a margine di Montemirello, comprendente l'agglomerato di Casa Schicchi, fino al campo sportivo e all'incrocio con la strada provinciale di Crevole.

La destinazione prevalente prevista è quella residenziale, oltre ad una porzione adibita a zona sportiva. Quest'ultima sarà ridefinita rispetto alle dimensioni attuali comprendendo comunque i necessari spazi per gli impianti e le strutture di servizio.

Non sono ammesse funzioni terziarie. Risultano incompatibili le attività insalubri di I° classe.

A completamento delle aree edificate si prevedono alcuni interventi per la costruzione di nuove residenze per: 2.500 mc. fra via Roma e via dell'Agresto, 2.000 mc. fra via di Campo a Paolo e via della Bandita, 1.500 mc. fra via dell'Agresto e via di Campo a Paolo, 1.500 mc. lungo via dell'Agresto.

Oltre ai completamenti indicati, si potranno realizzare, previa approvazione di specifici piani attuativi, 8.000 mc. di residenze in un'area compresa fra via di Campo a Paolo e via della Bandita.

Alcune aree si presentano alquanto "sfrangiate", pertanto gli interventi di completamento dovranno mirare ad una riqualificazione complessiva della zona.

L'area a verde di via del Lagaccio dovrà essere potenziata per consolidare il ruolo di principale area a verde attrezzato di questa parte del paese.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto

alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Si ritiene necessaria la realizzazione di una viabilità che partendo da via dell'Agresto, e passando ad est dell'edificato, arrivi fino a Casa Franci, in modo da decongestionare la strozzatura posta in prossimità della Tagliata.

Il Paradiso

E' un'ampia area, oggetto di recenti interventi di nuova edificazione, posta fra l'edificato storicizzato della Tagliata e di Casciano, delimitata da via della Tagliata, dalla strada vicinale del Castellare, dal Fosso dell'Intreccio, dalla strada comunale di Vallerano, fino a comprendere l'area sottostante gli ex macelli, ripercorrendo poi tutto il margine del centro storico di Casciano. Nella zona che ricade all'interno del SIC 93 "Basso Merse", così come individuata nel P.S., sono in corso di completamento interventi residenziali previsti da piani di lottizzazioni approvati, le cui previsioni sono confermate dal P.S.. All'interno del SIC, così come perimetrato attualmente e in seguito sulla base del perimetro definitivo approvato dalla Regione Toscana, qualunque previsione di intervento sul SIC è subordinata alla redazione, in sede di R.U., della relazione di valutazione di incidenza, ai sensi dell'art.15 della L.R.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.

In considerazione di numerosi interventi già avviati negli anni e che quindi hanno già determinato le scelte urbanistiche future, è l'area dove è individuata la principale nuova espansione residenziale del paese.

La destinazione prevalente prevista è quindi quella residenziale; non sono ammesse funzioni terziarie ad eccezione delle strutture di servizio comunali. Risultano incompatibili le attività insalubri di I° classe.

A completamento delle aree già definite si prevedono interventi di nuova edificazione residenziale per 4.000 mc. lungo via Bari.

Oltre a questi completamenti, si potranno realizzare, previa approvazione di specifici piani attuativi, ove non già approvati, 25.000 mc. di residenze, che potranno essere localizzati anche nell'area attualmente destinata a servizi scolastici, di cui non è prevista la riconferma. L'area di riferimento è indicativamente quella compresa fra la strada vicinale del Castellare, quella del Fontino, il fosso di scolo fra la strada del Fontino e quella di Vallerano, la strada Comunale di Vallerano, l'edificato consolidato di Casciano e via Bari.

Il Regolamento urbanistico dovrà prevedere una riorganizzazione complessiva della viabilità interna, degli spazi di sosta e delle aree a verde attrezzato.

L'area dei lavatoi e quella occupata dalle strutture di servizio dell'Amministrazione Comunale dovranno essere recuperate e riqualificate.

A tutela del nucleo della Tagliata dovrà comunque essere individuata un'ampia area di rispetto.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Si reputa necessaria la realizzazione di un collegamento tra via del Lagaccio e Via di Vallerano, e uno tra via Bari e via Falcone oltre ad una migliore sistemazione e ad un allargamento di via della Tagliata.

Il Poggio e Casa Franci

E' la zona di espansione residenziale degli anni '80-'90 dove permangono comunque interventi a completamento delle aree urbanizzate e lacune nella organizzazione degli spazi aperti.

Brevemente può essere indicata come compresa fra il margine a monte dell'edificato della Tagliata e tutta l'area del campeggio, comprendendo l'aggregato di Casa Franci, il campeggio Le Soline, la lottizzazione del Poggio fino all'innesto della stessa via del Poggio con la strada per Paccanino.

Le destinazioni prevalenti previste sono residenziale e turistico-ricettiva; non sono ammesse funzioni terziarie ad eccezione delle strutture di servizio comunali e del deposito dell'acquedotto. Risultano incompatibili le attività insalubri di I° classe.

A completamento delle aree già definite si prevedono interventi per 1.000 mc. nella zona di Casa Franci e per 2000 mc. lungo la strada per Paccanino.

Oltre ai completamenti indicati, si potranno realizzare, previa approvazione di specifici piani attuativi, ove non già approvati, 11.000 mc. di residenze nella zona del Poggio

Il Regolamento urbanistico dovrà individuare anche una specifica area turistico ricettiva in cui è collocato il campeggio delle "Soline" con l'intento di individuare spazi necessari al mantenimento e alla crescita di questa attività.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Art.31 - Vescovado U.T.O.E. "2.3"

Il PS, coerentemente con gli obiettivi prefissati, al fine di completare le aree di espansione in atto, che risultano a bassa sensibilità e già dotate delle infrastrutture, recepisce le previsioni del PdF. Infatti il traguardo che si pone il PS è quello di riuscire a rafforzare i centri, prevedendo eventualmente limitate aree di espansione, poste in aderenza alle attuali, per il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti, tenendo presente l'obiettivo di evitare di aprire nuovi fronti di costruito e di evitare l'affermazione della città diffusa che si sviluppa lungo le strade. La crescita dell'abitato dovrà essere subordinata alle reali capacità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali, senza dover realizzare una ulteriore rete di infrastrutture.

Come risulta dall'indagine sul patrimonio edilizio esistente, praticamente tutti gli immobili di Vescovado risultano recuperati e abitati, pertanto l'unica possibilità per soddisfare la richiesta abitativa in aumento è il recupero di alcuni volumi esistenti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica e la realizzazione di nuovi edifici. Le aree da sottoporre a ristrutturazione urbanistica potranno essere quelle derivanti

dall'allontanamento delle attività incompatibili e quelle che necessitano di essere recuperate e riqualificate.

Il PS non prevede nuove realizzazioni in aree che risultano, in base agli studi elaborati, inserite in classe 4 di pericolosità idraulica e geologica. Infatti le future espansioni sono in zone classificate a basso rischio (classi 1 e 2) o comunque condizionate a successive indagini (classe 3).

Per quanto riguarda la valutazione sulla difesa del suolo, per la pericolosità geologica è stata redatta, ai sensi della DCR 94/85, una cartografia geologica tematica, che ha suddiviso il territorio comunale in 3 distinte classi. La gran parte del centro urbano risulta inserita in CLASSE 2 di Pericolosità geologica, per la quale è prevista che debba essere eseguita un'indagine geologica locale di supporto alla specifica progettazione edilizia, solo alcuni modesti e marginali settori sono inseriti nella CLASSE 3, che prevede debbano essere eseguite indagini geologico-tecniche di dettaglio condotte anche in aree attigue, sia come supporto ad eventuali S.U.A che ad interventi edilizi diretti; i risultati di tali indagini e le eventuali prescrizioni derivanti, costituiranno un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Per quanto riguarda il rischio di inondazioni è stata redatta, ai sensi delle DCR 94/85-230/94-12/00, una cartografia geologica che ha suddiviso il territorio comunale in 4 distinte. Tutta l'UTOE di Vescovado è inserita in Classe 1 (pericolosità idraulica irrilevante), *aree dove NON sono previste verifiche idrauliche di supporto alla specifica progettazione edilizia.*

In base alla Carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, redatta ai sensi dell'Art. A4 (Normativa PTCP), il territorio comunale è stato suddiviso complessivamente in 5 distinte classi a diverso grado di vulnerabilità, da elevato a bassissimo o nullo. L'area della UTOE di Vescovado risulta inserita nelle CLASSI "M" "B" e "BB" corrispondenti a gradi di vulnerabilità intrinseca da medio-bassa a bassissima e/o nulla. Per tali aree non sono previste particolari limitazioni d'uso e/o specifiche indagini di dettaglio di supporto ad eventuali S.U.A ed interventi edilizi diretti

Per la tutela della tessitura agraria, nelle aree esterne al perimetro urbano ma interne all'UTOE, come riportato nella Tav.5a del Q.C., nel R.U. si dovrà dare priorità alla salvaguardia della maglia fitta. Il R.U. potrà prevedere, previo verifica ambientale paesaggistica, nuove edificazioni in contiguità delle aree di espansione del PdF lungo la strada dei Cinaioli anche nelle aree a maglia fitta individuate precisamente nella cartografia di progetto delle Emergenze del Paesaggio Agrario. Nelle aree individuate dai perimetri riportati nella tavola suddetta si ritiene che la frammentazione della proprietà ha determinato una frammentata utilizzazione del suolo che induce una corrispondenza dal punto di vista paesaggistico-cromatico. La maglia fitta è distinta solamente dal punto di vista colturale ma non trova una corrispondenza nella sistemazione agrario-idraulica in quanto non sono stati rilevati quegli elementi significativi da conservare. Gli interventi di

espansione potranno essere previsti dal R.U. nelle zone contigue agli edifici esistenti con esclusione di quelle aree limitrofe a zone già vincolate dal P.dF.

Nei PMAA comprendenti anche aree ricadenti all'interno della UTOE, la costruzione dei nuovi annessi agricoli dovrà essere prevista all'esterno del perimetro della UTOE stessa.

Edificato storicizzato

E' la zona che individua il centro storico ed il tessuto edilizio consolidato, ricompreso fra i due antichi nuclei di Tinoni e Andica.

In esse si dovrà conservare il più possibile il grado di testimonianza storica, anche se nel corso degli anni molti interventi hanno introdotto elementi di alterazione e degrado.

Contemporaneamente, oltre alle residenze, si dovranno accogliere le funzioni terziarie, con l'obiettivo di creare un vero centro del paese

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Nella zona di Tinoni si prevede il completamento di alcuni spazi, edificati parzialmente, per una volumetria pari a 1.500 mc.

La destinazione prevalente è quella residenziale; si prevede anche la destinazione a servizi e terziario in genere (banca, negozi, piccolo artigianato, sede circolo, uffici comunali, caserma dei carabinieri). Potranno essere indicate aree dove localizzare preferibilmente le funzioni terziarie. Risultano incompatibili le attività insalubri di 1° classe.

Il Regolamento urbanistico individuerà alcuni tratti di strade, piazze o slarghi da sottoporre ad apposita regolamentazione in materia di viabilità e su cui programmare interventi di riqualificazione urbana (arredo, pavimentazione, strutture di servizio). E'

previsto l'ampliamento e la sistemazione di p.zza Morviducci adibita a parcheggio. Per il parcheggio posto sul retro della sede dell'Amministrazione Comunale dovrà essere definito un intervento di delimitazione dei margini.

Lungo la strada provinciale Vescovado-Buonconvento si prevede il prolungamento del percorso pedonale, pavimentato ed alberato, in continuazione di quello esistente.

In corrispondenza di piazza Benocci è previsto apposito SD in cui si prevede la realizzazione di un'area pedonale attrezzata con spazio coperto polifunzionale oltre ai molteplici usi delle aree scoperte quali: parcheggi in testata di via Benocci, percorsi carrai per accessi ad aree private consolidate, verde attrezzato, alloggiamento cassonetti R.S.U.

L'area delle fonti dovrà essere recuperata e restaurata.

Espansione nord

E' una zona consolidata del tessuto urbano di più recente edificazione – compresa indicativamente fra Via della Rimembranza, la Strada Provinciale Vescovado/Monteroni d'Arbia, via Martiri di Rigo secco, via Europa.

Si potranno realizzare interventi di completamento per 3.500 mc. nell'area posta tra Via Toscana e Via delle Rimembranze e in alcuni lotti ineditati posti lungo via Toscana e via Giannelli.

La destinazione prevalente è quella residenziale, integrata dalla presenza di alcuni servizi (chiesa, presidio socio-sanitario, ufficio postale, scuole). Potranno essere indicate aree dove localizzare preferibilmente le funzioni terziarie e le eventuali attività commerciali. Risultano incompatibili le attività insalubri di I° classe.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto

alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

E' confermata l'area a servizi scolastici della Costa anche se con dimensioni più ridotte. L'area antistante le scuole, lungo via della Rimembranza dovrà essere riqualificata.

La fascia verde compresa fra l'edificato di Via Toscana e la strada provinciale Vescovado – Monteroni sarà conservata e tutelata.

Definizione dei margini dell'area a parcheggio lungo Via Toscana.

La stazione di servizio esistente sarà collocata fuori del centro abitato in prossimità del pod. La Costa, lungo la strada provinciale in direzione di Monteroni.

Nella medesima località in corrispondenza dell'attuale impianto di pompaggio GPL, dovrà essere posizionata la nuova stazione di raccolta differenziata degli R.S.U. (isola ecologica), con adeguati interventi di mitigazione, in sostituzione di quella attualmente collocata nell'abitato di Vescovado, da riconvertire ad uso residenziale per interventi edilizi convenzionati.

Espansione ovest

E' una zona di recente espansione, compresa indicativamente fra la Strada Provinciale Vescovado/Buonconvento, la lottizzazione del Colombaio fino a l'intera area del cimitero, dove devono essere ultimati alcuni interventi.

Si ipotizza una realizzazione complessiva di mc.7.800 a completamento, utilizzando la fascia posta fra la lottizzazione del Colombaio e la strada che conduce al Pod. Poggetto, oltre ad alcuni spazi liberi posti all'interno della lottizzazione stessa. Nella parte più bassa sarà individuata una zona a verde pubblico attrezzato a servizio dei nuovi interventi.

All'interno di questa area sono compresi tutti gli spazi occupati dall'Albergo di Murlo"; il Piano Strutturale ha previsto un aumento dei posti letto (vedi tabella allegata), rimandando al Regolamento Urbanistico l'esatta valutazione dell'eventuale ampliamento volumetrico.

Le destinazioni prevalenti sono residenziale e turistico-ricettiva; non si prevedono funzioni terziarie ed attività commerciali. Nell'area sono individuati alcune servizi (cimitero, zona sportiva con impianti e strutture di servizio). Risultano incompatibili le attività insalubri di I° classe.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

L'area è interessata da un progetto complessivo per il collegamento pedonale e ciclabile con Murlo e Lupompesi finalizzato a valorizzare i tre centri abitati in rapporto con l'ambiente circostante, generando momenti di interesse e di riqualificazione. Il percorso dovrà assumere le caratteristiche di "cordone ombelicale" fra le varie parti del territorio determinando nuove modalità di uso e percezione dei luoghi.

L'area cimiteriale permetterà l'ampliamento necessario ed il suo margine di rispetto sarà ridotto a 50 mt.

Espansione est

E' un'ampia fascia in cui sono localizzate aree di recente espansione, ancora in atto e dove si prevede di attuare gli interventi più consistenti per una nuova edificazione residenziale.

L'area è indicativamente delimitata a sud dagli spazi dei macelli, fiancheggia il tessuto storicizzato di Tinoni e dell'Andica e l'edificato lungo via della Rimembranza fino alla strada Vicinale della Valle, comprendendo anche la zona PEEP di via Guido Rossa e la lottizzazione privata in prossimità del "Feudo".

IL P.S. prevede complessivamente la realizzazione di 32.000 mc.: 19.000 nella zona di Tinoni, in prossimità della strada vicinale dei Cinaïoli e di via G. Rossa; 13.000 con il completamento e l'ampliamento della lottizzazione privata in prossimità del "Feudo".

La destinazione prevalente è dunque quella residenziale ma si individua anche una zona commerciale ed artigianale nell'area dei macelli che, comprese le volumetrie esistenti, avrà una dimensione pari a 5.000 mc.. In tale zona sarà realizzato anche un centro turistico artigianale che svolgerà funzioni di promozione ed informazione sul

territorio ed i prodotti agro - alimentari ed artigianali. Tale struttura, corredata di adeguate zone di sosta, dovrà integrarsi perfettamente con l'ambiente circostante e dotarsi di appropriate fasce alberate di rispetto. Risultano incompatibili le attività insalubri di 1° classe.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99** sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Si prevede la realizzazione di un nuovo tratto viario che colleghi la strada provinciale Vescovado Buonconvento con Via Guido Rossa, con l'obiettivo di scaricare la viabilità interna di attraversamento del paese

Gli annessi "precari" nell'area sottostante la strada provinciale in prossimità del cimitero dovranno essere demoliti. Qualora risultassero condonati o autorizzati il volume dovrà essere spostato in una posizione più congrua, giudicato tale dalla C.E., utilizzando materiali e tecnologie tipiche dei luoghi; in tal caso sarà ammesso un aumento della volumetria pari al 20%.

Capo III: Sistema 3 "LE CRETE"

Art.32 - Indirizzi e parametri per la gestione del P.R.G.

E' questo sistema una parte marginale del grande "mare delle crete" che caratterizza il territorio centrale della provincia di Siena. Si presenta come un paesaggio nudo, a bassa antropizzazione, con estese aree cerealicole, solcato da fondovalli parzialmente boscati e con limitati resti di formazioni calanchive.

Sui crinali, marcati dalle bianche strade, sorgono le strutture insediative, ripetendo un modello comune a molti territori contermini.

Gli interventi ammessi saranno volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale e al recupero delle potenzialità dei luoghi. Ciò può essere perseguito:

- favorendo indirizzi colturali tradizionali ed il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio quali formazioni boscate ripariali, viabilità storica, vie poderali, alberature ed in genere la struttura storica del territorio, indirizzando e privilegiando gli aiuti connessi con i regolamenti comunitari.

Per indirizzi colturali più tradizionali si intendono quelli rivolti alla conservazione dei seguenti aspetti.

- Impianti arborei e formazioni geologiche tipiche;
- Forme tradizionali di integrazione produttiva fra colture;
- Assetti poderali con la rete delle vie poderali e interpoderali;
- Arginature, delimitazioni e simili, realizzate in forma e con materiali tradizionali;
- promuovendo l'agriturismo, come attività integrativa del reddito, per il quale è necessario indicare e organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva, fra cui specifici circuiti turistico/ambientali (ciclabili, equestri e/o carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- sviluppando la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale attraverso il riuso abitativo.

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che eventualmente potranno essere previste e localizzate prioritariamente ripristinando e adeguando i tracciati viari preesistenti. Le strade bianche (a sterro) devono, di norma, essere mantenute tali. L'introduzione di un diverso sistema di pavimentazione è ammessa per le strade pubbliche che abbiano funzione di collegamento fra nuclei abitati di consistenza notevole, fra questi e la rete viaria principale. E' vietata la chiusura delle strade vicinali di interesse pubblico. L'eventuale deviazione del loro tracciato in prossimità degli abitati è ammessa solo per giustificati motivi e se il nuovo tracciato permette un'uguale fruibilità.

In riferimento alle attività agrituristiche, il superamento del limite dei posti letto, di cui alla Legge vigente, è consentito soltanto nelle aree ricadenti nei "Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati" ed esclusivamente tramite l'utilizzo di edifici di valore storico, culturale, ambientale, così come documentati nel Q.C. del P.S.

Il R.U. definirà le regole per la sistemazione delle aree libere al fine di salvaguardare i caratteri di ruralità del territorio.

Il Piano strutturale individua i seguenti sottosistemi ambientali, insediativi e funzionali:

- A Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati

B Territori prevalentemente coltivati di fondovalle

Questi territori sono definiti come zone con esclusiva o prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.1, comma 2, della L.R. n.64 del 14.04.1995. Le ulteriori indicazioni di seguito riportate configurano questi ambiti come "aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, individuate ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R.64/95".

Nelle aree rurali, in cui l'edificazione di annessi agricoli non è consentita per la mancanza del raggiungimento dei limiti indicati dalla L.R. 64/95 e succ. modifiche, potranno essere autorizzate strutture connesse con lo svolgimento delle attività agricole minori. In particolare si potranno realizzare fino a mc.60.00 in appezzamenti che abbiano un'estensione minima di ha.1 (con l'opportunità di unire più proprietà per il raggiungimento della superficie minima). La tipologia dovrà essere tradizionale, improntata alla massima semplicità, la copertura a falda e i materiali dovranno essere scelti tra quelli tradizionali: muratura in pietra e/o cotto, legno.

Art.33 - "3A" Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati

E' una parte di territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra particolari limitazioni. Valgono tutte le norme che consentono gli interventi previsti dalla L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Le nuove costruzioni dovranno usare di preferenza e ove possibile materiali, proporzioni, criteri compositivi della tradizione locale e dovranno essere poste nel

territorio nel rispetto delle modalità insediative esistenti; scelte diverse potranno essere formulate soltanto per funzioni e casi particolari motivati in sede di progetto.

E' consentita la formazione di orti amatoriali che dovranno rispondere alla norme particolari che saranno elaborate in fase di redazione del regolamento urbanistico.

In riferimento alle attività agrituristiche, il superamento del limite dei posti letto, di cui alla Legge vigente, è consentito esclusivamente tramite l'utilizzo di edifici di valore storico, culturale, ambientale, così come documentati nel Q.C. del P.S., e a condizione che sia redatto un progetto di restauro ambientale per gli edifici e le aree interessate dall'aumento della ricettività turistica. Per restauro ambientale si devono intendere tutte quelle opere finalizzate al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc. Preventivamente al rilascio della concessione deve essere dimostrata la possibilità di recupero di elementi tipologici minori caratterizzanti l'edilizia storica rurale (forno, logge, parata, pozzo) e/o di edifici in stato di rovina.

E' consentita la formazione di orti amatoriali che dovranno comunque rispondere alla norme indicate nel Regolamento Urbanistico – All.A.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è in ogni caso consentita la realizzazione di campi da golf.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1.000 mq. Nei soli casi di allevamento brado di animali potranno essere realizzate recinzioni miste legno e rete metallica, purché questa sia posizionata ad una altezza da terra tali da

permettere il passaggio della selvaggina di piccola taglia. La cessazione dell'attività di allevamento impone la rimozione di ogni delimitazione apposta sul terreno.

Nella zona 3a, in prossimità del Pod. La Costa, lungo la strada provinciale in direzione di Monteroni potrà essere realizzata una nuova stazione di servizio, la quale oltre a contenere i normali servizi per gli autoveicoli potrà prevedere anche strutture di servizio ai viaggiatori.

Nella zona 3a, in prossimità del ponte sullo Stile, lungo la strada provinciale in direzione di Monteroni si prevede il mantenimento della struttura intercomunale adibita a canile. Il Regolamento urbanistico individuerà le dotazioni necessarie e gli interventi ammissibili.

Art.34 - “3B” Territori di fondovalle prevalentemente coltivati

E' una zona rurale in cui sono vietati interventi di nuova edificazione.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive “leggere” (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio (“Regolamento Rurale”). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate, con l'eccezione di siepi e filari purchè realizzati con essenze autoctone.

Capo IV: Sistema 4 “LE FASCE FLUVIALI”

Art.35 - Indirizzi e parametri per la gestione del P.R.G.

“Le fasce fluviali” rappresentano una zona di grande valore ambientale sulla quale insistono alcuni nuclei ed aggregati pedecollinari che costituiscono, lungo i due fiumi del Merse e dell'Ombrone, un paesaggio collinare – fluviale di notevole effetto.

Il territorio è marcato dalla presenza antropica antica che si manifesta sia nei nuclei principali (Montepescini, La Befa) che in quelli minori (San Giusto, Palazzaccio, Bagni di Macereto, Rocca Gonfienti).

La parte lungo l'Ombrone presenta minori alterazione ed in alcuni tratti offre paesaggi quasi incontaminati. L'altra, in particolare modo nella zona di Macereto, presenta evidenti modifiche agrarie dovute alla coltivazione del riso, per la quale si individua un areale specifico, oltre il quale non è consentito, intraprendere tale conduzione agraria.

La confluenza dei due fiumi è un'area ambientalmente delicata dove insiste l'Azienda agricola di Casabianca per la quale si individua un'area specifica per la crescita delle proprie strutture turistico ricettive. Nella conduzione dei fondi sono da escludere forme di agricoltura monocolturali ed intensive.

Gli interventi saranno volti alla manutenzione della struttura agraria tradizionale e al recupero delle potenzialità dei luoghi. Ciò può esser perseguito:

- favorendo indirizzi colturali tradizionali ed il ripristino degli elementi qualificanti il paesaggio quali boschi, viabilità storica, vie poderali, alberature ed in genere la struttura storica del territorio, indirizzando e privilegiando gli aiuti connessi con i regolamenti comunitari.

Per indirizzi colturali più tradizionali si intendono quelli rivolti alla conservazione dei seguenti aspetti.

- Impianti arborei tipici;
- Forme tradizionali di integrazione produttiva fra colture;
- Assetti poderali con la rete delle vie poderali e interpoderali;
- Arginature, delimitazioni e simili, realizzate in forma e con materiali tradizionali;
- promuovendo l'agriturismo, come attività integrativa del reddito, per il quale è necessario indicare e organizzare, nell'ambito di piani e progetti attuativi, gli elementi di attrattiva, fra cui specifici circuiti turistico/ambientali (ciclabili, equestri e/o carrabili), valorizzando ed utilizzando la struttura storica, attraverso interventi di manutenzione e recupero;
- sviluppando la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio rurale attraverso il riuso abitativo.

L'obiettivo del Piano Strutturale è quello di evitare la realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che eventualmente potranno essere previste e localizzate

prioritariamente ripristinando e adeguando i tracciati viari preesistenti. Le strade bianche (a sterro) devono, di norma, essere mantenute tali. L'introduzione di un diverso sistema di pavimentazione è ammessa per le strade pubbliche che abbiano funzione di collegamento fra nuclei abitati di consistenza notevole, fra questi e la rete viaria principale. E' vietata la chiusura delle strade vicinali di interesse pubblico. L'eventuale deviazione del loro tracciato in prossimità degli abitati è ammessa solo per giustificati motivi e se il nuovo tracciato permette un'uguale fruibilità.

Si prevede la realizzazione della nuova viabilità di scorrimento veloce rappresentata dalla S.S.223 tratto Siena – Grosseto.

In riferimento alle attività agrituristiche, il superamento del limite dei posti letto, di cui alla Legge vigente, è consentito soltanto nelle aree ricadenti nei "Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati" ed esclusivamente tramite l'utilizzo di edifici di valore storico, culturale, ambientale, così come documentati nel Q.C. del P.S.

Per la riserva naturale "Basso Merse" si definiscono le seguenti indicazioni gestionali preliminari:

- per i boschi di caducifoglie, qualora si intenda utilizzarli a ceduo matricinato, la proprietà e le ditte utilizzatrici dovranno rilasciare il maggior numero possibile di aceri, sorbi, ecc.;
- in alcuni casi favorire l'avviamento all'alto fusto;
- coltivare correttamente i soprassuoli artificiali realizzati su ex coltivi;
- vietare la ceduazione dei boschi di scerofille sempreverdi e, nel caso delle macchie, ogni forma di intervento.

Il Piano strutturale individua i seguenti sottosistemi ambientali, insediativi e funzionali:

- A** Territori di pregio ambientale (ex aree b-c-d D.C.R. 296/88, riserve naturali, zone di interesse archeologico, aree di maggior pregio naturalistico, etc.)
- B** Territori prevalentemente boscati
- C** Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati
- D** Territori di fondovalle prevalentemente coltivati
- E** Territori di pianura prevalentemente coltivati
- F** Zona del riso

Questi territori sono definiti come zone con esclusiva o prevalente funzione agricola ai sensi dell'art.1, comma 2, della L.R. n.64 del 14.04.1995. Le ulteriori indicazioni di seguito riportate configurano questi ambiti come "aree soggette a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario, individuate ai sensi dell'art.1 comma 4 della L.R.64/95".

Il Piano strutturale individua, altresì, le seguenti Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.):

Casa Bianca	U.T.O.E. 4.1
Il Doccio	U.T.O.E. 4.2

Nelle aree rurali, in cui l'edificazione di annessi agricoli non è consentita per la mancanza del raggiungimento dei limiti indicati dalla L.R. 64/95 e succ. modificazioni, potranno essere autorizzate strutture connesse con lo svolgimento delle attività agricole minori. In particolare si potranno realizzare fino a mc.60.00 in appezzamenti che abbiano un'estensione minima di ha.1 (con l'opportunità di unire più proprietà per il raggiungimento della superficie minima). La tipologia dovrà essere tradizionale, improntata alla massima semplicità, la copertura a falda e i materiali dovranno essere scelti tra quelli tradizionali: muratura in pietra e/o cotto, legno.

Art.36 - "4A" Territori di pregio ambientale

(ex aree b-c-d D.C.R. 296/88, riserve naturali, zone di interesse archeologico aree di maggior pregio naturalistico, etc.)

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici.

Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, che dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, tali da mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

Queste variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base

di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione a fini abitativi.

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli per il ricovero di attrezzature e materiali, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero e l'allevamento del bestiame con le modalità ed i limiti stabiliti dalla L.R. n.64/95 e sue modificazioni. In nessun caso gli annessi potranno essere utilizzati con scopi diversi da quelli che ne hanno determinato l'edificazione. L'eventuale dichiarazione di non utilizzazione a fini agricoli comporta la demolizione del manufatto e il ripristino dell'area allo stato originario. L'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà; può essere di iniziativa pubblica, mista o privata.

Non è consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis e campi da golf.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti e cancellate, con l'eccezione di siepi e filari, purchè realizzati con essenze autoctone.

In merito alla viabilità storica, comunale o vicinale di uso pubblico ed ai fini di una corretta salvaguardia dei valori storici ambientali, l'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti di sviluppo turistico ambientale, potrà introdurre limitazioni di accesso motorizzato.

Art.37 - "4B" Territori prevalentemente boscati

Sono ammessi cambiamenti di destinazione d'uso esclusivamente per usi compatibili con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie degli edifici.

Si intende per uso compatibile l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio, anche a fini diversi da quelli per i quali fu costruito o ai quali è

stato sottoposto lungo la sua storia, che non siano in contrasto con la permanenza degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti.

L'uso è da ritenersi compatibile solo quando sia stato verificato attraverso dimostrazioni esplicite, che dovranno essere effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico scientifico, tali da mettere a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio esistente con le operazioni necessarie all'organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto.

Queste variazioni di destinazione d'uso, saranno consentite esclusivamente nel caso in cui l'area di intervento sia dotata delle infrastrutture e dei servizi in genere, necessari per l'uso previsto.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione a fini abitativi.

E' ammessa la costruzione di annessi agricoli per il ricovero di attrezzature e materiali, per la conservazione e trasformazione di prodotti agricoli, per il ricovero e l'allevamento del bestiame con le modalità ed i limiti stabiliti dalla L.R. n.64/95 e sue modificazioni. In nessun caso gli annessi potranno essere utilizzati con scopi diversi da quelli che ne hanno determinato l'edificazione. L'eventuale dichiarazione di non utilizzazione a fini agricoli comporta la demolizione del manufatto e il ripristino dell'area allo stato originario. L'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione di un "progetto unitario" che costituisce l'elemento indispensabile affinché un determinato intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto, sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali. L'approvazione del progetto unitario è presupposto necessario per il rilascio delle concessioni edilizie. L'ambito può essere indipendente dai limiti di proprietà; può essere di iniziativa pubblica, mista o privata.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (a fini meramente ricreativi) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati

ed impianti preesistenti e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo.

Non è consentita la realizzazione di campi da golf.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate , tranne che con l'utilizzo di siepi e filari purchè realizzati con essenze autoctone.

Le pratiche forestali devono tendere alla costituzione di fustaie disetanee. E' vietato ridurre l'estensione dei boschi e delle superfici di natura forestale.

In merito alla viabilità storica, comunale o vicinale di uso pubblico ed ai fini di una corretta salvaguardia dei valori storici ambientali, l'Amministrazione Comunale, sulla base di progetti di sviluppo turistico ambientale, potrà introdurre limitazioni di accesso motorizzato.

All'interno del sottosistema sono perimetrate le aree di pertinenza di *Palazzaccio e Rocca Gonfienti* per le quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni: al fine di tutelare la conservazione dei luoghi si esclude ogni forma di nuova edificazione, limitandola alla realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora l'azienda agricola dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa. Potranno essere realizzate sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature e aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

Art.38 - "4C" Territori di pendio e crinale prevalentemente coltivati

E' una parte di territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra particolari limitazioni. Valgono tutte le norme che consentono gli interventi previsti dalla L.R. 64/95.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al

P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Le nuove costruzioni dovranno usare di preferenza e ove possibile materiali, proporzioni, criteri compositivi della tradizione locale; scelte diverse potranno essere formulate soltanto per funzioni e casi particolari motivati in sede di progetto.

E' consentita la formazione di orti amatoriali che dovranno rispondere ai contenuti del Regolamento Rurale

In riferimento alle attività agrituristiche, il superamento del limite dei posti letto, di cui alla Legge vigente, è consentito esclusivamente tramite l'utilizzo di edifici di valore storico, culturale, ambientale, così come documentati nel Q.C. del P.S., e a condizione che sia redatto un progetto di restauro ambientale per gli edifici e le aree interessate dall'aumento della ricettività turistica. Per restauro ambientale si devono intendere tutte quelle opere finalizzate al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc. Preventivamente al rilascio della concessione deve essere dimostrata la possibilità di recupero di elementi tipologici minori caratterizzanti l'edilizia storica rurale (forno, logge, parata, pozzo) e/o di edifici in stato di rovina.

In tal caso potranno essere autorizzate anche piscine ed attrezzature sportive di svago (campi da tennis) pertinenziali, ad uso esclusivo degli ospiti delle strutture agrituristiche. Il R.U. definirà le tipologie di manufatti ammissibili in numero massimo di 1 per tipologia ed indicherà le modalità costruttive ed i materiali da impiegare al fine della mitigazione degli effetti ambientali.

Il R.U. definirà le regole per la sistemazione delle aree libere al fine di salvaguardare i caratteri di ruralità del territorio.

E' consentita la formazione di orti amatoriali che dovranno comunque rispondere alla norme indicate nel Regolamento Urbanistico – All.A.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti, purché adeguatamente inseriti nel

territorio e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è in ogni caso consentita la realizzazione di campi da golf.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 500 mq. Nei soli casi di allevamento brado di animali potranno essere realizzate recinzioni miste legno e rete metallica, purché questa sia posizionata ad una altezza da terra tale da permettere il passaggio della selvaggina di piccola taglia. La cessazione dell'attività di allevamento impone la rimozione di ogni delimitazione apposta sul terreno.

Fa parte di questo sottosistema anche l'area del nucleo rurale di *Montepescini* per la quale valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

Ai fini della salvaguardia del valore architettonico ed urbanistico dell'abitato è di fondamentale importanza che i due nuclei (la villa e l'edificio lungo strada) rimangano distinti e che non si verifichino fenomeni di congiunzione fra le due parti.

L'obiettivo principale del P.S. è quello di garantire la tutela degli edifici esistenti e del loro contesto ambientale.

Per quanto riguarda l'insediamento di nuova edificazione non ancora terminato sono state recentemente avviate procedure per il suo completamento ad uso residenziale. Nonostante l'intervento non risulti dal punto di vista urbanistico coerente con le finalità del nuovo strumento si auspica comunque che le procedure per il completamento siano portate rapidamente a termine e l'insediamento stesso diventi parte integrante dell'aggregato.

Nell'area di pertinenza dell'aggregato è, di norma, vietato ogni intervento di nuova edificazione anche se a soli fini rurali. E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2 della L.R. 64/95 e succ. modificazioni, di manufatti precari realizzati con strutture leggere che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al Sindaco, nella quali si dichiara:

-Le motivate esigenze produttive, le dimensioni, le caratteristiche, e la collocazione del manufatto;

- Il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- Il rispetto delle norme di riferimento;
- L'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

L'Amministrazione potrà negare tale possibilità qualora anche solo una delle condizioni richieste non sia considerata soddisfatta e rispettosa dell'ambiente.

Le aziende agricole la cui superficie agraria ricade interamente all'interno del perimetro dell'area di pertinenza potranno realizzare gli interventi eventualmente previsti dai P.M.A.A. previa verifica delle caratteristiche, della collocazione dei manufatti e del loro inserimento nel territorio finalizzata a limitare gli elementi di impatto ambientale.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

La viabilità di accesso dovrà essere conservata nei tracciati esistenti e non potranno essere introdotte pavimentazioni diverse da quelle esistenti. Gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici" e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dalla C.E..

L'Amministrazione Comunale dovrà attivarsi per programmare interventi pubblici e/o privati per la riqualificazione degli spazi urbani e delle aree verdi limitrofe ed adiacenti l'abitato prevedendo anche forme di incentivazione che, riducendo gli oneri di urbanizzazione, impegnino, mediante convenzioni, i richiedenti gli interventi ad effettuare lavori di sistemazione e restauro ambientale finalizzati al recupero dei caratteri storico-ambientali del paesaggio rurale, quali i manufatti minori, i terrazzamenti e i ciglionamenti, le sistemazioni del suolo ecc.

Gli annessi “precari” posti lungo la strada, in prossimità della chiesa, dovranno essere demoliti oppure, qualora risultassero condonati o autorizzati, spostati in altro luogo ritenuto idoneo dall'Amministrazione; il nuovo volume, dovrà utilizzare materiali e tecnologie tipiche dei luoghi, in tal caso sarà inoltre ammesso un aumento della volumetria pari al 20%.

E' consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis e campi da golf al servizio delle abitazioni e delle strutture agrituristiche, sia nell'aggregato sia in tutta la sua area di pertinenza.

Non sono consentiti scarichi a cielo aperto ed è obbligatorio procedere alla depurazione dei liquami collegandosi alla rete fognaria comunale.

Le alberature e le sistemazioni poste lungo le strade poderali che convergono verso l'abitato, poste all'interno del perimetro di pertinenza dovranno essere mantenute e tutelate con interventi manutenzione e restauro del territorio.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate. E' consentito il recupero, l'integrazione e l'eventuale nuova costruzione di muretti a secco.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1.000 mq..

All'interno del sottosistema sono perimetrate le aree di pertinenza di *San Giusto e Rocca Gonfienti* per le quali valgono le seguenti ulteriori indicazioni: al fine di tutelare la conservazione dei luoghi si esclude ogni forma di nuova edificazione, limitandola alla realizzazione di nuovi annessi agricoli, qualora l'azienda agricola dimostri l'impossibilità e/o l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa. Potranno essere realizzate sistemazioni a terra ed elementi accessori quali piccole attrezzature e aree di parcheggio realizzate con pavimentazioni permeabili.

Art.39 - “4D” Territori di fondovalle prevalentemente coltivati

E' una zona rurale in cui sono vietati interventi di nuova edificazione.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

E' possibile insediare attività di indirizzo sportivo, fortemente connotate nella pratica, all'ambiente circostante. Tali insediamenti non potranno alterare i contenuti morfologici ed ecosistemici del territorio interessato. Ogni intervento finalizzato a tale scopo, dovrà ottenere preventivo assenso dalle Autorità competenti, in particolare in regime di tutela ambientale. Il livello di intervento possibile si ispira alla normativa per gli insediamenti sportivi all'aperto.

La realizzazione di piscine, campi da tennis ed altre infrastrutture sportive "leggere" (ovvero per attività prevalentemente ricreative) potrà avvenire solo in adiacenza a fabbricati ed impianti preesistenti, purchè adeguatamente inseriti nel territorio circostante e secondo quanto indicato dall' All.A al Regolamento Edilizio ("Regolamento Rurale"). Inoltre la loro localizzazione dovrà essere lontana (ad almeno 200 m.) da crinali, valichi e da altri punti particolarmente esposti dal punto di vista paesaggistico-percettivo. La realizzazione di tali infrastrutture non potrà in ogni caso avvenire su superfici arborate che prevedano quindi il taglio di alberi. Sono altresì escluse superfici che sono state soggette ad incendi.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate, con l'eccezione di siepi e filari purchè realizzati con essenze autoctone.

Fa parte di questo sottosistema anche l'area del nucleo rurale de *La Befà* per la quale valgono le seguenti ulteriori indicazioni:

L'obiettivo principale del P.S. è quello di garantire la tutela degli edifici esistenti e del loro contesto ambientale.

Non si prevedono pertanto nuovi insediamenti od interventi di nuova edificazione a fini residenziali,

L'area adiacente alla cappella della Madonna di Montenero dovrà essere tutelata e valorizzata. Anche il tratto di strada con le siepi a margine, compreso fra

la cappella ed il ponte della ferrovia e da considerare come tratto stradale avente caratteristiche di pregio paesaggistico.

Nell'area di pertinenza dell'aggregato è, di norma, vietato ogni intervento di nuova edificazione anche se a soli fini rurali. E' ammessa l'installazione, per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2 della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, di manufatti precari realizzati con strutture leggere, che non comportino alcuna modificazione dello stato dei luoghi. L'installazione potrà essere realizzata, previa comunicazione al Sindaco, nella quali si dichiarerà:

- Le motivate esigenze produttive, le dimensioni, le caratteristiche, e la collocazione del manufatto;
- Il periodo di utilizzazione e mantenimento del manufatto, comunque non superiore ad un anno;
- Il rispetto delle norme di riferimento;
- L'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo di utilizzazione.

L'Amministrazione potrà negare tale possibilità qualora anche solo una delle condizioni richieste non sia considerata soddisfatta e rispettosa dell'ambiente.

Le aziende agricole la cui superficie agraria ricade interamente all'interno del perimetro dell'area di pertinenza potranno realizzare gli interventi eventualmente previsti dal P.M.A.A. previa verifica delle caratteristiche, della collocazione dei manufatti e del loro inserimento nel territorio finalizzata a limitare gli elementi di impatto ambientale.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

La viabilità di accesso dovrà essere conservata nei tracciati esistenti e non potranno essere introdotte pavimentazioni diverse da quelle esistenti. Nella parte storicizzata dell'abitato i percorsi e gli spazi già perimetrati potranno essere pavimentati con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con

conglomerati “ecologici” e comunque in modo che non alterino l'aspetto consolidato dei luoghi. Ogni proposta di sistemazione anche con materiale diverso sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dalla C.E..

Si dovrà realizzare un piccolo parcheggio a servizio dell'aggregato nell'area già utilizzata all'ingresso del paese in prossimità del cimitero con l'obiettivo di riordinare e riqualificare uno spazio usato in maniera casuale, utilizzando materiali e modalità costruttive che ben si integrano nel territorio ed avendo come riferimento la caratteristica rurale della zona.

Gli edifici che costituivano la Stazione ferroviaria potranno essere recuperati per realizzare strutture di servizio, informative, ricettive e non, connesse con l'anello ferroviario del “Treno natura” ed il sistema dei percorsi di fruizione del territorio, primo fra tutti quello della antica ferrovia mineraria e del parco archeometallurgico.

L'Amministrazione dovrà porre ogni attenzione per valorizzare, assieme al Comune di Buonconvento, l'area archeologica della Villa Romana, collegandola ai sistemi conoscitivi del proprio territorio.

L'Amministrazione comunale dovrà farsi carico per la predisposizione di una adeguata rete fognaria, in ogni modo non sono consentiti scarichi a cielo aperto ed è obbligatorio procedere alla depurazione dei liquami prima della loro immissione nel terreno.

Le alberature e le sistemazioni poste lungo le strade poderali che convergono verso l'abitato, poste all'interno del perimetro di pertinenza dovranno essere mantenute e tutelate con interventi manutenzione e restauro del territorio.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate, con l'eccezione di siepi e filari, purchè realizzati con essenze autoctone. E' consentito il recupero, l'integrazione e l'eventuale nuova costruzione di muretti a secco.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1.000 mq..

Art.40 - “4E” Territori di pianura prevalentemente coltivati

E' una parte di territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra particolari limitazioni. Valgono tutte le norme che consentono gli interventi previsti dalla L.R. 64/95 e succ.modificazioni, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005.

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

Le nuove costruzioni dovranno usare di preferenza e ove possibile materiali, proporzioni, criteri compositivi della tradizione locale; scelte diverse potranno essere formulate soltanto per funzioni e casi particolari motivati in sede di progetto.

Sono ammesse recinzioni che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1.000 mq. Nei soli casi di allevamento brado di animali potranno essere realizzate recinzioni miste legno e rete metallica, purché questa sia posizionata ad una altezza da terra tale da permettere il passaggio della selvaggina di piccola taglia. La cessazione dell'attività di allevamento impone la rimozione di ogni delimitazione apposta sul terreno.

Art.41 - "4F" La zona del riso

E' una zona agricola speciale in cui può essere praticata la coltivazione del riso. Al di fuori di tale area non è concesso convertire i seminativi in risaie.

L'individuazione di un'area specifica, da una parte riconosce questa particolare conduzione dei fondi e quindi ne sancisce la sua esistenza, dall'altra, perimetrando un areale ben definito, è determinata la porzione di territorio che può essere utilizzata.

Peraltro per l'intera area è prevista, attraverso l'intervenuta sottoscrizione del Protocollo di Intesa con il comune di Monticiano, la predisposizione di un Accordo di Pianificazione (artt.21 e 22 della L.R. 1/2005) che avrà un suo specifico ed autonomo iter procedurale e che porterà alla creazione di un Parco Tecnologico-Ambientale sovracomunale.

All'interno dell'area si applicano poi tutte le norme previste dalla L.R. 64/94 e succ.modificazioni, nonché dal Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo II della L.R. n.1 del 3 gennaio 2005.

In prossimità della località Il Bagno, ove è presente una sorgente di acqua termale (risorsa peculiare del territorio), è individuata un'area di pertinenza all'interno della quale è vietata qualsiasi attività, agricola e non, che comprometta l'utilizzo attuale e futuro di tali acque, sia per l'aspetto della qualità che per quello della quantità. E' esclusa ogni forma di nuova edificazione, per quanto riguarda la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo.

Potranno essere realizzati impianti per la captazione sotterranea dell'acqua termale, purché l'utilizzo di tale risorsa rimanga in strutture poste all'interno del territorio comunale.

Art.42 - Casa Bianca U.T.O.E. "4.1"

L'area individua il centro aziendale della fattoria di Casa Bianca posta nelle vicinanze di Montepescini. Parte degli edifici esistenti all'interno dell'azienda sono stati recuperati a fini agrituristici, altri di nuova costruzione hanno accolto le residenze rurali ed alcune strutture di servizio. Conseguentemente il centro aziendale ha assunto anche la caratteristica di centro con valenza turistico – ricettiva, presentando comunque diversi elementi di degrado ambientale e di "caoticità".

Per quanto riguarda la valutazione sulla difesa del suolo, per la pericolosità geologica è stata redatta, ai sensi della DCR 94/85, una cartografia geologica tematica, che ha suddiviso il territorio comunale in 3 distinte classi. Tutta l'area è inserita in CLASSE 2 di Pericolosità geologica, per la quale è prevista che debba essere eseguita un'indagine geologica locale di supporto alla specifica progettazione edilizia.

Per quanto riguarda il rischio di inondazioni è stata redatta, ai sensi delle DCR 94/85-230/94-12/00, una cartografia geologica che ha suddiviso il territorio comunale in 4 distinte. Tutta l'UTOE di Casa Bianca è inserita in Classe 1 (pericolosità idraulica irrilevante), *aree dove NON sono previste verifiche idrauliche di supporto alla specifica progettazione edilizia.*

In base alla Carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, redatta ai sensi dell'Art. A4 (Normativa PTCP), il territorio comunale è stato suddiviso complessivamente in 5 distinte classi a diverso grado di vulnerabilità, da elevato a bassissimo o nullo. L'area della UTOE di Casa Bianca risulta inserita nella

CLASSE A, dove viene adottata la disciplina di cui all' Art. A3 del PTC (disciplina delle aree sensibili di classe 2), le relative trasformazioni sono subordinate all'esecuzione, in fase di redazione del Regolamento Urbanistico e sulla base della specifica ubicazione delle previsioni, di uno studio per la valutazione di compatibilità delle trasformazioni secondo i criteri di cui all'Art. A8 del PTC. Nelle aree che ricadono in CLASSE "A" dovranno in ogni caso essere eseguite indagini di dettaglio sia come supporto ad eventuali S.U.A che ad interventi edilizi diretti, con valutazione della "Vulnerabilità Specifica" per classe di inquinante, e in CLASSE "M" corrispondente a grado di vulnerabilità intrinseca da medio-bassa. Per tali aree non sono previste particolari limitazioni d'uso e/o specifiche indagini di dettaglio di supporto ad eventuali S.U.A ed interventi edilizi diretti

Con Delibera Comunale n.60 del 22/11/1999, l'Amministrazione Comunale ha approvato una variante urbanistica ad hoc, che analizzando in maniera ampia e diffusa la situazione esistente, propone nuovi assetti che in questa sede vengono confermati.

L'area individuata è suddivisa in sotto zone con funzioni specifiche.

Le principali sono le seguenti, ma ciò non preclude indicazioni diverse e più appropriate:

- Edifici a prevalente uso agricolo;
- Area della villa e delle attività ricettive
- Area per nuove residenze turistico ricettive
- Aree di servizio per la ristorazione
- Aree per attività ludico sportive
- Parco naturale attrezzato
- Parco ampilografico
- Parcheggi di superficie
- Area a verde rurale

La viabilità di accesso dovrà essere conservata nel suo tracciato e preferibilmente non dovranno essere introdotte pavimentazioni diverse, ad eccezione di pavimentazioni con emulsioni e terre colorate. In ogni caso la sezione stradale non può essere ampliata, mentre possono essere realizzate le opere necessarie per la regolazione delle acque meteoriche.

Si dovrà provvedere alla riorganizzazione della viabilità meccanizzata e dei percorsi all'interno dell'area perimetrata. Si potranno introdurre nuove pavimentazioni con materiale naturale e tradizionale ed eventualmente con conglomerati "ecologici". Ogni proposta di sistemazione, anche con materiale diverso, sarà ammessa se ritenuta adeguata e opportuna dalla C.E..

Tutti gli interventi dovranno essere mirati alla riqualificazione complessiva dell'area avendo particolare attenzione per la sistemazione del verde, recuperando la flora spontanea ed introducendo specie endemiche o facilmente adattabili che possano adattarsi e che diano al complesso colore e forma.

L'obiettivo del P.S. è la tutela dell'attività agricola e dei caratteri dell'ambiente e del paesaggio attraverso l'integrazione con attività complementari turistico – ricettive. Le destinazioni d'uso prevalenti sono agricole come definite dalla normativa regionale.

La destinazione d'uso turistico – ricettiva e di ristorazione è consentita al fine di mantenere la presenza umana a presidio dell'ambiente.

I nuovi edifici rurali necessari alla conduzione dei fondi ed all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse sono consentiti con le modalità, i limiti e le procedure stabilite dalla normativa regionale.

Al fine di garantire una riqualificazione ambientale ed un recupero urbanistico del sito degradato è ammessa la riconversione edilizia degli immobili esistenti con inserimento di attività integrate con la destinazione prevalente (rurale).

Con riferimento alla definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di **all'art.4 della L.R. n.52/99**, sono consentiti fino all'approvazione del R.U. i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e risanamento conservativo;

Il R.U. definirà gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente, in relazione al loro valore storico culturale ambientale e tipologico, definito sulla base di un approfondimento del quadro conoscitivo relativo al patrimonio edilizio esistente, nonché di un approfondimento degli elenchi riportati nella relazione al P.S., mediante una schedatura specifica, che definisca anche le ipotesi di utilizzo e destinazione in rapporto alle caratteristiche riscontrate, alla disciplina delle pertinenze e ad eventuali esigenze di tutela dei caratteri ambientali propri degli ambiti circostanti.

All'interno dell'area destinata a servizio per la ristorazione si potranno realizzare anche interventi di ristrutturazione urbanistica (E) con ampliamento fino al 30% della volumetria esistente, raggiungendo così un volume di mc.1170; l'intervento è comunque subordinato alla redazione di un Piano di recupero che oltre agli interventi sulle volumetrie preveda anche adeguate sistemazioni a terra al fine di riqualificare l'area d'intervento.

All'interno dell'area destinata a nuove residenze turistico ricettive, oltre alla volumetria derivante da interventi di ristrutturazione urbanistica, eventualmente prevista da apposito Piano di miglioramento agricolo ambientale, si potrà realizzare una volumetria pari a 3400 mc; tutti gli interventi sono comunque subordinati alla redazione di un Piano attuativo di iniziativa privata che preveda anche adeguate opere di riqualificazione dell'area. La dimensione massima ammissibile di ogni unità abitativa è di mq.120 di superficie utile abitabile, quella minima di mq.40.

Tutti gli interventi relativi alla realizzazione di nuove opere dovranno essere preventivamente valutati con un progetto unitario complessivo; anche la previsione di eventuali volumi interrati per la realizzazione di parcheggi potrà essere valutata in fase di elaborazione dei progetti unitari.

Dovrà essere predisposta una adeguata rete fognaria, in ogni modo non sono consentiti scarichi a cielo aperto ed è obbligatorio procedere alla depurazione dei liquami prima della loro immissione nel terreno.

Non è consentita la realizzazione di nuove separazioni fisiche fra aree di pertinenza fondiaria distinte, quali recinzioni, muretti, reti, cancellate, con l'eccezione di siepi e filari purchè realizzate con essenze autoctone. E' consentito il recupero, l'integrazione e l'eventuale nuova costruzione di muretti a secco. I muri di contenimento e recinzione realizzati in calcestruzzo armato a vista dovranno essere rivestiti con materiale tradizionale (laterizio e/o pietra locale).

Sono ammesse che non potranno racchiudere superfici inferiori a 1.000 mq..

Art.43 - *Il Doccio* U.T.O.E. "4.2"

E' una zona posta lungo la S.S.223 Grosseto – Fano, in prossimità del ponte di Macereto sul fiume Merse. E' attualmente occupata da una stazione di carburanti con annessi spazi per la sosta e strutture di servizio.

Per quanto riguarda la valutazione sulla difesa del suolo, per la pericolosità geologica è stata redatta, ai sensi della DCR 94/85, una cartografia geologica tematica, che ha suddiviso il territorio comunale in 3 distinte classi. Tutta l'area è inserita in CLASSE 2 di Pericolosità geologica, per la quale è prevista che debba essere eseguita un'indagine geologica locale di supporto alla specifica progettazione edilizia.

Per quanto riguarda il rischio di inondazioni è stata redatta, ai sensi delle DCR 94/85-230/94-12/00, una cartografia geologica che ha suddiviso il territorio comunale in 4 distinte. Tutta l'UTOE è inserita in Classe 1 (pericolosità idraulica irrilevante), *aree dove NON sono previste verifiche idrauliche di supporto alla specifica progettazione edilizia*, tranne la zona ristretta d'alveo del Fosso dei Cerri

(limite Nord UTOE) inserita in CLASSE 3 (In queste aree, a supporto della specifica progettazione edilizia, si dovranno eseguire verifiche idrauliche di tipo qualitativo, che verifichino lo stato di efficienza e lo schema di funzionamento delle opere idrauliche presenti)

In base alla Carta della Vulnerabilità degli acquiferi all'inquinamento, redatta ai sensi dell'Art. A4 (Normativa PTCP), il territorio comunale è stato suddiviso complessivamente in 5 distinte classi a diverso grado di vulnerabilità, da elevato a bassissimo o nullo. L'area della UTOE del Doccio risulta inserita nella CLASSE A, dove viene adottata la disciplina di cui all' Art. A3 del PTC (disciplina delle aree sensibili di classe 2), le relative trasformazioni sono subordinate all'esecuzione, in fase di redazione del Regolamento Urbanistico e sulla base della specifica ubicazione delle previsioni, di uno studio per la valutazione di compatibilità delle trasformazioni secondo i criteri di cui all'Art. A8 del PTC. Nelle aree che ricadono in CLASSE "A" dovranno in ogni caso essere eseguite indagini di dettaglio sia come supporto ad eventuali S.U.A che ad interventi edilizi diretti, con valutazione della "Vulnerabilità Specifica" per classe di inquinante.

La vicinanza con l'area commerciale, industriale e a servizi in atto nelle aree limitrofe del Comune di Monticiano, induce a confermare per questa zona una destinazione a servizi quali: attrezzature per il ristoro e ricettive connesse alla viabilità, e attività commerciali.

La valutazione in R.U. dovrà verificare la fattibilità dell'azione di trasformazione in corrispondenza dell'ambito di vulnerabilità degli acquiferi di classe 1 con le valutazioni di compatibilità richieste dall'art.A8, della rispondenza ad una precisa domanda del mercato attraverso un adeguato piano di fattibilità socio-economico-ambientale, deve essere dimostrato il beneficio in un bilancio costi-benefici dell'intera operazione definendo precise % di attività previste in corrispondenza degli indici e parametri urbanistici, dovrà rispettare le condizioni di inedificabilità della fascia di 60 metri dalla infrastruttura della SS223. Le dimensioni massime indicate nel P.S. si intendono da verificare in sede di R.U. e pertanto una volta valutata la fattibilità dell'intervento potranno essere suscettibili di ridimensionamenti idonei a corrispondere agli esiti delle verifiche suddette. Inoltre dovranno essere definiti: l'approvvigionamento idrico, la fornitura dell'energia necessaria , il sistema fognario.

I parametri urbanistici di riferimento saranno i seguenti:

Volume massimo realizzabile 20.000 mc comprensivi dei volumi esistenti e di quelli in corso di attuazione.

Particolare attenzione dovrà essere riposta per quanto riguarda i rifiuti prodotti da tali aree.

Non è consentito lo scarico in corsi d'acqua, fognatura ed altri luoghi di raccolta, dei rifiuti di sostanze inquinanti e nocive per la salute degli abitanti, per l'agricoltura e comunque per la vegetazione in genere e per gli animali.

Nell'eventualità di un intervento coordinato con un piano attuativo l'Amministrazione comunale dovrà farsi carico per la predisposizione di una adeguata rete fognaria.

La viabilità interna delle aree dovrà essere tale da collegare adeguatamente tutti gli spazi fra di sé e con la SS.223, utilizzando gli attuali accessi e raccordandosi in futuro con quelli previsti dal raddoppio del tratto Siena Grosseto. Inoltre, dovrà essere avviato un coordinamento con il Comune di Monticiano per prevedere un collegamento viario e funzionale fra le zone limitrofe che potrebbero così assumere la valenza di un'unica area a servizi.

Tutte le sistemazioni arboree dovranno essere effettuate preferibilmente con essenze autoctone o in alternativa con essenze comunque presenti nel territorio e ritenute compatibili.

TITOLO III: Dimensionamento U.T.O.E.

Art.44 - Il Dimensionamento delle UTOE

U.T.O.E. 2.1 - BAGNAIA

TURISTICO RICETTIVO					
Alberghi – RTA – Agriturismo - ed altri					
Posti letto attuali n.	Standard parcheggi attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente	Posti letto di previsione n.	Standard parcheggi previsione mq.	Totale posti letto n.
E		F	G		H=E+F+G
16	200	200		9.000	216

U.T.O.E. 4.1 - Casa Bianca

TURISTICO RICETTIVO					
Alberghi – RTA – Agriturismo - ed altri					
Posti letto attuali n.	Standard parcheggi attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente	Posti letto di previsione n.	Standard parcheggi previsione mq.	Totale posti letto n.
E		F	G		H=E+F+G
114	2.100	60		1.600	174

U.T.O.E. 4.2 – Il Doccia

COMMERCIALE - RICETTIVO					
Superficie utile attuale mq.	Superficie standard attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente confermata mq.	Superficie utile previsione mq.	Standard previsione mq.	Superficie utile totale mq.
A		B	C		D=A+B+C
700	800	3.400		6.000	4.100

U.T.O.E. 2.2 - CASCIANO

RESIDENZIALE										
Analisi esistente										
					Verifica D.M. 1444 degli standard effettivi (mq. +/-)					
Superficie Territoriale mq.	Alloggi esistenti	Abitanti attuali n.	Nuclei familiari n.	Standard prev. dal PdF vigente mq.	Standard effettivi mq.	Istruzione mq.	Attrezzature di interesse comune mq.	Verde attrezzato mq.	Parcheggi mq.	Totali mq.
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M=G+H+I+L
718.500	288	805	302	47.800	27,40	1.630	4.430	12.380	3.940	22.380

RESIDENZIALE										
Progetto Piano Strutturale										
Capacità residua del PdF Vigente confermata, alloggi n.	Recupero p.e.e., r.u., alloggi n.	Nuovo impegno di suolo, alloggi n.	Totale nuovi alloggi n.	Abitanti in incremento n.	Standard in incremento per nuove previsioni mq.	Standard per migliorare il livello qualit. mq.	Totale standard a servizio della UTOE mq.	Totale alloggi n. (esistenti + nuovi)	Totale abitanti n. (esistenti + incremento)	Totale standard mq. (esistenti + nuovi)
N	O	P	Q=N+O+P	R	S	T	U=S+T	V=B+Q	W=C+R	X
82	3	125	210	580	28.900		28.900	498	1.385	51.280

ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE						TURISTICO RICETTIVO					
						Alberghi – RTA – Agriturismo – ed altri					
Superficie utile attuale mq.	Superficie standard attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente conferm.mq.	Superficie utile previsione mq.	Standard previsione mq.	Superficie utile totale mq.	Posti letto attuali n.	Standard parcheggi attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente conferm.mq.	Posti letto di previsione n.	Standard parcheggi previsione mq.	Totale posti letto n.
A		B	C		D=A+B+C	E		F	G		H=E+F+G
1.100	7.000	5.600		7.000	6.700	367	2.430	70	33	750	470

U.T.O.E. 2.3 - VESCOVADO

RESIDENZIALE										
Analisi esistente										
							Verifica D.M. 1444 degli standard effettivi (mq. +/-)			
Superficie Territoriale mq.	Alloggi esistenti	Abitanti attuali n.	Nuclei familiari n.	Standard prev. dal PdF vigente mq.	Standard effettivi mq.	Istruzione mq.	Attrezzature di interesse comune mq.	Verde attrezzato mq.	Parcheggi mq.	Totali mq.
A	B	C	D	E	F	G	H	I	L	M=G+H+I+L
622.930	255	780	292	42.200	25,15	3.350	4.920	8.600	2.730	19.600

RESIDENZIALE										
Progetto Piano Strutturale										
Capacità residua del PdF Vigente confermata, alloggi n.	Recupero p.e.e., r.u., alloggi n.	Nuovo impegno di suolo, alloggi n.	Totale nuovi alloggi n.	Abitanti in incremento n.	Standard in incremento per nuove previsioni mq.	Standard per migliorare il livello qualit. mq.	Totale standard a servizio della UTOE mq.	Totale alloggi n. (esistenti + nuovi)	Totale abitanti n. (esistenti + incremento)	Totale standard mq. (esistenti + nuovi)
N	O	P	Q=N+O+P	R	S	T	U=S+T	V=B+Q	W=C+R	X
90	5	55	150	420	25.700		25.700	405	1.200	45.300

ARTIGIANALE - COMMERCIALE - DIREZIONALE						TURISTICO RICETTIVO					
						Alberghi – RTA – Agriturismo – ed altri					
Superficie utile attuale mq.	Superficie standard attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente conferm.mq.	Superficie utile previsione mq.	Standard previsione mq.	Superficie utile totale mq.	Posti letto attuali n.	Standard parcheggi attuali mq.	Capacità residua del PdF vigente conferm.mq.	Posti letto di previsione n.	Standard parcheggi previsione mq.	Totale posti letto n.
A		B	C		D=A+B+C	E		F	G		H=E+F+G
		5.000		4.500	5.000	99	920		21	250	120

Incrementi di superficie e cambio di destinazione d'uso degli annessi agricoli previsti nei territori extraurbani

<u>Sistema</u>	<u>Superfici annessi agricoli (mq)</u>	<u>% superfici annessi agricoli destinabili per uso residenziale</u>	<u>mq superfici annessi agricoli destinabili per uso residenziale</u>
La dorsale boscata	6.427,31	15%	964,10
Le pendici storicizzate	19.793,78	25%	4.948,45
Le crete	6.922,47	15%	1.038,30
Le fasce fluviali	8.267,13	15%	1.240,07
TOTALI	41.410,7		8.190,92

TITOLO IV: VALUTAZIONI

Art.45 – Valutazioni di supporto

Le tavole delle valutazioni da Va a Vd1 costituiscono il quadro conoscitivo delle risorse essenziali e dei livelli di criticità delle aree e delle risorse. Le tavole Ve e Vf definiscono rispettivamente l'Attitudine alla trasformabilità edificatoria e l'Attitudine alla trasformabilità agraria di tutto il territorio comunale.

Il R.U. dovrà dare applicazione a quanto contenuto in questi elaborati attraverso la definizione delle *condizioni per la trasformazione*.

Condizione necessaria per la validità del P.R.G. è l'effettuazione nel R.U., delle valutazioni operative su ogni azione di trasformazione del territorio, nel rispetto delle condizioni poste dal P.S. ed in particolare nel rispetto delle *condizioni per la trasformabilità* definite nelle valutazioni del Piano.

Qualora non sia possibile individuare, attraverso le valutazioni operative, misure di mitigazione degli impatti ambientali sarà necessario riformulare obiettivi e modalità delle trasformazioni previste dal P.S.

Il R.U. dettaglia le indicazioni normative del P.S., può altresì precisare l'individuazione e le perimetrazioni contenute nel P.S. solo attraverso l'aggiornamento e l'approfondimento del quadro conoscitivo e l'integrazione delle elaborazioni valutative.

Art.46 – Valutazioni operative ai sensi del PTC

1.3 categoria B: azioni di trasformazione che richiedono nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali per UTOE 2.3 di Casciano

- Obiettivi della valutazione

Confermare verificandola la non sussistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione, verificare gli effetti di riqualificazione e di prevenzione del degrado ambientale.

Verificare la compatibilità urbanistica tra alternative, tenendo specificatamente conto delle verifiche sull'attuazione delle previsioni relative a completamenti ed espansioni in corrispondenza delle OOUU esistenti e della programmazione delle infrastrutture da realizzare e tenendo conto del fabbisogno reale delle nuove abitazioni, dei contenuti spaziali e urbanistici, delle situazioni morfologiche, delle condizioni d'uso attuali.

Allo scopo di evitare consumi di suolo non necessari, discontinuità nelle nuove morfologie insediative, vuoti urbani nel tessuto insediativo di completamento,

verificare, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con un monitoraggio almeno biennale e comunque prima che si avvii il procedimento di formazione del R.U., la progressiva attuazione delle previsioni edificatorie, e devono essere individuati i parametri e i criteri di programmazione gestionale dei futuri interventi. Dovrà essere definita la modalità di intervento (intervento diretto o Piano attuativo) sui lotti edificabili, le priorità di attuazione in corrispondenza delle aree già servite da opere di urbanizzazione.

Verificare la programmazione attuativa anche in rapporto al programma economico-finanziario delle opere pubbliche per le successive zone di espansione.

- Risorse essenziali da prendere in considerazione: vedi tavole da Va a Vf suolo (porzioni del territorio sono in classe di pericolosità geologia 4), emergenze del paesaggio agrario (sono presenti terrazzamenti, tessiture agrarie a maglia fitta e maglia larga), emergenze naturali (una limitata porzione del territorio comunale vicino la località il Paradiso rientra nell'ambito del S.I.C., sono presenti aree boscate nel perimetro dell'UTOE), emergenze paesistico-insediative (gli aggregati di La Tagliata e Casanova sono parte integrante del Centro Urbano di Casciano).

- Criteri di giudizio:

l'espansione è ammissibile solo se:

1. l'espansione è compatibile con le risorse essenziali del territorio,
2. se la soluzione del riuso e riorganizzazione non risulta compatibile con corrette soluzioni urbanistiche
3. se la soluzione di riuso non è finanziariamente realizzabile .

In ogni caso la soluzione espansiva deve concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi ed agli assetti territoriali nel loro insieme ad alla prevenzione e recupero del degrado ambientale.

In R.U. le nuove previsioni e la conferma di quelle del PdF devono essere corredate da una pianificazione gestionale attuativa che definisca le priorità strategiche per i completamenti e le espansioni e definisca in R.U. gli ambiti su cui è possibile intervenire con una programmazione corrispondente ad una verifica biennale delle C.E. rilasciate dall'U.T. ed identifica le aree ad intervento diretto ed aree sottoposte a P.A..

- Ambito di valutazione

All'interno dell'UTOE di Casciano, così come indicata con il perimetro rosso nelle tavole delle valutazioni da Va a Vf, si procederà con verificare l'opportunità di prevedere le espansioni nelle aree già destinate dal PdF a completamento e ad

espansione residenziale, per attrezzature scolastiche, a verde pubblico, a vincolo speciale destinate alla viabilità con esclusioni di quelle a classe 4 di pericolosità geologia, con limitazione nelle aree su cui insistono significativi elementi del tessuto agrario a maglia fitta, con valutazione d'incidenza per gli ambiti ricadenti nel perimetro dei SIC, evitando di intaccare l'integrità delle aree a qualità ambientale elevata e mediamente elevata.

- **Procedura di valutazione:**

nella valutazioni operative dovranno essere esaminate tanto l'alternativa di espansione su aree già destinate da PdF sia a completamento delle aree interstiziali sia alle espansioni che quella di riorganizzazione delle funzioni all'interno dei tessuti esistenti con priorità di intervento all'interno del perimetro del Centro Urbano e poi all'interno della porzione rientrante nell'UTOE esterna ad esso, prima di intaccare zone con tessitura a maglia fitta.

Potrà essere valutata la ridefinizione del perimetro dell'aggregato della Tagliata per ritrovare delle aree edificabili limitrofe al bosco, in continuità alle recenti edificazioni lungo la strada. Tali aree edificabili non dovranno, in ogni caso, intaccare il bosco. I progetti d'inserimento ambientale dovranno essere valutati in sede di C.E.I. ed in nessun caso i nuovi edifici dovranno modificare l'integrità e la compiutezza dell'aggregato della Tagliata. Le condizioni per la trasformabilità delle aree lungo la strada per Fontazzi destinata dal P.di F. vigente a verde sono definite a partire dai risultati di una verifica della sussistenza di aree a verde nell'intorno con funzione di servizio agli insediamenti esistenti.

1.3 categoria B: azioni di trasformazione che richiedono nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali per UTOE 2.4 di Vescovado

- **Obiettivi della valutazione**

Confermare verificandola la non sussistenza di alternative di riuso e di riorganizzazione, verificare gli effetti di riqualificazione e di prevenzione del degrado ambientale.

Verificare la compatibilità urbanistica tra alternative, tenendo specificatamente conto delle verifiche sull'attuazione delle previsioni relative a completamenti ed espansioni in corrispondenza delle OOUU esistenti e della programmazione delle infrastrutture da realizzare e tenendo conto del fabbisogno reale delle nuove abitazioni, dei contenuti spaziali e urbanistici, delle situazioni morfologiche, delle condizioni d'uso attuali.

Allo scopo di evitare consumi di suolo non necessari, discontinuità nelle nuove morfologie insediative, vuoti urbani nel tessuto insediativo di completamento, verificare, da parte dell'Ufficio Tecnico comunale, con un monitoraggio almeno biennale e comunque prima che si avvii il procedimento di formazione del R.U., la

progressiva attuazione delle previsioni edificatorie, e devono essere individuati i parametri e i criteri di programmazione gestionale dei futuri interventi. Dovrà essere definita la modalità di intervento (intervento diretto o Piano attuativo) sui lotti edificabili, le priorità di attuazione in corrispondenza delle aree già servite da opere di urbanizzazione.

Verificare la programmazione attuativa anche in rapporto al programma economico-finanziario delle opere pubbliche per le successive zone di espansione.

- Risorse essenziali da prendere in considerazione: vedi tavole da Va a Vf emergenze del paesaggio agrario (sono presenti terrazzamenti, tessiture agrarie a maglia fitta e maglia larga),

l'espansione è ammissibile solo se:

1. l'espansione è compatibile con le risorse essenziali del territorio,
2. se la soluzione del riuso e riorganizzazione non risulta compatibile con corrette soluzioni urbanistiche
3. se la soluzione di riuso non è finanziariamente realizzabile .

In ogni caso la soluzione espansiva deve concorrere alla riqualificazione dei sistemi insediativi ed agli assetti territoriali nel loro insieme ad alla prevenzione e recupero del degrado ambientale.

In R.U. le nuove previsioni e la conferma di quelle del PdF devono essere corredate da una pianificazione gestionale attuativa che definisca le priorità strategiche per i completamenti e le espansioni e definisca in R.U. gli ambiti su cui è possibile intervenire con una programmazione corrispondente ad una verifica biennale delle C.E. rilasciate dall'U.T. ed identifichi le aree ad intervento diretto ed aree sottoposte a P.A..

- Ambito di valutazione

All'interno dell'UTOE di Vescovado, così come indicata con il perimetro rosso nelle tavole delle valutazioni da Va a Vf, si procederà con verificare l'opportunità di prevedere le espansioni nelle aree già destinate dal PdF a completamento e ad espansione residenziale con limitazione nelle aree su cui insistono significativi elementi del tessuto agrario a maglia fitta, con evitando di intaccare l'integrità delle aree a qualità ambientale elevata e mediamente elevata.

- Procedura di valutazione:

nella valutazioni operative dovranno essere esaminate tanto l'alternativa di espansione su aree già destinate da PdF sia a completamento delle aree interstiziali sia alle espansioni che quella di riorganizzazione delle funzioni all'interno dei tessuti esistenti con priorità di intervento all'interno del perimetro del

Centro Urbano e poi all'interno della porzione rientrante nell'UTOE esterna ad esso, prima di intaccare zone con tessitura a maglia fitta.

1.4 categoria c: nuovi insediamenti ed interventi di sostituzione dei tessuti insediativi esistenti per l'UTOE 4..2 Il Doccio

- Obiettivi della valutazione:

Verificare la dotazione dei servizi e delle infrastrutture richieste dal comma 5 dell'art. 5 della L.R. 5/95 : i nuovi insediamenti sono consentiti se esistono o sono contestualmente realizzate le infrastrutture, solo se consentono la tutela delle risorse essenziali (vedi vulnerabilità della falda e presenza del fosso) sono da garantire l'approvvigionamento idrico e la depurazione, la difesa del suolo per rendere l'insediamento non soggetto ad esondazione (classe di pericolosità idraulica 3), lo smaltimento dei rifiuti solidi, la disponibilità dell'energia e della mobilità (facilitata dalla vicinanza con la SS223) .

- Risorse essenziali da prendere in considerazione:
 - suolo (porzioni del territorio sono in classe di pericolosità geologia 2, in pericolosità idraulica 3, in vulnerabilità dell'acquifero classe1),
 - emergenze del paesaggio agrario (maglia media, risaie),
 - emergenze naturali del paesaggio (sorgente termale).

- Criteri di giudizio:

l'azione di trasformazione è ammissibile solo se:

1. l'espansione è compatibile con le risorse essenziali del territorio,
2. solo se i servizi e le opere di cui sopra sono in grado di soddisfare gli obiettivi prestazionali
3. se la soluzione è compatibile con gli usi e le attività esistenti o se contestualmente si procede con una riorganizzazione funzionale dell'UTOE
4. se la soluzione di riorganizzazione delle funzioni nell'UTOE è finanziariamente realizzabile e concretamente realizzabile.

Il R.U. dovrà approfondire le indagini mancanti, dovrà definire la complementarietà di queste previsioni con quelle attuate nel comune di Monticiano nel rispetto delle risorse essenziali, dovranno tener conto degli interventi nel frattempo previsti sull'asse Siena-Grossetto anche alla luce di un coordinamento congiunto dei processi di pianificazione a cura delle due Province di Siena e di Grossetto.

- Ambito di analisi:
definito nella tavola delle valutazioni

- Procedure di valutazione:

-nuovi insediamenti ed interventi di sostituzione dei tessuti insediativi esistenti dovranno essere valutati in RU; dovrà altresì essere dimostrata la compatibilità per la salvaguardia degli acquiferi sotterranei, di cui al capo A delle NTA del PTC:

- Tecnica da applicare:

valutazione degli effetti diretti, sulla base dei criteri indicati dall'Art. A2, A3, A8

- Obiettivi da considerare:

Gli obiettivi dell'art A1

- Risorse essenziali:

Gli acquiferi coinvolti direttamente dall'azione di trasformazione(vedi carta della vulnerabilità)

- Criteri di giudizio:

l'azione di trasformazione è ammissibile solo se sostanzialmente coerente con gli obiettivi, inoltre deve se rispettare le esclusioni di cui all'art. A2 comma 2 , le prescrizioni (per gli interventi dei P.A. approvati) di cui all'art, A2 comma 7;

- Procedure di valutazione:

valutazione degli effetti ambientali limitatamente alle risorsa essenziale sopraindicata attraverso l'analisi delle risorse soggette a modificazione(valutare anche la compromissione del fosso), l'indicazione delle finalità degli interventi e dei motivi delle scelte rispetto ad altre alternative localizzative, la descrizione delle azioni previste e dei loro prevedibili impatti sull'ambiente, l'individuazione dei livelli di criticità delle aree e delle risorse interessate (vedi carte di valutazione), l'indicazione delle misure idonee ad evitare, ridurre o compensare gli effetti negativi sull'ambiente, individuando la disponibilità delle risorse economiche da impiegare.