

# SPianno strutturale

## V a r i a n t e

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

*Il Sindaco:* **Agnese Carletti**

*L'assessore all'urbanistica:* **Fabiola Ambrogi**

*Il Responsabile del Procedimento:* **dott.ssa. Annalisa Chiacchio**

*Il Garante della Comunicazione:* **geom. Tiziana Alfatti**

*Responsabile progettazione urbanistica:* **arch. Roberta Ciccarelli**

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**COMUNE DI**

**SAN CASCIANO DEI BAGNI**

**Provincia di Siena**

---

**PIANO STRUTTURALE**

**VARIANTE PUNTUALE contestuale alla Variante n.1 al PO**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

---

**marzo 2024**

Sindaco:  
Agnese Carletti

Assessore all'urbanistica  
Fabiola Ambrogi

Responsabile del Procedimento  
Dott.ssa. Annalisa Chiacchio

Garante della Comunicazione  
geom. Tiziana Alfatti

Responsabile progettazione urbanistica:  
arch. Roberta Ciccarelli

## INDICE

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

art. 1) Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale	pag.	5
art. 2) Quadro conoscitivo	pag.	6
art. 3) Elaborati del Piano Strutturale	pag.	7
art. 4) Attuazione del Piano Strutturale	pag.	9

### **TITOLO II - STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

art. 5) Sistemi paesistico ambientali, Sistemi insediativi, UTOE	pag.	9
art. 6) Statuto dei Luoghi e Invarianti Strutturali	pag.	12
art. 7) Valutazione degli effetti ambientali	pag.	14

### **TITOLO III - DIFESA DEL SUOLO E DEGLI ACQUIFERI**

#### **CAPO A PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DELLE RISERVE IDRICHE**

art. 8) Disciplina delle aree sensibili di classe 1	pag.	17
art. 9) Disciplina delle aree sensibili di classe 2	pag.	19

#### **CAPO B AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI POZZI E SORGENTI**

##### **CAPTATE A SCOPO IDROPOTABILE**

art. 10) Norme Tecniche del PTCP (art. 3, comma 2)	pag.	23
art. 11) D. L. n° 152 del 11.05.1999 (art. 21, comma 4 - 9)	pag.	24

#### **CAPO C PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO**

art. 12) Ambito A1	pag.	26
art. 13) Ambito A2	pag.	27
art. 14) Ambito B	pag.	29
art. 15) Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale	pag.	32
art. 16) Classi di pericolosità idraulica	pag.	32
art. 17) Integrazione delle salvaguardie definite dai piani di assetto idrogeologico di bacino dei fiumi Ombrone e Tevere	pag.	34

#### **CAPO D PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO**

art. 18) Classe di pericolosità	pag.	36
---------------------------------	------	----

## **TITOLO IV – IL TERRITORIO AGRICOLO E LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO**

CAPO A	AREE PRODUTTIVE AGRICOLE	
art. 19)	Aree produttive agricole	pag. 39
CAPO B	EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO	
art. 20)	Tessitura del paesaggio agrario	pag. 43
art. 21)	Aree boscate	pag. 46
art. 22)	Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: Calanchi	pag. 47
art. 23)	Pascoli e arbusteti	pag. 48
art. 24)	Rete fluviale e dei corsi d'acqua – Aree golenali e boschi ripariali	pag. 49

## **TITOLO V – IL PAESAGGIO E IL SISTEMA INSEDIATIVO**

CAPO A	DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI PAESISTICO - AMBIENTALI	
art. 25)	Monte Cetona	pag. 50
art. 26)	La catena dei Poggi u.e.t.1 – Ranciole u.e.t.2 – Vetrichina	pag. 52
art. 27)	La collina coltivata	pag. 54
art. 28)	Paesaggio periurbano di alto valore storico - ambientale	pag. 56
art. 29)	Le Crete	pag. 57
art. 30)	I Sodi u.e.t.3 – Crinaccio u.e.t.4 – La Capanna	pag. 58
art. 31)	Lago dell'Elvella	pag. 61
art. 32)	La Piana del Paglia	pag. 62
CAPO B	DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI INSEDIATIVI DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO E DELLE LORO PERTINENZE	
art. 33)	San Casciano dei Bagni	pag. 63

art. 34) UTOE	L'insediamento storico	pag.	65
art. 35) UTOE	Nuova espansione	pag.	67
art. 36) UTOE	Le Terme	pag.	68
art. 37) UTOE	Sassone	pag.	68
art. 38)	Celle sul Rigo	pag.	69
art. 39) UTOE	L'insediamento storico	pag.	72
art. 40) UTOE	Il Poggio e Il Pianetto	pag.	74
art. 41)	Palazzone	pag.	75
art. 42) UTOE	Nucleo di Palazzone	pag.	76
art. 43) UTOE	Via Piana	pag.	77
art. 44) UTOE	Figline	pag.	78
art. 45) UTOE	Ponte a Rigo	pag.	80
art. 46)	Aggregati di edifici	pag.	80
art. 47)	Beni storico architettonici del territorio aperto	pag.	82
art. 48)	Area di pertinenza	pag.	83
art. 49)	Aree di interesse archeologico	pag.	86

#### **TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO E LE INFRASTRUTTURE**

art. 50)	Attività produttive	pag.	87
art. 51)	Infrastrutture Stradali	pag.	88
art. 52)	Infrastrutture a rete	pag.	89
art. 53)	Attività estrattive	pag.	90

#### **TITOLO VII – NORME DI SALVAGUARDIA**

art. 54)	Norme di salvaguardia	pag.	91
----------	-----------------------	------	----

#### **TITOLO VIII – TABELLE E STANDARDS**

Quadro riassuntivo delle quantità e bilancio prestazionale delle risorse	pag.	94
---	------	----

## TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. 1 – Obiettivi e contenuti del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è parte integrante del Piano Regolatore Generale Comunale. E' redatto secondo gli obiettivi e con i contenuti indicati dalla L.R. 5/95 e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Esso contiene la ricognizione e la valutazione delle risorse essenziali e attraverso gli elementi e le parti che lo compongono, definisce le indicazioni strategiche, gli obiettivi di carattere ambientale, infrastrutturale e insediativo; individua limiti, norme di tutela ed esercita il controllo degli effetti riferiti agli atti della pianificazione, assicurando la piena coerenza con la programmazione e la pianificazione regionale (PIT) e provinciale (PTC).

Il P. S. persegue i seguenti principali obiettivi:

- Tutela e valorizzazione delle risorse essenziali del territorio, acqua, suolo, aria, ecosistemi, ecc. come elementi fondanti e invariante rispetto ai quali misurare gli effetti di ogni trasformazione apportata dagli atti di pianificazione;
- Tutela e valorizzazione delle risorse territoriali, intese nella visione olistica del territorio, come intreccio stretto di elementi storici, culturali, produttivi e paesistico ambientali, tutti concorrenti alla formazione di un'immagine identitaria del territorio e della Comunità che lo abita;
- Tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, con le sue diversità, come elemento fondante del territorio, attraverso lo sviluppo di un'attività agricola che consenta la costante manutenzione del suolo e delle sue tradizionali forme di difesa;
- Promozione e sviluppo di attività economiche legate ai caratteri del territorio, alla ricerca di una più forte ed efficiente integrazione tra produzione agricola, trasformazione e commercializzazione dei prodotti e turismo legato all'agricoltura;
- Tutela e valorizzazione del sistema insediativo attraverso operazioni diversificate di recupero, finalizzate alla conservazione del valore urbano e architettonico del patrimonio esistente; alla riqualificazione e miglioramento ambientale delle parti urbane più recenti attraverso operazioni di recupero urbanistico e integrazioni limitate di nuove edificazioni;
- Riconsiderazione e individuazione di nuove centralità all'interno degli insediamenti

urbani principali con l'obiettivo di conferire loro maggiore solidità strutturale e più ampie dotazioni di attrezzature e servizi.

Il P: S. definisce gli indirizzi e i parametri da rispettare nelle successive fasi gestionali di attuazione del P.R.G. costituite dal Regolamento Urbanistico, eventualmente dal Piano Integrato degli Interventi e dai Piani Attuativi.

Per quanto non espressamente previsto e disciplinato dal presente P.S. gli strumenti di cui sopra sono tenuti a conformarsi ai contenuti del PIT regionale e del PTC provinciale; sono inoltre tenuti a recepire gli eventuali aggiornamenti di normative nazionali, regionali e provinciali.

Individua inoltre i vincoli di salvaguardia da rispettare fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico, allo scopo di evitare l'attuazione di interventi in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale.

Il PS 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 nell'elaborato U.12 - Perimetro del territorio urbanizzato.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è stato definito 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;
- rdi 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.

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

## **Art. 2 – Quadro conoscitivo**

Il Quadro Conoscitivo è costituito dall'insieme delle indagini sulle risorse essenziali del territorio: acqua, suolo, ecosistemi della fauna e della flora, insediamenti urbani ed extraurbani, paesaggio, documenti materiali della cultura, sistemi infrastrutturali e tecnologici.

Il Quadro Conoscitivo è costituito dalle tavole di analisi e da parte delle relazioni generali allegate alle sezioni geologica, agronomica e urbanistica.

Il Quadro Conoscitivo costituisce premessa necessaria all'elaborazione del Piano Regolatore Generale e contiene i dati e gli elementi di riferimento per verificare il raggiungimento degli obiettivi prefissati.

Fanno parte integrante del Quadro Conoscitivo iniziale del P.S. i seguenti documenti:

- Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 12 del 25.01.2000;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, approvato da Consiglio Provinciale con deliberazione n° 109 del 20.10.2000;
- Comune di San Casciano dei Bagni, Relazione Programmatica allegata all'avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale. Quadro Conoscitivo;
- Eurispes, Comunità Montana del Cetona, Qualità della vita nella zona del Cetona, prima parte, Dati di fatto, 1994;
- Comune di San Casciano dei Bagni, Relazione Tecnica dei progetti di riordino del sistema fognario e della depurazione dei reflui;
- Protocollo di Intesa tra Comune di Cetona e Comune di San Casciano dei Bagni per la formazione del Piano Strutturale, Delibera C.C. n° 77 del 30.09.1997;
- Convenzione tra Comune di Cetona e Comune di San Casciano dei Bagni per la formazione del Piano Strutturale, Delibera C.C. n° 106 del 17.11.1997;
- Piano d'Ambito A.A.T.O. 6 "Ombrone", in riferimento alla tutela della risorsa idrica (L. 36/94, D. L. 152/99, L. R. 81/95 e L. R. 26/97).

Il Quadro Conoscitivo, essendo parte integrante del Piano Strutturale sarà soggetto a periodici aggiornamenti e integrazioni.

Per verificare lo stato delle risorse essenziali del territorio ed il permanere o meno, del Quadro Conoscitivo su cui si fondano le indicazioni strategiche per il governo del territorio in esso contenute, l'Amministrazione Comunale, con cadenza non superiore ad ogni mandato amministrativo, darà avvio ad una verifica degli elementi costituenti il Quadro Conoscitivo e provvederà a valutare la coerenza dei processi in atto, sul territorio comunale o nel contesto sovracomunale, con gli obiettivi e gli indirizzi del Piano Strutturale.

### • **Art. 3 – Elaborati del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### - Geologia

- Relazione Geologico Tecnica \*;
- Tav. G01\* – Carta Geologica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G02\* – Carta Litotecnica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G03\* – Carta Geomorfologica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G04\* – Carta delle Pendenze; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G05\* – Carta Idrogeologica e della Vulnerabilità degli Acquiferi; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G06\* – Carta degli Aspetti Particolari per le Zone Sismiche (nella stampa “Carta delle Integrazioni per i Comuni Classificati Sismici”); n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G07\* – Carta della Stabilità Potenziale Integrata dei Versanti; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G08 – Carta della Pericolosità Idraulica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. G09 – Carta della Pericolosità; n° 4 tavole in scala 1:10.000.

#### - Agronomia

- Relazione Generale – Indagini Agronomiche \*;
- Tav. A01\* – Carta dell'uso del suolo; n° 4 tavole 1:10.000;

- Tav. A02\* – Individuazione delle aziende agricole per classi di superficie; n° 4 tavole 1:10.000;
- Tav. A03 – Carta del rischio di incendio; n° 1 tavola 1:25.000;

- Urbanistica

- Relazione Generale \*;
  - Allegato A – Documento di conformità al PIT e al PTC provinciale
  - Allegato B – Relazione sulle variazioni relative alle Aree di pertinenza
  - Allegato C – Schede relative al patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e del territorio aperto
- Norme Tecniche di Attuazione;
  - Allegato D – Relazione sulla Valutazione Effetti Ambientali
- Tav. U01\* – Vincoli sovraordinati; n° 1 tavola 1:25.000;
- Tav. U02\* – Infrastrutture per mobilità; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U03\* - Sintesi dell'evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U04\* – Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; n° 1 tavola 1:2.000
- Tav. U05\* – Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano – aree di pertinenza; n° 4 tavole in scala 1:10.000 ;
- Tav. U06\* – Opere di urbanizzazione puntuale e a rete, n° 1 tavola 1:2.000;
- Tav. U06a\* - Opere di urbanizzazione puntuale e a rete, n° 4 tavole 1:10.000;
- Tav. U07\* – Attuazione dello strumento urbanistico vigente; n° 3 tavole 1:2.000;
- Tav. U08 – Emergenze del paesaggio agrario – zonizzazione delle aree a funzione agricola; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U09 – Invarianti strutturali; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U10 – Sistemi paesistico ambientali e insediativi; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U11 – Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi, n°3 tavole fuori scala;
  - San Casciano dei Bagni
  - Celle sul Rigo
  - Palazzone

- **Tav.U12 . Perimetro del territorio urbanizzato**

Gli elaborati siglati con ( \* ) costituiscono il Quadro Conoscitivo. Gli altri elaborati hanno valore prescrittivo

#### **Art. 4 – Attuazione del Piano Strutturale**

Il Piano Strutturale trova attuazione attraverso il Regolamento Urbanistico e l'eventuale Programma Integrato di Intervento ed esprime le proprie indicazioni mediante prescrizioni, criteri e salvaguardie.

Indica, attraverso obiettivi, indicazioni e prescrizioni il livello di tutela delle risorse ambientali, le modalità d'uso e di trasformazione degli assetti, i criteri in base ai quali stabilire dimensionamento, localizzazione e regole di intervento a cui dovrà attenersi il Regolamento Urbanistico.

Il P. S. definisce, sulla base dello studio geologico, i gradi di pericolosità dei diversi ambiti territoriali, secondo quanto previsto dalla L. R. 21/84 e D. C. R. 94/85.

Il Piano di Zonizzazione Acustica di cui alla L.R. 89/98 e DCR n° 77/2000 e la Disciplina in materia di impianti di radiocomunicazione, ai sensi della L.R. 54/2000, dovranno essere predisposti prima dell'adozione del Regolamento Urbanistico.

## **TITOLO II – STRUTTURA E ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO**

#### **Art. 5 – Sistemi paesistico ambientali, Sistemi insediativi, UTOE**

Il territorio comunale di San Casciano dei Bagni sono stati individuati nel PTC provinciale come parte di tre Sistemi ambientali definiti "Val d'Orcia – Radicofani", "Piazza di Siena – Monte Cetona", "Chiusi – Montepulciano".

All'interno di tale suddivisione il Piano Strutturale, sulla base del quadro conoscitivo e del riconoscimento di caratteri naturali, storici, di formazione della struttura insediativa, di caratteri del paesaggio agrario, dei modi di utilizzo del territorio agricolo, ha riconosciuto i seguenti sistemi paesistico-ambientali, individuati nelle TAV. U10 del Piano Strutturale:

- Monte Cetona
- La Catena dei Poggi
- La collina coltivata

- Paesaggio periurbano di alto valore storico-ambientale
- I Sodi
- Le Crete
- Lago dell'Elvella
- La Piana del Paglia

All'interno di questi ambiti sono state individuate piccole aree corrispondenti a singoli interventi per i quali sono stabilite caratteristiche e dimensioni.

Nel territorio è stato inoltre individuato il sistema insediativo territoriale, articolato in Subsistemi insediativi, a loro volta suddivisi in Unità territoriali organiche elementari, in Aggregati di edifici e in Beni Storico Architettonici del territorio aperto, il tutto rappresentato nelle TAV. U04, U05, U10.

Per Subsistemi insediativi si intendono quei nuclei urbani che nel territorio si caratterizzano per un ruolo di centralità e riferimento rispetto a parti specifiche del territorio, sia per concentrazione di funzioni e servizi che per dotazione di attrezzature urbane.

Le UTOE (Unità Territoriali Organiche Elementari), che li compongono, individuano quelle porzioni del territorio caratterizzate dalla presenza organica di relazioni funzionali e morfologiche consolidate e tali da costituire la base di una strategia di gestione e trasformazione da definirsi in modo complesso e unitario.

All'interno di questi ambiti, il R.U. preciserà l'eventuale esistenza di aree a particolare destinazione agricola e appronterà per esse una specifica normativa. Tali aree concorreranno alla determinazione delle superfici minime di cui alla L.R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni. Anche in tali aree vale la disciplina relativa alle Emergenze del Paesaggio Agrario di cui al Titolo IV , Capo B delle presenti Norme.

Aggregato è un'insieme di edifici, a funzione prevalentemente agricola, privo di una struttura riconducibile a realtà urbana, sia per insufficienza di molteplicità di funzioni che per carenza di urbanizzazioni.

Beni storico architettonici sono i singoli elementi di un sistema riconoscibile nel territorio, costituito da edifici di diversa consistenza e destinazione funzionale che, per la loro qualità intrinseca e il valore di testimonianza storico – culturale, contribuiscono alla costruzione e definizione del territorio.

Nel Quadro Conoscitivo sono stati individuati e fatti oggetto di apposita schedatura, all'interno del complessivo sistema insediativo, quegli edifici che, per il loro valore e significato storico architettonico e paesistico ambientale, dovranno essere oggetto di una

specifica normativa finalizzata al loro recupero e alla loro salvaguardia.

Tale operazione di schedatura ha portato all'individuazione di un gradiente qualitativo sulla base del quale il Regolamento Urbanistico definirà e preciserà le norme e le discipline degli interventi ammissibili.

Il sistema insediativo è costituito da:

- Subsistema insediativo di San Casciano dei Bagni
  - UTOE L'insediamento storico
  - UTOE Nuova espansione
  - UTOE Le Terme
  - UTOE Sassone
- Subsistema insediativo di Celle sul Rigo
  - UTOE L'insediamento storico
  - UTOE Il Poggio e Il Pianetto
- Subsistema insediativo di Palazzone
  - UTOE Nucleo di Palazzone
  - UTOE Via Piana
- UTOE Fighine
- UTOE Ponte a Rigo
- Aggregati di edifici: Sasso, Stabbiano di Sotto, Camattole
- Beni storico architettonici

Il rapporto tra i singoli elementi che costituiscono il sistema insediativo e il paesaggio è definito dalla individuazione delle Aree di pertinenza che sono riconoscibili come quelle parti del territorio che assumono un particolare valore in ragione soprattutto del rapporto figurativo e morfologico esistente tra l'insediamento urbano e, generalmente, tra il costruito ed il contesto agricolo circostante. Tale zonizzazione è individuata nelle Tavv.U05. Tali aree di pertinenza sono riferite ai Centri urbani, agli Aggregati di edifici e ai Beni Storico Architettonici del territorio aperto.

Il Piano Strutturale individua inoltre nel territorio aperto tutti quegli elementi ed assetti del paesaggio agrario che costituiscono testimonianza della cultura materiale dei luoghi e delle comunità insediate, oltrechè garanzia di tutela e difesa degli assetti idrogeologici del suolo.

Le emergenze del paesaggio agrario sono rilevabili dalla Tav. U08.

Sono state inoltre individuate nel territorio aree relative ad attività produttive, specificamente:

- La Fornace di Ponte a Rigo
- Armatella

### **Art. 6 – Statuto dei Luoghi e Invarianti Strutturali**

Le Invarianti Strutturali del territorio esprimono un insieme di caratteri e valori qualitativi in cui risiede il significato stesso dell'identità e peculiarità di quei luoghi.

Gli atti necessari alla loro tutela sono garanzia del mantenimento di tali identità e costituiscono il primario obiettivo del Piano Strutturale.

Le Invarianti Strutturali sono rappresentate in cartografia nella Tav. U09.

Il Piano Strutturale individua tali Invarianti al fine di determinare i limiti della trasformabilità e stabilire i criteri della possibile utilizzazione, garantendone la tutela e la valorizzazione.

Il Piano individua le seguenti invarianti:

#### Sistema Insediativo Storico

(Titolo V – Il paesaggio e il sistema insediativo– Capo B – Disciplina dei Subsistemi Insediativi dei Beni storico architettonici del territorio aperto e delle loro pertinenze)

- Centri urbani con relative aree di pertinenza;
- Aggregati con relative aree di pertinenza;
- Beni storico architettonici con relative aree di pertinenza.

#### Sistema della viabilità

(Titolo VI – Il sistema produttivo e le infrastrutture – Art. 51)

#### La risorsa termale

(Titolo III – Difesa del suolo e degli acquiferi – Capo A – Prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche / Titolo V – Il paesaggio e il sistema insediativo– Capo B – Disciplina dei Subsistemi Insediativi dei Beni storico architettonici del territorio aperto e delle loro pertinenze – Art. 36)

#### Aree boscate

(Titolo IV – Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario – Capo B – Emergenze del paesaggio agrario – Art. 22)

#### Sistema idrografico

(Titolo III – Difesa del suolo e degli acquiferi – Capo A – Prevenzione dell'inquinamento delle riserve idriche; Capo B – Prevenzione del rischio idraulico)

#### Formazioni riparie

(Titolo IV – Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario – Capo B – Emergenze del paesaggio agrario – Art. 24)

#### Tessitura agraria a maglia fitta

(Titolo IV – Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario – Capo B – Emergenze del paesaggio agrario – Art. 20)

#### Paesaggio periurbano di alto valore storico ambientale

(Titolo V – Il paesaggio e il sistema insediativo – Capo A – Disciplina dei Subsistemi paesistico – ambientali – Art. 28)

#### Segni caratterizzanti del paesaggio agrario, come particolari elementi vegetazionali, muri a retta, recinzioni

(Titolo IV – Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario – Capo B – Emergenze del paesaggio agrario – Art. 20 / Titolo V – Il paesaggio e il sistema insediativo – Capo A – Disciplina dei Subsistemi paesistico – ambientali – Art. 28)

#### Calanchi e sistema delle Crete

(Titolo IV – Il territorio agricolo e le emergenze del paesaggio agrario – Capo B – Emergenze del paesaggio agrario – Art. 22)

#### Monte Cetona

(Titolo V – Il paesaggio e il sistema insediativo – Capo A – Disciplina dei Subsistemi paesistico – ambientali – Art. 25)

### Tratti di percorsi panoramici

(Titolo VI – Il sistema produttivo e le infrastrutture – Art. 51)

Per Statuto dei Luoghi si intende l'insieme degli obiettivi e delle prescrizioni fissati al fine di tutelare i caratteri identitari di un territorio e garantirne la riproducibilità in termini di risorse. Lo Statuto dei Luoghi corrisponde alla normativa espressa dal Piano Strutturale.

#### **Art. 7 – Valutazione degli effetti ambientali**

Il Piano Strutturale, ai sensi degli articoli 13, 24 e 32 della L. R. 5/95, contiene, attraverso le specifiche indagini conoscitive e la conseguente azione integrata di lettura e interpretazione dei caratteri fondanti del territorio, una serie di valutazioni strategiche, finalizzate all'individuazione e tutela delle risorse che, nel loro insieme, determinano le condizioni di compatibilità tra le possibili azioni di trasformazione e il mantenimento dei livelli quantitativi e qualitativi delle risorse ambientali e paesaggistiche.

L'indagine conoscitiva è stata restituita in una serie di elaborati grafici afferenti a tre campi di indagine riconducibili alla geologia, ai caratteri agronomici e pedologici del territorio e agli aspetti evolutivi dei sistemi insediativi e del paesaggio.

La sovrapposizione di queste diverse letture ha consentito di individuare parti di territorio, più o meno ampie, nelle quali si sono contemporaneamente addensati livelli di valore e di criticità, determinati anche dalla possibile presenza in quei luoghi di attività trasformative dell'uomo.

Con gli stessi criteri e metodologie sono state valutate le condizioni di compatibilità per il riuso e il riassetto degli insediamenti urbani, unitamente alla riorganizzazione delle infrastrutture e dei servizi.

In particolare è stata valutata la necessità e irrinunciabilità delle eventuali azioni di trasformazione, oltre alla loro ammissibilità in base alla dotazione e piena efficienza delle necessarie infrastrutture e dei servizi, intesi soprattutto come approvvigionamento idrico, smaltimento dei liquami e dei rifiuti solidi urbani, disponibilità energetica, sufficiente dotazione di urbanizzazioni e standards urbanistici.

Queste valutazioni circa i diversi livelli di sensibilità del territorio hanno permesso di individuare e circoscrivere ambiti da salvaguardare attraverso gradi diversi di tutela e

differenziati a seconda del tipo di risorsa messa a rischio.

Tali livelli di sensibilità sono così articolati e graficamente individuati nelle specifiche tavole:

a) Sensibilità geologica e idrogeologica

- Tav. G08 – Carta della Pericolosità Idraulica; 1:5.000;
- Tav. G09 – Carta della Pericolosità; 1:5.000.

b) Sensibilità agronomica e ambientale

- Tav. U08 – Emergenze del paesaggio agrario – zonizzazione delle aree a funzione agricola; 1:5.000;
- Tav. A01 – Carta dell'uso del suolo; 1:5000.
- Tav. A03 – Carta del rischio di incendio; 1:2500

c) Sensibilità storica, culturale e paesaggistica

- Tav. U03 – Sintesi dell'evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; 1:5.000;
- Tav. U04 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; 1:2.000;
- Tav. U05 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano – aree di pertinenza; 1:5.000;
- Tav. U09 – Invarianti strutturali; 1:5.000;
- Tav. U11 – Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi:
  - San Casciano dei Bagni
  - Celle sul Rigo
  - Palazzone

Il R.U. dovrà individuare, attraverso un'operazione complessa di sovrapposizione e correlazione tra i diversi livelli di sensibilità specifiche, gli ambiti territoriali nei quali sia rilevabile in modo sintetico il gradiente di sensibilità e di rischio da tenere presente in caso di trasformazione fisica dei luoghi.

Sulla base di tale valutazione sarà possibile predisporre una normativa che potrà ulteriormente precisare e limitare le azioni già individuate e normate all'interno del Piano Strutturale

Il R.U. dovrà attenersi in modo prescrittivo alle condizioni di trasformabilità relative a ciascuna UTOE, o gruppi di UTOE, specificate all'interno della Valutazione degli Effetti Ambientali, allegato D delle presenti Norme.

Allo stesso modo il R.U. dovrà attenersi in modo prescrittivo al dimensionamento massimo

riferito a ciascuna UTOE e riportato nelle Tabelle allegare alle presenti Norme.

In particolare, per quanto riguarda le principali risorse naturali, il R.U. introdurrà i seguenti dispositivi di attenuazione degli effetti ambientali:

- Impedire lo svolgimento di attività inquinanti in prossimità dei corsi d'acqua, con divieti di utilizzo di sostanze inquinanti, in un intorno da definire;
- Individuare provvedimenti per la razionalizzazione degli usi idrici finalizzata al risparmio idrico e al risanamento dell'inquinamento idrico, attraverso la riutilizzo delle acque reflue, con la realizzazione di reti doppie;
- Consentire l'impiego di acque reflue in agricoltura con limiti precisi di accettabilità per il loro recupero;
- Individuare provvedimenti per limitare le perdite nella rete acquedottistica, attraverso interventi di ripristino e manutenzione;
- Mantenere una superficie permeabile pari almeno al 25% della superficie fondiaria;
- Favorire l'applicazione di specifiche tecnologie costruttive degli edifici finalizzate al risparmio energetico;
- Promuovere il ricorso a fonti energetiche rinnovabili.

### **TITOLO III     DIFESA DEL SUOLO E DEGLI ACQUIFERI**

#### **CAPO A – PREVENZIONE DELL'INQUINAMENTO DELLE RISERVE IDRICHE**

La carta idrogeologica e della vulnerabilità è stata realizzata secondo le direttive riportate nell'Allegato 1 del PTCP di Siena "Disciplina tecnica per la redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi da utilizzarsi nei piani strutturali comunali". Nella stesura di tale cartografia si è quindi rispettata la legenda unificata per le carte di vulnerabilità all'inquinamento dei corpi idrici sotterranei prodotta nella sua forma definitiva da M. Civita nel 1990, con alcune modifiche per adattarla alla realtà geologica dei territori in esame.

La cartografia riporta la classificazione degli acquiferi sotterranei in funzione della loro vulnerabilità. Gli acquiferi maggiormente vulnerabili sono stati annessi alle aree sensibili di classe 1 e 2, secondo le modalità di distinzione espresse nel Piano Territoriale di

Coordinamento della Provincia di Siena, che prevede una specifica normativa (Art. A1) per la tutela di tali complessi idrogeologici. Le aree sensibili di classe 1 comprendono gli acquiferi strategici della provincia di Siena. Le aree sensibili di classe 2 comprendono invece gli acquiferi associati a depositi alluvionali, conglomeratici e falde detritiche di versante.

L'indagine di dettaglio compiuta per la redazione della carta della vulnerabilità degli acquiferi, sulla base della perimetrazione dei complessi idrogeologici a vulnerabilità elevata e alta, ha permesso di ridefinire a scala di maggior dettaglio, i limiti delle aree sensibili 1 e 2. Rientrano in classe di sensibilità 1 il complesso idrogeologico 6, mentre rientrano in classe di sensibilità 2 i complessi idrogeologici 1 e 11. La Tavola G05 mostra la localizzazione di dette aree sensibili sul territorio comunale, per le quali valgono le prescrizioni di legge espresse agli Artt. A2 e A3 del PTC.

#### **Art. 8 –Disciplina delle aree sensibili di classe 1**

1. Nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della provincia, così come individuate nella Tavola G05 del P.S., il Comune assicura vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante.
2. Tra gli usi e le attività da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
  - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
  - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e

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

- la realizzazione di oleodotti.
3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.
  4. Nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano;
  5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D. Lgs. 152/99.
  6. Fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori.
  7. Negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici

interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni prevedono tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo - Ambientale.

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

#### **Art. 9 – Disciplina delle aree sensibili di classe 2**

1. Nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella Tavola G05 del P.S., le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.
2. I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui adottati all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti;
3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
  - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
  - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
  - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
  - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente

- normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
  5. La perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
  6. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2.
  7. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC.
  8. Le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSIA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.

Comma 4 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21). La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

Comma 5 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21). La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla tipologia dell'opera di presa o captazione e alla situazione locale di

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

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative - quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- j) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- k) pozzi perdenti;
- l) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Comma 6 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21). Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- d) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

Comma 7 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21).. In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

Comma 8 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21).. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

Comma 9 (D.L. n°152 dell'11 maggio 1999, Art. 21).. Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- c) zone di riserva.

## CAPO B – AMBITI DI SALVAGUARDIA DEI POZZI E SORGENTI CAPTATE A SCOPO IDROPOTABILE

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale, sono individuate nella tavola G05 "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi". Le aree di tutela assoluta, di rispetto e di protezione definite per il complesso termale di San Casciano dei Bagni ai sensi degli articoli 31 e 32 della L.R. 86/1994 e successivo D.L. n°152 dell' 11 maggio 1999, Art. 21 commi 4 e 5, sono state riportate così come compaiono nel provvedimento di concessione e negli atti depositati presso il Genio Civile di Siena.

Inoltre per i pozzi e le sorgenti captate a scopo idropotabile, sono state indicate le zone di rispetto (ZR), definite ai sensi dell'articolo 6 del D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988. In mancanza di studi specifici di dettaglio sono state comprese nelle zone di rispetto le aree poste a una distanza inferiore o uguale a 200 metri dal punto di captazione stesso<sup>(1)</sup>. Fin

---

<sup>(1)</sup> Art.6, comma 1 del D.P.R. n° 236 del 24 Maggio 1988: "Le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri

d'ora si rileva la necessità di iniziative da parte dell'Amministrazione comunale di San Casciano dei Bagni tese a promuovere studi più approfonditi di carattere idrogeologico per definire le caratteristiche degli acquiferi di alimentazione dei pozzi e sorgenti captati a scopo idropotabile ed individuati nella tavola G05 del presente Piano Strutturale; tali studi sono necessari per definire le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti così come disposto dall'art. A5 e dell'Allegato 2 delle Norme tecniche del PTCP.

Le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono gestite sulla base della disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 2 delle Norme Tecniche del P.T.C.P. e delle disposizioni del D.L. n°152 dell' 11 maggio 1999, Art. 21 di seguito riportati:

**Art. 10 – Norme Tecniche del P.T.C.P. (Art. 3, comma 2)**

“Per quanto riguarda le aree di salvaguardia di pozzi e sorgenti, in sede definitiva deve esservi applicata la normativa prevista dal PTCP per la classe di sensibilità 1<sup>(2)</sup> (ad esclusione della ZTA); in sede provvisoria, possono esservi adottati criteri di ripartizione areale e vincoli diversi, come meglio specificato nel seguito, comunque finalizzati ad una progressiva estensione dei vincoli previsti per la classe di sensibilità 1 fino ad includere l'intera area di alimentazione dell'opera di captazione.

**Art. 11 – D.L. n°152 dell' 11/05/1999 (Art. 21, Comma 4-9)**

1. La zona di tutela assoluta è costituita dall'area immediatamente circostante le captazioni o derivazioni: essa deve avere una estensione in caso di acque sotterranee e, ove possibile per le acque superficiali, di almeno dieci metri di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente ad opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
2. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata e può essere suddivisa in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata in relazione alla

---

rispetto al punto di captazione. Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.”

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

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
  - b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
  - c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
  - d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
  - e) aree cimiteriali;
  - f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
  - g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative e quantitative della risorsa idrica;
  - h) gestione di rifiuti;
  - i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- m) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- n) pozzi perdenti;
- o) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
3. Per gli insediamenti o le attività di cui al comma 5, preesistenti, ove possibile e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento: in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Le

---

<sup>(2)</sup> Si vedano a questo proposito le normative riportate nelle Norme Tecniche del P.S. e gli Artt. A2 e A3 del

regioni e le provincia autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture od attività:

- p) fognature;
- q) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- r) opere viarie, ferroviarie ed in genere infrastrutture di servizio;
- s) le pratiche agronomiche e i contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 5.

4. In assenza dell'individuazione da parte della regione della zona di rispetto ai sensi del comma 1, la medesima ha un'estensione di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione.

5. Le zone di protezione devono essere delimitate secondo le indicazioni delle regioni per assicurare la protezione del patrimonio idrico. In esse si possono adottare misure relative alla destinazione del territorio interessato, limitazioni e prescrizioni per gli insediamenti civili, produttivi, turistici, agroforestali e zootecnici da inserirsi negli strumenti urbanistici comunali, provinciali, regionali, sia generali sia di settore.

6. Le regioni, al fine della protezione delle acque sotterranee, anche di quelle non ancora utilizzate per l'uso umano, individuano e disciplinano, all'interno delle zone di protezione, le seguenti aree:

- a) aree di ricarica della falda;
- b) emergenze naturali ed artificiali della falda;
- d) zone di riserva.

## CAPO C – PREVENZIONE DEL RISCHIO IDRAULICO

Il presente studio sul rischio idraulico, relativo al territorio comunale, è stato eseguito in ottemperanza della Delibera n°12 del 25 Gennaio 2000 “Approvazione del Piano di Indirizzo territoriale”, secondo quanto previsto dall’Art. 7 della L.R. 16 Gennaio 1995, n°5 “Norme per il Governo del territorio”.

Le prescrizioni espresse dal precedente D.C.R. n° 230 del 1994 "Difesa dai fenomeni alluvionali", articolo 7 punto 1 e 6.3, vengono integrati e superati ai sensi degli Artt. 2 e 65 della L.R. 5/95.

La carta degli ambiti e della pericolosità idraulica individua - per i corsi d'acqua elencati negli allegati 4 e 5 della Delibera n° 12 del 25 Gennaio 2000 - gli ambiti fluviali come previsto nella sopraccitata Delibera agli Artt. 75, 76, 77 e 78. Per tutto il reticolo idrografico del territorio comunale vengono inoltre delimitate le classi di pericolosità idraulica con le prescrizioni di legge di cui all'Art. 80. L'individuazione dei corsi d'acqua in ambito A e B sulla Cartografia tecnica regionale a scala 1:5.000 e 1:10.000, ha seguito le specifiche di cui all'art. 79 della Delibera n° 12 del 25 Gennaio 2000.

Le seguenti norme, applicate agli ambiti territoriali individuati nella Tavola G08 – Carta della Pericolosità idraulica, poiché realizzate sulla base di rilievi di maggior dettaglio, integrano e superano le misure di salvaguardia del PIT relative alla difesa e prevenzione dei fenomeni alluvionali.

#### Ambiti di salvaguardia

Nel territorio comunale sono stati individuati gli ambiti fluviali A1 e B, al fine di poter applicare i vincoli e le prescrizioni previste dalla normativa vigente.

Si individuano in tal modo:

#### **Art. 12 - Ambito A1**

1. Si applicano agli interventi in ambito denominato "A1" definito "di assoluta protezione del corso d'acqua", che corrisponde agli alvei, alle golene, agli argini dei corsi d'acqua di cui al punto b) del comma 2 dell'art. 65, nonché alle aree comprese nelle due fasce della larghezza di ml. 10 adiacenti a tali corsi d'acqua, misurate a partire dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda.
2. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli strumenti urbanistici e loro varianti, i piani attuativi, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni morfologiche di carattere

idraulico.

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

### **Art. 13 Ambito A2**

1. Si applicano agli interventi nell'ulteriore ambito denominato "A2", di "tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione", riferito ai corsi d'acqua (individuati nella tavola G08 ed elencati al cap. 11, tabella 4 della relazione geologica del P.S.) che hanno ratti significativi, ai fini idraulici, larghezza superiore a l. 10, misurata fra i piedi esterni degli argini oppure, ove mancanti, fra i cigli di sponda.
2. Tale ambito corrisponde alle due fasce immediatamente esterne all'ambito "A1" che hanno larghezza pari alla larghezza del corso d'acqua definita come sopra, per un massimo di ml. 100.
3. Sono comunque consentiti gli interventi di cui al comma 4.
4. Le concessioni edilizie, le autorizzazioni edilizie, le denunce di inizio attività, le autorizzazioni per l'esercizio dell'attività estrattiva, le approvazioni di opere pubbliche, gli accordi di programma e le conferenze ex art. 3 bis L. 441 del 1987 possono prevedere nell'ambito A2 i seguenti interventi che, per le loro caratteristiche, non necessitano, in base alle presenti norme, di verifica idraulica:
  - a) tutti gli interventi previsti dallo S.U. generale comunale all'interno delle zone omogenee A, B, D non soggetta a piano urbanistico attuativo, F destinata a parco nonché le relative opere di urbanizzazione primaria di interesse di quartiere;
  - b) gli interventi in zone territoriali omogenee C e D di espansione soggette a piano urbanistico attuativo e relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria per i quali, in base a certificazione del Sindaco risulti che alla data di entrata in vigore del PIT siano già state

rilasciate le concessioni per almeno il 50% della superficie coperta complessiva prevista dal piano attuativo, intendendo in tale quota la somma delle superfici coperte previste dal piano attuativo stesso nei singoli lotti per i quali sono state rilasciate le concessioni. Detta certificazione dovrà essere immediatamente trasmessa, per conoscenza, al Dipartimento Urbanistica della Regione Toscana. La certificazione di cui sopra non è necessaria nel caso sia già stata redatta in attuazione delle deliberazioni della GR n. 11540 del 13.12.1993 e n. 11832 del 20.12.1993 e DCR 230 del 1994;c) gli interventi in zona territoriale omogenea "E" o a prevalente ed esclusiva funzione agricola per la realizzazione di serre, per impianti produttivi che comportano l'impermeabilizzazione del suolo e per la riqualificazione degli edifici esistenti anche con demolizioni e costruzioni nei limiti delle quantità volumetriche esistenti;

- d) le opere pubbliche necessarie per la manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento di infrastrutture, attrezzature, impianti e opere idrauliche esistenti;
- e) gli interventi di escavazione per attività estrattive la cui profondità, rispetto alla quota del piede esterno dell'argine o, in mancanza, del ciglio di sponda, sia minore alla misura di 1/5 della distanza dallo stesso piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda;
- f) gli interventi derivanti da previsioni urbanistiche approvate in attuazione delle direttive di cui agli articoli 5, 6 e 7 della DCR 230 del 1994.

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

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

- a) le nuove opere pubbliche a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio

legate a fenomeni di esondazione o ristagno, ovvero si approvino gli interventi necessari per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale;

- b) gli interventi di edilizia economica e popolare e i piani per gli insediamenti produttivi a condizione che venga contestualmente documentata l'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero si approvino gli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione;
- c) gli interventi di iniziativa privata per i quali, prima del rilascio della concessione o autorizzazione, venga presentata da parte del richiedente la dimostrazione dell'assenza delle condizioni di rischio legate a fenomeni di esondazione o ristagno ovvero venga presentato il progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico relativamente alle caratteristiche del lotto interessato e si minimizzino i rischi per i futuri utenti in caso di esondazione.

#### **Art. 14 - Ambito B**

1. Si applicano per le previsioni urbanistiche nell'ambito denominato "B" comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua (Allegato n.4 e n. 5 del PIT e paragrafo 10 della indagine geologico-tecnica) che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
2. Il limite esterno di tale ambito e' determinato dai punti di incontro delle perpendicolari all'asse del corso d'acqua con il terreno alla quota altimetrica come sopra individuata e non potrà comunque superare la distanza di metri lineari 300 dal piede esterno dell'argine o dal ciglio di sponda.
3. Nell'elenco dei corsi d'acqua (Allegato n. 4 e n. 5 del PIT e paragrafo 10 della indagine geologico-tecnica) sono evidenziati i corsi d'acqua con ambito B, di

particolare rilievo ai fini idraulici.

4. Tali salvaguardie si applicano quando lo strumento urbanistico generale o la relativa variante individua, all'interno dell'ambito "B", nuove previsioni relative alle zone C,D,F per attrezzature generali, esclusi i parchi, nonché per nuove infrastrutture a rete o puntuali che comportino nuove costruzioni o trasformazioni morfologiche; non costituiscono nuove previsioni le modifiche delle previsioni esistenti che comportino aumenti alla superficie coperta complessiva fino a mq. 200.
5. Tali salvaguardie si applicano inoltre alle nuove previsioni, in ambito "B" degli strumenti urbanistici generali e loro varianti, comunque volte a conseguire incrementi di superficie coperta superiore a 500 mq.
6. Le previsioni sopra definite possono essere approvate se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:
  - a) si dimostri l'impossibilità di localizzare la previsione all'interno del tessuto urbano esistente anche tramite interventi di recupero urbanistico;
  - b) si dimostri la necessità, in rapporto a esigenze di interesse pubblico, di localizzare la previsione all'interno dell'ambito definito "B";
  - c) si effettui sul corso d'acqua interessato una specifica indagine idrologico - idraulica al fine di individuare l'eventuale presenza del rischio idraulico valutato sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale. In presenza di rischio idraulico così definito dovranno essere individuati nello strumento urbanistico gli interventi di regimazione idraulica dimensionati sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale nonché le aree da destinare alla localizzazione degli stessi per preservare le nuove previsioni e i centri abitati vicini. Gli interventi di regimazione idraulica non dovranno aggravare le condizioni di rischio a valle degli insediamenti da proteggere. Nel caso in cui il corso d'acqua interessato sia all'interno di comprensori di bonifica o sia ricettore di acque provenienti da tali comprensori gli interventi di regimazione idraulica dovranno essere correlati all'assetto idraulico degli stessi.
7. Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica il Comune potrà tenere conto anche degli interventi di regimazione idraulica già individuati negli strumenti urbanistici vigenti di altri Comuni. Contestualmente alla

realizzazione delle nuove previsioni insediative o infrastrutturali si dovrà procedere alla realizzazione degli interventi di regimazione idraulica necessari per la messa in sicurezza di tali nuove previsioni.

8. Sono esclusi dall'applicazione delle salvaguardie per l'ambito "B" gli strumenti urbanistici generali e loro varianti adottati prima del 6.7.1994, data di entrata in vigore della DCR 230 del 1994.
9. All'interno dell'ambito "B", i piani urbanistici attuativi di S.U. generali vigenti, adottati dal 6.7.1994, che prevedano nuove edificazioni o trasformazioni morfologiche, devono essere dotati di uno studio idrologico - idraulico che definisca gli ambiti soggetti ad inondazione per piene con tempo di ritorno centennale, esaminando un tratto di corso d'acqua significativo che abbia riferimento con l'area di intervento. Lo studio dovrà inoltre verificare che l'area di intervento non sia soggetta a fenomeni di ristagno. Ove l'area interessata dal piano urbanistico attuativo risulti, in seguito allo studio di cui sopra, non soggetta ad inondazioni per piene con tempo di ritorno centennale e non sia soggetta a fenomeni di ristagno, si potrà procedere all'approvazione del piano stesso; in caso contrario si dovrà contestualmente approvare il progetto degli interventi necessari a riportare ad un tempo di ritorno superiore a cento anni il rischio di inondazione e ad eliminare il rischio di ristagno. Il progetto dovrà essere compatibile con la situazione idraulica dell'ambito territorialmente adiacente alla zona di intervento. Gli interventi di progetto di cui sopra dovranno essere realizzati contestualmente alle altre opere di urbanizzazione del piano urbanistico attuativo.
10. Sono esclusi dalle salvaguardie i nuovi piani attuativi e le varianti ai piani attuativi vigenti che non comportano trasformazioni morfologiche e che non prevedono incrementi di superficie coperta superiori a mq. 200.

Data l'impossibilità di rappresentazione del grafismo relativo alla fascia A1 alla scala scelta per la carta degli ambiti e della pericolosità idraulica, si è preferito evidenziare solo i corsi d'acqua ricadenti in ambito A1 e non l'intera area di ambito.

### **Art. 15 Riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale**

1. Per l'intero territorio regionale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno essere tesi ad evitare la ulteriore impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:
  - a) la realizzazione di nuovi edifici deve garantire il mantenimento di una superficie permeabile pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria di pertinenza del nuovo edificio in base agli indici di superficie coperta di zona. Per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non impegnata da costruzioni che comunque consenta l'assorbimento anche parziale delle acque meteoriche;
  - b) i nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale;
  - c) il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere vitato quando e' possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno.

### **Art. 16 - Classi di Pericolosità Idraulica**

Su tutto il territorio comunale sono state individuate inoltre le classi di pericolosità idraulica definite dal D.C.R. n° 94 del 1985, con le modalità ed i vincoli previsti dall'articolo 80 della Delibera n° 12 del 25 Gennaio 2000:

Classe 1 - Pericolosità irrilevante. Aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:

- a) non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
- b) sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di m. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda. In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione

del rischio idraulico.

Classe 2 - Pericolosità bassa. Aree di fondovalle per le quali ricorrono seguenti condizioni:

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

Classe 3 - Pericolosità media. Aree per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:

- a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
- b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole, di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a m. 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda. Rientrano in questa classe le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorre una sola delle condizioni di cui sopra.

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

Classe 4 - Pericolosità elevata. Aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono entrambe le condizioni di cui al precedente punto 3.

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

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

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

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

In accordo con l'articolo 65, comma 2 della Delibera n° 12 del 12 gennaio 2000, le aree inondabili sono state individuate a partire dalla carta delle aree inondabili della Toscana, redatta dal Dipartimento Ambiente, in scala 1:25.000.

#### **ART. 17 Integrazione delle salvaguardie definite dai piani di assetto idrogeologico di bacino dei fiumi Ombrone e Tevere**

Il territorio comunale di San Casciano dei Bagni rientra nei bacini dei fiumi Ombrone e Tevere, le cui prescrizioni relative al rischio idraulico sono state integrate nel presente Piano Strutturale.

Nella carta degli ambiti e della pericolosità idraulica è stato aggiunto un ulteriore elemento di salvaguardia, rappresentato dalle fasce fluviali come definite nel Piano Stralcio di Assetto idrogeologico (P.A.I.) del fiume Tevere licenziato il 10 aprile 2001 ed in attesa dell'approvazione del Comitato Istituzionale. Lungo il corso del torrente Paglia, si è quindi riportata la fascia A, che viene di seguito definita:

“la fascia A rappresenta il corridoio fluviale di transito della piena con elevata probabilità di accadimento; [...] è la fascia di deflusso della piena con tempo di ritorno di 50 anni, sede prevalente del deflusso della corrente idrica della piena considerata, nonché soggetta a fenomeni esondativi non marginali ai fini della valutazione del pericolo. E' la zona di

pertinenza fluviale. Essa non può in ogni caso essere contenuta all'interno della pertinenza idraulica, il cui utilizzo è disciplinato nel Capo VII del R.D. n° 523/1904 che ne individua l'ampiezza in 10 metri dalla sponda o dal piede esterno dell'argine, ove esistente.”

La delimitazione della fascia A segue la metodologia descritta dell'Allegato al Piano stralcio di assetto idrogeologico (P.A.I.) del fiume Tevere “Procedura per la definizione delle fasce fluviali e delle zone di rischio”, e segue le prescrizioni indicate all'Art. 25 del P.A.I. del fiume Tevere.

Per quanto riguarda la porzione di territorio comunale compresa nel bacino del fiume Ombrone, essa è estremamente esigua in quanto localizzata al confine comunale, che per un tratto della sua estensione, a NO, corre lungo lo spartiacque morfologico in corrispondenza delle sorgenti del fiume Orcia. Non si sono rilevate aree di salvaguardia per questa porzione del bacino dell'Ombrone.

#### CAPO D - PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO

La carta della pericolosità riporta la suddivisione del territorio comunale nelle classi di pericolosità previste al punto 3 dalla Deliberazione n° 94 del Consiglio Regionale del 12 Febbraio 1985. Tale elaborato ha lo scopo di indicare su apposita cartografia la presenza di particolari situazioni che per motivi morfologici, idrogeologici e/o geotecnici possano presentare situazioni di rischio e che devono essere prese in considerazione nelle destinazioni d'uso.

Nella redazione della carta della pericolosità è stata adottata la metodologia riportata nell'allegato 4 del PTC “*Stabilità dei versanti: Metodologia da adottare come "standard provinciale" per la realizzazione della Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti ai sensi della D.C.R. 94/85*”.

La carta della pericolosità derivante fornisce su tutto il territorio una valutazione di pericolosità di cui tenere conto nell'ambito di programmazione del piano strutturale e successivamente nelle previsioni del piano regolatore. Per chiarezza, si è distinta la pericolosità derivante da fattori geomorfologici (classi 3g e 4g) e idraulici (classi 3i e 4i). Per il significato e le normative vigenti per le classi di pericolosità 3i e 4i si rimanda al paragrafo precedente (rispettivamente alle voci “classe 3” e classe 4”). La suddivisione in

classi di pericolosità geologica è stata effettuata ai sensi del DCR 94/85. Di seguito si riportano le definizioni delle varie classi di pericolosità:

#### **Art. 18 – Classi di pericolosità**

##### Classe 1 - Pericolosità irrilevante.

In questa classe ricadono le aree in cui sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico - tecniche e morfologiche e non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

##### Classe 2 - Pericolosità bassa.

Corrisponde a situazioni geologico - tecniche apparentemente stabili sulle quali però permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia

##### Classe 3 - Pericolosità media.

Non sono presenti fenomeni attivi, tuttavia le condizioni geologico - tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trova al limite dell'equilibrio e/o può essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica o di liquefazione o interessato da episodi di alluvionamento o difficoltoso drenaggio delle acque superficiali.

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente limitato e le indagini di approfondimento dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso, sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

##### Classe 4 - Pericolosità elevata.

In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane - forte erosione - fenomeni di subsidenza - frequenti inondazioni) o fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni.

Con l'approvazione del Regolamento Urbanistico dalla sovrapposizione delle Carta della Pericolosità definita in base alle classi sopra menzionate, con la destinazione d'uso

previste nel piano verrà definita la Carta della Fattibilità la quale suddividerà le porzioni di territorio dove sono previsti i nuovi interventi in quattro classi, ciascuna delle quali darà un'indicazione sul livello di rischio, d'indagine in relazione alla tipologia degli interventi medesimi.

Le classi di fattibilità saranno le seguenti:

#### classe 1. FATTIBILITA' SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI

Equivale a livelli di rischio irrilevante raggiungibili in caso di:

- Costruzioni di modesto rilievo in rapporto alla stabilità globale dell'insieme opera terreno che ricadono in aree stabili note (classe 1 di pericolosità) (D.M. 21.1.8,1 - punto A.2., 8° e 9° Capoverso)
- Interventi a carattere conservativo e/o di ripristino anche in aree ad elevata pericolosità.

In questi casi la caratterizzazione geotecnica del terreno a livello di progetto, quando necessaria, può essere ottenuta per mezzo di raccolta di notizie; i calcoli geotecnici di stabilità la valutazione degli spostamenti possono essere omessi ma la validità delle soluzioni progettuali adottate deve essere motivata con una apposita relazione.

GLI INTERVENTI PREVISTI DALLO STRUMENTO URBANISTICO SONO ATTUABILI SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI

#### classe 2. FATTIBILITA' CON NORMALI VINCOLI DA PRECISARE A LIVELLO DI PROGETTO

Equivale a livelli di rischio « basso » raggiungibili in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a « bassa pericolosità ».

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di « area complessiva ».

Il progetto deve basarsi su una apposita indagine geognostica mirata alla soluzione dei problemi evidenziati negli studi condotti a livello di P.R.G.

GLI INTERVENTI PREVISTI SONO ATTUABILI SENZA PARTICOLARI CONDIZIONI.

### classe 3. FATTIBILITA' CONDIZIONATA

Equivale ad un livello di rischio medio - alto, come definibile con le conoscenze disponibili sulla pericolosità dell'area (in genere classe III di pericolosità) e interventi previsti anche di non eccessivo impegno e bassa vulnerabilità (p.e. edilizia abitativa a basso indice di fabbricabilità).

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di « area complessiva » sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un «intervento diretto».

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituiscono un Vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

GLI INTERVENTI PREVISTI DALLO S.U. SONO ATTUABILI ALLE CONDIZIONI PRECEDENTEMENTE DESCRITTE.

### classe 4. FATTIBILITA LIMITATA

Equivale a livelli di rischio elevato ottenibili ipotizzato qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa o di ripristino in aree a pericolosità elevata (classe 4).

O prevedendo utilizzazioni dall'elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali - strutture ad utilizzazione pubblica ad elevata concentrazione, strutture ad elevato rischio indotto quali dighe, installazioni industriali con possibile emanazione di materiale nocivo ecc.) in aree a pericolosità media bassa.

In queste aree già a livello di strumento urbanistico è necessario prevedere indagini geognostiche e quanto altro necessario per precisare i termini del problema; in base ai risultati di tali studi dovrà essere predisposto un esauriente progetto degli interventi di consolidamento e bonifica, miglioramento dei terreni e tecniche fondazionali particolari ed un programma di controlli necessari a valutare l'esito di tali interventi.

## TITOLO IV IL TERRITORIO AGRICOLO E LE EMERGENZE DEL PAESAGGIO AGRARIO

### CAPO A – AREE PRODUTTIVE AGRICOLE

#### **Art. 19 – Aree produttive agricole**

##### Descrizione

Comprendono tutto il territorio comunale, ad esclusione dei Subsistemi insediativi e delle UTOE, come definiti all'art. 5 delle presenti Norme.

In esse si svolgono le attività riconducibili alla produzione dei beni agricoli o ad essa strettamente legate.

Ai sensi della L. R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, e in base alle indicazioni del PTC provinciale, tali aree sono state suddivise in zone a prevalente ed esclusiva funzione agricola, come rilevabile dalla Tav.U08.

Sono state inoltre individuate le emergenze del territorio agrario, con l'intenzione di evidenziare la tessitura delle diverse maglie poderali e gli elementi più caratterizzanti del disegno del territorio.

Sulle aree produttive agricole vige la L. R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni, oltre a quanto stabilito dal PTC provinciale e dalle presenti Norme, specificate e limitate dalle indicazioni e prescrizioni contenute al Titolo IV – CAPO B Emergenze del Paesaggio Agrario e al TITOLO V – CAPO A Disciplina dei Subsistemi paesistico ambientali.

##### Obiettivi

- Mantenimento e sviluppo della attività agricola come strumento necessario alla tutela del paesaggio e del territorio, alla riproducibilità delle risorse e alla garanzia di presidio e manutenzione degli assetti idrogeologici del suolo;
- Sviluppo delle attività connesse a quella agricola, di tipo turistico ricettivo, quale ulteriore possibilità di mantenimento e consolidamento del presidio antropico del territorio;
- Massimo recupero del patrimonio edilizio esistente con finalità legate alla

conduzione dei fondi e alle attività integrative dell'agricoltura;

- Tutela delle emergenze del paesaggio agrario, con particolare attenzione al mantenimento delle tessiture agrarie tradizionali e agli elementi più caratterizzanti del territorio;
- Ricerca del migliore equilibrio e della compatibilità tra nuovo edificato e caratteri paesistico – ambientali;
- Ricerca di compatibilità tra le esigenze edificatorie delle proprietà che non raggiungono i minimi aziendali e le necessità di tutelare i caratteri paesistico – ambientali del territorio.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

Il Regolamento Urbanistico svilupperà una normativa specifica che farà propri i contenuti del Piano Strutturale, in coerenza con le indicazioni della L. R. 64/95 e successive modifiche e integrazioni e del PTC provinciale.

In particolare dovrà:

- Definire gli interventi ammissibili in zona agricola, specificando quegli ammessi nelle zone a prevalente e quegli ammessi nelle zone ad esclusiva funzione agricola. Inoltre specificherà gli interventi consentiti nel caso che le aziende raggiungano o non raggiungano i previsti minimi aziendali.

Le indicazioni di cui sopra terranno conto delle prescrizioni che seguono:

- Nelle Zone a prevalente funzione agricola, per le proprietà al di sopra di quelle che saranno stabilite come superfici fondiari minime, sono ammessi i seguenti interventi:
  - Nuova edificazione per residenze rurali, strutture a servizio del fondo, strutture pertinenziali per il tempo libero (piscine e maneggi), serre provvisorie e precarie;
  - Interventi di recupero dell'esistente per la realizzazione di residenze, strutture a servizio del fondo, strutture per attività integrative dell'attività agricola così come specificate ai punti seguenti.
- Nelle Zone ad esclusiva funzione agricola, per le proprietà al di sopra di quelle che saranno stabilite come superfici fondiari minime, sono ammessi i seguenti

interventi:

- Nuova edificazione per residenze rurali, strutture a servizio del fondo, strutture pertinenziali per il tempo libero (piscine e maneggi) limitatamente alle strutture agrituristiche o ricettive esistenti, serre provvisorie e precarie, serre permanenti;
  - Interventi di recupero dell'esistente per la realizzazione di residenze e strutture a servizio del fondo.
- Le attività integrative di quelle agricole di cui all'art. 1 della L. R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni sono quelle attività finalizzate alla valorizzazione dell'economia rurale e montana e compatibili con la tutela e valorizzazione delle risorse del territorio. Si suddividono in:
- a. Attività di servizio all'agricoltura per le quali si intendono attività artigianali e commerciali strettamente connesse all'agricoltura, come luoghi di servizio, produzione e vendita di prodotti tipici dell'agricoltura e del territorio;
  - b. Attività di fruizione del territorio agricolo nel tempo libero e compatibili con l'attività agricola per le quali si intendono quelle attività legate alla ristorazione e accoglienza compatibili con le strutture edilizie esistenti. Più esattamente tali strutture sono riferibili a piccole locande, trattorie tipiche, bed and breakfast, con possibili attrezzature di servizio pertinenziale per le pratiche sportive e il tempo libero (piscine e maneggi).

Le attività di cui al punto b) sono consentite solo laddove siano già insediate.

Le attività di cui ai punti a) e b) si attuano solo mediante recupero del patrimonio edilizio esistente.

- Il R. U. dovrà definire i contenuti e le modalità per la predisposizione dei Piani di Miglioramento Agricolo Ambientale con particolare attenzione alla tutela e valorizzazione degli elementi costituenti le emergenze del paesaggio agrario;
- Disciplinare la nuova edificazione di residenze e annessi, stabilendone regole insediative, caratteristiche tipo - morfologiche e architettoniche, incoraggiando l'uso di nuove tecnologie che favoriscano il risparmio di energia, utilizzando fonti rinnovabili e alternative;

- Il R.U. potrà vietare la realizzazione di volumi interrati che non siano giustificati in funzione delle esigenze della conduzione agricola o che eccedano in qualunque misura la Volumetria esistente interrata e fuori terra per le destinazioni d'uso non agricole;
- Disciplinare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e gli eventuali mutamenti di destinazione d'uso;
- Disciplinare gli interventi di sistemazione dei resedi e delle aree esterne compresa l'eventuale realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero, definendo criteri e modalità per la realizzazione ai fini di un loro corretto inserimento nel contesto del paesaggio agrario;
- Disciplinare l'attività agrituristica nelle sue diverse forme;
- Anche per le proprietà che non costituiscono azienda agricola il R. U. dovrà stabilire un limite minimo al disotto del quale non sarà possibile alcun tipo di edificazione.
- Per le proprietà che non costituiscono azienda agricola il R. U. definirà i contenuti di un Piano agronomico la cui predisposizione sarà necessaria per consentire la realizzazione degli annessi rurali richiesti.
- Il R. U. dovrà definire dimensioni, modalità e materiali costruttivi per la realizzazione di tali annessi e ne potrà vietare la realizzazione all'interno delle aree di pertinenza AP.C.U. Tali dimensioni massime dovranno corrispondere a mc. 75,00 e mc. 120,00, a seconda delle superfici e delle peculiarità colturali di tali proprietà.
- Nell'attesa che il Comune disciplini con apposita normativa o con il Regolamento Urbanistico i criteri per la definizione degli spazi destinati a resede di edifici che mutano la destinazione agricola, saranno individuate le pertinenze di tali edifici direttamente dagli organi tecnici del Comune in base a criteri previsti dall'art. Q6 del PTC con particolare riferimento alla individuazione dei confini naturali ( siepi, scarpate etc.) e alla conformazione particellare se compatibile con l'andamento morfologico del terreno.
- Nel caso di edifici non più utilizzati a fini agricoli è consentito lo svolgimento di attività turistico – ricettive, nell'ambito del recupero edilizio, una volta dimostrata la compatibilità con i caratteri tipo – morfologici degli edifici e con il contesto

ambientale. Il R. U. dovrà:

- Operare una adeguata classificazione di tali attività, indicandone caratteristiche e dimensionamento massimo;
- Individuare le zone ove sia consentito lo svolgimento di tali attività;
- Definire norme e prescrizioni per garantire la tutela degli elementi caratterizzanti del paesaggio agrario.

## CAPO B – EMERGENZA DEL PAESAGGIO AGRARIO

### **Art. 20 – Tessitura del paesaggio agrario**

#### Definizione

Per tessitura del paesaggio agrario si intendono quegli elementi storici, fisici e vegetazionali che costituiscono, nel loro insieme, il disegno complessivo delle aree agricole storicamente significative. Essa assume rilevanza anche “in quanto condizione e investimento storico operato per la stabilità e la difesa del suolo, come sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque e come condizione ecologica della biodiversità”.

Tale insieme di elementi è costituito da:

- Sistemazioni idraulico – agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, etc.);
- Forme e dimensioni dei campi;
- Rete scolante, solcature;
- Colture arboree;
- Piante arboree non colturali e siepi vive;
- Viabilità campestre.

Il P. S. assume la tessitura agraria come risorsa sia del punto di vista paesaggistico che di difesa del suolo;

Il P. S. disciplina, secondo quanto indicato dal P.T.C.P., la tessitura agraria nelle seguenti forme, ricavabili nella Tav. U08):

- Maglia fitta;
- Maglia media;
- Maglia larga.

che corrispondono a tre diverse modalità di utilizzazione agricola del territorio.

### Obiettivi

#### - **Zone a maglia fitta:**

Sono caratterizzate da colture di tipo tradizionale corrispondenti all'immagine del paesaggio mezzadrile segnato da oliveti, vigneti e seminativi, spesso in forma promiscua, oltre che dalla forma e dimensione dei campi, dalla rete viaria poderale e dalla marcatura dei confini.

Deve essere perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico – agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti di campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante.

- Deve essere conservata e valorizzata la rete della viabilità agraria attraverso il recupero di colture abbandonate, eliminando processi invasivi del bosco e ripristinando le opere di sistemazione del suolo legate a tali coltivazioni;
- Deve essere valorizzata e riqualificata la struttura del verde soprattutto nelle fasce a ridosso delle parti edificate, attraverso operazioni di vero e proprio restauro con eliminazione delle essenze incongrue e riproposizione di specie autoctone;
- Deve essere mantenuta la vegetazione tradizionale in tutte le forme che segnano il paesaggio (filari, siepi, alberature isolate, a gruppi, vegetazione riparia, etc.) anche attraverso operazioni di sostituzione e integrazione;
- Devono essere individuati e valorizzati i numerosi elementi puntuali disseminati nel territorio, quali fonti, pozzi, tabernacoli e piccole cappelle, fontoni, etc., come testimonianza della cultura materiale;
- Devono essere riqualificate le parti degradate del territorio agrario, attraverso l'eliminazione di elementi edificati impropri.

#### - **Zone a maglia media:**

Sono parti del territorio agricolo oggetto di processi di ridefinizione, mediante accorpamenti e allargamenti della maglia originaria dei campi, che hanno prodotto la diminuzione di definizione e difesa del territorio, a causa della parziale scomparsa di elementi fisici e

funzionali (pozzi di raccolta delle acque, siepi, alberature, etc.), pur mantenendo evidenti confini naturali e la rete viaria poderale di riferimento;

- Deve essere tutelata e mantenuta la condizione attuale;
- Deve essere bloccata la tendenza all'accorpamento ulteriore degli appezzamenti di territorio agricolo comportanti il depauperamento del patrimonio arboreo e degli elementi vegetazionali di delimitazione tra i fondi e le colture; deve essere evitata la scomparsa dei tracciati della viabilità poderale e la riduzione della rete scolante;
- Deve essere perseguita la tutela dei caratteri geomorfologici del territorio evitando spianamenti e rimodellamenti.

#### **- Zone a maglia larga:**

Sono quelle parti del territorio caratterizzate da forti processi di alterazione della maglia originaria dei campi, attraverso grandi accorpamenti di colture, la scomparsa di gran parte del sistema di regimazione delle acque e della rete viaria poderale, oltre alla forte riduzione della superficie arborata e la scomparsa di importanti segni del paesaggio.

- Devono essere tutelati e conservati i segni e le testimonianze ancora presenti e riconoscibili sul territorio della tessitura agraria originaria;
- In caso di ulteriori trasformazioni culturali si dovranno reintrodurre nuovi segni ed elementi, tipici della maglia fitta, che ridimensionino gli appezzamenti dei campi e delle colture, quali nuove reti scolanti, nuovi elementi lineari di vegetazione, etc.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- La redazione dei P.M.A.A. dovrà prevedere una puntuale rilevazione di tutti i caratteri e gli elementi riferibili ai diversi tipi di maglia agraria e alle emergenze del paesaggio agrario;
- Tali caratteri ed elementi dovranno essere tutelati e conservati;
- I P.M.A.A. dovranno essere predisposti perseguendo gli obiettivi delineati ai punti precedenti;
- Tali caratteri ed elementi del paesaggio agrario dovranno essere riconosciuti e tutelati anche all'interno dei Sistemi insediativi e delle UTOE, così da

applicare, anche a quegli ambiti che non saranno oggetto di trasformazioni, la disciplina relativa alla tessitura del paesaggio agrario.

- Ogni ulteriore modifica della maglia agraria dovrà essere giustificata dimostrando il complessivo miglioramento della situazione sotto il profilo idraulico, soprattutto in funzione della regimazione delle acque e della difesa del suolo, tecnico agronomico e paesistico – ambientale.

## **Art. 21 – Aree boscate**

### Definizione

La presente norma si riferisce alle superfici boscate individuate nella Tav. A01) del Piano Strutturale.

Nel caso di incoerenza tra cartografia e realtà dei luoghi si specifica che è considerata superficie boscata ciò che è definito tale nella L. R. 39/2000 e successive modifiche e integrazioni.

### Obiettivi

- Tutela e conservazione del patrimonio boschivo sia del punto di vista economico che paesistico – ambientale;
- Tutela e valorizzazione della rete di percorsi storici finalizzati alla coltivazione e manutenzione delle aree boscate e della fruizione del tempo libero;
- Tutela e valorizzazione, attraverso azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, dei manufatti presenti, legati alla residenza e alle attività economiche del bosco.

### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

#### **Interventi vietati**

- La riduzione del bosco ad altra qualità colturale, salva la ripulitura di un ex seminativo su cui si sia eventualmente sviluppato un inizio di rinnovazione di specie forestali, dietro valutazione dei competenti organi (Amm.ne Prov. le, Ufficio del Vincolo Forestale);
- La trasformazione in alto fusto di cedui che non presentino le adeguate garanzie di successo, verificate dalle competenti autorità forestali;
- La trasformazione dei boschi di alto fusto già affermati in ceduo, salvo evidenti

necessità di ordine fitoiatrico;

- La distruzione o il danneggiamento delle emergenze vegetazionali di particolare valore;
- Il campeggio salvo che nelle aree autorizzate;
- Rimboschimento con specie forestali non caratteristiche del territorio;
- L'abbattimento nel taglio di utilizzazione dei cedui, di singole piante di rilevanti dimensioni (circonferenza misurata a ml. 1,50 da terra, di ml.1.00) ed età superiore ad almeno 3 volte il turno del ceduo dato il particolare valore che viene riconosciuto a questi esemplari. Eccezione a questa norma è costituita da esigenze di carattere fitosanitario e nel caso di presenza di numerosi esemplari di notevoli dimensioni, che potranno essere abbattuti in parte, secondo le indicazioni che fornirà l'Autorità forestale (ad es. abbattimento di una pianta su tre presenti);
- Il taglio irrazionale del ceduo realizzato solo nelle piccole aree ove si concentra la maggiore produzione legnosa, tralasciando limitrofe aree ove la vegetazione presenta scarso interesse economico, non realizzando quindi tagli continui per una adeguata e ben definita area;
- Qualsiasi forma di nuova edificazione nei terreni boscati, ancorché percorsi dal fuoco, salvo i casi previsti dalla L. R. 39/2000.

### **Interventi consigliati**

Per gli interventi consentiti si rimanda a quanto previsto dalla vigente normativa in materia.

Sono consigliati ai fini del miglioramento della gestione del patrimonio forestale:

- Il rilascio di piante da frutto nel taglio dei boschi cedui;
- La predisposizione di piani di utilizzazione forestale per superfici accorpate di almeno 100 Ha. per i cedui e 400 Ha. per i boschi di alto fusto, con la individuazione di soluzioni che razionalizzino la gestione forestale e migliorino la fruibilità (ad es. turismo verde, antincendi etc.).
- La predisposizione di itinerari forestali, con indicazione di esemplari di particolare interesse eventualmente presenti.
- La ripulitura o la coltivazione con colture foraggere delle cesse spartifuoco
- Il recupero di vecchi castagneti da frutto tramite le idonee operazioni colturali

(pulizia del sottobosco, potatura di risanamento e riforma dei castagni etc.).

## **Art. 22 – Emergenze naturali geomorfologiche di rilievo paesaggistico: Calanchi**

### Definizione

Si tratta di parti del territorio caratterizzati dalla presenza di fenomeni erosivi di terreni argillosi.

Tali fenomeni sono rilevabili nella Tav. U09.

La loro forte caratterizzazione geomorfologica li rende elementi di preminente rilevanza paesaggistica; al tempo stesso costituiscono importanti punti di interesse naturalistico.

### Obiettivi e prescrizioni

- Tutela di questi fenomeni nelle loro dinamiche naturali, evitando alterazioni e rimodellamenti, escavazioni e riduzione dei perimetri, manomissione e alterazioni della vegetazione esistente;
- E' vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali.

## **Art. 23 – Pascoli e arbusteti**

### Definizione

Corrispondono a forme residuali dell'utilizzazione originaria a pascolo del territorio, tipiche delle zone di crinale, sopravvissute, anche in ragione di usi parziali e temporanei, nel generale processo di espansione del bosco. Tali emergenze sono rilevabili dalla Tav. U08.

### Obiettivi

- Tutela degli assetti attuali al fine di conservare il loro valore di testimonianza;
- Tutela e valorizzazione di tali ambiti al fine di favorire il loro uso a fini turistici ed escursionistici, e valorizzare la loro funzione panoramica legata alla loro posizione di dominanza.

### Prescrizioni

- Divieto di rimboschimento;
- E' vietata ogni forma di edificazione e l'apertura di nuove strade anche campestri,

oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali.

## **Art. 24 – Rete fluviale e dei corsi d’acqua – Aree golenali e boschi ripariali**

### Definizione e obiettivi

Il sistema costituito dalla rete idrografica, assieme alle aree contigue e alla vegetazione ripariale costituisce una componente essenziale dell’assetto geomorfologico ambientale e paesaggistico del territorio comunale. Esso deve essere conservato nella sua totalità e ripristinato, con specifici progetti ambientali, nelle parti che presentino fenomeni di degrado e dissesto.

Devono essere considerate strettamente costituenti le rete fluviale e dei corsi d’acqua, le sorgenti, l’alveo, le fasce golenali, le sponde e una fascia di rispetto della larghezza di ml. 50 a partire dal punto più esterno dell’argine.

### Prescrizioni

- E’ vietata ogni forma di edificazione e l’apertura di nuove strade anche campestri, oltre a qualsiasi intervento di trasformazione dei luoghi nei caratteri geomorfologici e vegetazionali. Possono essere realizzate strutture di attraversamento (piccoli ponti, passerelle etc.), se necessarie purchè ne sia studiato l’inserimento ambientale attraverso uno specifico progetto.
- E’ vietato lo scavo e l’asportazione di ghiaia e sabbia sia nell’alveo che in golena, ad esclusione di quelle zone coperte da autorizzazione.
- Sono consentiti lavori di dragaggio e regolarizzazione degli alvei, purché non correlabili con l’asporto e l’esercizio di un’attività di commercializzazione degli inerti, ed autorizzati dalle competenti autorità;
- Lungo i corsi d’acqua, per una fascia di almeno ml. 50 da ambo i lati, è vietato lo spargimento di liquami o fanghi di qualsiasi tipo;
- E’ vietato ostacolare in qualsiasi modo il regolare deflusso delle acque;
- Tutte le nuove opere di regimazione idraulica, gli interventi straordinari sui presidi esistenti, dovranno essere autorizzate, oltre che dalle altre autorità preposte, anche dall’Amministrazione Comunale;
- Sono vietati interventi di cementificazione in alveo, ad eccezione di guadi

sommersi che debbono essere appositamente autorizzati dall'Amministrazione Comunale, sentite le altre autorità competenti;

- Sono ammesse sistemazioni di sponda purché ne sia studiato l'inserimento con l'ambiente circostante; in tali casi si dovranno adottare soluzioni che prevedano il consolidamento delle sponde, da effettuare con le tecniche dell'ingegneria naturalistica.

E' vietata qualsiasi immissione di acque nere in tale rete.

## **TITOLO V      IL PAESAGGIO E IL SISTEMA INSEDIATIVO**

### **CAPO A – DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI PAESISTICO-AMBIENTALI**

#### **Art. 25 – Monte Cetona**

##### Descrizione

La dorsale montana del Monte Cetona è, in assoluto, l'elemento naturale di maggiore rilievo del territorio a cavallo tra i comuni di Cetona, San Casciano dei Bagni e Sarteano. Si tratta di una emergenza geologica, naturalistica e archeologica di primissimo piano. Si colloca come elemento di divisione e di riferimento geografico, tra la Val di Chiana e la Val di Paglia.

Il crinale della dorsale ha un andamento ondulato e presenta diverse sommità, la principale delle quali raggiunge la quota di ml. 1.148,00 sul livello del mare.

La massa calcarea del Cetona ha un ruolo fondamentale nella ricarica del sistema delle acque, principalmente di quelle termali.

Le sue pendici sono coperte di boschi cedui di quercia e, alle quote superiori, di faggete. Sul versante meridionale la compattezza del bosco lascia spazio ad ampie superfici a pascolo e arbusteti.

Di notevole interesse l'articolata rete viaria di antica formazione, in gran parte dismessa ma che conserva tuttora numerose testimonianze.

Quasi inesistente la presenza di insediamenti stabili. Vanno segnalate due attività estrattive ai piedi del versante sud – est.

Gran parte del versante orientale è segnato dalla Strada Provinciale della Montagna, che

mette in comunicazione San Casciano con Sarteano e costituisce un percorso di grandissima rilevanza paesaggistica e ambientale. Il valore ambientale del Monte Cetona è stato riconosciuto anche formalmente in sede Comunitaria con l'inserimento nell'elenco dei Siti di Interesse Comunitario (SIC) n° 98 Monte Cetona, corrispondente anche al Sito di Interesse Regionale (SIR).

#### Obiettivi

- Conservazione degli habitat di interesse conservazionistico e delle fitocenosi;
- Conservazione della matrice forestale e incremento della naturalità e della maturità delle compagini boschive;
- Miglioramento delle conoscenze soprattutto relativamente agli aspetti faunistici e alle residue aree di prateria;
- Tutela e conservazione delle risorse naturali presenti, nei loro valori caratterizzanti quali le aree boscate, le sorgenti idropotabili e termali, il sistema dei percorsi e della viabilità storica, le aree e i siti archeologici;
- Recupero e manutenzione delle aree a pascolo e arbusteto;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato al rafforzamento del presidio antropico;
- Recupero ambientale di aree estrattive in via di esaurimento.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione con esclusione di nuove costruzioni legate alla conduzione dei fondi, purchè si dimostri la compatibilità con le risorse essenziali presenti e a seguito della dimostrazione dell'impossibilità di localizzare tali costruzioni al di fuori dei limiti del sub sistema.
- E' vietata la realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero. L'eventuale realizzazione di piscine e maneggi potrà essere consentita soltanto sulla base di una adeguata progettazione che descriva l'intervento sia sotto il profilo dell'inserimento paesistico-ambientale che di studio appropriato delle forme e dei materiali costruttivi.
- E' consentita la realizzazione di strutture destinate all'avvistamento degli incendi; di attrezzature e punti di sosta legati al turismo escursionistico .

- E' vietata l'apertura di nuove cave salvo specifiche previsioni del PRAE e la realizzazione di nuove strade, anche campestri;
- Il R. U. disciplinerà le modalità di tutela e di intervento sul sistema della viabilità storica e di quella di particolare valore paesaggistico e panoramico;
- Il R. U. predisporrà una normativa specifica per la tutela e salvaguardia del patrimonio vegetazionale e faunistico che tenga conto di quanto stabilito in materia dalle Linee Guida predisposte dalla Regione Toscana; in particolare:
  - Verifica/adequamento dei piani di gestione forestale agli obiettivi di conservazione del sito, in modo da garantire: conservazione delle fitocenosi di interesse regionale; conservazione e incremento delle fasi mature e senescenti con salvaguardia di alberi di grosse dimensioni e marcescenti; conservazione e miglioramento qualitativo e quantitativo (ampliamento della superficie occupata) dei boschi misti mesofili e in particolare delle formazioni con tigli e aceri;
  - Esame delle tendenze in atto nelle residue aree di prateria e adozione delle misure contrattuali (incentivazione delle attività pastorali) o gestionali (decespugliamenti e sfalci), necessarie per assicurare il mantenimento o il ripristino di uno stato di conservazione favorevole degli habitat;
  - Avviamento di indagini finalizzate al miglioramento delle conoscenze sulle emergenze naturalistiche e in particolare sugli aspetti floristico vegetazionali e faunistici delle praterie.

## **Art. 26 – La catena dei Poggi**

### Descrizione

Si tratta di una cospicua fascia collinare immediatamente contigua alla dorsale del Monte Cetona, caratterizzata da un articolato sistema di valli e colline, contrassegnate da una massiccia presenza del bosco ceduo e da una presenza di insediamenti rurali legati ad un sistema produttivo strutturato secondo una organizzazione produttivo - economica da considerarsi ormai definitivamente superata.

La crisi di questa economia agricola, legata anche al bosco, ha determinato, grazie anche alla spesso alta qualità degli edifici, una diffusa riconversione in residenze e attività agrituristiche.

In questa fascia si trovano emergenze storico – paesaggistiche di notevole importanza e rilevanza quali Fighine, Camporsevoli e il complesso conventuale di San Francesco, nei pressi di Cetona.

All'interno del Subsistema si trovano due UTOE riferite ai complessi edilizi di origine rurale:

Ranciole, per il quale è già stata predisposta una variante allo strumento urbanistico vigente finalizzata ad attività turistico - ricettiva.

Vetrichina, per il quale si prevede una possibilità di sviluppo turistico - ricettivo, all'interno di un rigoroso mantenimento delle caratteristiche agricole degli edifici e del contesto circostante.

#### Obiettivi

- Tutela delle aree boscate al fine di salvaguardare sia il loro valore intrinseco che quello paesaggistico e di mantenimento del generale equilibrio idrogeologico del territorio;
- Mantenimento e valorizzazione della rete viaria di collegamento tra gli insediamenti poderali, come elemento necessario al consolidamento del presidio antropico del territorio;
- Tutela e recupero degli insediamenti esistenti con possibilità di nuove destinazioni d'uso e funzioni compatibili con le caratteristiche insediative e tipo – morfologiche degli edifici;
- Mantenimento degli equilibri paesistico – figurativi degli insediamenti e delle sistemazioni culturali della fascia di territorio ad essi più prossima;
- Tutela e conservazione della strada provinciale che collega San Casciano dei Bagni a Fighine e Palazzone e della provinciale della Montagna, con particolare attenzione ai suoi valori di carattere paesaggistico e panoramico.
- Per gli edifici di Ranciole e Vetrichina, le nuove destinazioni d'uso e gli ampliamenti previsti dovranno integrarsi morfologicamente con le preesistenze e contribuire a definire e completare l'attuale configurazione degli insediamenti.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R. 64/95 e successive

modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in prossimità o stretta adiacenza a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;

- Gli annessi di proprietà che non costituiscono azienda agricola, con i massimi dimensionali indicati nelle "Prescrizioni e indicazioni per il R. U." del precedente art. 19 dovranno essere realizzati in legno.
- Per le UTOE di Ranciole e Vetrichina si individuano i seguenti incrementi massimi di edificazione:
  - a) Ranciole - Ampliamento pari al 20% dei volumi esistenti.
  - b) Vetrichina - Snp = mq.150 articolati su due piani.

Snp = mq. 75 interrati ad uso rimessa auto

Tali strutture in ampliamento dovranno essere realizzate all'interno dei perimetri delle UTOE individuate in cartografia e posizionate in modo da costruire un complesso edificato significativo in quanto fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione. In particolare la nuova aggregazione di edifici dovrà raggiungere un risultato di compattezza morfologica ed articolazione planimetrica che ha da sempre regolato l'insediamento colonico di questi territori.

Per le indicazioni relative agli elementi tipo - morfologici, alle caratteristiche degli edifici e delle strutture pertinenziali, alle sistemazioni degli esterni e ai materiali costruttivi si rinvia a quanto stabilito dall'art. 19 delle presenti Norme.

Tutti gli interventi di trasformazione, quali recupero dell'esistente, nuova edificazione, sistemazioni esterne, adeguamenti infrastrutturali (approvvigionamento idrico, elettrico, depurazione reflui, viabilità ecc.), dovranno essere contenuti ed equilibrati alle esigenze, oltre che risultare compatibili ed organici con il contesto paesistico e ambientale.

In particolare si raccomanda l'utilizzo di tecnologie e materiali costruttivi coerenti con il contesto storico e ambientale, la limitazione al minimo indispensabile di nuova viabilità e la massima integrazione nel paesaggio degli eventuali parcheggi.

Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da specifiche dimostrazioni della loro compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la

sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica ecc.

Il R.U. specificherà nel dettaglio tali indicazioni precisando anche le modalità e i contenuti degli elaborati progettuali, che dovranno consentire una adeguata valutazione del contesto e delle modificazioni nelle relazioni con esso.

## **Art. 27 – La collina coltivata**

### Descrizione

Costituisce la parte di territorio intermedia tra le zone pianeggianti e i rilievi riferibili al sistema del Monte Cetona.

Insieme al paesaggio agrario periurbano individua la parte più fortemente caratterizzata del territorio agricolo, scandito anche dalla presenza dominante dei centri urbani.

La presenza di un'attività agricola ancora efficiente e sufficientemente organizzata secondo sistemi insediativi di tipo tradizionale, costituisce la migliore garanzia per il mantenimento degli equilibri raggiunti in questa parte del territorio.

### Obiettivi

- Tutela e valorizzazione degli assetti agricoli e dei caratteri figurativi del paesaggio attraverso il mantenimento delle strutture colturali e vegetazionali e la costante manutenzione dei sistemi di regimazione e scolo delle acque e di sostegno del suolo;
- Tutela e valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio agrario quali i sistemi colturali tradizionali, le sistemazioni del terreno, la rete viaria e dei collegamenti poderali, gli assetti vegetazionali etc.;
- Mantenimento del presidio antropico del territorio, attraverso il recupero degli edifici con possibilità di nuove destinazioni d'uso e funzioni compatibili con le caratteristiche tipo – morfologiche degli edifici. In caso di nuove costruzioni necessarie all'attività agricola dovrà essere posta particolare attenzione al mantenimento del rapporto paesistico – figurativo tra il costruito e la campagna.

### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R. 64/95 e successive

modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in prossimità o stretta adiacenza a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;

- Sarà possibile costruire tale edifici non in contiguità dei centri aziendali esistenti solo a condizione che, sulla base di una dettagliata ed esauriente documentazione, si dimostri che la soluzione proposta è migliore e più compatibile sotto il profilo paesistico – ambientale. Il R. U. predisporrà una nuova normativa finalizzata alla redazione di una adeguata documentazione progettuale.
- Per le indicazioni relative agli elementi tipo - morfologici, alle caratteristiche degli edifici e delle strutture pertinenziali, alle sistemazioni degli esterni e ai materiali costruttivi si rinvia a quanto stabilito dall'art.19 delle presenti Norme.
- Il R.U. specificherà nel dettaglio tali indicazioni precisando anche le modalità e i contenuti degli elaborati progettuali, che dovranno consentire una adeguata valutazione del contesto e delle modificazione nelle relazioni con esso.

#### **Art. 28 – Paesaggio periurbano di alto valore storico - ambientale**

##### Descrizione

Questo tipo di paesaggio si colloca in aree collinari contigue o comunque vicine ai principali insediamenti storici. Esso testimonia la permanenza radicata e profonda di una cultura materiale legata al lavoro agricolo e alla sistemazione del suolo in funzione del suo utilizzo e della difesa della stabilità dei versanti.

Al suo interno si trovano edifici colonici, opere di contenimento del terreno, terrazzamenti e ciglionamenti, opere di drenaggio e regimazione delle acque, una fitta trama di viabilità poderali, precisi segni di paesaggio costituiti dalle vegetazioni riparie, da piante camporili, da alberature a filare etc.

Si tratta della più significativa memoria di quello che un tempo è stato il paesaggio agrario mezzadrile.

La caduta delle ragioni strutturali ed economiche che hanno determinato la costruzione di questo paesaggio ha mutato i soggetti e le ragioni delle attività umane, mantenendone però, almeno in parte, i segni e gli elementi caratterizzanti.

Questo Subsistema coincide con un territorio particolarmente parcellizzato e

contraddistinto da un sistema agricolo tradizionale intensivo.

Per la sua estensione ai piedi dei maggiori insediamenti urbani, normalmente collocati su rilievi e crinali, svolge una fondamentale funzione paesistico - ambientale di equilibrato rapporto tra nuclei costruiti e territorio aperto.

#### Obiettivi

- Tutela e valorizzazione degli assetti agricoli e dei caratteri figurativi del paesaggio attraverso il mantenimento delle strutture colturali e vegetazionali e la sistematica manutenzione dei sistemi di regimazione e scolo delle acque e di sostegno del suolo;
- Tutela e valorizzazione del sistema viario tradizionale di tipo poderale, con mantenimento e integrazione delle alberature tipiche secondo le regole e i significati della struttura del paesaggio;
- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione al valore testimoniale di ogni manufatto e al rapporto di valore paesistico - ambientale esistente tra gli edifici e il contesto agricolo circostante.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione con esclusione di nuove costruzioni legate alla conduzione dei fondi, purchè si dimostri la compatibilità con le risorse essenziali presenti e dietro dimostrazione dell'impossibilità di localizzare tali costruzioni al di fuori dei limiti del sub sistema.
- E' vietata la realizzazione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero. L'eventuale realizzazione di piscine e maneggi potrà essere consentita soltanto sulla base di una adeguata progettazione che descriva l'intervento sia sotto il profilo dell'inserimento paesistico-ambientale che di studio appropriato delle forme e dei materiali costruttivi.

### **Art. 29 – Le Crete**

#### Descrizione

Il particolare paesaggio delle crete occupa una grande porzione del territorio comunale di San Casciano dei Bagni, come ultima propaggine del sistema ambientale della Val d'Orcia

– Radicofani. Si colloca tra la Valle del Paglia e la dorsale del Monte Cetona; al suo interno si trova l'abitato di Celle sul Rigo e un versante dell'insediamento urbano di San Casciano dei Bagni. E' caratterizzato da un fitto e ramificato reticolo idrografico e dalla presenza di numerosi fenomeni erosivi che costituiscono, come i calanchi, emergenze di notevole interesse paesaggistico.

Il sistema insediativo è strutturato secondo una maglia larga di poderi collocati principalmente, come tutto il sistema della viabilità, sui crinali delle colline.

#### Obiettivi

- Tutela del territorio attraverso la conservazione e valorizzazione del sistema insediativo, viario e produttivo, quale presupposto per la tutela degli equilibri geomorfologici e idrografici del territorio;
- Tutela delle emergenze naturali di carattere paesaggistico (calanchi), con il divieto di effettuare manomissioni e spianamenti artificiali;
- Conservazione ed eventuale integrazione delle formazioni arbustive e della vegetazione caratteristica;
- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione al mantenimento del rapporto figurativo tra l'insediamento di crinale e il territorio aperto.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in prossimità o stretta adiacenza a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;
- Gli annessi di proprietà che non costituiscono azienda agricola, con i massimi dimensionali indicati nelle "Prescrizioni e indicazioni per il R. U." del precedente art. 19 dovranno essere realizzati in legno;
- Il R. U. sulla base degli obiettivi generali fissati per la conservazione e valorizzazione del territorio del subsistema potrà regolamentare la costruzione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo

libero. Nei casi in cui sarà possibile il R. U. predisporrà una apposita normativa finalizzata alla predisposizione di una adeguata documentazione progettuale;

- Il R. U. disciplinerà le modalità per la tutela dei calanchi e delle altre emergenze naturalistiche di interesse paesistico.

### **Art. 30 – I Sodi**

#### Descrizione

Si tratta di un territorio caratterizzato da radure intercluse in aree boscate di notevole ampiezza, residuo di ampie estensioni di prati – pascoli, collocate soprattutto in situazioni di crinale, con presenza di particolari elementi vegetazionali, quali grandi piante isolate o estese formazioni arbustive.

In passato ampie zone libere sono state oggetto di rimboschimenti con essenze arboree incongrue con i caratteri dei luoghi.

Questo Subsistema paesistico ambientale interessa soprattutto la parte meridionale del territorio di San Casciano dei Bagni.

All'interno del Subsistema si trovano due UTOE riferite ai complessi edilizi di origine rurale:

La Capanna, per il quale si prevede una possibilità di sviluppo delle attività turistico - ricettive collegate all'insediamento termale, all'interno comunque del mantenimento delle caratteristiche rurali degli edifici e del rapporto con il contesto circostante.

Crinaccio, un edificio ex colonico recuperato a fini abitativi per il quale si prevede una possibilità di ampliamento finalizzata ad attività culturali.

#### Obiettivi

- Tutela e mantenimento del carattere paesaggistico del territorio aperto, sia per il suo valore testimoniale che per il possibile sviluppo di attività legate al turismo escursionistico;
- Tutela del patrimonio vegetazionale esistente con valorizzazione del suo ruolo paesaggistico con divieto di effettuare azioni di rimboschimento;
- Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente con particolare attenzione al mantenimento del rapporto figurativo tra l'insediamento, di crinale e il territorio aperto.

- Per gli edifici La Capanna e Crinaccio le nuove destinazioni e gli ampliamenti previsti dovranno integrarsi morfologicamente con le preesistenze e contribuire a definire e completare l'attuale configurazione degli insediamenti.

Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' possibile costruire nuovi edifici rurali, ai sensi della L.R. 64/95 e successive modifiche ed integrazioni, da parte di proprietà che costituiscano azienda agricola solo in prossimità o stretta adiacenza a centri aziendali esistenti. Gli edifici dovranno essere aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo;
- Gli annessi di proprietà che non costituiscono azienda agricola, con i massimi dimensionali indicati nelle "Prescrizioni e indicazioni per il R. U." del precedente art. 19 dovranno essere realizzati in legno;
- Il R. U. sulla base degli obiettivi generali fissati per la conservazione e valorizzazione del territorio del subsistema potrà regolamentare la costruzione di strutture pertinenziali per lo sport e il tempo libero. Nei casi in cui sarà possibile il R. U. predisporrà una apposita normativa finalizzata alla predisposizione di una adeguata documentazione progettuale;
- Il R. U. potrà fornire indicazioni per la tutela degli elementi caratterizzanti della vegetazione e stabilirà le regole per evitare riduzione e semplificazione degli spazi aperti.
- Per le UTOE riferite ai complessi edificati de La Capanna e Crinaccio si individuano i seguenti incrementi massimi di edificazione:
  - a) La Capanna - Snp massima di 500 mq complessivi costituita da un unico organismo edilizio articolato su due piani fuori terra e su un piano interrato destinato a garage non inferiore a 100 mq di snp.
  - b) Crinaccio - Nuovo Volume = mc. 2.500 di cui mc. 1.300 da realizzarsi in aderenza al fabbricato esistente.
- Tali strutture in ampliamento dovranno essere realizzate all'interno dei perimetri delle UTOE individuate in cartografia e posizionate in modo da costituire un complesso edificato significativo in quanto fondato sulla relazione tra preesistenza e nuova edificazione. In particolare la nuova aggregazione di edifici dovrà

raggiungere un risultato di compattezza morfologica e di articolazione planimetrica che ha sempre regolato l'insediamento colonico di questi territori.

- Per le indicazioni relative agli elementi tipo - morfologici, alle caratteristiche degli edifici, delle strutture pertinenziali, alle sistemazioni esterne e ai materiali costruttivi si rinvia a quanto stabilito all'art. 19 delle presenti Norme.
- Tutti gli interventi di trasformazione, quali recupero dell'esistente, nuova edificazione, sistemazioni esterne, adeguamenti infrastrutturali (approvvigionamento idrico, elettrico, depurazione reflui, viabilità ecc.), dovranno essere contenuti ed equilibrati alle esigenze, oltre che risultare compatibili ed organici con il contesto paesistico e ambientale.

In particolare si raccomanda l'utilizzo di tecnologie e materiali costruttivi coerenti con il contesto storico e ambientale, la limitazione al minimo indispensabile di nuova viabilità e la massima integrazione nel paesaggio degli eventuali parcheggi.

Gli interventi di trasformazione dovranno essere accompagnati da specifiche dimostrazioni della loro compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica ecc.

Per quanto riguarda Crinaccio dovrà inoltre essere sottoscritta un'apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con il quale si garantisca il mantenimento delle destinazioni d'uso e si prevedano, con apposite garanzie, congrui interventi di mantenimento, sistemazione e miglioramento ambientale, oltre a interventi di integrazione e/o compensazione degli effetti delle trasformazioni previste.

- Il R.U. specificherà nel dettaglio tali indicazioni precisando anche le modalità e i contenuti degli elaborati progettuali tali da consentire una adeguata valutazione del contesto e delle modificazioni nelle relazioni con esso.

## **Art. 31 – Lago dell'Elvella**

### Descrizione

Nella parte meridionale del territorio di San Casciano dei Bagni è stato realizzato un bacino per la raccolta delle acque di notevole dimensione, sfruttando le caratteristiche del territorio argilloso e l'opportunità di trovarsi alla confluenza di un ampio e articolato sistema idrografico che, grazie soprattutto all'abbondanza del naturale affioramento delle acque

termali, garantisce una cospicua riserva di acqua.

Nato come bacino artificiale di alimentazione del sistema di irrigazione agricola della Val di Paglia, non costituisce soltanto una infrastruttura territoriale, ma costituisce anche un elemento di forte incidenza paesaggistica di questa parte del territorio.

#### Obiettivi

- Tutela dell'intero sistema idrografico che alimenta il bacino artificiale;
- Controllo e manutenzione dei bordi del lago, con tutela attiva della vegetazione;
- Controllo dell'attività agricola soprattutto in relazione all'uso di pesticidi e fertilizzanti, e di tutte le forme di inquinamento determinate dalle diverse attività sul territorio.

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- E' vietata qualsiasi forma di nuova edificazione ad esclusione degli interventi strettamente a servizio dell'infrastruttura;
- Il R. U. predisporrà una normativa finalizzata alla tutela del sistema idrografico del territorio e fornirà indicazioni tese a garantire il controllo dell'uso di pesticidi e fertilizzanti.

### **Art. 32 – La Piana del Paglia**

#### Descrizione

Si tratta della fascia di territorio di pianura localizzata lungo il torrente Paglia e il torrente Elvella.

Si trova ai piedi del sistema collinare argilloso ed è caratterizzata da un'agricoltura estensiva contrassegnata da rari insediamenti poderali.

La presenza della Cassia ha determinato la nascita di alcuni insediamenti produttivi e abitativi estranei all'attività agricola, che non sono stati in grado peraltro di costruire un tessuto connotato da, sia pure elementari, caratteri urbani.

#### Obiettivi

- Conservazione e sviluppo delle attività agricole come presidio e controllo del territorio, soprattutto sotto il profilo degli assetti idrogeologici.

Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Il R. U. disciplinerà le modalità per la tutela degli aspetti idrogeologici, legati alla presenza del Paglia e dell'Elvella, in relazione alle attività di trasformazione legate all'agricoltura.

CAPO B – DISCIPLINA DEI SUBSISTEMI INSEDIATIVI DEI BENI STORICO  
ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO E DELLE LORO  
PERTINENZE

**Art. 33 - SAN CASCIANO DEI BAGNI**

Descrizione

Il centro urbano di San Casciano dei Bagni si trova immerso in un territorio caratterizzato fortemente sotto il profilo geomorfologico e particolarmente integro dal punto di vista paesistico ambientale.

Segna il passaggio tra il territorio delle crete e quello collinare che si trasforma progressivamente nel sistema montuoso del Monte Cetona.

Il centro antico si profila nettamente nel paesaggio grazie alla sua compattezza e al notevole livello qualitativo della compagine architettonico urbanistica.

Ciò è ulteriormente sottolineato dalla sua condizione di isolamento ed integrità, conseguenza di scelte urbanistiche oculate e delle obiettive difficoltà dovute alla conformazione morfologica dei luoghi, che hanno consentito la netta separazione del centro antico dalle successive, più recenti, espansioni edilizie.

Queste sono infatti concentrate nella fascia di passaggio tra il centro antico e l'insediamento delle Terme, lungo la provinciale per Trevinano; se ciò ha permesso una relativa salvaguardia ed integrità di lettura dell'insediamento storico, la qualità del costruito recente non si differenzia in verità da quella consueta delle aree periferiche dei piccoli centri, caratterizzata da edilizia piuttosto mediocre, livello elementare delle urbanizzazioni, povertà di funzioni etc.

La terza polarità che costituisce il sistema insediativo è quella delle Terme, caratterizzata dall'antico stabilimento medico integrato da recenti edifici attualmente in corso di

definizione, secondo il progetto di un nuovo sviluppo industriale di valorizzazione della risorsa termale. E' evidente la notevole importanza di questa realtà per lo sviluppo economico del territorio di San Casciano dei Bagni e per la promozione di un ampio ventaglio di nuove attività che possono svilupparsi in funzione di questa presenza.

Il Centro antico rivela oltre che una diffusa buona qualità delle architetture e degli spazi pubblici, un buon livello di conservazione, dovuto anche alla sua quasi inaccessibilità alle autovetture, e al buon uso degli edifici. La maggiore parte delle attività sono concentrate nella parte di ingresso al centro, soprattutto nell'area della piazza Matteotti, che si presenta attualmente con un livello di sistemazione decisamente inferiore alla qualità degli altri spazi pubblici e soprattutto inutilmente destinata alla sosta delle auto.

Gran parte della definizione ambientale dell'insediamento antico è garantita dalla consistente fascia di verde che lo circonda alla base, seguendo il tracciato del fosso omonimo, e allargandosi nell'area degli antichi Bagni termali.

Poco lontano dal centro urbano, racchiusa tra la statale del Polacco e la provinciale della Montagna, si trova un'area in via di definizione, occupata dalla storica cava del Sassone, da cui proviene il celebrato travertino rosa di San Casciano, e dal complesso scolastico e sportivo del capoluogo.

Se attualmente tale vicinanza pone qualche problema di compatibilità, in prospettiva, con l'esaurimento delle attività estrattive e l'attuazione del piano di coltivazione e ripristino, già in corso, si andrà verso la costituzione di nuovo assetto urbanistico dell'area che avrà come principale obiettivo il suo ripristino ambientale.

#### Obiettivi

Il subsistema insediativo è articolato in 4 UTOE: L'insediamento storico, Nuova espansione, Le Terme, Sassone. Gli obiettivi riferibili a questa articolazione del subsistema sono i seguenti:

- mantenere alto il livello qualitativo della conservazione dei tessuti edilizi storici e dei relativi spazi aperti, attraverso operazioni di restauro e recupero dell'esistente improntati alle migliori tecniche del restauro conservativo.
- migliorare la qualità dello spazio pubblico di Piazza Matteotti e Viale Gramsci attraverso operazioni di ridisegno e nuova definizione dei materiali di finitura, oltreché una nuova regolazione del traffico che consenta l'allontanamento della sosta in luoghi alternativi appositamente attrezzati. Contestualmente dovrà essere

ridisegnato ed integrato il parcheggio di Piazzale del Ponte.

- Conservare e valorizzare l'ampia fascia di verde a corona del centro antico come indispensabile elemento della integrità figurativa dell'insediamento.
- Integrare il sistema degli spazi pubblici attraverso percorsi pedonali che connettano le varie parti del Centro e l'area degli antichi bagni.
- Riqualficazione delle espansioni recenti con interventi di completamento e ricucitura dei tessuti edilizi più disarticolati; integrazione delle funzioni e superamento della monofunzionalità. Ridefinizione di una fascia di connettivazione tra le diverse parti dell'insediamento urbano che facilitino la continuità tra il Centro antico, le nuove espansioni edilizie e l'insediamento termale. Ridefinizione dei margini tra edificato e spazio aperto in funzione di una migliore lettura dei rapporti tra campagna e zone edificate ed una riattivazione delle relazioni scomparse.
- Finalizzazione di ogni attività di nuova edificazione al miglioramento e alla definizione degli insediamenti esistenti, da riferirsi al reale fabbisogno abitativo e ad uno sviluppo economico basato sulla sostenibilità e riproducibilità delle risorse principali. Nel caso di S. Casciano dei Bagni il fabbisogno deve essere quantificato anche in relazione al possibile e realistico sviluppo innescato dalle nuove prospettive delle Terme.
- Subordinazione di ogni azione di trasformazione del territorio all'esistenza di sufficienti dotazioni di risorse, servizi e infrastrutture urbane.
- Pur nella nuova configurazione e gestione ormai assunta dalla nuova definizione degli stabilimenti termali, che comunque necessitano di ulteriori adeguamenti e completamenti, occorre mantenere ferma la finalità della massima integrazione con l'ambiente, sia dal punto di vista paesistico ambientale e di rispetto delle preesistenze storico monumentali che di un equilibrato uso delle risorse che ne consentano e garantiscano il rinnovo e la riproducibilità.
- Pieno recupero ambientale della zona della ex Cava del Sassone e della limitrofa area scolastica e sportiva attraverso una nuova configurazione dell'intero ambito che sia risultato della massima integrazione tra nuove funzioni, attività, riqualficazione di quelle presenti e ricostituzione di un nuovo assetto naturale dell'area estrattiva.

## Art. 34 – UTOE L'insediamento storico

### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad esclusione di quelle trasformazioni finalizzate alla connessione tra insediamento storico e nuove espansioni, all'interno di quelle che saranno individuate come fasce di connettivazione.
- Assicurare la conservazione materica e morfologica di tutti gli edifici esistenti e dei relativi spazi aperti, e tutelare i loro caratteri architettonici e decorativi, favorendo l'insediamento di piccole attività commerciali e di servizio, anche legate al turismo, ad integrazione della residenza. In particolare dovrà essere favorito l'inserimento di attività legate al turismo termale e ai servizi connessi alla ricettività.
- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e

fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

- Riqualificazione del sistema di spazi pubblici di viale Gramsci, Piazza Matteotti e Piazzale del Ponte attraverso una riprogettazione e ridefinizione degli spazi, di cui saranno suggerite le linee essenziali di riferimento e le principali modalità di intervento.
- Il R. U. darà indicazioni relative alla localizzazione di eventuali manufatti di arredo urbano, come edicole, chioschi etc.
- Reperimento di nuove aree da destinarsi alla sosta dei veicoli da individuare in prossimità del Centro storico, per le quali sarà predisposta una specifica normativa.
- Tutela e valorizzazione della fascia ambientale alla base del centro antico e di tutta l'area occupata dagli antichi Bagni Termali.
- Individuazione, all'interno di una specifica fascia di connettivazione tra Centro antico e le nuove espansioni intorno a Via Roma e al Podere Focaiole, di percorsi ciclabili e pedonali e aree verdi attrezzate e di sosta; interventi di trasformazione finalizzati alla maggiore definizione e migliore utilizzazione delle aree interstiziali.
- Il R. U. individuerà l'area per un'eventuale espansione del Cimitero comunale e dei necessari parcheggi.

#### **Art. 35 - UTOE Nuova espansione**

##### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- **Consolidamento delle recenti espansioni edilizie attraverso l'introduzione di nuova edificazione finalizzata al completamento e alla ricucitura del tessuto edilizio esistente.**
- A tal fine il Regolamento Urbanistico individuerà le aree di intervento e predisporrà una normativa basata non soltanto su prescrizioni numerali quantitative ma anche morfologico relazionali per meglio specificare i temi e gli obiettivi di una generale riqualificazione urbana che si pone alla base di ogni azione di trasformazione;
- Integrazione dello spazio pubblico attraverso l'individuazione di nuovi percorsi pedonali, aree verdi e, ove possibile, parcheggi per una riqualificazione del

rapporto tra le aree di nuova espansione e il centro antico, attraverso una migliore dotazione e definizione delle urbanizzazioni e delle infrastrutture.

- L'edificato a valle della via Roma dovrà essere sottoposto ad un puntuale recupero della viabilità al fine di razionalizzare l'intero sistema dei movimenti e della sosta. Dovranno essere inoltre precisate le regole per una migliore definizione dei margini e relazione tra il costruito e lo spazio aperto.
- Potranno essere concentrate e sviluppate vari tipi di strutture destinate al turismo termale e a tutti quei servizi complementari e connessi a tale attività. Lo stesso tessuto residenziale di più recente realizzazione potrà ottenere una sua necessaria riqualificazione cogliendo l'occasione di una parziale riconversione funzionale ad attività ricettive del tipo bed and breakfast, locande, pensioni, ecc. Il Regolamento Urbanistico darà indicazioni per intervenire sul patrimonio edilizio esistente e sulle nuove edificazioni al fine di favorire l'inserimento di tali attività, fermo restando l'obiettivo della migliore riqualificazione dei luoghi.
- La nuova edificazione a consolidamento e integrazione dell'esistente dovrà comunque mantenere una congrua fascia di rispetto a monte della provinciale per Trevinano, tra La Chiesetta, il Podere Focaiole e gli Stabilimenti Termali.

#### **Art. 36 – UTOE Le Terme**

##### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- L'area di sviluppo dello stabilimento termale è stata sottoposta a uno specifico piano attuativo sulla cui base è stato definito l'intervento di complessiva ristrutturazione e ampliamento, attualmente in corso di attuazione. Il Regolamento Urbanistico, facendo proprie tali indicazioni, predisporrà gli strumenti opportuni ad accogliere le prevedibili esigenze che potranno sorgere da una struttura di tale importanza, una volta entrata nella sua piena attività. Tali risposte saranno valutate sulla base di una piena e assoluta compatibilità tra nuove trasformazioni e contesto ambientale, rispetto dei beni storico architettonici esistenti e sulla base di un preciso bilancio di utilizzo e rinnovo della risorsa acqua.
- Ogni azione di trasformazione che comporti aumenti di volume sarà subordinata alla valutazione di cui al capo U delle Norme del PTC provinciale, al relativo Allegato 5, punto 2.6 delle stesse Norme.

- La fascia di territorio, a valle della provinciale per Trevinano, strettamente legata alla presenza delle acque termali e contraddistinta da antiche sorgenti, edifici rurali di notevole valore storico, e percorsi di antica formazione, sarà sottoposta a tutela e valorizzazione, attraverso il recupero dei manufatti esistenti, il ripristino della viabilità e delle sistemazioni agricole tradizionali, da concepire in stretta relazione con la presenza della attività termale e turistica.
- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 37 - UTOE Sassone**

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Il Piano Strutturale fa propria la previsione, acquisita attraverso una specifica Variante allo Strumento Urbanistico vigente, di coltivazione della cava. Tale variante è stata redatta secondo le “Istruzioni tecniche per la redazione delle varianti agli strumenti urbanistici generali comunali in applicazione del P.R.A.E.” approvato con D.C.R. n° 200 del 07.03.1995 – modifica D:G:R. n° 3886 del 24.07.1995, approvate con D:G:R: n° 4418 del 20.11.1995.

Tale variante ha riguardato esclusivamente una correzione di perimetrazione dell’area di coltivazione che complessivamente comporta un minore impegno di territorio da sottoporre a escavazione e assicura il salvataggio di una cospicua fascia boscata.

Lo Strumento Urbanistico vigente riconosce l’area come “Parco naturalistico ambientale con destinazione transitoria a cava di travertino”. Tale scelta, suffragata da un Piano di coltivazione e ripristino ambientale già esecutivo, viene acquisita e riproposta in sede di P. S. essendo già stata valutata dal punto di vista degli effetti ambientali;

- Il Regolamento Urbanistico dovrà individuare, lungo la strada regionale del Polacco, una zona adeguata all’insediamento di una stazione di servizio specificando modalità e normative per la sua realizzazione e per un suo adeguato inserimento ambientale;

Sarà possibile prevedere:

- incrementi volumetrici del plesso scolastico in ordine alle necessità di realizzare laboratori didattici e informatici;
- costruzione di un nuovo edificio da destinare a palestra e locali polifunzionali;
- incremento volumetrico della struttura sportiva comunale

## **Art. 38 - CELLE SUL RIGO**

### Descrizione

Il nucleo di Celle, oltre che da un grande valore storico, architettonico e ambientale, è caratterizzato da un notevole stato di conservazione.

All'interno della sua pur piccola dimensione sono presenti palazzi di alto valore architettonico connotati da portali in pietra, cornici ed altri elementi di pregio.

La struttura urbana è particolarmente compatta; è organizzata lungo tre principali assi viari che confluiscono in un punto focale costituito dalla Chiesa e dalla Piazza Garibaldi, che offre un notevole affaccio sul territorio a sud.

Il processo franoso ha provocato ferite alle strutture e all'immagine del borgo che dovranno essere risolte con interventi edilizi puntuali e un progetto di recupero ambientale complessivo.

Le recenti opere di consolidamento del versante soggetto a movimento franoso hanno una fortissima evidenza nel paesaggio. La dimensione di tali strutture ed il loro rapporto con il complesso urbano, evidenziano la assoluta necessità di ulteriori, immediati interventi di integrazione, sulla base di un attento progetto ambientale.

La particolare situazione geomorfologica ha consentito il sostanziale mantenimento, in termini di consistenza e di immagine, dell'insediamento antico, grazie alla localizzazione delle nuove espansioni in aree non direttamente contigue ad esso.

In particolare i nuovi edifici sono stati costruiti sulla collina antistante, attorno al Pianetto e lungo la Provinciale della Valle del Rigo e sul Poggio.

Anche in questo caso si tratta di aggregati di edifici poco strutturati, qualitativamente mediocri e incapaci di costituire un vero e proprio tessuto. Le strade sono prive di marciapiedi e generalmente carenti di adeguato disegno.

In particolare gli edifici sorti lungo la Provinciale e la strada di arroccamento al nucleo antico, costituiscono una barriera negativa nella visuale di Celle dalla collina del Poggio.

La salita al Poggio avviene attraverso due strade: quella preesistente, piuttosto stretta e di

forte pendenza ed una di più recente tracciato, che conduce ad alcuni edifici di nuova costruzione. Ambedue le infrastrutture sono carenti di adeguata sistemazione e di disegno ambientale.

L'area del Pianetto si presenta come il vero fulcro urbano della più recente espansione edilizia.

Il cospicuo spazio verde, anche se non particolarmente attrezzato e la presenza di qualche attività commerciali conferiscono un minimo di forza a questo luogo, nonostante la sua non alta qualità e la debole identità urbana.

La struttura turistica ricettiva de Il Poggio sorta attorno ad alcuni vecchi edifici colonici è senza dubbio il luogo più curato e di maggiore qualità di tutto il nuovo edificato. Gli edifici che lo compongono costituiscono un nucleo equilibrato dimensionalmente e progettato con discreta cura relativamente all'inserimento paesistico dei volumi e alla loro integrazione con gli spazi aperti. Particolarmente ben progettati e curati sembrano essere le sistemazioni a terra e del verde.

Lungo la provinciale n° 54 della Valle del Rigo, immediatamente dopo l'innesto con la Regionale del Polacco, vi sono alcuni episodi edilizi poco integrati nel paesaggio, quali la Stazione di servizio, la piccola area artigianale vicina a La Chiesina, e l'area sportiva comunale di S. Lorenzo.

### Obiettivi

Il Piano Strutturale articola il Subsistema insediativo in due UTOE: L'insediamento storico, Il Poggio e Il Pianetto, ponendo alcuni obiettivi tesi, da una parte, alla tutela del patrimonio urbanistico e architettonico dell'insediamento antico e, dall'altra, al completamento e rafforzamento della struttura urbana complessiva e al miglioramento del suo equilibrio ambientale.

- Il recupero del patrimonio edilizio esistente dal punto di vista materico, strutturale e dei caratteri architettonici, degli spazi aperti privati e pubblici da intendersi come componenti essenziali del tessuto urbano.
- La conservazione e la valorizzazione dell'unità urbanistico architettonica del centro antico di Celle come premessa essenziale per uno sviluppo basato sull'insediamento di nuove attività e funzioni che possano integrare, in modo compatibile e misurato, quelle esistenti sviluppandole nel campo della ricettività e

del turismo.

- Tutela del tessuto agricolo, immediatamente a ridosso del centro urbano, attraverso la conservazione degli assetti tradizionali e del contesto ambientale esistente.
- Riqualficazione ambientale delle opere di sostegno realizzate a seguito della frana attraverso una progettazione unitaria che miri ad una loro migliore contestualizzazione e, allo stesso tempo, alla soluzione funzionale di alcuni aspetti della mobilità quali la realizzazione di nuove aree di sosta e di percorsi pedonali e una nuova definizione della Piazza Garibaldi.
- Consolidamento e riqualficazione delle espansioni recenti attraverso nuove edificazioni di completamento e ricucitura dei tessuti edilizi, da finalizzare al riequilibrio e al miglioramento degli insediamenti esistenti, sia sotto il profilo della ridefinizione dei margini fisici e del rapporto tra edificato e spazi aperti, che dell'adeguamento delle necessarie urbanizzazioni.
- Riqualficazione e ridisegno dell'area del Pianetto e del sistema viario circostante finalizzati alla definizione di un nuovo spazio pubblico urbano.
- Consolidamento della struttura urbana tramite interventi di nuova edificazione e definizione degli insediamenti esistenti lungo la provinciale della Valle del Rigo, con l'obiettivo di un loro complessivo innalzamento qualitativo e, in generale, di un miglioramento del rapporto con il contesto urbano e paesaggistico .
- Riqualficazione e recupero ambientale dell'insediamento artigianale, lungo la Provinciale della Valle del Rigo, nei pressi della Chiesina.
- Per quanto riguarda il campo sportivo S. Lorenzo, si tratta di un Impianto sportivo di proprietà comunale in via di realizzazione, sulla base di una specifica previsione del PRG vigente. Il P.S. recepisce tale scelta limitatamente a quanto è in corso di realizzazione.
- Per quanto riguarda la Stazione di Servizio, si tratta di una struttura esistente che svolge un servizio a scala territoriale e, in quanto tale, viene riconosciuta e confermata. Il R.U. darà indicazioni circa le possibilità di adeguamento alle normative vigenti e fornirà prescrizioni tese al migliore inserimento ambientale del manufatto.

## Art. 39 - UTOE L'insediamento storico

### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- All'interno dell'insediamento storico non sono ammessi interventi di nuova edificazione ad esclusione di quelle trasformazioni finalizzate alla connessione tra insediamento storico e nuove espansioni, all'interno di quelle che saranno individuati come fasce di connettivazione.
- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- Il R. U. darà indicazioni relative alla localizzazione di eventuali manufatti di arredo urbano, come edicole, chioschi etc.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.
- La fascia territoriale di valore storico ambientale che circonda il centro antico

sarà sottoposta ad una normativa di tutela che potrà, nel Regolamento Urbanistico, vietare nuove edificazioni.

- Individuazione, intorno al centro storico, di un sistema di piccole aree di sosta, collegate, attraverso percorsi pedonali, alla Piazza Garibaldi e alle vie contigue. Tale operazione potrà liberare questo importante spazio urbano dalle auto e consentirà di attivare un progetto unitario di ridefinizione della piazza collegato con il necessario recupero paesistico ambientale della forte alterazione provocata dall'intervento di consolidamento dell'intera pendice. La sistemazione delle opere di sostegno potrà divenire anche l'occasione di un nuovo collegamento pedonale fra centro antico e nuove espansioni.
- Individuazione di una contenuta struttura seminterrata, nella zona a nord del centro, da destinare ad autorimesse per residenti.
- Predisposizione di una normativa specifica per il consolidamento e miglioramento ambientale, oltretutto del generale adeguamento delle urbanizzazioni e degli standards urbanistici, dell'area artigianale presso La Chiesina.
- Il R. U. individuerà l'area per un'eventuale espansione del cimitero comunale e dei necessari parcheggi.

#### **Art. 40 - UTOE Il Poggio e il Pianetto**

##### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Consolidamento e riqualificazione delle nuove espansioni edilizie attraverso operazioni di completamento e ricucitura finalizzate al rafforzamento della struttura urbana, attualmente debole e disaggregata, anche attraverso l'inserimento di nuove funzioni e attività.
- Individuazione di aree da destinarsi al consolidamento e alla riqualificazione delle nuove espansioni, mediante interventi di nuova edificazione finalizzati all'innalzamento e miglioramento delle dotazioni di standards qualitativi; alla migliore definizione dei rapporti tra costruito e campagna; al raggiungimento di una più forte integrazione tra attività e funzioni differenti. Con queste finalità potrà essere individuato un piccolo insediamento di attività artigianali caratterizzato da una forte integrazione funzionale e morfologica con le strutture residenziali. A tal

fine il Regolamento Urbanistico individuerà le aree di intervento e predisporrà una normativa basata non soltanto su prescrizioni numerali quantitative ma anche morfologico relazionali per meglio specificare i temi e gli obiettivi di una generale riqualificazione urbana che si pone alla base di ogni azione di trasformazione;

- Ridefinizione di un nuovo sistema di spazi pubblici, costituito da marciapiedi, aree di sosta, aree attrezzate a verde pubblico, percorsi pedonali etc., mirato soprattutto alla riqualificazione dell'area del Pianetto e delle zone limitrofe al fine di conseguire una nuova qualità urbana .
- Consolidamento dell'attività turistico - ricettiva de Il Poggio e delle relative infrastrutture sportive, come elemento di complessità funzionale e di miglioramento dell'area.

#### **Art. 41 - PALAZZONE**

##### Descrizione

L'insediamento di Palazzone si contraddistingue per la sua conformazione particolarmente allungata e priva di un'autentica centralità; ciò è dovuto sostanzialmente al suo processo di formazione per successivi aggregati sviluppatisi attorno ai due piccoli nuclei di origine di Palazzone e Via Piana. Si tratta di un borgo con caratteristiche agricole, contraddistinto dalla presenza di alcuni nuclei architettonici significativi, ai quali si sono aggiunti nel tempo episodi di nuova edificazione abbastanza eterogenei.

La zona di Via Piana è caratterizzata dalla presenza del complesso edificato della villa e fattoria Bologna. Si tratta di edifici costruiti a cavallo tra la fine dell'Ottocento e i primi decenni del Novecento, notevoli soprattutto per la loro capacità di costituire un piccolo borgo con gli altri edifici limitrofi e le rilevanti aree destinate a parco e giardini.

Lungo la Via delle Cantine e del Poggetto si è formato un tessuto edilizio relativamente compatto di nuove costruzioni di modesta consistenza frammisto a piccole attività produttive e artigianali.

Il nucleo più antico di Palazzone è costituito da edifici di non particolare qualità ma abbastanza omogenei e strutturati in modo da definire uno spazio centrale che ha la forma di una piazza allungata. Qui si trovano alcune attività commerciali e può considerarsi il cuore di tutta la frazione.

Il podere Casella mantiene una notevole identità ambientale, sia per le caratteristiche degli

edifici che per la presenza di importanti elementi paesaggistici, come i due viali di ingresso.

### Obiettivi

- Il Piano Strutturale articola il Subsistema Insediativo in due UTOE: Nucleo di Palazzone e Via Piana
- Data la particolare struttura dell'insediamento il Piano Strutturale persegue soprattutto l'obiettivo di migliorare e definire meglio il rapporto tra costruito e spazio aperto. Ciò potrà essere perseguito attraverso un rigoroso contenimento della edificazione lungo strada e una migliore definizione dei margini tra il costruito e la campagna.
- Tutela e conservazione degli edifici di maggiore valore storico e delle loro pertinenze, quali la Chiesa di Santa Maria Assunta e il nucleo storico di Palazzone, il Podere Casella e il nucleo di Via Piana.
- Massima tutela delle fasce di rilevanza storico ambientale immediatamente contigue all'abitato.
- Finalizzazione delle eventuali azioni di nuova edificazione al miglioramento e alla definizione degli insediamenti esistenti, e alla migliore dotazione di urbanizzazioni e infrastrutture urbane.

### **Art. 42 – UTOE Nucleo di Palazzone**

#### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;

- Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di terrazze, balconi e tettoie;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.
- Riqualficazione dello spazio di Piazza Garibaldi attraverso il ridisegno della pavimentazione e delle attrezzature urbane e la promozione, per quanto possibile, dell'inserimento di nuove attività e funzioni. Saranno individuate nuove aree di sosta , oltre alle linee e ai contenuti di un progetto di riqualificazione degli spazi pubblici che gravitano attorno alla piazza.
  - Salvaguardia degli assetti agricolo – ambientali nella fascia territoriale esterna al centro abitato. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, a tal fine, anche la totale inedificabilità.
  - Le espansioni di recente formazione potranno essere consolidate attraverso operazioni di completamento e ricucitura, miglioramento delle infrastrutture e adeguamento delle urbanizzazioni, nel rispetto di quanto stabilito negli obiettivi generali.
  - Sarà individuata un'area da destinarsi ad un piccolo insediamento produttivo e di servizi, contiguo a quello esistente.

#### **Art. 43 – UTOE Via Piana**

##### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Sulla base delle schedature che fanno parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente; contestualmente saranno individuate eventuali aree da sottoporre a

Piano di Recupero.

- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.
- Salvaguardia degli assetti agricolo – ambientali nella fascia territoriale esterna al centro abitato. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere, a tal fine, anche la totale inedificabilità.
- Individuazione di nuove aree destinate al consolidamento e alla riqualificazione dell'insediamento di via delle Cantine con operazioni di nuova edificazione, riorganizzazione complessiva della viabilità e degli spazi liberi, compreso l'innesto sulla viabilità principale e il raccordo con la Via Piana.
- Possibile individuazione di un tratto di viabilità tra la Via Piana e la nuova variante stradale, finalizzata ad una ulteriore connessione che alleggerisca la viabilità di crinale. Tale viabilità dovrà essere realizzata, recuperando tracciati già esistenti, senza alterare particolarmente il carattere dei luoghi.

#### **Art. 44 - UTOE Figline**

### Descrizione

Il Castello e il borgo di Fighine costituiscono una delle maggiori emergenze paesaggistiche del territorio meridionale della provincia di Siena, oltre che di San Casciano dei Bagni.

Di particolare rilevanza e valore è la forte integrazione tra la parte costruita, in particolare l'emergenza architettonica del Castello, e il rilievo collinare che domina Palazzone e la Piana.

Il piccolo borgo è racchiuso da una cinta muraria conservata quasi nella sua totalità e si articola in un sistema viario di strade e piccole piazze che lo caratterizzano, al di là della sua reale dimensione, come un vero e proprio centro urbano.

Di notevole rilievo paesaggistico è la viabilità di arroccamento e l'accurata sistemazione a terrazzamenti delle pendici.

Recentemente l'intero insediamento è stato oggetto di un complessivo intervento di recupero con destinazione residenziale e turistica.

### Obiettivi

- Massima tutela e conservazione dell'impianto urbano e della struttura architettonica dell'intero insediamento;
- Conservazione della rete viaria e degli spazi aperti pubblici;
- Tutela delle pendici del rilievo con mantenimento delle sistemazioni a terra e della vegetazione originaria.

### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Non sono ammessi interventi di nuova edificazione né strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero, né garage interrati;
- Sulla base della schedatura che fa parte del quadro conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e saranno individuate eventuali aree da sottoporre a Piano di Recupero.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;

- Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
- Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
- Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi.

Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze, balconi e tettoie;

- Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

#### **Art. 45 – UTOE Ponte a Rigo**

##### Descrizione

Si tratta di un agglomerato di edifici di recente costruzione sorto lungo la Regionale Cassia, in prossimità del bivio con la Regionale del Polacco a ridosso dell'area produttiva della Val di Paglia.

Il piccolo insediamento residenziale appare privo di una vera e propria configurazione urbana e di una reale identità.

##### Obiettivi

- Riqualificazione dell'intero nucleo, attraverso una riconfigurazione degli spazi aperti da destinare a parcheggi e verde pubblico, con una opportuna e misurata integrazione di nuova edificazione.

##### Prescrizioni e indicazioni per il R. U.

- Linee e contenuti di un progetto teso a conferire una nuova struttura e un nuovo rapporto tra costruito e spazi aperti.
- Il tessuto urbano potrà essere consolidato attraverso operazioni di completamento

e ricucitura, miglioramento delle infrastrutture e adeguamento delle urbanizzazioni, nel rispetto di quanto stabilito negli obiettivi generali.

## **Art. 46 – Aggregati di edifici**

### Descrizione

Si tratta di modesti insediamenti, di origine soprattutto agricola, rilevanti per il loro valore paesistico – ambientale, più ancora che per la qualità intrinseca dei singoli edifici.

La loro matrice rurale rende difficile una lettura propriamente urbana degli spazi di relazione e delle infrastrutture e non consente una comprensione dell'aggregato come di un complesso urbanisticamente unitario.

Gli aggregati di edifici sono elencati al Titolo II, Art. 5 ) delle presenti Norme.

### Obiettivi

Nel Quadro Conoscitivo si è proceduto alla schedatura degli aggregati attraverso l'analisi di ogni singolo edificio costituente l'organismo edificato.

Tale conoscenza consente di focalizzare l'obiettivo principale della conservazione architettonica e materica degli edifici, garantendo con l'individuazione di specifiche aree di pertinenza la tutela del rapporto tra complesso edificato e campagna.

### Prescrizioni e indicazioni

- Sulla base della schedatura che fa parte del Quadro Conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori, tipo soppalchi e scale interne;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità

dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;

- Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze e balconi;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.
- Potranno essere individuate aree da sottoporre a Piano di Recupero, al fine di migliorare il rapporto tra l'edificato e le aree esterne ad esso immediatamente riferibili, in termini di più adeguata dotazione di parcheggi e aree di relazione.

In particolare tali aree dovranno essere individuate in rapporto al ruolo di interconnessione da esse svolto tra i diversi edifici che costituiscono l'aggregato e dalla loro potenziale centralità nella creazione di nuovi spazi urbani di interesse collettivo. Allo stesso modo, si potranno individuare aree di recupero, in presenza di situazioni di abbandono e degrado urbano.

#### **Art. 47 – Beni storico architettonici del territorio aperto**

##### Descrizione

Si tratta di edifici e piccoli complessi edificati, localizzati nel territorio agricolo, rilevanti per il loro valore architettonico, storico e paesaggistico.

Essi sono evidenziati nella Tav.U05) e sono stati oggetto di specifica schedatura.

##### Obiettivi

Nel Quadro Conoscitivo si è proceduto alla schedatura dei Beni storico architettonici e, in alcuni casi, all'individuazione di una loro specifica area di pertinenza.

Tale conoscenza consente di focalizzare l'obiettivo principale della conservazione architettonica e materica degli edifici e la tutela del rapporto tra parte edificata e campagna.

### Prescrizioni e indicazioni

- Sulla base della schedatura che fa parte del quadro conoscitivo sarà messa a punto una disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
- In sede di Regolamento Urbanistico sarà possibile approfondire e modificare il contenuto conoscitivo di quelle schede che in modo motivato e oggettivo presentino elementi contraddittori nelle informazioni, erronea individuazione degli edifici ed eventuale impropria valutazione del gradiente di valore.
- La disciplina di conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente dovrà tenere conto delle seguenti indicazioni e prescrizioni:
  - Per tutti gli organismi edilizi sottoposti ad intervento di recupero dovrà essere garantita la conservazione del complessivo impianto strutturale, degli elementi architettonici, tipologici e tecno – morfologici;
  - Nel rispetto di quanto sopra saranno consentite modifiche distributive interne ed introduzione di impianti ed elementi accessori;
  - Per quanto riguarda eventuali cambi di destinazione d'uso, la loro ammissibilità dovrà essere valutata in funzione del grado di compatibilità tra nuove attività e utilizzazione dello spazio, e caratteri architettonici e morfologici originari;
  - Dovranno essere mantenuti tutti i principali elementi caratterizzanti l'immagine architettonica quali i materiali dei paramenti murari, lo spartito compositivo delle facciate, la forma e i materiali degli infissi, la geometria delle coperture e i relativi materiali costruttivi. Non è ammessa la costruzione di nuove terrazze e balconi;
  - Per la sistemazione delle superfici esterne dovranno essere mantenuti gli elementi architettonici preesistenti, come muretti, pavimentazioni, vasche e fontoni, ecc. e comunque tutti gli elementi caratterizzanti la complessiva immagine dei luoghi con forme e materiali costruttivi originari.

### **Art. 48 – Area di pertinenza**

#### Descrizione

Identifica la parte di territorio più strettamente connessa ai centri urbani, agli aggregati di

edifici e ai Beni storico – architettonici, dal punto di vista paesistico – ambientale, sia nell'accezione figurativa di rapporto visivo tra insediamenti e territorio aperto, sia nell'accezione strutturale più legata ai caratteri fondanti del paesaggio.

Tali aree corrispondono generalmente alle parti di territorio classificate come agricole. In caso di presenza di Subsistemi insediativi e UTOE, sono escluse solo quelle parti che saranno oggetto di trasformazione e come tali saranno specificate in sede di R. U.. Le aree di pertinenza sono individuate nelle Tavv. U05).

Le aree inserite all'interno di tali perimetrazioni concorrono alla determinazione delle superfici minime di cui alla L. R. 64/95 e successive modificazioni e integrazioni.

#### Obiettivi

- Tutela e conservazione della tessitura agraria e delle relative sistemazioni del suolo;
- Recupero e valorizzazione della rete viaria storica con relativi manufatti e vegetazione;
- Conservazione e ripristino delle colture agrarie tradizionali;
- Mantenimento delle attività agricole part-time e per autoconsumo;
- Tutela e conservazione dei punti di equilibrio raggiunti tra parti costruite e aperte del territorio, con recupero delle parti degradate e verifica delle compatibilità relativa ad ogni azione di trasformazione;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente nella sua configurazione tradizionale.

#### Prescrizioni e indicazioni

- Il R. U. dovrà sviluppare una normativa che consenta di raggiungere gli obiettivi di cui al punto precedente;
- Sulla base delle indicazioni del PTCP il Piano Strutturale individua in modo diversificato le Aree di pertinenza, sulla base del riconoscimento di differenti gradi di sensibilità ambientale, dovuti a ben identificabili rapporti tra edificato e contesto agricolo; dal valore intrinseco degli immobili ed al loro stretto legame con l'intorno; alla particolare posizione di dominanza degli edificati rispetto al paesaggio circostante; alla presenza eventuale di situazioni di degrado. In ragione di quanto sopra esposto il P. S. individua le seguenti Aree di pertinenza:

- a) AP.C.U. – Area di pertinenza dei centri urbani;
- b) AP.1 – Area di pertinenza degli aggregati di edifici e dei Beni storico – architettonici;
- c) AP.2 - Area di pertinenza degli aggregati di edifici e dei Beni storico – architettonici.

**a) AP.C.U.**

Tale area di pertinenza è relativa ai centri urbani e ha la funzione di salvaguardare la separazione netta, dal punto di vista anche figurativo, tra la compagine urbana e il territorio aperto.

E' vietata ogni forma di nuova edificazione con esclusione delle strutture pertinenziali per le pratiche sportive e per il tempo libero e degli annessi rurali per proprietà che non costituiscono azienda agricola che saranno specificamente normati dal Regolamento Urbanistico

**b) AP.1**

Tale area di pertinenza è relativa agli aggregati di edifici e ai beni storico architettonici di notevole valore intrinseco e/o di particolare valore paesaggistico. In ragione di tali caratteristiche vale lo stesso divieto formulato al punto precedente.

Per quanto riguarda l'ambito relativo ai due Beni storici architettonici "Stabilimenti Bagni Termali" e "Ospizio", secondo quanto indicato dalle Norme del PTC all'art. L9, L10, L11 è consentito realizzare nuovi edifici in aggiunta alle strutture di più recente costruzione, nel pieno rispetto degli obiettivi espressi dall'art. L2 e previa l'effettuazione e la verifica degli esiti delle Valutazioni di cui al Capo U delle Norme del PTC.

**c) AP.2**

Tale area di pertinenza è relativa agli aggregati di edifici e ai beni storico architettonici di minore rilevanza paesistica o per la presenza di notevoli alterazioni del tessuto edilizio e/o per via di una forte attività agricola ivi insediata.

Vale lo stesso divieto formulato al punto a) e b) con le seguenti eccezioni:

- Nel caso di necessità comprovate da apposito PMAA, la realizzazione di nuove residenze e nuovi annessi agricoli è consentita alle seguenti condizioni:
  - Per le nuove residenze, solo in contiguità con l'insediamento esistente, secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;
  - Per i nuovi annessi agricoli, accertata la impossibilità o l'inopportunità di essere realizzati in altro luogo della proprietà fondiaria esterno all'Area di pertinenza, potranno essere realizzati in contiguità con l'esistente secondo un assetto planimetrico che porti alla costituzione di un vero e proprio nucleo edificato;

Il Regolamento Urbanistico svilupperà una normativa finalizzata alla definizione delle modalità di intervento e delle caratteristiche dei nuovi edifici.

Il Regolamento Urbanistico indicherà, all'interno delle UTOE, le aree da sottoporre a trasformazione. Nelle parti delle UTOE esterne a tali aree varranno le indicazioni normative relative alle Aree di pertinenza di cui sono parte.

## **Art. 49 – Aree di interesse archeologico**

### Definizione

Si tratta di aree limitate sulle quali, in base a segnalazioni, rinvenimenti ecc., è ragionevole ipotizzare l'esistenza di ulteriori testimonianze archeologiche.

Tali aree individuate nella Tav.U03) sono il risultato di ricognizioni archeologiche e segnalazioni ricavate dall'Atlante dei siti archeologici della Toscana.

### Obiettivi

Tutela delle testimonianze archeologiche di qualsiasi consistenza materica da attuarsi con il mantenimento fisico dei Beni rinvenuti e/o con la possibilità di svolgere le opportune indagini di scavo.

### Indirizzi e prescrizioni

Nelle aree di interesse archeologico individuate nella Tav.U03) ogni intervento di

trasformazione del suolo potrà essere svolto soltanto previa comunicazione alla Soprintendenza Archeologica della Toscana, al fine di accertare la presenza di materiali archeologici e la compatibilità delle azioni di trasformazione con gli obiettivi di tutela dei suddetti materiali.

## **TITOLO VI – IL SISTEMA PRODUTTIVO E LE INFRASTRUTTURE**

### **Art. 50 – Attività produttive**

#### Descrizione e obiettivi

Si tratta di attività riconducibili a vari settori della produzione, come attività industriale, artigianale, commerciale e alcune attività di trasformazione dell'agricoltura.

Nella maggior parte dei casi si tratta di attività già insediate nel territorio, per precedenti scelte urbanistiche ormai consolidate, come nel caso di Ponte a Rigo, dove la nuova previsione va a integrare un polo produttivo già esistente.

Tali attività, individuate come UTOE nelle Tavv. U10 ), riguardano le seguenti località:

- La Fornace di Ponte a Rigo
- Armatella

Per quanto riguarda la Fornace di Ponte a Rigo si tratta di integrare le attività produttive esistenti con nuove aree a completamento di una fascia ormai consolidata di attività produttive di interesse sovracomunale.

Per quanto riguarda Armatella, si tratta di un modesto insediamento ex agricolo costituito da un ex capannone prefabbricato esistente, attualmente inutilizzato, da riconvertire a spazi destinati a piccole attività artigianali non inquinanti e ambientalmente compatibili.

#### Prescrizioni e indicazioni

In caso di insediamenti produttivi all'interno di ambiti ove siano già presenti o siano previste attività residenziali, o ad esse assimilabili per la prolungata presenza umana, non è consentita la localizzazione di attività insalubri, come previsto dal R.D. 27.07.1934 n° 1265 e dal D. M. Sanità 5.09.1994.

Per l'insediamento produttivo nell'area intorno alla Fornace di Ponte a Rigo si prevedono mq. 6.000 di superficie coperta massima

Il R. U. predisporrà una apposita normativa, basata anche su elementi morfologici e di

relazione, al fine di individuare la migliore integrazione tra contesto agricolo e insediamento produttivo.

In particolare dovrà essere posta la massima attenzione all'assetto della viabilità, in modo da coniugare la massima efficienza con il minimo impatto ambientale; dovranno essere previste e definite progettualmente delle ampie fasce di rispetto tra la Cassia, gli edifici colonici esistenti e le aree edificabili a destinazione produttiva da utilizzare per la formazione di masse arboree e sistemazioni a terra tali da facilitare l'integrazione tra la campagna, la viabilità principale e i nuovi insediamenti.

Particolare cura dovrà essere dedicata alla sistemazione delle superfici esterne dei lotti, alla definizione delle infrastrutture e delle urbanizzazioni e dei margini tra le parti urbanizzate e l'intorno.

Relativamente ad Armatella si prevede di realizzare, fra recupero dell'esistente e nuova edificazione, una superficie coperta massima di mq. 1.500.

L'operazione è in questo caso soprattutto di recupero e riconversione di un volume agricolo esistente da completare con una modesta integrazione di superficie nel quadro di una trasformazione dei luoghi estremamente contenuta e da mantenersi all'interno dell'attuale configurazione rurale.

Il R. U. predisporrà, anche in questo caso, un'apposita normativa che stabilisca le possibilità di trasformazione e di recupero dell'esistente individuando le regole morfologiche, i materiali costruttivi, la sistemazione delle superfici esterne e della viabilità di accesso all'area, in funzione del migliore recupero e della complessiva riqualificazione ambientale dell'area.

## **Art. 51 – Infrastrutture stradali**

### Descrizione

Le infrastrutture stradali sono costituite, oltre che dalla sede viaria vera e propria, dalle scarpate dei rilevati, dalle fasce di rispetto e dalle aree impegnate da svincoli e incroci.

Il sistema infrastrutturale viario del territorio di San Casciano dei Bagni (Tav. U02) comprende:

- Direttrici primarie di interesse regionale;
- Strade extraurbane principali;

- Strade extraurbane secondarie;
- Strade vicinali di uso pubblico, di uso privato e sistema della viabilità storica;
- Tracciati di interesse paesistico.

#### Obiettivi

- Tutela e recupero del sistema viario storico, come necessario strumento della accessibilità diffusa al territorio e come fondamentale elemento caratterizzante del paesaggio;
- Si dovrà evitare il declassamento e la scomparsa delle strade vicinali;
- Attenuazione dell'impatto visivo delle opere d'arte e di contenimento del terreno, con una forte integrazione dei manufatti nel paesaggio circostante, limitando, e in qualche caso escludendo, l'immissione di elementi di inquinamento visivo, quali eccessivo uso di guard - rail e di cartelloni pubblicitari;
- Massima aderenza del tracciato stradale con il piano naturale di riferimento, attraverso un'opera di rinaturalizzazione dei bordi e dei raccordi.

#### Prescrizioni e indicazioni

- Per la viabilità storica e per i tracciati di interesse paesistico europeo il R. U. prevederà esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione e il tracciato originari. Eventuali aree di sosta saranno realizzate utilizzando sedimi esistenti con limitatissimi movimenti di terra. Saranno vietati cartelloni pubblicitari;
- Nel caso di nuovi interventi che comportino modifiche agli accessi alla viabilità, questi dovranno essere verificati sotto il profilo della funzionalità, visibilità e della sicurezza;
- Il R. U. riconoscerà, facendole proprie, le eventuali modifiche e adeguamenti dell'infrastruttura autostradale.

### **Art. 52 – Infrastrutture a rete**

#### Descrizione

Per infrastrutture a rete si intende il sistema di adduzione e distribuzione idropotabile; il sistema di smaltimento dei reflui con relativi impianti di depurazione; le principali linee di

adduzione elettrica e del metano; gli impianti per le telecomunicazioni.

Tali infrastrutture sono riportate schematicamente nelle Tavv.U06 – U06a).

#### Obiettivi

- Ogni intervento di nuova edificazione e ristrutturazione urbanistica a scopo residenziale e/o produttivo è subordinato alla presenza di un'adeguata rete infrastrutturale che assicuri una sufficiente dotazione idrica, garantisca il collegamento con il sistema di raccolta delle acque reflue e il loro trattamento finale per mezzo di impianti di depurazione;
- Le reti tecnologiche esistenti dovranno essere verificate nella loro efficienza e completate nei loro tracciati fino alla definitiva opera di depurazione;
- Il P. S. persegue l'obiettivo del massimo risparmio idrico a fini potabili attraverso la razionalizzazione dei consumi, evitando gli sprechi e differenziando la qualità delle acque a seconda degli usi;
- Il P. S. persegue l'obiettivo di limitare le emissioni elettromagnetiche degli impianti di radio - comunicazione e degli elettrodotti coerentemente con il disposto della L. R. 6/04/2000 n° 54 e degli indirizzi del PTCP.

#### Prescrizioni e indicazioni

- Il R. U. indicherà le modalità per favorire risparmi e razionalizzazione dell'uso delle risorse idropotabili;
- Il R. U. darà indicazioni al fine di predisporre i necessari progetti di valutazione di impatto ambientale per la realizzazione di infrastrutture e sistemi di distribuzione di energia, a scala sovracomunale;

### **Art. 53 – Attività estrattive**

#### Descrizione

Nel territorio comunale sono individuate due cave, quella di travertino rosa in Loc. Il Sassone, di cui all'art. 37) UTOE Sassone delle presenti Norme e quella di argilla il Loc. Ponte a Rigo, ambedue previste nel vigente P.R.A.E.

#### Obiettivi

Nel territorio comunale non è ammessa l'apertura di nuove cave o l'ampliamento di quelle esistenti al di fuori di quanto previsto dal P.R.A.E., approvato con Del. C. R. n° 200/95 e successive modificazioni.

In attesa della approvazione del Piano delle Attività Estrattive di Recupero delle aree scavate e riutilizzo dei residui recuperabili della Provincia (P.A.E.R.P.), il P. S. recepisce gli obiettivi esplicitati all'art. 01, comma 2 e 4, delle Norme del P.T.C. Provinciale.

#### Prescrizioni e indicazioni

Il R. U. indicherà norme specifiche per il perseguimento degli obiettivi del Piano Strutturale, del P.T.C. Provinciale, in osservanza del P.R.A.E. e in attesa di conformarsi al P.A.E.R.P.

## **TITOLO VII – NORME DI SALVAGUARDIA**

### **Art. 54 – Norme di salvaguardia**

In attesa dell'approvazione del Regolamento Urbanistico, ai sensi dell'art. 33 della L. R. 5/95 si applicano:

- Salvaguardia per la difesa dai fenomeni alluvionali (disciplina della D. C. R. 230/94 sostituita dalle norme di cui al Titolo VI Capo I art. 65 e Titolo VII Capo I artt. 74, 75, 76, 77, 78, 79 del PIT e "Misure di Salvaguardia del PIT, Indirizzi per l'applicazione, art. 11 L.R. 5/95" Circolare illustrativa approvata con deliberazione G.R. 07.08.2000 n° 868);
- Salvaguardia per la Difesa del suolo (D. C. R. 94/85 e D. G. R. 304/96, Titolo VII Capo II art. 80 del PIT, come illustrate dalla Circolare sopra richiamata);
- Salvaguardia dei Beni Paesistici e Ambientali (disciplina della D. C. R. 296/88 sostituita dalle Norme di cui al Titolo VII Capo III art. 81 del PIT, come illustrate dalla Circolare sopra richiamata).

Gli interventi previsti dagli strumenti urbanistici vigenti sono consentiti con esclusione di:

- Interventi di espansione edilizia residenziale, produttiva e turistico ricettiva subordinati a specifici strumenti di attuazione.
- Costituzione di monolocali ad uso abitativo;
- Interventi di realizzazione di nuove infrastrutture viarie, che non siano limitati a semplici interventi di miglioramento e adeguamento tecnico – funzionale.

- Cambio di destinazione degli annessi agricoli isolati di volumetria inferiore a mc. 200, ad esclusione di quelli che costituiscono pertinenze e volumi secondari di unità abitative esistenti.
- Interventi di ristrutturazione urbanistica, all'interno delle zone omogenee A previste dallo strumento urbanistico vigente.
- Riduzione e alterazione degli elementi costituenti le emergenze del paesaggio agrario, di cui al TITOLO IV, CAPO C, Artt. 15,16,17,18,19 delle presenti Norme.

Per quanto riguarda gli edifici oggetto di schedatura di cui all'art. 5 delle presenti Norme, fino all'approvazione del Regolamento Urbanistico sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) Edificio monumentale di rilevante valore architettonico, tipologico storico e ambientale:
  - sono consentiti interventi di restauro a risanamento conservativo così come previsto all'art. 4 comma c) L. R. 52/99 e successive modificazioni e integrazioni e interventi di ristrutturazione edilizia limitatamente ai cambi di destinazione d'uso
- 2) Edificio di valore architettonico tipologico e ambientale:
  - sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto dall'art. 4 lettera d) L. R. 52/99 e successive modificazioni e integrazioni, con esclusione degli interventi di cui ai punti 1) 2) 3) nei centri storici, fatta salva la possibilità di eliminare le superfetazioni, e 1) e 3) nella restante parte del territorio. Tali interventi non dovranno comunque cambiare in modo significativo l'impianto tipologico e strutturale dell'edificio.
- 3) Edificio di minor valore architettonico tipologico o ambientale ma alterato nei suoi caratteri originali:
  - sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto dall'art. 4 lett. D) L. R. 52/99 e successive modificazioni e integrazioni, con esclusione degli interventi di cui ai punti 1) e 3) nei centri storici e 3) nella restante parte del territorio. Tali interventi non dovranno comunque cambiare in modo significativo l'impianto tipologico e strutturale dell'edificio.
- 4) Edificio di scarso valore architettonico, tipologico o ambientale:
  - sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione edilizia così come previsto

all'art. 4 lett. D) L. R. 52/99 e successive modificazioni e integrazioni ad esclusione, nei centri storici, degli interventi di cui al punto 3) della stessa norma.

## **TITOLO VIII – TABELLE E STANDARDS**

**Quadro riassuntivo delle quantità**

**Verifica standards urbanistici**

**Bilancio prestazionale delle risorse**

**ABITAZIONI OCCUPATE E NON OCCUPATE, FAMIGLIE E POPOLAZIONE STABILMENTE RESIDENTE – 2001  
SAN CASCIANO DEI BAGNI**

Località	Abitazioni occupate e non occupate		Famiglie stabilmente residenti		Percentuale fra famiglie stab. residenti e totale abitazioni	Popolazione residente <sup>3</sup>	
San Casciano Bagni UTOE 1.2 (l'insediamento storico)	210		137		65,2 %	294	
San Casciano Bagni UTOE 1.3 (la nuova espansione)	<u>153</u>		<u>126</u>		82,4 %	<u>290</u>	
<b>SAN CASCIANO BAGNI (totale)</b>	<b>363</b>	<b>363</b>	<b>263</b>	<b>263</b>	<b>72,5 %</b>	<b>584</b>	<b>584</b>
Celle sul Rigo UTOE 2.1 (l'insediamento storico)	155		79		68,7 %	158	
Celle sul Rigo UTOE 2.2 (il Poggio e il Pianetto)	<u>98</u>		<u>91</u>		92,8 %	<u>218</u>	
<b>CELLE SUL RIGO (totale)</b>	<b>253</b>	<b>253</b>	<b>177</b>	<b>177</b>	<b>70,0 %</b>	<b>376</b>	<b>376</b>
Palazzone UTOE 3.1 (il nucleo di Palazzone)	92		62		67,4 %	151	
Palazzone UTOE 3.2 (via Piana) compreso Poggetto	<u>79</u>		<u>64</u>		81,0 %	<u>159</u>	
<b>PALAZZONE (totale)</b>	<b>171</b>	<b>171</b>	<b>126</b>	<b>126</b>	<b>73,7 %</b>	<b>310</b>	<b>310</b>
FIGHINE		10		1	10,0 %		6
PONTE AL RIGO		20		20	100,00 %		70
STABBIANO		22		20	90,9 %		56
STABBIANO DI SOTTO		18		12	66,6 %		26
SASSO		13		9	69,2 %		18
EXTRAURBANO		300		129	43,0 %		298
<b>TOTALE</b>		<b>1170</b>		<b>757</b>	<b>64,7 %</b>		<b>1744</b>

DIMENSIONE MEDIA NUCLEO FAMILIARE : 2,3

<sup>3</sup> Persone dimoranti abitualmente

## STRUTTURE RICETTIVE – 2001

### SAN CASCIANO DEI BAGNI

Località	Tipologia attività	Posti letto
S.CASCIANO DEI BAGNI	ALBERGHI	55
CELLE SUL RIGO	ALBERGHI	25
PONTE A RIGO	ALBERGHI	50
S.CASCIANO DEI BAGNI STABILIMENTO TERMALE	Disponibilità attuale	100
	Nuova disponibilità a breve termine	30
	Nuova disponibilità a medio termine (ristrutturazione Hotel Terminal)	50
FIGHINE	-----	0
EXTRAURBANO S. CASCIANO DEI BAGNI	AGRITURISMI	36
EXTRAURBANO CELLE SUL RIGO	AGRITURISMI	4
EXTRAURBANO PALAZZONE	AGRITURISMI	85
	<b><u>TOTALE</u></b>	<b>475</b>

## DIMENSIONAMENTO

### SAN CASCIANO DEI BAGNI

Località	Abitanti Attuali 2001	Incremento								Incremento totale		Abitanti futuri	
		Recupero patrimonio edilizio esistente				Nuova edificazione							
		Alloggi		Abitanti		Alloggi		Abitanti		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
		Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo				
SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.1 L'insediamento storico	294	25	35	50	75	/	/	/	/	50	75	344	369
SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.2 Nuove espansioni	290	/	/	/	/	60	80	160	240	160	240	450	530
SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.4 Sassone		/	/	/	/	/	/	/	/				
<b>SAN CASCIANO DEI BAGNI Totale</b>	<b>584</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>160</b>	<b>240</b>	<b>210</b>	<b>315</b>	<b>794</b>	<b>899</b>
CELLE SUL RIGO UTOE 1.1 L'insediamento storico	158	25	35	50	75	/	/	/	/	50	75	208	233
CELLE SUL RIGO UTOE 1.2 Il Poggio e il Pianetto	218	/	/	/	/	20	30	55	90	55	90	273	308
<b>CELLE SUL RIGO Totale</b>	<b>376</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>55</b>	<b>90</b>	<b>105</b>	<b>165</b>	<b>481</b>	<b>541</b>
PALAZZONE UTOE 1.1 Nucleo di Palazzone	151	10	15	25	40	/	/	/	/	25	40	176	191
PALAZZONE UTOE 1.2 Via Piana	159	/	/	/	/	15	25	40	75	40	75	199	234
<b>PALAZZONE Totale</b>	<b>310</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>105</b>	<b>375</b>	<b>425</b>
PONTE A RIGO	70	/	/	/	/	5	10	15	35	15	35	85	105
SAN CASCIANO DEI BAGNI Extraurbano	404	85	100	250	300	5	10	12	25	262	325	666	729
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1744</b>	<b>145</b>	<b>185</b>	<b>375</b>	<b>490</b>	<b>105</b>	<b>155</b>	<b>282</b>	<b>465</b>	<b>657</b>	<b>955</b>	<b>2401</b>	<b>2699</b>

### SAN CASCIANO DEI BAGNI - LE TERME

Località	Nuova edificazione Attrezzature ricettive	Nuova edificazione Attività termale	Posti letto attuali	Posti letto incremento	Posti letto futuri
Stabilimento termale	Snp. 1500	Snp. 1100	160	40	200
Hotel Terminal	/	/	/	100	100
<b>TOTALE</b>	<b>Snp. 1500</b>	<b>Snp. 1100</b>	<b>160</b>	<b>140</b>	<b>300</b>

## DIMENSIONAMENTO NUOVE ATTIVITA' PRODUTTIVE

per superficie coperta

<b>SAN CASCIANO DEI BAGNI</b>	
<b>Località</b>	<b>Superficie coperta mq.</b>
SAN CASCIANI DEI BAGNI (dintorni): UTOE Armatella	1.500 (compreso recupero strutture esistenti)
CELLE SUL RIGO: UTOE Il Poggio ed il Pianetto	3.000
PALAZZONE: UTOE Nucleo di Palazzone	1.500
PONTE AL RIGO: UTOE Fornace di Ponte al Rigo	6.000
<b>TOTALE</b>	<b>12.000</b>

I nuovi impianti per la depurazione liquami sono stati dimensionati in modo tale da poter far fronte ad eventuali nuovi incrementi di popolazione.

**VERIFICA STANDARDS URBANISTICI**

<b>SAN CASCIANO DEI BAGNI</b>											
<b>Località</b>	<b>Popolazione residente 2001</b>	<b>Standards esistenti mq.</b>					<b>Verifica standards D.M. 1444/66 (18 mq/ab.) mq.</b>	<b>Incremento abitanti massimo</b>	<b>Abitanti futuri massimo</b>	<b>Standards da prevedersi R.U. mq.</b>	<b>Standards Comunali futuri mq/abitante</b>
		<b>Attrezzature scolastiche</b>	<b>Attrezzature di interesse comune</b>	<b>Aree a verde e sportive</b>	<b>Parcheggi</b>	<b>Totale mq.</b>					
SAN CASCIANO DEI BAGNI	584	10.100	1.078	12.402	7.238	30.818	+ 20.306	315	899	5.142	40
CELLE SUL RIGO	376	---	486	1.270	1.180	2.936	+ 3.832	165	541	13.294	30
PALAZZONE	310	1.460	520	---	1.010	2.990	+ 2590	105	425	9.760	30
PONTE AL RIGO	70	---	---	---	---	---	- 1260	35	105	3.150	30