Regione Toscana

Provincia di Siena

COMUNE DI

SAN QUIRICO D'ORCIA

PIANO STRUTTURALE

NORME TECNICHE

DI ATTUAZIONE

novembre 2006

PIANO STRUTTURALE

INDICE

PARTE I. I CARATTERI DEL PIANO 1

Titolo I. Norme di carattere generale 1

Art. 1. Contenuto 1
Art. 2. Componenti 1
Art. 3. Elementi costitutivi 1
Art. 4. Modalità di attuazione del Piano Strutturale 2

Titolo II. Definizioni 3

Art. 5. Regolamento Urbanistico 3
Art. 6. Piano complesso d'Intervento (PCI) 3
Art. 7. Aree a prevalente od esclusiva funzione agricola 3
Art. 8. Risorse essenziali 3
Art. 9. Statuto del territorio 4
Art. 10. Invarianti strutturali 4
Art. 11. Obiettivo prestazionale 4
Art. 12. Sistemi e sottosistemi territoriali 4
Art. 13. Sistemi e sottosistemi funzionali 4
Art. 14. Unità territoriali organiche elementari – UTOE 5
Art. 15. Perequazione urbanistica 5
Art. 16. Territorio aperto 5
Art. 17. Interventi urbanistico-edilizi previsti dal PS 5
Art. 18. Aree di trasformazione integrata 6

Titolo III. Obiettivi generali 6

Art. 19. Idea di città 6
Art. 20. Le politiche sul territorio 6
Art. 21. Le politiche di intervento 7
Art. 22. Politiche per la qualità insediativa 7
Art. 23. Politiche per il sostegno alle attività produttive 7
Art. 24. Politiche per il sostegno del turismo 7
Art. 25. Politiche per la mobilità e la sosta 7
Art. 26. Politiche di gestione del paesaggio e del patrimonio archeologico ed architettonico del territorio aperto 8
Art. 27. Politiche per la sostenibilità e la tutela della componenti ambientali 8
Art.28. Politiche di area vasta 8
Art. 29. Valutazione integrata degli effetti 8
Art. 30. I soggetti 9

Titolo IV. Criteri generali di attuazione del PS 9

Art. 31. Il ricorso alla programmazione complessa 9

Art. 32. Criteri di applicazione della compensazione ambientale 9
Art. 33. Requisiti delle trasformazioni previste dal PS 9
Art. 34. Eliminazione delle barriere architettoniche 10

Titolo V. Efficacia delle norme 10
Art. 35. Ambito di applicazione e validità temporale del PS 10
Art. 36. Valenze paesaggistiche delle NTA del PS 10

PARTE II. LA COMPONENTE STATUTARIA 11

Titolo I. Le invarianti 11
Art. 37. Natura e configurazione spaziale delle invarianti 11
Art. 38. La rete dei percorsi storici connessi con la via Francigena 11
Art. 39. Il ruolo dell'insediamento murato di San Quirico come luogo privilegiato della identità comunale 11
Art. 40. Il complesso termale di Bagno Vignoni 12
Art. 41. Le icone del paesaggio 12
Art. 42. La tutela della biodiversità: i calanchi e le biancane 12
Art. 43. La tutela della biodiversità: le reti ecologiche 12

Titolo II. Obiettivi e criteri di gestione delle risorse 13
Capo I. Lo Statuto dell'aria 13
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 13
Art. 44. Inquinamento luminoso 13
Art. 45. Inquinamento acustico 13
Art. 46. Inquinamento elettromagnetico 13
Art. 47. Inquinamento atmosferico 14
Sezione II. I criteri di gestione 14
Art. 48. Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali 14
Capo II. Lo Statuto dell'acqua 14
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 14
Art. 49. Profili generali ed articolazioni spaziali dello Statuto 14
Art. 50. Obiettivi per la tutela degli acquiferi 14
Art. 51. Obiettivi per la tutela dal rischio idraulico 15
Sezione II. I criteri di gestione 15
Art. 52. Disciplina di tutela degli acquiferi: aree sensibili di classe 1 e aree di tutela delle captazioni idriche a fini termali 15
Art. 53. Disciplina di tutela degli acquiferi: aree sensibili di classe 2 16
Art. 54. Disciplina del rischio idraulico: ambiti "A1" 16
Art. 55. Disciplina del rischio idraulico: ambiti "B" 17
Art. 56. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 4 (pericolosità elevata) 17
Art. 57. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 3 (pericolosità media) 18
Art.58. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 2 (pericolosità bassa) 18
Art. 59. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 1 (pericolosità irrilevante) 18

Art. 60. Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.) 19
Capo III. Lo Statuto del suolo 20
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 20
Art. 61. Obiettivi di tutela della risorsa suolo 20
Sezione II. I criteri di gestione 20
Art. 62. Disciplina delle aree a pericolosità geologica elevata (classe 4) 20
Art. 63. Disciplina delle aree a pericolosità geologica media (classe 3) 20
Art. 64. Disciplina delle aree a pericolosità geologica bassa (classe 2) 21
Art. 65. Disciplina delle aree a pericolosità geologica irrilevante (classe 1) 21
Capo IV. Lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio 21
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 21
Art. 66. Profili generali ed articolazioni spaziali dello statuto 21
Art. 67. Obiettivi generali per i Sistemi di Paesaggio 22
Art. 68. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio dei Fondovalle 23
Art. 69. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio delle Colline Argillose 23
Art. 70. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio delle Argilliti e Siltiti 23
Art. 71. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio dei Conglomerati 23
Art. 72. Obiettivi per i Sottosistemi di Paesaggio dei Travertini 24
Art. 73. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio delle Sabbie ed Arenarie 24
Sezione II. I criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi del paesaggio 24
Art. 74. Disciplina per il Sistema di Paesaggio dei Fondovalle 24
Art. 75. Disciplina per il Sistema di Paesaggio delle Colline Argillose 25
Art. 76. Disciplina per il Sistema di Paesaggio delle Argilliti e Siltiti 25
Art. 77. Disciplina per il Sistema di Paesaggio dei Conglomerati 25
Art. 78. Disciplina per i Sottosistemi di Paesaggio dei Travertini 25
Art. 79. Disciplina per il Sistema di Paesaggio delle Sabbie ed Arenarie 26
Sezione III. Disciplina delle forme del paesaggio rurale 26
Art. 80. Classificazione delle forme del paesaggio rurale 26
Art. 81. Disciplina delle zone a dominante naturale 26
Art. 82. Disciplina delle zone a dominante agricola 27
Art. 83. Modalità di impianto di nuovi vigneti 27
Capo V. Lo Statuto della città e degli insediamenti 28
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni 28
Art. 84. Profili ed articolazione della risorsa 28
Art. 85. Obiettivi generali per il Sistema Funzionale degli Insediamenti 28
Art. 86. Obiettivi per il Sottosistema del Centro Storico di San Quirico 29
Art. 87. Obiettivi per il Sottosistema della Espansione consolidata di San Quirico 29
Art. 88. Obiettivi per il Sottosistema dell'Area Periurbana di San Quirico 30
Art. 89. Obiettivi per il Sottosistema degli Insediamenti Produttivi di San Quirico 30
Art. 90. Obiettivi per il Sottosistema di Bagno Vignoni e Vignoni 30
Art. 91. Obiettivi per il Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso 31

Sezione II. I criteri di gestione *31*
Art. 92. Modalità di definizione della disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia del sistema funzionale degli insediamenti 31
Art. 93. Disciplina generale della trasformazione urbanistica ed edilizia: prescrizioni per il RU 31
Art. 94. Disciplina degli interventi edilizi dei beni storico architettonici del territorio aperto: prescrizioni per il RU 32
Art. 95. Disciplina per i beni storico architettonici del territorio aperto: trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resede 32
Art. 96. Disciplina delle variazioni di destinazione d'uso dei beni storico architettonici del territorio aperto 32

4. LA PERIMETRAZIONE DELL'AREA LIBERA ANNESSA AL BSA VIENE OPERATA CONSIDERANDO 33

Art. 97. Il verde urbano nei nuovi insediamenti residenziali 33
Art. 98. Misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale 33
Art. 99. La promozione della edilizia sostenibile 34
Sezione III. Criteri di gestione dei singoli Sottosistemi *34*
Art. 100. Disciplina del Sottosistema del Centro Storico di San Quirico 34
Art. 101. Disciplina del Sottosistema della Espansione consolidata di San Quirico 34
Art. 102. Disciplina del Sottosistema degli Insediamenti Produttivi di San Quirico 34
Art. 103. Disciplina del Sottosistema dell'Area Periurbana di San Quirico 34
Art. 104. Disciplina del Sottosistema di Bagno Vignoni e Vignoni 35
Art. 105. Disciplina del Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso 35
Capo VI. Lo Statuto delle reti *36*
Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni *36*
Art. 106. Articolazione e campi di applicazione dello Statuto delle reti 36
Art. 107. Obiettivi per il Sistema della rete viaria 36
Art. 108. Obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua 37
Art. 109. Obiettivi per il Sistema del ciclo di rifiuti 37
Art. 110. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica 37
Art. 111. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano 37
Art. 112. Obiettivi per il Sistema delle reti di telecomunicazione 37
Sezione II. I criteri di gestione *37*
Art. 113. I criteri di gestione dello Statuto delle reti 37
Art. 114. Le fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie 38

PARTE III. COMPONENTE STRATEGICA 39

Titolo I. Le strategie dello sviluppo territoriale 39
Capo I. Le strategie per la tutela dagli inquinamenti e per la difesa del suolo *39*
Art. 115. Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso 39
Art. 116. Interventi di risanamento acustico 39
Art. 117. Completamenti ed adeguamenti degli impianti di collettamento e depurazione 39

Art. 118. Proposte per la programmazione delle attività estrattive 39
Capo II. Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio 40
Sezione I. Il rafforzamento della rete ecologica territoriale 40
Art. 119. Il "Progetto reti ecologiche " dell'ANPIL 40
Art. 120. Incentivazioni per la formazione di boschi in aree incolte 40
Sezione II. I progetti di paesaggio 40
Art. 121. I progetti di paesaggio proposti dal PS: configurazione spaziale e riferimenti progettuali 40
Art. 122. Riferimenti per gli interventi di ripristino delle formazioni boschive 40
Capo III. Le strategie di trasformazione per le aree agricole 41
Art. 123. Classificazione del territorio rurale e trasformabilità delle aree agricole 41
Art. 124. Criteri per la redazione dei PMAA 41
Art. 125. Disciplina per gli annessi agricoli di nuova realizzazione e per la trasformazione di quelli esistenti; indirizzi per il RU 42
Art. 126. Limiti alla edificazione nelle aree agricole ricomprese nelle aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani e degli aggregati. 42
Art. 127. Limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto 42
Capo IV. Le strategie per l'evoluzione della città e degli insediamenti 42
Art. 128. Individuazione e delimitazione delle UTOE 42
Art. 129. Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali 43
Art. 130. Riserva di aree per residenze con finalità sociali 44
Art. 131. Quantificazione delle previsioni per attività ricettive 44
Art. 132. Quantificazione delle previsioni per insediamenti industriali, artigianali e commerciali 44
Art. 133. Misure di tutela per le aree archeologiche 44
Art. 134. Utilizzazione di indicatori quantitativi per il verde urbano da prevedere nelle trasformazioni urbane integrate 44
Capo V. Le strategie per l'evoluzione della mobilità e delle reti 44
Art. 135. Adeguamenti del sistema della rete viaria 44

Titolo II. Le trasformazioni nei progetti delle UTOE 45
Art. 136. Dotazioni minime di servizi nelle UTOE 45
Art. 137. Disciplina della urbanistica commerciale: prescrizioni per il RU 47
Art. 138. Strategie di sviluppo delle UTOE 47

Titolo III. I raccordi del PS con gli strumenti ed atti di governo del territorio 60
Art. 139. Prescrizioni per il monitoraggio del PS e degli atti di governo del territorio 60
Art. 140. Prescrizioni per la redazione del Piano Comunale per l'illuminazione Pubblica (PCIP) e per il contenimento dell'inquinamento luminoso 60
Art. 141. Prescrizioni per la redazione del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari 60
Art. 142. Raccordi con il piano di gestione dell'ANPIL e con il Piano di gestione del sito UNESCO della Val d'Orcia 60

Le Norme Tecniche di Attuazione sono state redatte

da Andrea Filpa, Wladimiro Gasparri ed Annalisa Cauteruccio

PARTE I. I CARATTERI DEL PIANO

TITOLO I. NORME DI CARATTERE GENERALE

Art. 1. Contenuto

1. Il Piano Strutturale (PS), redatto in coerenza con i contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale regionale (PIT), del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena (PTC) e del Regolamento dell'Anpil "Val d'Orcia" è strumento di pianificazione del territorio comunale ai sensi e per le finalità di cui all'art. 53, legge reg. Toscana 3 gennaio 2005, n. 1.
2. Il PS assume e specifica gli obiettivi gli indirizzi e le prescrizioni di cui ai Titoli III e V del Piano di Indirizzo territoriale ed attua le misure di salvaguardia fissate dal titolo VII.
3. Il PS definisce i principi, gli indirizzi e le regole per il governo del territorio, stabilendone le modalità di attuazione, individuando vincoli, direttive, indirizzi e procedure da rispettare nel Regolamento Urbanistico (RU), nei Piani complessi d'intervento, nel Regolamento Edilizio e nei piani o programmi di settore di competenza comunale suscettibili di incidere sugli assetti e sulle trasformazioni, fisiche e funzionali, del territorio e degli immobili che lo compongono.

Art. 2. Componenti

1. Il PS è articolato nelle seguenti componenti:
   a) il *quadro conoscitivo*, che raccoglie l'insieme degli studi di settore redatti al fine di disporre di uno stato dinamico del territorio e dell'ambiente; costituisce la base di conoscenze della struttura del territorio, da cui derivano gli obiettivi generali e che dovrà essere utilizzata per la verifica degli obiettivi assunti;
   b) il *quadro delle politiche e linee di intervento,* con valore di indirizzo per la stesura di ogni successivo atto di pianificazione urbanistica e di settore;
   c) le *invarianti strutturali dello Statuto del territorio*, con valore prescrittivo per ogni ulteriore strumento di pianificazione territoriale e di settore;
   d) gli *statuti delle risorse*, anche organizzati in *sistemi territoriali e funzionali*;
   e) le *UTOE* con la definizione delle dimensioni degli insediamenti e degli standard minimi da assicurare;
   f) le *attività di valutazione integrata*, con valore di direttiva per la redazione del RU, nonchè di indirizzo per piani e programmi di settore e ogni altro atto di competenza comunale avente effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio;

Art. 3. Elementi costitutivi

1. Il PS è costituito da elaborati suddivisi in tre gruppi: avvio del procedimento, quadro conoscitivo e progetto di piano.
2. L'avvio del procedimento è costituito dalla relazione e dal relativo atto.
3. Il Quadro Conoscitivo è costituito dai seguenti elaborati:
   – Relazioni
     - Volume I Studi di Urbanistica
     - Volume II L'economia territoriale
     - Volume III Ecologia Vegetale ed Ecologia del Paesaggio
     - Volume IV Studi di archeologia
     - Volume V Censimento dei Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto
   – Tavole:
     - Tav 1. Vincoli ambientali e urbanistici;
     - Tav 2 SQ. Ricognizione dello stato di attuazione del PRG vigente – San Quirico;

- Tav. 2 BV. Ricognizione dello stato di attuazione del PRG vigente – Bagno Vignoni e Vignoni;
- Tav 3. Città e sistema degli insediamenti;
- Tav 4. Le forme del paesaggio rurale;
- Tav. 5. Documenti materiali della cultura;
- Tav. 6. Sistemi infrastrutturali e tecnologici; servizi del territorio aperto;
- Tav. 7. Carta della vegetazione potenziale;
- Tav. 8. Sistemi e sottosistemi ambientali;
- Tav. 9. Uso del suolo;
- Tav. 1Ga. Carta Geologica;
- Tav. 1Gb. Sezioni Geologiche;
- Tav. 2G. Carta Litotecnica e dei dati di base;
- Tav. 3G. Carta Geomorfologica;
- Tav. 4G. Carta degli aspetti sismici;
- Tav. 5G. Carta delle Pendenze;
- Tav. 6G. Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti.

4. Il progetto di piano è costituito dai seguenti elaborati:
   – Relazione Generale del PS;
   – Relazione geologica;
   – Norme Tecniche di Attuazione;
   – Tavole:
     - PS.01 Invarianti strutturali;
     - PS.02 Sistemi e Sottosistemi di paesaggio;
     - PS.03 Forme del paesaggio rurale;
     - PS.04 Sistema funzionale degli insediamenti;
     - PS.05 Sistemi funzionali delle infrastrutture a rete;
     - PS.06 Unità territoriali organiche elementari – UTOE;
     - PS 07 Strategie dello sviluppo territoriale;
     - PS.08 Carta della Vulnerabilità degli acquiferi;
     - PS.09 Carta della Pericolosità idraulica;
     - PS.10 Carta della Pericolosità geologica;
     - PS.11 Carta di Adeguamento al P.A.I. del Fiume Ombrone.
5. Gli elaborati di cui ai co. 2, 3 e 4 sono riprodotti, trasmessi, adottati ed approvati a norma delle vigenti disposizioni di legge ed hanno l'efficacia di cui al successivo art. 35. Essi sono depositati, in un unico esemplare, in libera visione, presso la sede municipale del Comune di San Quirico e possono essere forniti, su richiesta, ai soggetti aventi titolo ad intervenire nel procedimento di formazione del presente piano.
6. Il quadro conoscitivo conseguente alla lettura ed interpretazione del territorio comunale, sia in termini territoriali che socio-economici, è parte costitutiva del PS e, pertanto, ne determina le scelte e ne condiziona gli orientamenti.

Art. 4. Modalità di attuazione del Piano Strutturale

1. Il PS si attua mediante il RU di cui all'art. 55, legge reg. Toscana n. 1/2005 ed eventualmente mediante Piani complessi di intervento di cui all'art. 56, legge reg. Toscana n. 1/2005, nonché mediante gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione.

2. La predisposizione degli atti di governo del territorio avviene in conformità al PS che definisce:
   a) obiettivi e indirizzi programmatici da perseguire, articolati anche in funzione delle invarianti strutturali, degli statuti delle risorse e delle UTOE;
   b) prescrizioni finalizzate alla conservazione e al miglioramento dei sistemi territoriali, ambientali e funzionali, alla tutela e valorizzazione delle risorse intese nella più ampia accezione, alla sistemazione degli assetti insediativi esistenti e di nuova previsione, al recupero di situazioni di degrado;
   c) salvaguardie, da attuarsi fino all'adozione del regolamento urbanistico, tese a non compromettere gli obiettivi e le previsioni del PS.

TITOLO II. DEFINIZIONI

Art. 5. Regolamento Urbanistico

1. Il RU è l'atto mediante il quale l'amministrazione comunale disciplina la gestione degli insediamenti esistenti e le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del proprio territorio.
2. Il RU attua i principi, le direttive e gli indirizzi contenuti nel PS, specifica le prescrizioni con riferimento fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio, determinando gli elementi indicati all'art. 55, co. 1, 2 e 3, legge reg. Toscana n. 1/2005, e in particolare la: *a*. destinazione d'uso; *b*. tipologia di intervento; *c*. assetto morfologico e principio insediativo; *d*. strumenti di attuazione.
3. Per le aree che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata, il RU rinvia l'attuazione degli interventi alla redazione di Piani complessi d'intervento di cui al successivo art.6.

Art. 6. Piano complesso d'Intervento (PCI)

1. Il Piano complesso d'intervento, parte integrante degli atti di governo del territorio, si propone di favorire una maggiore integrazione funzionale e il coordinamento progettuale, finanziario e gestionale tra interventi pubblici e privati. Esso è definito in conformità al PS, ne specifica obiettivi e prescrizioni, disciplinando le trasformazioni del territorio da realizzare entro il termine di efficacia previsto dall'art. 57, co. 1, legge reg. Toscana n. 1/2005.
2. Il Piano complesso d'intervento definisce gli interventi e le opere da realizzare in coerenza con le risorse disponibili del territorio, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane, con la valutazione della fattibilità economico-finanziaria delle trasformazioni previste, con gli effetti sulla mobilità e con i criteri di perequazione.
3. Il Piano complesso d'intervento è promosso all'interno di perimetri definiti dal RU.

Art. 7. Aree a prevalente od esclusiva funzione agricola

1. Le aree ad esclusiva funzione agricola sono quelle in cui la quasi totalità del suolo è destinata all'attività agricola; sono in esse ricomprese; quelle ad agricoltura sviluppata estensiva e quelle ad agricoltura intensiva o specializzata; le aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo e/o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie e/o sistemazioni territoriali.
2. Le aree a prevalente funzione agricola sono quelle caratterizzate da unità aziendali di limitata estensione e da elevata frammentazione produttiva, e che risentono fortemente della presenza degli insediamenti urbani, con limitato impegno di lavoratori salariati.
3. Il PS ai sensi dell'art. 40, legge reg. Toscana n. 1/2005, individua esclusivamente nel proprio territorio aperto aree a prevalente funzione agricola, così come specificato nell'art. 123.

Art. 8. Risorse essenziali

1. Le risorse essenziali individuano i beni comuni del territorio comunale che costituiscono patrimonio della collettività e che definiscono la struttura identitaria del territorio comunale.

Art. 9. Statuto del territorio

1. Lo statuto del territorio definisce la carta dei diritti e dei doveri nei confronti delle diverse parti del territorio mediante la definizione delle regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli fondata su un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale e di azioni specifiche mirate a migliorare la qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali del territorio.
2. Lo statuto del territorio individua le invarianti strutturali nonché le regole, i vincoli e le prescrizioni di tutela e di gestione dei caratteri precipui dell'ambiente e del territorio comunale e fissa le norme a difesa e per la gestione delle invarianti strutturali e dei sistemi e subsistemi territoriali.
3. Lo statuto del territorio, che assume e ricomprende le invarianti strutturali, è costituito dagli statuti delle risorse: a) aria; b) acqua; c) suolo; d) ecosistemi e paesaggio; e) città e insediamenti; f) reti, mediante la definizione dei loro obiettivi, delle loro prestazioni e dei relativi criteri di gestione.

Art. 10. Invarianti strutturali

1. Le invarianti strutturali rappresentano un particolare modo di essere del territorio, delle risorse, dei beni e delle relative regole di uso connesse con i livelli di qualità e le relative prestazioni minime, che costituiscono elementi cardine e caratterizzanti dell'identità territoriale e culturale dei luoghi e garantiscono irrinunciabili equilibri ambientali ed insediativi non negoziabili nel processo di trasformazione del territorio stesso, la cui tutela e salvaguardia è ritenuta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.

Art. 11. Obiettivo prestazionale

1. Il PS individua gli obiettivi prestazionali dei sistemi e dei subsistemi territoriali e funzionali mediante la determinazione del livello minimo delle loro prestazioni e della loro qualità.

Art. 12. Sistemi e sottosistemi territoriali

1. I sistemi territoriali rappresentano gli ambiti omogenei di territorio cartograficamente individuati e definiti in base ai caratteri fisiografici (clima, litologia e forme) e geografici, specificando le Unità di paesaggio individuate dal PTC.
2. I sistemi territoriali sono costituiti dai sistemi e sottosistemi di paesaggio individuati dalla Tav. PS.02
3. Il PS determina per ciascun sistema e sottosistema di paesaggio obiettivi generali, prestazioni e criteri di gestione.

Art. 13. Sistemi e sottosistemi funzionali

1. I sistemi funzionali individuano parti non necessariamente contigue di territorio comunale – non necessariamente rappresentabili cartograficamente –, caratterizzate dalla prevalenza di determinati materiali urbani e funzioni, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che sono trattate in maniera omogenea per quanto riguarda gli indirizzi, le strategie, le prescrizioni e le direttive, cui sono collegati obiettivi e le scelte di tutela e di sviluppo determinati dalle strategie generali contenute nel PS.
2. I sistemi funzionali coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. Nel PS di S. Quirico sono sistemi funzionali il *sistema degli insediamenti* ed i *sistemi delle reti*.
3. I sistemi funzionali possono articolarsi in subsistemi funzionali, che sono caratterizzati dalla loro omogeneità interna.
4. Sistemi e sottosistemi stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative ed individuano gli obiettivi prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e contribuiscono alla corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.

Art. 14. Unità territoriali organiche elementari – UTOE

1. Le unità territoriali organiche elementari costituiscono le articolazioni e la suddivisione elementare del territorio comunale dotate di una loro autonomia, all'interno delle quali devono trovare soluzione i problemi territoriali che vi si producono e che assicurano un'equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo territoriale.
2. Il PS individua le UTOE in base ai caratteri ambientali, territoriali ed insediativi evidenziati nel Quadro Conoscitivo.
3. Il PS per ciascuna UTOE determina:
   a) le strategie di sviluppo e le azioni da attuare;
   b) le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti, delle funzioni, delle infrastrutture e dei servizi necessari;
   c) gli indici di controllo della qualità insediativa, comprensivi delle dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico;
   d) la qualificazione dei servizi.

Art. 15. Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica, nel rispetto delle finalità e dei principi del governo del territorio di trasparenza, partecipazione e sviluppo sostenibile, si pone come metodo ordinario per il raggiungimento dell'equità distributiva dei valori immobiliari prodotti dal PS ed è finalizzata a ripartire in modo più equo i diritti edificatori derivanti dalle prescrizioni pianificatorie. Essa costituisce il principio in base al quale è riconosciuto a tutti i terreni destinati ad usi urbani intensivi e a tutte le proprietà immobiliari ricomprese in ambiti di trasformazione urbanistica e con caratteristiche territoriali omogenee un diritto edificatorio equiparato allo stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano al momento della formazione del piano.
2. L'applicazione della perequazione, in linea con i principi descritti nel co. 1, interessa gli ambiti di trasformazione del PS con caratteristiche territoriali omogenee, e viene attuata secondo le modalità disciplinate nel RU. Laddove tale criterio non possa essere applicato a causa della necessità di conseguire obiettivi di interesse pubblico generale è previsto il ricorso a forme di compensazione, in base alle quali i diritti edificatori non goduti possono essere compensati tramite il trasferimento in altre aree edificabili secondo il principio di equivalenza dei valori immobiliari.
3. La perequazione urbanistica disciplina in modo specifico tutte le trasformazioni preordinate al trasferimento e alla compensazione dei diritti edificatori. Essa si basa su accordi di tipo convenzionale, che costituiscono condizione necessaria per l'avvio della procedura; tali accordi regolamentano i rapporti tra privati e pubblica amministrazione nel rispetto e secondo le modalità attuative che saranno previste nel RU.
4. L'amministrazione comunale predispone con il RU gli schemi convenzionali necessari per il conseguimento delle finalità perequative.
5. Qualora i privati interessati da aree soggette a perequazione non assumano le iniziative idonee alla realizzazione degli interventi previsti nel RU entro il termine prefissato dal Regolamento medesimo, il Comune potrà procedere alla sua attuazione attraverso la strumentazione attuativa di iniziativa pubblica.

Art. 16. Territorio aperto

1. Il PS assume come territorio aperto le aree esterne alle UTOE 1, 2 e 3, così come delimitate nella Tav. PS06, ad esclusione delle aree ricomprese nelle proposte di perimetrazione degli abitati di Vignoni, Bagno Vignoni e relativo complesso alberghiero, riportate nella medesima Tav. PS06.
2. Il RU, in applicazione dell'art. 55, co. 2, lett. b), definisce il perimetro aggiornato dei centri abitati.

Art. 17. Interventi urbanistico-edilizi previsti dal PS

1. Gli interventi urbanistico-edilizi cui fa riferimento la quantificazione delle trasformazioni ammissibili nelle UTOE sono:

   a. recupero edilizio

   b. completamento e recupero urbanistico

   c. nuova urbanizzazione.

2. Gli interventi di recupero edilizio sono: *a*. la manutenzione ordinaria, *b*. la manutenzione straordinaria, *c*. il restauro e risanamento conservativo, *d*. la ristrutturazione edilizia.
3. Gli interventi di completamento e recupero urbanistico sono: *a*. la demolizione e ricostruzione con aumento di volumetria e/o modifica della sagoma preesistente, *b*. l'ampliamento di edifici all'esterno della sagoma esistente, *c*. la nuova edificazione di completamento ossia su aree intercluse nell'edificato esistente e già urbanizzate, *d*. la nuova edificazione in area agricola concessa nell'ambito di PMAA e comunque in area da non urbanizzare, *e*. la ristrutturazione urbanistica. Tra gli interventi di recupero urbanistico è altresì ricompresa la demolizione senza ricostruzione, allorché sia necessario garantire la riqualificazione o accrescere la valorizzazione di parti dell'edificato di particolare pregio. Le demolizioni senza ricostruzione sono attuate mediante accordi conclusi tra l'Amministrazione Comunale e il proprietario dell'immobile da demolire, salvo il caso in cui si tratti di mobili di proprietà pubblica.
4. Gli *interventi di nuova urbanizzazione* individuano interventi di nuova edificazione su aree libere da sottoporre a preventiva urbanizzazione.
5. La definizione di dettaglio delle fattispecie delle trasformazioni urbanistico-edilizie viene formulata dal RU, in coerenza con la legislazione nazionale e regionale di settore.
6. Nelle singole schede UTOE contenute nell'articolo 138 le quantità di demolizioni non hanno valore vincolante e sono indicate al solo fine di evidenziare compiutamente la natura delle trasformazioni urbanistiche programmate. La mancata indicazione nelle singole schede UTOE delle quantità di edificato da demolire non preclude la possibilità di concludere gli accordi di cui al precedente comma 3.

Art. 18. Aree di trasformazione integrata

Le aree di trasformazione integrata sono finalizzate alla realizzazione di insediamenti caratterizzati da una molteplicità di funzioni la cui disciplina comporta il ricorso a piani attuativi o, in casi di particolare rilevanza al PCI di cui al precedente art. 6.

TITOLO III. OBIETTIVI GENERALI

Art. 19. Idea di città

1. Il PS assume l'idea di città come proprio principio ordinatore e quale proprio criterio organizzativo.
2. I principi ordinatori del PS sono costituiti:
   a) dalla affermazione di una comunità cittadina solida e coesa;
   b) dal perseguimento di una città in equilibrio con il suo territorio;
   c) dalla creazione di una città ordinata nelle sue molteplici funzioni;
   d) dalla formazione di una città capace di investire nella qualità, nella bellezza e nella sostenibilità.
3. I criteri organizzativi del PS sono formulati considerando in maniera unitaria i cittadini, la città costruita, gli insediamenti ed il paesaggio del territorio aperto, le risorse naturali e tutte le relazioni che alimentano e influenzano la comunità degli abitanti di San Quirico, al fine di orientare le singole scelte e le azioni compiute quotidianamente in modo che tra loro risultino coerenti.

Art. 20. Le politiche sul territorio

1. Il PS persegue la realizzazione di uno sviluppo sostenibile secondo i criteri proposti dalla Carta di Aalborg, attraverso:
   a) la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale, assunte come condizioni di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio comunale;
   b) la valorizzazione e il miglioramento della qualità ambientali, paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti;
   c) il ripristino delle qualità deteriorate;
   d) la distribuzione delle funzioni sul territorio al fine di assicurare l'equilibrio e l'integrazione tra il sistema di organizzazione degli spazi e il sistema di organizzazione dei tempi di vita e di lavoro.

Art. 21. Le politiche di intervento

1. Le politiche di intervento indicate nella Relazione del PS (Cap. 3) costituiscono il riferimento per la valutazione delle coerenza tra le azioni e gli obiettivi di lungo termine, in relazione alle strategie di sviluppo territoriale del PS
2. Le politiche di intervento individuano obiettivi comuni di carattere generale, che l'amministrazione ed i cittadini si impegnano a conseguire e specificano le azioni necessarie al loro conseguimento.
3. Le politiche di intervento del PS sono costituite dalle:
   a) politiche per la qualità insediativa;
   b) politiche per il sostegno alle attività produttive;
   c) politiche per il sostegno del turismo;
   d) politiche per la mobilità e la sosta;
   e) politiche di gestione del paesaggio e del patrimonio archeologico ed architettonico del territorio aperto;
   f) politiche per la sostenibilità e la tutela delle componenti ambientali;
   g) politiche di area vasta.

Art. 22. Politiche per la qualità insediativa

1. Le politiche per la qualità insediativa perseguono le seguenti linee di intervento:
   - Assicurare la integrità fisica e percettiva degli insediamenti di San Quirico d'Orcia, Bagno Vignoni e Vignoni;
   - Assicurare una disponibilità aggiuntiva di alloggi, con particolare riferimento a tipologie rivolte alla fascia giovane della popolazione, ai nuclei famigliari a basso reddito e agli immigrati;
   - Riordinare, tramite operazioni di trasformazione urbana, le funzioni non collocate in modo ottimale;
   - Conferire valori di nuova centralità ad aree limitrofe al centro storico di San Quirico d'Orcia;
   - Incremento della quantità e qualità degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi di base per i residenti
   - Migliorare i sistemi idrici e fognari;
   - Promuovere lo sviluppo della società dell'informazione e della conoscenza favorendo l'accesso alle reti telematiche a banda larga di istituzioni, imprese e cittadini;
   - Conferire qualità funzionale e ambientale alle aree extraurbane con edificazioni diffuse.

Art. 23. Politiche per il sostegno alle attività produttive

1. Le politiche per il sostegno alle attività produttive perseguono le seguenti linee di intervento:
   - Garantire e rafforzare la filiera edilizia;
   - Promuovere il riassetto spaziale delle attività industriali e artigianali;
   - Sviluppare la filiera agro-alimentare.

Art. 24. Politiche per il sostegno del turismo

1. Le politiche per il sostegno del turismo perseguono le seguenti linee di intervento:
   - Differenziare la ricettività turistica e rafforzare l'asse del turismo termale;
   - Procedere a una strutturazione organica sia dei servizi al turismo sia dei servizi a sostegno degli operatori turistici.

Art. 25. Politiche per la mobilità e la sosta

1. Le politiche per la mobilità e la sosta perseguono le seguenti linee di intervento:
   - Incremento dei posti auto e regolamentazione della sosta;

- Garantire un uso della viabilità minore adeguato alle prevalenti esigenze funzionali.

Art. 26. Politiche di gestione del paesaggio e del patrimonio archeologico ed architettonico del territorio aperto

1. Le politiche di tutela, gestione e monitoraggio del paesaggio e del patrimonio archeologico ed architettonico del territorio aperto perseguono le seguenti linee di intervento:
   - Mantenere e migliorare la qualità dei paesaggi agrari;
   - Tutelare l'integrità fisica dei BSA del territorio aperto, nonché i loro rapporti figurativi e funzionali con il contesto;
   - Orientare la redazione dei PMAA in coerenza con il contesto insediativo, paesistico e ambientale;
   - Tutelare l'integrità fisica delle aree archeologiche.

Art. 27. Politiche per la sostenibilità e la tutela della componenti ambientali

1. Le politiche per la sostenibilità e la tutela della componenti ambientali perseguono le seguenti linee di intervento:
   - Regolare le trasformazioni e gli usi del suolo in funzione della vulnerabilità degli acquiferi soggiacenti
   - Eliminare il rischio idraulico;
   - Garantire la coerenza delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie con le caratteristiche di stabilità dei versanti;
   - Assicurare la compatibilità delle aree estrattive;
   - Incrementare la tutela della biodiversità e la continuità ambientale.

Art.28. Politiche di area vasta

1. Le politiche di area vasta perseguono le seguenti linee di intervento:
   - Realizzare progetti di riqualificazione ambientale a livello di ANPIL;
   - Innervare le strutture ricettive e i percorsi di fruizione del territorio aperto nel disegno complessivo dell'ANPIL e della via Francigena;
   - Coordinare la collocazione di funzioni e strutture di rango elevato.

Art. 29. Valutazione integrata degli effetti

1. L'amministrazione comunale provvede alla valutazione integrata degli atti di governo del territorio nelle forme e con le modalità indicate nell'art. 11, legge reg. Toscana n. 1/2005.
2. Il RU e gli altri strumenti operativi quali i piani complessi di intervento, i piani di settore, i piani attuativi, effettuano la valutazione delle azioni di trasformazione, per quanto richieste, ai sensi della regolamento regionale di cui all'art. 11, co. 5, legge reg. Toscana n. 1/2005, e secondo la procedura di cui ai successivi commi.
3. Ogni azione di trasformazione deve indicare gli obiettivi strategici che intende perseguire e dovrà essere descritta nel suo complesso e nelle sue componenti, mediante elaborati cartografici d'insieme e di dettaglio, documentazione fotografica, tabelle che diano conto dei profili quantitativi (indici, coefficienti, dimensioni spaziali volumetriche), notizie, tecniche e tecnologiche, specificazioni circa le modalità di impianto e di gestione.
4. Costituiscono riferimenti essenziali per la valutazione:
   - la sensibilità/vulnerabilità delle risorse, definite sulla base del QC e di eventuali integrazioni;
   - la coerenza con gli obiettivi, le prestazioni, i criteri di gestione e la disciplina del territorio del PS definiti dallo Statuto;
   - il grado di reversibilità degli effetti e la possibilità di prevedere misure di compensazione e/o mitigazione.

Art. 30. I soggetti

1. L'amministrazione comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal PS, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
2. Gli uffici comunali sono tenuti a verificare:
   a) il quadro conoscitivo con un costante monitoraggio e ad adeguarlo di conseguenza ed a segnalare le eventuali variazioni di tale quadro, delle risorse essenziali e/o la modifica o l'integrazione dell'insieme degli obiettivi che possono comportare varianti al PS.
   b) l'attuazione del PS mediante un'attività di verifica e controllo delle disposizioni ivi contenute e attuate dal RU;
3. Con cadenza biennale dovrà essere prodotto un rapporto sullo stato di attuazione del RU per verificare:
   a) l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle infrastrutture;
   b) lo stato di progettazione e attuazione degli interventi nelle aree urbane sottoposte ai piani attuativi;
   c) l'integrazione con i piani di settore che hanno effetto sull'uso e la tutela delle risorse del territorio.
4. Il rapporto dovrà essere discusso in uno o più incontri pubblici che si svolgeranno nell'ambito delle iniziative istituzionali della amministrazione comunale.
5. L'amministrazione comunale potrà provvedere ad organizzare apposito ufficio, all'interno della propria struttura tecnica (Ufficio di Piano), cui affidare la gestione del PS ed in particolare le seguenti azioni:
   a) provvedere alla verifica dello stato di attuazione del RU e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del PS;
   b) predisporre il monitoraggio ambientale relativamente alle risorse essenziali: suolo-sottosuolo, acque superficiali e sotterranee, aria.

TITOLO IV. CRITERI GENERALI DI ATTUAZIONE DEL PS

Art. 31. Il ricorso alla programmazione complessa

1. Il RU definisce le trasformazioni urbanistiche da attuarsi mediante Piani complessi d'intervento (PCI) di cui all'art. 56 della legge reg. Toscana n. 1/2005 e all'art. 6 delle NTA.
2. La Tav. PS.07 indica un primo insieme di iniziative e progetti a carattere strategico. Il RU definisce e specifica i perimetri ove le trasformazioni, stante la loro complessità, sono suscettibili di essere attuate mediante PCI.

Art. 32. Criteri di applicazione della compensazione ambientale

1. Gli interventi di trasformazione urbanistica soggetti a piani attuativi o a PCI sono soggetti a compensazione ambientale, da prevedersi in funzione della incisività della trasformazione e delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio interessato.
2. Il RU definisce gli aspetti quantitativi e qualitativi delle compensazioni stesse, assicurando l'equilibrio tra superfici da urbanizzare e superfici da rinaturalizzare, in una logica di coerenza con la disciplina dello statuto degli ecosistemi e del paesaggio.

Art. 33. Requisiti delle trasformazioni previste dal PS

1. Le trasformazioni previste dal PS sono programmate attraverso i RU tenendo conto degli esiti del monitoraggio e delle valutazioni di cui all'art. 139;
2. Il RU disciplina l'edificabilità dei suoli e individua le aree di trasformazione assicurando il perseguimento degli obiettivi del PTCP in materia di tutela del paesaggio, così come specificati nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio.
3. Al fine di realizzare tessuti urbani compatti e contenere il consumo di suolo, nelle aree di trasformazione integrata il RU persegue nelle nuove edificazioni, ed ove possibile nelle operazioni di recupero, l'obiettivo di prevedere densità abitative non inferiori a 100 abitanti/ha, in presenza di esclusiva

destinazione residenziale, nonché indici di fabbricabilità territoriale non inferiori a 1,25 mc/mq in presenza di una pluralità di funzioni.

Art. 34. Eliminazione delle barriere architettoniche

1. Il RU assicura il miglioramento della qualità insediativa dei residenti attraverso una disciplina che individui le priorità in merito alla eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche, in conformità alla legge reg. Toscana n. 47/1991 così come modificata dalla legge reg. Toscana n. 1/2005.

TITOLO V. EFFICACIA DELLE NORME

Art. 35. Ambito di applicazione e validità temporale del PS

1. Il PS si applica all'intero territorio comunale ed ha validità a tempo indeterminato.
2. Le disposizioni del PS sono vincolanti per gli atti costituenti la parte gestionale e attuativa.
3. Il PS è immediatamente prescrittivo con riferimento alla localizzazione sul territorio degli interventi derivanti da disposizioni sovracomunali.
4. Il PS si conforma, specificandole, alle norme di salvaguardia di cui agli artt. da 75 a 81 delle NTA del PIT.

Art. 36. Valenze paesaggistiche delle NTA del PS

1. Le componenti del PS richiamate nei commi seguenti hanno valenza di Piano Paesaggistico di cui all'art. 143 del d.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, in coerenza con le indicazioni della "Convenzione Europea del Paesaggio" e con le disposizioni inerenti la pianificazione paesaggistica di cui alla Parte Terza del d.lgs citato.
2. I Sistemi ed i Sottosistemi di cui all'art. 66, co. 3 e 4, nonché gli obiettivi prestazionali di cui ai successivi artt. da 67 a 73, costituiscono rispettivamente *ambiti paesaggistici* e *prescrizioni generali e operative* di cui all'art. 143, co. 1, lett. d) ed e) del d.lgs. 22 gennaio 2004 n. 42.
3. La disciplina di governo contenuta negli artt. da 74 a 83. contribuisce alla:
   - *definizione delle prescrizioni generali ed operative* di cui all'art. 143, co. 1 lett. e) del d.lgs n. 42/2004;
   - *determinazione dei caratteri connotativi delle aree tutelate per legge e dei criteri di gestione e degli interventi di valorizzazione paesaggistica degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico* di cui all'art. 143, co. 1, lett. f) del d.lgs n. 42/2004.
4. Gli obiettivi, le prestazioni ed i criteri di gestione dello *Statuto degli ecosistemi e del paesaggio* sono integrati e sviluppati da:
   - i *progetti di paesaggio* di cui all'art. 121 delle NTA;
   - i riferimenti per gli interventi di ripristino delle formazioni boschive di cui all'art. 122 delle NTA.
5. I contenuti richiamati nel comma 4 costituiscono:
   - *individuazione degli interventi di recupero e riqualificazione delle aree significativamente compromesse o degradate* di cui all'art. 143, co. 1, lett. g) del d.lgs n. 42/2004;
   - *individuazione delle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico* di cui all'art. 143, co. 1, lett. h) del d.lgs n. 42/2004.

PARTE II. LA COMPONENTE STATUTARIA

TITOLO I. LE INVARIANTI

Art. 37. Natura e configurazione spaziale delle invarianti

1. Le componenti territoriali indicate nella Tav. PS.01 sono da considerarsi invarianti strutturali ai sensi dell'art. 4 della legge reg. Toscana n. 1/2005
2. I livelli prestazionali indicati per ciascuna invariante dagli articoli contenuti nel presente Titolo I, costituiscono riferimenti fondamentali di attuazione del PS di San Quirico.

Art. 38. La rete dei percorsi storici connessi con la via Francigena

1. La via Francigena ed i percorsi selezionati nella Tav. P.01, sono rappresentativi della rete di fruizione storica del territorio di San Quirico, nonché espressione attuale di elevati livelli di armonia ed equilibrio con i contesti paesaggistici attraversati.
2. Le prestazioni non negoziabili sono costituite:
   - dalla intangibilità dei tracciati, da mantenersi nella configurazione attuale o da ripristinarsi in base alla documentazione storica;
   - dalla garanzia della fruizione pubblica.
3. I tracciati di cui al co. 1 sono riferimenti privilegiati:
   - per la realizzazione di aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti;
   - per la realizzazione di sentieri pedonali e ciclabili che, anche diramandosi dai tracciati stessi, consentano la fruizione di beni storico-architettonici, paesaggistici e ambientali.

   Le trasformazioni fisiche da realizzarsi nei tracciati viari indicati nel co. 1 sono consentite nei limiti fissati dai seguenti co. da 4 a 6.
4. Sono consentite esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato originari; le fasce di rispetto della SR2 e della SP 53 sono riferimenti privilegiati per gli interventi previsti per le *fasce di ambientazione* di cui all'art. 114 delle presenti NTA.
5. Le aree di sosta sono realizzate utilizzando sedimi già esistenti, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti esistenti tra sede viaria ed immediato contesto.
6. Le piste ciclabili sono realizzate utilizzando il sedime stradale esistente oppure sentieri complanari anch'essi esistenti.
7. Ai sensi dell'art. 153 del d.lgs n. 42/2004 e dell'art. 4 co. 1 della legge reg. Toscana 31 gennaio 2005, n. 19 le autorizzazioni rilasciate per la cartellonistica pubblicitaria lungo i tracciati non sono rinnovate alla loro scadenza e non ne sono rilasciate di nuove. Sono consentiti, oltre ai cartelli di divieto, prescrizione, pericolo ed indicazione stradale, esclusivamente i cartelli utili alla guida, previsti dal Codice della strada, nonché le insegne di esercizio e le preinsegne di cui all'art. 47, commi 1 e 2 del DPR 16.12.1992 n. 495, in attesa di specifica regolamentazione comunale.

Art. 39. Il ruolo dell'insediamento murato di San Quirico come luogo privilegiato della identità comunale

1. Il PS assume come invariante il ruolo del centro storico di San Quirico come luogo privilegiato della identità comunale, comprensivo del costruito e degli spazi verdi storici (tra cui gli Horti Leonini) nonché delle funzioni ed attività tese a mantenere e consolidare la comunità cittadina.
2. Le prestazioni non negoziabili sono costituite:
   - dal mantenimento della integrità fisica dei luoghi;
   - dalla tutela e dall'incremento delle funzioni, temporanee o permanenti, che offrono ai cittadini forme di aggregazione, di crescita culturale, di ricreazione.
3. L'uso degli edifici e degli spazi di proprietà comunale è rivolto prioritariamente all'innalzamento delle prestazioni non negoziabili.

Art. 40. Il complesso termale di Bagno Vignoni

1. Il PS assume come invariante il complesso termale di Bagno Vignoni, inteso sia nelle sue componenti idrogeologiche (il sistema delle formazioni travertinose e le sorgenti), che paesaggistiche e storico architettoniche.
2. Le prestazioni non negoziabili sono costituite:
   - dal mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;
   - dalla tutela e persistenza delle risorse idro-termali, da assicurare attraverso l'applicazione del principio di precauzione nelle previsioni di trasformazione che comportino modificazioni fisiche dei luoghi;
   - dalla coerenza morfotipologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
   - dalla conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
   - dalla fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;
   - dal divieto di attività estrattive.
3. Le prestazioni di cui al precedente comma sono garantite da un *progetto unitario di manutenzione, riqualificazione e recupero del paesaggio*, nonché da un continuo monitoraggio delle caratteristiche idrodinamiche degli acquiferi termali e del loro utilizzo.
4. La messa in sicurezza del sito estrattivo esaurito posto ad ovest dell'abitato di Bagno Vignoni è operata sulla base di un progetto complessivo dell'area finalizzato alla realizzazione del "Parco delle acque".

Art. 41. Le icone del paesaggio

1. Il PS assume come invarianti strutturali le aree ricomprendenti i due boschetti di cipressi siti nei pressi del Podere Altina, il complesso di Vitaleta ed il Podere Belvedere, in considerazione del loro riconoscimento come icone del paesaggio toscano e dunque della loro significatività e notorietà.
2. La prestazione non negoziabile consiste nella tutela della integrità fisica degli edifici e nel mantenimento nelle forme attuali sia dei due gruppi di cipressi sia degli assetti agricoli dei contesti ricompresi nei perimetri indicati nella Tav PS01, da coltivare con seminativo ed escludendo modifiche dei versanti e l'introduzione di essenze arboree; sono altresì escluse nuove edificazioni e modifiche alla viabilità esistente.

Art. 42. La tutela della biodiversità: i calanchi e le biancane

1. Il PS assume come invarianti strutturali i calanchi e le biancane indicate nella Tav. PS01, sia nello stadio di forme erosive coperte di vegetazione pioniera, sia nelle situazioni di riaffermazione totale e parziale di arbusteti.
2. La prestazione non negoziabile consiste nel divieto di trasformazioni edilizie, infrastrutturali, morfologiche e colturali.
3. Le aree ricomprese in questa invariante saranno oggetto di interventi di gestione ambientale da promuovere con un progetto unitario esteso all'intera Anpil Val d'Orcia.

Art. 43. La tutela della biodiversità: le reti ecologiche

1. Sono invarianti strutturali i corridoi fisico-biologici costituiti dai corsi d'acqua e dalla vegetazione igrofila contigua, così come individuati nella Tav. PS.01, e dal sito di importanza regionale (SIR 97) denominato "Crete dell'Orcia e del Formone", (codice europeo: IT 51900011) istituito ai sensi della legge reg. Toscana n. 56/2000 in applicazione della direttiva 92/43/CEE (direttiva Habitat)
2. Le prestazioni non negoziabili riguardano:
   - il mantenimento della continuità ambientale (intesa come assenza di impedimenti fisici alla mobilità di animali indotti da trasformazioni antropiche) sia nei corpi idrici che nella vegetazione e nei cigli di sponda;
   - il mantenimento della connettività tra elementi non fisicamente contigui;

- il mantenimento di mosaici territoriali coerenti con l'eterogeneità potenziale e con gli aspetti determinati dalla presenza compatibile della storia umana;
- la tutela degli ambienti acquatici;
- la non trasformabilità delle aree a fini insediativi, infrastrutturali od impiantistici, con le eccezioni di cui al successivo co. 3.

3. La realizzazione di eventuali manufatti di attraversamento dei corsi d'acqua oppure di difesa idraulica è subordinata alla garanzia del mantenimento della continuità ambientale, da conseguirsi anche attraverso la predisposizione di specifiche misure di mitigazione e compensazione delle trasformazioni indotte.

TITOLO II. OBIETTIVI E CRITERI DI GESTIONE DELLE RISORSE

Capo I. Lo Statuto dell'aria

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 44. Inquinamento luminoso

1. Il PS assume gli obiettivi del risparmio energetico nella illuminazione esterna e del contenimento delle emissioni luminose verso l'alto contenuti nella legge reg. Toscana 21 marzo 2000, n. 37.
2. Il perseguimento degli obiettivi di cui al precedente comma è affidato al Piano Comunale per l'Illuminazione Pubblica (PCIP) da redigere in coerenza con le indicazioni contenute nell'art. 140 delle presenti NTA, nonché alle forme di contenimento dell'inquinamento luminoso nei Piani complessi di intervento (PCI) prescritte nel medesimo articolo.

Art. 45. Inquinamento acustico

1. Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento acustico quello di mantenere le soglie di comfort all'interno dei limiti fissati dalla normativa nazionale e regionale.
2. Tale obiettivo viene perseguito con riferimento alla *Classificazione acustica del territorio comunale* adottata con delibera del Consiglio comunale n. 38 del 28 luglio 2005 e con misure conseguenti inerenti:
   - la regolamentazione delle attività in deroga ai limiti;
   - la previsione di specifici requisiti nel Regolamento Edilizio e nel Regolamento di Polizia urbana;
   - la definizione delle attività soggette a presentazione di valutazione di impatto acustico;
   - gli eventuali interventi di bonifica acustica da prevedere nell'ambito del *Piano comunale di risanamento acustico*.
3. Il comfort acustico dei nuovi insediamenti è garantito dalle verifiche di cui al successivo art. 48.

Art. 46. Inquinamento elettromagnetico

1. Il PS assume come obiettivo prestazionale in materia di inquinamento elettromagnetico quello di minimizzare l'esposizione della popolazione, in applicazione dei criteri di definizione dei siti sensibili stabiliti dalla amministrazione provinciale.
2. L'obiettivo viene perseguito attraverso il *Piano dei siti idonei per SRB* (il cosiddetto "Piano delle Antenne") affidato alla Intesa spa con delibera del Consiglio comunale n. 43 del 28 giugno 2002 ed attualmente in fase di redazione.
3. E' esclusa la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei:
   - nelle aree individuate come invarianti negli artt. da 38 a 43 delle presenti NTA;
   - nelle UTOE 4 e 5, coincidenti con le aree di pertinenza paesaggistica degli insediamenti di S. Quirico e di Bagno Vignoni/Vignoni;
   - nelle aree N3, N4 e A1 di cui all'art. 80 delle presenti NTA.
4. Sono considerarati ambiti privilegiati per la collocazione di impianti ed elettrodotti aerei: i corridoi ove sono già presenti, senza indurre problemi di sorta, impianti ed elettrodotti, in particolare laddove il

potenziamento delle linee può attuarsi utilizzando in tutto od in parte le palificazioni già realizzate; le aree di limitata visibilità.

5. La realizzazione di nuovi elettrodotti è subordinata alla contestuale eliminazione degli elettrodotti che dovessero risultare non più utilizzati.

Art. 47. Inquinamento atmosferico

1. Il PS assume l'obiettivo di contenere entro i limiti di legge i livelli di inquinamento atmosferico.
2. L'obiettivo viene perseguito attraverso misure di controllo degli scarichi in atmosfera sia delle aziende che dei sistemi di riscaldamento civili, da operarsi a cura dell'Arpat.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 48. Verifica del comfort acustico nelle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali

1. Le aree interessate da nuove edificazioni e quelle di recupero urbanistico in attuazione del RU sono verificate sotto il profilo del comfort acustico mediante la presentazione obbligatoria di una valutazione di clima acustico.
2. E' esclusa dagli obblighi di cui al co. 1 la realizzazione di edifici singoli in lotti interclusi nell'edificato esistente.
3. La realizzazione di nuove infrastrutture viarie è subordinata alla presentazione obbligatoria di una valutazione di impatto acustico e, se necessario, alla realizzazione di modellazioni del suolo e schermi vegetali in grado di assicurare agli insediamenti limitrofi, esistenti o previsti dal RU, un comfort acustico coerente con la *Classificazione acustica del territorio comunale*.

Capo II. Lo Statuto dell'acqua

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 49. Profili generali ed articolazioni spaziali dello Statuto

1. Lo Statuto dell'acqua garantisce sia la qualità, la rinnovabilità e la funzionalità ecologica della risorsa idrica, sia la messa in sicurezza di persone e cose dai fenomeni alluvionali.
2. Lo Statuto dell'acqua contiene dunque obiettivi prestazionali e discipline inerenti:
   - la *tutela degli acquiferi*, da applicarsi all'intero territorio comunale ma differenziata in funzione del grado di vulnerabilità e di sensibilità degli acquiferi stessi, così come determinata nella Tav. PS08;
   - la *salvaguardia di persone e cose dai fenomeni alluvionali*, da perseguire nell'intero territorio comunale con forme differenziate a seconda del grado di rischio idraulico, graficizzato nella Tav. PS09 e determinato in coerenza con la normativa nazionale e regionale in materia.

Art. 50. Obiettivi per la tutela degli acquiferi

1. Il PS persegue la tutela degli acquiferi attraverso la regolazione degli usi del territorio modulata con riferimento alle *classi di vulnerabilità* individuate nella Tav. PS08;
2. In materia di tutela degli acquiferi il PS assume i seguenti obiettivi prestazionali:
   - escludere qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti;
   - regolare le attività in grado di generare una significativa diminuzione del tempo di transito tra la superficie topografica e la falda sottostante;
   - garantire che i prelievi di acque sotterranee siano compatibili con la naturale rinnovabilità della risorsa;
   - eliminare o circoscrivere gli effetti negativi di insediamenti od attività già esistenti suscettibili di infiltrare nelle falde sostanze inquinanti.
3. Il perseguimento degli obiettivi di cui al co. 2 è assicurato dalla disciplina contenuta negli artt. 52 e 53 delle presenti NTA, redatti in coerenza con la disciplina del PTCP di Siena.

Art. 51. Obiettivi per la tutela dal rischio idraulico

1. Il PS, in una logica di coerenza con la pianificazione di bacino di cui alla legge n. 183/1989, assume l'obiettivo di eliminare il rischio idraulico, regolando le trasformazioni urbanistiche e gli usi delle aree di esondazione fluviale.
2. Tale obiettivo viene perseguito attraverso la disciplina contenuta negli artt. da 54 a 60 delle presenti NTA, redatti in coerenza:
   - con le indicazioni della D.C.R. n. 12/2000;
   - con le indicazioni del PTCP di Siena vigente;
   - con le prescrizioni delle Autorità di Bacino incidenti sul territorio del comune di San Quirico, ed in particolare del PAI Ombrone.
3. Su tutto il territorio comunale sono state individuate le classi di pericolosità idraulica così come definite dall'art. 80 della D.C.R. n. 12/2000.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 52. Disciplina di tutela degli acquiferi: aree sensibili di classe 1 e aree di tutela delle captazioni idriche a fini termali

1. Nelle aree sensibili di classe 1, sono esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire - a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero soggiacente.
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, da localizzare comunque soltanto in casi di comprovata necessità;
   - 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 negli allegati del d.lgs. n. 258/2000.

   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 PS;
5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione delle risorse tecniche dei disciplinari di produzione predisposti nel *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.

6. 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 alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
7. E' privilegiato il riscaldamento a gas metano, laddove disponibile la relativa rete di distribuzione.
8. In applicazione del principio di precauzione, le previsioni di ulteriori carichi urbanistici dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina.
9. In caso di trasformazioni edilizie, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali e di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi sono applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA).
10. La perimetrazione delle aree di salvaguardia delle concessioni minerarie di Bagno Vignoni, così come definite dal decreto dirigenziale 3246 del 5.07.06, sono riportate in forma grafica nella tav. PS08.

    Si applica alle zone di rispetto la disciplina di cui all'art. 31 della legge reg. Toscana n. 86/1994, ed alle zone di protezione ambientale la disciplina di cui all'art. 53 delle presenti NTA.

Art. 53. Disciplina di tutela degli acquiferi: aree sensibili di classe 2

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

   Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti;
3. Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
   - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
   - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
   - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
   - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
   - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. Nelle aree sensibili di classe 2 sono limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
5. 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 dal d.lgs. n. 152/99.
6. Fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla legge reg. Toscana n. 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.
7. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione delle risorse tecniche dei disciplinari di produzione predisposti nel *Codice di buona pratica agricola* redatto dall'ARSIA.

Art. 54. Disciplina del rischio idraulico: ambiti "A1"

1. La disciplina del presente articolo si applica agli interventi ricadenti nell'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 co. 2 dell'art. 65 elencati per il Comune di San Quirico d'Orcia negli Allegati n. 4 e n. 5 della D.C.R. n. 12/2000 e indicati graficamente nella Tav. PS09, 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. I permessi di costruire, le dichiarazioni d'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 legge n. 441/1987 non possono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura e trasformazioni morfologiche nell'ambito A1, eccetto per i manufatti e le trasformazioni di cui al successivo co. 3.

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.

4. Sono inoltre da rispettarsi le prescrizioni di cui all'art. 43, co. 3 delle presenti NTA.

Art. 55. Disciplina del rischio idraulico: ambiti "B"

1. La disciplina del presente articolo si applica alle previsioni urbanistiche ricadenti nell'ambito denominato "B", graficizzato nella Tav. PS09, comprendente le aree potenzialmente inondabili in prossimità dei corsi d'acqua elencati per il Comune di San Quirico negli Allegati n. 4 e n. 5 della D.C.R. n. 12/2000, che possono essere necessarie per gli eventuali interventi di regimazione idraulica tesi alla messa in sicurezza degli insediamenti. Tale ambito corrisponde alle aree a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a due metri sopra il piede esterno d'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

2. Il limite esterno di tale ambito è determinato dai punti d'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. Nuove trasformazioni edilizie ed infrastrutturali possono essere previste se si verifica l'insieme delle tre seguenti condizioni:

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

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

   - 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.

4. Ai fini dell'individuazione del rischio o degli interventi di regimazione idraulica si terrà 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.

Art. 56. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 4 (pericolosità elevata)

1. Comprende le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche, così come individuate nella Tav. PS09, dove sussistono entrambe le seguenti condizioni:

   - vi sono notizie storiche di inondazioni;

   - presentano caratteristiche morfologicamente sfavorevoli, 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.

2. Relativamente a queste aree deve essere allegato al RU 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 delle previsioni urbanistiche. Nel caso in cui dallo studio risulti che l'area interessata è soggetta a fenomeni d'inondazione con tempi di ritorno compresi tra 0 e 20 anni, non sono consentite previsioni edificatorie salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, a condizione che per queste ultime si attuino tutte le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico a livelli compatibili con le caratteristiche dell'infrastruttura. Nel caso in cui dallo studio risulti invece che l'area interessata è soggetta a fenomeni d'inondazione con tempi di ritorno superiori a 20 anni dovranno essere previsti interventi di messa in sicurezza idonei a ridurre il rischio senza alterare 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.
3. Nel caso in cui si debbano eseguire, in aree a pericolosità idraulica 4 non comprese nel RU, interventi di nuova costruzione di qualsiasi tipo e dimensione, anche precari, e/o trasformazioni morfologiche che comportino ostacolo al deflusso delle acque o non finalizzati al miglioramento delle problematiche idrauliche presenti, la loro realizzazione comporterà l'adozione di una variante al PS vigente, corredata da uno studio idrologico-idraulico che definisca attraverso i normali metodi dell'idrologia con precisione il livello di rischio relativo all'area nel suo complesso secondo le modalità riportate al co. 2, sulla base del quale sarà attribuita la classificazione di fattibilità corrispondente.

Art. 57. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 3 (pericolosità media)

1. Comprende le aree di fondovalle, così come individuate nella Tav. PS09, non protette da opere idrauliche per le quali ricorre almeno una delle seguenti condizioni:
   - vi sono notizie storiche di inondazioni;
   - presentano caratteristiche morfologicamente sfavorevoli, 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.
2. Per le aree di questa classe di pericolosità deve essere allegato al RU 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 costituiranno l'elemento di base per la classificazione di fattibilità delle previsioni urbanistiche e, ove necessario, indicheranno le necessarie soluzioni progettuali tese a ridurre al minimo possibile il livello di rischio ed i danni agli interventi per episodi di sormonto o di esondazione.
3. Nel caso in cui si debbano eseguire, in aree a pericolosità idraulica 3 non comprese nel RU, interventi di nuova costruzione di qualsiasi tipo e dimensione, anche precari, e/o trasformazioni morfologiche che comportino ostacolo al deflusso delle acque o non finalizzati al miglioramento delle problematiche idrauliche presenti, la loro realizzazione comporterà l'adozione di una variante al PS vigente, corredata da uno studio anche a livello qualitativo, secondo le modalità riportate al co. 2, sulla base del quale sarà attribuita la classificazione di fattibilità corrispondente.

Art.58. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 2 (pericolosità bassa)

1. Comprende le aree di fondovalle, indicate nella Tav. PS09, per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
   - non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
   - sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
2. In tali aree non sono necessarie considerazioni sulla riduzione del rischio idraulico.

Art. 59. Disciplina del rischio idraulico: Classe di pericolosità 1 (pericolosità irrilevante)

1. Comprende le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua, così come individuate indicate nella Tav. PS09, per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
   - non vi sono notizie storiche di precedenti inondazioni;
   - sono in situazione favorevole di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori di ml. 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

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

Art. 60. Aree a pericolosità idraulica molto elevata (P.I.M.E.)

1. Nelle aree P.I.M.E., indicate dal PAI del Fiume Ombrone e così come individuate nella Tav. PS09, sono consentiti interventi atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del PAI del Fiume Ombrone.

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

   Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

2. Sul patrimonio edilizio esistente, se coerenti con la disciplina del RU, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali.

   Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:

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

3. Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti, se coerenti con gli strumenti ed atti di governo del territorio:

   - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
   - gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere dell'Autorità di Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
   - la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, purché siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dall'Autorità di Bacino, che si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione;
   - nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
   - l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.

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

5. Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e all'Autorità di Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.

6. Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
7. Nelle aree P.I.M.E. l'Autorità di Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla legge reg. Toscana n. 1/2005 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al PAI, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 gg. dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte dell'attività di bacino stessa

Capo III. Lo Statuto del suolo

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 61. Obiettivi di tutela della risorsa suolo

1. In materia di tutela del suolo il PS assume tre obiettivi complementari:
   a) Garantire la coerenza delle trasformazioni agricole, edilizie ed urbanistiche con le caratteristiche dei suoli e la stabilità dei versanti;
   b) Attenuare i fenomeni di erosione;
   c) Assicurare la compatibilità ambientale delle aree estrattive.
2. L'obiettivo di cui al co. 1, lett. a) viene perseguito attraverso la disciplina contenuta negli artt. da 62 a 65 delle presenti NTA.
3. L'obiettivo di cui al co. 1 lett. b) viene perseguito dalla disciplina contenuta nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio.
4. L'obiettivo di cui al co. 1, lett. c) è perseguito attraverso la pianificazione regionale e provinciale di settore. Nelle more di approvazione del PAERP, previsto dall'art. 38 della legge reg. n. 78/1998, il PS assume la disciplina e le scelte di localizzazione del PRAE approvato con D.C.R. n. 200 del 7 maggio 1995, e prende atto delle proposte elaborate dal Comune di San Quirico.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 62. Disciplina delle aree a pericolosità geologica elevata (classe 4)

1. Le aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata, così come indicate nella Tav. PS10 sono interessate da fenomeni di dissesto attivi (frane – forte erosione – fenomeni di subsidenza) o fenomeni di elevata applicazione della sollecitazione sismica e liquefazione dei terreni.
2. Sono escluse le trasformazioni edilizie ed infrastrutturali. Sono consentiti gli interventi di monitoraggio e consolidamento, sistemazione, mitigazione dei fenomeni franosi, gli interventi di manutenzione di opere pubbliche e private, di ristrutturazione delle infrastrutture pubbliche e private e della viabilità e rete dei servizi privati, purchè ciò non aggravi le condizioni di instabilità o comprometta il consolidamento e manutenzione delle opere di consolidamento. Sono altresì consentiti interventi di demolizione senza ricostruzione. Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare aumento di volume nè aumento di carico urbanistico e devono essere realizzati senza aggravio delle condizioni di instabilità o compromissione delle opere di bonifica e manutenzione delle opere di consolidamento.

Art. 63. Disciplina delle aree a pericolosità geologica media (classe 3)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica media, così come indicate nella Tav. PS10, non sono presenti fenomeni attivi; tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi 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.
2. 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, nonché l'adozione di opere di fondazioni particolari. Sono consentiti nuovi interventi relativi a servizi e opere pubbliche purché sia redatto e approvato il progetto preliminare relativo al consolidamento ed alla messa in sicurezza dell'intera unità morfologica interessata al dissesto. Se ritenuto necessario, dovranno essere realizzate e collaudate le opere di consolidamento e

di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dall'intervento e all'area d'intorno ad esso.

Art. 64. Disciplina delle aree a pericolosità geologica bassa (classe 2)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica bassa, così come indicate nella Tav. PS10, le situazioni geologico-tecniche sono apparentemente stabili, pur permanendo dubbi da chiarirsi a livello di indagine geognostica di supporto alla progettazione edilizia.

Art. 65. Disciplina delle aree a pericolosità geologica irrilevante (classe 1)

1. Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica irrilevante, così come indicate nella Tav. PS10 sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche e non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotti dalla sollecitazione sismica.
2. Non sono da prevedersi indagini geologiche aggiuntive.

Capo IV. Lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 66. Profili generali ed articolazioni spaziali dello statuto

1. Lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio intende garantire la qualità dell'ambiente nonché del paesaggio urbano e rurale orientandone la coevoluzione in direzione del mantenimento e recupero di assetti che tutelino:
   - la biodiversità a scala di specie di comunità e di paesaggio;
   - la funzionalità sistemica del mosaico territoriale (rete ecologica);
   - una struttura paesaggistica orientata alla persistenza ed al ripristino delle forme del paesaggio agrario sedimentate dalla storia;
   - l'esercizio di una agricoltura coerente con le caratteristiche geomorfologiche del territorio ed integrata nella funzionalità ecosistemica dei luoghi.
2. Lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio è riferito ai *Sistemi e Sottosistemi di paesaggio* così come definiti nella Tav. PS02, assunti come ambiti di elevata coerenza interna sotto i profili ambientali e paesaggistico, nonché alle forme del paesaggio rurale così come definite nella Tav. PS03.
3. I *Sistemi* di cui al precedente comma sono così denominati:
   - Paesaggio dei Fondovalle
   - Paesaggio delle Colline Argillose
   - Paesaggio delle Argilliti e Siltiti
   - Paesaggio dei Conglomerati
   - Paesaggio dei Travertini
   - Paesaggio delle Sabbie ed Arenarie.
4. Il Sistema dei Paesaggi dei Travertini è a sua volta articolato in due sottosistemi:
   - Sottosistema dei Versanti di Bagno Vignoni
   - Sottosistema del Pianoro di Romitorio.
5. Nelle procedure di valutazione di compatibilità delle trasformazioni urbanistiche e territoriali, anche proposte da strumenti ed atti di governo del territorio di natura sovracomunale è da considerarsi esplicitamente il grado di coerenza con gli obiettivi generali di cui all'art. 67, con gli obiettivi specifici di cui agli artt. da 68 a 73, con la disciplina di natura paesaggistica contenuta nella Sezione II del presente Capo IV nonché con le indicazioni strategiche contenute nella Parte III delle presenti NTA.
6. Le trasformazioni urbanistiche, edilizie ed infrastrutturali da realizzare in attuazione di strumenti e atti del governo del territorio sono attuate in coerenza:
   - con gli obiettivi generali e specifici di cui agli articoli da 67 a 73;

- con i criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi di paesaggio di cui agli artt. da 74 a 79;
- con la disciplina delle forme del paesaggio rurale di cui agli artt. da 81 a 83;
- con la disciplina delle aree di pertinenza paesaggistica di cui agli artt.126 e 127.

Art. 67. Obiettivi generali per i Sistemi di Paesaggio

1. Il PS assume quali obiettivi prestazionali generali per i Sistemi di Paesaggio:
   - garantire la persistenza delle visuali e degli assetti paesistici che storicamente connotano la percezione del territorio di San Quirico;
   - incrementare i livelli di tutela della biodiversità attraverso la realizzazione e la gestione attiva di una *rete ecologica,* da estendere con appositi strumenti all'intera ANPIL Val d'Orcia*;*
   - orientare la gestione degli elementi fisionomici e strutturali della vegetazione verso assetti caratterizzati da una elevata naturalità;
   - mantenere ed ove necessario migliorare la qualità delle relazioni percettive tra insediamenti e contesto paesaggistico, disciplinando le trasformazioni nelle aree di transizione tra insediamenti compatti recenti e territorio rurale;
   - adottare la dimensione di area vasta – l'ANPIL Val d'Orcia - come ambito di riferimento per la promozione di politiche ed azioni in materia di ecosistemi e paesaggio;
   - prevedere specifiche discipline e forme di incentivazione per l'eliminazione, soprattutto nei contesti paesaggistici di maggiore qualità o comunque più visibili, delle costruzioni precarie (baracche, tettoie, box), la mitigazione delle opere murarie recenti dovute alla realizzazione di garage, cancellate e recinzioni incongrue nonché la sostituzione della vegetazione di arredo impropria;
   - prevedere per le nuove occupazioni di suolo e nel recupero urbanistico di aree già urbanizzate specifiche misure di compensazione paesaggistica ed ambientale;
   - prevedere eventuali nuove addizioni urbane, residenziali o produttive esclusivamente in forme compatte, in aderenza o all'interno degli insediamenti già esistenti, evitando la diffusione residenziale nel territorio aperto;
   - riqualificare le aree, sia urbane che extraurbane, ove il paesaggio presenta attualmente profili di bassa qualità sia sotto il profilo edilizio ed urbanistico;
   - orientare la gestione delle forme del paesaggio agrario in direzione del recupero degli assetti storici propri delle differenti forme del paesaggio rurale individuate nella Tav. PS03*,* tutelando le emergenze ed intervenendo sulle alterazioni con le modalità indicate nel presente Statuto;
   - garantire che tutte le trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali, ivi comprese quelle previste dai *Programmi di miglioramento agricolo ed ambiental*e, siano coerenti con le caratteristiche del contesto, e siano ove necessario accompagnate da misure di mitigazione e/o compensazione;
   - estendere le forme di fruizione pedonale e ciclabile dei paesaggi agrari di maggiore qualità.
2. La Tav. PS03 è da assumersi come riferimento essenziale per l'individuazione degli elementi delle forme del paesaggio rurale da tutelare e da indirizzare verso assetti coerenti con la fisionomia paesistica, in una logica di coerenza con il Regolamento dell'ANPIL Val d'Orcia approvato con D.C.C. n. 49 del 4 dicembre 2003.
3. Nella Tav. PS03 sono in particolare individuati come elementi di riferimento per la disciplina:
   - le *zone a dominante naturale*, articolate in alvei fluviali e vegetazione ripariale, forme di erosione, boschi, brughiere e cespuglieti;
   - le *zone a dominante agricola*, articolate in tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo, seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica, seminativi collinari.
4. Gli interventi di gestione e recupero paesaggistico ed ambientale, promossi da soggetti pubblici e privati, assumono come obiettivi ed azioni prioritarie quelli indicati, per ciascun Sistema e Sottosistema di paesaggio e per ciascuna forma di paesaggio rurale, dal presente Capo IV delle NTA e dalla Parte III, Titolo I, Capo II "Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio".

Art. 68. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio dei Fondovalle

1. Il PS assume quali obiettivi prestazionali il Sistema di Paesaggio dei Fondovalle:
   - incrementare la consistenza e la continuità dei boschi igrofili ed in generale della vegetazione autoctona, anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate;
   - evitare ulteriori perdite di habitat (querceti, arbusteti, comunità igrofile);
   - monitorare lo stato di qualità dei corpi idrici, che rappresenta un parametro fondamentale per la funzionalità degli ambienti umidi;
   - favorire la presenza di zone umide perifluviali e monitorare il sistema dei fossi ed impluvi in termini naturalistici, con particolare riferimento alla fascia ripariale;
   - mantenere, ed ove possibile ripristinare, la maglia agraria originaria della bonifica ed in generale della rete scolante, reintroducendo elementi vegetali lineari di suddivisione dei campi quali siepi e filari.

Art. 69. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio delle Colline Argillose

1. Il PS assume quali obiettivi per il sistema di Paesaggio delle Colline Argillose:
   - ampliare la consistenza delle aree con presenza di fitocenosi autoctone (boschi e cespuglieti), anche utilizzando aree marginali, residue od abbandonate, incrementando la estensione media delle tessere forestali;
   - favorire la presenza negli impluvi di elementi di vegetazione riparia, ove possibile in continuità con quelle presenti nel Paesaggio dei Fondovalle;
   - migliorare la qualità percettiva degli insediamenti di crinale attraverso la tutela e la eventuale estensione della maglia fitta del promiscuo sui crinali;
   - ridurre la dimensione dei campi a seminativo (in specie nelle località Poggio alle Bandite, tra i poderi Cà Bella e Commenda nonché ad est del Fosso di Triboli), reintroducendo elementi divisori come siepi e filari, disposti in modo da garantire sia la stabilità dei versanti che la continuità della rete ecologica;
   - tutelare le estese formazioni forestali site nei pressi di Podere Scannelli e Podere Collombuti;
   - favorire la presenza di piccole zone umide;
   - monitorare e tutelare le biancane, definendo gli interventi volti alla conservazione e al controllo delle dinamiche naturali di ricolonizzazione, che ne ha trasformato la gran parte in arbusteti.

Art. 70. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio delle Argilliti e Siltiti

1. Il PS assume quali obiettivi per il Sistema di Paesaggio delle Argilliti e Siltiti:
   - tutelare e monitorare le ampie superfici boscate presenti, evitando che intervengano ulteriori processi di frammentazione;
   - avviare la trasformazione di alcune superfici forestali verso il “bosco vetusto”, da ottenersi attraverso la sospensione delle ceduazioni;
   - permettere, in alcune aree ad elevata acclività, lo sviluppo di comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, anche al fine di impedire l’erosione del suolo ed i dissesti idrogeologici superficiali;
   - verificare la possibilità di trasformare alcuni seminativi in oliveti o altre colture legnose che garantiscano una maggiore copertura del suolo;
   - tutelare e monitorare le praterie naturali del Colle Poggio Tondo.

Art. 71. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio dei Conglomerati

1. Il PS assume quali obiettivi per il Paesaggio dei Conglomerati:
   - tutelare e monitorare i lembi residui di querceti caducifogli (Fosso di Oria Nera, Fosso di Bagnaia) e le superfici naturali presenti nei versanti ad elevata acclività (Fosso dei Rifiglioli, Podere le Bandite) assicurandone la continuità con le formazioni più estese dei sottosistemi circostanti;

- inserire nuove superfici naturali (siepi, praterie, boschetti) all'interno delle superfici coltivate e intorno agli insediamenti;
- creare piccole aree umide finalizzate ad incrementare la funzionalità ecologica del sistema, soprattutto nelle aree contigue al torrente Tuoma e al fosso di Fonte Calda.

Art. 72. Obiettivi per i Sottosistemi di Paesaggio dei Travertini

1. Per il sottosistema di paesaggio dei versanti di Bagno Vignoni il PS assume quali obiettivi specifici:
   - tutelare le superfici forestali, curandone la contiguità con altri boschi esterni al sottosistema (ad esempio in località il Poggione);
   - tutelare e monitorare la piccola area di lecceta presente nella porzione sud-occidentale del sottosistema;
   - inibire le attività estrattive, intervenendo con opere di mitigazione e riqualificazione nei siti escavati e nei depositi dei residui di lavorazione;
   - evitare l'ulteriore espansione delle aree agricole e tutelare l'evoluzione delle aree naturali e seminaturali ancora presenti, con particolare riferimento alla vegetazione pioniera delle rupi di travertino e ai cespuglieti ed arbusteti;
   - tutelare e riqualificare, attraverso un progetto unitario, le relazioni percettive tra l'insediamento di Bagno Vignoni ed il suo contesto agricolo ed ambientale.
2. Per il Sottosistema di paesaggio del Pianoro di Romitorio il PS assume quale obiettivo specifico quello di attenuare la separazione delle superfici forestali poste a nord ed a sud del Pianoro, attraverso la creazione, negli attuali seminativi, di piccole superfici a bosco e di siepi.

Art. 73. Obiettivi specifici per il Sistema di Paesaggio delle Sabbie ed Arenarie

1. Per il Sistema di Paesaggio delle Sabbie ed Arenarie il PS assume i seguenti obiettivi specifici:
   - incrementare la consistenza della vegetazione autoctona, con funzioni di rete ecologica, sia nelle aree verdi interne o marginali all'edificato che nelle zone caratterizzate da alta acclività poste a nord e a sud dell'abitato di San Quirico;
   - tutelare e riqualificare le aree di transizione tra l'edificato di San Quirico ed il suo contesto agricolo, nonché le aree a maglia fitta del promiscuo estese su buona parte di questo sistema, in specie quelle interessate dalla edificazione diffusa di "annessini";
   - tutelare i sistemi forestali presenti (Fosso dell'Acqua Salata; Fosso di Rifiglioli), utili anche in funzione della protezione dai fenomeni erosivi e dai dissesti idrogeologici.

Sezione II. I criteri di gestione dei Sistemi e Sottosistemi del paesaggio

Art. 74. Disciplina per il Sistema di Paesaggio dei Fondovalle

1. Nei territori ricompresi nel sistema di Paesaggio dei Fondovalle non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali o produttivi, con l'eccezione delle trasformazioni consentite nei resede degli edifici nonché delle trasformazioni previste per l'UTOE n. 5.
2. In ragione della storica esiguità di insediamenti rurali, nel Sistema di paesaggio dei Fondovalle non è consentita la realizzazione di nuove residenze rurali od annessi agricoli richiesti attraverso PMAA;
3. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel Sistema di Paesaggio dei Fondovalle assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - ripristino qualora preesistente della rete scolante originaria della bonifica;
   - favorire lo sviluppo della vegetazione igrofila, da ottenersi attraverso la cessazione delle coltivazioni lungo una fascia di almeno 20 m di spessore misurata a partire dal limite delle formazioni igrofile esistenti o, in loro assenza, di 25 m a partire dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua;
   - incremento o ripristino di elementi lineari quali siepi, filari o alberate lungo i fossi e lungo i confini dei campi.

Art. 75. Disciplina per il Sistema di Paesaggio delle Colline Argillose

1. Nel Sistema di Paesaggio delle Colline Argillose non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PMAA;
2. Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati in aderenza agli edifici esistenti ed in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.
3. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto o in parte nel Sistema di Paesaggio delle Colline Argillose assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - restringimento della maglia dei campi, limitandone l'estensione unitaria ad un massimo di 15 ha;
   - ripristino delle colture arboree sui crinali in prossimità degli edifici;
   - creazione di boschetti autoctoni isolati in posizione di crinale;
   - incremento della vegetazione naturale negli impluvi, da ottenersi arretrando le arature e le semine di almeno 5 m da ogni lato dell'impluvio e non disturbando l'affermazione dei processi evolutivi naturali.

Art. 76. Disciplina per il Sistema di Paesaggio delle Argilliti e Siltiti

1. Nel Sistema di Paesaggio delle Argilliti e Siltiti non sono da prevedersi ulteriori impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze rurali, degli annessi agricoli e delle infrastrutture richieste attraverso i PMAA.
2. Salvo imperativi tecnici, da dimostrarsi esplicitamente, le residenze rurali e gli annessi richiesti attraverso i PMAA saranno realizzati in aderenza agli edifici esistenti ed in corrispondenza dei ripiani sommitali dei crinali, con esclusione dei versanti e degli impluvi.
3. I PMAA redatti da aziende ricadenti in tutto od in parte nel Sistema di Paesaggio delle Argilliti e Siltiti assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - avvio di superfici forestali verso il "bosco vetusto"; da ottenersi con la cessazione delle periodiche ceduazioni;
   - incremento delle coltivazioni arboree, in particolare dell'olivo, nei ripiani di crinale in prossimità degli edifici;
   - consentire lo sviluppo di comunità arbustive limitrofe ai boschi esistenti;
   - mantenimento dei prati-pascoli e delle praterie.
4. E' vietata la realizzazione di infrastrutture suscettibili di introdurre elementi di discontinuità nelle aree boscate.

Art. 77. Disciplina per il Sistema di Paesaggio dei Conglomerati

1. Nei territori ricompresi nel Sistema di Paesaggio dei Conglomerati non sono da prevedersi nuovi impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi, ad eccezione delle residenze, annessi agricoli e infrastrutture richieste attraverso i PMAA.
2. I PMAA di aziende ricadenti in tutto od in parte nel Sistema di Paesaggio dei Conglomerati assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - creazione di siepi, filari di alberi e boschetti di vegetazione autoctona all'interno delle superfici coltivate ed intorno agli insediamenti;
   - ampliamento della vegetazione igrofila attorno alle sponde dei laghetti collinari.

Art. 78. Disciplina per i Sottosistemi di Paesaggio dei Travertini

1. In ragione della vulnerabilità degli acquiferi soggiacenti e della eccezionale qualità paesaggistica dei luoghi, nell'intero Sottosistema di Paesaggio dei Travertini non sono da prevedersi nuove occupazioni di suolo a fini residenziali, produttivi ed infrastrutturali, ivi comprese le residenze rurali e gli annessi agricoli richiesti attraverso PMAA, salvo le eccezioni di cui al successivo co. 2.
2. Nel Sottosistema dei Versanti di Bagno Vignoni è consentita la realizzazione di edifici a destinazione ricettiva o comunque connessi con la fruizione delle risorse termali e di parcheggi in struttura, nei limiti indicati per la UTOE n. 5, nonché degli interventi connessi con la realizzazione del *Parco delle acque*.

3. I PMAA di aziende ricadenti in tutto o in parte nel Sistema d Paesaggio dei Travertini assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - mantenimento delle aree di cespuglieti ed arbusteti, orientandone l'evoluzione verso assetti forestali;
   - riqualificazione della maglia fitta circostante gli insediamenti di Bagno Vignoni e Vignoni;
   - miglioramento degli impianti di trattamento delle acque reflue, con eventuali allacci in fogna.

Art. 79. Disciplina per il Sistema di Paesaggio delle Sabbie ed Arenarie

1. I nuovi impegni di suolo per insediamenti residenziali e produttivi previsti dal RU nel Sistema di Paesaggio delle Sabbie ed Arenarie sono da realizzarsi in forme compatte, in aderenza o all'interno dell'attuale perimetro edificato di San Quirico.
2. In considerazione della elevata qualità paesaggistica di questo sistema di paesaggio, della frammentazione delle aziende agricole e della prossimità al centro urbano di San Quirico, non è consentito richiedere, attraverso i PMAA, la realizzazione di nuovi edifici da destinare a residenze rurali.
3. I PMAA di aziende agricole ricadenti in tutto o in parte in questo sistema di Paesaggio assumono come interventi di miglioramento ambientale una o più delle seguenti tipologie:
   - allungare od eliminare la turnazione del ceduo nei boschi collocati su versanti acclivi;
   - eliminare le recinzioni metalliche, sostituendole con siepi, e le costruzioni precarie.

Sezione III. Disciplina delle forme del paesaggio rurale

Art. 80. Classificazione delle forme del paesaggio rurale

1. Il PS, nella Tav. PS03, assume come riferimenti per l'applicazione della disciplina inerente le tessiture agrarie la classificazione contenuta nella Tav. A "Perimetrazioni a fondamento tipologico dell'ANPIL", allegata la Regolamento dell'ANPIL approvato con D.C.C. n.49 del 4 dicembre 2003 ovvero:

   Aree "N" a *dominante naturale*, costituite da:
   - zone N1: Alvei fluviali e vegetazione ripariale;
   - zone N2: Forme di erosione;
   - zone N3: Boschi, a loro volta suddivisi in N3A: Boschi di caducifoglie, N3B: Boschi di leccio, N3C: Boschi a conifere;
   - zone N4: Brughiere e cespuglieti.

   Aree "A" a *dominante agricola*, costituite da:
   - zone A1: Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo;
   - zone A2: Seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica;
   - zone A3: Seminativi collinari.
2. Gli studi per il QC del PS hanno verificato ed aggiornato le perimetrazioni contenute nella Tav. A di cui al co. 1, costituendone aggiornamento così come previsto dall'art. 2, co. 7 del Regolamento del'ANPIL.

Art. 81. Disciplina delle zone a dominante naturale

1. Le zone N1 *Alvei fluviali e vegetazione ripariale* e le zone N2 *Forme di erosione,* sono considerate dal PS come invarianti strutturali, e la loro disciplina di gestione è contenuta negli artt. 42 e 43 delle presenti NTA.
2. Nelle zone N3 *Boschi* la gestione, coerentemente con il disposto della legge reg. Toscana 21 marzo 2000 n. 39 "Legge forestale della Toscana" e del Regolamento forestale provinciale da redigersi ai sensi dell'art. 39 della legge medesima, persegue gli obiettivi dello sviluppo sostenibile, della conservazione della biodiversità, della tutela delle risorse genetiche autoctone e degli habitat naturali, della gestione multifunzionale del bosco e degli ecosistemi forestali, anche nell'ambito delle politiche comunitarie per l'agricoltura, lo spazio rurale e l'ambiente.
3. Nelle zone N3b: *Boschi di leccio* viene perseguito l'orientamento colturale della trasformazione in "bosco vetusto".

4. Nelle zone N3c: *Boschi di conifere* viene perseguito l'orientamento colturale della progressiva riconduzione a cenosi di caducifoglie.
5. Nelle zone N4: *Brughiere e cespuglieti* viene perseguito l'orientamento colturale di consentire lo sviluppo verso comunità arbustive dinamicamente collegate agli stadi forestali, in specie nelle aree ad alta acclività.

Art. 82. Disciplina delle zone a dominante agricola

1. Il PS, coerentemente con il regolamento dell'ANPIL considera come tessitura agraria l'insieme degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno del suolo e del paesaggio agrario, ovvero:
   - le sistemazioni idraulico-agrarie (terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, etc.);
   - la forma e la dimensione dei campi;
   - la rete scolante e le solcature;
   - le colture arboree;
   - le piante arboree non colturali e le siepi vive;
   - la viabilità campestre.
2. Nelle zone A1 "Tessuti agrari a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo" viene perseguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante. Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesisitico-ambientale. Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzare all'interno delle zone A1 riguardano la manutenzione, il risarcimento e ripristino di terrazzamenti e ciglionamenti, l'incremento od il ripristino delle piantate di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre, l'eliminazione di recinzioni, ad eccezione di quelle indispensabili per l'allevamento. Gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto (anche attraverso il recupero degli oliveti abbandonati e la eliminazione delle forme invasive del bosco) o a colture arboree, laddove esse siano compatibili con le caratteristiche eco-stazionali e con l'indirizzo produttivo aziendale.
3. Nelle zone A2 "Seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica" viene perseguito il mantenimento in efficienza, laddove ancor esistenti, delle sistemazioni della bonifica e degli argini longitudinali e trasversali con la relativa vegetazione di ripa non interagente con l'efficienza idraulica, della viabilità campestre e dei manufatti di antica formazione. Viene inoltre assicurata la persistenza degli orientamenti monodirezionali dei campi, delle piantate residue, delle siepi, delle siepi alberate, delle alberature a filari. Nelle zone A2 ricadenti nel SIR 97 viene assicurato il rispetto delle prestazioni di cui all'art. 43 delle presenti NTA.
4. Nelle zone A3 "Seminativi collinari" viene garantita la tutela nella condizione attuale - risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree - evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

   Le eventuali trasformazioni rilevanti sono corredate da un'analisi progettuale che ne dimostri le caratteristiche migliorative dal punto di vista idraulico, tecnico-agronomico e paesisitico-ambientale.

   Gli interventi di miglioramento ambientale da realizzarsi all'interno delle zone A3, saranno finalizzati al mantenimento ed al ripristino della vegetazione non colturale lungo gli impluvi, lungo i corsi d'acqua minori e lungo i confini dei campi e della viabilità campestre. Lungo i corsi d'acqua minori, il ripristino della vegetazione potrà essere ottenuto mantenendo una fascia non arata in fregio agli alvei.

   Per quanto riguarda gli aspetti faunistici, gli interventi di miglioramento ambientale potranno prevedere misure gestionali (ad esempio la modulazione della trebbiatura) finalizzate al completamento del ciclo riproduttivo delle specie nidificanti (ad esempio l'albanella).

Art. 83. Modalità di impianto di nuovi vigneti

1. L'impianto di nuovi vigneti persegue l'obiettivo generale di compatibilizzare gli interventi di trasformazione necessari con le caratteristiche preesistenti della tessitura agraria.

2. Le trasformazioni da realizzarsi per l'impianto di nuovi vigneti curano il mantenimento delle componenti principali della tessitura agraria preesistente, così come definite nell'art. 82 co. 1 delle presenti NTA, e perseguono la coerenza con le modalità di gestione delle diverse zone a dominante agricola dell'ANPIL, così come specificate nei co. da 2 a 4 dell'articolo citato.

3. Sono comunque vietati:

   - rimodellamenti del suolo che creino cesure (scarpate di elevata pendenza, muri di contenimento superiori ai 100 cm di altezza realizzati con materiali lapidei o cementizi) tra i campi oggetto di trasformazione e i campi o boschi limitrofi, oppure tra i diversi livelli dei campi oggetto di trasformazione;
   - rimodellamenti del suolo che creino pendii esposti a fenomeni erosivi o franosi;
   - la modifica sostanziale della configurazione orografica preesistente (colmata di impluvi, spianamento di rilievi);
   - la creazione di versanti di elevata pendenza o comunque di accumuli di terra in prossimità di impluvi o corsi d'acqua, anche minori;
   - la creazione, mediante accorpamento, di campi di estensione superiore ad un ettaro privi di vegetazione non colturale lungo gli impluvi, i fossi scolanti o lungo i bordi, estensibili fino a due ettari in casi di documentate necessità connesse con le lavorazioni meccaniche;
   - la creazione di viabilità campestre lungo le direttrici di massima pendenza;
   - l'utilizzo di vegetazione non colturale non appartenente alle specie proprie delle serie di vegetazione tipiche dei luoghi oggetto dell'impianto di nuove colture.

Capo V. Lo Statuto della città e degli insediamenti

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 84. Profili ed articolazione della risorsa

1. Lo Statuto della Città e degli Insediamenti intende garantire ai cittadini una qualità abitativa elevata ed il più possibile omogenea, attenuando le attuali differenze tra le diverse parti del sistema insediativo.
2. Lo Statuto della Città e degli Insediamenti specifica in tal senso gli obiettivi da perseguire, coordinando le differenti componenti che contribuiscono alla qualità insediativa, ed in particolare:
   - la gestione del patrimonio edilizio e degli spazi pubblici esistenti;
   - le addizioni e trasformazioni urbanistiche, sia di natura residenziale che produttiva, di servizio e infrastrutturale;
   - la consistenza e distribuzione dei servizi, sia di rango elevato che di uso quotidiano.
3. Lo Statuto della Città e degli Insediamenti è riferito al *Sistema funzionale degli insediamenti* illustrato nella Tav. PS04, articolato nei seguenti Sottosistemi, caratterizzati da elevata omogeneità interna sotto i profili della forma urbana, delle caratteristiche prevalenti degli edifici e delle funzioni insediative:
   a) Centro Storico di San Quirico
   b) Espansione consolidata di San Quirico
   c) Area periurbana di San Quirico
   d) Insediamenti produttivi di San Quirico
   e) Bagno Vignoni e Vignoni
   f) Insediamento rurale diffuso.

Art. 85. Obiettivi generali per il Sistema Funzionale degli Insediamenti

1. Il PS persegue, nel complesso del Sistema Funzionale degli Insediamenti, i seguenti obiettivi generali:
   - garantire la integrità, la persistenza e l'evoluzione delle caratteristiche distintive degli insediamenti esistenti, con particolare riferimento agli edifici dichiarati di notevole interesse pubblico, agli spazi pubblici antichi e recenti, ai pattern insediativi del territorio aperto;

- promuovere, in una logica di coerenza con le scelte di gestione dell'ANPIL Val d'Orcia e dell'omonimo sito UNESCO, forme di coordinamento con i comuni contermini;
- migliorare la vivibilità e la qualità percettiva, ambientale e funzionale degli spazi pubblici, da intendersi quali luoghi privilegiati di incontro e di riferimento identitario;
- realizzare le addizioni residenziali con forme compatte, in modo da contenere il consumo di suolo, nonché in prossimità ad insediamenti esistenti, al fine di assicurare ai nuovi residenti elevati livelli di dotazioni e servizi urbani;
- limitare allo stretto indispensabile, comunque privilegiando il recupero di edifici esistenti, l'incremento del carico urbanistico nelle zone rurali, al fine di garantire ai nuovi cittadini una maggiore accessibilità ai servizi, di non incrementare le esigenze di mobilità e di preservare i paesaggi rurali da ulteriori addizioni edilizie;
- favorire la trasformazione, il recupero ed il riuso delle aree dismesse e degli edifici non utilizzati, anche attraverso il partenariato tra soggetti pubblici e privati;
- adottare un approccio unitario alle trasformazioni urbane, ricorrendo a strumenti quali i *programmi complessi integrati* ed operando affinché gli interventi di riqualificazione dispieghino i loro effetti positivi su ampie porzioni degli insediamenti, rendendo la qualità insediativa il più possibile omogenea nelle differenti parti della città;
- applicare i principi perequativi, al fine di assicurare il contestuale perseguimento di interessi pubblici e privati;
- assicurare una elevata qualità paesaggistica alle fasce di contatto tra insediamenti urbani o produttivi e territorio aperto;
- incrementare la produzione di alloggi a prezzi contenuti e la disponibilità di abitazioni in affitto, sia per residenti stabili che per residenti temporanei, prevedendone la presenza all'interno delle operazioni di recupero di aree dismesse ed in quelle di nuova edificazione;
- assicurare agli interventi di nuova edificazione e ai restauri un livello di qualità coerente con il contesto in cui vengono realizzati promuovendo l'uso di tecnologie e di criteri progettuali finalizzati al risparmio energetico;
- assicurare la compatibilità delle trasformazioni urbanistiche ed infrastrutturali con la tutela dei siti di rilevanza archeologica, in applicazione dell'art. 133 delle presenti NTA.

Art. 86. Obiettivi per il Sottosistema del Centro Storico di San Quirico

1. Il Sottosistema del Centro Storico comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto all'interno della città murata e le sue immediate pertinenze, così come delimitate nella Tav. PS04.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   - conservare l'integrità dell'impianto urbanistico e architettonico del centro antico;
   - proseguire l'attività di manutenzione e restauro del patrimonio storico;
   - valorizzare gli spazi pubblici pavimentati, il verde storico (Horti Leonini) e le aree immediatamente esterne alle mura attuando interventi di manutenzione e di incremento della fruibilità pubblica ed eliminando/riqualificando gli edifici impropri;
   - favorire, nel recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, l'incremento della presenza di residenti stabili, di funzioni ricettive e di spazi di uso pubblico;
   - confermare le attuali forme di regolamentazione del traffico veicolare;
   - valorizzare le strutture gestite dalla amministrazione comunale come luoghi privilegiati per la promozione di attività socio-culturali e identitarie;
   - favorire la diversificazione delle funzioni e delle attività economiche di qualità nel tessuto storico.

Art. 87. Obiettivi per il Sottosistema della Espansione consolidata di San Quirico

1. Il Sottosistema della Espansione consolidata comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto all'esterno delle mura così come delimitato nella Tav. PS04.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:

- conservare l'impianto urbanistico;
- favorire il recupero edilizio e funzionale di edifici ed aree sottoutilizzate, od occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile l'occupazione di suoli attualmente non urbanizzati;
- riorganizzare la dotazione di aree verdi, di fruizione pubblica, ed assicurare la qualità percettiva ai margini del costruito;
- allontanare le attuali funzioni incompatibili o incongruenti, sostituendole con funzioni di carattere insediativo;
- assicurare la soddisfazione del fabbisogno abitativo espresso dai residenti, prevedendo nelle nuove edificazioni una quota di tipologie edilizie rivolte alla fascia giovane di popolazione, ai nuclei familiari a basso reddito e agli immigrati;
- migliorare la condizione abitativa degli edifici esistenti, prevedendo indici di completamento e possibilità di frazionamento nelle situazioni ove tali modifiche non comportino esiti funzionali e percettivi negativi, eccessiva cubatura rispetto alla superficie del lotto, eliminazione od eccessiva riduzione del verde privato;
- consolidare le attività ricettive alberghiere esistenti e migliorandone la funzionalità e la qualità percettiva degli spazi aperti di pertinenza.
- riorganizzare la mobilità sia potenziando la sosta che favorendo la mobilità pedonale e ciclabile;

Art. 88. Obiettivi per il Sottosistema dell'Area Periurbana di San Quirico

1. Il Sottosistema dell'Area Perirubana di San Quirico ricomprende la corona di colture a maglia fitta del promiscuo che circonda l'abitato, all'interno della quale sono presenti zone ad elevato frazionamento fondiario caratterizzate dalla presenza di piccoli annessi agricoli a servizio di orti familiari (annessini).
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   - migliorare la qualità produttiva e percettiva degli attuali assetti agrari, operando in coerenza con la disciplina dei sistemi di paesaggio di riferimento e con la disciplina inerente la maglia fitta di cui all'art. 82 co. 2 delle presenti NTA;
   - procedere al riassetto delle zone interessate dagli annessini migliorandone la qualità edilizia ed eliminando le costruzioni precarie e fatiscenti, nonché riqualificando la viabilità e le recinzioni.
   - recuperare la funzione strutturante dell'antico percorso della via Cassia (strada comunale delle Fornaci) ed incrementare la presenza di alberature.

Art. 89. Obiettivi per il Sottosistema degli Insediamenti Produttivi di San Quirico

1. Il Sottosistema degli Insediamenti Produttivi di San Quirico ricomprende un insieme di aree – indicate nella Tav. PS04 – che attualmente ospitano attività artigianali, industriali e ricettive.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   - assicurare la persistenza delle attività estrattive in un quadro di compatibilità con le qualità paesaggistiche del contesto e con le esigenze logistiche (movimentazione dell'argilla e dei prodotti della fornace);
   - massimizzare l'utilizzo delle aree già destinate ad insediamenti produttivi, procedendo al recupero delle aree dismesse;
   - promuovere la delocalizzazione dei manufatti utilizzati per attività artigianali e commerciali posti in prossimità delle mura di San Quirico (tra via dé Fossi e la SR 2 Cassia), destinando le aree liberate a funzioni residenziali ed a piccole attività commerciali e di servizio;
   - consolidare le attività ricettive esistenti, migliorandone la funzionalità e la qualità percettiva degli spazi aperti di pertinenza.

Art. 90. Obiettivi per il Sottosistema di Bagno Vignoni e Vignoni

1. Il Sottosistema di Bagno Vignoni e Vignoni include gli omonimi insediamenti e l'area ad essi percettivamente e funzionalmente connessa così come delimitata nella Tav. PS04.
2. Il PS assume per questo sottosistema i seguenti obiettivi:

- conservare l'impianto urbanistico ed architettonico dei due centri antichi;
- tutelare i boschi ed i paesaggi agrari circostanti ai due centri antichi, anche attraverso uno specifico progetto di paesaggio;
- inibire trasformazioni urbanistiche ed edilizie in contrasto con le prestazioni individuate per l'invariante strutturale *Complesso Termale di Bagno Vignoni* di cui all'art. 40 delle presenti NTA;
- incrementare l'offerta di termale attraverso la realizzazione di un nuovo centro per cure termali, da ottenersi nell'ambito di operazioni di sostituzione di volumi esistenti;
- riqualificare le strutture ricettive esistenti e realizzare strutture ricettive a basso costo (ostello), destinate prevalentemente ad una utenza giovanile;
- ampliare la dotazione di parcheggi e migliorare la qualità degli spazi pubblici (marciapiedi, arredi verdi), in specie quelli limitrofi al *Parco dei Mulini*;
- escludere, nelle aree esterne agli abitati di Bagno Vignoni e Vignoni, la possibilità di realizzare, anche attraverso variazioni di destinazioni d'uso di fabbricati esistenti, strutture commerciali o ricettive aggiuntive.

Art. 91. Obiettivi per il Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso

1. Il Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso ricomprende tutti gli insediamenti – storici e recenti - del territorio aperto, così come individuati nella Tav. PS04, nonché i siti estrattivi attuali e programmati, attesa la loro destinazione finale ad area agricola o comunque a territorio aperto.
2. Il PS assume per questo Sottosistema i seguenti obiettivi:
   - favorire la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-architettonico attraverso il recupero degli edifici;
   - tutelare e riqualificare il patrimonio edilizio rurale – sia storico che recente - con attenzione al mantenimento od all'eventuale miglioramento del rapporto con il contesto agricolo e paesaggistico;
   - favorire il rafforzamento delle attività agricole, compatibilmente con le esigenze dei sistemi e sottosistemi di paesaggio in cui si inseriscono;
   - recuperare gli edifici storici non utilizzati a fini agricoli per destinarli a funzioni residenziali, mantenendone o ripristinandone le caratteristiche tipologiche originarie;
   - progressiva eliminazione e rimozione degli annessi agricoli di bassa qualità architettonica, precari o incongrui.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 92. Modalità di definizione della disciplina della trasformazione urbanistica ed edilizia del sistema funzionale degli insediamenti

1. Il RU disciplina le trasformazioni urbanistiche ed edilizie del sistema funzionale degli insediamenti in applicazione degli obiettivi di cui agli artt. da 85 a 91 e sulla base dei criteri di gestione generali e specifici di cui agli artt. da 93 a 105.
2. Il RU verifica la coerenza della sua disciplina con il complesso degli obiettivi e delle prestazioni contenute nell'intera Componente Statutaria del PS.

Art. 93. Disciplina generale della trasformazione urbanistica ed edilizia: prescrizioni per il RU

1. Il RU assicura la qualità delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie attraverso una disciplina che:
   a) classifichi l'intero patrimonio edilizio esistente in funzione del suo valore storico e testimoniale, distinguendo in:
      - *edifici di rilevante valore architettonico ed ambientale*; intendendo come tali tutti gli edifici notificati di interesse storico ed architettonico ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio, nonché gli edifici considerati tali nelle schedature redatte del PS e dal RU;
      - *edifici di valore architettonico ed ambientale*; intendendo come tali gli edifici che, indipendentemente dalla data di costruzione, presentano forme di inserimento nel tessuto urbano, qualità architettonica e formale, stato di conservazione o significatività storico

testimoniale tali da renderli importanti ai fini del mantenimento delle caratteristiche qualitative dell'insediamento in cui sono collocati;

- *edifici di modesto valore architettonico ed ambientale*; intendendo come tali gli edifici che, indipendentemente dalla data di costruzione originaria, presentano caratteristiche architettoniche non rilevanti, scarsa significatività rispetto al contesto oppure alterazioni anche sostanziali rispetto alla configurazione originaria, comunque non di pregio;
- *edifici di valore architettonico nullo*: appartengono a questa categoria edifici degradati, incompiuti o comunque estranei al contesto in cui sono inseriti.

b) regoli le trasformazioni del patrimonio edilizio di maggior valore al fine di tutelare o migliorare la sua integrità fisica e tipologica.

c) regoli le trasformazioni degli edifici di modesto valore architettonico al fine di graduare le loro modificazioni in funzione del contesto in cui si collocano.

d) selezioni gli edifici di valore nullo da trasformare oppure da ricostruire, garantendo il loro adeguato inserimento nel contesto in cui si collocano.

e) sviluppi in una logica *preprogettuale* le trasformazioni inserite nei *piani complessi di intervento* (PCI) definendo i volumi e caratteristiche morfotipologiche di ciascun edificio, gli allineamenti, la configurazione degli spazi pubblici, gli arredi verdi.

Art. 94. Disciplina degli interventi edilizi dei beni storico architettonici del territorio aperto: prescrizioni per il RU

1. Il RU disciplina in funzione del valore attribuito, le trasformazioni ammissibili nei BSA censiti nelle schede di rilevazione contenute nel Quadro conoscitivo.
2. Nei BSA schedati con giudizio di valore eccezionale oppure molto elevato sono consentite esclusivamente trasformazioni ricadenti nelle fattispecie della manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
3. Il RU stabilisce le caratteristiche della documentazione da allegare alle richieste di interventi edilizi sui BSA, assicurando come requisiti minimi:
   - la descrizione analitica dello stato dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile delle tessiture murarie;
   - la configurazione delle aree aperte intimamente connesse al BSA (resede) e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;
   - la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche se non classificati come BSA, e degli elementi presenti nel resede (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
   - il quadro delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative considerate.

Art. 95. Disciplina per i beni storico architettonici del territorio aperto: trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resede

1. Il RU disciplina le trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resede dei BSA sulla base delle seguenti prescrizioni:
   - limitare le trasformazioni nelle aree di pertinenza dei BSA articolando, specificando e graduando la disciplina di cui all'art. 127 delle presenti NTA;
   - prevedere per gli interventi edilizi sui BSA - che comportino o meno variazioni della destinazione d'uso, specifici interventi di riqualificazione del resede – inteso come area libera intimamente connessa al bene – e degli eventuali manufatti di antica formazione o giardini disegnati presenti, con contestuale eliminazione di edifici od annessi recenti fatiscenti o comunque non congruenti con gli aspetti originali del resede stesso.

Art. 96. Disciplina delle variazioni di destinazione d'uso dei beni storico architettonici del territorio aperto

1. Il RU disciplina la variazione di destinazione d'uso nei beni storico architettonici del territorio aperto sulla base delle seguenti prescrizioni.
2. La variazione di destinazione d'uso è consentita soltanto in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- l'uso richiesto sia compatibile con le principali caratteristiche architettoniche e tipologiche originarie, e la riorganizzazione interna dell'edificio sia possibile senza eccedere le modificazioni consentite in rapporto al valore storico architettonico delle BSA;
- l'edificio sia già dotato delle infrastrutture di accesso necessarie per l'uso previsto, o comunque di viabilità di accesso storicamente documentata, con esclusione della realizzazione di reti aeree;
- l'uso richiesto non comporti modifiche all'area di pertinenza o al resede che alterino in maniera irreversibile i rapporti con il contesto;
- il frazionamento in distinte unità abitative sia compatibile con le caratteristiche architettoniche e tipologiche originali, e comunque non dia luogo ad unità di dimensione inferiore ad 80 mq di Snp (Superficie netta di pavimento).

3. La variazione d'uso che comporti la deruralizzazione del BSA, è subordinata al mantenimento di un'area libera annessa (resede) di superficie variabile in funzione della dimensione e collocazione del BSA, ma comunque non inferiore ai 2.500 mq.
4. La perimetrazione dell'area libera annessa al BSA viene operata considerando
   - l'andamento morfologico del terreno;
   - la configurazione del reticolo idrografico e degli impluvi;
   - la configurazione dell'ordinamento colturale preesistente e del manto vegetale;
   - della configurazione particellare, se rilevata, contenuta nel Catasto Leopoldino.
5. L'area annessa di cui al co. 4 è progettata al fine di contestualizzare o ricontestualizzare il BSA con il territorio circostante, attenuando le cesure con il paesaggio agrario, assumendo come riferimenti le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio.
6. Le recinzioni, ove ritenute indispensabili, sono schermate con essenze vegetali compatibili con quelle del sistema o sottosistema di paesaggio ove è collocato il BSA. Qualora la variazione d'uso comporti il frazionamento del BSA in più unità immobiliari, è vietata la moltiplicazione degli accessi all'area annessa nonché la realizzazione di muri e/o recinzioni tra le particelle collegate a ciascuna unità immobiliare.

Art. 97. Il verde urbano nei nuovi insediamenti residenziali

1. Il RU fissa la quantità di verde urbano da prevedersi nella progettazione dei PCI e degli strumenti attuativi, operando in coerenza con la disciplina dell'art. 134 delle presenti NTA.
2. Nella realizzazione dei PCI e dei piani attuativi è da prevedersi, con modalità compatibili con lo svolgimento delle attività di cantiere, l'impianto anticipato della vegetazione arborea di progetto (pre-verdissement).

Art. 98. Misure per la riduzione dell'impermeabilizzazione superficiale

1. Per l'intero territorio comunale i progetti relativi alla realizzazione delle sistemazioni esterne, dei parcheggi, della viabilità, dei rilevati dovranno evitare la eccessiva impermeabilizzazione superficiale rispettando le seguenti prescrizioni:
   - 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;
   - 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;
   - il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato quando è possibile dirigere le acque in aree adiacenti con superficie permeabile senza che si determinino danni dovuti a ristagno, o in apposite cisterne interrate da utilizzare per l'accumulo di acque meteoriche da riusare..

Art. 99. La promozione della edilizia sostenibile

1. Il RU definisce le modalità per il risparmio energetico da applicarsi agli edifici esistenti ed a quelli di nuova costruzione, applicando le linee guida regionali di cui all'art. 15, co. 1 della legge reg. Toscana n. 5/2005 e prevedendo in particolare la non computabilità ai fini degli indici di fabbricabilità dei maggiori volumi e superfici realizzati per il risparmio energetico e per soddisfare i requisiti di visitabilità e accessibilità.

Sezione III. Criteri di gestione dei singoli Sottosistemi

Art. 100. Disciplina del Sottosistema del Centro Storico di San Quirico

1. Il RU individua gli edifici ed i manufatti incongrui con il contesto, definendo le modalità della loro eliminazione e fissando quantità e funzioni delle volumetrie eventualmente recuperabili o trasferibili in edifici di nuova costruzione.
2. Il RU definisce il riassetto complessivo delle aree perimetrali esterne alle mura, comprensivo delle trasformazioni da apportare agli edifici esistenti; tali contenuti saranno sviluppati a scala progettuale dal progetto di paesaggio di cui all'art. 121 delle presenti NTA.

Art. 101. Disciplina del Sottosistema della Espansione consolidata di San Quirico

1. Il RU individua le aree di completamento o di recupero all'interno della città consolidata, fissando destinazioni d'uso, e volumetrie realizzabili e dotazioni di verde in grado di assicurare un equilibrato inserimento nei rispettivi contesti.
2. Il RU individua e quantifica, in funzione delle caratteristiche tipologiche dei tessuti urbani e degli edifici esistenti, le eventuali possibilità di incremento volumetrico e di frazionamento in diverse unità abitative degli edifici esistenti.
3. Il RU specifica i criteri gestionali tesi ad assicurare la disponibilità dei parcheggi per i residenti, da sviluppare in un apposito regolamento comunale.

Art. 102. Disciplina del Sottosistema degli Insediamenti Produttivi di San Quirico

1. Il RU definisce il perimetro del PCI finalizzato al riassetto funzionale ed insediativo degli attuali insediamenti produttivi posti tra via dei Fossi e la SR 2 Cassia, includendo anche le aree destinate ad accogliere le attività delocalizzate, e definisce la quantità e la tipologia delle funzioni da reinsediare nell'area liberata dagli attuali insediamenti produttivi.
2. Il RU definisce le volumetrie aggiuntive e le contestuali misure di riqualificazione ambientale e paesaggistica da realizzarsi al fine di potenziare le attività ricettive esistenti.
3. Il RU individua le aree e le modalità di intervento per la riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area dell'Ombicciolo, da sviluppare attraverso uno specifico progetto di paesaggio comprensivo anche dell'area di Malintoppo e della strada comunale delle Fornaci, di cui all'art. 121 delle presenti NTA.
4. Il RU definisce l'entità e le modalità per la realizzazione di volumi aggiuntivi all'interno dei lotti industriali ed artigianali già edificati, nonché la quota delle superfici da destinare ad attività commerciali.

Art. 103. Disciplina del Sottosistema dell'Area Periurbana di San Quirico

1. Il RU, sulla base di una indagine conoscitiva di dettaglio, fissa le modalità per la riqualificazione edilizia funzionale ed ambientale delle aree interessate dagli "annessini", intendendo come tali degli edifici realizzati ai sensi dell'art. 4, co 1, l.r. Toscana 19 febbraio 1979 n.10 oppure delle cubature legali realizzate con funzione di ripostigli per attrezzi agricoli, da disciplinare in coerenza con le indicazioni di cui ai seguenti commi 2, 3 e 4.
2. Sono consentite esclusivamente nuove edificazioni derivanti dal trasferimento e accorpamento di cubature legali demolite insistenti nella stessa particella così come individuata dal RU, nella misura massima dell'80% delle cubature demolite.
3. Sono da escludere trasferimenti di volumetrie in particelle diverse ed accorpamenti di particelle, così come individuate dal RU, finalizzati alla riutilizzazione in un unico edificio delle volumetrie esistenti.

4. Gli annessini di nuova costruzione risultanti da operazioni di recupero ed accorpamento di volumetrie di cui al co. 2 non potranno in ogni caso superare la volumetria di 80 mc e saranno realizzati con tipologie e materiali indicati dal RU. Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle di annesso agricolo.
5. E' consentita la realizzazione di annessi agricoli la cui esigenza sia documentata da PMAA. Gli annessi agricoli da realizzarsi in attuazione di PMAA non potranno in ogni caso essere collocati a distanza inferiore a 500 metri lineari dal perimetro delle mura di San Quirico, nonché avere altezze al colmo superiori a 4,50 metri e volumi superiori a 600 mc. Il RU valuterà l'ammissibilità di volumetrie aggiuntive interrate – fino ad un massimo di 400 mc – qualora sia dimostrata la impossibilità di realizzare tali volumi in luoghi alternativi consentiti dal PS.
6. Il RU individua le aree e le modalità di intervento per la riqualificazione paesaggistica ed ambientale dell'area di Malintoppo e della strada comunale delle Fornaci, da sviluppare attraverso uno specifico progetto di paesaggio comprensivo anche dell'area dell'Ombicciolo, di cui all'art. 121 delle presenti NTA.
7. In considerazione della necessità di mantenere le caratteristiche peculiari del territorio aperto è da escludersi la realizzazione di nuove piscine, l'ampliamento delle piscine esistenti, nonché la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi quali agricampeggi, alberghi rurali, case vacanze, affittacamere, residences, bed & breakfast.

Art. 104. Disciplina del Sottosistema di Bagno Vignoni e Vignoni

1. Il RU definisce il perimetro del PCI finalizzato all'incremento della capacità ricettiva alberghiera ed alla contestuale riqualificazione – da attuarsi anche con demolizioni e ricostruzioni – dell'area dismessa della ex-Solet, finalizzata alla realizzazione del nuovo centro termale, di ricettività a basso costo e di spazi aperti alla fruizione pubblica.
2. Il RU definisce le volumetrie aggiuntive e le contestuali misure di riqualificazione ambientale e paesaggistico da realizzarsi al fine di potenziare le attività ricettive collocate nell'abitato di Bagno Vignoni.
3. All'esterno del perimetro dei centri abitati, in considerazione della necessità di mantenere le caratteristiche peculiari del territorio aperto, è esclusa la realizzazione di nuove piscine, l'ampliamento delle piscine esistenti, nonché la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi quali agricampeggi, alberghi rurali, case vacanze, affittacamere, residences, bed & breakfast.

Art. 105. Disciplina del Sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso

1. Il RU disciplina il sottosistema dell'Insediamento Rurale Diffuso, sia sulla base degli obiettivi di cui all'art. 91 che sulla base dei contenuti dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, applicando i criteri di cui ai seguenti commi.
2. La concessione, laddove prevista dall'art. 43 della legge reg. Toscana n. 1/2005 ed ammessa dal RU, di aumenti di volumetria in edifici di valore architettonico modesto o nullo è subordinata alla eliminazione di eventuali elementi in contrasto con le caratteristiche paesaggistiche dei luoghi (annessi precari, di bassa qualità, incongrui, recinzioni), di tutte le volumetrie non legali e alla previsione di interventi di miglioramento ambientale coerenti con le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi del paesaggio. E' ammessa la riqualificazione edilizia, funzionale ed ambientale delle aree interessate dagli "annessini", con le modalità fissate nell'art. 103 delle presenti NTA.
3. In considerazione della necessità di mantenere le sue caratteristiche peculiari, nel territorio aperto è esclusa la realizzazione di nuove piscine, l'ampliamento delle piscine esistenti, nonché la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi quali agricampeggi, alberghi rurali, case vacanze, affittacamere, residences, bed & breakfast.
4. I siti estrattivi attuali e quelli programmati dalla pianificazione settoriale sovracomunale sono soggetti, durante e dopo la loro coltivazione, a forme di ripristino ambientale coerenti con le caratteristiche del sistema di paesaggio ove sono collocati, e sono destinati ad attività agricole oppure orientati verso la riaffermazione del bosco, con esclusione di nuove edificazioni.

Capo VI. Lo Statuto delle reti

Sezione I. Gli obiettivi e le prestazioni

Art. 106. Articolazione e campi di applicazione dello Statuto delle reti

1. Lo Statuto delle reti contiene gli obiettivi inerenti la gestione, l'efficienza e le interrelazioni di sei *Sistemi funzionali* suscettibili di incidere significativamente sulla qualità di vita dei cittadini, denominati rispettivamente:
   - *Sistema della rete viaria*, comprensivo delle differenti categorie di strade classificate ai sensi del Nuovo Codice della strada;
   - *Sistema del ciclo dell'acqua*, comprensivo delle reti di adduzione e di distribuzione idropotabile, di collettamento delle acque usate, nonché degli impianti di trattamento dei reflui, pubblici e privati;
   - *Sistema del ciclo dei rifiuti*, comprensivo dei luoghi e delle attività finalizzate alla raccolta dei rifiuti, nonché alle connesse attività di informazione e sensibilizzazione dei cittadini e delle imprese;
   - *Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica*;
   - *Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano*;
   - *Sistema delle reti di telecomunicazione,* comprensive delle reti di cavi telefonici e di fibre ottiche, con esclusione degli impianti radiomobili, considerati nello Statuto dell'aria.
2. Gli obiettivi per i *Sistemi* di cui al precedente comma sono stati formulati con la finalità di coniugare l'efficienza settoriale delle differenti reti sia con le esigenze e con le dinamiche evolutive del sistema insediativo, sia con la compatibilità ambientale e paesaggistica di reti ed impianti.
3. Con i limiti della scala di rappresentazione di 1:10.000, la configurazione fisica dei *Sistemi* di cui al co. 1 è contenuta nelle tavole del QC; alcuni elementi significativi sono riassunti nella Tav. PS05.

Art. 107. Obiettivi per il Sistema della rete viaria

1. Gli obiettivi per il Sistema della rete viaria sono articolati con riferimento a tre Sottosistemi:
   - Il Sottosistema della rete extraurbana secondaria;
   - il Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali;
   - il Sottosistema della rete delle strade urbane locali
2. Per il *Sottosistema della rete extraurbana secondaria* il PS assume i seguenti obiettivi:
   - assicurare alla SR 2 Cassia il ruolo di direttrice primaria di interesse regionale, migliorandone le connessioni con il PIP dell'Ombicciolo e con la SP 53;
   - mantenere l'efficienza della rete limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti, nonché alla risoluzione di problematiche pregresse;
   - prevedere, nella progettazione di eventuali nuovi tratti della rete e di interventi di ampliamento, la fascia di ambientazione di cui all'art. 114 delle presenti NTA;
   - includere in circuiti ciclopedonali i tratti di maggiore rappresentatività paesaggistica ed ambientale, in ispecie se classificati come invarianti dall'art. 38 delle presenti NTA, assicurandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclabile Poggibonsi-Buonconvento nonché con il sistema delle piste ciclabili dell'ANPIL.
3. Per il *Sottosistema della rete delle strade extraurbane, comprensive delle strade vicinali* il PS assume i seguenti obiettivi:
   - mantenerne l'attuale assetto e configurazione, limitando ai casi di comprovata necessità gli interventi di asfaltatura o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato;
   - incrementarne l'utilizzo ciclopedonale, sia con finalità turistiche che ricreative, assicurandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclabile Poggibonsi-Buonconvento nonché con il sistema delle piste cicabili dell'ANPIL.
4. Per il *Sottosistema della rete delle strade urbane locali* il PS assume i seguenti obiettivi:
   - incrementare la disponibilità di parcheggi per i residenti;

- assicurare la manutenzione delle sedi viarie e dell'arredo vegetale delle strade esistenti e di progetto.

Art. 108. Obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua

1. Il PS assume come obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua:
   - assicurare la manutenzione e l'ammodernamento della rete di adduzione e distribuzione dell'acqua per usi civili ed industriali, nonché della rete per la raccolta ed il collettamento delle acque reflue, al fine di limitare le perdite e di evitare quindi sia lo spreco della risorsa che la diffusione di inquinanti;
   - assicurare l'ammodernamento degli impianti di depurazione delle acque reflue;
   - programmare e garantire il fabbisogno aggiuntivo di risorse idriche indotto dai processi evolutivi del sistema insediativo (incremento di abitanti, di attività, di servizi);
   - prevedere, nelle aree di trasformazione integrata, la realizzazione di reti duali (raccolta separata delle acque grigie e nere), anche al fine di eventuali riusi.

Art. 109. Obiettivi per il Sistema del ciclo di rifiuti

1. Il PS assume come obiettivi per il Sistema del ciclo di rifiuti quelli formulati nel *Piano provinciale di gestione dei rifiuti* attualmente vigente.
2. Nel rispetto degli obiettivi, delle prescrizioni e della disciplina della componente strategica il PS recepisce le modifiche al *Piano provinciale di gestione dei rifiuti* che interessino il territorio comunale.

Art. 110. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica

1. Il PS assume per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica i seguenti obiettivi:
   - considerare l'impatto paesaggistico delle linee aeree, promuovendone nelle situazioni maggiormente critiche la sostituzione con linee interrate;
   - promuovere lo spostamento di linee ed impianti caratterizzati da bassi profili di compatibilità con gli insediamenti urbani;
   - eliminare le reti e palificate in disuso

Art. 111. Obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano

1. Il PS assume per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano l'obiettivo di realizzare, nelle aree di trasformazione integrata, le reti di distribuzione del gas metano contestualmente alle urbanizzazioni primarie inerenti il ciclo dell'acqua.

Art. 112. Obiettivi per il Sistema delle reti di telecomunicazione

1. Il PS assume, per il Sistema delle reti di telecomunicazione l'obiettivo di assicurare alle UTOE 1, 2, 3 e 5 la disponibilità di linee ADSL e di reti a banda larga.

Sezione II. I criteri di gestione

Art. 113. I criteri di gestione dello Statuto delle reti

1. Attese le attuali forme di gestione e la natura prevalentemente sovracomunale dei Sistemi e Sottosistemi funzionali inclusi nello Statuto delle reti, gli obiettivi di cui alla precedente Sezione I sono perseguiti dalla amministrazione comunale di San Quirico in una logica di collaborazione con i soggetti gestori delle differenti reti nonchè con le altre amministrazioni comunali interessate, nel rispetto delle reciproche competenze.
2. Gli obiettivi per i Sottosistemi della rete viaria extraurbana secondaria sono perseguiti in collaborazione con la Regione Toscana, con la Provincia di Siena e comuni limitrofi: i principali interventi da realizzare sono indicati nell'art. 135 delle presenti NTA e nella Tav.PS06.
3. Gli obiettivi per il Sottosistema della rete delle strade vicinali sono perseguiti in collaborazione con i comuni limitrofi.
4. Gli obiettivi per il Sottosistema della rete urbana sono perseguiti mediante gli atti della pianificazione della programmazione comunale.

5. Gli obiettivi per il Sistema del ciclo dell'acqua sono perseguiti in collaborazione con l'AATO6 e con il soggetto gestore del servizio.
6. Gli obiettivi per il Sistema del ciclo rifiuti sono perseguiti in collaborazione con la Provincia di Siena.
7. Gli obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica sono perseguiti in collaborazione con ENEL. Spa.
8. Gli obiettivi per il Sistema delle reti di trasporto e distribuzione del gas metano sono perseguiti in collaborazione con il gestore del servizio.
9. Gli obiettivi per il Sistema delle reti di comunicazione sono perseguiti in collaborazione con le Società Telecom e Terrecablate.

Art. 114. Le fasce di ambientazione delle infrastrutture viarie

1. Nella progettazione di nuove infrastrutture viarie, nonché nella progettazione di ampliamenti e varianti di tracciati esistenti, è da prevedersi una *fascia di ambientazione* all'interno della quale realizzare interventi specifici finalizzati a raccordare in termini ecosistemici, funzionali e percettivi l'infrastruttura con i contesti attraversati.
2. Gli interventi da realizzarsi all'interno delle fasce di ambientazione dovranno in particolare assicurare:
   - il raccordo del sedime infrastrutturale con la morfologia circostante, da ottenersi mediante modellazioni del suolo che adottino livelli di acclività compatibili con lo sviluppo delle fitocenosi autoctone, limitando ai casi di dimostrata necessità il ricorso ai muri di contenimento;
   - il raccordo del sedime infrastrutturale con la tessitura agraria attraversata, da ottenersi anche con fitocenosi autoctone coerenti con gli stadi di recupero dinamico delle diverse serie di vegetazione
   - la riconduzione alle soglie di legge dei livelli di inquinamento acustico, da ottenersi sia con interventi realizzati utilizzando elementi naturali quali terreno e fitocenosi, sia con pannelli fonoassorbenti;
   - la possibilità per i piccoli animali di sottopassare o sovrapassare il sedime della infrastruttura, con intervalli tra i passaggi da definire in fase progettuale, ma comunque non superiori ai 500 m.
3. Lo spessore della *fascia di ambientazione,* variabile in funzione delle sue finalità, viene determinato in sede progettuale contestualmente agli interventi necessari al perseguimento delle finalità stesse. La sua ampiezza non potrà –salvo casi di comprovata necessità- eccedere quella della fascia di rispetto stabilita dal Codice della strada
4. Con priorità da stabilire in sede di RU, ed eventualmente in coordinamento con i comuni limitrofi, le fasce di ambientazione possono essere realizzate anche lungo infrastrutture viarie esistenti.

PARTE III. COMPONENTE STRATEGICA

TITOLO I. LE STRATEGIE DELLO SVILUPPO TERRITORIALE

Capo I. Le strategie per la tutela dagli inquinamenti e per la difesa del suolo

Art. 115. Interventi per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso

1. Le strategie per l'attenuazione dell'inquinamento luminoso sono attuate prevedendo la riduzione dei consumi energetici e l'ottimizzazione del servizio di illuminazione pubblica, nonché attraverso la eventuale redazione del PCIP di cui al successivo art. 140.
2. Le azioni da porre in essere riguardano:
   - l'utilizzo di lampade ad alta efficienza;
   - la sostituzione dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off.
   - la sostituzione nel centro storico, limitatamente alle vie ove non occorre evidenziare emergenze architettoniche, dei tradizionali corpi illuminanti con altri di tipo cut-off.

Art. 116. Interventi di risanamento acustico

1. Il comune individua attraverso gli atti di programmazione triennale gli eventuali interventi per il risanamento acustico degli inquinamenti prodotti dalle infrastrutture stradali urbane ed extraurbane.

Art. 117. Completamenti ed adeguamenti degli impianti di collettamento e depurazione

1. In coordinamento con i programmi del gestore del ciclo dell'acqua, sono da promuovere:
   - la realizzazione dell'impianto di depurazione dei reflui dell'abitato di Vignoni;
   - la demolizione degli impianti di depurazione dismessi.

Art. 118. Proposte per la programmazione delle attività estrattive

1. Al fine di incrementare la compatibilità ambientale e paesaggistica dei siti estrattivi previsti nel territorio di San Quirico dal PRAE approvato con DCR n. 200 del 7.05.1995, nonché di contribuire alla redazione del PRAER di cui alla legge reg. Toscana 3 novembre 1998 n. 78, il PS propone di:
   - eliminare l'individuazione dei siti estrattivi in località La Tuoma (930 D4), attesa la elevata qualità paesaggistica dei luoghi e la inopportunità di avviare in futuro un nuovo sito estrattivo;
   - classificare come esaurito il sito di Pian delle Pieve (930 E3) completandone le operazioni di bonifica e di riassetto paesaggistico;
   - riconfigurare il sito estrattivo in località Malintoppo (930 A4), al fine di assicurare una escavazione maggiormente compatibile con gli aspetti paesaggistici e con il proseguimento delle attività della Fornace.
   - escludere ogni coltivazione ulteriore della ex cava di travertino di Bagno Vignoni.
2. La individuazione e perimetrazione dei siti estrattivi contenuta nella pianificazione di settore sovracomunale adottano come criteri guida:
   - considerare gli effetti delle attività estrattive sul paesaggio e sulla viabilità, sia in fase di escavazione che in fase di ripristino;
   - definire le modalità di ripristino dei siti escavati contestualmente alla scelta dei siti stessi;
   - assicurare alla collettività le massime garanzie in ordine alla attuazione ed agli esiti degli interventi di ripristino, da realizzarsi ove possibile contestualmente alla coltivazione dei siti;
   - garantire interventi di ripristino coerenti con le indicazioni dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio.

Capo II. Le strategie di governo degli ecosistemi e del paesaggio

Sezione I. Il rafforzamento della rete ecologica territoriale

Art. 119. Il "Progetto reti ecologiche " dell'ANPIL

1. Il PS considera di rilevanza strategica il "Progetto reti ecologiche" contenuto negli "Studi e proposte per la formazione dell'Agenda 21 della Val d'Orcia (PRUSST "Terre Senesi", dicembre 2002) da attuarsi in coordinamento con gli altri comuni dell'ANPIL.
2. Costituiscono elementi essenziali per il "Progetto reti ecologiche" le invarianti di cui all'artt. 42 e 43 delle presenti NTA.
3. Il "Progetto reti ecologiche" assicura in particolare:
   - la tutela degli habitat vulnerabili e/o rari;
   - la tutela della funzionalità degli habitat naturali presenti;
   - la tutela della connettività ambientale sia attraverso corridoi continui che elementi isolati di connessione (*stepping stones*)
   - l'organizzazione di spazi per attività ricreative e sportive all'aria aperta;
   - l'organizzazione di sentieri e percorsi sia per fini escursionistici che per didattica ambientale, anche con riferimento alle aree di rilevanza archeologica indicate nella Tav. PS02.
4. Il PS considera di rilevanza strategica la redazione dei *Piani di gestione* dei SIR 97 *Crete dell'Orcia e del Formone* e 100 *Ripa d'Orcia*.
5. I *Piani di gestione* considerano la disciplina del PS, ed in particolare quella inerente le invarianti strutturali e quella contenuta nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio.

Art. 120. Incentivazioni per la formazione di boschi in aree incolte

1. Come contributo locale alla riduzione del CO_2, in attuazione del protocollo di Kyoto, il comune di San Quirico promuove la formazione di boschi coerenti con la vegetazione naturale potenziale nelle aree incolte, marginali o comunque non destinate ad altri utilizzi.
2. I boschi verranno formati lasciando il manto vegetale alle sue dinamiche evolutive naturali, oppure mediante interventi di avvio che prevedano la messa a dimora di stadi pionieri successionali.
3. La formazione di boschi in aree incolte non determina alcuna modifica d'uso catastale, restando al proprietario la piena disponibilità dei suoli nella ipotesi di successivo ripristino delle colture agrarie.
4. Il RU cura il censimento delle aree incolte o abbandonate, anche al fine di sensibilizzare all'iniziativa i cittadini ed i proprietari di aree.

Sezione II. I progetti di paesaggio

Art. 121. I progetti di paesaggio proposti dal PS: configurazione spaziale e riferimenti progettuali

1. Il PS sperimenta la tutela attiva del paesaggio redigendo in aree particolarmente significative del territorio comunale specifici "progetti di paesaggio", così come delineati dal d.lgs n. 42/2004.
2. Sono individuate come aree prioritarie, da delimitare in dettaglio nel RU:
   - la corona immediatamente esterna alle mura del capoluogo;
   - l'intera UTOE 5 Bagno Vignoni e Vignoni; il progetto di paesaggio è comprensivo della progettazione di dettaglio del "Parco delle acque" da realizzarsi nel sito estrattivo dismesso;
   - il PIP dell'Ombicciolo, con particolare riferimento alla riqualificazione delle aree destinate a verde pubblico ed all'antico tracciato della SR 2 "Cassia". Verrà curato inoltre il raccordo con gli interventi di ripristino ambientale da realizzarsi nelle aree estrattive.

Art. 122. Riferimenti per gli interventi di ripristino delle formazioni boschive

1. Nei progetti di rinaturalizzazione o di gestione paesaggistica finalizzati all'incremento delle formazioni boschive, o comunque di ripristino del manto vegetale, è da assumersi come riferimento la "Carta della vegetazione potenziale" (Tav. 7) contenuta nel QC.

Capo III. Le strategie di trasformazione per le aree agricole

Art. 123. Classificazione del territorio rurale e trasformabilità delle aree agricole

1. In applicazione dei criteri definiti nell'art. 40 della legge reg. Toscana n. 1/2005 e del precedente art. 7, il territorio comunale non urbanizzato è classificato nella sua interezza "a prevalente funzione agricola".
2. Per territorio comunale non urbanizzato è da intendersi il territorio aperto così come definito nell'art. 16 delle presenti NTA.
3. Nel territorio aperto è vietata la costruzione di parcheggi sotterranei, ad esclusione di quelli realizzati in assenza di rampe di accesso, ovvero sfruttando esistenti salti di quota;
4. Con l'eccezione delle trasformazioni previste nell'art. 138, nel territorio aperto è vietata la realizzazione di strutture ricettive diverse dagli agriturismi, quali alberghi rurali, campeggi rurali, aree di sosta per camper, campeggi;
5. La realizzazione di vasche sotterranee di accumulo delle acque di capacità superiore ai 150 mc è subordinata alla presentazione di un PMAA che ne dimostri l'esigenza per finalità colturali.

Art. 124. Criteri per la redazione dei PMAA

1. I PMAA vengono redatti dai soggetti abilitati assumendo come riferimenti:
   - la normativa regionale e provinciale in materia;
   - la disciplina del presente PS;
   - le indicazioni contenute nel "Regolamento per la gestione ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nelle zone a dominante agricola dell'ANPIL Val d'Orcia", approvato con D.C.C. di San Quirico n. 49 del 4 dicembre 2003.
2. Nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione di PMAA sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:
   - la nuova viabilità deve essere limitata allo stretto indispensabile, e debbono essere limitate al massimo le interferenze con la rete scolante e con il reticolo idrografico;
   - i nuovi edifici, salvo imperativi tecnici da motivare nel PMAA, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi.
3. Le richieste di residenze ed annessi rurali da inserire nei PMAA terranno conto delle limitazioni indicate nell'art. 126 e 127, nonché nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, considerando i sistemi e sottosistemi ove ricade l'azienda agricola ed in particolare la trasformazione da realizzare.
4. I PMAA individuano i miglioramenti ambientali assumendo come riferimento essenziale gli obiettivi e la disciplina dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, considerando quelle inerenti i sistemi e sottosistemi in cui ricade l'azienda proponente.
5. Le modalità di trasformazione degli assetti colturali terranno conto della disciplina delle forme del paesaggio agrario di cui alla Sezione III dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio. Il PMAA potrà eventualmente documentare lo stato effettivo degli assetti colturali, nei casi in cui la situazione presente sia già modificata rispetto alla rilevazione del QC, e proporre con validi argomenti interpretazioni alternative, sempre in coerenza con gli obiettivi del PS.
6. In caso di aziende costituite da aree ricomprese in più di un sistema di paesaggio di cui all'art. 66 delle presenti NTA, nel definire la collocazione di eventuali residenze rurali ed annessi agricoli i PMAA rispettano il criterio della proporzionalità, localizzando i manufatti edilizi nel sistema di paesaggio ove ricade la porzione maggiore dell'azienda stessa, comunque tenendo conto della localizzazione delle colture cui è riferita l'esigenza dei nuovi edifici.
7. In aggiunta alle misure di miglioramento ambientale indicate dallo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio per ciascun sistema e sottosistema, sono considerati anche i seguenti interventi:
   - la eliminazione di linee elettriche aeree in disuso, oppure l'interramento di quelle attive;
   - la manutenzione delle strade poderali e la loro messa a disposizione per forme di fruizione pubblica;
   - la eliminazione di edifici ed annessi fatiscenti, precari o comunque incongrui rispetto al contesto.
8. In applicazione dell'art. 42 della legge regionale Toscana n. 1/2005, il RU disciplina i casi in cui il PMAA ha valore di piano attuativo.

Art. 125. Disciplina per gli annessi agricoli di nuova realizzazione e per la trasformazione di quelli esistenti; indirizzi per il RU

1. Coerentemente con le indicazioni della legge reg. Toscana n. 1/2005, il RU disciplina i materiali da utilizzare negli annessi agricoli di nuova realizzazione, selezionandoli in funzione dell'agevole eliminazione al termine della loro vita utile.
2. Nelle trasformazioni che comportino mutamenti della destinazione d'uso di annessi agricoli realizzati prima dell'entrata in vigore della legge reg. Toscana n. 1/2005 il RU esclude la possibilità di ricorrere alla ristrutturazione urbanistica di cui all'art.17 delle presenti NTA.

Art. 126. Limiti alla edificazione nelle aree agricole ricomprese nelle aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani e degli aggregati.

1. Il PS applica la disciplina di cui all'art. L5 e L8 del PTC della Provincia di Siena identificando l'area di pertinenza del centro urbano di San Quirico d'Orcia con il territorio ricompreso nella UTOE 4 di cui al successivo art. 138, e quelle del centro di Bagno Vignoni e di Vignoni con il territorio ricompreso nella UTOE 5, così come delimitato nella Tav. PS06.
2. La disciplina specifica richiesta dagli artt. L5 e L8 del PTC della Provincia di Siena è pertanto costituita:
   - dalla disciplina contenuta nell'art. 40 (invariante strutturale del complesso termale di Bagno Vignoni);
   - dalla disciplina contenuta negli artt. 72, 73, 78 e 79 dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio;
   - dalla disciplina contenuta negli artt. 88, 90, 103 e 105 dello Statuto delle città e degli insediamenti.
3. Le trasformazioni ammissibili sono quelle indicate nelle rispettive schede UTOE contenute nell'art. 138.
4. Il PS ed il RU promuovono la riqualificazione delle aree interessate dagli "annessini" sulla base della disciplina di cui all'art. 103 e 104.
5. In assenza di ragionevoli opportunità localizzative alternative, nell'area di pertinenza paesaggistica dell'aggregato di Vignoni è consentita la realizzazione dell'impianto di depurazione a servizio dell'abitato.
6. Nell'area di pertinenza dell'aggregato di Fonte alla Vena, così come delimitata nella Tav. PS04, è vietata ogni forma di nuova edificazione, salvo la realizzazione di strutture pubbliche a servizio dell'area di verde pubblico inclusa oppure per attività culturali e sociali,, nonché di interventi la cui compatibilità risulta da documentate valutazioni.

Art. 127. Limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto

1. In applicazione della disciplina di cui all'art. L9 del PTC della Provincia di Siena, nelle aree di pertinenza paesaggistica indicate nella Tav. PS04, le forme di nuova edificazione sono limitate a quelle indicate dai successivi co. 2, 3 e 4.
2. Nei casi in cui l'area di pertinenza sia riferita ad un BSA ove sono svolte anche funzioni di azienda agricola, e qualora sia consentito dalla disciplina dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio e dallo Statuto della città e degli insediamenti, è possibile richiedere attraverso il PMAA la realizzazione di nuovi annessi agricoli, dimostrando l'impossibilità e/o l'inopportunità di edificarli al di fuori dell'area di pertinenza stessa.
3. I nuovi annessi agricoli vanno comunque collocati in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del BSA. A tal fine la documentazione progettuale da presentare con il PMAA deve mostrare con chiarezza lo stato iniziale e lo stato modificato, anche confrontando ipotesi localizzative differenti.
4. La realizzazione di sistemazioni a terra, di elementi accessori di aree di parcheggio commisurate alle reali esigenze, da realizzarsi con pavimentazioni permeabili, è subordinata nelle zone soggette a vincolo paesaggistico, ad una verifica puntuale, da parte degli uffici preposti della Amministrazione comunale, dei luoghi, dei caratteri del BSA e dei materiali da utilizzare;
5. Sono comunque fatte salve le ulteriori restrizioni alla trasformabilità contenute nelle NTA del PS.

Capo IV. Le strategie per l'evoluzione della città e degli insediamenti

Art. 128. Individuazione e delimitazione delle UTOE

1. Il PS imposta la strategia per l'evoluzione della città e degli insediamenti assumendo come riferimento le Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE) indicate nella Tav. PS06, così denominate:

- UTOE 1: Centro Storico di San Quirico
- UTOE 2: Espansione consolidata di San Quirico
- UTOE 3: Insediamenti produttivi San Quirico
- UTOE 4: Area periurbana di San Quirico
- UTOE 5: Bagno Vignoni e Vignoni
- UTOE 6: Territorio aperto.

2. Il quadro complessivo delle trasformazioni massime programmate dal PS per l'evoluzione della città e degli insediamenti è contenuto nella tabella seguente:

UTOE	Residenziale e commerciale di prima necessità (primario + secondario + all. speciali)								Ricettivo				Industriale ed artigianale comprensivo di strutture di vendita sino a 400 mq slu			
	nuova urbanizzazione		*Recupero edilizio*		*Completamento e recupero urbanistico*		*Demolizioni*	*abitanti teorici insediabili*	*nuova urbanizzazione*	*Recupero edilizio*	*Completamento e recupero urbanistico*	*demolizioni*	*nuova urbanizzazione*	*Recupero edilizio*	*Completamento e recupero urbanistico*	*demolizioni*
	mc	*alloggi*	*mc*	*alloggi*	*mc*	*alloggi*										
1	-	-	3.400	10	-	-	240	22	-	-	-	-	-	-	240	240
2	13.200	40	4.500	20	19.800	60	4.000	250	-	-	3.000	-	-	-	-	-
3	-	-	3.300	10	16.600	65	-	166	-	-	4.800	-			63.800	20.000
4	-	-	3.300	10	-	-	-	22	-	-	-	-	-	-	-	-
5	-	-	3.300	10	-	-	-	22	-	-	9.600	7.140	-	-	-	
6	-	-	6.600	20	3.300	10	-	66	-	-	-	-	-	-	-	-
Tot	**13.200**	**40**	**24.400**	**80**	**39.700**	**135**	**4.240**	**548**			**17.400**	**7.140**			**64.040**	**20.240**

3. Il dettaglio delle trasformazioni programmate per ciascuna UTOE è contenuto nell'art. 138.

Art. 129. Quantificazione ed articolazione delle previsioni residenziali

1. Il PS individua in 82.350 mc circa la dimensione massima degli interventi di nuova edificazione, recupero edilizio, di completamento e recupero urbanistico realizzabili per edilizia abitativa primaria e secondaria, comprensiva dei volumi necessari agli esercizi commerciali di vicinato (fino ad un massimo di 150 mq di superficie di vendita) e, nel caso della UTOE 2, degli esercizi commerciali di medie dimensioni (fino ad un massimo di 150 mq di SLV) e di media dimensione (fino a 250 mq di SLV).
2. I complesso delle previsioni residenziali è destinato ad ospitare una popolazione aggiuntiva di 548 abitanti teorici, da insediare in 255 alloggi dei quali:
   - 40 da realizzare su suoli attualmente non urbanizzati, (nuova urbanizzazione) comprensivi di 10 alloggi da destinare a finalità sociali;
   - 80 da realizzare attraverso operazioni di recupero edilizio di fabbricati esistenti, comprensivi del recupero di fabbricati localizzati nel territorio aperto;
   - 135 da realizzare attraverso operazioni di completamento, recupero urbanistico ed edificazione di residenze rurali .
3. Il RU disciplina e localizza le quantità da destinare a funzioni commerciali, stabilendo le superfici unitarie massime da realizzare in ciascuna UTOE.
4. Il dettaglio della ripartizione degli alloggi nelle diverse UTOE è illustrato nella tabella seguente:

UTOE	Alloggi			Alloggi speciali	**Tot.**
	nuova edificazione	Recupero edilizio	completamento e recupero urbanistico	recupero	
1	-	10	-	-	**10**
2	40	8	60	12	**120**
3	-	10	65	-	**75**
4	-	10	-	-	**10**
5	-	10	-	-	**10**
6	-	20	10	-	**30**
Tot	**40**	**68**	**135**	**12**	**255**

Art. 130. Riserva di aree per residenze con finalità sociali

1. Il RU individua gli interventi di edilizia residenziale, da realizzare con piano attuativo o PCI, la cui attuazione è subordinata alla cessione, da parte del promotore, di una quota di suoli alla amministrazione comunale, da destinare alla costruzione di residenze con finalità sociali.

Art. 131. Quantificazione delle previsioni per attività ricettive

1. Il PS individua in 17.400 mc la dimensione massima degli interventi inerenti le attività ricettive, a fronte di demolizioni di edifici destinati ad usi ricettivi dal precedente PRG pari a 7.140 mc.
2. Le edificazioni di completamento, da realizzarsi in contiguità agli esercizi in attività, sono programmate per una dimensione massima di 12.400 mc, mentre 5.000 mc verranno realizzati in regime di recupero urbanistico.

Art. 132. Quantificazione delle previsioni per insediamenti industriali, artigianali e commerciali

1. Il PS individua, confermando il residuo di piano del precedente PRG, complementari a fini industriali, artigianali e commerciali per un massimo di 64.040 mc.
2. Il PS prevede inoltre demolizioni per 20.240 mc, in aree da destinare quasi esclusivamente comunque per usi residenziali.
3. Il RU disciplina e localizza le quantità da destinare ad esercizi commerciali, escludendo strutture di vendita di superficie superiore a 400 mq.

Art. 133. Misure di tutela per le aree archeologiche

1. L'avvio di trasformazioni edilizie ed urbanistiche che comportino scavi in corrispondenza od in prossimità delle evidenze archeologiche o delle aree archeologiche più rilevanti, così come indicate nella Tav. PS02 è subordinato alla effettuazione di indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.
2. Per assicurare operatività alle prescrizioni di cui al co. 1 l'Amministrazione comunale stabilisce idonee forme di collaborazione con l'Università di Siena o con altre istituzioni scientifiche.

Art. 134. Utilizzazione di indicatori quantitativi per il verde urbano da prevedere nelle trasformazioni urbane integrate

1. Al fine di stabilire le quantità di verde urbano di cui all'art. 97, il RU utilizza l'indice COSV (Coefficiente di Occupazione dello Spazio del Verde) calcolato come segue:

$$COSV = \frac{(H \times S) + (H1 \times S1)}{\text{Superficie territoriale}}$$

dove

H = Altezza degli alberi in condizioni di maturità (20 anni)

S = Superficie occupata dalla chioma degli alberi

H_1 = Altezza virtuale erba (10 cm)

S_1 = Superficie occupata dalle aiuol

Capo V. Le strategie per l'evoluzione della mobilità e delle reti

Art. 135. Adeguamenti del sistema della rete viaria

1. Il PS assume come interventi prioritari per l'adeguamento del sottosistema della rete extraurbana secondaria:

- la realizzazione dello svincolo dell'Ombicciolo;
- l'adeguamento della intersezione tra la SR 2 "Cassia" e la SP53.

2. Il PS assume come interventi prioritari per il miglioramento della sosta nel sottosistema della rete delle strade urbane locali:
   - la realizzazione di nuovi parcheggi a Bagno Vignoni, nei limiti e con le modalità indicate nella Scheda UTOE n. 5;
   - l'incremento della disponibilità di parcheggi nella UTOE 2, in specie in prossimità degli insediamenti commerciali e terziari.
3. Il PS assume come intervento prioritario per lo sviluppo della mobilità ciclabile la "Direttrice ciclabile della Val d'Orcia", da connettersi con la direttrice "Poggibonsi-Buonconvento", il cui tracciato di massima all'interno del comune di San Quirico è riportato nella Tav. PS07.

TITOLO II. LE TRASFORMAZIONI NEI PROGETTI DELLE UTOE

Art. 136. Dotazioni minime di servizi nelle UTOE

1. A livello dell'intero territorio comunale, ove possibile per ogni UTOE, è prevista una dotazione complessiva di spazi pubblici e riservati alle attività collettive, esistenti ed in previsione, commisurati all'entità degli insediamenti residenziali, nella misura minima inderogabile di 18 mq per abitante, come stabilito dall'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.
2. Attesa la ridotta dimensione demografica del comune, le attrezzature per l'istruzione presenti nella UTOE n. 2 sono da intendersi a servizio dell'intero territorio comunale.
3. Le tabelle seguenti evidenziano il contenuto tra le dotazioni attuali di standard e quelle di previsione del PS.

Comune di San Quirico d'Orcia: Stato attuale delle dotazioni (Standard) per UTOE superfici totali

UTOE	abitanti	standard (mq)				**totale standard**
		attrezzature di interesse comune	attrezzature per l'istruzione	parcheggi	spazi attrezzati a parco, gioco, sport	
1. Centro storico di San Quirico	465	3.837	-	2.388	30.622	**36.847**
2. Espansione consolidata di San Quirico	1.859	3.649	7.798	16.066	66.853	**94.366**
3. Insediamenti produttivi di San Quirico	43	5.237	-	7.942	18.523	**31.702**
4. Area periurbana di San Quirico	83	-	-	724	-	**724**
5. Bagno Vignoni e Vignoni	50	774	-	10.741	5.142	**16.657**
6. Territorio aperto	79	-	-	-	-	**-**
Totale	**2.579**	**13.496**	**7.798**	**37.860**	**121.140**	**180.296**

Comune di San Quirico d'Orcia: stato attuale delle dotazioni procapite (standard) per UTOE

UTOE	abitanti	standard (mq/ab)				totale standard
		attrezzature di interesse comune	attrezzature per l'istruzione	parcheggi	spazi attrezzati a parco, gioco, sport	
1. Centro storico di San Quirico	465	8,25	0,00	5,14	65,85	**79,24**
2. Espansione consolidata di San Quirico	1.859	1,96	4,19	8,64	35,96	**50,76**
3. Insediamenti produttivi di San Quirico	43	121,78	0,00	184,69	430,77	**737,24**
4. Area periurbana di San Quirico	83	0,00	0,00	8,72	0,00	**8,72**
5. Bagno Vignoni e Vignoni	50	15,48	0,00	214,81	102,85	**333,14**
6. Territorio aperto	79	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Totale	**2.579**	**5,23**	**3,02**	**14,68**	**46,97**	**69,91**

nota 1. Nell'UTOE n. 3, ai fini del calcolo degli standard pro capite, sono state conteggiate anche le dotazioni di verde e parcheggi presenti e previste nell'area PIP.

Comune di San Quirico d'Orcia: previsione aggiuntiva delle dotazioni (standard) per UTOE: sup.totali

UTOE	abitanti aggiuntivi	standard (mq)				totale standard
		attrezzature di interesse comune	attrezzature per l'istruzione	parcheggi	spazi attrezzati a parco, gioco, sport	
1. Centro storico di San Quirico	22	-	-	-	2.500	**2.500**
2. Espansione consolidata di San Quirico	250	-	-	1.500	1.500	**3.000**
3. Insediamenti produttivi di San Quirico	166	500	-	830	1.660	**2.990**
4. Area periurbana di San Quirico	22	-	-	-	-	**-**
5. Bagno Vignoni e Vignoni	22	-	-	5.000	-	**5.000**
6. Territorio aperto	66	-	-	-	-	**-**
Totale	**548**	**500**	**-**	**7.330**	**5.660**	**13.490**

Comune di San Quirico d'Orcia: dotazioni (standard) per UTOE a PS realizzato: superfici totali

UTOE	abitanti	standard (mq)				totale standard
		attrezzature di interesse comune	attrezzature per l'istruzione	parcheggi	spazi attrezzati a parco, gioco, sport	
1. Centro storico di San Quirico	487	3.837	-	2.388	33.122	**39.347**
2. Espansione consolidata di San Quirico	2.109	3.649	7.798	17.566	68.353	**97.366**
3. Insediamenti produttivi di San Quirico	209	5.737	-	8.772	20.183	**34.692**
4. Area periurbana di San Quirico	105	-	-	724	-	**724**
5. Bagno Vignoni e Vignoni	72	774	-	15.741	5.142	**21.657**
6. Territorio aperto	145	-	-	-	-	**-**
Totale	**3.127**	**13.997**	**7.798**	**45.191**	**126.800**	**193.786**

Comune di San Quirico d'Orcia: dotazioni procapite (standard) per UTOE a PS realizzato

UTOE	abitanti	standard (mq/ab)				totale standard
		attrezzature di interesse comune	attrezzature per l'istruzione	parcheggi	spazi attrezzati a parco, gioco, sport	
1. Centro storico di San Quirico	487	7,88	0,00	4,90	68,01	**80,79**
2. Espansione consolidata di San Quirico	2.109	1,73	3,69	8,32	32,41	**46,16**
3. Insediamenti produttivi di San Quirico	209	27,45	0,00	41,97	96,57	**165,99**
4. Area periurbana di San Quirico	105	0,00	0,00	6,89	0,00	**6,89**
5. Bagno Vignoni e Vignoni	72	10,72	0,00	218,62	71,42	**300,76**
6. Territorio aperto	145	0,00	0,00	0,00	0,00	**0,00**
Totale	**3.127**	**4,48**	**2,49**	**14,45**	**40,55**	**61,97**
nota 1. nell'UTOE n. 3, ai fini del calcolo degli standard pro capite, sono state conteggiate anche le dotazioni di verde e parcheggi presenti e previste nell'area PIP.						

Art. 137. Disciplina della urbanistica commerciale: prescrizioni per il RU

1. Ai fini della disciplina della urbanistica commerciale, sono da considerare:

   - esercizi commerciali di vicinato (Edv) quelli aventi superficie di vendita non superiore a mq 150;

   - strutture di vendita medie gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e non superiore a 1.500 mq.

2. Atteso che il PS di San Quirico non prevede la realizzazione di esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai 400 mq, per le strutture commerciali di cui al comma precedente il RU definisce le esigenze in materia di parcheggi sulla base del seguente prospetto:

Tipologia commerciale	Superficie da destinare a parcheggio di relazione mq/mq di Sv
Esercizi di vicinato alimentari e non alimentari: Sv fino a 150 mq	1.0 mq
Medie strutture di vendita non alimentari: Sv > 150 e fino a 400 mq	1.5 mq
Medie strutture di vendita alimentari: Sv > 150 e fino a 400 mq	1.75 mq

3. Attesa la ampia disponibilità di spazi di sosta nelle aree limitrofe, nel centro storico il cambio di destinazione d'uso che comporta la realizzazione di nuovi esercizi di vicinato non è soggetto alla previsione di standard aggiuntivi per aree di parcheggio, in coerenza con la deliberazione di c.c. n. 27 del 13.05.05 modificata con delibera c.c. n. 69 del 28.12.05..

Art. 138. Strategie di sviluppo delle UTOE

1. La descrizione delle strategie di sviluppo nelle UTOE è contenuta nelle schede di seguito riportate.

UTOE N. 1 – CENTRO STORICO DI SAN QUIRICO

DESCRIZIONE

L'UTOE n. 1 coincide con il sottosistema funzionale *Centro storico di San Quirico* di cui all'art. 84 delle NTA.

STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi e la disciplina contenuti nello *Statuto della città e degli insediamenti*, ed in particolare negli artt. 85, 86 e 100 delle NTA

AZIONI/INTERVENTI

Nella UTOE n. 1 non è prevista nuova edificazione residenziale; in via prudenziale è stato ipotizzato un modesto incremento di abitanti (22) potenzialmente derivante da operazioni di recupero di edifici (peraltro non si riscontrano situazioni di evidente degrado) o dal frazionamento di alloggi di grandi dimensioni.

All'interno delle mura, l'unica operazione di completamento e recupero urbanistico – con un massimo di 200 mc – è prevista in connessione con la demolizione/recupero di piccoli fabbricati in aree attualmente destinate a verde privato situate lungo via della Piaggia, con finalità commerciali di prima necessità (ristorante/bar); il RU fisserà le regole per la variazione di destinazione d'uso dei fabbricati recuperati, per l'edificazione delle volumetrie aggiuntive e per la destinazione di una parte dell'area a verde pubblico.

L'incremento di verde pubblico (2.500 mq) è legato alla ipotesi di ricondurre in mano pubblica le scarpate a nord di palazzo Chigi, oggi molto degradate, promuovendone un uso sociale (piccoli orti urbani).

Eventuali operazioni di demolizione potranno essere previste nell'ambito di operazioni di riqualificazione delle caratteristiche funzionali e percettive delle mura storiche di S. Quirico: si stima preliminarmente una demolizione e ricostruzione – per servizi di uso pubblico e/o di spazi per l'artigianato di qualità – di circa 240 mc, salvo ulteriori operazioni da definire in sede di RU. E' prevista una piccola struttura interrata di servizio all'associazionismo da realizzarsi all'interno di una zona a verde pubblico esterna alle mura.

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	Nuova urbanizzazione (mc)	Recupero edilizio (mc)	Completamento e recupero urbanistico	Demolizione (mc)
Residenziale e commerciale di vicinato		3.400[1]	200	
Residenze speciali				
Ricettivo				
Artigianale e industriale			240[2]	240
Totale		**3.400**	**440**	**240**

[1] Ipotesi prudenziale connessa all'incremento teorico di 22 abitanti (10 alloggi recuperati)

[2] Demolizione e ricostruzione di servizi di uso pubblico e/o di spazi per l'artigianato di qualità lungo via dé Fossi (lato mura).

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

CARATTERISTICHE ATTUALI	
Superficie territoriale	95.365
Abitanti insediati (al 2005)	465

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	
Edilizia residenziale primaria e secondaria	22
Edilizia residenziale speciale	
Totale	**22**

STANDARD ATTUALI		
Tipologia	**Realizzati/ In Realizzazione**	
	s.f. mq.	**Mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	3.837	8,25
Servizi per l'istruzione	0	0
Parcheggi	2.388	5,14
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport (verde pubblico, attrezzato e parco monumentale)	30.622	65,85
Totale standard	**36.847**	**79,24**

STANDARD DI PREVISIONE (minimi)		TOTALE UTOE CON PREVISIONI DI PS	
s.f. mq.	**Mq/ab aggiuntivi**	**s.f. mq.**	**Mq/ab**
0	0	3.837	7,88
0	0	0	0
0	0	2.388	4,90
2.500	114	33.122	68,01
2.500	**114**	**39.347**	**80,79**

QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI

TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI	SERVIZI IN PREVISIONE
Servizi di rango elevato	Sedi amministrazione comunale Sede del Parco della Val d'Orcia Cattedrale Orti leonini Camera del Lavoro INCA CGIL Coop Orcia ex Casa del Popolo Proloco Sede bancaria Parcheggi	Spazi attrezzati a parco, gioco, sport
Servizi di base	Edifici di culto Biblioteche Gruppo Sportivo	
Ricettività	affittacamere alberghi	

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PS

Le trasformazioni riguardano quasi esclusivamente la riqualificazione delle poche aree ove insistono edifici degradati e non coerenti con il contesto: il carico abitativo aggiuntivo ipotizzato è bassissimo (22 abitanti) è peraltro connesso ad operazioni di recupero di iniziativa privata non programmabili attraverso il PS od il RU (e di conseguenza è da ritenersi teorico).

A compimento degli interventi previsti dal PS non permarranno comunque nell'UTOE 1 situazioni di degrado urbanistico ed edilizio.

UTOE N. 2 – L'ESPANSIONE CONSOLIDATA DI SAN QUIRICO

DESCRIZIONE

L'UTOE n. 2 coincide con il Sottosistema funzionale della *Espansione consolidata di San Quirico* di cui all'art. 84 delle NTA, incrementata da una porzione della UTOE 4 *Area periurbana di San Quirico* al fine di reperire i suoli necessari alla realizzazione delle espansioni residenziali previste dal PS.

STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi e la disciplina contenuti nello *Statuto della città e degli insediamenti*, ed in particolare negli artt. 85, 87 e 101 delle NTA

AZIONI/INTERVENTI

Nella UTOE n. 2 è insediato il 70% circa della popolazione di San Quirico, e costituisce il luogo privilegiato ove sono concentrate le previsioni residenziali aggiuntive del PS finalizzate alla soddisfazione del fabbisogno abitativo primario.

Coerentemente con le previsioni contenute nel QC, è stata prevista in questa UTOE l'edificazione di 120 alloggi (pari a 250 abitanti aggiuntivi) dei quali 40 da realizzare in zone di espansione (si tratta dell'unica nuova occupazione di suolo prevista dal PS), 20 da realizzare attraverso operazioni di recupero (una delle quali, finalizzata alla realizzazione di 12 alloggi speciali, già concordata con Siena casa) ed infine 60 da realizzarsi in regime di completamento e recupero urbanistico, utilizzando sia lotti interclusi nell'edificato recente e destinati dal precedente PRG a verde privato, sia il recupero urbanistico di aree attualmente occupate da attività artigianali (la stima dei 4000 mc di demolizioni è riferita a questa fattispecie).

Nell'ambito dei 40 alloggi di nuova edificazione, si prevedono 10 alloggi per finalità sociali.

Nella UTOE n. 2 è previsto anche l'ampliamento di una struttura ricettiva esistente, fino ad un massimo di 3.000 mc., e la possibilità di realizzare esercizi commerciali fino ad un massimo di 250 mq di SLV.

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	Nuova urbanizzazione (mc)	Recupero edilizio (mc)	Completamento e recupero urbanistico	Demolizione (mc)
Residenziale e commerciale di vicinato	13.200[1]	2.700[2]	19.800[4]	4.000
Residenze speciali		1.800[3]		
Ricettivo			3.000	
Artigianale e industriale				
Totale	**13.200**	**4.500**	**22.800**	**4.000**

[1] Pari a 40 alloggi
[2] Pari a 8 alloggi
[3] Si tratta di 12 alloggi già programmati da Siena casa
[4] Pari a 60 alloggi

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

CARATTERISTICHE ATTUALI	
Superficie territoriale	549.045
Abitanti insediati (al 2005)	1.859

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	
Edilizia residenziale primaria e secondaria	238
Edilizia residenziale speciale	12
Totale	**250**

STANDARD ATTUALI			STANDARD DI PREVISIONE (minimi)		TOTALE UTOE CON PREVISIONI DI PS	
Tipologia	**Realizzati/ In Realizzazione**					
	s.f. mq.	**Mq/ab**	**s.f. mq.**	**Mq/ab aggiuntivi**	**s.f. mq.**	**Mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	3.649	1,96	0	0	3.649	1,73
Servizi per l'istruzione	7.798	4,19	0	0	7.798	3,69
Parcheggi	16.066	8,64	1.500	6	17.566	8,32
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport (verde pubblico, attrezzato e parco monumentale)	66.853	35,96	1.500	6	68.353	32,41
Totale standard	**94.365**	**50,76**	**3.000**	**12**	**97.366**	**46,16**

QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI

TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI	SERVIZI IN PREVISIONE
Servizi di rango elevato	Centro per l'infanzia Scuola materna Scuola elementare Scuola media Palestra comunale Parcheggi Azienda Unità Sanitaria Locale Ambulatori veterinari Farmacia Ufficio postale Centro polifunzionale CNA Impianti di distribuzione carburante	
Servizi di base	Parcheggi Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	Parcheggi Spazi attrezzati a parco, gioco, sport
Ricettività	Alberghi Affittacamere Residenze	Strutture ricettive

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PS

Attesa la ampia disponibilità di standard (e dunque la *ospitalità* garantita di nuovi abitanti da insediare) la trasformazione di maggior rilievo consisterà nella occupazione di nuovi suoli per usi abitativi, necessaria per realizzare gli alloggi (circa 40) non prevedibili in lotti interstiziali o in aree già urbanizzate.

Le nuove occupazioni di suolo sono da individuarsi in un comparto posto in contiguità con l'edificato esistente, in modo da mantenere compatto l'insediamento ed utilizzare razionalmente le reti: l'area interessata non investe siti di particolare qualità paesaggistica e non è caratterizzata da particolare visibilità.

Anche le nuove edificazioni per funzioni ricettive sono localizzate in aderenza a fabbricati esistenti, e saranno compensate dalla riqualificazione paesaggistica del contesto.

UTOE N. 3 – GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI SAN QUIRICO

DESCRIZIONE

L'UTOE n. 3 coincide con il Sottosistema funzionale degli *Insediamenti produttivi di San Quirico*, di cui all'art. 84 delle NTA

STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi e la disciplina contenuti nello *Statuto della città e degli insediamenti*, ed in particolare negli artt. 85, 88 e 102 delle NTA

AZIONI/INTERVENTI

Per quanto concerne gli insediamenti produttivi, prevalenti nella UTOE n. 3, il PS conferma il residuo di PRG, pari a 63.800 mc circa, comprensivi di una quota di commerciale e magazzini da quantificare nel RU; è comunque esclusa la creazione di strutture di vendita superiori a 400 mq. Non sono previsti ampliamenti, rispetto al precedente PRG, di aree da destinare ad insediamenti produttivi.

Nella UTOE n. 3 il PS prevede inoltre una operazione di trasformazione urbana, da portare a termine attraverso un PCI, e che ha come finalità quella di delocalizzare le attività produttive situate attualmente presso le mura, in via dé Fossi lato Cassia (con demolizione di circa 20.000 mc) trasferendole nell'area PIP dell'Ombicciolo, utilizzando una parte del residuo di PRG (si è detto pari a circa 63.800 mc).

Nell'area così liberata, della estensione di circa 12.000 mq, il PS prevede la realizzazione di un massimo di 16.600 mc, di edilizia residenziale, pari a 65 nuovi alloggi.

Stante la complessità dell'operazione, che comporta l'accordo tra un numero elevato di soggetti (e dunque la prevedibile incertezza dei suoi percorsi attuativi) il PS non computa i potenziali 65 alloggi realizzabili tra quelli destinati a soddisfare il bisogno primario di alloggi, considerandoli aggiuntivi rispetto a quelli stimati dagli studi di economia territoriale redatti per il QC.

Qualora si pervenisse alla realizzazione degli alloggi in via dé Fossi, e qualora si riscontri il loro contributo alla soddisfazione del fabbisogno primario, il RU provvederà a modulare la previsione di alloggi aggiuntivi nella UTOE n. 2, privilegiando la realizzazione degli alloggi localizzati nei lotti interclusi e nelle aree di recupero.

Come misura prudenziale è stato previsto inoltre l'eventuale recupero edilizio di 10 alloggi teorici.

Vengono infine previsti completamenti di strutture ricettive esistenti (4800 mc al massimo, dei quali almeno 2500 di volumi interrati), finalizzati prevalentemente ad adeguamenti funzionali.

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	Nuova urbanizzazione (mc)	Recupero edilizio (mc)	Completamento e recupero urbanistico	Demolizione (mc)
Residenziale e commerciale di vicinato		3.300[5]	16.600[1]	
Residenze speciali				
Ricettivo			4.800[2]	
Artigianale e industriale			63.800[3]	20.000[4]
Totale		**3.300**	**85.200**	**20.000**

[1] Per un totale di 65 alloggi
[2] Dei quali almeno 2.500 mc di volumi interrati
[3] Si tratta del residuo di PRGC, comprensivo di una quota di commerciale e magazzini
[4] Si tratta delle demolizioni da attuarsi in via dé Fossi
[5] Pari a 10 alloggi teorici

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

CARATTERISTICHE ATTUALI	
Superficie territoriale	352.661
Abitanti insediati (al 2005)	43

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	
Edilizia residenziale primaria e secondaria	166
Edilizia residenziale speciale	
Totale	**166**

STANDARD ATTUALI		
Tipologia	**Realizzati/ In Realizzazione**	
	s.f. mq.	**Mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	5.237	121,78
Servizi per l'istruzione	0	0
Parcheggi	7.942	184,69
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport (verde pubblico, attrezzato e parco monumentale)	18.523	430,77
Totale standard	**31.702**	**737,24**

STANDARD DI PREVISIONE (minimi)		TOTALE UTOE CON PREVISIONI DI PS	
s.f. mq.	**Mq/ab aggiuntivi**	**s.f. mq.**	**Mq/ab**
500	3	5.737	27,45
0	0	0	0
830	5	8.772	41,97
1.660	10	20.183	96,57
2.990	**18**	**34.692**	**165,99**

QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI

TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI	SERVIZI IN PREVISIONE
Servizi di rango elevato	Carabinieri Consorzio Agrario di Siena Isola ecologica Impianti distribuzione carburante Parcheggi	Attrezzature di interesse comune
Servizi di base	Parcheggi Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	Parcheggi Spazi attrezzati a parco, gioco, sport
Ricettività	Alberghi	

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PS

Nella UTOE n. 3 non vengono previsti impegni aggiuntivi di suolo rispetto alle previsioni del precedente PRG.

La sostituzione con residenze delle attività artigianali attualmente operanti nell'area di via dé Fossi comporterà sensibili benefici di natura funzionale e percettiva.

Il futuro incremento delle attività produttive nel PIP dell'Ombicciolo potrà contare, sotto il profilo logistico, sul miglioramento dello svincolo omonimo di connessione alla S.R. 2 "Cassia", ricadente nella UTOE 6.

UTOE N. 4 – L'AREA PERIURBANA DI SAN QUIRICO

DESCRIZIONE

L'UTOE n. 4 coincide con il Sottosistema funzionale dell' *Area periurbana di San Quirico*, di cui all'art. 84 delle NTA, ad esclusione di una porzione di territorio aggregata all'UTOE n. 2 al fine di reperire aree per nuovi insediamenti residenziali.

L'UTOE n. 4 coincide inoltre con l'area di pertinenza paesaggistica del centro urbano di San Quirico e dell'aggregato di Fonte alla Vena di cui all'art. 126 delle NTA.

STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi e la disciplina contenuti nello *Statuto della città e degli insediamenti*, ed in particolare negli artt. 85, 89 e 103 delle NTA

AZIONI/INTERVENTI

Il PS non prevede interventi edilizi all'interno della UTOE n. 4, ad esclusione del recupero edilizio di 10 alloggi (misura prudenziale), delle trasformazioni inerenti la riqualificazione edilizia e funzionale delle aree interessate dagli annessini (non quantificabili in sede di PS in quanto legate alla disponibilità dei privati), ed infine di annessi agricoli richiesti da aziende abilitate (soggetti alle restrizioni di cui all'art.103).

Le operazioni di riqualificazione degli annessini saranno disciplinate dal RU in applicazione dell'art. 103 delle NTA, che prevede una percentuale massima di ricostruzione delle cubature legali demolite pari all'80%, escludendo la possibilità di realizzare edifici di volume superiore ai 80 mc. Viene altresì escluso il mutamento d'uso a fini residenziali.

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	Nuova urbanizzazione (mc)	Recupero edilizio (mc)	Completamento e recupero urbanistico	Demolizione (mc)
Residenziale e commerciale di vicinato		3.300[1]		
Residenze speciali				
Commerciale, terziario, direzionale, servizi privati				
Ricettivo				
Artigianale e industriale				
Totale		**3.300**		

[1] Pari a 10 alloggi teorici

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

CARATTERISTICHE ATTUALI	
Superficie territoriale	3.836.706
Abitanti insediati (al 2005)	83

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	
Edilizia residenziale primaria e secondaria	22
Edilizia residenziale speciale	
Totale	**22**

STANDARD ATTUALI		
Tipologia	**Realizzati/ In Realizzazione**	
	s.f. mq.	**Mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	0	0
Servizi per l'istruzione	0	0
Parcheggi	724	8,72
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport (verde pubblico, attrezzato e parco monumentale)	0	0
Totale standard	**724**	**8,72**

STANDARD DI PREVISIONE (minimi)		TOTALE UTOE CON PREVISIONI DI PS	
s.f. mq.	**Mq/ab aggiuntivi**	**s.f. mq.**	**Mq/ab**
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	724	6,89
0	0	0	0
0	**0**	**724**	**6,89**

QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI

TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI	SERVIZI IN PREVISIONE
Servizi di rango elevato	Cimitero Parcheggi	
Servizi di base		
Ricettività	Agriturismi Affittacamere	

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PS

Le operazioni demolizione/ricostruzione previste dal PS per gli "annessini", disciplinate dal RU, sono da attuarsi in una logica di collaborazione tra amministrazione comunali e proprietari. Comporteranno una diminuzione minima del 20% delle costruzioni legali presenti all'atto di adozione del PS, con contestuale miglioramento delle caratteristiche tipologiche degli edifici e riqualificazione del loro contesto (eliminazione di depositi, riconfigurazione delle recinzioni, riassetto della viabilità di servizio tra gli orti, etc.)

UTOE N. 5 – BAGNO VIGNONI E VIGNONI

DESCRIZIONE

L'UTOE n. 5 coincide con il Sottosistema funzionale Bagno Vignoni e Vignoni di cui all'art. 84 delle NTA, nonché con l'ara di pertinenza paesaggistica del centro urbano di Bagno Vignoni e dell'aggregato di Vignoni di cui all'art. 126 delle NTA.

STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi e la disciplina contenuti nello *Statuto della città e degli insediamenti*, ed in particolare negli artt. 85, 91 e 104 delle NTA

AZIONI/INTERVENTI

Il PS prevede nella UTOE 5 il rafforzamento della offerta ricettiva e la realizzazione di un nuovo centro termale.

Una parte degli incrementi edilizi, per un massimo di 2.850 mc (previsione contenuta nel precedente PRG) verrà realizzata nei lotti di pertinenza di strutture operanti nel centro storico di Bagno Vignoni; è stata eliminata la previsione, contenuta nel precedente piano particolareggiato, di realizzare il centro termale pubblico (5000 mc).

Una parte delle volumetrie sarà invece realizzata nell'ambito di un PCI che comporterà la demolizione, anche parziale, dei fabbricati della ex Solet (7.140 mc circa), il trasferimento di una volumetria massima di 2.500 mc nel lotto di pertinenza di una struttura operante, ed infine l'acquisizione da parte della amministrazione comunale dei suoli della ex-Solet, con contestuale realizzazione di strutture per ricettività a basso costo e del nuovo centro per le cure termali, fino ad un massimo di 4.250 mc, comprensivi delle eventuali demolizioni non effettuate.

Come misura prudenziale è stata prevista la possibilità di realizzare 10 alloggi teorici attraverso operazioni di recupero edilizio.

Il PS prevede infine la possibilità di realizzare, utilizzando un'area di proprietà pubblica e subordinatamente agli esiti di accurati studi degli impatti sugli acquiferi soggiacenti e sul paesaggio, un parcheggio in struttura (interrato) per un totale massimo di 60 posti auto, La copertura del parcheggio sarà utilizzata in parte per la sosta di auto ed in parte per connettere – attraverso un percorso/belvedere – il Parco dei Mulini con il centro informazioni turistiche posto lungo la strada di accesso a Bagno Vignoni. Applicando il principio precauzionale, qualora gli studi dovessero dimostrare la incompatibilità del parcheggio interrato, si provvederà alla realizzazione di un parcheggio a raso, con possibile diminuzione dei posti auto. Verrà inoltre riqualificato l'assetto degli attuali parcheggi.

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	Nuova urbanizzazione (mc)	Recupero edilizio (mc)	Completamento e recupero urbanistico	Demolizione[2] (mc)
Residenziale e commerciale di vicinato		3.300[1]		
Residenze speciali				
Ricettivo, servizi termali			9.600	7.140
Artigianale e industriale				
Totale		**3.300**	**9.600**	**7.140**

Nota: In aggiunta alle trasformazioni indicate nella tabella, il PS prevede la possibilità di realizzare, su suolo pubblico, un parcheggio interrato per 60 posti auto

[1] Pari a 10 alloggi teorici

[2] Anche parziale, con contestuale sottrazione alle quantità di completamento e recupero urbanistico

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

CARATTERISTICHE ATTUALI	
Superficie territoriale	2.563.637
Abitanti insediati (al 2005)	50

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	
Edilizia residenziale primaria e secondaria	22
Edilizia residenziale speciale	
Totale	**22**

STANDARD ATTUALI			STANDARD DI PREVISIONE (minimi)		TOTALE UTOE CON PREVISIONI DI PS	
Tipologia	**Realizzati/ In Realizzazione**					
	s.f. mq.	**Mq/ab**	**s.f. mq.**	**Mq/ab aggiuntivi**	**s.f. mq.**	**Mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	774	15,48	0	0	774	10,72
Servizi per l'istruzione	0	0	0	0	0	0
Parcheggi	10.741	214,81	5.000	227,27	15.741	218,62
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport (verde pubblico, attrezzato e parco monumentale)	5.142	102,85	0	0	5.142	71,42
Totale standard	**16.657**	**333,14**	**5.000**	**69,40**	**21.657**	**300,76**

QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI

TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI	SERVIZI IN PREVISIONE
Servizi di rango elevato	Stabilimenti termali pubblici Ufficio informazioni turistiche Parcheggi	Centro per cure termali Parco delle acque
Servizi di base	Luoghi di culto Parcheggi Spazi attrezzati a parco, gioco, sport	Parcheggi
Ricettività	Alberghi Affittacamere Case vacanza Agriturismi	Ampliamenti di strutture ricettive

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PS

Le trasformazioni previste dal PS comportano un moderato incremento della volumetria esistente, prefigurando nel contempo la riqualificazione di due delle attuali aree-problema di Bagno Vignoni, non adeguatamente inserite nel contesto e comunque sottoutilizzate

UTOE N. 6 – IL TERRITORIO APERTO

DESCRIZIONE

L'UTOE n. 6 coincide con il Sottosistema funzionale dell'*Insediamento rurale diffuso* di cui all'art. 84 delle NTA

STRATEGIA DI SVILUPPO TERRITORIALE

La strategia dello sviluppo territoriale è coerente con gli obiettivi e la disciplina contenuti nello *Statuto della città e degli insediamenti*, ed in particolare negli artt. 85, 92 e 105 delle NTA

AZIONI/INTERVENTI

Il PS non prevede trasformazioni edilizie nella UTOE n. 6, che tuttavia potranno essere richieste attraverso PMAA oppure derivare da operazioni di recupero di edifici attualmente non utilizzati (peraltro piuttosto rari nel territorio di San Quirico).

A tal fine sono state stimate, in via prudenziale:

- 10 nuove residenze rurali, la cui realizzazione è ovviamente subordinata alla richiesta da parte di operatori abilitati nonché al rispetto della disciplina dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio;

- il recupero di una volumetria teorica pari a 20 alloggi, con esclusione di nuove edificazioni.

Rimane aperta, occorre sottolinearlo, la possibilità di realizzare annessi agricoli richiesti tramite PMAA: la quantificazione di queste volumetrie non è come noto possibile in sede di PS.

DIMENSIONI MASSIME DEGLI INTERVENTI EDILIZI

	Nuova urbanizzazione (mc)	Recupero edilizio (mc)	Completamento e recupero urbanistico	Demolizione (mc)
Residenziale e commerciale di vicinato		6.600[2]	3.300[1]	
Residenze speciali				
Ricettivo				
Artigianale e industriale				
Totale		**6.600**	**3.300**	

[1] Pari a 10 alloggi teorici (Residenze rurali da richiedere attraverso PMAA)
[2] Pari a 20 alloggi teorici

GLI INDICI DI CONTROLLO DELLA QUALITA' INSEDIATIVA

CARATTERISTICHE ATTUALI	
Superficie territoriale	34.778.314
Abitanti insediati (al 2005)	79

ABITANTI TEORICI INSEDIABILI	
Edilizia residenziale primaria e secondaria	66
Edilizia residenziale speciale	
Totale	**66**

STANDARD ATTUALI		
Tipologia	**Realizzati/ In Realizzazione**	
	s.f. mq.	**Mq/ab**
Attrezzature di interesse comune	0	0
Servizi per l'istruzione	0	0
Parcheggi	0	0
Spazi attrezzati a parco, gioco, sport (verde pubblico, attrezzato e parco monumentale)	0	0
Totale standard	**0**	**0**

STANDARD DI PREVISIONE (minimi)		TOTALE UTOE CON PREVISIONI DI PS	
s.f. mq.	**Mq/ab aggiuntivi**	**s.f. mq.**	**Mq/ab**
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	0	0	0
0	**0**	**0**	**0**

QUALIFICAZIONE DEI SERVIZI

TIPOLOGIA	SERVIZI ATTUALI	SERVIZI IN PREVISIONE
Servizi di rango elevato		
Servizi di base		
Ricettività	Agriturismi Affittacamere	

PROFILI DI SOSTENIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI PREVISTE DAL PS

Le trasformazioni edilizie nella UTOE n. 6 sono estremamente limitate ed orientate dalla Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, che definisce le forme di compensazione ambientale delle trasformazioni stesse.

TITOLO III. I RACCORDI DEL PS CON GLI STRUMENTI ED ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 139. Prescrizioni per il monitoraggio del PS e degli atti di governo del territorio

1. Il PS e gli atti di governo del territorio sono soggetti a verifica periodica finalizzata a definirne lo stato e le modalità di attuazione.
2. La verifica periodica di cui al comma precedente si esplica per mezzo di una relazione illustrativa e descrittiva, integrata da dati e indici di tipo qualitativo e quantitativo ritenuti opportuni a specificarne il contenuto.
3. La verifica periodica avrà per oggetto la coerenza tra le trasformazioni e la disciplina del PS espressa in termini di obiettivi, prescrizioni e indirizzi nell'ambito della componente statutaria, ed inoltre espliciterà le risorse ambientali su cui le trasformazioni hanno potenzialmente un impatto.
4. La verifica periodica del grado di avanzamento costituisce la base conoscitiva per la valutazione in merito allo stato di attuazione del PS, nonché per la valutazione in merito alla necessità di una sua revisione parziale o generale.

Art. 140. Prescrizioni per la redazione del Piano Comunale per l'illuminazione Pubblica (PCIP) e per il contenimento dell'inquinamento luminoso

1. Nel redigere il PCIP e nella progettazione dei sistemi di illuminazione dei PCI vengono applicati i criteri tecnici per la progettazione, realizzazione e gestione di impianti di illuminazione esterna contenuti nell'allegato C della legge reg. Toscana n. 37/2000.
2. Si prescrive in particolare:
   - l'impiego di sorgenti luminose a vapori di sodio ad alta pressione o comunque di apparecchi illuminanti che consentano un risparmio energetico analogo o superiore;
   - selezionare, per le strade con traffico motorizzato, i livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
   - escludere per i nuovi impianti l'adozione di sistemi di illuminazione a diffusione libera o diffondenti, o comunque che emettano un flusso luminoso nell'emisfero superiore eccedente il 3% del flusso totale emesso;
   - limitare l'uso dei proiettori ai casi di reale necessità;
   - adottare sistemi automatici di controllo, riduzione o spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.
3. Il RU prescrive le forme di contenimento all'inquinamento luminoso da osservare negli insediamenti residenziali, ricettivi e produttivi, dell'intero territorio comunale.

Art. 141. Prescrizioni per la redazione del Piano di indirizzo e di regolazione degli orari

1. In conformità alle prescrizioni del Piano di Indirizzo Territoriale, il Comune di San Quirico, qualora indicato tra i comuni soggetti obbligati alla redazione del "Piano di indirizzo e di regolazione degli orari" ex legge reg. Toscana n.38/1998 e successive modifiche agli artt. 176-180 della legge reg. Toscana n. 1/2005, provvederà alla formalizzazione dello stesso, prevedendo l'armonizzazione dei tempi della città, degli orari di apertura al pubblico dei servizi pubblici e privati, dei pubblici esercizi, degli esercizi commerciali e turistici, delle attività culturali e di spettacolo.

Art. 142. Raccordi con il piano di gestione dell'ANPIL e con il Piano di gestione del sito UNESCO della Val d'Orcia

1. Il QC del PS di San Quirico costituisce riferimento per la formazione dei QC necessari alla redazione dei Piani di gestione dell'ANPIL e del sito UNESCO.
2. La componente statutaria e la componente strategica del PS di San Quirico costituiscono riferimento per la definizione delle scelte di governo dei piani di gestione dell'ANPIL e del Sito UNESCO.
3. L'attuazione dei piani di gestione di cui al precedente comma viene considerata nelle attività di monitoraggio del PS di cui all'art. 139 delle presenti NTA.