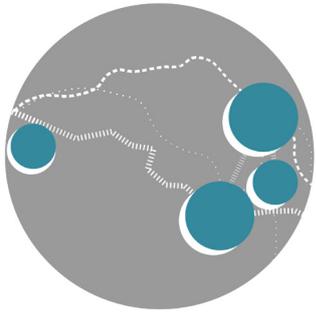


COMUNE DI ASCIANO  
COMUNE DI RAPOLANO TERME

Provincia di Siena



# PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Legge Regionale 65/2014

PN

PROGETTO  
Disciplina di Piano



**Comune di Asciano**

Fabrizio Nucci *Sindaco*

**Comune di Rapolano Terme**

Alessandro Starnini *Sindaco*

**Responsabile Unico del Procedimento**

Rolando Valentini

**Garante dell'Informazione e della Partecipazione**

Maria Alice Fiordiponti

**Ufficio di Piano e Progettazione Urbanistica**

Rolando Valentini *coordinamento*

Leonardo Carta

Laura Tavanti

*Collaboratori*

Gabriele Giardini

Caterina Machetti

Sauro Malentacchi

---

Silvia Bertocci

Manuela Fontanive

Alessia Neri

Patrizia Sodi

**Valutazione Ambientale Strategica**

Annalisa Pirrello

Lucia Ninno - *collaboratore*

**Agricoltura, Foreste e Biodiversità**

Elena Lanzi

Andrea Vatteroni - *collaboratore*

**Indagini Geologico-Tecniche**

Michele Sani - Terra & Opere srl

Andrea Caselli - *collaboratore*

**Indagini Idrologico-Idrauliche**

Alessio Gabbrielli

**Archeologia**

Cristina Felici - Archeo Tech and Survey srl

Francesco Brogi - *collaboratore*

**Partecipazione e Comunicazione**

Anna Lisa Pecoriello - MHC Progetto territorio

Adalgisa Rubino - MHC Progetto territorio

**Collaudatore dei dati**

Luca Gentili - LdP progetti gis



# Piano Strutturale Intercomunale

Legge Regionale 65/2014

## DISCIPLINA DI PIANO



<b>TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE .....</b>	<b>6</b>
Art. 1 - Finalità, Contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale Intercomunale .....	6
Art. 2 - Elaborati del PS Intercomunale .....	6
Art. 3 - Modalità di attuazione del PSi.....	9
Art. 4 - Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore.....	9
<b>TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO .....</b>	<b>10</b>
Art. 5 - Contenuti dello Statuto del Territorio Comunale.....	10
<b>CAPO I - PATRIMONIO TERRITORIALE.....</b>	<b>10</b>
Art. 6 - Il Patrimonio Territoriale Comunale.....	10
<b>CAPO II – LE INVARIANTI STRUTTURALI.....</b>	<b>12</b>
Art. 7 - Le invarianti strutturali.....	12
Art. 8 - Invariante I: I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici.....	12
Art. 9 - Invariante II: I caratteri eco-sistemici dei paesaggi .....	14
Art. 10 - Invariante III: Il carattere policentrico insediativo .....	21
Art. 11 - Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali .....	25
<b>CAPO III – RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT/PPR E DEL PTCP, DISCIPLINA PAESAGGISTICA .....</b>	<b>31</b>
Art. 12 - La ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR .....	31
Art. 13 - La ricognizione delle prescrizioni del PTC di Siena .....	32
Art. 14 - Disciplina paesaggistica .....	32
Art. 15 - Disciplina del sistema idrografico.....	34
Art. 16 - Disciplina delle attività estrattive .....	34
<b>CAPO IV - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO .....</b>	<b>35</b>
Art. 17 - Il potenziale rischio archeologico .....	35
<b>CAPO V – L’ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE .....</b>	<b>37</b>
Art. 18 - Il territorio urbanizzato .....	37
Art. 19 - I centri e nuclei storici e i relativi ambiti di pertinenza .....	37
Art. 20 - Il territorio rurale.....	38
<b>TITOLO III - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE.....</b>	<b>39</b>
<b>CAPO I – I TEMI DEL PIANO.....</b>	<b>39</b>
Art. 21 - Obiettivi .....	39
Art. 22 - Strategie intercomunali .....	39
Art. 23 - Abitare: Per una qualità della vita contemporanea nei borghi .....	39
Art. 24 - Lavorare e Produrre: I luoghi del lavoro e della produzione artigianale e industriale .....	40
Art. 25 - Territorio Rurale: Un rinnovato rapporto tra agricoltura, territorio e paesaggio come spazio vissuto .....	41
Art. 26 - Mobilità: Una risposta alle esigenze di accessibilità del territorio .....	42



Art. 27 - Cultura e Turismo - valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale.....	44
<b>CAPO II - I SISTEMI FUNZIONALI .....</b>	<b>44</b>
Art. 28 - I sistemi funzionali.....	44
<b>CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO .....</b>	<b>45</b>
Art. 29 - Il sistema insediativo .....	45
Art. 30 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato. ....	49
<b>CAPO IV - IL SISTEMA AMBIENTALE.....</b>	<b>50</b>
Art. 31 - Il sistema ambientale.....	50
Art. 32 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio rurale.....	51
<b>CAPO V - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ .....</b>	<b>53</b>
Art. 33 - Il sistema della mobilità.....	53
<b>CAPO VI - LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE) .....</b>	<b>54</b>
Art. 34 - UTOE: Indirizzi generali.....	54
Art. 35 - UTOE 1: Asciano .....	55
Art. 36 - UTOE 2: Arbia .....	60
Art. 37 - UTOE 3: Rapolano, Serre e Sentino .....	65
<b>CAPO VII – RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE. AMBITI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI DEGRADO .</b>	<b>76</b>
Art. 38 - Riqualificazione dei sistemi insediativi e aree urbane da rigenerare .....	76
Art. 39 - Aree degradate.....	76
<b>CAPO VIII – CRITERI E STRUMENTI PER L’ATTUAZIONE DEL PIANO.....</b>	<b>78</b>
Art. 40 - Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni .....	78
Art. 41 - Criteri per l’attuazione del piano.....	78
Art. 42 - Accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati .....	79
Art. 43 - Istituti innovativi per l'attuazione del piano.....	79
<b>TITOLO IV – DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA .....</b>	<b>80</b>
Art. 44 - Disciplina degli assetti geologici, idraulici, idrogeologici e sismici .....	80
Art. 45 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici .....	81
Art. 46 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica .....	81
Art. 47 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici.....	83
Art. 48 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica .....	83
Art. 49 - Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica.....	84
Art. 50 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori di amplificazione sismica locale .....	84
Art. 51 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità sismica locale .....	85
<b>TITOLO V – SALVAGUARDIE .....</b>	<b>88</b>
Art. 52 - Norme di salvaguardia.....	88





## TITOLO I – NORME DI CARATTERE GENERALE

### Art. 1 - Finalità, Contenuti e ambito di applicazione del Piano Strutturale Intercomunale

1. Il Piano Strutturale Intercomunale (da ora in poi PSi), costituisce lo strumento di pianificazione dell'intero territorio comunale ed è finalizzato allo sviluppo sostenibile del medesimo. Esso, inoltre, in attuazione delle finalità del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico vigente, persegue la promozione e la realizzazione di uno sviluppo socio-economico sostenibile e durevole e di un uso consapevole del territorio, attraverso il contenimento dell'impegno di suolo, la conservazione, il recupero e la promozione degli aspetti e dei caratteri peculiari della identità sociale, culturale, manifatturiera, agricola e ambientale del territorio, dai quali dipende il valore del paesaggio.

2. Il PSi è formato ai sensi della Legge Regionale 65/2014, nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica e ambientale, in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PPR) della Regione Toscana e con il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTCP) vigenti. La coerenza del PSi con i piani citati è illustrata nella Relazione sulla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano con ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTCP (elaborato PR4 - Relazione di coerenza con il PIT/PPR).

3. Il PSi ha valenza a tempo indeterminato.

4. Nel rispetto di quanto disciplinato dalla legislazione vigente in materia, il PSi non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo; le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali sono stabilite dal Piano Operativo (da ora in poi PO).

5. Il PSi non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo ad eccezione dell'individuazione degli ambiti territoriali per l'individuazione degli interventi di competenza della Regione o della Provincia e relative prescrizioni. Le specificazioni localizzative, funzionali e dimensionali sono stabilite dal PO. Il PSi ha carattere precettivo immediato per le misure di salvaguardia di cui al successivo *Art. 52 – Norme di salvaguardia*.

6. Il PSi contiene:

- a) prescrizioni, cioè tutte le disposizioni espressamente previste per gli atti di governo del territorio, nonché le localizzazioni sul territorio degli interventi derivanti da leggi, Piani e Programmi di Settore di Enti istituzionalmente competenti la cui efficacia immediata e prevalente sia dettata dalla legge;
- b) salvaguardie, cioè le norme che stabiliscono, fino all'approvazione del PO, i limiti per l'eventuale attuazione di interventi prevista da previsioni vigenti e che, comunque, vietano interventi che contrastino con il PSi;
- c) vincoli, quelli derivanti da leggi nazionali e regionali in materia urbanistica, paesaggistica, ambientale, geologica, idraulica, come rappresentati negli elaborati del Quadro conoscitivo del presente Piano, riferiti alla vincolistica;
- d) indirizzi, quelli corrispondenti alle disposizioni contenute nella presente Disciplina per la gestione urbanistica e per i progetti pubblici e privati.

### Art. 2 - Elaborati del PS Intercomunale

1. Il PSi si compone dei seguenti elaborati suddivisi tra Quadro conoscitivo e Progetto di Piano a sua volta articolato in Statuto del territorio e Strategie di sviluppo sostenibile.



## ELABORATI URBANISTICI

### QUADRO CONOSCITIVO

#### **RELAZIONI**

**QR.1** - Studio degli ecosistemi e del patrimonio agroforestale e relative invarianti

**QR.2** - Sguardi sul territorio

**QR.3** - Raccolta fotografica

#### **TAVOLE**

##### **QC.a - La struttura idro-geomorfologica**

QC.a1 - Carta dei bacini idrografici

QC.a2 - Carta dei tipi fisiografici

##### **QC.b - La struttura ecosistemica**

QC.b1 - Carta della vegetazione

QC.b2 - Carta degli habitat

QC.b3 - Carta dei valori naturalistici ed agroforestali d'ambito

##### **QC.c - La struttura insediativa**

QC.c1 - Carta della periodizzazione dell'edificato

QC.c2 - Carta delle dinamiche socio-demografiche

QC.c3 - Carta della mobilità lenta e delle attività turistico ricettive

QC.c4 - Carta della mobilità

QC.c5 - Carta dei servizi a rete

##### **QC.d - La struttura agro-forestale**

QC.d1 - Carta dell'uso del suolo (agg. 2020)

QC.d2 - Carta del patrimonio agroalimentare

QC.d3 - Carta del patrimonio selvicolturale

**QC.e** - Ricognizione dei vincoli sovraordinati

**QC.f** - Mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane

#### **DOSSIER**

**QD.1** - Individuazione delle funzioni pubbliche prevalenti

**QD.2** - Carta del Potenziale Archeologico

### PROGETTO

#### **RELAZIONI**

**PR.1** - Relazione generale

**PR.2** - Relazione di conformità con il PIT/PPR e PTCP di Siena

#### **NORME**

**PN** - Disciplina di Piano

#### **DOSSIER**

**PD.1** - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee

**PD.2** - Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado

**PD.3** - Centri e nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza

**PD.4** - Principali strategie urbane



## **TAVOLE**

### **STATUTO DEL TERRITORIO**

**PT.a** - Patrimonio territoriale

#### **PT.b - Le invarianti strutturali**

PT.b1 - Invariante I - Caratteri idro-geomorfologici

PT.b2 - Invariante II - Rete ecologica locale

PT.b3 - Invariante III - Carattere policentrico insediativo

PT.b4 - Invariante IV - Morfotipi rurali locali

**PT.c** - Articolazione del territorio intercomunale

### **STRATEGIA DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE**

**PT.d** - Sistema della mobilità

**PT.e** - Sistema insediativo

**PT.f** - Sistema ambientale

**PT.g** - UTOE

**PT.h** - Strategie intercomunali

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**VAS01** - Rapporto ambientale

**VAS02** - Sintesi non tecnica

**VAS03** - Valutazione di incidenza ambientale - Studio di incidenza ambientale

## **INDAGINI GEOLOGICO - IDRAULICHE - SISMICHE**

---

### **TAVOLE**

**G.01** - Carta geologica

**G.02** - Carta geomorfologica

**G.03** - Carta idrogeologica

**G.04** - Carta dei dati di base

**G.05** - Carta delle aree a pericolosità geologica

**G.06** - Carta delle indagini per la MS

**G.07** - Carta geologico - tecnica per la MS

**G.08** - Carta delle frequenze fondamentali dei depositi

**G.09** - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica

**G.10** - Carta della Microzonazione Sismica con FA 0,1 – 0,5 s

**G.11** - Carta della Microzonazione Sismica con FA 0,4 – 0,8 s

**G.12** - Carta della Microzonazione Sismica con FA 0,7 – 1,1 s

**G.13** - Carta delle aree a pericolosità sismica

**G.14** - Carta delle pericolosità da alluvioni

**G.15** - Carta dei battenti

**G.16** - Carta della velocità della corrente

**G.17** - Carta della magnitudo idraulica

**G.18** - Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comp. delle aree di fondovalle fluviale

**G.22** - Recepimento del Piano Regionale Cave: carta dei giacimenti

### **RELAZIONI**

**G.19** - Relazione geologico tecnica

**G.20** - Relazione idrologico-idraulica

**G.21** - Tomi dei dati di base

**G.22** - Recepimento del Piano Regionale Cave: relazione tecnica

**G.23** - Allegati alla Relazione idrologico-idraulica



### **Art. 3 - Modalità di attuazione del PSi**

1. Il PSi si attua mediante gli strumenti della pianificazione urbanistica di cui all'art. 10 della LR 65/2014 quali il PO, di cui all'art. 95 della stessa Legge e gli altri strumenti urbanistici di livello comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni fisiche e funzionali del territorio e degli immobili che lo compongono quali i Piani Attuativi comunque denominati.

2. Per la predisposizione degli strumenti della pianificazione urbanistica sotto ordinati il PSi si esprime attraverso:

- a) obiettivi, Indirizzi programmatici e criteri di pianificazione individuati per ogni ambito in cui si articola lo statuto del territorio anche in funzione della definizione delle Invarianti Strutturali e per ogni singola UTOE;
- b) prescrizioni, finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
- c) salvaguardie, ai sensi dell'art 92 comma 6 della LR 65/2014, da attuarsi fino all'approvazione del Piano Operativo, tese a rendere attuabili le previsioni vigenti ritenute necessarie e improcrastinabili.

3. Il PSi indica la perequazione urbanistica ai sensi dell'art. 100 e 101 della Legge Regionale come uno degli strumenti della pianificazione operativa; è finalizzata a sostituire il procedimento espropriativo per la realizzazione di opere pubbliche; essa al contempo consente di distribuire equamente i diritti edificatori a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti oggetto di trasformazione urbanistica indipendentemente dalle destinazioni d'uso attribuite dal piano urbanistico alle singole aree o a parti di esse.

### **Art. 4 - Indirizzi per Piani e Regolamenti di Settore**

1. Il PSi si attua attraverso il PO, i Piani Attuativi di cui al "Capo II – Finalità, contenuti e procedure di approvazione dei piani attuativi e del progetto unitario convenzionato" della LR 65/2014.

2. Oltre agli strumenti di pianificazione urbanistica di cui al precedente comma, il PSi potrà trovare attuazione anche attraverso Piani e Regolamenti di settore che riguarderanno particolari e specifici temi di pianificazione. Per detti Piani e Regolamenti di settore dovranno essere osservati gli indirizzi programmatici indicati ai successivi commi.

1. Piano dell'Accessibilità Urbana
2. Piano per l'installazione dei ripetitori di telefonia mobile
3. Piano del colore
4. Piano Urbani della Mobilità
5. Piano Comunale di Classificazione Acustica
6. Piano di localizzazione delle edicole
7. Piano Energetico Comunale
8. Piano della Protezione Civile



## TITOLO II – STATUTO DEL TERRITORIO

### Art. 5 - Contenuti dello Statuto del Territorio Comunale

1. Lo Statuto del territorio stabilisce le regole per la tutela e riproduzione del proprio Patrimonio Territoriale e costituisce il quadro di riferimento prescrittivo per le azioni del PSi e degli altri atti di governo del territorio di cui alla LR 65/2014.
2. Il PSi individua quali obiettivi statutari, la tutela delle aree di pregio paesaggistico, delle zone panoramiche, degli edifici di interesse paesaggistico, degli edifici di valore classificati dal presente Piano nonché delle emergenze puntuali di pregio ed il recupero delle aree degradate.

### CAPO I - PATRIMONIO TERRITORIALE

#### Art. 6 - Il Patrimonio Territoriale Comunale

1. Il Patrimonio Territoriale comprende gli elementi naturali, storici, culturali, economici e sociali che, nel loro insieme, concorrono a definire l'identità e la peculiarità del territorio dei Comuni di Asciano e Rapolano terme. Questi sono da considerare beni comuni dei quali devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, sostenibilità degli usi e durevolezza.
2. Il Patrimonio Territoriale dei due comuni è costituito da:
  - a) la **struttura idro-geomorfologica**, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;
  - b) la **struttura ecosistemica**, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
  - c) la **struttura insediativa**, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali, industriali e tecnologici, manufatti stradali minori, elementi puntuali di rilevanza storica o documentale;
  - d) la **struttura agro-forestale**, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.
3. Le componenti di cui al comma precedente e le relative risorse non possono essere ridotte in modo irreversibile. Le azioni di trasformazione del territorio sono considerate in base ad un bilancio complessivo degli effetti su tutti i componenti.
4. Il Patrimonio Territoriale comprende inoltre il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici così come definiti dall'art.2 del DLgs 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio (d'ora in poi Codice) ed il paesaggio così come definito dall'art.131 del Codice.
5. Gli elementi che costituiscono il Patrimonio Territoriale Comunale sono rappresentati dal PSi nella tavola "**PT.a - Patrimonio territoriale**" e sono costituiti dai seguenti elementi:
6. **Struttura idrogeomorfologica:**
  - Geositi delle Biancane di Leonina, Calanchi di Monte Oliveto Maggiore e Chiusure, di Monte Oliveto Maggiore e Asciano, i travertini di Asciano, le Miniere di Monte Martino, la Montagnola di travertino e mofeta delle Terme di S. Giovanni;
  - Sorgenti di Serre di Rapolano, Sorgente del cimitero, Acqua Montalceto, Bagni Freddi, Poggio Pinci, San Giovanni;
  - Reticolo idrografico;
  - Ingressi di cavità ipogee, doline ed inghiottitoi;
  - Ingresso della grotta "Buca di Selvapiana";



- Giacimenti individuati dal Piano Regionale Cave
  - Siti di reperimento dei materiali ornamentali storici indicati dal Piano Regionale Cave
- Sono inoltre parte integrante del patrimonio territoriale i caratteri idrogeomorfologici del territorio comunale rappresentati negli elaborati degli studi geologici e idraulici.

#### 7. **Struttura ecosistemica:**

- Aree ad elevato grado di naturalità: il patrimonio naturalistico-ambientale d'ambito;
- Aree agroforestali ad elevato grado di naturalità.

#### 8. **Struttura insediativa:**

- Centri e nuclei storici;
- Sedimi presenti al Catasto Generale della Toscana (1823);
- Sedimi presenti al Catasto all'Impianto (1930);
- Percorsi fondativi;
- Itinerario della Transumanza;
- Via Lauretana;
- Via Francigena;
- Cammino d'Etruria;
- Zone di interesse archeologico
- Edifici specialistici.

#### 9. **Struttura agro-forestale:**

- Processi produttivi di qualità;
- Ambiti e produttori delle produzioni agroalimentari di qualità;
- Aree vocate alla coltivazione di prodotti agroalimentari tradizionali (PAT) e relativi siti di produzione.

10. Il Piano Strutturale Intercomunale riconosce le risorse sopra elencate come componenti identitarie del patrimonio territoriale e le tutela e le valorizza nello Statuto del Territorio ed in particolare mediante la disciplina delle invariati strutturali di cui al Capo 2 del presente Titolo.

11. I Piani Operativi comunali provvedono a precisare l'individuazione e la rappresentazione degli elementi costitutivi del patrimonio territoriale e provvedono a disciplinarli in conformità alle disposizioni dello Statuto del Territorio del PSI.

12. In particolare, in relazione agli elementi costitutivi della struttura insediativa, provvedono a:

- individuare e disciplinare gli insediamenti storici come indicato all'art. 19;
- verificare e se necessario aggiornare, nell'ambito del patrimonio edilizio esistente al 1930 la classificazione di valore degli edifici e dei complessi edilizi, e disciplinare gli interventi ammissibili nel rispetto dei valori storico architettonici, paesaggistici e testimoniali;
- precisare la localizzazione, verificare la consistenza e definire le modalità di intervento degli edifici specialistici;
- individuare in modo dettagliato la viabilità storica ed indicare una specifica normativa per assicurarne la continuità e la fruibilità.

13. Il patrimonio territoriale comprende il patrimonio culturale costituito dai beni culturali e paesaggistici di cui al DLgs 42/2004 come elencati al successivo art. 32 e rappresentati, con efficacia ricognitiva, nella tav. "QC.e – Ricognizione dei vincoli sovraordinati" ed il paesaggio quale definito all'art. 131 del Codice e come descritto e disciplinato dal PIT/PPR.



## **CAPO II – LE INVARIANTI STRUTTURALI**

### **Art. 7 - Le invarianti strutturali**

1. Le invarianti strutturali identificano i caratteri specifici, i principi generativi e le regole che assicurano la tutela e la riproduzione delle componenti identitarie che qualificano il patrimonio territoriale.
2. Il Piano Strutturale Intercomunale, in conformità alle indicazioni del PIT/PPR, individua quattro invarianti strutturali sul territorio dei Comuni di Asciano e Rapolano Terme, identificandole in:
  - I - I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici;
  - II - I caratteri ecosistemici dei paesaggi;
  - III - I carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali;
  - IV - I caratteri morfotopologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali.
3. Qualsiasi azione di trasformazione del territorio è consentita a condizione che garantisca la conservazione, la valorizzazione o l'incremento delle risorse individuate quali invarianti dal presente Piano.
4. Le quattro invarianti Strutturali, le quali così come individuate e disciplinate, non costituiscono un vincolo di non modificabilità del bene ma un quadro di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità, tengono conto di quanto indicato nella Scheda d'Ambito n. 14 "Colline di Siena" del PIT/PPR e sono declinate e dettagliate a scala locale.
5. Il PSi rappresenta le invarianti strutturali nelle tavv. "**PT.b – Le Invarianti strutturali**" (PT.b1, PT.b2, PT.b3, PT.b4), verificando e precisando ad una scala di maggior dettaglio le rappresentazioni contenute negli elaborati del PIT/PPR, secondo le indicazioni degli Abachi delle Invarianti.
6. Per ciascuna Invariante Strutturale il PSi, nei successivi articoli definisce le specifiche azioni affidate al Piano Operativo. Il PSi persegue gli obiettivi generali indicati per ciascuna invariante negli artt. 7, 8, 9 ed 11 della Disciplina del Piano del PIT/PPR e, nei successivi articoli del presente Capo, recepisce, integrandoli e specificandoli ove necessario, gli obiettivi specifici e le azioni indicati dal PIT/PPR da declinare nei successivi atti di governo del territorio.

### **Art. 8 - Invariante I: I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici**

1. I caratteri idro-geomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari che stanno alla base dell'evoluzione territoriale e storica del paesaggio. I principali elementi che caratterizzano l'invariante sono la struttura geologica, geomorfologica e idrogeologica, oltre a quella pedologica, nonché la loro evoluzione nel tempo.
2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato anche dal PIT/PPR, è la tutela del sistema idro-geomorfologico che si esplica attraverso la tutela del "patrimonio" geologico, geomorfologico e idrogeologico.
3. Nel territorio intercomunale di Asciano e Rapolano Terme il PSi individua i seguenti tipi fisiografici, rappresentati nella tavola "**PT.b1 – Invariante I - Caratteri idro-geomorfologici**" in conformità alle classificazioni ed indicazioni dell'Abaco dell'Invariante I del PIT/PPR.
  - **Pianura e Fondovalle**
  - **Margine**
  - **Collina dei bacini neo-quadernari**
  - **Collina.**
4. All'interno del tipo fisiografico **Pianura e Fondovalle** il PSi individua i seguenti sistemi



morfogenetici per i quali sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

**a) Alta pianura (ALP)**

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche;

**b) Fondovalle (FON)**

- limitare il consumo di suolo per ridurre l'esposizione al rischio idraulico e salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche.

5. All'interno del tipo fisiografico **Margine** il PSi individua i seguenti sistemi morfogenetici per i quali sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

**a) Margine inferiore (MARI)**

- contenere i rischi di erosione sulle superfici in pendenza e i rischi di compattazione del suolo su tutte le altre superfici.

6. All'interno del tipo fisiografico **Collina dei bacini neoquaternari** il PSi individua i seguenti sistemi morfogenetici per i quali sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

**a) Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAg)**

- evitare interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale, al fine della prevenzione del rischio geomorfologico e della non compromissione delle forme caratteristiche del sistema;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa;

**b) Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate (CBAt)**

- evitare gli interventi di trasformazione che comportino alterazioni della natura del suolo e del deflusso superficiale al fine della prevenzione del rischio geomorfologico;
- mitigare gli effetti dell'espansione delle colture arboree di pregio su suoli argillosi e il riversamento di deflussi e acque di drenaggio su suoli argillosi adiacenti;
- favorire gestioni agro-silvo-pastorali che prevengano e riducano gli impatti sull'idrologia, l'erosione del suolo e la forma del rilievo stesso;
- evitare ulteriori modellamenti meccanici delle forme di erosione intensa.

7. All'interno del tipo fisiografico **Collina** il PSi individua i seguenti sistemi morfogenetici per i quali sono individuate le azioni (da declinare nei successivi atti di governo del territorio) per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura idro-geo morfologica dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici:

**a) Collina calcarea (Cca)**

- salvaguardare i caratteri qualitativi e quantitativi delle risorse idriche anche limitando l'impermeabilizzazione del suolo e l'espansione degli insediamenti;
- perseguire la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica nell'attività estrattiva e nei relativi piani di ripristino;



**b) Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti (CBLr)**

- mantenere la struttura degli insediamenti congrua alla struttura geomorfologica, in particolare privilegiando l'insediamento sommitale e il mantenimento dei rapporti strutturali tra insediamento sommitale e campagna sui versanti;
- coniugare l'attitudine alle colture di pregio con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
- favorire tecniche di impianto e gestione delle colture indirizzate alla prevenzione dell'erosione del suolo e dell'aumento dei deflussi superficiali;

**c) Collina a versanti dolci sulle unità toscane (CTVd)**

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;

**d) Collina a versanti ripidi sulle unità toscane (CTVr)**

- limitare gli interventi che riducono l'infiltrazione dell'acqua, in particolare l'impermeabilizzazione del suolo, e che comportano la riduzione prolungata della copertura forestale;
- evitare che la viabilità minore destabilizzi i versanti;

**Art. 9 - Invariante II: I caratteri eco-sistemici dei paesaggi**

1. I caratteri ecosistemici rappresentano la struttura biotica del paesaggio comunale e definiscono un ricco ecomosaico con prevalenti matrici agricole e forestali, con buoni livelli di biodiversità e localizza, rilevanti, valori naturalistici.

2. Obiettivo generale dell'invariante, indicato dalla disciplina del PIT/PPR, è elevare la qualità ecosistemica del territorio attraverso l'efficienza della rete ecologica, l'alta permeabilità ecologica, l'equilibrio delle relazioni tra le componenti naturali, seminaturali e antropiche dell'ecosistema.

3. Nel territorio intercomunale di Asciano e Rapolano Terme, il PSI individua i seguenti morfotipi ecosistemici ed i connessi elementi funzionali e strutturali della rete ecologica e li rappresenta nella tavola "PT.b2 – Invariante II - Rete ecologica locale":

4. Il PSI persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura eco-sistemica, così come esplicitato ai successivi commi, nonché mediante l'applicazione dei principi contenuti nel Piano Paesaggistico Regionale e nell'altra pianificazione di settore.

5. Gli elementi costituenti la struttura eco-sistemica sono inquadrati all'interno della rete ecologica del PIT/PPR costituita dai seguenti e principali elementi strutturali:

**a) Rete degli ecosistemi agropastorali**

- *Agroecosistema frammentato attivo*
- *Agroecosistema frammentato in abbandono*
- *Agroecosistema intensivo*
- *Aree agricole ad elevato valore naturale (HNVF)*
- *Matrice agroecosistemica collinare*
- *Nodo degli ecosistemi agropastorali*

**b) Rete degli ecosistemi fluviali e lacustri**

- *Corridoi ripariali e fluviali frammentati e a minore connettività*
- *Corridoi ripariali e fluviali ad elevata connettività*
- *Elementi degli ecosistemi palustri e lacustri interni*



**c) Rete degli ecosistemi forestali**

- *Aree forestali ad elevata idoneità e continuità, aventi valore di nodo forestale*
- *Aree forestali a ridotta idoneità e continuità, aventi valore di matrice forestale di connessione*
- *Aree forestali ad elevata idoneità, aventi valore di nucleo forestale isolato*

**d) Rete degli ecosistemi rupestri e degli ambienti ipogei**

- *Elementi degli ecosistemi calanchivi e delle biancane*
- *Geositi ed ambiti minerari*
- *Ingressi di cavità ipogee, doline e inghiottitoi*

**e) Elementi funzionali**

- *Area critica per processi di artificializzazione*
- *Ambiti – prevalentemente agricoli – interclusi, da riconnettere con il territorio aperto*
- *Barriera infrastrutturale da mitigare*
- *Corridoio ecologico fluviale da riqualificare*
- *Area critica per processi di abbandono colturale*
- *Direttrice di connettività da riqualificare*

**f) Elementi della rete ecologica locale**

- *Alberi isolati in ambito agricolo*
- *Filari camporili e siepi arborate in ambito agricolo*
- *Specchi d'acqua, bacini di irrigazione in ambito agricolo ed altre zone umide minori*

7. Nel territorio intercomunale si riscontrano anche i seguenti elementi strutturali di minor rilievo costituenti comunque la rete ecoframmentato attivologica:

**a) appartenenti alle aree urbanizzate e ad elevata artificializzazione:**

- *Aree militari ad alta permeabilità ecologica*
- *Aree urbanizzate a media o bassa permeabilità ecologica*
- *Aree verdi urbane*
- *Cave, discariche, cantieri e brownfields*
- *Infrastrutture energetiche con effetto di interruzione della continuità fluviale*
- *Infrastrutture lineari con effetto di barriera ecologica*
- *Infrastrutture lineari in ambito rurale o forestale, ad alta permeabilità ecologica*
- *Urbanizzato rurale ricadente in ambiti agricoli o forestali*

8. Il nodo degli agroecosistemi trova una sua declinazione di fondamentale valore ecologico nelle aree alto-collinari interne delle Crete Senesi (con particolare riferimento alle zone di Chiusure, Monte Oliveto Maggiore, Crete di Camposodo) dove, complice una forte mosaicazione dell'agroecosistema con gli ecosistemi effimeri delle biancane e dei calanchi, assume il valore di HN VF (High Natural Value Farmland), già target della Strategia Regionale della Biodiversità (Aree agricole ad elevato valore naturale (HN VF)).

**a) Salvaguardia della rete degli ecosistemi agropastorali**

1. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura eco-sistemica, il PSi definisce le seguenti azioni per la **Rete degli ecosistemi agropastorali**:

- *Mantenimento della qualità ecologica dei nodi della rete degli agroecosistemi e conservazione attiva delle aree agricole ad alto valore naturale (HN VF).*
- *Mantenimento degli agroecosistemi di alto valore naturale favorendo, ove possibile, le attività zootecniche e un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.*
- *Tutela dei nodi agricoli e miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole di pianura, con particolare riferimento alle aree circostanti le importanti aree umide.*



- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole non classificate come nodi anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi. Obiettivo da perseguire con particolare riferimento alla matrice agricola di collegamento tra aree forestali e in aree caratterizzate dalla presenza di Direttrici di connettività da ricostituire/riqualificare.
- Favorire il mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria.
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecologica e riduzione dei processi di espansione verso aree con migliore qualità della struttura ecologica o verso le matrici agricole con funzioni strategiche di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Conservazione e valorizzazione dell'agrobiodiversità (razze e varietà locali di interesse agrario, zootecnico e forestale), elemento spesso in stretta connessione con la qualità del paesaggio agropastorale.
- Mantenimento dell'attuale superficie degli habitat prativi, di brughiera e delle torbiere montane e miglioramento del loro stato di conservazione, anche attraverso l'aumento dei livelli di compatibilità delle attività turistiche, delle infrastrutture, degli impianti eolici.
- Favorire il recupero delle aree agricole frammentate montane sia attive che già interessate da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle aree agricole.
- Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. agroecosistemi frammentati arbustati all'interno della matrice agricola collinare).
- Mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo).
- Tutela degli habitat di interesse regionale/comunitario e delle fitocenosi del repertorio naturalistico toscano.

2. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale dell'**Agroecosistema frammentato attivo**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività agricole e di pascolo anche attraverso la sperimentazione di pratiche innovative che coniughino vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche, quali strutture turistiche, strade, impianti eolici e fotovoltaici.
- Mitigazione degli impatti derivanti dalla trasformazione di aree agricole tradizionali in forme di agricoltura intensiva.

3. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale dell'**Agroecosistema frammentato in abbandono**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa.
- Riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione.
- Riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche (strutture turistiche, strade, impianti eolici).

4. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale dell'**Agroecosistema intensivo**, il PSi definisce le seguenti azioni:



- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive, miglioramento della loro infrastrutturazione ecosistemica e mantenimento dei relittuali elementi agricoli tradizionali, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Tutela del reticolo idrografico di pianura e dei livelli qualitativi delle acque superficiali e sotterranee.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

5. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente al singolo elemento strutturale della **Matrice agroecosistemica collinare**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.
- Mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e prossime ad ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico).

6. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente al singolo elemento strutturale dei **Nodi degli ecosistemi agrosilvopastorali**, il PSi definisce le seguenti azioni:

- Mantenimento e recupero delle tradizionali attività di pascolo e dell'agricoltura montana, con esclusione della porzione di nodi primari montani interessati da praterie primarie e da brughiere, aree umide e torbiere, attraverso lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari.
- Mantenimento e miglioramento delle dotazioni ecologiche degli agroecosistemi con particolare riferimento agli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili).
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sugli ecosistemi agropastorali.
- Mantenimento e valorizzazione dell'agrobiodiversità.

#### **b) Salvaguardia della rete degli ecosistemi fluviali e lacustri**

1. Nell'ambito intercomunale di Asciano e Rapolano Terme l'ecosistema fluviale e lacustre assume una consistenza importante. Il PSi individua al proposito due diverse declinazioni ecosistemiche fluviali:

- **corridoio ripario dell'Ombrone** - localmente caratterizzato da una diffusione di formazioni di greto di notevole valore ecologico cui è attribuito, in ragione dell'elevato livello di continuità longitudinale (lungo l'asse del corpo idrico) e significativo sviluppo trasversale (ortogonalmente all'asse del corpo idrico), un elevato valore di connettività;
- **corridoio ripario secondario** – presente lungo il Torrente Arbia, i suoi principali affluenti e gli



affluenti secondari del Fiume Ombrone, cui è attribuito un valore ecologico ridotto, prevalentemente per la presenza di una frammentata continuità longitudinale ed una ridotta consistenza nello sviluppo trasversale.

2. In ragione delle specificità geologiche delle crete senesi Il PSi affianca a tali elementi fluviali un elevato numero di elementi lacuali che, nella diversificazione del paesaggio agrario prevalente dell'ambito, assumono localmente un indubbio valore ecologico.

3. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente alla struttura eco-sistemica, il PSi definisce le seguenti azioni per la **Rete degli ecosistemi fluviali e lacustri**:

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali, degli ecosistemi ripariali e dei loro livelli di maturità, complessità strutturale e continuità longitudinale e trasversale ai corsi d'acqua. Ciò anche mediante interventi di ricostituzione della vegetazione ripariale attraverso l'utilizzo di specie arboree e arbustive autoctone ed ecotipi locali. Obiettivo generale, da perseguire con particolare priorità nelle aree classificate come Diretrici di connessione fluviale da riqualificare.
- Riduzione dei processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con particolare riferimento alle zone classificate come Aree a elevata urbanizzazione con funzione di barriera, come Aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e come Diretrici di connessione fluviale da riqualificare.
- Miglioramento della compatibilità ambientale degli interventi di gestione idraulica, delle attività di pulizia delle sponde e di gestione della vegetazione ripariale e delle opere in alveo (con particolare riferimento alla realizzazione di impianti idroelettrici).
- Miglioramento della qualità delle acque, prestando particolare attenzione al funzionamento delle opere per la depurazione degli scarichi.
- Mantenimento dei livelli di Minimo deflusso vitale e riduzione delle captazioni idriche per i corsi d'acqua caratterizzati da forti deficit idrici estivi.
- Riduzione/eliminazione degli impatti sugli ecosistemi fluviali e sulla qualità delle acque legati alla presenza di discariche di cava, di siti estrattivi su terrazzi fluviali o di vasche di decantazione di fanghi presso frantoi di materiale alluvionale.
- Mitigazione degli impatti legati alla diffusione di specie aliene invasive (in particolare di Robinia pseudacacia).
- Tutela degli habitat ripariali di interesse regionale/comunitario e delle relative fitocenosi.
- Per i corsi d'acqua con alveo largo, anastomizzato e con terrazzi alluvionali ghiaiosi e in assenza di centri abitati e edificato, Individuazione di idonee fasce di mobilità funzionale (streamway) da destinare alla naturale dinamica fluviale, secondo esperienze già utilizzati da numerose Autorità di bacino.
- Valorizzazione degli strumenti di partecipazione delle comunità locali alla gestione e conservazione degli ecosistemi fluviali (ad es. Contratti di fiume).
- Per i Corridoi ecologici fluviali da riqualificare, migliorare i livelli di permeabilità ecologica delle aree di pertinenza fluviale, riducendo i processi di consumo di suolo; ridurre e mitigare gli elementi di pressione antropica e realizzare di interventi di riqualificazione e di ricostituzione degli ecosistemi ripariali e fluviali, ai fini di migliorarne i livelli di qualità e continuità. Proposte di azioni sono relative ad interventi di piantumazione di specie arboree/arbustive igrofile autoctone per l'allargamento delle fasce ripariali e per ricostituire la continuità longitudinale delle formazioni ripariali, creazione di fasce tampone sul reticolo idrografico di pianura alluvionale, rinaturalizzazione di sponde fluviali, mitigazione degli impatti di opere trasversali al corso d'acqua, riqualificazione naturalistica e paesaggistica di ex siti di cava o discarica in aree di pertinenza fluviale, ecc.

### c) Salvaguardia della rete degli ecosistemi forestali

1. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente alla struttura eco-sistemica, il PSi



definisce le seguenti azioni per la **Rete degli ecosistemi forestali**:

- Miglioramento della qualità ecosistemica complessiva degli habitat forestali con particolare riferimento alle matrici forestali di latifoglie termofile e sclerofille e a quelle di collegamento tra nodi primari e secondari.
- Mantenimento e miglioramento dei livelli di qualità ecologica e maturità dei nodi forestali primari e secondari.
- Mantenimento/incremento delle superfici di habitat forestali planiziali, riducendo i fenomeni di frammentazione, realizzando interventi di rimboschimento con latifoglie autoctone e migliorando i livelli di permeabilità ecologica delle matrici agricole.
- Mantenimento della superficie complessiva dei diversi habitat forestali relittuali e delle stazioni forestali “eterotopiche”.
- Miglioramento della compatibilità ambientale della gestione forestale.
- Riduzione del carico di ungulati.
- Controllo della diffusione di specie aliene invasive nelle comunità vegetali forestali.
- Riduzione/mitigazione dei danni da fitopatologie e da incendi estivi.
- Miglioramento della gestione idraulica e della qualità delle acque nelle aree interessate da foreste planiziali e boschi ripariali.
- Recupero delle attività selvicolturali, anche al fine del mantenimento i castagneti da frutto presenti.
- Miglioramento della continuità/qualità delle formazioni ripariali arboree, anche attraverso il miglioramento della compatibilità ambientale delle periodiche attività di pulizia delle sponde ed evitando le utilizzazioni forestali negli impluvi e lungo i corsi d’acqua.
- Miglioramento delle connessioni ecologiche tra nuclei forestali isolati e le matrici/nodi forestali, con particolare riferimento alle Direttrici di connettività da riqualificare o ricostituire.
- Tutela e valorizzazione attiva degli habitat forestali di interesse comunitario e/o regionale maggiormente minacciati e delle fitocenosi forestali del Repertorio Naturalistico Toscano.
- Tutela e valorizzazione dei servizi ecosistemici offerti dai paesaggi forestali.

2. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente al singolo elemento strutturale delle **Aree forestali ad elevata idoneità e continuità, aventi valore di nodo forestale** il PSi definisce le seguenti azioni:

- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica
- riduzione e mitigazione degli impatti/ disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari)
- mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali.

3. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente al singolo elemento strutturale delle **Aree forestali a ridotta idoneità e continuità, aventi valore di matrice forestale di connessione** il PSi definisce le seguenti azioni:

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile.
- Miglioramento delle funzioni connettive della matrice forestale.
- Recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è



strettamente legata all'utilizzo antropico (ad esempio pinete costiere, boschi di sughera, ecc.).

- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e incendi.
- Tutela dei nuclei forestali a maggiore maturità (futuri nodi della rete) e delle stazioni forestali "eterotopiche".
- Controllo/limitazione della diffusione di specie aliene o di specie invasive nelle comunità vegetali forestali.
- Mantenimento e miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali attraverso la conservazione dei nuclei forestali a maggiore maturità e complessità strutturale, la riqualificazione dei boschi parzialmente degradati e valorizzando le tecniche di selvicoltura naturalistica.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- Miglioramento del grado di connessione con gli altri nodi (primari e secondari).
- Mantenimento e/o miglioramento degli assetti idraulici ottimali per la conservazione dei nodi forestali planiziali;
- Miglioramento della gestione selvicolturale dei boschi suscettibili alla invasione di specie aliene

4. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente al singolo elemento strutturale delle **Aree forestali ad elevata idoneità e continuità, aventi valore di nucleo forestale isolato** il PSi definisce le seguenti azioni:

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale.
- Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante).
- Riduzione del carico di ungulati.
- Riduzione e mitigazione degli impatti/disturbi sui margini dei nodi e mantenimento e/o riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e degli incendi.
- Tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi planiziali.

#### **d) Salvaguardia della rete degli ecosistemi rocciosi e degli ambienti ipogei**

1. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura eco-sistemica, il PSi definisce le seguenti azioni per la **Rete degli ecosistemi rocciosi e calanchivi**:

- Mantenimento dell'integrità fisica ed ecosistemica dei complessi rupestri e dei relativi habitat rocciosi presenti nel territorio intercomunale di Asciano e Rapolano Terme.
- Tutela dei paesaggi calanchivi e delle biancane quali peculiari emergenze geomorfologiche a cui sono associati importanti habitat e specie di interesse conservazionistico.
- Tutela delle emergenze geotermali.

#### **e) Salvaguardia degli elementi funzionali**

1. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura eco-sistemica, il PSi definisce le seguenti azioni per gli **elementi funzionali della rete ecologica**:

- Miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica all'interno di aree a bassa connettività ed elevata artificializzazione e urbanizzazione, migliorando le dotazioni ecologiche su aree vaste o realizzando/riqualificando linee di continuità ecologica all'interno delle matrici antropizzate, anche mediante il mantenimento dei varchi ineditati. Realizzazione di progetti di rete ecologica alla scala locale individuando e conservando/riqualificando gli elementi naturali e seminaturali relittuali (piccole aree umide, boschetti planiziali, reticolo



idrografico minore), gli agroecosistemi relittuali e valorizzando le funzioni ecologiche del verde pubblico e privato.

- Mitigazione dell'effetto barriera operato dagli assi infrastrutturali sugli elementi della rete ecologica. Valorizzazione e mantenimento/recupero dei livelli di biopermeabilità degli ecosistemi naturali o seminaturali situati in corrispondenza di gallerie o di altri elementi di interruzione dell'effetto barriera delle infrastrutture (viadotti, ecc.)
- Alla individuazione delle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia. La finalità delle aree critiche è anche quella di evitare la realizzazione di interventi in grado di aggravare le criticità individuate. Per le aree critiche legate a processi di artificializzazione l'obiettivo è la riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo, la mitigazione degli impatti ambientali, la riqualificazione delle aree degradate e il recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità. Per le aree critiche legate a processi di abbandono delle attività agricole e pastorali l'obiettivo è quello di limitare tali fenomeni, recuperando, anche mediante adeguati incentivi, le tradizionali attività antropiche funzionali al mantenimento di importanti paesaggi agricoli tradizionali e pastorali di valore naturalistico. La descrizione delle aree critiche trova un approfondimento a livello di singoli ambiti di paesaggio.

#### **Art. 10 - Invariante III: Il carattere policentrico insediativo**

1. Il PSI persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura insediativa urbana ed infrastrutturale, così come esplicitato ai successivi commi.

2. Nel territorio dei Comuni Asciano e Rapolano Terme, il PSI individua, in conformità alle indicazioni dell'Abaco dell'invariante III del PIT/PPR, il **morfortipo n. 5 insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare**, articolato nella **radiale di Siena (morfortipo 5.9)** e nella maglia rarefatta delle **Crete Senesi (morfortipo 5.11)**.

3. Obiettivo generale dell'invariante è proprio la salvaguardia e la valorizzazione del carattere policentrico e reticolare del sistema insediativo e delle specifiche identità paesaggistiche che lo caratterizza. Il PSI persegue tale obiettivo, come indicato dal PPT / PPR con le seguenti azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali.
- Tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; in particolare: evitare intrusioni visuali sui profili collinari di valore storico architettonico; evitare ulteriori processi di urbanizzazione diffusa lungo i crinali; mitigare l'impatto paesaggistico delle urbanizzazioni recenti; prevedere specifiche misure per il corretto inserimento progettuale dei nuovi interventi nel contesto insediativo e paesaggistico esistente, dal punto di vista urbanistico, architettonico e visuale;
- Tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;
- Tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- Mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- Evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

4. Il PSI, in conformità al PIT/PPR, individua nel territorio intercomunale i seguenti morfortipi delle



urbanizzazioni contemporanee, rappresentate nel dossier “**PD.1 – Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee**”:

**Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:**

- TR2 - Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- TR3 - Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- TR5 - Tessuto puntiforme
- TR5.2 - Tessuto puntiforme collinare
- TR6 - Tessuto a tipologie miste
- TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

**Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista**

- TR8 - Tessuto lineare

**Tessuti della città produttiva e specialistica**

- TPS1 - Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- TPS3 - Insule specializzate

5. Il PSI sulla base delle caratteristiche, dei valori e delle criticità indica per i morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee nell'Abaco dell'invariante III e nella scheda Ambito di paesaggio Scheda d'Ambito 14 “Colline di Siena” del PIT/PPR indica le seguenti azioni, da declinare nei successivi atti di governo del territorio:

6. Per il morfotipo insediativo **TR2: Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati** sono definite le seguenti azioni:

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

7. Per il morfotipo insediativo **TR3: Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati** sono definite le seguenti azioni:

- rileggere e riprogettare allineamenti, tracciati, relazioni con la strada e la rete degli spazi aperti;
- dotare i tessuti insediativi di servizi adeguati e attrezzature specialistiche, realizzando anche nuove centralità e aree attrezzate ad elevata specializzazione, accessibili dalla città e dallo spazio periurbano;
- recuperare la qualità dello spazio pubblico e dalle aree aperte degradate e/o dismesse, prevedendo anche interventi di demolizione e di densificazione edilizia, elevandone la qualità anche con progetti di efficienza e produzione energetica;
- ricostruire le relazioni con la città e con lo spazio aperto periurbano (agricolo o naturale);
- dotare lo spazio periferico di servizi rari e attrezzature specialistiche e dotazioni alla scala di quartiere.

8. Per il morfotipo **TR5: Tessuto puntiforme** sono definite le seguenti azioni:

- progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
- utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
- riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (diretrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto



agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto;

- dotare il quartiere di “boulevards urbani”, trasformando le direttrici viarie principali in “assi attrezzati” dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

9. Per il morfotipo **TR5.2 Tessuto puntiforme collinare** sono definite le seguenti azioni:

- progettare il margine urbano con azioni di mitigazione paesaggistica, mantenimento e valorizzazione dei varchi visivi e ridefinizione dei retri urbani;
- utilizzare lo spazio della campagna periurbana come risorsa per il miglioramento (qualitativo e quantitativo) dello spazio aperto pubblico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica;
- riprogettare lo spazio urbano e pubblico esplorando le potenzialità esistenti (direttrici viarie principali, slarghi, parcheggi, marciapiedi, aree non costruite, brandelli di tessuto agricolo interclusi) per creare connessioni funzionali e percettive nel quartiere, con la città e con il territorio aperto;
- dotare il quartiere di “boulevards urbani”, trasformando le direttrici viarie principali in “assi attrezzati” dotati di funzioni pubbliche o accessorie alla residenza.

10. Per il morfotipo **TR6: Tessuto a tipologie miste** sono definite le seguenti azioni:

- incentivare la qualità degli interventi di architettura e ristrutturazione urbanistica ed edilizia nei linguaggi della contemporaneità, privilegiando interventi unitari complessi;
- prevedere interventi di dismissione e sostituzione di edifici produttivi con edifici utili ad ospitare funzioni civiche o destinate alla collettività o funzioni ambientali. Attivare occasioni per rivalutare il patrimonio edilizio contemporaneo;
- eliminare i fenomeni di degrado urbanistico ed architettonico;
- ridefinire la struttura “ordinatrice” ed il ruolo dello spazio pubblico e del connettivo aumentandone la dotazione e la qualità;
- riprogettare il margine urbano con interventi di mitigazione paesaggistica (costruire permeabilità tra spazio urbano e aperto, migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, progettare percorsi di connessione/attraversamento, collocare fasce alberate);
- favorire la depermeabilizzazione della superficie asfaltata;
- verificare ed attuare strategie di densificazione dei tessuti, prevedendo nel contempo interventi di ristrutturazione e demolizione degli edifici esistenti;
- attuare strategie di rilocalizzazione della attività produttive incompatibili in aree dedicate alla produzione (APEA).

11. Per il morfotipo **TR7: Tessuto sfrangiato di margine** sono definite le seguenti azioni:

- bloccare i processi di dispersione insediativa;
- riprogettare il “bordo costruito” con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, anche tramite l’istituzione di una “cintura verde” periurbana che qualifichi in senso multifunzionale (orti, frutteti, giardini, percorsi fruitivi, parchi agricoli) il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all’edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico, creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica e ambientale con gli spazi verdi della “cintura” e dell’aperta campagna e con la città compatta;
- riprogettare e valorizzare le aree intercluse o libere come spazi pubblici integrati, flessibili e multiuso, destinandoli ad attività agricolo/ricreative, orti urbani, parchi, giardini, ecc. connettendoli con percorsi di mobilità dolce alla “cintura verde” periurbana;



- Dotare lo spazio periferico di servizi alla scala di quartiere.

12. Per il morfotipo **TR8: Tessuto lineare** sono definite le seguenti azioni:

- identificare progetti di trasformazione a sostegno del sistema urbano policentrico, con interventi di addensamento dei nodi urbani con spazi pubblici, servizi e spazi intermodali e apertura di varchi di discontinuità nel tessuto lineare lungo strada utili a favorire la continuità paesaggistica ed ambientale;
- contenere i processi di dispersione insediativa impedendo ulteriori processi di edificazione lungo gli assi stradali e sui retri dell'edificato esistente;
- riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica per frenare i processi di dispersione insediativa, anche tramite l'istituzione di una "cintura verde" periurbana che renda permeabile il passaggio dalla città alla campagna;
- migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato;
- progettare il complesso degli spazi aperti interni alla frangia periurbana, come strategia per il miglioramento dello spazio aperto urbano periferico creando spazi in continuità e connessioni in chiave paesaggistica con gli spazi verdi dell'aperta campagna e con la città compatta;
- dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere.

13. Per il morfotipo **TPS1: Tessuto a proliferazione produttiva lineare** sono definite le seguenti azioni:

- impedire nelle previsioni urbanistiche ulteriori processi di edificazione lungo le strade e i fiumi;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica. Riutilizzare i capannoni dismessi per la riqualificazione urbanistica, ambientale e architettonica;
- provvedere alla messa in sicurezza della viabilità;
- attrezzare ecologicamente le aree produttivo-commerciali-direzionali (APEA);
- trasformare le aree produttive in occasioni per sperimentare strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.).

14. Per il morfotipo **TPS3: Insule specializzate** sono definite le seguenti azioni:

- creare relazioni con il contesto urbano di riferimento;
- progettare il margine con il territorio aperto prevedendo varchi e visuali (ridisegno dei margini, schermature, barriere visive e antirumore, ecc);
- mascherare con vegetazione idonea i margini e curare paesaggisticamente il rapporto visivo con il contesto;
- incrementare la superficie a verde disimpermeabilizzando il suolo soprattutto in corrispondenza delle aree parcheggio e degli altri spazi aperti;
- sfruttare le superfici pavimentate e le coperture di edifici, tettoie, ecc per la produzione di energie alternative;
- per le future strutture inserire nelle VAS indicatori di valutazione paesaggistica e tenere conto delle dinamiche funzionali delle diverse strutture specialistiche nel dimensionamento e localizzazione degli interventi.

15. Gli obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee integrano gli obiettivi di qualità della disciplina d'ambito e rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione urbanistica, con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani ed al disegno dei loro margini.



**Art. 11 - Invariante IV: I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali**

1. Il PSi persegue e disciplina la tutela e la valorizzazione della struttura agroforestale, così come esplicitato ai successivi commi.

2. Gli elementi costituenti la struttura agroforestale sono inquadrati all'interno dei morfotipi rurali del PIT/PPR, individuati nella tavola **"PT.b4 – Invariante IV – Morfotipi rurali locali"** e articolati prevalentemente in:

a) **05. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale:**

- Morfotipo 5.a dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale, con ordinaria conduzione dei fondi agricoli;
- Morfotipo 5.b dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale delle crete senesi;
- Morfotipo 5.c dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale in fase di abbandono colturale;
- Morfotipo 5.d dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale ad elevato valore ecologico (HNVF).

b) **06. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle:**

- Morfotipo 6.a dei seminativi semplificati di pianura o di fondovalle, con ordinaria conduzione dei fondi agricoli;
- Morfotipo 6.b dei seminativi semplificati di pianura o di fondovalle ad elevato valore ecologico (HNVF).

c) **12. Morfotipo dell'olivicoltura;**

d) **18. Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti;**

e) **15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto;**

f) **16. Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina;**

g) **20. Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari;**

h) **21. Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna.**

3. Per il perseguimento degli obiettivi statutari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale (05)** le seguenti azioni:

- tutela dell'integrità morfologica dei nuclei mediante l'individuazione del patrimonio insediativo di valore storico-architettonico e la relativa conservazione e valorizzazione;
- mantenimento dell'impianto insediativo a maglia rada secondo la regola della distribuzione organizzata sull'appoderamento estensivo;
- conservazione e valorizzazione di oliveti e colture tradizionali intorno ai nuclei storici che ne sottolineano il valore di 'punti nodali' del sistema insediativo;
- contrasto ai processi di semplificazione e omogeneizzazione del paesaggio agrario favorendo, ove sostenibile, la conservazione dei seminativi, promuovendo forme di agricoltura multifunzionale e limitando i processi di intensificazione delle attività agricole;
- evitare la semplificazione paesistica ed ecologica, preservando il carattere effimero e mutevole degli elementi geomorfologici che caratterizzano i territori di pregio come le biancane, i calanchi e le balze
- conservazione delle dotazioni ecologiche esistenti (siepi, alberature, lembi e macchie boscate, ecc.) e reintroduzione nelle aree che ne risultano scarsamente dotate al fine di garantire un adeguato grado di biodiversità e protezione delle superfici coltivate da



fenomeni erosivi ed azioni meteorologiche di particolare intensità.

4. In particolare, per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente al singolo elemento strutturale del **Morfotipo 5d dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale ad elevato valore ecologico (HNVF)** il PSi definisce le seguenti azioni:

- Mantenimento della qualità ecologica dei nodi della rete degli agroecosistemi e conservazione attiva delle aree agricole ad alto valore naturale (HNVF).
- Mantenere gli agroecosistemi di alto valore naturale favorendo, ove possibile, le attività zootecniche e un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.
- Riduzione dei tassi di consumo di suolo agricolo per urbanizzazione nelle pianure interne e costiere, tutela dei nodi agricoli di pianura e miglioramento della permeabilità ecologica delle matrici agricole di pianura, con particolare riferimento alle aree circostanti le importanti aree umide.
- Miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole non classificate come nodi anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- Favorire il mantenimento e recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.).
- Aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive (vivai, floricoltura in serra, vigneti e frutteti specializzati), miglioramento della loro infrastrutturazione ecologica e riduzione dei processi di espansione verso i nodi agricoli della rete ecologica, le matrici agroecosistemiche di pianura caratterizzate da valori ecosistemici (ad es. la pianura pratese) o verso le matrici agricole con funzioni strategiche di connessione tra nodi/matrici forestali.
- Conservazione e valorizzazione dell'agrobiodiversità (razze e varietà locali di interesse agrario, zootecnico e forestale), elemento spesso in stretta connessione con la qualità del paesaggio agropastorale.
- Conservazione degli agroecosistemi di pianura urbanizzata frammentati e a rischio di scomparsa mediante il mantenimento e la ricostituzione dei livelli minimi di permeabilità ecologica, il recupero delle attività agricole e la riduzione dei processi di consumo di suolo.
- Mantenimento dell'attuale superficie degli habitat prativi, di brughiera e delle torbiere montane e miglioramento del loro stato di conservazione, anche attraverso l'aumento dei livelli di compatibilità delle attività turistiche, estrattive, delle infrastrutture.
- Favorire il recupero delle aree agricole frammentate montane sia attive che già interessate da processi di abbandono e ricolonizzazione arbustiva.
- Riduzione del carico di ungulati e dei relativi impatti sulle aree agricole, con particolare riferimento ai contesti insulari e alle aree montane, e sui mosaici di praterie primarie, aree umide e torbiere montane.
- Mitigare gli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati (con particolare riferimento alle aree in cui la monocoltura del vigneto specializzato altera gli assetti paesaggistici e i valori naturalistici).
- Mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive (ad es. agroecosistemi frammentati arbustati all'interno della matrice agricola collinare).
- Mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo).
- Tutela degli habitat di interesse regionale/comunitario e delle fitocenosi del repertorio naturalistico toscano.

5. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle con ordinaria**



**conduzione dei fondi agricoli (06.a)** le seguenti azioni:

- Conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari arborei e arbustivi, alberi isolati e altri elementi di corredo della maglia agraria; viabilità poderale e interpoderale; sistemazioni idraulico-agrarie di piano).
- Realizzazione di appezzamenti morfologicamente coerenti con il contesto paesaggistico (in termini di forma, dimensione, orientamento) ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica dei coltivi e della rete scolante.
- Miglioramento del livello di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica della maglia dei coltivi attraverso l'introduzione di siepi, filari di alberi, a corredo dei confini dei campi, della viabilità poderale, delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano.
- Ricostituzione di fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. di vegetazione riparia) con funzioni di strutturazione morfologico-percettiva del paesaggio agrario e di miglioramento del livello di connettività ecologica.

6. In corrispondenza della zona settentrionale del comune di Asciano, in prossimità della loc. Arbia, il morfotipo 6 assume i connotati di area agricola ad elevato valore naturale. Per il **Morfotipo 6.b dei seminativi semplificati di pianura o di fondovalle ad elevato valore ecologico (HNVF)** e laddove i rischi di *sprawl* sono maggiori, il PSI definisce le seguenti azioni:

- Contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi.
- Preservare gli spazi agricoli residui presenti come varchi ineditati nelle parti di territorio a maggiore pressione insediativa valorizzandone e potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse.
- Evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono colturale.
- Rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.
- Operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.
- Valorizzare il ruolo potenziale di parco agricolo e forestale periurbano ed elemento di mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici e del conseguente fenomeno del surriscaldamento urbano (isole di calore), in grado di ridurre la qualità della vita delle Comunità locali.

7. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PSI definisce per il **Morfotipo dell'olivicoltura (12)** le seguenti azioni:

- Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e – quando possibile – funzionale tra insediamento storico e tessuto dei coltivi mediante:
  - la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
  - la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettano la leggibilità della struttura insediativa d'impronta mezzadrile tipica della gran parte dei contesti caratterizzati dalla diffusione di questo morfotipo;



- la conservazione di oliveti o di altre colture d'impronta tradizionale poste a contorno degli insediamenti storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto ad altre colture o alla copertura boschiva.
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità e articolazione tipici della maglia agraria dell'olivicoltura d'impronta tradizionale, favorendo lo sviluppo e il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio, attraverso le seguenti azioni:
  - nelle nuove riorganizzazioni del tessuto dei coltivi, la conservazione, quando possibile, degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità poderale e interpoderale) o la realizzazione di nuovi percorsi o manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
  - favorire la permanenza, ove possibile, di oliveti e di altre colture d'impronta tradizionale che caratterizzano in senso storico-identitario il mosaico agrario, che svolgono importanti funzioni di presidio idrogeologico e che costituiscono nodi della rete degli agroecosistemi;
  - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
  - il contenimento dell'espansione del bosco sui coltivi scarsamente mantenuti o in stato di abbandono;
  - la conservazione di siepi, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale che corredano i confini dei campi e compongono la rete di infrastrutturazione morfologica ed ecologica del paesaggio agrario. Nei casi in cui interventi di riorganizzazione fondiaria e agricola abbiano impoverito tale rete, introdurre nuovi elementi vegetazionali nei punti della maglia agraria che ne risultano maggiormente sprovvisti;
  - la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico;

8. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto (15)** le seguenti azioni:

- porre particolare attenzione nella progettazione della forma e dell'orientamento dei campi che potranno assumere dimensioni maggiori rispetto a quelle tipiche della maglia agraria storica purché siano morfologicamente coerenti con il contesto ed efficienti sul piano della funzionalità idraulica;
- realizzare confini degli appezzamenti che tendano ad armonizzarsi con le curve di livello;
- realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità poderale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;
- tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità poderale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);
- ricostituire fasce o aree di rinaturalizzazione lungo i corsi d'acqua (per es. vegetazione riparia) con la finalità di sottolineare alcuni elementi visivamente strutturanti il paesaggio e di favorire la connettività ecologica;
- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo



giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

9. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina (16)** le seguenti azioni:

- mantenimento dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne modifichino l'impianto originario;
- contrasto ai fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario che compromettono la leggibilità della struttura insediativa collinare d'impronta mezzadrile;
- conservazione e valorizzazione di oliveti alternati ai seminativi in una maglia fitta o medio-fitta posti intorno ai nuclei storici;
- mantenimento e diffusione nel territorio intercomunale di un'agricoltura strettamente correlata con processi produttivi e prodotti agroalimentari di qualità;
- mantenimento della permanenza di diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti e seminativi;
- mantenimento della funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti oppure mediante la realizzazione di nuovi manufatti coerenti con il contesto paesaggistico d'inserimento;
- conservazione o, nelle zone maggiormente sprovviste, ripristino di siepi, filari, lembi e macchie di vegetazione non colturale a corredo dei confini dei campi e che compongono la rete di infrastrutturazione ecologica del paesaggio agrario anche mediante l'accesso a misure agroambientali legate alle politiche economiche di sviluppo rurale;
- manutenzione della viabilità secondaria podereale e interpodereale e della vegetazione di corredo per finalità di tipo funzionale e paesaggistico;
- tutela degli oliveti d'interesse storico, individuazione degli stessi e definizione di discipline di conservazione e valorizzazione.

10. Per il perseguimento degli obiettivi statuari relativamente alla struttura agroforestale, il PSi definisce per il **Morfotipo del mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti (18)** le seguenti azioni:

- Preservare la leggibilità della relazione morfologica, dimensionale, percettiva e - quando possibile - funzionale tra sistema insediativo storico e tessuto dei coltivi mediante:
  - la tutela dell'integrità morfologica dei nuclei storici evitando espansioni che ne alterino la struttura d'impianto;
  - la limitazione e il contrasto di fenomeni di dispersione insediativa nel paesaggio agrario. In particolare è necessario preservare la leggibilità della struttura insediativa storica d'impronta mezzadrile fondata sul sistema della fattoria appoderata, che lega strettamente edilizia rurale e coltivi;
  - la conservazione degli oliveti o di altri coltivi che contornano e sottolineano viabilità di crinale e insediamenti storici, in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva.
- Preservare, ove possibile, i caratteri di complessità, articolazione e diversificazione tipici della maglia agraria d'impronta tradizionale attraverso le seguenti azioni:
  - nelle ristrutturazioni agricole, la conservazione degli elementi dell'infrastruttura rurale storica (con particolare riferimento alle sistemazioni idraulico-agrarie e alla viabilità podereale e interpodereale) o la realizzazione di nuovi percorsi e manufatti che preservino la continuità e l'integrità della rete;
  - favorire la permanenza della diversificazione colturale data dall'alternanza tra oliveti, vigneti e seminativi;
  - il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e della stabilità dei versanti, da conseguire sia mediante la conservazione e



manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza, coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;

- per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando ove possibile l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza;
- una gestione delle aree boscate finalizzata a preservare i boschi di valore patrimoniale e a contenere l'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti;
- la conservazione - o la creazione ex novo nei punti della maglia che risultano maggiormente carenti - di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica data da siepi, alberature, filari, lingue e macchie di vegetazione non colturale poste a corredo dei confini dei campi e della viabilità;
- la manutenzione della viabilità secondaria poderale e interpoderale e della sua vegetazione di corredo per finalità sia di tipo funzionale che paesaggistico.

Le cantine, le infrastrutture ed i manufatti di servizio alla produzione agricola devono essere opportunamente progettati dal punto di vista dei caratteri morfotipologici, degli assetti idrogeologici e della relazione con il contesto, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico.

11. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente alla struttura agroforestale, il PSI definisce per il **Morfotipo del mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari (20)** le seguenti azioni:

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

12. Per il perseguimento degli obiettivi statutarî relativamente alla struttura agroforestale, il PSI definisce per il **Morfotipo del mosaico colturale e particellare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna (21)** le seguenti azioni:

- la tutela degli insediamenti storici evitando addizioni che ne alterino l'impianto tipicamente accentrato e compatto. Le nuove edificazioni devono essere limitate ai soli manufatti di servizio all'attività agricola e devono essere opportunamente progettati dal punto di vista dei caratteri morfotipologici e della relazione con il contesto;
- la conservazione dei coltivi d'impronta tradizionale che contornano i nuclei storici in modo da definire almeno una corona o una fascia di transizione rispetto alla copertura boschiva;
- la tutela degli elementi che compongono la rete di infrastrutturazione rurale storica (viabilità poderale e interpoderale, sistemazioni idraulico-agrarie, vegetazione non colturale) e della sua continuità;
- il mantenimento, ove possibile, di una maglia colturale fitta o medio-fitta con un buon grado di strutturazione morfologica, di infrastrutturazione ecologica e di diversificazione colturale;



- il mantenimento della funzionalità e dell'efficienza del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, che sarà possibile conseguire sia mediante la conservazione e manutenzione delle opere esistenti, sia mediante la realizzazione di nuovi manufatti di pari efficienza idraulica e coerenti con il contesto paesaggistico quanto a dimensioni, materiali, finiture impiegate;
- una corretta attuazione della gestione forestale sostenibile che tuteli le porzioni di territorio strutturalmente coperte dal bosco per fattori di acclività, esposizione, composizione dei suoli e il contenimento dell'espansione della boscaglia sui terreni scarsamente mantenuti.

### **CAPO III – RICOGNIZIONE DELLE PRESCRIZIONI DEL PIT/PPR E DEL PTCP, DISCIPLINA PAESAGGISTICA**

#### **Art. 12 - La ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale, secondo le indicazioni dell'art.4 comma 3 della Disciplina del Piano del PIT/PPR, fa riferimento agli indirizzi per le politiche, applica le direttive e rispetta le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria del PIT/PPR.

2. Nel documento “**PR.2 - Relazione di conformità con il PIT/PPR e PTCP di Siena**” viene dato conto della conformità del Piano Strutturale Intercomunale ai contenuti del PIT/PPR. Di seguito si elencano le prescrizioni e le prescrizioni d'uso contenute nella disciplina statutaria, che interessano il territorio dei Comuni di Asciano e di Rapolano Terme:

#### Disciplina dei beni paesaggistici

- prescrizioni d'uso relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 134 comma 1 lettera a) ed art.136 del Codice) come indicati nelle relative Schede di cui all'Elaborato 3B;
- prescrizioni d'uso relative alle aree tutelate per legge (art. 134, comma 1, lettera b) e art. 142, comma 1, del Codice) come formulate nell'Elaborato 8B in relazione alle seguenti tipologie fra quelle elencate all'art.142 comma 1 del Codice:

*b) Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri, a partire dalla linea di battigia;*

*c) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal RD 11 dicembre 1933 n. 1775 e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna;*

*g) Territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall' art.2, commi 2 e 6, del DLgs 18 maggio 2001, n.227;*

*m) Zone di interesse archeologico.*

#### Norme comuni sulle energie rinnovabili

- prescrizioni relative al corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio di impianti per energie rinnovabili di cui ai seguenti allegati del PIT/PPR:

*Allegato 1A – Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse;*

*Allegato 1B – Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici.*

3. Sono prescrizioni del PIT/PPR, relative alla strategia dello sviluppo territoriale (Titolo 3 della Disciplina del Piano), le prescrizioni per la pianificazione dei porti toscani e le prescrizioni relative a “la presenza industriale in Toscana” di cui rispettivamente all'art. 32 ed all' art. 28 della Disciplina del PIT/PPR.



### **Art. 13 - La ricognizione delle prescrizioni del PTC di Siena**

1. Il vigente Piano di coordinamento territoriale della Provincia di Siena (PTC) è stato approvato con DCP n.124 del 14.12.2011.
2. Il Piano Strutturale Intercomunale è coerente con le disposizioni del PTC per le parti compatibili con il PIT/PPR e la vigente normativa. Nel documento "**PR.2 - Relazione di conformità con il PIT/PPR e PTCP di Siena**" viene illustrata la coerenza del Piano Strutturale Intercomunale con i contenuti del PTC.

### **Art. 14 - Disciplina paesaggistica**

1. Il PSi individua nella tav. "**QC.e - Ricognizione dei vincoli sovraordinati**", i beni paesaggistici di cui alla Parte III del Codice e li disciplina come indicato di seguito sulla base dei contenuti dell'elaborato 8b del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli artt.134 e 157 del Codice".

2. In particolare il PSi, i PO e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale perseguono gli obiettivi, applicano le direttive, rispettano le prescrizioni d'uso, contenuti nella scheda di vincolo (Elaborato 3B Sezione 4 lettera C del PIT) dei seguenti beni paesaggistici:

- *DM 23/05/1972 GU 14 del 1973c "La zona circostante l'Abbazia di Monte Oliveto Maggiore, sita nel comune di Asciano";*
- *DM 04/06/1976 GU 308 del 1976 "Zona sita nel territorio del comune di Rapolano Terme";*
- *DM 02/08/1977 GU 245 del 1977 "Zone verdi collinari adiacenti al centro storico di Asciano".*

3. Il PSi, i PO e gli altri atti di governo del territorio di competenza comunale individuano, con efficacia ricognitiva, e disciplinano le aree tutelate per legge ai sensi dell'art.142 del Codice ed in conformità alle specifiche disposizioni dell'elaborato 8B, Capo III del PIT/PPR, articolate in obiettivi da perseguire, direttive da applicare e prescrizioni da rispettare. Nel territorio dei Comuni di Asciano e Rapolano Terme sono presenti le seguenti tipologie di aree tutelate per legge:

**lett. b) I territori contermini ai laghi** compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battaglia di cui all'art. 142 comma 1 lettera b) del Codice per le quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico- percettivi dei territori contermini ai laghi salvaguardando la varietà e la tipicità dei paesaggi lacustri;
- salvaguardare la continuità ecologica, le relazioni ecosistemiche, funzionali e percettive dei territori contermini ai laghi;
- evitare i processi di artificializzazione dei territori contermini ai laghi e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano gli ecosistemi, e non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi lacustri;
- garantire l'accessibilità e la fruibilità sostenibile dei territori perilacuali anche attraverso la creazione o il mantenimento di adeguati accessi pubblici e varchi visuali verso il lago;
- favorire la ricostituzione della conformazione naturale dei territori perilacuali interessati da processi di antropizzazione ed il recupero e la riqualificazione delle aree compromesse o degradate.

**lett. c) I fiumi, torrenti, corsi d'acqua** iscritti negli elenchi previsti dal RD 11 dicembre 1933, n. 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna di cui all'art. 142 comma 1 lettera c) del Codice per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:

- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri naturalistici, storico-identitari ed estetico-percettivi delle sponde e delle relative fasce di tutela salvaguardando la varietà e



la tipicità dei paesaggi fluviali, le visuali panoramiche che si aprono dalle sponde ed in particolare dai ponti quali luoghi privilegiati per l'ampia percezione che offrono verso il paesaggio fluviale;

- evitare i processi di artificializzazione degli alvei e delle fasce fluviali e garantire che gli interventi di trasformazione non compromettano i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi fluviali, la qualità delle acque e degli ecosistemi;
- limitare i processi di antropizzazione e favorire il ripristino della morfologia naturale dei corsi d'acqua e delle relative sponde, con particolare riferimento alla vegetazione ripariale;
- migliorare la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale con particolare riferimento ai corridoi ecologici indicati come "Direttrici di connessione fluviali da riqualificare" nelle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- riqualificare e recuperare i paesaggi fluviali degradati;
- promuovere forme di fruizione sostenibile del fiume e delle fasce fluviali.

**lett. g) I territori coperti da foreste e boschi, ancorché percorsi e danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'art. 2 commi 2 e 6 del DLgs 18.05.2001 n. 227 di cui all'art. 142 comma 1 lettera g) del Codice per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:**

- migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;
- tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;
- salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;
- garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico- percettivi;
- recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;
- contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;
- valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

**lett. m) Le zone di interesse archeologico** di cui all'art. 142 comma 1 lettera m) del Codice per i quali il PSi persegue i seguenti obiettivi:

- tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del DLgs 42/2004 e s.m.i. e il contesto di giacenza.

4. Per le aree di cui ai precedenti commi 3 e 5 il PO dovrà recepire le prescrizioni contenute nella Sezione 4 della lettera C delle Schede di Vincolo e nell'Elaborato 8B Disciplina dei beni paesaggistici (artt. 134 e 157 del Codice).



5. Per le aree di interesse archeologico di cui all'art. 11.3 lettera a) e b) del documento denominato "Ricognizione, delimitazione e rappresentazione in scala idonea all'identificazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice", Elaborato 7B alla Disciplina del PIT/PPR il PO dovrà perseguire gli obiettivi, applicare le direttive, rispettare le prescrizioni di cui alle singole schede dell'Allegato H del PIT/PPR.

#### **Art. 15 - Disciplina del sistema idrografico**

1. Il PSI, i PO e gli altri atti di governo del territorio individuano e disciplinano il sistema idrografico del territorio dei Comuni Asciano e Rapolano sulla base delle disposizioni dell'art.16 della Disciplina del Piano del PIT/PPR. Nella tav. "QC.a1 – Carta dei bacini idrografici" è rappresentato il reticolo idrografico del territorio dei due Comuni individuato ai sensi della LR 79/2012.

2. Il PSI persegue gli obiettivi indicati al comma 2 dell'art.16 della Disciplina del PIT/PPR, ed opera per:

- conservare e migliorare i caratteri di naturalità degli alvei, delle sponde, del contesto fluviale e delle aree di pertinenza fluviale;
- salvaguardare i livelli di qualità e il buon regime delle acque;
- tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri morfologici, storico insediativi, percettivi ed identitari dei contesti fluviali;
- conservare e valorizzare i servizi ecosistemici offerti dagli ambienti fluviali.
- evitare processi di artificializzazione dei corsi d'acqua e di urbanizzazione delle aree adiacenti;
- salvaguardare l'identità dei paesaggi fluviali e la qualità degli ecosistemi.

3. I Piani Operativi comunali sulla base degli obiettivi sovraindicati, provvedono ad individuare i contesti fluviali di cui al citato art.16 comma 3 lettera a), tenendo conto degli indirizzi seguenti:

- i contesti fluviali sono fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica, biologica e percettiva con il corpo idrico;

4. Nella tav. "QC.e - Ricognizione dei vincoli sovraordinati" è rappresentata la fascia di 150 metri dagli argini dei corsi d'acqua su cui si applicano le disposizioni dell'art. 16 comma 4 della disciplina del PIT/PPR.

5. I Piani Operativi Comunali provvedono a definire strategie, misure e discipline per declinare gli indirizzi contenuti all'art. 16, comma 3 lettera a) del PIT/PPR. A tale obiettivo concorrono piani e programmi di settore e strumenti di partecipazione delle comunità locali, quali i Contratti di fiume.

#### **Art. 16 - Disciplina delle attività estrattive**

1. Il PSI, i Piani Operativi comunali e gli altri atti di governo del territorio disciplinano le attività estrattive e la loro compatibilità paesaggistica in conformità ai contenuti del Piano Regionale Cave (PRC) oltre che dell'art. 17 della Disciplina di Piano e dell'Allegato 4 del PIT/PPR.

2. Hanno contenuto prescrittivo nei confronti degli atti di governo del territorio comunali come approfondito e dettagliato nei documenti

"G22 – Adeguamento al Piano regionale Cave: Relazione tecnica e carte dei giacimenti" del PSI:

- i giacimenti di cui agli elaborati "PR07 – Giacimenti" e "PR08 – Atlante Giacimenti" del PRC e le relative prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa con esclusione dei giacimenti potenziali;
- i comprensori estrattivi di cui all'elaborato "PR09 – Comprensori" e i relativi obiettivi di produzione sostenibile di cui alle tabelle dell'Allegato A della Disciplina di Piano;



- la stima dei fabbisogni a scala regionale relativamente alla tipologia di materiali da estrarre tenendo conto della stima dei materiali riutilizzabili e dei materiali assimilabili.

3. Al fine dell'adeguamento al Piano Regionale Cave, il PSi recepisce le disposizioni del Titolo III della Disciplina del PRC come illustrato nel documento "**G22 – Adeguamento al Piano regionale Cave: relazione tecnica e carte dei giacimenti**" e ne rappresenta negli elaborati allegati le aree individuate dal PRC come "Giacimenti". Nei medesimi elaborati sono individuati sia i siti per il reperimento dei materiali ornamentali storici sia i siti estrattivi dismessi.

4. Nel territorio del PSi sono individuati i seguenti giacimenti:

- "Cava Terziani" (sigla: 09052002003001 - materiale estraibile: calcari);
- "Poggio dei Sodì" (sigla: 09052002004001 - materiale estraibile: argille);
- "Castelnuovo Berardenga Scalo" (sigla: 09052002005001 - materiale estraibile: argille);
- "Acquaviva" (sigla: 09052002006001 - materiale estraibile: travertini);
- "Bagno marii" (sigla: 09052026067001 - materiale estraibile: travertini)
- "S. Andrea – Querciolaia – Olivera" (sigla: 09052026068001 - materiale estraibile: travertini).

5. I Piani Operativi si adeguano al Piano Regionale Cave ai sensi del Titolo III della Disciplina del PRC, recependo altresì le prescrizioni e le misure individuate dal PSi nel documento "**G22 – Adeguamento al Piano regionale Cave: relazione tecnica e carta dei giacimenti**". I Piani Operativi comunali provvedono a precisare, ad una scala di maggior dettaglio, le perimetrazioni delle aree estrattive rispetto ai relativi giacimenti, oltre che le perimetrazioni delle eventuali aree annesse ai siti estrattivi esistenti e di previsione, dei siti inattivi e dei siti per il reperimento dei materiali ornamentali storici.

6. Per le aree estrattive, oltre che per il recupero dei siti estrattivi dismessi e dei siti per il reperimento dei materiali ornamentali storici, i Piani Operativi provvedono a definire le condizioni per l'esercizio delle attività e per il miglioramento dell'inserimento paesaggistico ambientale in conformità agli obiettivi strategici del presente Piano.

## **CAPO IV - IL POTENZIALE RISCHIO ARCHEOLOGICO**

### **Art. 17 - Il potenziale rischio archeologico**

1. Le zone a rischio archeologico individuate nel territorio del PSi sono riportate nel dossier "**QD.2 - Carta del Potenziale Archeologico**". La perimetrazione è stata effettuata attribuendo ad ogni zona il grado di rilevanza del rischio individuato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo nelle "Linee Guida. Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana":

- **Grado 1** – Assenza di informazioni di presenze archeologiche note.
- **Grado 2** – Presenza di elementi fossili del territorio non direttamente connessi ad attività antropiche (ad esempio paleovalvei) note attraverso fonti e cartografia storica, fotografie aeree, prospezioni non distruttive.
- **Grado 3** – Attestazione bibliografica di rinvenimento precedente e/o attestazione d'archivio collocabile in modo generico all'interno di un areale definito.
- **Grado 4** – Presenza archeologica nota con una certa precisione, dotata di coordinate spaziali ben definite anche se suscettibili di margini di incertezza dovuti alla georeferenziazione o al passaggio di scala da cartografie di periodi cronologici differenti.
- **Grado 5** – Presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da: scavi



archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.

2. Nel territorio del PSi non sono individuate zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di Grado 1 e di Grado 2.

3. Nella propria disciplina il PO dovrà stabilire, per gli interventi che possono incidere direttamente sulle aree rappresentate nel dossier **“QD.2 - Carta del Potenziale Archeologico”**, le seguenti prescrizioni:

- a) tutte le pratiche inerenti lavori di scavo o movimentazione terra, che interessino gli areali delimitati nel dossier **“QD.2 - Carta del Potenziale Archeologico”**, devono essere inviate alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo, che valuterà e risponderà all'Ente entro 30 giorni con eventuali adeguate prescrizioni;
- b) per gli interventi che comportino nuove edificazioni o consistenti trasformazioni in profondità, la Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo possono subordinare l'esecuzione dei lavori ad indagini archeologiche preventive o richiedere il controllo in corso d'opera, a carico del Committente, in particolare:
  - nelle zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di **Grado 3** il rilascio di nulla osta di competenza è subordinato alla condizione che tutte le operazioni di scavo previste dal progetto siano sottoposte a sorveglianza archeologica. L'eventuale rinvenimento di emergenze archeologiche nell'area oggetto dell'intervento può comportare l'imposizione di varianti al progetto approvato, nonché l'effettuazione di indagini archeologiche approfondite finalizzate alla documentazione delle eventuali emergenze antiche ed ai relativi interventi di tutela;
  - nelle zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di **Grado 4** la comunicazione per ogni eventuale intervento di movimentazione di terra deve essere inoltrata alla Soprintendenza in fase di studio di fattibilità. La Soprintendenza può avviare il procedimento di verifica preventiva dell'interesse archeologico prevista dall'art. 25, comma 8 e seguenti del DLgs 50/2016.
  - nelle zone a rischio archeologico aventi rilevanza del rischio di **Grado 5** oltre a recepire le prescrizioni specifiche contenute nei relativi decreti di vincolo, è fatto obbligo subordinare ogni intervento all'approvazione della Soprintendenza (ai sensi degli artt. 21 e 146 e art. 142 lett. m del DLgs 42/2004). le aree in oggetto devono essere sottoposte alla esecuzione di indagini diagnostiche e/o saggi archeologici finalizzati a verificare la fattibilità delle opere.
- c) per gli interventi ricadenti in altre aree, non individuate nel dossier **“QD.2 - Carta del Potenziale Archeologico”**, si applicano le norme di tutela, valide in ogni caso, contenute negli artt. 90-93 del DLgs 42/2004 e ss.mm.ii. nonché, per le opere pubbliche, le norme contenute nell'art. 25 del DLgs 50/2016.

4. Lo **schedario delle evidenze** contenuto nel dossier **“QD.2 - Carta del Potenziale Archeologico”**, relativo alle testimonianze archeologiche documentate, è suscettibile di integrazioni e modifiche in seguito a nuovi ritrovamenti. In tal caso le modifiche o integrazioni non costituiscono Variante al PSi ma, per gli effetti prodotti ai sensi del presente comma, comportano pubblicazioni sull'Albo pretorio nel sito web comunale, accompagnate da adeguate forme di informazione alla cittadinanza.



## **CAPO V – L'ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO INTERCOMUNALE**

### **Art. 18 - Il territorio urbanizzato**

1. Il PSi individua i limiti tra il territorio rurale e quello urbano, fissando il perimetro del territorio urbanizzato, individuato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014, così come rappresentato nel dossier "PD.3 - Centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza" e nella tavola "PT.c – Articolazione del territorio intercomunale".

2. Il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato definito tenendo conto della storia e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali e secondo i seguenti criteri:

- riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
- riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.

3. All'esterno del Territorio Urbanizzato non sono consentite nuove edificazioni residenziali.

4. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali e per nuove edificazioni non residenziali sono consentiti solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione delle strutture esistenti e solo previo parere favorevole della Conferenza di Copianificazione, alle condizioni e secondo le procedure fissate dall'art. 25 della LR 65/2014.

5. I successivi Piano Operativi, potranno precisare il perimetro del Territorio Urbanizzato anche a seguito degli aggiornamenti cartografici conseguenti all'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, senza che ciò costituisca variante al PSi.

### **Art. 19 - I centri e nuclei storici e i relativi ambiti di pertinenza**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale, ai sensi dell'art. 92, comma 3, lettera c) della LR 65/2014, individua nell'ambito dello Statuto del Territorio, il perimetro dei centri e dei nuclei storici, in conformità alle indicazioni della stessa LR 65/2014 e dell'art.10 della Disciplina di Piano del PIT/PPR.

2. I centri storici ed i nuclei storici, riportati nel dossier "PD.3 - Centri e nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza" e nella tavola "PT.c – Articolazione del territorio intercomunale", sono individuati sulla base dei seguenti elementi principali: la morfologia del territorio, la morfologia del nucleo, lo sviluppo o meno attorno ad una specifica tipologia di edificio.

3. I Piani Operativi comunali precisano la perimetrazione dei tessuti storici estendendola, ove necessario, ad aree aventi analoghe caratteristiche e definiscono una disciplina di tutela e di valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, coerente con le indicazioni dell'art.10 della Disciplina del Piano del PIT/PPR.

4. Per i centri, i nuclei e gli aggregati storici il PSi individua i relativi ambiti di pertinenza:

- al fine di salvaguardare le aree in stretta relazione morfologica, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo storico che li caratterizza;
- al fine di tutelare il valore percettivo e di testimonianza storico culturale di questi nuclei ed il loro rapporto con il contesto paesaggistico e rurale;



- per salvaguardare l'insieme delle sistemazioni monumentali, pertinenziali ed agrarie ad esse connesse e le relazioni morfologiche e percettive con il contesto in cui sono inseriti.

5. Al fine di tutelare e valorizzare l'identità materiale e multifunzionale dei centri, dei nuclei, e degli aggregati storici, il PSi definisce le seguenti condizioni, da rendere operative tramite il PO:

- conservazione delle caratteristiche storiche, perseguita anche attraverso la riutilizzazione del patrimonio abitativo esistente attualmente abbandonato o sottoutilizzato, da determinare con il PO;
- adeguato dimensionamento e redistribuzione dell'artigianato di servizio e delle attività commerciali di vicinato compatibili con la conservazione del patrimonio edilizio, al fine di non creare condizioni di degrado e di alterazione dei valori che lo caratterizzano;
- individuazione di interventi di regolazione della viabilità e di localizzazione delle attività, definiti in modo da perseguire la valorizzazione e lo sviluppo dei centri storici e dei centri commerciali naturali;
- salvaguardia dei collegamenti visivi e funzionali fra il tessuto urbano e la campagna, mediante interventi di tutela e potenziamento dei collegamenti esistenti;
- individuazione di interventi di riqualificazione paesaggistica degli insediamenti di crinale al fine di migliorarne l'impatto estetico-paesaggistico, in particolar modo mediante la realizzazione di piantumazioni ed aree a verde;
- individuazione di interventi ammessi all'interno dei centri minori, riguardanti in prevalenza il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, realizzati in forme e con modalità compatibili con l'edificato e con metodologie che ne riducano l'impatto sul territorio;
- individuazione di aree per la realizzazione di parcheggi a servizio dei residenti e delle eventuali attività localizzate, da realizzare prevedendo consistenti dotazioni di alberature e massimizzando la permeabilità delle aree interessate dalle nuove realizzazioni. Ove possibile le aree a parcheggio possono essere collegate a zone destinate al tempo libero (giardini o aree di verde attrezzato);
- localizzazione, all'interno dei centri minori, delle attività che possono determinare una loro valorizzazione e che, comunque, possono essere svolte in forme tali da non compromettere o diminuire le caratteristiche qualitative del centro abitato.

#### **Art. 20 - Il territorio rurale**

1. Il territorio rurale è costituito da:

- a) le aree agricole e forestali denominate "aree rurali";
- b) i nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, denominati "nuclei rurali";
- c) le aree ad elevato grado di naturalità;
- d) le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.

2. Il territorio rurale è rappresentato dal PSi attraverso il Sistema ambientale di cui al Titolo III – Capo IV. Per il Sistema ambientale sono stabilite le strategie per lo sviluppo del territorio rurale di cui all'art. 31 e le prescrizioni generali per l'attuazione degli interventi nel territorio rurale di cui all'art. 32.



## TITOLO III - STRATEGIE DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE

### CAPO I – I TEMI DEL PIANO

#### Art. 21 - Obiettivi

1. Il PSI definisce gli obiettivi e le linee strategiche d'intervento sulla base:
  - dei principi generali e delle scelte condivise dai piani strutturali vigenti, che si intendono confermare e rafforzare mediante l'assunzione di una prospettiva di area vasta;
  - degli obiettivi formulati dai piani territoriali provinciali e regionali vigenti, che si intendono tradurre e specificare alla scala locale;
  - dei temi prioritari per la pianificazione intercomunale, che si assumono come riferimento per definire l'agenda delle iniziative.
2. In particolare, il PSI mira a fornire un elemento di coesione territoriale, rafforzando l'appeal e la competitività del Territorio di riferimento nell'ambito di uno scenario strategico di area vasta.

#### Art. 22 - Strategie intercomunali

1. Il PSI organizza le Strategie dello Sviluppo Sostenibile in:
  - *linee strategiche, ovvero i temi dello sviluppo territoriale;*
  - *obiettivi e azioni intercomunali;*
  - *obiettivi e azioni specifiche per ciascuna UTOE.*
2. Il PSI individua le seguenti linee strategiche:
  - **Abitare: per una qualità della vita contemporanea nei borghi;**
  - **Lavorare e Produrre: i luoghi del lavoro e della produzione artigianale e industriale;**
  - **Territorio Rurale: un rinnovato rapporto tra agricoltura, territorio e paesaggio come spazio vissuto;**
  - **Mobilità: una risposta alle esigenze di accessibilità del territorio;**
  - **Cultura e Turismo: valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale.**
3. Il PSI specifica, per ciascuna delle linee strategiche di cui al presente articolo, gli obiettivi e le azioni intercomunali e gli obiettivi e le azioni specifiche per ciascuna UTOE.

#### Art. 23 - Abitare: per una qualità della vita contemporanea nei borghi

1. Il PSI individua i seguenti obiettivi e le relative azioni intercomunali per l'Abitare.
  - a) **Ripopolazione e rivitalizzazione dei centri e dei nuclei minori:**
    - creazione di un "habitat urbano" vitale ed a misura d'uomo;
    - nuova offerta di edilizia pubblica e sociale, e qualificazione di quella esistente;
    - innescare nuovi processi naturali di ritorno alla vita di paese, con particolare riferimento alle giovani coppie ed alle famiglie;
    - cogliere tutte le opportunità a partire dalle nuove tendenze dell'abitare e del lavorare in luoghi dotati di valori storici e architettonici, diversi dalle concentrazioni metropolitane;
    - sviluppare e incentivare nuovi modelli abitativi, cohousing, anche per persone anziane;
    - ricollocare nella contemporaneità l'abitare e il vivere nei centri storici, anche attraverso la dotazione di reti dati a banda larga, Wi-Fi pubblico e altre dotazioni infrastrutturali necessarie al moderno vivere;
    - riconoscere la frazioni tutelandone l'identità storica, morfologica e sociale;
    - perseguire la "mixité funzionale e sociale" dando vita ad una città complessa, ma non complicata, che sia caratterizzata da una rete di legami nuovi e trasversali garantendo standard di qualità abitativa.



**b) Rigenerazione del tessuto esistente:**

- recupero delle aree compromesse e degradate e dei contenitori dismessi;
- recupero e riqualificazione di ambiti caratterizzati da condizioni di degrado urbanistico e/o di degrado socio-economico, come definito dall'art. 123 della LR 65/2014;
- riordino ambientale, funzionale e compositivo del contesto urbano, mantenendo i valori storico/formativi delle diverse parti e garantendo la coerenza degli interventi;
- efficientamento energetico del patrimonio pubblico e privato;
- riqualificazione di edifici e complessi storici di valore culturale e storico-architettonico in grado di divenire un'importante opportunità per il territorio.

**c) Miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici:**

- manutenzione e cura degli spazi pubblici e dei beni comuni come strumento di rafforzamento della cittadinanza attiva;
- modernizzazione e miglioramento dell'offerta dei servizi socio-sanitari, per l'accoglienza, la cura degli anziani, la telemedicina, il supporto infermieristico domiciliare, il tracciamento delle cronicità e altri tipi di bisogni secondo i nuovi indirizzi post pandemici;
- consolidamento dell'offerta dell'accoglienza e la cura degli anziani, attraverso un nuovo sistema di residenza socio-sanitaria assistita e servizi collaterali;
- implementazione delle attrezzature sportive e ricreative esistenti;
- qualificazione dei servizi scolastici e dei servizi dedicati all'associazionismo, anche con una condivisa politica intercomunale;
- definizione e affermazione di uno spazio pubblico che sia identificabile e riconoscibile per le caratteristiche di centralità e ruolo nei confronti della città.
- utilizzazione di spazi pubblici riqualificati anche per attivare attività commerciali di servizio.

**d) Definizione del perimetro del territorio urbanizzato:**

- individuazione e ridefinizione del margine città-campagna con la conseguente definizione dei confini dell'abitato.

**Art. 24 - Lavorare e Produrre: I luoghi del lavoro e della produzione artigianale e industriale**

1. Il PSI individua i seguenti obiettivi e le relative azioni intercomunali per Lavorare e Produrre:

**a) Rafforzamento e riqualificazione del sistema produttivo esistente:**

- delocalizzazione di talune aree di attività e di potenziamento di altre, in ragione di una maggiore integrazione con il sistema delle infrastrutture e di una mitigazione dei conflitti con i tessuti residenziali esistenti;
- potenziamento della zona industriale del Sentino come area produttiva centrale dell'ambito intercomunale anche con misure per l'attrattività di nuovi insediamenti e di attività di ricerca.

**b) Potenziamento della competitività territoriale e attrazione di nuovi investimenti:**

- potenziare le attuali produzioni industriali, commerciali ed i servizi logistici presenti sul territorio, definendo nuove opportunità economiche e razionalizzando gli spazi e le strutture già presenti, approntando nuove misure per l'attrazione degli investimenti.
- valorizzare le attività estrattive;
- innalzare la qualità degli insediamenti esistenti e rigenerare le aree produttive dismesse o sottoutilizzate, per rispondere alla riorganizzazione del settore industriale e dei servizi alla produzione e distribuzione delle merci, e offrire opportunità per il nuovo lavoro;
- adoperare soluzioni progettuali volte al miglioramento ambientale e paesaggistico delle aree produttive, in linea con i principi regionali dettati per le aree APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate).



## **Art. 25 - Territorio Rurale: Un rinnovato rapporto tra agricoltura, territorio e paesaggio come spazio vissuto**

1. Il PSI individua i seguenti obiettivi e le relative azioni intercomunali per il Territorio Rurale.

### **a) Introduzione di nuove visioni contemporanee del Territorio Rurale attraverso l'innovazione multilevel:**

- tutelare e valorizzare il paesaggio, attraendo gli investimenti necessari, e promuovendo trasformazioni e innovazioni anche con nuove volumetrie e pluralità di destinazioni e funzioni, nella compatibilità con le caratteristiche del Territorio Rurale e nella coerenza con gli strumenti sovraordinati;
- definire misure ed azioni specificamente finalizzate alla attrazione di investimenti a partire dal recupero del patrimonio edilizio rurale e dei borghi;
- promozione delle comunità energetiche, del risparmio energetico e della produzione di energia da fonti rinnovabili, pur nel rispetto della compatibilità ambientale e paesaggistica;
- ricostituire e valorizzare i legami culturali e identitari con il territorio aperto attraverso nuove opportunità e servizi di fruizione (Ciclovía delle Crete Senesi, sentieri, percorsi ciclabili, ippovie, ambienti per il relax e la didattica, ricettività);
- sviluppo di attività connesse e integrative compatibili con l'ambiente ed il paesaggio;
- incentivare la produzione agricola di materie per la bioedilizia, anche in quelle aree in fase di abbandono e/o con problematiche idrauliche, al fine di definire nuovi orizzonti economici e di sviluppo territoriale;
- promuovere la qualità dell'offerta territoriale (agricoltura biologica, prodotti tipici, filiera corta, ospitalità, turismo escursionistico) considerando il territorio aperto come luogo vissuto dagli abitanti e fruito da turisti e visitatori;
- promuovere, lungo direttrici infrastrutturali selezionate e secondo le modalità e le condizioni che il PO potrà prevedere, la realizzazione, in edifici del territorio aperto, di attività di somministrazione alimenti e bevande.

### **b) Valorizzazione dell'agricoltura:**

- sostenere e facilitare le attività agricole con l'obiettivo primario di mantenere e potenziare un'agricoltura economicamente vitale, in grado di produrre beni alimentari e servizi di qualità;
- valorizzare il ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio aperto, nella manutenzione e salvaguardia attiva del territorio;
- favorire ed incentivare il recupero del patrimonio edilizio rurale, prevedendo interventi in grado di coniugare la salvaguardia delle caratteristiche morfotipologiche dell'edificato e le esigenze aziendali, anche di tipo strutturale sull'edificato, connesse alle nuove tecniche e tipologie di conduzione agricola (stoccaggio materiali, mezzi, impianti di trasformazione e lavorazione, ecc.);
- mantenimento delle forme di produzione agricola per autoconsumo, che svolgono un ruolo fondamentale di presidio di parti del territorio, per conservazione del paesaggio tradizionale, per il sostegno delle famiglie residenti e per l'integrazione sociale ed intergenerazionale;
- valorizzazione del tartufo delle Crete Senesi, e creazione del Parco del Tartufo.

### **c) Ambiente, ecologia e biodiversità:**

- tutela dell'ecosistema e dell'habitat che costituisce anche Sito di Interesse Regionale;
- conservazione e tutela dei paesaggi calanchivi e delle biancane;
- gestione forestale sostenibile delle aree boscate;
- definizione di una rete ecologica di connessione tra ambiti rurali, ambiti periurbani e ambiti del verde urbano.



**d) Recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio rurale esistente:**

- favorire il recupero del patrimonio edilizio in territorio aperto, non più utilizzato a fini agricoli e in stato di abbandono, attraverso l'incentivazione delle iniziative finalizzate al suo riutilizzo e/o al mutamento di destinazione d'uso, individuando forme compatibili con la vocazione agricola del territorio circostante e con le caratteristiche dell'edificio.

**e) Governo delle diverse forme di rischio:**

- promozione di politiche energetiche e idriche sostenibili e compatibili con i valori ambientali;
- gestione del rischio idrogeologico;
- gestione del rischio sismico;
- istituzione di un Piano di Protezione Civile coordinato / intercomunale.

**Art. 26 - Mobilità: Una risposta alle esigenze di accessibilità del territorio**

1. Il PSI individua i seguenti obiettivi e le relative azioni intercomunali per la Mobilità.

**a) Incremento degli attuali livelli di accessibilità:**

- creazione di una rete intermodale di trasporto, con integrazione tra trasporto su gomma e su ferro, pubblico e privato;
- agevolazione degli spostamenti interni;
- miglioramento dell'accessibilità di livello urbano, riordinando la rete per la viabilità veicolare, aumentandone la sicurezza e creando percorsi pedonali e ciclabili anche protetti;
- Valorizzazione integrata di percorsi pedonali e ciclabili ivi compresa la riapertura delle stazioni ferroviarie di Serre e di Monte Sante Marie.

**b) Valorizzazione del ruolo della superstrada Siena-Bettolle come corridoio infrastrutturale di portata sovregionale attorno e lungo il quale relazionare le principali attività economiche manifatturiere, industriali e dei servizi:**

- realizzazione di un nuovo svincolo all'altezza della località Pian delle Cortine, da prevedere in direzione Bettolle e in direzione Siena;
- in prossimità dello svincolo di Asciano (San Gimignano), realizzazione di una nuova uscita in direzione sud (verso Sinalunga - Bettolle);
- ripristino, in forma adeguata alle quattro corsie, di uno svincolo in entrata e in uscita all'altezza della zona termale.

**c) Potenziamento della rete ferroviaria:**

- attribuire all'infrastruttura ferroviaria il ruolo di asse portante dell'integrazione tra la mobilità lenta, di fruizione del paesaggio, e la forma più efficace ed ambientalmente sostenibile del trasporto pubblico locale;
- modernizzazione della linea Siena – Chiusi, attraverso la sua elettrificazione e raddoppio;
- valorizzazione della linea ferroviaria storica Asciano – Monte Antico, attraverso una intensificazione dell'utilizzo ordinario, oppure un suo utilizzo come navetta turistica in ottica intermodale, oppure la sua trasformazione in ciclovia (anche con il sistema "Velorail"), o ferro-ciclovia.

**d) Riconoscimento della strada lauretana quale infrastruttura di relazione e fruizione del paesaggio delle Crete Senesi:**

- potenziamento dell'offerta attraverso la realizzazione di alcuni snodi principali;
- miglioramento della percorribilità e messa in sicurezza stradale;
- valorizzazione della strada Lauretana quale elemento centrale e simbolico del "brand" Crete Senesi registrato dalle Amministrazioni;
- rafforzare il ruolo centrale della strada Lauretana come raccordo della mobilità dolce.



**e) Realizzazione di un progetto intercomunale di fruizione e mobilità dolce del paesaggio:**

- coordinamento tra i due comuni per la valorizzazione di Asciano e Rapolano Terme come raccordo tra diverse aree territoriali (Val di Chiana, Siena, Chianti, Maremma) e come snodo con la direttrice dell'Arno (Circuito della Bonifica), la direttrice tirrenica, la via della transumanza, la via Francigena e la via Lauretana;
- creazione della Ciclovia delle Crete Senesi, come da convenzione sottoscritta dalla Provincia di Siena, e dai comuni di Rapolano Terme, Asciano e Buonconvento finalizzata alla progettazione, promozione e realizzazione della Ciclovia delle Crete Senesi che sarà ricompresa nella Ciclovia turistica regionale della "Due Mari";
- creazione di una rete interconnessa, protetta e dedicata, di itinerari trekking, ciclabili e ciclopedonali dislocata attraverso luoghi di valore ambientale, paesaggistico, culturale e turistico anche integrata con la rete ferroviaria ed in particolare con le stazioni di Serre e di Monte Sante Marie;
- creazione di una rete di servizi e strutture dedicate, compresi i punti di ristoro, con particolare riguardo ai percorsi connessi e correlati alle vie aventi caratteristiche storico-culturali;
- creazione di una rete di ciclostazioni per favorire l'intermodalità tra bicicletta e altri mezzi di trasporto;
- valorizzazione e conservazione delle Strade Bianche, quale elemento infrastrutturale fondamentale del Territorio, che lega ambiente, paesaggio, agricoltura, mobilità e turismo;
- individuazione della rete di strade vicinali ad uso pubblico, così come definite da apposite Delibere del Consiglio Comunale, come rete infrastrutturale da valorizzare, anche in maniera selettiva, ai fini della mobilità. In particolare, per una valorizzazione paesaggistica e della mobilità lenta, vengono individuate le vicinali ad uso pubblico coincidenti con i tracciati delle ciclovie (sia di progetto che esistenti);
- valorizzare, implementare o mantenere le direttrici presenti nel territorio intercomunale ed i progetti in corso, che comprendono:
  - *via Lauretana come percorso storico del Territorio;*
  - *"Ferro-Ciclovie della Val d'Orcia", progetto di paesaggio avviato con DGR n. 864 del 13/7/2020, finalizzato al recupero e alla valorizzazione della "mobilità dolce";*
  - *"Terre di Siena Slow", progetto come da convenzione per la valorizzazione del cicloturismo e del turismo lento;*
  - *"Itinerario cicloturistico dei colli e delle crete senesi", come proposto dal Protocollo d'Intesa come da Delibera di Giunta Regionale n. 300 del 20.03.2021 - attualmente da finalizzare - che riguarda un tratto della Ciclovia turistica regionale dei "Due Mari" limitatamente ai Comuni di Siena, Asciano, Buonconvento, Castelnuovo Berardenga, Monteroni d'Arbia, Murlo, Rapolano Terme e Sinalunga.*  
*Detto itinerario costituisce un tratto strategico della Ciclovia dei Due Mari in quanto rappresenta un fondamentale snodo di collegamento fra la via Francigena, il sistema integrato della Ciclovia dell'Arno e della bonifica e la Via Lauretana;*
  - *ciclovia lungo l'Ombrone;*
  - *percorso dell'Eroica;*
  - *percorso delle Strade Bianche;*
  - *percorsi del Gal Leader;*
  - *percorsi del Life Park;*
  - *cammino d'Etruria.*



## **Art. 27 - Cultura e Turismo: valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale**

1. Il PSi individua i seguenti obiettivi e le relative azioni intercomunali per Cultura e Turismo.

### **a) Sviluppo di un piano integrato del turismo:**

- sviluppare un'offerta di percorsi turistico/culturali intercomunali, anche a carattere tematico, quali i siti archeologici, il trekking, percorsi culturali, la ferro-ciclovía delle Crete Senesi;
- definizione di una piattaforma turistica a scala sovracomunale.

### **b) Diversificazione dell'offerta turistica:**

- valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al Territorio Rurale, al termalismo, ai beni storici-artistici diffusi ed ai centri antichi, alle funzioni culturali, museali e della convegnistica;
- identificazione di ambiti e/o settori territoriali, sostenuti da itinerari e percorsi, in grado di offrire esperienze, culturalmente complesse, relative ad aspetti storici, insediativi, archeologici, paesaggistici e agroambientali.

### **c) Potenziamento dell'iniziativa di valorizzazione del brand "Crete Senesi":**

- Valorizzazione delle eccellenze del patrimonio storico architettonico e culturale, motore di sviluppo anche economico legato a rinnovate funzioni e vocazioni, nonché elemento di delimitazione delle identità locali

## **CAPO II - I SISTEMI FUNZIONALI**

### **Art. 28 - I sistemi funzionali**

1. Con i sistemi funzionali il PSi individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio intercomunale ed individua per esse gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

2. Il PSi individua i seguenti sistemi funzionali:

- Sistema insediativo
- Sistema ambientale
- Sistema della mobilità

3. I sistemi potranno essere suddivisi in sottosistemi ed ambiti e individuano spazi, luoghi, edifici e più in generale parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte.

4. I Piani Operativi dovranno specificare per ciascun sottosistema o ambito gli usi principali caratterizzanti o le loro articolazioni e gli altri usi principali o le loro articolazioni eventualmente ammessi, indicando le modalità con le quali determinare la loro incidenza; dovrà inoltre precisare gli usi incompatibili e pertanto non ammessi e disciplinare quelli eventualmente in atto.

5. I PO disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare l'individuazione dei sottosistemi o ambito purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali.



### **CAPO III - IL SISTEMA INSEDIATIVO**

#### **Art. 29 - Il sistema insediativo**

1. Il sistema insediativo corrisponde al territorio urbanizzato ed è suddiviso in relazione ai diversi tessuti urbani riconosciuti dal PSi per ogni centro abitato, riferiti a quelli individuati dall'abaco dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee per l'Invariante III del PIT/PPR "Carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali"

2. Il sistema insediativo corrisponde al Territorio Urbanizzato ed è costituito da:

- a) *Sistema dei luoghi centrali – L*
- b) *Sistema della residenza – R*
- c) *Sistema della produzione – P*

3. Il PSi, oltre ai tessuti delle urbanizzazioni contemporanee, individua anche i tessuti storici relativamente ai centri, ai nuclei ed agli aggregati di antico impianto.

#### **a) Sistema dei luoghi centrali – L**

1. Il sistema dei luoghi centrali corrisponde ai luoghi caratterizzati da una concentrazione di servizi di interesse collettivo ed anche commerciali e direzionali. In genere corrispondono, oltre che alle cosiddette aree standard, ai luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale. I luoghi centrali assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.

2. Obiettivi fondamentali del progetto di Piano sono:

- la valorizzazione delle specializzazioni territoriali in termini di servizi e nuove proposte culturali;
- l'incremento e razionalizzazione delle funzioni amministrative e dei servizi;
- la costruzione di un sistema di luoghi centrali e di attività di servizio alla vita di tutti i giorni anche, se necessario, attraverso operazioni di riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e di riuso dei suoi manufatti.

3. Il sistema dei luoghi centrali è articolato nei seguenti sottosistemi:

- **L1 Città civica:** che comprende i maggiori centri antichi, con edifici e spazi aperti di rilevante valore storico, prevalentemente occupati da servizi e attrezzature collettive;
- **LV Verde urbano:** comprendente parchi urbani, giardini storici, spazi aperti e scoperti (pubblici e privati).

4. Il PSi conferisce allo sviluppo del Sistema dei luoghi centrali un ruolo strategico nel promuovere il ripopolamento, la rivitalizzazione dei borghi storici e il miglioramento delle condizioni di vita dei centri minori. A tal fine il PSi intende creare una continuità urbana finalizzata a collegare i borghi ripopolati, armonizzando gli interventi sia infrastrutturali che edilizi, ponendosi come obiettivo prioritario la ricucitura ed il riordino del tessuto urbano esistente. Il tutto finalizzato all'idea forte di effetto città (in paese), che prevede il ritorno delle famiglie nei paesi, con una residenzialità interconnessa con i servizi ed i sistemi di trasporto locale ed una forte integrazione di usi, funzioni e mix sociale anche attraverso:

- la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili;
- a creazione di un sistema organico di verde, attrezzature collettive, edifici scolastici e spazi pubblici;
- l'integrazione della viabilità pedo-ciclabile e meccanizzata;
- il perseguimento di obiettivi e criteri ecologici sia su scala territoriale che edilizia, volti al
- risparmio energetico ed all'efficienza energetica degli edifici;
- l'attivazione di misure ed attività di partecipazione della cittadinanza, anche con forme



innovative, volte al rafforzamento del senso di comunità.

5. Il PSi promuove l'insieme sistematico e coordinato di interventi pubblici e privati, sia dal punto di vista della qualificazione urbana che della politica sociale della casa, finalizzati a qualificare aree marginali di pregio, attraverso interventi di recupero, efficientamento, qualificazione, ricucitura e riordino dei tessuti urbanizzati storicizzati.

6. Il PSi promuove, altresì, la definizione di un Sistema dei luoghi centrali basato su un sistema delle qualità: l'organizzazione di attrezzature e servizi, in funzione dei cittadini di qualsiasi età e condizione che vogliono raggiungere, attraverso percorsi protetti e piacevoli, i luoghi dedicati all'istruzione, alla cultura, all'incontro e alla socialità, all'assistenza e all'amministrazione pubblica, prioritariamente attraverso la dotazione di spazi pubblici nei quali può essere pienamente esercitato il diritto alla socialità e alla cittadinanza.

7. Sulla di tale sistema delle qualità il PO dovrà verificare l'adeguatezza, in termini di accessibilità, localizzazione e funzionalità delle dotazioni territoriali e dovrà stabilire:

- le aree da reperire mediante esproprio o cessione gratuita;
- le specifiche prestazioni da richiedere agli interventi di trasformazione urbanistica, in termini di aree da cedere e opere da realizzare;
- gli spazi e le strutture pubbliche da riconvertire per ricavare altri tipi di servizi, anche nell'ambito di interventi di rigenerazione urbana;
- gli spazi pubblici da alienare, in quanto non indispensabili per la fruizione collettiva;
- gli ambiti nei quali, in funzione delle dotazioni esistenti nel contesto, sarà possibile differenziare l'obbligo di cessione delle aree destinate a urbanizzazioni secondarie o accedere alla monetizzazione;
- gli ambiti nei quali, tenuto conto dell'accessibilità al trasporto pubblico e delle politiche di regolazione del traffico e della sosta, sarà consentita la monetizzazione in luogo della cessione di aree destinate a parcheggio di relazione e saranno previste dotazioni riguardanti la mobilità sostenibile quali punti di ricarica, parcheggi per il carsharing, punti di sosta attrezzata per le biciclette e simili.

#### **b) Sistema della residenza – R**

1. Il sistema della residenza corrisponde ai luoghi dell'abitare; con tale termine sono compresi gli edifici ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere.

2. Obiettivi fondamentali del progetto di Piano sono:

- la riqualificazione del margine e la ridefinizione del limite tra costruito (territorio urbanizzato) e campagna (territorio rurale);
- la riorganizzazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente, con l'intento di consolidare le funzioni centrali caratterizzanti degli spazi pubblici e implementare l'accessibilità territoriale, migliorando di conseguenza le generali condizioni abitative sul territorio;
- la riduzione ed il contenimento del consumo di suolo;
- l'introduzione di parametri di risparmio energetico e l'utilizzo di risorse alternative;
- la mitigazione degli effetti sulla funzione residenziale prodotta da attività territoriali invasive.

3. Il sistema della residenza è articolato nei seguenti sottosistemi:

- **R1 Città antica:** il nucleo fondativo corrispondente alla parte di tessuto del centro antico che non ha subito grosse modificazioni edilizie;
- **R2 Tessuti residenziali:** corrispondente ai tessuti di recente urbanizzazione.



4. Il PSi promuove la strategia comune volta alla riqualificazione, al ripopolamento e alla rivitalizzazione del Sistema della residenza. Nell'ambito del sistema della residenza il PSi dispone l'incentivazione di interventi ed opere che attuino e garantiscano la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport e, in generale, con le aree centrali del territorio.

5. Il PSi individua il Sistema della residenza come quella porzione di territorio a prevalente funzione residenziale. In ogni caso, detta funzione non è da ritenersi esclusiva. Il PO, definendo le localizzazioni e le funzioni, a integrazione e servizio della funzione residenziale, potrà normare le funzioni ammissibili, purché non in contrasto con la qualità dell'abitare.

6. Il PSi individua le aree urbane consolidate quali parti del territorio urbano prevalentemente residenziali, in cui l'impianto urbanistico (definito dalla rete viaria, dall'assetto degli spazi pubblici e dalla conformazione dell'edificato) ha caratteri compiuti e consolidati.

7. Nelle aree urbane consolidate, Il PSi persegue il mantenimento:

- di un equilibrato rapporto fra densità edilizia e altezza degli edifici;
- della compresenza di utilizzazioni residenziali, produttive e di servizio reciprocamente compatibili e tra loro integrate;
- dell'elevata dotazione e accessibilità degli spazi pubblici.

8. Nelle aree urbane consolidate gli interventi ammessi dal PO e dai piani di settore dovranno concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee individuati dal PSi (TR2, TR3, TR5, TR5.2, TR6, TR7, TR8) articolando e disciplinando le trasformazioni ammesse e gli usi compatibili.

9. Nelle aree urbane consolidate il PO potrà consentire interventi di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti, anche con ricorso alle premialità correlate all'innalzamento della sostenibilità sociale e ambientale, nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- dovranno essere previsti spazi pubblici, adeguati per collocazione, dimensioni e accessibilità;
- dovrà essere favorita la presenza di attività complementari alla residenza (commerciali, direzionali e di servizio);
- dovrà essere escluso l'insediamento di attività industriali, e dovranno essere stabilite le soglie e le caratteristiche delle attività artigianali, commerciali e di deposito, per assicurarne la compatibilità con la funzione residenziale prevalente;
- dovranno essere salvaguardati gli agglomerati storici inglobati nelle espansioni recenti, anche con l'individuazione di congrue aree di rispetto.

10. Il PSi individua i margini urbani da qualificare come le aree libere comprese fra l'edificato e il limite fisico costituito dalle strade esistenti d'importanza anche sovracomunale. Il PSi promuove la qualificazione dei margini urbani:

- come spazi di relazione fra il Territorio Urbanizzato e il Territorio Rurale;
- come area preferenziale per la costituzione di parchi urbani e per il rafforzamento della dotazione di servizi degli insediamenti contermini;
- come aree in cui è ammesso il completamento dei tessuti insediativi, attraverso la definizione di fronti costruiti compiuti, in modo tale da concorrere alla riqualificazione e rigenerazione urbana.

11. Gli interventi ammessi dal PO e dai piani di settore dovranno concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee come individuati ed articolati nel dossier "**PD.1 - Morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee**".



12. Il PO dovrà individuare le aree da trasformare e dovrà definire, nel rispetto delle disposizioni relative alle singole UTOE:

- il dimensionamento specifico e le direttive ai piani attuativi e ai progetti unitari convenzionati, riguardanti le caratteristiche dell'impianto fondiario, della viabilità e degli spazi verdi; i parametri urbanistici ed edilizi; le utilizzazioni compatibili; le prestazioni richieste al fine di raggiungere gli obiettivi pubblici previsti nella parte strategica del PSi;
- le prescrizioni per le parti che possono essere trasformate mediante intervento edilizio diretto o permesso di costruire convenzionato; le prescrizioni per le porzioni non interessate da trasformazioni urbanistiche;
- gli interventi ammessi nelle more dell'attivazione degli interventi di rigenerazione urbana, in misura tale da non compromettere la futura trasformazione dell'area secondo quanto previsto nella parte strategica del PSi.

### c) *Sistema della produzione – P*

1. Il Sistema della produzione corrisponde ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate, in genere, attività produttive di media dimensione, attività commerciali all'ingrosso e depositi.

2. Obiettivi fondamentali del progetto di Piano, da raggiungere con il disegno del sistema della produzione, sono:

- la riqualificazione dell'apparato produttivo e commerciale;
- il potenziamento e riqualificazione delle principali realtà produttive esistenti;
- la gestione degli interventi di riconversione delle attività dismesse in una logica di rigenerazione urbana e riordino territoriale.

3. Il sistema della produzione è articolato nei seguenti sottosistemi:

- **P1 Caposaldi della produzione:** le aree industriali caratterizzate da un tessuto costituito in genere da capannoni di grandi o medie dimensioni;
- **P2 Aree produttive a carattere artigianale e commerciale:** le aree caratterizzate da un'edilizia costituita in genere da edifici di piccole o medie dimensioni, con un tessuto dove è presente una certa mescolanza di differenti tipologie.

4. Il PSi individua il Sistema della Produzione come quella porzione di territorio a prevalente funzione artigianale, produttiva e industriale. In ogni caso, detta funzione non è da ritenersi esclusiva. Il PO, definendo le localizzazioni e le funzioni, a integrazione e servizio della funzione industriale, potrà normare le funzioni ammissibili, purché non in contrasto con quella della produzione.

5. La strategia generale che il PSi individua per il Sistema della produzione è quella di accentrare le aziende in aree appositamente dedicate dalla pianificazione, dotate dei servizi necessari e collegate in modo integrato con la rete della mobilità principale, evitando le lottizzazioni isolate e le superfetazioni incongrue poste in prossimità ed in promiscuità dei tessuti insediativi residenziali.

6. Il PSi persegue, altresì, il consolidamento della specializzazione per la produzione di beni e di servizi alle imprese e promuove il generale innalzamento della dotazione di spazi pubblici, infrastrutture per la mobilità e dotazioni ambientali. Per le strategie per lo sviluppo del Sistema della produzione, il PSi rimanda agli "Obiettivi Strategici di Area Vasta" e agli obiettivi specifici di ciascuna UTOE.

7. Gli interventi ammessi dal PO e dai piani di settore dovranno concorrere al superamento delle criticità e al raggiungimento degli obiettivi di qualità relativi ai morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee TPS1 e TPS3.



8. Il PO potrà consentire interventi di trasformazione degli edifici e degli spazi aperti nel rispetto delle seguenti disposizioni:

- non sarà consentito l'insediamento di residenze;
- dovranno essere definite, in relazione agli interventi ammessi, le misure necessarie per assicurare la mitigazione degli impatti negativi e la qualificazione di attrezzature e spazi collettivi, di dotazioni ecologiche e ambientali, di infrastrutture per la mobilità;
- dovrà essere perseguito il graduale innalzamento della qualità edilizia degli edifici in termini di sostenibilità ambientale e accessibilità;

9. Il PO potrà definire l'attivazione di specifiche premialità correlate all'innalzamento della sostenibilità sociale e ambientale favorendo la compresenza di una pluralità di attività produttive.

### **Art. 30 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio urbanizzato.**

1. Il PO potrà individuare e regolamentare ambiti e interventi per finalità di riqualificazione di aree da liberare (decollo) e di quelle ove realizzare nuovi assetti urbanistici (atterraggio). Tali interventi dovranno basarsi su metodi perequativi e le Amministrazioni potranno utilizzare lo strumento della compensazione per il raggiungimento degli obiettivi di riqualificazione degli spazi pubblici e dei servizi collettivi.

2. Per gli interventi di trasformazione dovranno essere attentamente considerati e posti in essere i seguenti principi di carattere generale:

- dovranno essere preliminarmente valutate possibili e differenti alternative, anche in rapporto all'organizzazione complessiva del territorio;
- i nuovi edifici dovranno essere ispirati alle tradizioni ed agli stili locali, pur essendo possibile l'introduzione di elementi e linguaggi innovativi purché ben inseriti nel contesto e tesi alla sua valorizzazione;
- l'ampliamento degli abitati esistenti dovrà avvenire in maniera equilibrata e senza determinare cesure sul territorio, dovrà essere accompagnato da interventi di arricchimento e mitigazione di contesto, non limitati alla sola dotazione di standard, atti ad assicurare un consolidamento del patrimonio territoriale ed una armonica collocazione nel paesaggio circostante.

3. Il PO per gli interventi di trasformazione dovrà verificare la sussistenza dei seguenti elementi:

- i nuovi interventi, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili, salvo i casi disciplinati dalla normativa vigente, dovranno essere previsti esclusivamente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato dal presente PSi ed a condizione che siano presenti urbanizzazioni primarie adeguate ed atte a sostenere il maggior carico urbanistico;
- i nuovi edifici dovranno conformarsi alle tipologie ed ai tessuti urbani in cui vanno ad inserirsi;
- il fabbisogno idropotabile conseguente agli interventi deve risultare compatibile con la risorsa disponibile o prevedere adeguate forme di reperimento e di risparmio nel consumo della risorsa;
- il fabbisogno in ordine alla depurazione dei reflui, conseguente agli interventi deve risultare compatibile con le infrastrutture già presenti, prevederne il potenziamento o prevedere il ricorso a forme di depurazione autonoma;
- il fabbisogno in ordine allo smaltimento dei rifiuti, conseguente agli interventi deve risultare soddisfatto dal servizio in atto e comunque prevedere adeguate localizzazioni atte a incentivare e favorire la raccolta differenziata.

4. In ogni area di saturazione, completamento o sostituzione, se non altrimenti prescritto dal PO, dovranno essere soddisfatti gli standard di cui al DM 1444/1968 o corrisposti al Comune oneri



monetari equivalenti. Le AC possono prevedere, in rapporto alle specifiche caratteristiche dei singoli interventi, una diversa e maggiore articolazione degli standard previsti dal DM 1444/1968.

5. Non sono consentite nuove grandi strutture di vendita né nuove aggregazioni di lotti contigui di medie strutture di vendita aventi effetti assimilabili a quelli delle grandi strutture di vendita, né all'esterno né all'interno del territorio urbanizzato e neanche se si sostanziano in interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

## **CAPO IV - IL SISTEMA AMBIENTALE**

### **Art. 31 - Il sistema ambientale**

1. Fanno parte del **Sistema ambientale** le aree e le connessioni territoriali destinate a verde; gli ecosistemi, i paesaggi e gli spazi aperti che costituiscono il territorio rurale di cui all'art. 64 della LR 65/2014 in particolare: le aree agricole e forestali, le aree ad elevato grado di naturalità, che comprendono anche quelle destinate al recupero e alla salvaguardia ambientale.

2. Il Sistema ambientale individuato dal PSi è finalizzato a garantire la continuità ecologica dell'intero territorio intercomunale coinvolgendo in tale strategia anche le parti urbanizzate ed è costituito da tutto quanto è al di fuori del Territorio Urbanizzato, articolato in diverse componenti sia naturali che antropiche ai sensi dell'art. 64 della LR 65/2014.

3. Il Sistema ambientale è articolato dal PSi nei seguenti sottosistemi:

a) **Le riserve di Naturalità** che costituiscono l'ossatura della "rete ecologica". Si tratta di aree naturali di grande dimensione, di alto valore funzionale e qualitativo ai fini del mantenimento della diversità biologica del territorio. Si tratta di aree con caratteristiche di "centralità", tendenzialmente di grandi dimensioni. Sono ricomprese al loro interno anche le aree protette. Sono considerate parti di territorio da mantenere e tutelare.

*V1.1 - Crete di Camposodo-Leonina e Monte Oliveto Maggiore-Asciano*

*V1.2 - Bosco sui rilievi di Rapolano*

b) **I corridoi ecologici**. Si tratta dei collegamenti lineari e diffusi fra le riserve di naturalità e gli altri componenti della rete ecologica, si configurano come componente primaria. La loro funzione è mantenere e favorire le dinamiche di dispersione delle popolazioni biologiche fra aree naturali, impedendo così le conseguenze negative dell'isolamento. Hanno il compito di limitare gli effetti della frammentazione ecologica e di ridurre l'artificializzazione del territorio.

c) **Le zone di transizione (zone cuscinetto)**. Ubicate prevalentemente a ridosso dei centri abitati, comprendono situazioni diverse ed eterogenee: residui di bosco, orti e colture a vite-olivo, aree agricole intercluse o abbandonate, aree agricole di rilevante pregio paesaggistico e ambientale. Queste aree, storicamente vocate a funzioni e attività miste (legate alle esigenze dell'adiacente tessuto urbano), sono contraddistinte da un paesaggio agricolo a trame minute, fortemente antropizzato.

d) **Le aree agricole coltivate**. Sono aree dislocate su differenti partizioni morfologiche, prevalentemente coltivate ad oliveti e vigneti, con impianti di tipo tradizionale o di nuovo impianto prati seminativi asciutti ed irrigui.

*V4.1 - Seminativi delle Crete senesi*

*V4.2 - Seminativi con ordinaria conduzione dei fondi agricoli*

*V4.3 - Seminativi e oliveti prevalenti*

*V4.4 - Seminativi di pianura o fondovalle*



e) **Le aree estrattive.** Sono i giacimenti individuati dal PRC approvato e vigente.

f) **Parco fluviale.** Ambito che individua il parco fluviale “La Lama”. Si tratta di un’ampia porzione periurbana del capoluogo di Asciano che si sviluppa lungo il corso dei Borri Bestinino, Bestina e Copra, e finalizzato a tutelare i manufatti e le testimonianze di valore storico culturale e le sistemazioni agrarie di interesse paesaggistico; a conservare, e ove necessario, ripristinare e qualificare le connessioni fra l’ambito fluviale ed i contesti insediativi ed agricoli; a rafforzare la funzione connettiva del fiume come infra-struttura di percorsi e di aree verdi e come corridoio di naturalità che si dirama lungo le aste dei suoi affluenti e nel paesaggio agrario.

4. Il PSi definisce come finalità specifiche la salvaguardia e la valorizzazione del carattere paesaggistico del Sistema Ambientale, che comprende elevate valenze percettive, rappresenta la testimonianza storico-culturale della tradizione contadina, svolge insostituibili funzioni di connettività ecologica e di presidio dei suoli agroforestali, è luogo di produzioni agro-alimentari di qualità e di eccellenza, costituisce una rete di spazi aperti potenzialmente fruibile dalla collettività.

5. Il PSi individua come obiettivi specifici per il sistema ambientale:

- la promozione di un'agricoltura innovativa e sostenibile,
- la valorizzazione del ruolo dell'agricoltura come presidio del territorio aperto
- la coordinata e sostenibile valorizzazione dell'ambiente e del turismo,
- il recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio rurale esistente,
- la cura del territorio e la tutela del paesaggio anche con il governo delle diverse forme di rischio.

6. Per rispettare tali finalità, il PO potrà individuare azioni atte a perseguire:

- la salvaguardia delle biodiversità presenti e tipiche del territorio, sia vegetali che animali;
- la persistenza della tradizionale relazione fra le esigenze della produzione agricola e quelle della gestione del paesaggio, soprattutto nelle aree di maggiore pregio ambientale;
- la valorizzazione dell'agricoltura nel suo ruolo di tutela della qualità del paesaggio con specifici progetti, programmi e disposizioni tesi al potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- il superamento dei fenomeni di degrado in atto, mediante la promozione e l'organizzazione delle attività agricole anche part-time e per autoconsumo, inclusa l'individuazione di aree per
- orti urbani;
- il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali anche attraverso gli strumenti del turismo rurale e dell'agriturismo;
- la ricostituzione degli elementi del paesaggio agrario in abbandono, la riqualificazione degli insediamenti sparsi e delle loro pertinenze;
- la tutela degli elementi residui dell'originario paesaggio agrario.

7. I Piani Operativi comunali, sulla base dei riferimenti sopraindicati, provvedono ad individuare, ad una scala di maggior dettaglio, i perimetri dei sottosistemi, se necessario, individuano al loro interno sub ambiti aventi specifiche ed omogenee caratteristiche, tali da richiedere una peculiare normativa sulla base della disciplina statutaria e delle scelte strategiche del PSi, senza che ciò comporti variante al presente Piano.

8. Per le strategie per lo sviluppo del Sistema della mobilità, il PSi rimanda agli “Obiettivi Strategici di Area Vasta” e agli obiettivi specifici di ciascuna UTOE.



### **Art. 32 - Prescrizioni generali per gli interventi nel territorio rurale**

1. All'interno del Territorio Rurale il PO dovrà prevedere limitazioni riguardo alle attività di trasformazione del suolo ed agli interventi di nuova edificazione, in virtù della conservazione delle risorse essenziali e della tutela del paesaggio nel rispetto della normativa vigente, favorendo il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

2. Per quanto riguarda l'edificazione di nuovi edifici rurali o di manufatti agricoli il PSi definisce la seguente disciplina, da rendere operativa tramite il PO:

- definire per quali parametri edificatori il Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale assumerà valore di Piano Attuativo e disciplinare l'inserimento paesaggistico dei nuovi manufatti;
- definire specifiche indicazioni in ordine alla tipologia di materiali da utilizzare, tenuto conto delle preesistenze, e dovrà specificare gli accorgimenti da seguire per l'individuazione del corretto posizionamento dei nuovi edifici o manufatti;
- i nuovi edifici rurali, in particolar modo quelli ad uso abitativo, dovranno fare riferimento alle norme vigenti in materia di edilizia sostenibile;
- disciplinare i parametri e le modalità con le quali i soggetti diversi dagli imprenditori agricoli potranno installare annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo;
- disciplinare i parametri e le modalità di installazione di manufatti precari;
- disciplinare la realizzazione di recinzioni di terreni in territorio aperto prevedendo comunque che venga mantenuto il passaggio in corrispondenza della viabilità e dei percorsi esistenti e che siano realizzate in modo da non compromettere la visibilità del territorio e di edifici di particolare valore storico-architettonico.

3. Il PO dovrà dettare le Norme finalizzate alla ricostruzione di ruderi e al ripristino di edifici, o parti di essi crollati o demoliti, previo accertamento dell'originaria consistenza e configurazione.

4. La realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili sarà consentita anche nel Territorio Rurale alle condizioni fissate dal PO e comunque secondo forme, localizzazione e modalità di installazione tali da assicurare il minor impatto visivo possibile ai fini della tutela del patrimonio insediativo e del paesaggio rurale. Le localizzazioni dovranno quindi essere attentamente valutate in ordine al loro inserimento nel contesto, alla loro visibilità da molteplici punti di vista e dovranno essere accompagnate da interventi di mitigazione dell'impatto; nel caso in cui sia prevista la collocazione su edifici di pregio le installazioni dovranno essere completamente integrate nella copertura.

5. Nel Territorio Rurale saranno consentite utilizzazioni degli immobili esistenti diverse da quella agricola, a condizione che esse concorrano alla valorizzazione ed alla tutela del territorio. Esse, pertanto, dovranno risultare compatibili con le caratteristiche degli immobili e inserirsi in maniera armonica nel contesto. Nel rispetto delle invarianti strutturali individuate dal PSi, dovranno inserirsi in modo da ridurre al minimo il possibile aumento di carico urbanistico, sia per quanto attiene l'approvvigionamento idrico, gli smaltimenti, le emissioni sonore e atmosferiche sia per quanto riguarda il sistema di riscaldamento. Dovrà essere riutilizzato il sistema infrastrutturale esistente e dovrà essere garantita la manutenzione anche delle viabilità minori esistenti; saranno comunque sempre consentite le opere di adeguamento e di ampliamento della viabilità esistente, anche laddove esse si configurino come nuovi tratti, utili per aumentare la funzionalità e la sicurezza. La realizzazione di nuovi tratti di viabilità sarà ammessa a condizione che non sia possibile utilizzarne di esistente e che la stessa non sia adeguabile.



## **CAPO V - IL SISTEMA DELLA MOBILITÀ**

### **Art. 33 - Il sistema della mobilità**

1. Fanno parte del Sistema della mobilità le strutture a rete che garantiscono efficienza e qualità al tessuto insediativo ed i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana ed extraurbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna al Sistema insediativo.

2. Il sistema della mobilità si articola nei seguenti sottosistemi:

M0 – asse ferroviario

M1 – superstrada Siena-Bettolle

M2 – strade extraurbane principali

M3 – strade extraurbane secondarie

M4 – strade vicinali, strade bianche e viabilità minore

M5 – strade di collegamento interno

3. Nell'ambito del Sistema della mobilità il PSi promuove interventi capaci di migliorare l'efficienza dei collegamenti, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale e che garantisca, al tempo stesso, la presenza di adeguate aree di parcheggio.

4. Al fine di conseguire l'ottimizzazione dei tempi di vita e di percorrenza, il PSi promuove i seguenti interventi:

- incrementare gli attuali livelli di accessibilità attraverso la definizione di percorsi protetti non carrabili, di attrezzature, di spazi verdi ed altri elementi atti a favorire, oltre che la qualità dello spazio pubblico, la connessione tra i diversi ambiti urbani;
- recuperare e valorizzare i percorsi di relazione storica da utilizzare anche per la fruizione turistica, come alternativa alla utilizzazione della rete viaria principale;
- sviluppare di sistemi alternativi di mobilità, quali piste ciclabili, percorsi pedonali.

5. Il progetto e la realizzazione del sistema della mobilità e delle singole opere che ne fanno parte dovrà fare ricorso a tecniche e a materiali di debole impatto ambientale. In particolare, le protezioni stradali, le opere d'arte e i muri di contenimento dovranno essere realizzati con tipologie costruttive e con materiali compatibili con l'ambiente e con i luoghi attraversati. I progetti delle nuove opere dovranno essere accompagnati da alcune indicazioni relative alla pressione ambientale stimata, alla dotazione tecnologica ed ambientale prevista, alle indicazioni delle misure di compensazione e mitigazione degli impatti esistenti e previsti.

6. Per le strategie per lo sviluppo del Sistema della mobilità, il PSi rimanda agli "Obiettivi Strategici di Area Vasta" e agli obiettivi specifici di ciascuna UTOE.

7. Il Piano Operativo dovrà prevedere norme per l'adeguamento e la riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo, e la realizzazione di nuove infrastrutture secondo le caratteristiche prestazionali stabilite. Il Piano Operativo dovrà, per quanto possibile, prevedere interventi di ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l'obiettivo di individuare percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e/o pedonale come soluzione complementare ed alternativa all'utilizzo degli autoveicoli privati negli spostamenti interni o tra i maggiori centri abitati come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici individuati.



## **CAPO VI - LE UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI (UTOE)**

### **Art. 34 - UTOE: Indirizzi generali**

1. La strategia del presente Piano è riferita all'articolazione del territorio in Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE). Le UTOE coprono l'intero territorio dei comuni di Asciano e di Rapolano Terme. Ogni UTOE comprende situazioni diversificate e correlate fra di loro, quali porzioni di territorio aperto e di territorio urbano anche riferite ad ambiti sovracomunali.

2. Nei seguenti articoli per ogni UTOE sono definiti:

- descrizione
- obiettivi specifici ed azioni
- dimensionamento
- previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

3. Il dimensionamento è riferito ad ogni singola UTOE e costituisce il limite massimo di realizzazione ammesso dal PSi nel territorio dei comuni di Asciano e di Rapolano Terme. Il PO non potrà prevedere interventi che comportino un superamento complessivo di tale limite.

4. La definizione delle dimensioni massime sostenibili è quantificata secondo il parametro di riferimento vigente dato dalla Regione Toscana espressa in metri quadrati di superficie edificabile o edificata (SE). Il dimensionamento del PSi, riportato nelle tabelle di cui ai successivi artt. 37, 38, 39, è suddiviso per le seguenti categorie funzionali:

- residenziale
- industriale-artigianale
- commerciale al dettaglio
- turistico-ricettivo
- direzionale e di servizio
- commerciale all'ingrosso e depositi

5. Il dimensionamento comprende:

- le dimensioni massime sostenibili definite all'interno del Territorio Urbanizzato (art. 5 comma 2 del Regolamento 32/R/2017);
- le dimensioni massime sostenibili date dalla Conferenza di Copianificazione per il Territorio Rurale (art. 5 comma 3 del Regolamento 32/R/2017);

6. Il PSi recepisce gli esiti della conferenza di copianificazione tenutasi, ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014, presso la Regione Toscana in data 06.05.2020 per esaminare le proposte di previsioni avanzate dai Comuni di Asciano e Rapolano Terme nell'ambito del processo di formazione del PSi. Le singole previsioni, individuate nella tavola "**PT.c - Articolazione del territorio intercomunale**", sono riportate nell'ambito della disciplina delle UTOE in cui esse ricadono. Oltre ai dimensionamenti massimi ammessi per ciascuna previsione, sono riportati indirizzi e prescrizioni che il PSi rivolge ai Piani Operativi per disciplinare e dare attuazione a dette previsioni.

7. Il PSi ammette che in fase di redazione del PO possa essere trasferito parte delle quote dimensionali tra UTOE appartenenti allo stesso Comune per la stessa categoria funzionale, purché la scelta sia adeguatamente motivata. Per eventuali trasferimenti all'interno della stessa UTOE si fissa un limite massimo del 20% tra le diverse funzioni.

8. Infine si specifica che la quota di dimensionamento ammessa per le Previsioni esterne al perimetro del TU non subordinate a conferenza di copianificazione è destinata esclusivamente all'ampliamento delle Aree turistiche complesse, demandando al Piano Operativo di attuare tale strategia a seguito di approfondimenti specifici in merito ai comparti turistici.



## Art. 35 - UTOE 1: Asciano

### 1. Descrizione

L'UTOE ricalca la porzione del territorio comunale di Asciano a sud del fiume Ombrone, ha una superficie di 85,88 Km<sup>2</sup> ed una popolazione al 31.12.2020 di 4.746 abitanti. Confina, oltre che con le altre due UTOE e il comune di Rapolano Terme con i comuni di Buonconvento, Montalcino e Trequanda.

L'UTOE è connotata dalla presenza del capoluogo di Asciano, del nucleo storico di Chiusure e di alcuni nuclei minori di pregio. Il Territorio presenta il versante delle formazioni calcaree e le zone calanchive di Chiusure e Monte Oliveto Maggiore. È un'area prevalentemente collinare caratterizzata da olivicoltura e viticoltura, cerealicoltura, orticoltura, pastorizia e allevamento.

Il capoluogo ha una forte e riconoscibile struttura urbana, caratterizzata anche dalla presenza di cinta muraria ed altri rilevanti episodi architettonici. Le espansioni residenziali, seppur dotate di servizi, spesso presentano un carattere prevalentemente lineare. La zona industriale del capoluogo presenta delle criticità e soffre dell'impoverimento della struttura produttiva ed economica, i cui segni sono evidenti nella dismissione e sottoutilizzazione di molti complessi produttivi. Chiusure presenta le tipiche caratteristiche del borgo rurale.

Le aree periurbane del capoluogo sono spesso caratterizzate dal sistema degli "orti" privati, che ne rappresentano un elemento distintivo. Il territorio rurale è punteggiato da insediamenti di valore, sia testimoniale che storico architettonico, in alcuni casi in stato di abbandono.

### 2. Obiettivi specifici ed azioni

#### a) **Abitare: per una qualità della vita contemporanea nei borghi**

##### Rigenerazione del tessuto esistente:

- *valorizzazione delle presenze monumentali inquadrando il capoluogo nel più generale riassetto formale e funzionale delle attività terziarie, commerciali e turistiche;*

##### Miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici:

- *realizzazione di un nuovo polo scolastico che comprenda il nido, la scuola dell'infanzia, la scuola primaria e la scuola secondaria, in sostituzione dell'attuale edilizia scolastica del capoluogo, dando così vita a un servizio scolastico che sia integrato con il polo dei servizi sportivi esistente lungo la SP 438 Lauretana, d'interesse per le due comunità;*
- *realizzazione del Parco Fluviale come da Contratto di Fiume "La Lama" (progetto vincitore di bando regionale), al fine di rinnovare il rapporto tra il centro storico, l'immediata periferia di Asciano e i corsi d'acqua dei Borri del Bestinino, del Bestina e della Copra. I tre obiettivi principali sono: la qualità dell'acqua, qualità dell'ecosistema fluviale e sistema naturale; il rischio idraulico e geomorfologia; il paesaggio, la fruizione e lo sviluppo economico del territorio fluviale;*
- *riconversione dell'attuale Palazzo Comunale in un edificio residenziale per giovani coppie (progetto "Giovani in Paese");*
- *riconversione dell'ex Pretura, attualmente in disuso, in Palazzo Comunale (destinazione: servizi) con l'obiettivo di insediare la nuova Sede Comunale in un palazzo che storicamente e morfologicamente ha una posizione preminente nel centro storico di Asciano;*

##### Definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato:

- *contenimento dell'espansione edilizia, limitata a specifiche aree contigue alla zona del Castellare;*
- *privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura*



*di nuovi fronti di costruito.*

**b) Lavorare e produrre: i luoghi del lavoro e della produzione artigianale e industriale**

Rafforzare e riqualificare il sistema produttivo esistente:

- *potenziamento delle attività industriali esistenti nella zona industriale di Asciano e intensificazione delle attività artigianali e commerciali*

**c) Territorio rurale: un rinnovato rapporto tra agricoltura, territorio e paesaggio come spazio vissuto**

Valorizzazione dell'agricoltura:

- *promozione del settore dell'olivicoltura e viticoltura, cerealicoltura, orticoltura e pastorizia e allevamento;*
- *consolidamento e rafforzamento delle competitività delle imprese impegnate a tutelare le antiche varietà di grano;*

Ambiente, ecologia e biodiversità:

- *salvaguardia del sito Natura 2000 "Monte Oliveto maggiore e Crete di Asciano" attraverso la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano; la conservazione, anche con un limitato loro incremento, degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie di importanza conservazionistica; la conservazione delle formazioni erosive caratteristiche dell'area e delle specie e degli habitat a esse legate;*

Governo delle diverse forme di rischio:

- *protezione degli acquiferi;*
- *predisposizione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico;*
- *attenuazione degli squilibri idrologici;*
- *il PO potrà stabilire i criteri per la messa in sicurezza del patrimonio edilizio esistente minacciato dall'azione erosiva dei calanchi, verso luoghi geologicamente idonei all'edificazione.*

**d) Mobilità: una risposta alle esigenze di accessibilità del territorio**

Incremento degli attuali livelli di accessibilità:

- *definizione di percorsi protetti non carrabili, di attrezzature, di spazi verdi ed altri elementi atti a favorire, oltre che la qualità dello spazio pubblico, la connessione tra i diversi ambiti urbani;*

Valorizzazione del ruolo della superstrada Siena-Bettolle come corridoio infrastrutturale di portata sovraregionale attorno e lungo il quale relazionare le principali attività economiche manifatturiere, industriali e dei servizi:

- *garantire e potenziare il livello di accessibilità alla zona est del territorio comunale, con completamento dello svincolo di San Gimignano;*

Potenziamento della rete ferroviaria:

- *rimessa in uso e rivitalizzazione della fermata di "Monte Sante Marie" per la connessione con il percorso delle Strade Bianche e ciclovia delle Crete Senesi;*

Riconoscimento della Strada Lauretana quale infrastruttura di relazione e fruizione del paesaggio delle Crete Senesi:



- *completamento della variante di Camparboli;*
- *realizzazione di una nuova passerella ciclopedonale sul Bestinino;*

**e) Cultura e turismo: valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale**

Diversificazione dell'offerta turistica:

- *potenziamento dell'utilizzo per convegni della sala conferenze di Monte Oliveto Maggiore;*
- *valorizzazione delle aree archeologiche di Molinello e Poggio Pinci;*

Potenziamento dell'iniziativa di valorizzazione del brand "Crete Senesi":

- *riconversione del Palazzo del Podestà in spazio polifunzionale che sia anche luogo culturale per esposizioni, rappresentazioni, riunioni, nonché foresteria per la mobilità lenta con l'obiettivo di rivitalizzare, insieme all'intervento sulle Fonti Lavatoie, la Piazza del Grano, cuore antico di Asciano;*
- *riconversione delle Fonti Lavatoie, precedentemente destinate a ufficio turistico, in Ciclofficina e Ristoro per la mobilità lenta e spazio polivalente culturale.*

**3. Dimensionamento**

Comune di ASCIANO							
Cod. Istat 052002							
U.T.O.E. n. 1 052002001 - ASCIANO							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della LR, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	6.300	2.000	8.300		0	0	
b) industriale-artigianale	12.000	0	12.000	0	0	0	0
c) Commerciale al dettaglio	1.500	1.500	3.000	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	2.500	2.500	4.300	1.700	6.000	0
e) Direzionale e di Servizio	1.000	1.000	2.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	2.000	0	2.000	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>22.800</b>	<b>7.000</b>	<b>29.800</b>	<b>4.300</b>	<b>1.700</b>	<b>6.000</b>	<b>0</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, è suddiviso in base alle seguenti previsioni:

**Struttura turistico ricettiva in loc. Bollano**

(Verbale del 06.05.2020)

- Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
- Nuova Edificazione SE = 4.300 mq
- Riuso SE = 1.700 mq

**4. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione**

**a) Struttura turistico ricettiva in loc. Bollano**

Intervento

L'area è ubicata al confine tra i comuni di Asciano e Buonconvento. Si prevede il potenziamento dell'attività ricettiva esistente, per una fascia di mercato alta, da realizzarsi a



cura di una azienda agricola che ormai da anni si contraddistingue per una gestione attiva rivolta sia agli interventi colturali, sia ai miglioramenti fondiari fra cui la valorizzazione del patrimonio immobiliare. La superficie aziendale complessiva è pari a 260 ettari circa.

#### Usi ammessi

Turistico-ricettivo

#### Dimensionamento

<b>SE - Nuova edificazione</b>	<b>SE - Riuso</b>
4.300 mq	1.700 mq

Le prescrizioni dimensionali sono le seguenti:

- collocazione ipogea dei nuovi volumi nella misura almeno del 40%;
- massima ricettività attivabile: 60 posti letto;
- limitazioni dell'altezza dei nuovi edifici due piani fuori terra.

#### Strumento d'attuazione

Piano Attuativo

#### Indirizzi per il Piano Operativo

Al fine di evitare contrasti con la specifica disciplina per il territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della LR 65/2014, con il relativo Regolamento 63/R, oltre che con la LR 30/2003 in materia di disciplina delle attività agrituristiche, la previsione turistico ricettivo si dovrà configurare come intervento autonomo rispetto all'attività agricola, che peraltro sarà mantenuta sulle restanti aree della proprietà.

L'intervento si dovrà configurare prioritariamente quale riqualificazione dell'edificato esistente, con la possibilità di recuperare e rifunzionalizzare i volumi non più necessari ai fini agricoli presenti nell'azienda tra i quali il podere Neci.

La realizzazione dei nuovi volumi è condizionata alla realizzazione preliminare o contestuale di specifico P.A.P.M.A.A per il recupero dell'edificato esistente e la riorganizzazione produttiva dell'azienda agricola (in termini sia di coltivi che di edifici aziendali) in coerenza con i caratteri agricoli del paesaggio locale e in sinergia con la nuova realtà turistico ricettiva.

Il PSi dà disposizione al Piano Operativo affinché:

- siano indicate le aree escluse dalla trasformazione;
- siano individuati i sotto ambiti all'interno dei quali saranno previsti i nuovi volumi;
- i nuovi volumi si commisurino alle volumetrie complessive esistenti nell'area oggetto di intervento, valutandone la collocazione specifica;
- siano redatte le seguenti analisi da effettuare ai fini di un attento inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie:
  - analisi e studi visivi e percettivi;
  - analisi dei sedimi edilizi, ivi compresa la realizzazione di sub-aggregati, e delle relazioni tra i manufatti antropici e il territorio aperto che hanno dato esito al contesto attuale;
  - analisi degli aspetti dimensionali e dei caratteri dell'edificato esistente (volumi, distanze, tipologie architettoniche, funzionali, ambientali);
  - lettura percettiva ed interpretazione dei luoghi per l'individuazione dei criteri progettuali di architetture integrate con il paesaggio;



- analisi delle aree ambientali tutelate e del contesto ecologico.

#### Prescrizioni

L'intervento di trasformazione dovrà essere condotto in conformità alla disciplina della scheda d'ambito n. 14 "Colline di Siena", alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B e alle invarianti definite per l'area oggetto di intervento.

Gli interventi non dovranno compromettere la leggibilità/riconoscibilità dell'area e gli elementi strutturanti il paesaggio, dovranno assicurare qualità architettonica e rappresentare progetti di integrazione paesaggistica.

Dovrà essere garantito:

- il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto;
- la conservazione/riqualificazione degli spazi e delle aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi).

Le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non dovranno compromettere l'integrità della percezione visiva garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. Dovranno essere conservati i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, beni culturali, e territorio aperto.



## Art. 36 - UTOE 2: Arbia

### 1. Descrizione

L'UTOE ricalca la porzione del territorio comunale di Asciano a nord del fiume Ombrone, ha una superficie di 129,64 Km<sup>2</sup> ed una popolazione al 31.12.2020 di 2.182 abitanti. Confina, oltre che con le altre due UTOE e il comune di Rapolano Terme, con i comuni di Buonconvento, Monteroni d'Arbia, Siena e Castelnuovo Berardenga.

L'UTOE comprende Arbia, i nuclei della Stazione di Castelnuovo e di Torre a Castello, e alcuni nuclei minori altamente caratterizzanti il Territorio, molti dei quali sorti in corrispondenza della viabilità di matrice storica (via Lauretana) e consolidatisi nel tempo, quali Vescona, Mucigliani e Monte Sante Marie. Il Territorio è il cuore delle Crete Senesi, e ne presenta le tipiche caratteristiche morfologiche, agronomiche e infrastrutturali. È un'area prevalentemente collinare caratterizzata in gran parte da cerealicoltura e pastorizia.

Arbia si è originata lungo la viabilità principale, e presenta tuttora, almeno in parte, un carattere di linearità e delle criticità in merito ai servizi e alla compresenza di attività produttive e residenze. Stazione di Castelnuovo e Torre a Castello sono invece insediamenti spiccatamente lineari, con criticità in merito ai servizi e agli spazi di socialità. I nuclei minori presenti in questa UTOE conservano le originarie caratteristiche di punti di presidio e di incontro lungo la viabilità storica e sono in genere privi di una chiara trama di spazi pubblici e di relazione e di una adeguata rete di servizi.

Il territorio rurale è caratterizzato dal tracciato della via Lauretana e dalle strade bianche ed è punteggiato da insediamenti - soprattutto nella forma poderale di edificio principale e annessi - quasi sempre di rilevante valore, sia testimoniale che storico architettonico, in spesso in stato di abbandono.

### 2. Obiettivi specifici ed azioni

#### a) **Abitare: per una qualità della vita contemporanea nei borghi**

Ripopolamento e rivitalizzazione dei centri e nuclei minori:

- *individuare soluzioni ai problemi di disagio abitativo;*

Rigenerazione del tessuto esistente:

- *definizione di obiettivi integrati al recupero dell'area della Fornace finalizzati alla risoluzione dei problemi di viabilità esistenti, all'aumento della dotazione dei servizi e degli spazi collettivi, alla creazione di nuove centralità capaci di assumere un valore simbolico per la comunità;*
- *Residenze di sollievo: demolizione dell'edificio adiacente alla sede della Caritas e costruzione di nuovi alloggi sociali, anche temporanei, per rispondere alle situazioni di disagio abitativo;*

Miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici:

- *riqualificazione complessiva dei tessuti insediativi con l'innalzamento della qualità residenziale.*
- *raggiungimento di una efficace integrazione urbanistica e funzionale con il limitrofo centro di Tavernelle d'Arbia, nel Comune di Siena, individuando nuove possibili centralità, servizi e spazi pubblici da ricavare prioritariamente nelle aree da recuperare;*
- *recupero delle condizioni ottimali di vivibilità dell'insediamento dislocato lungo il tratto urbano della Lauretana, superando le criticità legate al traffico di attraversamento.*



**b) Lavorare e produrre: i luoghi del lavoro e della produzione artigianale e industriale**

Rafforzare e riqualificare il sistema produttivo esistente:

- *valorizzazione del polo produttivo di Casetta, slegato dalle aree residenziali e maggiormente integrato tanto al sistema dei trasporti su gomma quanto prossimo all'infrastruttura ferroviaria di Castelnuovo Berardenga Scalo;*
- *mitigazione dei fattori di criticità e/o inquinamento ambientale della zona industriale di Arbia, soprattutto in relazione alla vicinanza alle aree residenziali;*

**c) Territorio rurale: un rinnovato rapporto tra agricoltura, territorio e paesaggio come spazio vissuto**

Valorizzazione dell'agricoltura:

- *promozione del settore della cerealicoltura e pastorizia e allevamento;*

Ambiente, ecologia e biodiversità:

- *salvaguardia del sito Natura 2000 "Crete di Camposodo e Crete di Leonina" attraverso la conservazione delle praterie aride (habitat prioritari) e delle specie che le caratterizzano; la conservazione, anche con un limitato loro incremento, degli elementi che accrescono l'eterogeneità del mosaico ambientale e che sostengono gran parte delle specie di importanza conservazionistica; la conservazione delle formazioni erosive caratteristiche dell'area e delle specie e degli habitat a esse legate;*

Governo delle diverse forme di rischio:

- *predisposizione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico;*
- *attenuazione degli squilibri idrologici.*

**d) Mobilità: una risposta alle esigenze di accessibilità del territorio**

Incremento degli attuali livelli di accessibilità:

- *miglioramento della viabilità di attraversamento e della fruibilità urbana attraverso il riordino della circolazione pedonale, ciclabile, veicolare motorizzata e del trasporto pubblico, in riferimento all'ambito locale ed extraurbano;*
- *riconoscimento alla stazione di Arbia del ruolo di "HUB" sulla direttrice di accesso da e per Siena;*

Valorizzazione del ruolo della superstrada Siena-Bettolle come corridoio infrastrutturale di portata sovraregionale attorno e lungo il quale relazionare le principali attività economiche manifatturiere, industriali e dei servizi:

- *adeguamento del collegamento, all'interno del progetto per gli "Interventi di ammodernamento e revamping", dell'esistente impianto di Selezione Compostaggio e Valorizzazione "Le Cortine";*

Potenziamento della rete ferroviaria:

- *potenziamento della stazione di "Castelnuovo Scalo" come nuovo nodo intermodale sulle strade delle Crete;*

Riconoscimento della Strada Lauretana quale infrastruttura di relazione e fruizione del paesaggio delle Crete Senesi:

- *realizzazione di una nuova passerella ciclopedonale sull'Arbia tra Arbia e Taverne d'Arbia (nel territorio comunale di Siena).*



### 3. Dimensionamento

Comune di ASCIANO							
Cod. Istat 052002							
U.T.O.E. n. 1 052002002 - ARBIA							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della LR, 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE			Mq di SE
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	3.000	6.100	9.100		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	12.000	0	12.000	2.000
c) Commerciale al dettaglio	0	3.000	3.000	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	0	1.500	1.500	0	0	0	0
e) Direzionale e di Servizio	0	2.000	2.000	0	0	0	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	6.000	6.000	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>3.000</b>	<b>18.600</b>	<b>21.600</b>	<b>12.000</b>	<b>0</b>	<b>12.000</b>	<b>2.000</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, è suddiviso in base alle seguenti previsioni:

- **Nucleo Produttivo in loc. Casetta**  
 (Verbale del 06.05.2020)
  - Destinazione d'uso prevista: Industriale-artigianale
  - Nuova Edificazione SE = 12.000 mq
  
- **Ampliamento circuito GO KART in Loc. Val di Biena**  
 (Verbale del 06.05.2020)
  - Destinazione d'uso prevista: Direzionale e di Servizio
  - Nuova Edificazione SE = 0 mq

L'intervento previsto non è finalizzato alla realizzazione di nuove volumetrie a carattere permanente ma esclusivamente all'ampliamento della pista e la creazione di uno spazio di servizio e l'installazione di attrezzature indispensabili allo svolgimento dell'attività.

### 4. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

#### a) Nucleo Produttivo in loc. Casetta

##### Intervento

Completamento de nucleo produttivo e artigianale a Casetta, al confine col comune di Castelnuovo Berardenga in prossimità di alcune attività già esistenti. Le destinazioni ammesse sono: industriale, commerciale all'ingrosso e depositi, artigianale, direzionale e di servizio. L'area sarà destinata principalmente ad ospitare quelle funzioni produttive attualmente collocate nel centro abitato di Arbia per le quali si auspica un trasferimento, anche attraverso la creazione di un polo produttivo a margine del raccordo autostradale Siena-Bettolle.

##### Usi ammessi

Industriale, artigianale, commerciale al dettaglio, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio.



### Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
12.000 mq	-

### Strumento d'attuazione

Piano Attuativo

### Indirizzi per il Piano Operativo

Gli interventi dovranno prediligere la realizzazione di edifici orientati e allineati con le strutture esistenti.

Le aree a parcheggio pubblico, da collocarsi preferibilmente lungo strada, dovranno essere alternate e dovranno essere schermate da alberature e corredi di airole per mitigare gli impatti.

I depositi di materiali su piazzali esterni dovranno essere collocati nelle zone tergalì, o meno visibili, schermate il più possibile con corredi verdi.

### Prescrizioni

L'intervento di trasformazione dovrà essere condotto in conformità alla disciplina della scheda d'ambito n. 14 "Colline di Siena", alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B e alle invariati definite per l'area oggetto di intervento.

L'attività di trasformazione dovrà essere svolta tenendo conto della presenza del sito d'importanza regionale "SIR 90 - Crete di Camposodo e Crete di Leonina".

La progettazione del completamento dell'area produttiva in loc. Casetta dovrà essere caratterizzata dalla necessità di integrare e valorizzare la presenza del corso d'acqua, lasciando inedificate il più possibile le fasce interessate dal vincolo, mantenendo inalterato, oltre al valore paesaggistico del corso d'acqua, anche il ruolo di corridoio ecologico da esso svolto.

Particolare cura sarà necessaria nella progettazione del disegno del margine al fine di valorizzare il territorio naturale circostante in rapporto con l'edificato. Saranno necessari tutti gli accorgimenti a mantenere la maggior quantità di superficie permeabile.

Per la infrastrutturazione dell'area e la progettazione dei nuovi edifici, il PO dovrà fare riferimento alle Linee guida per la sostenibilità degli interventi (tipo APEA).



## **b) Ampliamento circuito GO KART in Loc. Val di Biena**

### Intervento

La porzione di territorio è adiacente alla zona su cui insiste la pista di Go-kart “Circuito di Siena”, apprezzato impianto realizzato nel territorio comunale di Castelnuovo Berardenga. L'accresciuta notorietà e la necessità di adeguarsi agli standards degli organismi internazionali di riferimento richiede l'ampliamento del circuito e delle dotazioni di servizio. Dal momento che la presenza della linea ferroviaria e della viabilità locale impediscono l'ampliamento verso Nord, per l'intervento è stata individuata la porzione valliva situata a Sud, nel territorio comunale di Asciano.

### Usi ammessi

Direzionale e di servizio

### Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
-	-

Superficie territoriale interessata dall'intervento: 51.360 mq

- Area destinata all'ampliamento della pista Karting Inter Siena: 37.110 mq.

Adeguamento servizi integrativi all'attività (nuovo paddock, parcheggio camper e auto)

### Strumento d'attuazione

Piano Attuativo

### Indirizzi per il Piano Operativo

Le soluzioni progettuali dovranno garantire la tutela delle visuali verso le colline circostanti. Dovrà essere garantita la tutela delle risorse naturali, e della biodiversità; in generale, dovranno essere mantenute eventuali alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria). L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dalla “LR 30/2015– Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale”

### Prescrizioni

L'intervento di trasformazione dovrà essere condotto in conformità alla disciplina della scheda d'ambito n. 14 “Colline di Siena”, alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B e alle invariati definite per l'area oggetto di intervento. L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dalla “LR 30/2015 – Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico - ambientale regionale”

La progettazione dell'eventuale ampliamento della pista dovrà essere caratterizzata dalla necessità di integrare e valorizzare la presenza del corso d'acqua mantenendo inalterato, oltre al valore paesaggistico del corso d'acqua, anche il ruolo di corridoio ecologico da esso svolto. Saranno necessari tutti gli accorgimenti a mantenere la maggior quantità di superficie permeabile. Le soluzioni progettuali dovranno garantire inoltre la tutela delle visuali verso le colline circostanti.

Dovrà essere garantita la tutela delle risorse naturali, e della biodiversità; in generale, dovranno essere mantenute eventuali alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria).



## **Art. 37 - UTOE 3: Rapolano, Serre e Sentino**

### **1. Descrizione**

L'UTOE coincide con il territorio comunale di Rapolano Terme, ha una superficie di 83,14 Km<sup>2</sup> ed una popolazione al 31.12.2020 di 5.237 abitanti. Confina, oltre che con le altre due UTOE e il comune di Asciano, con i comuni di Sinalunga, Lucignano, Monte San Savino, Bucine e Castelnuovo Berardenga.

L'UTOE è pertanto connotata dalla presenza del capoluogo di Rapolano, Serre di Rapolano, il nucleo di Armaiolo e alcuni nuclei minori di pregio come Modanella e San Gemignano. Fa inoltre parte di questa UTOE l'area produttiva del Sentino.

Il Territorio, prevalentemente collinare, è ampiamente coperto da aree boschive. L'area presenta un importante acquifero termale, e pertanto è caratterizzata dalla presenza di cave di travertino e fenomeni termali.

Il capoluogo ha una forte e riconoscibile struttura urbana, caratterizzata anche dalla presenza di luoghi per la socialità. Le espansioni residenziali, seppur dotate di servizi, spesso presentano un carattere prevalentemente lineare.

Serre di Rapolano ed Armaiolo sono caratterizzate da elementi architettonici spesso coerenti e presentano tessuti policentrici che si organizzano intorno a piccoli e raccolti spazi aggregativi. Entrambe sono caratterizzate dal problema dello spopolamento e la carenza di servizi.

La zona industriale del Sentino ha delle ottime potenzialità infrastrutturali, e presenta delle criticità in relazione ad alcune aree dismesse ed una necessaria riorganizzazione.

I nuclei minori, spesso di pregio architettonico, presentano le tipiche caratteristiche del borgo rurale.

Le aree periurbane del capoluogo sono spesso caratterizzate dal sistema degli "orti" privati, che ne rappresentano un elemento distintivo. Il territorio rurale presenta alcuni insediamenti poderali di valore, sia testimoniale che storico architettonico, in alcuni casi in stato di abbandono.

### **2. Obiettivi specifici ed azioni**

#### **a) Abitare: per una qualità della vita contemporanea nei borghi**

##### Ripopolamento e rivitalizzazione dei centri e nuclei minori:

- *promuovere soluzioni al disagio abitativo, rivitalizzazione, ripopolamento, riqualificazione abitativa con politiche intersettoriali;*

##### Rigenerazione del tessuto esistente:

- *completamento del recupero del "contenitore storico dismesso" a Rapolano costituito dall'ex Palazzo Pretorio, dalla Torre Medievale dal Vicolo delle Stanze con l'obiettivo di insediare nel complesso servizi alla cittadinanza e locali per esposizione, centro panoramico;*
- *riqualificazione e rifunzionalizzazione della ex Chiesa del Corpus Domini di Rapolano a spazi espositivi e culturali, ai fini di implementare i servizi connessi alla residenza e alla qualità della vita nel centro storico;*
- *riqualificazione del complesso storico denominato "La Grancia/Granaione" di Serre con riconversione a ristorante, bar, bottega delle produzioni tipiche, locali museali (destinazione: spazi culturali e di uso collettivo, commerciali, turistico-ricettivo);*



Miglioramento dei servizi e degli spazi pubblici:

- *qualificazione degli spazi pubblici limitrofi al centro storico di Rapolano (piazza, giardini, risalita di collegamento);*
- *riqualificazione delle vie del centro storico di Rapolano con nuova lastricatura da via dei Monaci a Via dei Goti, rafforzamento della Ztl;*
- *promozione dell'utilizzo e degli incentivi statali per l'efficienza energetica e la riqualificazione dell'edificato;*
- *implementazione delle attrezzature sportive di Rapolano;*
- *riqualificazione delle piazze del centro storico di Serre e degli spazi di servizio alla residenza, soprattutto per corte interna a edificato con presenza di alloggi ERP;*

Definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato:

- *inserimento nel perimetro del territorio urbanizzato di Armaiolo e Ficaiole.*

**b) Lavorare e produrre: i luoghi del lavoro e della produzione artigianale e industriale**

Rafforzare e riqualificare il sistema produttivo esistente:

- *consolidamento e riqualificazione delle attività produttive industriali e artigianali legate alla lavorazione del travertino;*
- *mitigazione dei fattori di criticità e/o inquinamento ambientale;*

Rafforzare la competitività territoriale e attrarre nuovi investimenti:

- *recupero e valorizzazione delle zone estrattive dismesse mediante la riconversione funzionale delle aree, tenendo conto delle indicazioni del "Piano integrato di intervento per la riqualificazione del polo estrattivo del travertino" integrando valorizzazione produttiva, energetica e paesaggistica;*
- *potenziamento delle infrastrutture e dei servizi dell'area produttiva del Sentino finalizzato a creare nuove attività produttive e opportunità di lavoro valorizzando la competitività della collocazione geografica dell'area industriale.*

**c) Territorio rurale: un rinnovato rapporto tra agricoltura, territorio e paesaggio come spazio vissuto**

Valorizzazione dell'agricoltura:

- *promozione del settore dell'olivicoltura e viticoltura e dei prodotti agroalimentari tipici e di tradizione;*
- *sostenere la crescita delle attività agricole e della produzione di alta qualità ivi compreso attività collegate al tempo libero, allo sport e al benessere;*

Ambiente, ecologia e biodiversità:

- *mantenimento e valorizzazione di un elevato grado di tutela dell'acquifero termale e delle manifestazioni presenti;*
- *valorizzazione e tutela del Lago del Calcione e del territorio circostante;*

Governo delle diverse forme di rischio:

- *tutela e salvaguardia della zona di protezione termale;*
- *protezione degli acquiferi;*
- *predisposizione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico;*
- *attenuazione degli squilibri idrologici.*



#### **d) Mobilità: una risposta alle esigenze di accessibilità del territorio**

##### Incremento degli attuali livelli di accessibilità:

- *riconoscimento alla stazione di Rapolano Terme / nuova fermata ferroviaria del ruolo di “hub” per la mobilità anche turistica, oltre che per la connessione con la Siena-Bettolle;*
- *ulteriore miglioramento della accessibilità pedonale meccanizzata dall’area parcheggio Porta Nova al centro storico di Rapolano;*
- *nuova accessibilità al centro storico di Serre mediante la predisposizione di un sistema integrato di parcheggi e spazi verdi, la realizzazione di un sistema di risalita meccanizzata e di un percorso pedonale che, all’interno del sistema integrato di percorsi ciclo-pedonali, siano collegati alla viabilità carrabile ed ai parcheggi scambiatori;*

##### Valorizzazione del ruolo della superstrada Siena-Bettolle come corridoio infrastrutturale di portata sovraregionale attorno e lungo il quale relazionare le principali attività economiche manifatturiere, industriali e dei servizi:

- *adeguamento della viabilità di attraversamento del centro urbano, soggetta ad intensi flussi di traffico;*

##### Potenziamento della rete ferroviaria:

- *potenziamento della rete ferroviaria anche attraverso l’individuazione di una fermata (salita e discesa) sulla linea ferroviaria Siena-Chiusi, all’altezza della zona Coop e del parcheggio di Porta Nova di Rapolano;*
- *riapertura della stazione di Serre;*

##### Riconoscimento della Strada Lauretana quale infrastruttura di relazione e fruizione del paesaggio delle Crete Senesi:

- *realizzazione del nuovo punto di informazione turistica;*

##### Realizzazione di un progetto intercomunale di fruizione e mobilità dolce del paesaggio:

- *valorizzazione, anche selezionata, della rete della viabilità vicinale ad uso pubblico a partire da quella riguardante il raggiungimento del lago del Calcione e quella relativa al raggiungimento del corso dell’Ombrone, con particolare riferimento alla strada vicinale ad uso pubblico di Piocchia e al percorso della strada vicinale ad uso pubblico per Siena.*

#### **e) Cultura e turismo: valorizzazione del patrimonio storico, artistico e culturale**

##### Diversificazione dell’offerta turistica:

- *potenziamento del settore termale e delle attività ad esso complementari in modo da creare un prodotto turistico complessivo incentrato sul termalismo, lo sport, il tempo libero e il movimento, la fruizione del patrimonio storico, culturale e paesaggistico, anche valorizzando il ruolo dei centri storici come luoghi di creazione e fruizione artistica;*
- *valorizzazione dell’area archeologica di Poggio Muri;*
- *verificare le potenzialità dell’utilizzo per convegni del cinema delle Serre;*

##### Potenziamento dell’iniziativa di valorizzazione del brand “Crete Senesi”:

- *realizzazione di un nuovo sistema di informazione e comunicazione turistica.*



### 3. Dimensionamento

Comune di RAPOLANO TERME							
Cod. Istat 052026							
U.T.O.E. n. 3 052026003 - RAPOLANO							
Categorie funzionali di cui all'art. 99 della L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili - (art. 92 c. 4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			Subordinate a conferenza di copianificazione (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)		Non subordinate a conferenza di copianificazione	
	Mq di SE			Mq di SE		Mq di SE	
	NE - Nuova Edificazione	R - Riuso	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 1; 26; 27; 64 c. 6	R - art. 64 c. 8	Tot (NE+R)	NE - Art. 25 c. 2
a) residenziale	12.150	8.750	20.900		0	0	
b) industriale-artigianale	0	0	0	70.000	0	70.000	0
c) Commerciale al dettaglio	6.750	1.600	8.350	0	0	0	0
d) Turistico-ricettiva	2.500	2.500	5.000	4.867	1.133	6.000	0
e) Direzionale e di Servizio	2.500	3.750	6.250	3.780	0	3.780	0
f) Commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totale</b>	<b>23.900</b>	<b>16.600</b>	<b>40.500</b>	<b>78.647</b>	<b>1.133</b>	<b>79.780</b>	<b>0</b>

La presente scheda fa riferimento all'allegato 2A alla D.G.R.T. n. 682 del 26/06/2017

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, è suddiviso in base alle seguenti previsioni:

- **Nuovo Parco attrezzato in Loc. Montepietroso**  
 (Verbale del 06.05.2020)
  - Destinazione d'uso prevista: Direzionale e di Servizio
  - Nuova Edificazione SE = 1.000 mq
  
- **Ampliamento area produttiva in Loc. Sentino**  
 (Verbale del 06.05.2020)
  - Destinazione d'uso prevista: Industriale-artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio
  - Nuova Edificazione SE = 70.000 mq

L'articolazione delle funzioni ammesse è demandata alla successiva fase di Piano Operativo, fermo restando la superficie edificabile massima pari a 70.000 mq.
  
- **Potenziamento Parco Avventura Saltalbero**  
 (Verbale del 06.05.2020)
  - Destinazione d'uso prevista: Direzionale e di Servizio
  - Nuova Edificazione SE = 2.780 mq

La nuova edificazione per volumetrie ed opere accessorie è pari a 1.965 mq di SE. I restanti 815 mq di SE rientrano nella tipologia individuata dalla Conferenza come "interventi a basso consumo effettivo di suolo" (ad esempio: campeggio; - campo da golf; - parco tematico; - parco avventura; - maneggio; - area sosta camper).
  
- **Ampliamento delle attività turistico-ricettive ed agricole del Borgo di Modanella**  
 (Verbale del 06.05.2020)
  - Destinazione d'uso prevista: Turistico-ricettivo
  - Nuova Edificazione SE = 4.867 mq
  - Riuso SE = 1.133 mq

La quantità di SE di riuso sarà utilizzata per il ripristino di edifici oggi perduti o fortemente compromessi di cui rimangono esigue tracce nel bosco, o immagini e documenti.



#### 4. Previsioni assoggettate a conferenza di copianificazione

##### a) **Nuovo Parco attrezzato in Loc. Montepietroso**

###### Intervento

La zona d'interesse, comprendente la ex cava di Montepietroso, è ubicata ad Est di Rapolano Terme, al piede di uno dei versanti che delimitano la piana del Sentino; la cava, aperta all'interno di un giacimento di Maiolica, è da tempo in disuso.

La proposta si prefigge l'obiettivo di creare nel territorio del Comune di Rapolano Terme un sito attrezzato per l'arrampicata sportiva su roccia che rappresenti un punto di riferimento per la disciplina.

È prevista quindi la creazione di un nuovo Parco attrezzato, destinato alla fruizione da parte della popolazione, per lo svolgimento di attività ludico-ricreative, culturali (teatri all'aperto etc.) e sportive (arrampicata su parete rocciosa, percorsi pedonali, piste ciclabili etc.) anche mediante il recupero di volumetrie esistenti realizzando un piccolo centro servizi anche una foresteria

###### Usi ammessi

Direzionale e di servizio

###### Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
1.000 mq	-

La superficie massima interessata dall'intervento è pari a 91.407 mq

###### Strumento d'attuazione

Piano Attuativo

###### Indirizzi per il Piano Operativo

Il Piano Operativo dovrà definire specifiche modalità e criteri di attuazione in modo che:

- ne sia consentito il corretto inserimento paesaggistico e siano salvaguardate le visuali panoramiche che riguardano da e verso l'area d'intervento;
- l'intervento sia coerente e compatibile con il contesto in cui si inserisce, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva dei nuclei storici, la conservazione e qualificazione dei margini urbani, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento. A tal fine dovrà essere valutato il nuovo consumo di suolo rispetto all'edificato o alle volumetrie esistenti e dovranno essere utilizzati materiali e tecniche compatibili;
- l'intervento sia armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e sia tale da garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico;
- l'intervento si configuri quale riqualificazione ed ampliamento di volumetrie esistenti e le eventuali nuove volumetrie siano aggregate al nucleo esistente.



### Prescrizioni

L'intervento di trasformazione dovrà essere condotto in conformità alla disciplina della scheda d'ambito n. 14 "Colline di Siena", alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B e alle invariati definite per l'area oggetto di intervento.

La zona d'interesse ricade all'interno del perimetro degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del DLgs 42/2004) - zona vincolata con DM 308-1976 "Zona collinare sita nel comune di Rapolano Terme".

Gli interventi non dovranno compromettere la leggibilità/ riconoscibilità dell'area e gli elementi strutturanti il paesaggio, dovranno assicurare qualità architettonica e rappresentare progetti di integrazione paesaggistica.

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno:

- mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- mantenere l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- comportare la riqualificazione dei margini delle aree produttive, attraverso interventi di ricucitura con i piani coltivati, il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimazione idraulica, mantenimento delle coltivazioni nelle aree intercluse e arredi agricoli);
- rappresentare il massimo riutilizzo degli edifici esistenti;
- eliminare manufatti precari o oggetto di particolare degrado architettonico e urbanistico comportino la riqualificazione architettonica e dei servizi.



## **b) Ampliamento area produttiva in Loc. Sentino**

### Intervento

La zona d'interesse è ubicata in prossimità della zona industriale del Sentino, polo produttivo artigianale del comune di Rapolano Terme. Nella zona sono in atto interventi edilizi legati all'industria farmaceutica.

Il contesto è quello tipico della pianura situata ai margini del territorio urbanizzato e percorsa da importanti reti infrastrutturali, nel caso in esame raccordo autostradale Siena-Bettolle.

L'obiettivo è quello di ampliare le potenzialità espresse dall'area produttiva determinando, mediante l'insediamento di nuove attività, le condizioni per uno sviluppo occupazionale; parimenti, sulla base delle indicazioni per la definizione delle aree APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), s'intende riqualificare tutta l'area esistente in termini di accessibilità e fruibilità della zona stessa.

Il progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area produttiva del Sentino, finalizzato a potenziare le infrastrutture ed i servizi e creare nuove attività produttive è oggetto del "Protocollo d'Intesa per la riqualificazione della Zona Industriale del Sentino a Rapolano Terme" sottoscritto tra Regione Toscana e Comune di Rapolano Terme, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 884 del 08.07.2019.

### Usi ammessi

Industriale-artigianale, commerciale al dettaglio, turistico-ricettivo, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio.

### Dimensionamento

<b>SE - Nuova edificazione</b>	<b>SE - Riuso</b>
Max 70.000 mq	-

### Strumento d'attuazione

Piano Attuativo

### Indirizzi per il Piano Operativo

Il Piano Operativo dovrà definire specifiche modalità e criteri di attuazione che consentano il corretto inserimento paesaggistico dell'ampliamento dell'area produttiva e che indirizzino alla salvaguardia delle visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici, dei rapporti di reciproca intervisibilità e delle valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

### Prescrizioni

L'intervento di trasformazione dovrà essere condotto in conformità alla disciplina della scheda d'ambito n. 14 "Colline di Siena", alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B e alle invarianti definite per l'area oggetto di intervento.



### c) **Potenziamento Parco Avventura Saltalbero**

#### Intervento

L'area in oggetto è situata nelle vicinanze del podere Piazzola e del complesso rurale Fontemaggio in località Piani di Rapolano. L'area interessata dal parco ha una superficie complessiva di mq. 348.000,00 circa.

L'area è costituita da campi coltivati e in parte da bosco e rientra per una porzione all'interno del perimetro dell'area di pertinenza del Podere Piazzola. L'area ospita attualmente un parco avventura denominato "Saltalbero", caratterizzato dalla presenza di percorsi acrobatici in altezza e di un'area attrezzata multifunzionale.

L'intervento implementerà l'attività ludico-ricreativa, sportiva con attività da compiere all'aperto ma anche relative a sport che necessitano di impianti specifici (nuoto, calcetto, rugby), ed attività culturale/didattica diversificate da svolgere in tutta l'area interessata dal Parco, anche con l'ausilio e l'interazione con animali da fattoria e cortile. Inoltre, sarà realizzato un campeggio in tende ad installazione fissa (tipo Yurta) o similari, un'area sosta camper e anche un parcheggio coperto integrato con impianto fotovoltaico.

#### Usi ammessi

Direzionale e di servizio

#### Dimensionamento

<b>SE - Nuova edificazione</b>	<b>SE - Riuso</b>
Max 2.780 mq	-

#### Strumento d'attuazione

Piano Attuativo

#### Indirizzi per il Piano Operativo

Il Piano Operativo dovrà definire specifiche modalità e criteri di attuazione in modo che:

- ne sia consentito il corretto inserimento paesaggistico e siano salvaguardate le visuali panoramiche che traggono da e verso l'area d'intervento;
- l'intervento sia coerente e compatibile con il contesto in cui si inserisce, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva dei nuclei storici, la conservazione e qualificazione dei margini urbani, valutandone la dimensione in relazione alla consistenza e alle relazioni dimensionali dell'insediamento. A tal fine dovrà essere valutato il nuovo consumo di suolo rispetto all'edificato o alle volumetrie esistenti e dovranno essere utilizzati materiali e tecniche compatibili;
- l'intervento sia armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e sia tale da garantire il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico

#### Prescrizioni

L'intervento di trasformazione dovrà essere condotto in conformità alla disciplina della scheda d'ambito n. 14 "Colline di Siena", alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B e alle invarianti definite per l'area oggetto di intervento.



#### d) Ampliamento delle attività turistico-ricettive ed agricole del Borgo di Modanella

##### Intervento

La zona d'interesse è ubicata ad Est del territorio comunale di Rapolano Terme; trattasi di un ambito rurale in cui la prevalente funzione agricola produttiva è associata alla funzione turistico ricettiva. La zona ricade all'interno della proprietà in cui l'attività turistico ricettiva diffusa è incentrata sul patrimonio edilizio esistente. Il Borgo di Modanella, raccolto intorno all'omonimo Castello, sorge in un contesto collinare; vigne ed oliveti caratterizzano il contesto circostante.

L'obiettivo è quello di creare le condizioni per interventi di crescita e riqualificazione delle attività turistico ricettive e agricole come condizione indispensabile per l'attuazione delle indicazioni del PIT/PPR e per evitare rapidi procedimenti di degrado dei beni paesaggistici, agrari, storico-architettonici.

La ripartizione degli usi turistico e agricolo sarà soggetta ad un'opera di razionalizzazione dei flussi e degli spazi, al fine di migliorarne l'efficacia ed anche l'inserimento paesaggistico di taluni fabbricati in disequilibrio col contesto storico del castello.

Il punto cardine del progetto consiste nel vicendevole supporto delle due attività, in cui il paesaggio agricolo sarà il punto attrattivo per i futuri fruitori turistici e l'attività ricettiva produrrà investimenti da utilizzare nella cura e conservazione del bene monumentale, il castello e della qualità del paesaggio. L'intervento prevede anche la realizzazione di un sistema di percorsi ciclopedonali per la fruibilità lenta, volto alla scoperta del territorio e delle sue ricchezze.

##### Usi ammessi

- Turistico-ricettivo ai sensi dell'art. 17, comma 1, lettera a), b), c), d) della LR 86/22016 e ss.mm.ii
- Agricola

##### Dimensionamento

SE - Nuova edificazione	SE - Riuso
4.867 mq	1.133 mq

##### Analisi dimensionamento

SE - ESISTENTE	
SE - destinazione agricola	5.174 mq
SE- destinazione non agricola	10.492 mq
<b>SE totale</b>	<b>15.666 mq</b>

SE - PROGETTO		
	<i>Agricolo</i>	<i>Turistico-ricettivo</i>
In uso	880 mq	5.529 mq
Da restaurare/ristrutturare	4.294 mq	3.830 mq
Da recuperare		1.133 mq
Da ampliare		4.867 mq
<b>SE totale</b>	<b>20.533 mq</b>	



### Strumento d'attuazione

Piano Attuativo

PAPMAA per il recupero dell'edificato esistente e la riqualificazione delle zone agricole

### Indirizzi per il Piano Operativo

Al fine di evitare contrasti con la specifica disciplina per il territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della LR 65/2014, con il relativo Regolamento 63/R, oltre che con la LR 30/2003 in materia di disciplina delle attività agrituristiche, la previsione turistico ricettivo si dovrà configurare come intervento autonomo rispetto all'attività agricola, che peraltro sarà mantenuta sulle restanti aree della proprietà.

La realizzazione dei nuovi volumi sarà condizionata alla realizzazione preliminare o contestuale di specifico P.A.P.M.A.A per il recupero dell'edificato e la riorganizzazione produttiva dell'azienda agricola (in termini sia di coltivi che di edifici aziendali) in coerenza con i caratteri agricoli del paesaggio locale e in sinergia con la nuova realtà turistico ricettiva.

Il PSi dà disposizione al Piano Operativo affinché:

- siano indicate le aree escluse dalla trasformazione;
- siano individuati i sotto ambiti all'interno dei quali saranno previsti i nuovi volumi;
- i nuovi volumi si commisurino alle volumetrie complessive esistenti nell'area oggetto di intervento, valutandone la collocazione specifica;
- siano redatte le seguenti analisi da effettuare ai fini di un attento inserimento paesaggistico delle nuove volumetrie:
  - analisi e studi visivi e percettivi;
  - analisi dei sedimi edilizi, ivi compresa la realizzazione di sub-aggregati, e delle relazioni tra i manufatti antropici e il territorio aperto che hanno dato esito al contesto attuale;
  - analisi degli aspetti dimensionali e dei caratteri dell'edificato esistente (volumi, distanze, tipologie architettoniche, funzionali, ambientali);
  - lettura percettiva ed interpretazione dei luoghi per l'individuazione dei criteri progettuali di architetture integrate con il paesaggio;
  - analisi del degrado e del rischio di abbandono;
  - analisi delle aree ambientali tutelate e del contesto ecologico.

### Prescrizioni

L'intervento di trasformazione dovrà essere condotto in conformità alla disciplina della scheda d'ambito n. 14 "Colline di Siena", alla disciplina dei Beni Paesaggistici di cui all'elaborato 8B e alle invarianti definite per l'area oggetto di intervento.

La progettazione dovrà essere caratterizzata dalla necessità di integrare e valorizzare la presenza del corso d'acqua, lasciando per lo più inedificate le fasce interessate dal vincolo paesaggistico di cui dell'art.142. c.1, lett. c), del DLgs 42/2004, "Fiumi, torrenti, e corsi d'acqua", mantenendo inalterato, oltre al valore paesaggistico del corso d'acqua, anche il ruolo di corridoio ecologico da esso svolto.

Gli interventi non dovranno compromettere la leggibilità/ riconoscibilità dell'area e gli elementi strutturanti il paesaggio, dovranno assicurare qualità architettonica e rappresentare progetti di integrazione paesaggistica.



Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno:

- mantenere i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- mantenere l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- essere mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- comportare la riqualificazione dei margini delle aree produttive, attraverso interventi di ricucitura con i piani coltivati, il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimazione idraulica, mantenimento delle coltivazioni nelle aree intercluse e arredi agricoli);
- rappresentare il massimo riutilizzo degli edifici esistenti;
- eliminare manufatti precari o oggetto di particolare degrado architettonico e urbanistico comportino la riqualificazione architettonica e dei servizi.

L'intervento dovrà conservare i percorsi della viabilità storica quali elementi di connessione tra insediamenti, emergenze storico-architettoniche e territorio aperto, nonché la rete sentieristica.

Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:

- non alterino o compromettano l'intorno territoriale;
- sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi;
- siano conservate ed eventualmente ripristinate le opere di sistemazione ambientale (muri di contenimento, ponticelli) e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale;
- sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale, con particolare riferimento ai filari alberati;
- per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere paesistico del contesto;
- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
- la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali e di ruralità dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.



## **CAPO VII – RIQUALIFICAZIONE E RIGENERAZIONE. AMBITI CARATTERIZZATI DA CONDIZIONI DI DEGRADO**

### **Art. 38 - Riqualificazione dei sistemi insediativi e aree urbane da rigenerare**

1. Il PSi promuove interventi di riorganizzazione complessiva, volti ad ottenere una migliore connessione, fisica e funzionale, con le altre componenti del sistema insediativo, nonché una configurazione ben definita, con riferimento agli obiettivi di riqualificazione indicati all'art. 125 della LR 65/2014:

- riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- riqualificazione delle aree degradate;
- riorganizzazione funzionale delle aree dismesse;
- recupero e riqualificazione degli edifici di grandi dimensioni o complessi edilizi dismessi;
- riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

2. La strategia definita dal PSi riferita alla riqualificazione dei sistemi insediativi e alla rigenerazione urbana, trova origine nell'individuazione di aree degradate presenti nel territorio intercomunale ed in aree in cui sono state esercitate attività ritenute incongrue e per le quali occorre attivare politiche di riqualificazione e rigenerazione, rivolte anche alla trasformazione profonda del tessuto urbanistico esistente ed individuate nel dossier **PD.2 – Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado**.

### **Art. 39 - Aree degradate**

1. Si intendono degradate le aree connotate da condizioni di abbandono, impropria utilizzazione o incompatibilità rispetto al contesto nel quale si trovano dal punto di vista paesaggistico, ambientale, sociale o funzionale.

2. Tali aree possono trovarsi sia all'interno del territorio urbanizzato che in territorio rurale.

a) per aree caratterizzate da degrado urbanistico si intendono le aree con presenza di un patrimonio edilizio e connotate da un impianto urbano di scarsa qualità sotto il profilo architettonico e morfotipologico, associata alla carenza di attrezzature e servizi, alla carenza e al degrado degli spazi pubblici e delle aree libere, nonché le aree caratterizzate da attrezzature ed infrastrutture dismesse;

b) per aree caratterizzate da degrado socio-economico si intendono le aree connotate da condizioni di abbandono, di sottoutilizzazione o sovraffollamento degli immobili, o comunque di impropria o parziale utilizzazione degli stessi, o con presenza di strutture non compatibili, dal punto di vista morfologico, paesaggistico, ambientale o funzionale, con il contesto urbano di riferimento.

3. Il PSi nel dossier "**PD.2 - Ambiti caratterizzati da condizioni di degrado**" individua:

a) Gli ambiti connotati da condizioni di degrado urbanistico:

#### **Asciano**

- AD02 Area edifici residenziali "Palazzi verdi"

#### **Arbia**

- AD03 Area "Residenza Sollievo"
- AD04 Area nei pressi della stazione ferroviaria

#### **Rapolano Terme**

- AD09 ex Area produttiva "SITEM"
- AD10 ex Area produttiva "Contrada Pelle"
- AD11 Area edifici residenziali incompiuti in via della Libertà



- AD14 Area Consorzio agrario
- AD15 Area in via della Stazione
- AD16 Area Cantiere Mori

**Poggio Santa Cecilia**

- AD20 ex Area produttiva “Messer Geogas”

**Serre di Rapolano**

- AD23 Area edifici residenziali incompiuti in via della Pace

b) Gli ambiti connotati da condizioni di degrado socio-economico:

**Asciano**

- AD01 Area produttiva e residenziale

**Mucigliani**

- AD07 Aggregato

**Chiusure**

- AD08 Aggregato

**Rapolano Terme**

- AD13 Centro storico

**Armaiolo**

- AD17 Aggregato

**Poggio Santa Cecilia**

- AD19 Centro storico

**Serre di Rapolano**

- AD22 Centro storico

c) Gli ambiti connotati da condizioni di degrado sia urbanistico che socio-economico:

**Arbia**

- AD05 Area produttiva
- AD06 Area ex Fornace

**Rapolano Terme**

- AD12 ex Area artigianale zona Parco dell’Acqua

**Fontemaggio**

- AD18 Area ex Azienda agricola

**Sentino**

- AD21 ex Area produttiva “SCAC”

**Serre di Rapolano**

- AD24 ex Area produttiva nei pressi del Cimitero

**Fornace Poggetti**

- AD25 Area ex Fornace

4. I Piani Operativi comunali, sulla base dei riferimenti sopraindicati, provvedono ad individuare, ad una scala di maggior dettaglio, i perimetri degli ambiti e, se necessario, individuano al loro interno sub ambiti aventi specifiche ed omogenee caratteristiche, senza che ciò comporti variante al presente Piano. Stesso vale per ulteriori aree che presentano le caratteristiche sopra elencate.

5. Il PO dovrà disciplinare gli interventi di rigenerazione urbana e di riqualificazione e riorganizzazione funzionale delle aree e degli immobili dismessi e degradati prevedendo specifici



interventi mirati alla rigenerazione dei tessuti edilizi e alla rifunzionalizzazione degli stessi.

6. Il recupero delle aree e degli immobili dismessi e degradati è da perseguire con prioritaria attenzione alle aree ed agli insediamenti produttivi abbandonati e sottoutilizzati, agli ambiti urbani sfrangiati e privi di identità, ai tessuti misti ad elevata e disordinata presenza di funzioni residenziali, produttive e terziarie.

7. Il PO dovrà disciplinare gli interventi sulla base dei seguenti criteri:

- elevare la qualità degli insediamenti sia per le dotazioni di infrastrutture, di spazi di relazione e di servizi che sotto il profilo dell'assetto urbanistico e dell'immagine architettonica;
- prevedere, nei diversi casi, interventi di diradamento e /o di delocalizzazione dei volumi esistenti non più congrui rispetto ai tessuti urbani di appartenenza od interventi di densificazione connessi anche a progetti di trasformazione urbanistica;
- individuare percorsi e procedure semplificate per dare attuazione alle previsioni.

8. Il Piano Operativo da coerente attuazione alle indicazioni del PSI relative agli interventi di recupero e valorizzazione sopraindicati, commisurandoli all'arco temporale di validità del piano e attivando le iniziative e gli accordi, anche di livello sovracomunale, necessari alla loro attuazione.

## **CAPO VIII – CRITERI E STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 40 - Disposizioni per la sostenibilità delle trasformazioni**

1. Il Piano Strutturale Intercomunale tiene conto degli esiti del processo di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e di Valutazione di Incidenza (VINCA) condensato nei documenti VAS nonché delle conclusioni degli studi geologici e idraulici di cui rispettivamente agli elaborati:

- **G.05** - Carta delle aree a pericolosità geologica;
- **G.13** - Carta delle aree a pericolosità sismica;
- **G.14** - Carta delle pericolosità da alluvioni;

della presente Disciplina.

2. I successivi atti di governo del territorio, ed in primo luogo i Piani Operativi comunali, recepiscono gli esiti della VAS e della VINCA e degli studi geologici e idraulici del PSI, e dettano conseguenti disposizioni ai fini di una corretta e coerente attuazione delle previsioni del piano. Essi dettano inoltre disposizioni per il rispetto delle prescrizioni e la coerente applicazione delle direttive e degli indirizzi contenuti nello Statuto del Territorio di cui alla Parte II della presente Disciplina del Piano.

3. I Piani Operativi comunali promuovono infine, con un'idonea disciplina e mediante incentivi economici ed urbanistici, l'edilizia sostenibile secondo le indicazioni delle norme del Titolo VIII della LR 65/2014.

### **Art. 41 - Criteri per l'attuazione del piano**

1. Al fine di assicurare un'equilibrata e sostenibile attuazione delle previsioni del piano, di favorire la qualità della vita della popolazione residente, di migliorare le dotazioni urbane, la coesione sociale e la qualità dell'ambiente e degli insediamenti, i Piani Operativi comunali e gli altri atti di governo del territorio dovranno assumere i seguenti criteri operativi:

- la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei vantaggi di natura ambientale e territoriale, fra gli enti locali interessati da scelte previste dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica,
- la ricerca di un'equa distribuzione degli oneri e dei benefici fra i proprietari degli immobili interessati dalle previsioni del piano;



- la partecipazione dei soggetti privati alla realizzazione della “città pubblica”, mediante la costruzione di un rapporto sinergico e trasparente fra decisioni ed iniziative pubbliche ed azioni private;
- la promozione di interventi di recupero e rigenerazione delle aree degradate e degli insediamenti dismessi, sottoutilizzati o abbandonati, l'attivazione di progetti di recupero paesaggistico e ambientale, la allocazione delle facoltà edificatorie stabilite dal piano secondo criteri di equilibrata distribuzione delle densità edilizie e di compatibilità paesaggistica ed ambientale con particolare attenzione alla riqualificazione dei margini urbani, la realizzazione di opere, infrastrutture e servizi di interesse pubblico, connessi anche ai progetti di trasformazione urbanistica ed edilizia.

2. Sono strumenti per una coerente messa in opera del piano secondo i criteri di cui al comma 1 del presente articolo:

- i progetti di recupero paesaggistico ambientale
- i progetti di riqualificazione e di rigenerazione urbana
- gli accordi e gli istituti innovativi definiti successivamente

#### **Art. 42 - Accordi tra Comune e soggetti pubblici e privati**

1. I Comuni, anche secondo quanto previsto della L.241/90, possono concludere accordi con soggetti pubblici e/o privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di interesse pubblico e/o per dare attuazione a specifiche previsioni del piano.
2. L'accordo fra Comune e soggetti pubblici può avvenire tramite protocollo di intesa, convenzione, accordo di programma, accordo di pianificazione.
3. L'accordo fra Comune e soggetti privati può avvenire tramite atto unilaterale d'obbligo, convenzione.

#### **Art. 43 - Istituti innovativi per l'attuazione del piano**

1. Ai fini di un'efficace pianificazione territoriale ed urbanistica e di una equilibrata distribuzione degli oneri e dei benefici delle previsioni degli strumenti di pianificazione fra gli enti ed i soggetti interessati da tali previsioni, i Piani Operativi comunali e gli atti di governo del territorio possono avvalersi dei seguenti istituti individuati e definiti dalla LR 65/2014:
  - la perequazione territoriale,
  - la perequazione urbanistica,
  - la compensazione urbanistica ed il credito edilizio.
2. I Piani Operativi comunali e gli altri atti di governo del territorio definiscono i criteri e le modalità di applicazione della perequazione urbanistica e della compensazione urbanistica per le finalità indicate al precedente art. 3 e secondo le disposizioni degli artt. 100 e 101 della LR 65/2014.



## TITOLO IV – DISCIPLINA GEOLOGICA, IDRAULICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

### Art. 44 - Disciplina degli assetti geologici, idraulici, idrogeologici e sismici

1. Il PSi contiene gli studi, le analisi e gli approfondimenti conoscitivi, gli elaborati grafici e cartografici di carattere idrologico, idraulico, geologico, morfologico, idrogeologico e sismico redatti in applicazione e nel rispetto delle seguenti norme:

- Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27.10.2016;
- Piano di Gestione delle Acque del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale, approvato con DPCM 27.10.2016;
- Progetto di Piano – PAI Piano di bacino, stralcio Assetto Idrogeologico (PAI), adottato con Delibera CIP n. 20 del 20.12.2019;
- Piano di bacino, stralcio Bilancio Idrico del fiume Arno, approvato con DPCM 20.02.2015.

2. Le indagini e gli approfondimenti conoscitivi di carattere geologico, idraulico e sismico sono stati condotti in conformità alla LR 41/2018 ed al DPGR 5/R/2020, seguendo le direttive tecniche di cui all'Allegato A.

3. La valutazione degli aspetti idraulici fa riferimento al reticolo idrografico individuato dalla Regione ai sensi dell'articolo 22, comma 2, lettera e), della LR 79/2012, interferente con il territorio urbanizzato e alle mappe di pericolosità da alluvione come definite dall'articolo 2 della LR 41/2018. Al di fuori del territorio urbanizzato, in presenza di aree non riconducibili alle mappe di pericolosità da alluvione ed in assenza di studi idrologici idraulici, il PSi comunque definisce gli ambiti territoriali di fondovalle posti in situazione morfologicamente sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Sono, inoltre, definite le aree presidiate da sistemi arginali per il contenimento delle alluvioni, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera s) della LR 41/2018.

4. La disciplina di tutela dell'integrità fisica del territorio di cui al presente Titolo è finalizzata a conseguire:

- a) la mitigazione della pericolosità idrogeologica, nel rispetto delle esigenze di tutela e valorizzazione delle risorse naturali ed essenziali del territorio, e il raggiungimento di livelli di sicurezza adeguati rispetto ai fenomeni di dissesto idraulico e geomorfologico in atto o potenziali, mediante:
- sistemazione, conservazione e riqualificazione del suolo nei bacini idrografici, con interventi idrogeologici, idraulici, idraulico-forestali, idraulico-agrari, nonché opere di bonifica, di consolidamento e messa in sicurezza;
  - difesa, sistemazione e regolazione dei corsi d'acqua, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
  - mantenimento del reticolo idrografico in condizioni di efficienza idraulica ed ambientale, ai fini della ottimizzazione del deflusso superficiale e dell'allungamento dei tempi di corrivazione;
  - moderazione delle piene, anche mediante interventi di carattere strutturale per la difesa dalle inondazioni e dagli allagamenti;
  - piena funzionalità delle opere di difesa finalizzate alla sicurezza idraulica e geomorfologica;
  - contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo;
  - difesa e consolidamento dei versanti e delle aree instabili e loro protezione da fenomeni di erosione accelerata e instabilità, con modalità tese alla conservazione e, ovunque possibile, al miglioramento delle condizioni di naturalità;
  - difesa degli insediamenti e delle infrastrutture da fenomeni franosi e altri fenomeni di



- dissesto;
  - rafforzamento delle attività di risanamento e di prevenzione da parte degli enti operanti sul territorio.
- b) la mitigazione della pericolosità sismica;
- c) la tutela ed il governo della risorsa idrica, mediante:
- protezione degli acquiferi e dei punti di captazione acquedottistica da interventi e/o attività potenzialmente inquinanti;
  - regolamentazione dell'approvvigionamento idrico autonomo, ai fini della salvaguardia qualitativa e quantitativa della risorsa idrica e della ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
  - incentivazione di soluzioni tecnologiche finalizzate al risparmio idrico (reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica, riutilizzo delle acque reflue, etc.).
5. Per quanto riguarda gli interventi urbanistico-edilizi e/o di trasformazione territoriale ricadenti in aree soggette a vincolo idrogeologico, ivi comprese le sistemazioni idraulico-agrarie e forestali, si fa riferimento alle vigenti norme regionali in materia forestale (Legge forestale della Toscana LR 39/2000 e Regolamento Forestale della Toscana 48/R e ss.mm.ii.)

#### **Art. 45 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori geologici e geomorfologici**

1. La caratterizzazione delle aree a pericolosità geologica comprende, oltre agli elementi geologici in senso stretto, anche gli elementi geomorfologici, secondo la classificazione di seguito indicata:

- a) **Pericolosità geologica molto elevata (G.4):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo.
- b) **Pericolosità geologica elevata (G.3):** aree in cui sono presenti fenomeni franosi quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa a giacitura, ad acclività, a litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15 gradi.
- c) **Pericolosità geologica media (G.2):** aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici inattivi; aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori a 15 gradi.
- d) **Pericolosità geologica bassa (G.1):** aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche, giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di processi morfoevolutivi.

#### **Art. 46 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità geologica**

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G4)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- a) nelle aree soggette a fenomeni franosi attivi e relative aree di evoluzione la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della LR 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza e relativi sistemi di monitoraggio sull'efficacia degli stessi. Gli interventi di messa in sicurezza, che saranno individuati e dimensionati in sede di PO sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e opportuni sistemi di monitoraggio propedeutici alla progettazione, sono tali da:



- a)1. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a)2. non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a)3. consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

a bis) nelle aree soggette a intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo, la fattibilità degli interventi di nuova costruzione ai sensi della LR 41/2018 o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, sono individuati e dimensionati in sede di piano operativo sulla base di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche e sono tali da:

- a bis)1. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a bis)2. non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni in atto;
- a bis)3. consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

b) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G3)** è necessario rispettare i criteri generali di seguito indicati, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino.

a) La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di piano attuativo oppure, qualora non previsto, a livello edilizio diretto, sono tali da:

- a)1. non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- a)2. non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
- a)3. consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente. Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G2)**, le condizioni di attuazione sono



indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

4. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica bassa (G1)**, non è necessario dettare condizioni di attuazione dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

#### **Art. 47 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori idraulici**

1. La caratterizzazione delle aree a pericolosità da alluvioni è effettuata secondo la seguente classificazione:

- a) Aree a **pericolosità per alluvioni frequenti (P3)**, come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera d) della LR 41/2018:
  - *le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del DLgs 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni frequenti o a pericolosità per alluvioni elevata;*
- b) Aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2), come definite dall'articolo 2, comma 1, lettera e) della LR 41/2018:
  - *le aree classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del DLgs 49/2010 come aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti o a pericolosità per alluvioni media;*
- c) Aree a pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1), come classificate negli atti di pianificazione di bacino in attuazione del DLgs 49/2010.

#### **Art. 48 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità idraulica**

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti la fattibilità degli interventi è perseguita secondo quanto disposto dalla LR 41/2018, oltre a quanto già previsto dalla pianificazione di bacino.

2. La fattibilità degli interventi è subordinata alla gestione del rischio di alluvioni rispetto allo scenario per alluvioni poco frequenti, con opere idrauliche, opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale, ai sensi dell'articolo 8, comma 1 della LR 41/2018.

3. Nei casi in cui, la fattibilità degli interventi non sia condizionata dalla LR 41/2018 alla realizzazione delle opere di cui all'articolo 8, comma 1, ma comunque preveda che non sia superato il rischio medio R2 e che siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, la gestione del rischio alluvioni può essere perseguita attraverso misure da individuarsi secondo criteri di appropriatezza, coniugando benefici di natura economica, sociale ed ambientale, unitamente ai costi ed ai benefici.

4. In particolare, sono da valutare le possibili alternative nella gestione del rischio alluvioni dalle misure maggiormente cautelative che garantiscono assenza degli allagamenti fino alle misure che prevedono eventuali allagamenti derivanti da alluvioni poco frequenti.

5. Nel caso di interventi in aree soggette ad allagamenti, la fattibilità è subordinata a garantire, durante l'evento alluvionale l'incolumità delle persone, attraverso misure quali opere di sopraelevazione, interventi di difesa locale e procedure atte a regolare l'utilizzo dell'elemento esposto in fase di evento.

6. Durante l'evento sono accettabili eventuali danni minori agli edifici e alle infrastrutture tali da essere rapidamente ripristinabili in modo da garantire l'agibilità e la funzionalità in tempi brevi post evento.

7. Nelle aree di fondovalle poste in situazione morfologica sfavorevole, la fattibilità degli interventi è condizionata alla realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla LR 41/2018.



8. La realizzazione di studi idraulici finalizzati all'aggiornamento e riesame delle mappe di pericolosità di alluvione di cui alla LR 41/2018 è richiesta anche per la definizione della fattibilità degli interventi in aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti ma non provviste di informazioni circa i battenti, la velocità della corrente e la magnitudo idraulica. Alternativamente, possono essere applicate le disposizioni transitorie di cui all'art. 18, comma 2, della LR 41/2018.

9. Per la fattibilità degli interventi ricadenti in aree a pericolosità per alluvioni frequenti dovrà essere tenuto in considerazione anche quanto previsto dalla LR 7/2020 "Disposizioni in materia di rischio di alluvioni. Modifiche alla LR 41/2018".

#### **Art. 49 - Criteri generali di fattibilità in relazione a problematiche connesse alla risorsa idrica**

1. Nelle aree ove la previsione possa incrementare una situazione di squilibrio in atto della risorsa idrica o generare situazioni di criticità della risorsa idrica è necessario rispettare i seguenti criteri generali, oltre a quelli già previsti dalla pianificazione di bacino:

- a) la fattibilità degli interventi è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di eliminazione o mitigazione dello stato di rischio idrogeologico accertato o potenziale, tenuto conto della natura della trasformazione e delle attività ivi previste.
- b) la fattibilità degli interventi è subordinata a contenere i possibili rischi d'inquinamento.

#### **Art. 50 - Zonizzazioni di pericolosità per fattori di amplificazione sismica locale**

1. La sintesi di tutte le informazioni derivanti dagli studi di MS di livello 1, 2 o 3 ove presente, consente la valutazione delle condizioni di pericolosità sismica locale delle aree studiate all'interno del territorio urbanizzato secondo la seguente classificazione:

- a) Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):
  - *aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, in grado di creare deformazione in superficie;*
  - *terreni suscettibili di liquefazione dinamica accertati mediante indagini geognostiche oppure notizie storiche o studi preesistenti;*
  - *aree interessate da instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione, tali da subire un'accentuazione del movimento in occasione di eventi sismici;*
- b) Pericolosità sismica locale elevata (S.3):
  - *aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti rilevanti;*
  - *aree potenzialmente suscettibili di liquefazione dinamica, caratterizzate da terreni per i quali, sulla base delle informazioni disponibili, non è possibile escludere a priori il rischio di liquefazione;*
  - *zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse;*
  - *zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, connesse con un alto contrasto di impedenza sismica atteso entro alcune decine di metri dal piano di campagna;*
  - *zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) > 1.4;*
  - *aree interessate da instabilità di versante quiescente, relative aree di evoluzione, nonché aree potenzialmente franose, di seguito, denominate "APF", e, come tali, suscettibili di riattivazione del movimento in occasione di eventi sismici;*
- c) Pericolosità sismica locale media (S.2):
  - *zone stabili suscettibili di amplificazioni locali connessi con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore a 1hz;*



- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali con fattore di amplificazione ( $F_x$ ) < 1.4;
- zone stabili suscettibili di amplificazione topografica (pendii con inclinazione superiore a 15 gradi);
- zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, non rientranti tra quelli previsti nelle classi di pericolosità sismica S.3;

d) Pericolosità sismica locale bassa (S.1):

- zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento con morfologia pianeggiante o poco inclinata (pendii con inclinazione inferiore a 15 gradi), dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

2. Si specifica che, per “alto contrasto di impedenza sismica”, sono da intendersi situazioni caratterizzate da rapporti tra le velocità di propagazione delle onde di taglio ( $V_s$ ) del substrato sismico di riferimento e delle coperture sismiche sovrastanti - oppure all’interno delle coperture stesse - almeno pari a 2, come stimato dalle indagini sismiche. In alternativa, la medesima situazione è individuabile mediante il valore relativo all’ampiezza del picco di frequenza fondamentale delle misure passive di rumore ambientale a stazione singola, che deve essere almeno pari a 3.

3. Si specifica inoltre che, per “alcune decine di metri”, sono da intendersi spessori indicativamente intorno a 40 metri.

#### **Art. 51 - Disciplina degli ambiti territoriali relativa alla pericolosità sismica locale**

1. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)**, in sede di PO, dovranno essere studiati ed approfonditi i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci è effettuato uno studio geologico e geomorfologico di dettaglio, integrato con indagini geofisiche, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci” – FAC, approvate dalla Conferenza delle Regioni e Province autonome nella seduta del 7 maggio 2015 e contenute nelle specifiche tecniche regionali di cui all’ODPCM 3907/2010. Per tali aree sono individuate le “zone di suscettibilità - ZSFAC” e le “zone di rispetto - ZRFAC” della faglia attiva e capace;
- b) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, sono realizzate indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell’Indice del potenziale di liquefazione, così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione” – LIQ, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’ODPCM 3907/2010. Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione delle “zone di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ” e delle “zone di rispetto a liquefazione - ZRLQ”;
- c) nel caso di zone di instabilità di versante attive e relativa area di evoluzione sono effettuati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche per la predisposizione di verifiche di stabilità del versante, tenuto conto anche dell’azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte” - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all’interno delle specifiche tecniche regionali di cui all’ODPCM 3907/2010.

2. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale molto elevata (S4)** si fa riferimento ai seguenti criteri:

- a) per le aree di rispetto ( $ZR_{FAC}$ ) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova



edificazione ai sensi dell'art. 134 commi 1a), h), l) della LR 65/2014;

- b) per le aree di suscettibilità ( $Z_{SFAC}$ ) delle faglie attive e capaci sono da escludere previsioni di nuova edificazione ai sensi dell'art. 134 commi 1a), h), l) della LR 65/2014, fatto salvo per le classi d'uso I e II (NTC 2018, Cap.2 – par.2.4.2) previa verifica in fase attuativa e/o edilizia delle condizioni di instabilità mediante gli approfondimenti previsti dalle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Faglie Attive e Capaci – FAC”;
- c) nelle aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione ( $Z_{SLQ}$ ) e di rispetto a liquefazione ( $Z_{RLQ}$ ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva realizzazione di interventi finalizzati alla riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4) da accertare in funzione dell'esito delle verifiche geotecniche in fase di rilascio del titolo abilitativo;
- d) relativamente alle aree di instabilità di versante attive, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione, è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di messa in sicurezza.
- e) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità ( $Z_{SLQ}$ ) e rispetto alla liquefazione ( $Z_{RLQ}$ ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

3. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S3)**, in sede di Piano Attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- a) per i terreni potenzialmente soggetti a liquefazione dinamica sono effettuati indagini geognostiche e verifiche geotecniche per il calcolo del fattore di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni e della distribuzione areale dell'Indice del potenziale di liquefazione (LPI), così come indicato nelle “Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da Liquefazione” – LIQ, approvate con la deliberazione della Giunta regionale 23.02.2015, n. 144 (Redazione delle specifiche tecniche regionali per la Microzonazione sismica). Tali valutazioni sono finalizzate alla individuazione della “zona di suscettibilità a liquefazione - ZSLQ” e della “zona di rispetto a liquefazione – ZRLQ”;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi, posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica. È opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche;
- d) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili 18/32 sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse. Nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o



riflessione;

- e) nel caso di zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione sono realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, secondo quanto definito al paragrafo 3.1.1, tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'ODPCM 3907/2010.

4. Per le aree caratterizzate dalla classe di **pericolosità sismica locale elevata (S3)**, è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) per le aree individuate come zone di suscettibilità a liquefazione ( $Z_{SLQ}$ ) e di rispetto a liquefazione ( $Z_{RLQ}$ ), la fattibilità degli interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche delle condizioni di liquefazione dei terreni e, in funzione di tale analisi, alla realizzazione di interventi di riduzione della pericolosità sismica dei terreni (in conformità a NTC2018, punto 7.11.3.4);
- b) per le aree di instabilità di versante quiescenti, la fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza;
- c) la fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione o locali (NTC18, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4). Limitatamente alle aree di suscettibilità ( $Z_{SLQ}$ ) e rispetto alla liquefazione ( $Z_{RLQ}$ ), oltre agli interventi di miglioramento o adeguamento, la fattibilità è subordinata, in funzione dell'esito delle verifiche, anche ad interventi di riduzione della pericolosità (in conformità a NTC 2018, punto 7.11.3.4).

5. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica media (S2)** non è necessario indicare condizioni di attuazione per la fase attuativa o progettuale degli interventi. Limitatamente a quelle connesse con contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 herz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

6. Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale bassa (S1)**, non è necessario indicare condizioni di fattibilità specifiche per la fase attuativa o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.



## TITOLO V – SALVAGUARDIE

### Art. 52 - Norme di salvaguardia

1. Al presente PSi si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 92 comma 5 lett. e) e comma 6 della LR 65/2014 come di seguito specificate. Tali misure di salvaguardia sono immediatamente efficaci dal momento della pubblicazione sul B.U.R.T. dell'avviso di adozione del Piano Strutturale, fino all'approvazione o all'adeguamento del piano operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla data di pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSi.

2. Il Piano Strutturale non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo, ad eccezione:

- delle presenti norme di salvaguardia;
- dell'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione degli interventi sul territorio di competenza regionale e relative prescrizioni;
- dell'individuazione degli ambiti territoriali per la localizzazione di interventi di competenza provinciale e relative prescrizioni.

3. Ai sensi di quanto prescritto dall'articolo 92 comma 6 della LR 65/2014, dal momento della pubblicazione dell'avviso di adozione del PSi e fino all'approvazione del Piano Operativo e, comunque, per un periodo non superiore a tre anni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione del PSi, non sono ammessi:

- nuove edificazioni residenziali all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, fermo restando quanto previsto dal Titolo IV, Capo III della LR 65/2014,
- interventi di trasformazione che comportino impegno di suolo non edificato, soggetti al parere della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, fino a quando non sia stato acquisito il parere favorevole della stessa conferenza.

4. Fino all'approvazione del Piano Operativo sono fatti salvi:

- gli interventi relativi a previsioni non decadute nei Regolamenti Urbanistici vigenti e non in contrasto con il PSi;
- gli interventi previsti da piani attuativi e da altri strumenti attuativi convenzionati ancora in vigore;
- gli interventi previsti dai Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale ancora in vigore;
- tutte le istanze quali le Comunicazioni, le CILA, Attestazioni di conformità in sanatoria, le SCIA ordinarie ed in sanatoria, i Permessi di Costruire, i Programmi Aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale presentate e protocollate presso l'ente comunale entro e non oltre la data della pubblicazione dell'avviso di adozione del PSi, e tali per cui la documentazione presentata risulti almeno completa della documentazione necessaria a identificare chiaramente l'oggetto della richiesta (relazione tecnica, ubicazione, planimetria, piante, prospetti e foto), saranno valutate con la disciplina pianificatoria comunale vigente al momento della loro presentazione, senza tenere conto delle limitazioni stabilite dal P.S., con il quale possono essere in contrasto.

5. Sono comunque ammessi gli adeguamenti previsti all'art. 22 della Disciplina del Piano Regionale Cave approvato con DCR n. 47 del 21.07.2020.