

GRUPPO DI LAVORO – Variante 1

<i>Sindaco e Assessore all'Urbanistica:</i>	Danilo Maramai
<i>Assessore a Cultura, Istruzione, Termalismo, Decoro Urbano:</i>	Ugo Sani (fino all'aprile 2018)
<i>Assessore lavori pubblici, viabilità, turismo, agricoltura</i>	Luciano Gorelli (fino all'aprile 2018)
<i>Responsabile Unico del procedimento:</i>	Andrea Marzuoli Lidia d'Errico
<i>Garante per la comunicazione:</i>	Michele D'Avino Giampaolo Brancati
<i>Ufficio di Piano:</i>	Andrea Marzuoli, Edi Martorini Lidia d'Errico, Fabio Generali
<i>Responsabile progettista coordinatore e VAS:</i>	Silvia Arnofi Andrea Marzuoli
<i>Collaboratori per il PO:</i>	Paola Loglisci
<i>Collaboratori per la VAS:</i>	GRAS S.p.A
<i>SIT, cartografia ed editing:</i>	Paola Loglisci, Renata Giavara
<i>Geologia:</i>	Mauro Cartocci, Emanuele Capotorti

Un particolare ringraziamento per il supporto fornito è rivolto anche agli altri dipendenti degli Uffici Comunali, e in particolare a Francesca Baglioni, Duccio Papini, Virginia Pecci.

SIGLE E ABBREVIAZIONI

AC:	Amministrazione Comunale
art.:	articolo di legge generico
Art.:	articolo delle presenti NTA
BSA:	Beni storico-architettonici
BURT:	Bollettino Ufficiale Regione Toscana
CC:	Consiglio Comunale
CP:	Commissione per il Paesaggio
c.d.:	cosiddetto/a
co.:	comma
Codice del Paesaggio:	D.lgs. 42/2004
D.lgs.:	Decreto legislativo
DCR:	Delibera del consiglio regionale
DCC:	Delibera di Consiglio Comunale
DGR:	Delibera della Giunta Regionale
DM:	Decreto Ministeriale
DPCM	Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri
DPR:	decreto del Presidente della Repubblica
IAP:	Imprenditore agricolo professionale
LR.:	legge regionale
lett.:	lettera
ml:	metri lineari
mq:	metri quadri
mc:	metri cubi
n.:	numero
NTA:	Norme tecniche di attuazione
PAERP:	Piano provinciale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili
PAI:	Piano di assetto idrogeologico
PC:	Permesso di costruire
PdR:	Piano di recupero
PFE:	Pericolosità geomorfologica elevata
PFME:	Pericolosità geomorfologica molto elevata
PGRA:	Piano di Gestione del Rischio Alluvioni
PIT:	Piano di indirizzo territoriale della Regione Toscana
PIT-PPR	PIT con valenza di Piano paesaggistico regionale
Programma aziendale:	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale
PO	Piano Operativo (di San Quirico d'Orcia)
PP:	Piano particolareggiato
PR:	Progetto di Restauro
PRAE:	Piano regionale delle attività estrattive
PRG:	Piano regolatore generale
PS:	Piano strutturale (di San Quirico d'Orcia)
PTC, PTCR:	Piano territoriale di coordinamento (della Provincia di Siena)
QC:	Quadro conoscitivo
RE:	Regolamento edilizio (di San Quirico d'Orcia)
RG:	Relazione generale (del Piano Operativo)
SE:	Superficie Edilizia
ss.mm.ii.:	successive modifiche e integrazioni
Tav.:	Tavola
UTOE:	Unità territoriali organiche elementari

INDICE

PARTE I.	DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
Titolo I.	Norme generali.....	1
Art. 1.	Finalità.....	1
Art. 2.	Contenuto e ambito di applicazione.....	2
Art. 3.	Elaborati costitutivi.....	3
Art. 4.	Validità.....	4
Art. 5.	Deroghe.....	4
Art. 6.	Previsioni e strumenti attuativi del RU che restano in vigore.....	5
Art. 7.	Verifica dello stato di attuazione e monitoraggio del PO.....	5
Art. 8.	Varianti e rettifica di errori materiali.....	6
Art. 9.	Parametri urbanistici ed edilizi (aggiornati con Reg. 39/R del 2018).....	6
Art. 10.	Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica.....	11
Art. 11.	Commissione per il paesaggio.....	12
Art. 12.	Individuazione del Territorio Urbanizzato.....	12
Art. 13.	Garanzie finanziarie per interventi di ripristino della situazione ex ante.....	12
Titolo II.	Strumenti di attuazione e tipi di intervento.....	13
<i>Capo I. Strumenti di attuazione.....</i>	<i>13</i>	<i>13</i>
Art. 14.	Modalità di attuazione del PO ed aree preordinate all'esproprio.....	13
Art. 15.	Piani attuativi (PA).....	13
Art. 16.	Progetti Unitari Convenzionati (PUC).....	15
Art. 17.	Progetto di Restauro (PR).....	16
Art. 18.	Applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa").....	17
<i>Capo II. Tipi di intervento.....</i>	<i>17</i>	<i>17</i>
Art. 19.	Tipi di intervento e corrispondenze con le categorie di intervento del PS.....	17
Art. 20.	Manutenzione ordinaria (MO).....	18
Art. 21.	Manutenzione straordinaria (MS) e frazionamento degli edifici.....	18
Art. 22.	Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr).....	20
Art. 23.	Restauro e risanamento conservativo (RC).....	20
Art. 24.	Ricostruzione di ruderi (RR) di immobili vincolati.....	21
Art. 25.	Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) e recupero residenziale dei sottotetti.....	21
Art. 26.	Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER).....	22
Art. 27.	Ampliamento e sostituzione edilizia (AS).....	22
Art. 28.	Nuova edificazione di completamento (NEC).....	23
Art. 29.	Ristrutturazione urbanistica (RiU).....	23
Art. 30.	Nuove Piscine (NP).....	23
Art. 31.	Nuova urbanizzazione (NU).....	24
<i>Capo III – La pianificazione settoriale integrativa e coordinata al PO.....</i>	<i>24</i>	<i>24</i>
Art. 32.	Misure per la protezione civile: Piano Intercomunale di Protezione Civile.....	24
Art. 33.	Altri piani, programmi e regolamenti comunali vigenti.....	24

PARTE II.	LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, VALIDA A TEMPO INDETERMINATO.....	26
Titolo I	La gestione del patrimonio edilizio esistente.....	26
<i>Capo I.</i>	<i>Patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario.....</i>	<i>26</i>
Art. 34.	Definizione di patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario e disposizioni generali.....	26
Art. 35.	Componente Insediativa CI1 - Tessuti urbani antichi.....	27
Art. 36.	Componente insediativa CI2 - Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana e intervento R1.....	29
Art. 37.	Componente insediativa CI3 - Tessuti residenziali del primo Novecento.....	30
<i>Capo II.</i>	<i>Patrimonio edilizio recente.....</i>	<i>30</i>
Art. 38.	Componente insediativa CI4 – Espansioni recenti di San Quirico.....	30
Art. 39.	Componente insediativa CI5 – Espansioni recenti di Bagno Vignoni (UTOE 5).....	32
Art. 40.	Componente insediativa CI6 - Spazi per attività produttive e terziarie (esistenti o dismesse).....	33
<i>Capo III.</i>	<i>Le zone connotate da condizioni di degrado e gli edifici non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.....</i>	<i>35</i>
Art. 41.	Edifici precari legittimamente realizzati e zone connotate da condizioni di degrado.....	35
Titolo II.	La gestione e riqualificazione degli spazi pubblici e privati.....	36
<i>Capo I. Standard urbanistici e regole per l'eventuale monetizzazione.....</i>		<i>36</i>
Art. 42.	Indice insediativo residenziale e dimensioni degli alloggi.....	36
Art. 43.	Prescrizioni per il dimensionamento e la progettazione dei parcheggi pubblici e degli altri standard urbanistici.....	36
Art. 44.	Prescrizioni per il dimensionamento e la progettazione dei parcheggi e del verde privato.....	38
Art. 45.	Standard aggiuntivi: l'alloggio sociale.....	40
Art. 46.	Limiti di densità edilizia, altezza degli edifici, distanza tra i fabbricati.....	41
Art. 47.	Deroghe alle prescrizioni per gli standard urbanistici e loro monetizzazione.....	42
Art. 48.	Parametri e regole per le zone destinate ad attrezzature di uso pubblico.....	42
<i>Capo II.</i>	<i>La gestione del verde in ambito urbano e periurbano.....</i>	<i>42</i>
Art. 49.	La gestione del verde urbano.....	42
Art. 50.	La gestione delle pertinenze residenziali.....	43
Art. 51.	La gestione del verde di ambientazione paesaggistica di San Quirico.....	44
Art. 52.	La gestione del verde di ambientazione paesaggistica di Bagno Vignoni.....	44
Art. 53.	La riqualificazione degli “annessini”.....	45
Art. 54.	Indirizzi per l'utilizzo della vegetazione in ambito urbano e la riqualificazione dei margini.....	45
<i>Capo III. Altre misure per elevare la qualità degli insediamenti.....</i>		<i>48</i>
Art. 55.	Disciplina delle fasce di rispetto stradali, cartellonistica e adeguamenti della viabilità.....	48
Art. 56.	Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici.....	48
Art. 57.	Limiti e prescrizioni per l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti rinnovabili e misure per il risparmio energetico.....	50

Art. 58.	Richiami normativi e indirizzi per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano.....	53
Titolo III.	Disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni (art. 98 LR 65/2014).....	54
<i>Capo I</i>	<i>La classificazione delle destinazioni d'uso.....</i>	<i>54</i>
Art. 59.	Destinazioni d'uso; aspetti generali.....	54
Art. 60.	Categorie funzionali e loro articolazioni.....	54
<i>Capo II.</i>	<i>La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso.....</i>	<i>55</i>
Art. 61.	Mutamenti delle destinazioni d'uso: aspetti generali.....	55
Art. 62.	I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio urbanizzato.....	56
Art. 63.	Disposizioni particolari per i cambi di destinazione d'uso da RES1 a TR1 e viceversa.....	58
Art. 64.	I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio non urbanizzato.....	58
Art. 65.	Oneri di urbanizzazione per il mutamento di destinazione d'uso.....	59
Titolo IV.	La disciplina del territorio rurale.....	59
<i>Capo I.</i>	<i>Norme di carattere generale e campo di applicazione della presente disciplina.....</i>	<i>59</i>
Art. 66.	Definizione di territorio rurale e di attività agricole ed obiettivi di qualità generali.....	59
Art. 67.	Articolazione del territorio rurale e del patrimonio edilizio in esso contenuto.....	60
Art. 68.	Riferimenti per la disciplina del territorio rurale.....	61
Art. 69.	Divieti generali, anche a tutela dei valori del territorio.....	62
Art. 70.	Prescrizioni generali per gli interventi di sistemazione agraria.....	64
Art. 71.	Prescrizioni generali per la tutela dei corsi d'acqua.....	65
Art. 72.	Condizioni per la realizzazione di trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali proposte da soggetti pubblici e non previste dal PS e dal PO.....	65
Art. 73.	Obiettivi di gestione dell'ambito periurbano di San Quirico (ex art. 67 LR 65/2014) e dell'ambito di pertinenza del centro storico di San Quirico (ex art. 66 LR 65/2014).....	65
Art. 74.	Obiettivi di gestione dell'ambito periurbano di Bagno Vignoni (ex art. 67 LR 65/2014) e dell'ambito di pertinenza del centro storico di Bagno Vignoni (ex art. 66 LR 65/2014).....	66
Art. 75.	Obiettivi di gestione del territorio aperto e degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici.....	67
<i>Capo II.</i>	<i>Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo (IAP).....</i>	<i>67</i>
Art. 76.	Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale (art. 70 LR 65/2014 - IAP).....	67
Art. 77.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricolo in assenza di programma aziendale (art. 71 LR 65/2014 - IAP).....	68
Art. 78.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricolo mediante programma aziendale (art. 72 LR 65/2014, IAP).....	69
Art. 79.	Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale (art. 73 LR 65/2014, IAP).....	70
Art. 80.	Caratteristiche degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione previsti da programmi aziendali (IAP).....	71
Art. 81.	Caratteristiche degli annessi agricoli di nuova costruzione previsti da programmi aziendali (IAP).....	72
Art. 82.	Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (art. 73, co. 5, LR 65/2014, IAP).....	73

Art. 83.	Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 74 LR 65/2014, IAP).....	74
Art. 84.	Criteri per la redazione dei programmi aziendali (IAP).....	75
Art. 85.	Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75 LR 65/2014, IAP).....	76
Art. 86.	Trasferimenti di fondi agricoli (art. 76 LR 65/2014).....	76
<i>Capo III - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo.....</i>		<i>77</i>
Art. 87.	Trasformazioni dei resedi degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale (art. 77 LR 65/2014).....	77
Art. 88.	Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 78 LR 65/2014) e "annessini".....	78
Art. 89.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (art. 79 LR 65/2014).....	79
Art. 90.	Nuove piscine in territorio rurale.....	80
Art. 91.	Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi (art. 80 LR 65/2014).....	80
<i>Capo IV - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici.....</i>		<i>80</i>
Art. 92.	Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 81 LR 65/2014).....	80
Art. 93.	Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale (art. 82 LR 65/2014).....	81
Art. 94.	Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 83 LR 65/2014).....	81
<i>Capo V Disciplina delle aree rurali che ospitano funzioni non agricole e per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale.....</i>		<i>82</i>
Art. 95.	Gestione delle aree in territorio rurale che non ospitano funzioni agricole.....	82
Art. 96.	Recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale in applicazione della LR 7 febbraio 2017, n.3.....	83
Art. 97.	Disciplina dell'area estrattiva di Malintoppo e delle aree di salvaguardia delle concessioni minerarie.....	84
Titolo V.	Discipline a tutela dei beni paesaggistici del territorio aperto, in conformità al PIT-PPR e al PTCP.....	86
Art. 98.	Trasformazioni ammesse negli edifici censiti come Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto, nei loro Aggregati e nelle relative aree di pertinenza.....	86
Art. 99.	La conformazione del PO al PIT-PPR.....	88
Art. 100.	Prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici vincolati di cui all'art. 134 del d.lgs. 42/04.....	89
PARTE III. LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO, CON VALENZA QUINQUENNALE.....		96
Titolo I – Interventi in territorio urbanizzato.....		96
Art. 101.	Le Schede progettuali.....	96
Art. 102.	Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi (PA).....	96
Art. 103.	Interventi da attuarsi mediante Progetti unitari convenzionati (PUC).....	96
Art. 104.	Interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli da attuarsi tramite PA e PUC.....	97

Art. 105.	Le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale.....	97
Titolo II - Interventi in aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.....		97
Art. 106.	Parco ricreativo per la pesca sportiva privato.....	97
Titolo II - Disciplina della compensazione urbanistica.....		97
Art. 107.	Obiettivi, criteri e parametri della disciplina della compensazione urbanistica.....	97
Titolo III –Gli ambiti delle politiche urbane comunali per i servizi, la mobilità e il paesaggio.....		100
Art. 108.	Completamento dei servizi pubblici a San Quirico.....	100
Art. 109.	Completamento dei servizi pubblici a Bagno Vignoni.....	100
Art. 110.	Il Parco delle Acque e dei Travertini.....	100
Art. 111.	Vincoli espropriativi.....	101
Art. 112.	L'Anello pedonale dei parchi di Bagno Vignoni.....	101
Art. 113.	Il collegamento pedonale tra il Convento dei Cappuccini e la porta dei Cappuccini.....	102
Art. 114.	Fruibilità della rete dei percorsi storici connessi con la via Francigena: direttrice ciclabile della Val d'Orcia e altri percorsi di interesse paesaggistico.....	102
Art. 115.	La rete ciclabile di San Quirico.....	102
Art. 116.	Aree di sosta lungo le strade maggiori per la fruizione del paesaggio in sicurezza.....	102
Art. 117.	Interventi prioritari e discipline per il rafforzamento della rete ecologica.....	103
Art. 118.	Il Progetto di paesaggio "Mura di San Quirico": indirizzi per la progettazione.....	103
Art. 119.	Il progetto di paesaggio "Bagno Vignoni e Vignoni".....	103
Art. 120.	Il progetto di paesaggio "Ombicciolo".....	104
Parte IV – Geologia.....		105
Titolo I. Norme in merito alle aree sensibili all'inquinamento degli acquiferi.....		105
Art. 121.	Disposizioni generali.....	105
Art. 122.	Disciplina delle aree sensibili di classe 1.....	106
Art. 123.	Disciplina delle aree sensibili di classe 2.....	107
Art. 124.	Area di salvaguardia delle opere di captazione.....	109
Art. 125.	Disciplina a tutela dei corpi idrici termali.....	109
Titolo II. Fattibilità geologica, idraulica e sismica delle trasformazioni.....		110
Art. 126.	Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici.....	110
Art. 127.	Fattibilità in relazione agli aspetti geologici.....	111
Art. 128.	Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni.....	111
Art. 129.	Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli.....	111
Art. 130.	Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata.....	111
Art. 131.	Classe di Fattibilità F.4 - Fattibilità limitata.....	112
Art. 132.	Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica.....	113
Art. 133.	Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica.....	113

Art. 134.	Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone.....	114
Art. 135.	Aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA dell'Ombrone.....	114
Art. 136.	Attribuzione della fattibilità agli interventi in territorio urbanizzato.....	114
Art. 137.	Attribuzione della fattibilità per gli interventi in territorio non urbanizzato.....	116

ALLEGATO 1 - SCHEDE PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI IN AREE SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS. 42/2004.....	1
INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PIANI ATTUATIVI (PA).....	3
<i>PA 2 - Completamento residenziale di Via dei Fossi.....</i>	<i>3</i>
<i>PA 3 - Ampliamenti per camere e servizi privati Residence Casanova.....</i>	<i>10</i>
<i>PA 4 - Ampliamento per camere e servizi privati Albergo Posta Marcucci</i>	<i>16</i>
<i>PA 5 - Recupero di via Etruria.....</i>	<i>28</i>
INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC).....	36
<i>PUC 4 - Ampliamento camere e servizi privati Hotel Le Terme</i>	<i>36</i>
<i>PUC 6 - Ampliamento per servizi privati Hotel Adler.....</i>	<i>44</i>
INTERVENTI DI RECUPERO SOGGETTI A PUC.....	53
<i>PUC R1 - Recupero loggia di Santa Caterina e vasca termale.....</i>	<i>53</i>
<i>PUC R2 - Recupero area degradata in Via de' Fossi a Porta Cappuccini.....</i>	<i>61</i>
<i>PUC R3 - Recupero ex Cinema Nuovo.....</i>	<i>68</i>
<i>PUC R4 - Riquilificazione dell'area industriale dismessa ex Tecnobloc all'Ombicciolo.....</i>	<i>75</i>
<i>PUC R5 - Recupero area degradata di Via Cerrecchio.....</i>	<i>80</i>
COMPLETAMENTI SOGGETTI A PUC.....	87
<i>CRa, CRb, CRc - Completamenti del tessuto residenziale nelle espansioni recenti di San Quirico.....</i>	<i>87</i>
<i>CRc - Completamento residenziale di Via delle scuole.....</i>	<i>92</i>
<i>CP4 - Completamenti del tessuto produttivo in zona Ombicciolo ovest.....</i>	<i>97</i>
INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CONSENTITI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DIVERSI DA QUELLI DA ATTUARSI TRAMITE PA E PUC.....	103
<i>CP1, CP2, CP3 - Completamenti area Produttiva Ombicciolo est.....</i>	<i>103</i>
<i>S1 - Raddoppio parcheggio pubblico di via delle Carbonaie.....</i>	<i>109</i>
<i>S2 - Servizi pubblici aggiuntivi in ampliamento delle terme pubbliche a Bagno Vignoni.....</i>	<i>113</i>
<i>S3/S7- Servizi pubblici aggiuntivi nel Parco Sorbellini di San Quirico.....</i>	<i>117</i>
<i>S4 - Parcheggio pubblico ad uso delle terme pubbliche a Bagno Vignoni.....</i>	<i>121</i>
<i>S8- Ampliamento della palestra della scuola primaria.....</i>	<i>126</i>
<i>S9 - Completamento dei locali per i Servizi di assistenza medica della Pia Associazione di Misericordia.....</i>	<i>130</i>
ALLEGATO 2 - LE SCHEDE PROGETTUALI PER GLI INTERVENTI IN AREE NON SOGGETTE A VINCOLO PAESAGGISTICO EX D.LGS. 42/2004.....	1
INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC).....	3
<i>PUC 3 - Ampliamento camere e servizi Hotel Palazzuolo.....</i>	<i>3</i>
OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA.....	8
<i>S6 - Nuova area attrezzata per attività di pesca sportiva.....</i>	<i>8</i>

PARTE I. DISPOSIZIONI GENERALI

TITOLO I. NORME GENERALI

Art. 1. Finalità

1. Il presente Piano Operativo (PO) è redatto ai sensi dell'art. 95 della l.reg. Toscana n.65/2014 "Norme per il Governo del Territorio", in conformità alle vigenti previsioni normative statali e regionali e nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovracomunale.
2. Il PO è l'atto di governo del territorio che disciplina dettagliatamente l'attività urbanistica ed edilizia nel territorio comunale in attuazione dei criteri definiti nel Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 71 in data 28.12.2008 e successivamente modificato con DCC n. 74 del 21.12.2013 e DCC n. 12 del 11.04.2016; esso persegue lo sviluppo sostenibile attraverso:
 - a. le tutele dell'integrità fisica e dell'identità culturale, quali condizioni di ammissibilità di ogni scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio;
 - b. la valorizzazione delle qualità ambientali paesaggistiche, urbane, architettoniche, relazionali e sociali presenti, nonché il ripristino delle qualità deteriorate;
 - c. il conferimento di nuovi e più elevati caratteri di qualità, formale e funzionale;
 - d. la configurazione di un assetto territoriale coerente con le suddette finalità, mediante la definizione:
 - delle trasformazioni fisiche ammissibili e/o prescritte e delle utilizzazioni compatibili degli immobili posti sul territorio, anche in base alle condizioni di pericolosità geologica ed idraulica e dalle caratteristiche idrogeologiche;
 - delle destinazioni d'uso.
3. Il PO fa altresì proprie le finalità di miglioramento della qualità degli insediamenti di cui all'art. 62 della LR 65/2014, in riferimento:
 - a. alla riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane;
 - b. alla dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
 - c. alla funzionalità, al decoro e al comfort delle opere di urbanizzazione e dell'arredo urbano;
 - d. alla dotazione di attrezzature e servizi con particolare attenzione alle attività commerciali di vicinato e ai servizi essenziali;
 - e. alla qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;
 - f. alla dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e per il riutilizzo delle acque reflue;
 - g. alla dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
 - h. alle prestazioni di contenimento energetico degli edifici e degli isolati urbani in riferimento al contenimento energetico, alla resilienza ai cambiamenti climatici, alla fruibilità e sicurezza;
 - i. all'eliminazione delle barriere architettoniche ed urbanistiche in conformità con quanto previsto dalla legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche), e all'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città;
 - j. alla qualità dell'architettura con particolare riferimento agli spazi d'uso collettivo ed alle opere pubbliche;
 - k. alle prestazioni omogenee adeguate delle reti di trasferimento dati sull'intero territorio regionale.

Art. 2. Contenuto e ambito di applicazione

1. Il PO assume quali riferimenti cogenti ed inderogabili il quadro conoscitivo, le invarianti, gli statuti, i sistemi ed i sottosistemi territoriali e funzionali e le unità territoriali organiche elementari (UTOE) come definite dal Piano Strutturale.
2. Ai sensi dell'art. 95 della LR 65/2014, il PO si compone di due parti principali:
 - a. la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato (Parte II, nelle presenti NTA);
 - b. la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale (Parte III, nelle presenti NTA).
3. Mediante la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti il presente PO individua e definisce:
 - a. le disposizioni di tutela e di valorizzazione dei centri e dei nuclei storici;
 - b. la disciplina del territorio rurale, in conformità alle disposizioni di cui al titolo IV, capo III, della LR 65/2014, al fine di assicurare il perseguimento degli specifici obiettivi di qualità di cui all'art. 68 della stessa legge, nonché la specifica disciplina di cui all'articolo 4 della legge regionale 7 febbraio 2017, n. 3 (Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla LR 65/2014);
 - c. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente realizzabili nel territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui al successivo co. 4;
 - d. la disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni, ai sensi dell'art. 98 della LR 65/2014 (Parte II, Titolo III delle presenti NTA);
 - e. le zone connotate da condizioni di degrado.
4. Mediante la disciplina di cui al co. 2, lettera *b*, il Piano Operativo individua e definisce:
 - a. gli interventi che, in ragione della loro complessità e rilevanza, si attuano mediante piani attuativi;
 - b. gli interventi di rigenerazione urbana di cui all'art. 125 della LR 65/2014;
 - c. i progetti unitari convenzionati di cui all'art. 121 della LR 65/2014;
 - d. gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli di cui alle lettere *a*, *b*, *c*;
 - e. le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale di cui all'art. 63 della LR 65/2014 nell'ambito degli interventi di cui alle lettere *a*, *b*, *c*;
 - f. le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprese le aree per gli standard di cui al d.m. 1444/1968 e le eventuali aree da destinare a previsioni per la mobilità ciclistica, ai sensi della legge regionale 6 giugno 2012, n.27 (Interventi per favorire lo sviluppo della mobilità ciclistica);
 - g. i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del dPR 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità);
 - h. ove previste, la perequazione urbanistica, la compensazione urbanistica, la perequazione territoriale il piano comunale di protezione civile di cui rispettivamente agli artt. 100, 101 e 102 e 104 co 4 della LR 65/2014, e le relative discipline;
 - i. qualora presenti, gli edifici esistenti non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione. Con riferimento a tali edifici, il comune può favorire, in alternativa all'espropriazione, la riqualificazione delle aree ove essi sono collocati attraverso forme di compensazione, rispondenti al pubblico interesse e comunque rispettose dell'imparzialità e del buon andamento dell'azione amministrativa.
6. Le previsioni del PO per la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio ed i conseguenti vincoli preordinati all'espropriazione, sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico, indicato nella Relazione Generale del PO per i cinque anni successivi alla sua approvazione.

7. Il PO contiene inoltre, al Capo V del Titolo II della Parte II, le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni delle città e delle infrastrutture per la mobilità.
8. Il PO sarà adeguato a piani, progetti e programmi direttamente operativi dettati da leggi o da atti di amministrazioni sovramunicipali.

Art. 3. Elaborati costitutivi

1. Il PO è costituito dai seguenti elaborati:
 - a. Relazione Generale di progetto (RG);
 - b. Norme tecniche di attuazione (NTA);
 - c. Elaborati grafici del quadro conoscitivo, costituiti dalla Tav Po1a e Po1b *“Classificazione del patrimonio edilizio esistente; edifici soggetti a vincolo ex D.lgs 42/2004”* (in scala 1:2.000);
 - d. Elaborati grafici di progetto, costituiti dalle tavv. Po2a e Po2b in scala 1:2.000, e dalle Tav. Po3a e Po3b in scala 1:10.000.
 - e. Elaborati geologici, costituiti da:
 - Relazione geologico-tecnica
 - MSr – Relazione illustrativa Microzonazione Sismica Livello 1
 - Allegato 1 – Risultati delle indagini pregresse
 - Allegato 2 – Risultati della campagna di indagini per gli studi di MS liv.1

TAVOLE:

- 1G – Carta geologica - scala 10.000 – (sostituisce la 1Ga 2007 nel territorio aperto e la 1G del 2009 inerente i centri urbani)
- 2G1 / 2 – Carta delle unità litologico-tecniche e dei dati di base - scala 1:2.000 (sostituiscono la 2G del Quadro conoscitivo del PS del 2007 nel territorio aperto e la 2G del 2009 inerente i centri urbani)
- 3G1 / 2 / 3 – Carta geomorfologica – scala 1:10.000 e 1:2.000 (sostituiscono la 3G del 2007 nel territorio aperto e la 3G del 2009 nei centri urbani)
- MS1.1/2 – Carta delle indagini (Tav.2), scala 1:5.000 (nuova cartografia);
- MS2.1/2 – Carta Geologico-Tecnica (Tav.3), scala 1:5.000 (nuova cartografia);
- MS3 – Sezioni Geologico-Tecniche (Tav.4), scala 1:5.000 (nuova cartografia);
- MS4.1/2 – Carta delle frequenze fondamentali dei depositi (Tav.5), scala 1:5.000 (nuova cartografia);
- MS5 – Carta delle Microzone Omogenee in prospettiva Sismica (Tav.6), scala 1:5.000 (nuova cartografia)
- PS07.1 / 2 – Carta della pericolosità sismica locale, scala 1:2.000 (sostituiscono la PS07 del 2009);
- PS08 – Carta idrogeologica e della sensibilità degli acquiferi, scala 1:10.000 (sostituisce la PS08 del 2007, che era già stata sostituita dalla PS08 del 2013)
- PS09.1 / 2 / 3 – Carta della pericolosità idraulica, scala 1:10.000 e 1:2.000 (sostituiscono la PS09 del 2007 nel territorio aperto e la PS09 del 2009 nei centri urbani);
- PS10.1 / 2 / 3 – Carta della pericolosità geologica – scala 1:10.000 e 1:2.000 – sostituisce la PS10 del 2007 nel territorio aperto e la PS10 del 2009 nei centri urbani (contiene anche le perimetrazioni della pericolosità geomorfologica del PAI Ombrone, prima riportate nella PS11 del 2007 e già aggiornata dalla PS11 del 2009, entrambe al 10.000)
- Po4.1 / 2 – Carta della fattibilità, scala 1:2.000.

N.B. - Le tavole geologiche sostituiscono anche tutte le cartografie della I variante puntuale al PS e al RU del 2013 e della II variante puntuale al PS e al RU del 2015.

Art. 4. Validità

1. Ai sensi dell'art. 95, co.9 della LR 65/2014, le previsioni che si realizzano mediante piani attuativi, o progetti unitari convenzionati di iniziativa pubblica, comunque denominati, o mediante interventi di rigenerazione urbana, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di efficacia del PO o della variante che li contempla, i piani o i progetti non siano stati approvati.
2. I vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia qualora entro il suddetto termine quinquennale non sia stato approvato il progetto definitivo dell'opera pubblica. Qualora sia previsto che l'opera possa essere realizzata anche su iniziativa privata, alla decadenza del vincolo non consegue la perdita di efficacia della relativa previsione.
3. Nei casi di piani attuativi, interventi di rigenerazione urbana o di progetti unitari convenzionati di iniziativa privata previsti dal PO, la perdita di efficacia di cui al co. 1 si verifica qualora entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione oppure i proponenti non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del comune che corrisponda nei contenuti allo schema di convenzione approvato con il piano o progetto. Perdono altresì efficacia gli interventi di nuova edificazione di cui all'Art. 2., co. 4, lettera d., delle presenti NTA qualora entro il suddetto termine non sia stato rilasciato il relativo titolo edilizio.
4. Il Comune può prorogare, per una sola volta, i termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 1 e 3, per un periodo massimo di tre anni. La proroga è disposta dal Comune, con un unico atto, prima della scadenza del termine quinquennale.
5. Le previsioni di cui ai precedenti co. 1 e 3 possono comunque essere reiterate con variante al PO, ovvero attraverso qualunque altro atto cui la legge conferisca l'efficacia di variante degli strumenti urbanistici.
6. Alla scadenza dei termini di efficacia delle previsioni di cui ai commi 1 e 3, o del diverso termine disposto ai sensi del co. 4, non perdono efficacia le previsioni contenute nei piani attuativi già adottati a tale scadenza, relativi ai programmi aziendali di cui all'art. 74 della LR 65/2014, a condizione che non prevedano interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.
7. Alla scadenza di ogni quinquennio dall'approvazione del PO, il comune redige una relazione sull'effettiva attuazione delle previsioni in esso contenute, con particolare riferimento alla disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio con valenza quinquennale (Parte III, nelle presenti NTA).
8. Qualora gli articoli del PO riportino, per comodità di chi lo consulta, i testi di norme sovraordinate, resta fermo l'adeguamento automatico delle presenti NTA ad eventuali successive modifiche e integrazioni di tali norme sovraordinate, senza necessità di variante al PO. L'adeguamento automatico delle NTA del PO alle norme sovraordinate di riferimento vige a prescindere dal fatto che siano riportate o esplicitamente citate nel prosieguo.

Art. 5. Deroche

1. Ai sensi dell'art. 97 della LR 65/2014, i poteri di deroga al PS e contestualmente, se necessario, al PO sono esercitabili esclusivamente per la realizzazione di interventi urgenti ammessi a finanziamento pubblico, finalizzati alla tutela della salute e dell'igiene pubblica, al recupero di condizioni di agibilità e accessibilità di infrastrutture e di edifici pubblici e privati, nonché alla salvaguardia dell'incolumità pubblica e privata, che si siano resi necessari in conseguenza di calamità naturali o catastrofi, o di eventi naturali o connessi con l'attività dell'uomo, rilevanti ai fini dell'attività di protezione civile.
2. Quando sia necessario esercitare i poteri di deroga al solo PO, essi sono esercitabili nel rispetto di tutte le seguenti condizioni:

a. per interventi pubblici o di interesse pubblico da realizzarsi anche a cura dei privati, purché previsti in aree già destinate a funzioni pubbliche, o di interesse pubblico;

- b.** purché si operi nei limiti fissati dalle leggi e con esclusivo riferimento ai parametri dimensionali dell'intervento concernenti altezze, superfici, volumi e distanze;
- c.** purché gli interventi in deroga non risultino in contrasto con il PS.

Art. 6. Previsioni e strumenti attuativi del RU che restano in vigore

1. Restano in vigore fino alla loro naturale data di scadenza i seguenti interventi:
 - a. i Piani Attuativi avviati ai sensi del precedente RU entro i termini di legge, di cui al successivo co. 2;
 - b. gli interventi introdotti o modificati dalla seconda variante puntuale al RU approvata con DCC n. 12 del 11.04.2016 (scadenza 10.04.2021), di cui al successivo co. 3.
2. Le previsioni di cui al co.1, lett. a consistono unicamente nella parte “1B - Area Adler Thermae” del Programma Complesso di Intervento (PCI) n. 1 “Area ex-Solet e area Adler Thermae” approvato con DCC n. 44 del 30.07.2012 e relativo piano attuativo approvato con DCC n. 52 del 26.09.2013.
3. Le previsioni con scadenza 10.04.2021 di cui al precedente co.1, lett. b. consistono dei seguenti interventi:
 - Piano Attuativo “Area ex Solet” di cui all’art. 83 delle NTA del RU così come modificate dalla seconda variante puntuale;
 - nuovo stabilimento termale pubblico ricavato nell’area attualmente interessata dall’ufficio turistico di Bagno Vignoni, ossia l’intervento di “completamento per scopi pubblici e sociali” CS8, di cui all’art. 62 delle NTA del RU così come modificato dalla seconda variante puntuale.
4. Si riconfermano poi esplicitamente, come parte integrante anche del presente PO, le previsioni del “Piano particolareggiato per l’assetto ambientale ed urbanistico di Bagno Vignoni”, approvato con Del. CC n. 78 del 23.12.1997, limitatamente all’art. VII.2-ST6 Parco delle Acque e dei Travertini, il cui perimetro viene riportato nella Tav. Po2, e all’art. VIII-SR3, solo in merito agli aspetti inerenti la bonifica ambientale del sito della Ex- Solet.
5. Gli interventi relativi a strumenti attuativi già adottati od approvati di cui ai precedenti commi e ai piani di miglioramento agricolo in corso di realizzazione di cui alla legge reg. Toscana n. 64/1995 e ss.mm.e.ii. sono subordinati ai parametri urbanistici, all’esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni in essi contenute per tutto il periodo di validità della convenzione o atto d’obbligo. Eventuali varianti dovranno adeguarsi alle nuove destinazioni di PO fermo restando comunque il rispetto dei medesimi parametri urbanistici ed edilizi previgenti, nonché dei tempi di realizzazione previsti in convenzione o atto d’obbligo e l’adeguamento agli standard urbanistici di cui al dM n. 1444/1968.

Art. 7. Verifica dello stato di attuazione e monitoraggio del PO

1. In conformità all'art. 15 della LR 65/2014 ed in coerenza con gli artt. 30 e 139 del PS, il Comune di San Quirico predispone il Monitoraggio del PO al fine di:
 - accertare il grado di conseguimento degli obiettivi strategici del Piano Strutturale con particolare riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, alle trasformazioni urbanistiche, agli incrementi dei carichi insediativi ed alle opere di potenziamento dei servizi e delle infrastrutture;
 - verificare lo stato della progettazione e l'attuazione degli interventi, pubblici e privati, nelle aree urbane di nuovo impianto, residenziali, produttive o comunque definite;
 - programmare e selezionare gli interventi nel tempo e precisare le risorse economiche per la realizzazione delle opere;
 - fornire al Sindaco gli elementi per invitare i proprietari delle aree di nuovo impianto a proporre i progetti per evitare la decadenza delle previsioni;
 - redigere il bilancio degli interventi realizzati in relazione al dimensionamento previsto per le singole UTOE;

- verificare lo stato delle risorse essenziali, dei luoghi a statuto speciale e dei beni ambientali, storici e paesaggistici;
 - verificare l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
 - descrivere lo stato dell'ambiente;
 - aggiornare il quadro conoscitivo in relazione alle modifiche intervenute, utilizzando un apposito Sistema Informativo Territoriale (S.I.T.) che si avvarrà di procedure automatizzate per il recepimento e l'elaborazione dei dati conoscitivi.
2. L'Amministrazione comunale stabilirà specifiche procedure per le fasi di consultazione con i cittadini finalizzate a garantire la più ampia partecipazione.
 3. Sulla base delle risultanze del monitoraggio verrà valutata la necessità di procedere ad eventuali modifiche delle previsioni del PO al fine di raggiungere gli obiettivi posti dal Piano Strutturale.

Art. 8. Varianti e rettifica di errori materiali

1. Le varianti al PO devono essere redatte nel rispetto dei parametri, degli indirizzi e delle prescrizioni del Piano Strutturale, e sono adottate ed approvate dal Consiglio Comunale con la procedura prevista dal Titolo II, Capo I della LR 65/2014.
2. Nel caso di varianti semplificate al PO così come definite all'art. 30 della LR 65/2014, ossia di varianti che hanno per oggetto previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato, anche qualora dovessero comportare variante al PS, la procedura prevista è quella di cui all'art. 32 della stessa legge.
3. Le previsioni incidenti sul dimensionamento del PO introdotte mediante variante semplificata perdono efficacia alla scadenza quinquennale dall'approvazione del PO di riferimento.
4. È preclusa l'adozione e l'approvazione di varianti normative di modifica di parametri urbanistici che producano un aumento del carico urbanistico senza il contestuale adeguamento degli standard urbanistici definiti secondo gli obiettivi qualitativi del Piano Strutturale.
5. La eventuale modifica delle delibere Comunali richiamate nel presente PO deve essere coerente e conforme alla disciplina contenuta nel PS e nel PO medesimo. Le deliberazioni di Consiglio e Giunta Comunali richiamate nelle presenti NTA ne costituiscono parte integrante e sostanziale.
6. In coerenza all'art. 21 della LR 65/2014, l'AC provvede, mediante un'unica deliberazione, all'aggiornamento del quadro conoscitivo degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica purché non comportante conseguenze sulle discipline, oppure alla correzione di errori materiali in essi contenuti. A tale scopo, gli aventi diritto possono segnalare errori materiali quali, ad esempio, l'erronea attribuzione di un dato edificio ad una delle sei componenti insediative di cui agli artt. da Art. 35. ad Art. 40., presentando all'A.C. una apposita richiesta di corretta riclassificazione sulla base di motivazioni ben documentate.
7. In caso di accoglimento della richiesta, l'AC trasmette alla Regione e alla Provincia la deliberazione di aggiornamento o di correzione, il cui avviso è anche pubblicato sul BURT.

Art. 9. Parametri urbanistici ed edilizi (aggiornati con Reg. 39/R del 2018)

1. Il presente articolo contiene le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi utilizzati dal PO, in coerenza con quelle di cui alla Decreto del Presidente della Giunta regionale 24 luglio 2018, n. 39/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 216 della legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".
2. *Superficie territoriale (ST)*. Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica subordinato alla previa approvazione di un piano attuativo o di un progetto convenzionato comunque denominato. Comprende la superficie fondiaria (SF) e le aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.
3. *Indice territoriale (IT)*. Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie territoriale (ST), comprensiva dell'edificato esistente.

4. **Superficie fondiaria (SF).** Superficie reale, ovvero superficie complessiva effettiva, di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio privato. È costituita dalla superficie territoriale (ST) al netto delle aree per dotazioni territoriali (DT), ivi comprese quelle esistenti.
5. **Indice di edificabilità fondaria (IF).** Quantità massima di superficie edificabile (o edificata) (SE) o di volume edificabile (o edificato) (VE) su una determinata superficie fondiaria (SF), comprensiva dell'edificato esistente (l'IF incorpora i parametri "indice di fabbricabilità fondiaria (If) e "Indice di Utilizzazione fondiaria" (Uf) di cui agli artt. 8 e 9 del d.p.g.r. 64/R/2013).
6. **Dotazioni territoriali (DT).** Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dallo strumento comunale di pianificazione urbanistica. Art. 5 Le aree per dotazioni territoriali (DT) corrispondono e sono da considerarsi equivalenti al parametro "superficie per attrezzature e spazi pubblici" (Sap) di cui all'art. 5 del d.p.g.r. 64/R/2013.
7. **Superficie coperta (SC).** Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a ml 1,50 (La superficie coperta (SC) corrisponde con parziali modifiche al parametro "superficie coperta" (Sc) di cui all'art. 15 del d.p.g.r. 64/R/2013).
8. **Superficie permeabile (SP).** Porzione di superficie territoriale (ST) o di superficie fondiaria (SF) priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, interrati o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera (la SP corrisponde con parziali modifiche al parametro "superficie permeabile di pertinenza" (Spp) di cui all'art. 27 del d.p.g.r. 64/R/2013).
9. **Indice di permeabilità IPT / IPF.** Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie permeabile (SP) e la superficie territoriale (ST) (indice di permeabilità territoriale) o la superficie fondiaria (SF) (indice di permeabilità fondiaria). L'indice di permeabilità territoriale (IPT) è un parametro di nuova introduzione, non presente nel d.p.g.r. 64/R/2013. L'indice di permeabilità fondiaria (IPF) corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "rapporto di permeabilità" (Rp) di cui all'art. 28 del d.p.g.r. 64/R/2013
10. **Superficie utile (SU).** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto delle superfici accessorie (SA) e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre. La superficie utile (SU) costituisce porzione della superficie calpestabile (SCal) di pavimento dell'edificio, comprendente i locali agibili di abitazione o di lavoro, con relativi servizi igienici, corridoi, disimpegni, ripostigli. Sono comunque escluse dal computo della superficie utile (SU) le superfici di pavimento riferite a:
 - a. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
 - b. intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
 - c. palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
 - d. volumi tecnici;
 - e. opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della LR 65/2014.La superficie utile (SU) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della LR 65/2014.
11. **Superficie edificabile (o edificata) (SE).** Si definisce "superficie edificabile (o edificata)" (SE) la porzione della superficie totale (STot) rilevante ai fini del dimensionamento delle previsioni edificatorie degli strumenti urbanistici comunali. La superficie edificabile comprende:
 - a. la somma delle superfici utili (SU) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, ivi comprese quelle dei sottotetti recuperati a fini abitativi ai sensi della legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti);
 - b. la somma delle superfici accessorie (SA) di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri

perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre, con esclusivo riferimento alle porzioni nel seguito specificate:

- b.1) le scale interne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali scale è computata una sola volta con esclusivo riferimento al piano agibile più basso da esse collegato e corrisponde alla superficie sottostante alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- b.2) i vani ascensore ad uso esclusivo di singole unità immobiliari. La superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali vani è computata con esclusivo riferimento al piano agibile più basso tra quelli serviti;
- b.3) le logge o loggiati e i portici o porticati ad uso esclusivo di singole unità immobiliari con il lato minore superiore a ml 2,00, misurato come distanza tra la parete esterna dell'edificio ed il profilo perimetrale esterno di delimitazione della sagoma del medesimo. Ai fini del computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) si considera la sola parte eccedente la misura indicata;
- b.4) i locali o spazi accessori, per le sole porzioni aventi altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri, che non presentino i requisiti richiesti per i locali agibili costituenti superficie utile (SU), ivi comprese le porzioni di piani o locali sottotetto con le stesse caratteristiche; sono comunque esclusi gli spazi sottotetto privi di scale fisse di collegamento con piani sottostanti, o di altri sistemi stabili di accesso, e non dotati di aperture esterne o a filo tetto, con la sola eccezione dell'abbaino o altra apertura avente esclusiva funzione di accesso alla copertura;
- b.5) i locali o spazi accessori chiusi comunque denominati ricavati delimitando in tutto o in parte con superfici vetrate o con elementi trasparenti, parzialmente o totalmente apribili, spazi accessori aperti ad uso privato quali una loggia, una terrazza, un balcone, un portico, una tettoia direttamente accessibile da un'unità immobiliare, fatta eccezione per le serre solari;
- b.6) i locali o spazi accessori ricavati tamponando in tutto o in parte una tettoia libera su tutti i lati o comunque non direttamente accessibile da un'unità immobiliare;
- b.7) all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dagli strumenti comunali di pianificazione: le autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, comprensive dei relativi spazi di manovra, fatta eccezione per le sole autorimesse interrate o prevalentemente interrate e relativi spazi di manovra purché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza. La disciplina comunale potrà dettare soglie dimensionali massime ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE);
- b.8) all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato dal piano strutturale, indipendentemente dalla loro collocazione rispetto alla quota del piano di campagna:
 - b.8.1) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento ed aventi altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra;
 - b.8.2) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, aventi altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché legate da vincolo di pertinenzialità permanente all'unità immobiliare di riferimento e non eccedenti le dotazioni minime di parcheggio per la sosta stanziale e di relazione definite dalle norme statali e regionali in materia urbanistico-edilizia, oppure, se superiori, dalla disciplina comunale. Nel computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali porzioni sono compresi i relativi spazi di manovra. Un'altezza utile (HU) superiore a ml 2,40 può essere ammessa, ai fini dell'esclusione dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE) di tali autorimesse, solo per obblighi derivanti dalla normativa antincendio o da altre norme di sicurezza;

- b.8.3) le porzioni di autorimesse private, singole o collettive, di qualsiasi consistenza, aventi i requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.9) le cantine, nonché in generale i locali interrati o prevalentemente interrati, con altezza utile (HU) superiore a ml 2,40, ancorché privi di requisiti igienico-sanitari e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone;
- b.10) all'esterno degli ambiti dichiarati a pericolosità geologica o idraulica elevata: i ripostigli pertinenziali collocati in tutto o in prevalenza al di sopra della quota del piano di campagna, e i relativi corridoi di servizio, ancorché con altezza utile (HU) non superiore a ml 2,40 e privi di requisiti e dotazioni atti a consentire la permanenza anche solo saltuaria di persone.
- b.11) le scale esterne all'involucro edilizio ad uso esclusivo di singole unità immobiliari, ove provviste di copertura o delimitate da tamponamenti perimetrali, fatta eccezione per quelle destinate al superamento di un solo piano di dislivello.

Sono comunque escluse dal computo della superficie edificabile (o edificata) (SE):

- a. tutte le superfici accessorie (SA) diverse da quelle sopra elencate, misurate al lordo degli elementi verticali compresi nel profilo perimetrale esterno dell'edificio, quali muri perimetrali, pilastri, partizioni interne, sguinci, vani di porte e finestre;
- b. tutti i maggiori volumi e superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità degli edifici, come definiti e disciplinati dalle specifiche disposizioni statali e regionali volte all'eliminazione delle barriere architettoniche;
- c. tutti i maggiori spessori, volumi e superfici, finalizzati all'incremento delle prestazioni energetiche degli edifici, nei limiti entro i quali, nell'ambito dei procedimenti ordinati alla formazione dei titoli abilitativi edilizi, le norme in materia consentono di derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici. Sono in ogni caso esclusi, quali incentivi urbanistici in applicazione delle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile:
 - c.1) lo spessore delle murature esterne per la parte eccedente i minimi fissati dai regolamenti edilizi, e comunque per la parte eccedente i 30 cm;
 - c.2) i sistemi bioclimatici, quali pareti ventilate, rivestimenti a cappotto e simili, capaci di migliorare le condizioni ambientali e ridurre i consumi energetici, nel rispetto dei requisiti tecnico-costruttivi, tipologici ed impiantistici definiti dalle norme statali e regionali in materia di edilizia sostenibile;
 - c.3) le serre solari, come definite nell'articolo 57 del Reg. 32/R 2018;
- d. tutte le superfici escluse dal computo sia della superficie utile (SU) sia della superficie accessoria (SA), secondo quanto specificato agli articoli 12 e 13.

La superficie edificabile (o edificata) (SE) costituisce parametro di riferimento per l'indice di edificabilità territoriale (IT), per l'indice di edificabilità fondiaria (IF), nonché per il calcolo del numero di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, in applicazione dell'indice insediativo residenziale (IR). Concorrendo alla determinazione del volume edificabile (o edificato) (VE), la superficie edificabile (o edificata) (SE) incide altresì sul calcolo del contributo per oneri di urbanizzazione di cui all'articolo 184 della LR 65/2014.

12. **Superficie accessoria (SA).** Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso delle unità immobiliari in esso presenti, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre (la SA corrisponde, con parziali modifiche al parametro "superficie non residenziale o accessoria" (Snr) di cui all'art. 13 del d.p.g.r. 64/R/2013). La superficie accessoria (SA) corrisponde alla parte residua della superficie calpestabile (SCal) di pavimento, una volta detratta la superficie utile (SU) ($SA = SCal - SU$). Nel computo della superficie accessoria (SA) di una unità immobiliare sono compresi:
- a. spazi aperti di uso esclusivo quali logge, portici, balconi, terrazze;
 - b. verande prive dei requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);

- c. vani o locali sottotetto accessibili e praticabili, per la sola porzione con altezza utile (HU) effettiva pari o superiore a ml 1,80, ad esclusione di quelli che presentino i requisiti richiesti per i locali agibili che costituiscono superficie utile (SU);
- d. cantine, soffitte, ripostigli pertinenziali, ed altri locali accessori consimili;
- e. vani scala interni, computati una sola volta con riferimento al piano agibile più basso. La superficie accessoria (SA) di tali vani corrisponde alla proiezione sul piano orizzontale delle rampe e dei pianerottoli intermedi;
- f. vani ascensore interni, computati una sola volta in proiezione orizzontale sul piano agibile più basso tra quelli serviti;
- g. autorimesse singole pertinenziali;
- h. tettoie pertinenziali;
- i. serre solari.

Nel computo della superficie accessoria (SA) di un edificio o complesso edilizio sono altresì compresi spazi condominiali, di uso comune, o asserviti ad uso pubblico, quali:

- a. autorimesse collettive e altri spazi o locali destinati alla sosta e al ricovero degli autoveicoli, ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;
- b. androni di ingresso, scale e vani ascensore condominiali, passaggi coperti carrabili o pedonali, ballatoi o corridoi interni di distribuzione, lavatoi comuni, nonché altri locali e spazi coperti di servizio condominiali o di uso comune;
- c. locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche condominiali, ed altri vani tecnici consimili;
- d. portici o porticati, gallerie pedonali e altri spazi coperti consimili ad uso comune o asserviti ad uso pubblico.

Sono comunque esclusi dal computo della superficie accessoria (SA):

- a. porzioni di locali, e altri spazi comunque denominati, con altezza utile (HU) effettiva inferiore a ml 1,80, ancorché non delimitate da muri;
- b. intercapedini orizzontali o verticali comunque configurate, ivi compresi gli spazi delimitati da pareti ventilate e sistemi bioclimatici;
- c. palchi morti ed altre analoghe superfici con accessibilità limitata al mero deposito di oggetti;
- d. volumi tecnici diversi da quelli di cui al comma 4, lettera c);
- e. opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, di cui all'articolo 137 della LR 65/2014.

La superficie accessoria (SA) concorre alla determinazione della superficie complessiva (SCom), costituente parametro di riferimento per il calcolo del contributo per costo di costruzione di cui all'articolo 185 della LR 65/2014.

13. *Superficie calpestabile (SCal)*. Superficie netta di pavimento di un'unità immobiliare, oppure di un edificio o complesso edilizio, risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA). ($SCal = SU + SA$) (la SCal corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "superficie utile" (Su) di cui all'art. 11 del d.p.g.r. 64/R/2013).
14. *Superficie complessiva (SCom)*. Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SCom = SU + 60\% SA$) (la SCom corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "superficie convenzionale complessiva" (Scc) di cui all'art. 14 del d.p.g.r. 64/R/2013).
15. *Indice di copertura (IC = SC/SF %)*. Rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (SC) massima ammissibile e la superficie fondiaria (SF). L'indice di copertura (IC) corrisponde ed è da considerarsi equivalente al parametro "rapporto di copertura" (Rc) di cui all'art. 16 del d.p.g.r. 64/R/2013.
16. *Volume edificabile (o edificato) (VE)*. Cubatura ricavata moltiplicando la superficie edificabile (o edificata) (SE) complessiva dei singoli piani dell'edificio per l'altezza utile (HU) di ciascun piano o locale (il VE corrisponde con parziali modifiche al parametro "volume" (V) di cui all'art. 23 del d.p.g.r. 64/R/2013).

17. **Altezza utile (HU).** Altezza effettiva del vano misurata dal piano finito di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli eventuali elementi strutturali emergenti appartenenti all'orditura principale. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
18. **Altezza dell'edificio (HMax).** Altezza massima tra quelle dei vari fronti (l'HMax e l'altezza del fronte (HF) corrispondono con parziali modifiche al parametro "altezza massima" (Hmax) di cui all'art. 18 del d.p.g.r. 64/R/2013).
19. **Distanza.** Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta (la definizione di distanze è una definizione di nuova introduzione, non presente nel d.p.g.r. 64/R/2013).
20. **Numero dei piani.** Si definisce "numero dei piani" (NP) il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL). Sono compresi nel computo del numero dei piani (NP) gli attici e i piani agibili comunque denominati ricavati al di sopra della copertura principale dell'edificio, comunque configurata, nei quali siano presenti spazi o locali costituenti superficie lorda (SL). Sono esclusi dal computo del numero dei piani (NP) i livelli dell'edificio nei quali sono presenti esclusivamente spazi o locali costituenti superficie accessoria(SA).
21. **Denominazione dei livelli dei piani degli edifici.** Le denominazioni dei livelli dei piani, in riferimento alla loro disposizione nel corpo di fabbrica ed alla loro posizione rispetto al piano strada o al piano di campagna, sono le seguenti:
- a. piani sotterranei (interrati, scantinati, cantinati): sono disposti completamente al di sotto della quota del piano strada, generalmente privi di luce naturale e senza accesso diretto dal piano strada;
 - b.** piani terra: sono disposti alla stessa quota (od a quota leggermente superiore o inferiore) a quella del piano strada e sono da quest'ultima direttamente accessibili;
 - c.** piani superiori: sono disposti ad una quota superiore rispetto al piano strada.

I piani seminterrati disposti al di sotto del piano strada superiore e direttamente accessibili dal piano strada inferiore (vedi schema) sono assimilabili ai piani terra.



22. **Densità arborea (Da):** indica il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora in proporzione alla superficie fondiaria (SF) del lotto urbanistico di riferimento, oppure alla superficie per attrezzature e spazi pubblici (Sap) interessata dall'intervento. Per i filari alberati la densità arborea (Da) è definita in proporzione all'estensione lineare dell'area di intervento. La specificazione delle specie arboree consentite nelle varie parti del territorio è contenuta all'52 delle presenti NTA. Si richiamano infine, nella seguente tabella, le distanze minime di siepi e alberature dal confine previste dal Codice Civile:

Siepi	Alberi medio fusto	Alberi alto fusto
mt 0,50	mt 1,50	mt 3,00

23. **Superficie di vendita di un esercizio commerciale (SV):** Indica l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine, cabine di prova e simili e le aree di esposizione della merce, se accessibili alla clientela. Non costituisce superficie di vendita, anche se accessibile alla clientela, l'area scoperta, purché adiacente all'esercizio commerciale e di dimensioni non superiori al 20 per cento della superficie di vendita e quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, servizi, spazi collocati oltre le casse, uffici se non accessibili alla clientela.

Art. 10. Criteri interpretativi degli elaborati cartografici e della normativa tecnica

1. In presenza di contraddizioni o difformità tra i diversi elaborati cartografici del PO, dovranno ritenersi valide le indicazioni contenute negli elaborati a scala di maggiore dettaglio. Qualora le eventuali contraddizioni o difformità riguardino singole prescrizioni normative all'interno della normativa tecnica, deve essere ritenuta valida la prescrizione più restrittiva.
2. Le superfici territoriali e fondiari sono desunte per via informatica, sulla base della cartografia numerica "C.T.R." in scala 1:2000; dette quantità saranno precisate in sede di elaborazione di Piano Attuativo o di progetto esecutivo con il rilievo topografico. In caso di discordanze le superfici da considerare sono quelle inferiori.
3. Le specificazioni circa i parametri urbanistici ed edilizi di cui al precedente Art. 9. costituiscono integrazione e modificazione al Regolamento Edilizio vigente, se difformi da esso.

Art. 11. Commissione per il paesaggio

1. La Commissione per il paesaggio (CP) è l'organo tecnico con funzioni consultive di supporto all'Ufficio Tecnico istituito dalla Giunta comunale e in particolare al responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica, in conformità con le disposizioni degli articoli 146 (Autorizzazione), 153 (Cartelli pubblicitari) e 154 (colore delle facciate dei fabbricati) del Codice del Paesaggio (d.lgs. n.42/2004).
2. Salvo differenti determinazioni del CC, la CCP supporta l'Ufficio tecnico anche nella valutazione dei seguenti aspetti:
 - attuazione del Piano Strutturale;
 - principali interventi contenuti del PO ed effetti ambientali connessi;
 - piani attuativi e progetti unitari convenzionati
 - progetti di restauro
 - varianti e modifiche della strumentazione urbanistica ed edilizia;
 - modifiche alla classificazione degli edifici.
3. Il responsabile del procedimento amministrativo in materia di autorizzazione paesaggistica non può essere responsabile del procedimento amministrativo in materia urbanistico-edilizia. Le sedute della CP sono pubbliche. Per altri aspetti legati al suo funzionamento si rimanda all'art. 153 della LR 65/2014.

Art. 12. Individuazione del Territorio Urbanizzato

1. Ai sensi dell'art. 4, co. 3 della LR 65/2014 il territorio urbanizzato è costituito da: centri storici, aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, e turistico-ricettiva, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti tecnologici, lotti e spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato come sopra definito è compito del PS, che nel farlo tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.
2. Ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, nelle more della individuazione, da parte del PS, del perimetro del territorio urbanizzato così come sopra definito, ossia nella situazione attuale, si considerano territorio urbanizzato le parti non individuate come aree a esclusiva o prevalente funzione agricola nel Piano Strutturale vigente al momento dell'entrata in vigore della LR 65/2014, ossia (vedi Tavv. Po2):
 - per il centro urbano di San Quirico, le UTOE 1, 2 e 3, così come delimitate nella Tav. PS06 e riportate nella Tav. PO2a
 - per il centro urbano di Bagno Vignoni, l'involuppo delle Componenti insediative CI1, CI5 e relativi servizi pubblici, incluso il parco dei molini, così come perimetrati nella Tav. Po2b.

Art. 13. Garanzie finanziarie per interventi di ripristino della situazione ex ante

1. Il presente articolo disciplina gli interventi di ripristino della situazione ex ante previsti dal presente PO in alcune particolari occasioni, quale l'obbligo di rimozione al termine dell'attività dei manufatti agricoli temporanei previsto all'Art. 76. e all'Art. 88. delle presenti NTA o il ripristino ambientale delle cave. Il rilascio del titolo abilitativo o dell'autorizzazione per l'intervento di natura temporanea è subordinato alla presentazione, da parte dell'istante e a favore del comune, di una garanzia finanziaria ai fini della corretta esecuzione del progetto di ripristino o risistemazione, determinata dal comune sulla base della perizia di stima allegata alla domanda.
2. Le garanzie finanziarie sono costituite con una delle modalità di seguito indicate:
 - a. reale e valida cauzione, ai sensi dell'art. 54 del regolamento approvato con regio decreto 23 maggio 1924, n. 827 (Regolamento per l'amministrazione del patrimonio e per la contabilità generale dello Stato);
 - b. fideiussione bancaria rilasciata da aziende di credito di cui all'art. 5 del regio decreto-legge 12 marzo 1936, n. 375 (Disposizioni per la difesa del risparmio e per la disciplina della funzione creditizia);
 - c. polizza assicurativa rilasciata da un'impresa di assicurazione debitamente autorizzata all'esercizio del ramo cauzioni ed operante nel territorio dello Stato in regime di libertà di stabilimento o di libertà di prestazione di servizi.
3. La garanzia finanziaria copre l'intero periodo di validità del titolo abilitativo o dell'autorizzazione, incluso il tempo previsto per la risistemazione comprensivo dei tempi per l'attecchimento di eventuali essenze arboree e arbustive, fatto salvo quanto previsto al co.4.
4. Nel caso di coltivazione di cave, la garanzia finanziaria di cui al co. 1, può essere rilasciata per fasi temporalmente individuate nel progetto di coltivazione a cui corrisponde uno specifico progetto di risistemazione.
5. L'importo della garanzia è aggiornato dal comune ogni cinque anni applicando le variazioni dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo.
6. Lo svincolo della garanzia finanziaria è disposto dal comune a seguito della verifica dell'avvenuta realizzazione delle opere di risistemazione.

TITOLO II. STRUMENTI DI ATTUAZIONE E TIPI DI INTERVENTO

Capo I. Strumenti di attuazione

Art. 14. Modalità di attuazione del PO ed aree preordinate all'esproprio

1. Il PO si attua con interventi edilizi:
 - diretti, quali la nuova edificazione di completamento (NEC) o i Progetti Unitari Convenzionati (PUC);
 - indiretti, quali i piani attuativi di iniziativa pubblica e/o privata.
2. Gli interventi edilizi privati diretti sono subordinati all'ottenimento dello specifico titolo abilitativo previsto dalla LR 65/2024 e ss.mm. e ii. (artt. 136, 142, 145), accompagnando o meno dal Progetto di Restauro (PR), qualora specificamente previsto dal PO, e/o da Studio di Inserimento paesaggistico finalizzato all'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica, se ricadente nelle aree a vincolo paesaggistico elencate all'Art. 100..
3. Gli interventi edilizi indiretti sono subordinati alla approvazione di Piani Attuativi, così come definiti all' Art. 15. delle presenti NTA.
4. Le aree preordinate all'esproprio nel periodo di vigenza del presente PO sono indicate con apposito simbolo grafico nella Tav. Po2. Qualora si trovassero all'interno di perimetri interessati da Progetti Unitari Convenzionati (PUC) nei quali è prevista la cessione delle aree da espropriare in compensazione urbanistica, la procedura di esproprio viene estinta alla firma della convenzione.

Art. 15. Piani attuativi (PA)

1. I piani attuativi, comunque denominati, costituiscono strumenti di pianificazione urbanistica di dettaglio in attuazione del PO.
2. L'atto di approvazione del piano attuativo individua le disposizioni legislative di riferimento e i beni soggetti ad espropriazione secondo le procedure e le modalità di cui al DPR 327/2001 e alla legge regionale 18 febbraio 2005, n. 30 (Disposizioni in materia di espropriazione per pubblica utilità).
3. Le varianti al PS o al PO, correlate a previsioni soggette a pianificazione attuativa, possono essere adottate e approvate contestualmente al relativo piano attuativo.
4. Sono comunque soggetti a piano attuativo gli interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definita all'Art. 29. delle presenti NTA, nei casi di cui all'art. 74, co. 13 della LR 65/2014, ossia di programmi aziendali comportanti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni (*deruralizzazione*).
5. Per la realizzazione degli interventi dei piani attuativi per i quali è ammessa l'iniziativa privata, i proprietari rappresentanti la maggioranza assoluta del valore dei beni ricompresi nel relativo perimetro, calcolata in base all'imponibile catastale, previo invito degli altri proprietari, hanno titolo a costituire il consorzio per la presentazione al comune della proposta di piano attuativo, comprensiva dello schema di convenzione relativo alla realizzazione dell'intervento. Il comune informa tempestivamente i proprietari non aderenti al consorzio della presentazione della proposta, ai fini dell'eventuale sottoscrizione della medesima previa adesione al consorzio.
6. Successivamente all'approvazione del piano attuativo, il comune invita i proprietari non aderenti al consorzio di cui al co. 5 a dare attuazione alle indicazioni del piano mediante l'adesione alla convenzione, assegnando un termine non inferiore a sessanta giorni. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune procede a diffidare i proprietari non aderenti al consorzio, assegnando un ulteriore termine non inferiore a trenta giorni. Il procedimento si conclude entro il termine massimo di centottanta giorni dall'approvazione del piano attuativo.
7. Decorso senza esito il termine di cui al co. 6, gli immobili dei proprietari che non hanno sottoscritto la convenzione rientrano tra i beni soggetti all'espropriazione di cui al precedente co. 2. Le somme necessarie per l'espropriazione sono a carico dei soggetti che hanno sottoscritto la convenzione.
8. I piani attuativi contengono:
 - a. l'individuazione progettuale di massima delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria;
 - b. l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento con specifiche indicazioni relative ai prospetti lungo le strade e piazze;
 - c. la localizzazione degli spazi riservati ad opere o impianti di interesse pubblico, ivi compresa la localizzazione delle aree necessarie per integrare la funzionalità delle medesime opere;
 - d. l'individuazione degli edifici o parti di essi oggetto di recupero e riuso, con l'indicazione delle specifiche categorie di intervento ammesse, nonché l'indicazione delle tipologie edilizie per i nuovi fabbricati derivanti da interventi di nuova edificazione o da demolizione e ricostruzione;
 - e. l'eventuale suddivisione del piano in più unità di intervento tra loro funzionalmente coordinate;
 - f. il dettaglio, mediante l'indicazione dei relativi dati catastali, delle eventuali proprietà da espropriare o da vincolare secondo le procedure e modalità previste dalle leggi statali e dall'art. 108 della LR 65/2014;
 - g. ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento, con particolare riguardo alle connessioni ciclopedonali ed ecologiche, al tessuto urbano o al margine con il territorio rurale;
 - h. lo schema di convenzione atta a regolare gli interventi previsti dal piano attuativo e le correlate opere ed interventi di interesse pubblico.
 - i. la ricognizione ed eventuale integrazione del quadro conoscitivo di riferimento, ove necessaria;
 - j. la normativa tecnica di attuazione;

- k. le disposizioni relative alla perequazione urbanistica o alle forme di compensazione urbanistica di cui, ove previste dal PO;
 - l. la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna e che motiva i contenuti del piano con riferimento agli aspetti paesaggistici e socio-economici rilevanti per l'uso del territorio;
 - m. una relazione di fattibilità.
9. L'attuazione degli interventi previsti nelle convenzioni di cui al co. 8, lettera h) può avvenire per stralci funzionali e per fasi e tempi distinti. In tal caso, per ogni stralcio funzionale nella convenzione sono quantificati gli oneri di urbanizzazione o le opere di urbanizzazione da realizzare e le relative garanzie purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intera area oggetto d'intervento.
10. Il piano attuativo conforme alle previsioni del PO è approvato con le procedure di cui ai successivi commi da 11 a 14.
11. Con riferimento al piano attuativo di iniziativa privata conforme alle previsioni del PO, entro sessanta giorni dal ricevimento della proposta, o dal completamento della documentazione necessaria, sono comunicati al proponente i tempi previsti per l'adozione del piano.
12. Dopo l'adozione da parte del comune, il piano attuativo è trasmesso alla provincia, è depositato per trenta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Entro e non oltre tale termine, chiunque può prenderne visione e presentare osservazioni.
13. Decorso il termine di cui al co. 12, il comune approva il piano attuativo motivando le determinazioni assunte in relazione alle osservazioni presentate e lo trasmette alla provincia.
14. Il piano attuativo è efficace dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT ed è reso accessibile anche sul sito istituzionale del comune. Qualora non siano pervenute osservazioni, il piano diventa efficace a seguito della pubblicazione sul BURT dell'avviso che ne dà atto.
15. Contestualmente all'atto di approvazione, il comune fissa il termine, non superiore a dieci anni, entro il quale il piano attuativo è realizzato ed i termini entro i quali sono operate le eventuali espropriazioni ai sensi dell'art. 108 della LR 65/2014.
16. L'approvazione del piano costituisce dichiarazione di pubblica utilità delle opere od impianti di interesse pubblico dallo stesso individuate.
17. Decorso il termine di cui al co. 15, il piano diventa inefficace per la parte non ancora attuata.

Art. 16. Progetti Unitari Convenzionati (PUC)

1. Nelle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria, le previsioni che, pur non presentando caratteri di complessità e rilevanza tali da richiedere la formazione di un piano attuativo, richiedono comunque un adeguato coordinamento della progettazione e la previa sottoscrizione di una convenzione finalizzata a disciplinare opere o benefici pubblici correlati all'intervento, sono assoggettate dal PO a progetto unitario convenzionato (PUC).
2. Il progetto unitario convenzionato è corredato da:
- a) la relazione illustrativa che dà compiutamente conto della coerenza esterna ed interna delle scelte progettuali;
 - b) l'individuazione progettuale di massima delle eventuali opere d'urbanizzazione integrative correlate all'intervento;
 - c) l'assetto planivolumetrico complessivo dell'area di intervento, comprensivo dell'indicazione delle masse, delle altezze e dei prospetti delle costruzioni esistenti e di progetto;
 - d) la localizzazione degli eventuali spazi riservati ad opere od impianti di interesse pubblico;
 - e) la normativa tecnica di attuazione, ove necessaria;
 - f) ogni altro elemento utile a definire adeguatamente gli interventi previsti ed il loro inserimento nel contesto di riferimento.

3. La convenzione specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi. Possono costituire, tra l'altro, oggetto della convenzione:
 - a) la cessione di aree anche al fine dell'utilizzo di facoltà edificatorie;
 - b) la realizzazione di opere di urbanizzazione fermo restando quanto previsto in merito dal d.lgs. 50/2016 (Nuovo codice degli appalti);
 - c) la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.
4. La convenzione può prevedere modalità di attuazione per stralci funzionali, cui si collegano gli oneri e le opere di urbanizzazione da eseguire e le relative garanzie, purché l'attuazione parziale sia coerente con l'intero progetto.
5. Il comune approva il progetto unitario convenzionato ed il relativo schema di convenzione mediante un unico atto.
18. Il termine di validità del progetto unitario convenzionato può essere modulato in relazione agli stralci funzionali previsti dalla convenzione;
19. Ai fini di evitare frazionamenti insignificanti delle particelle catastali coinvolte, il perimetro di intervento si adatta a quello catastale, se necessario, entro limiti di tolleranza del 2% della superficie territoriale destinata al PUC.

Art. 17. Progetto di Restauro (PR)

1. Il Progetto di Restauro (PR) può essere prescritto dalle presenti NTA anche ad integrazione della documentazione predisposta a supporto della richiesta di autorizzazione paesaggistica, qualora necessaria per gli interventi edilizi consentiti su immobili tutelati dal Codice del Paesaggio. Esso è redatto con l'obiettivo di improntare tali interventi al rispetto dei valori storico-architettonico dell'edificio, e conduce alla formulazione di una teoria da proporre all'amministrazione che dimostri, oltre alla necessità di interventi puramente conservativi, anche la eventuale fattibilità di interventi quali demolizioni di superfetazioni considerate incongrue, tamponamenti di aperture considerate coerenti con gli elementi compositivi che si vogliono salvaguardare o ripristinare, spostamenti di elementi strutturali orizzontali e verticali nelle loro posizioni originarie e realizzati con tecniche e materiali originali, ricostruzioni di parti, di cui sia certa la forma e il materiale, considerati coerenti con gli obiettivi del restauro. Il progettista dovrà preventivamente indicare quali saggi intende eseguire per gli accertamenti preliminari.
2. Quando vi siano richieste di intervento relative alle sole facciate degli edifici, il Progetto di Restauro dovrà essere riferito a "parti organiche", senza alcuna rilevanza dei confini di proprietà.
3. Il Progetto di Restauro è corredato da
 - una dettagliata indagine storico-filologica, costituita da approfondite ricerche storiche, da adeguati saggi, campionature e esami di laboratorio anche volti all'identificazione delle eventuali diverse epoche di costruzione e, ove possibile, delle tessiture murarie;
 - un rilievo geometrico e fotografico (rilievo architettonico in scala maggiore o uguale a 1:50 con dettagli in scala 1:20 o scale maggiori per edifici di notevole interesse e con particolari architettonici di particolare pregio), incluse le aree aperte intimamente connesse all'edificio e/o delle eventuali aree di pertinenza paesaggistica, con identificazione degli usi del suolo aggiornati;
 - la descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche recenti e degli eventuali elementi di interesse (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
 - elaborati cartografici e relazione di progetto contenenti il quadro dettagliato delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative progettuali considerate; sul progetto saranno riportati graficamente o in lettere i vari materiali e tecnologie adoperati;
 - verifica statica, qualora le opere comportino interventi alle strutture portanti.
4. Il Progetto di Restauro deve essere approvato dall'ufficio comunale competente, sentita la CP, con atto adeguatamente motivato. Anche il provvedimento di rigetto del Progetto di Restauro deve essere specificamente motivato.

5. Ai sensi dell'art. 135, co.4 della LR 65/2014, l'eventuale approvazione da parte dell'ufficio comunale competente del Progetto di Restauro deve essere preceduta dalla preventiva acquisizione, da parte del soggetto interessato, degli atti di assenso comunque denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità.
6. Al termine di ogni intervento, il direttore dei lavori è tenuto a trasmettere all'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, una relazione sui risultati conseguiti e sui rinvenimenti eventualmente occorsi, accompagnata da una adeguata documentazione fotografica a restauro ultimato.

Art. 18. Applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa")

1. Il PO consente interventi edilizi in applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa") e ss.mm. e ii., solo per gli edifici unifamiliari o bifamiliari siti nel territorio urbanizzato, componente CI4 e non classificati tra i beni storico-architettonici.
2. Deve comunque essere assicurata la fattibilità geologica dell'intervento in base alla vigente normativa, per la quale si rimanda al successivo Art. 136..

Capo II. Tipi di intervento

Art. 19. Tipi di intervento e corrispondenze con le categorie di intervento del PS

1. Con riferimento all'articolazione in Categorie di intervento di cui all'art. 17 delle NTA del Piano Strutturale, i tipi di intervento sono:
 - a. Categoria *"Recupero edilizio (RE)"*, comprendente i seguenti tipi di intervento:
 - Manutenzione ordinaria (MO);
 - Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
 - Manutenzione straordinaria e frazionamento degli edifici (MS);
 - Restauro e risanamento conservativo (RC);
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
 - Ricostruzione di ruderi (RR);
 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
 - Ampliamento e sostituzione edilizia (AS);
 - b. Categoria *"Completamento e recupero urbanistico (CRU)"*, comprendente:
 - Nuova edificazione di completamento nel territorio urbanizzato (NEC)
 - Ristrutturazione urbanistica (RiU);
 - c. Categoria *"Nuova urbanizzazione (NU)"*, ossia interventi di nuova edificazione in aree non urbanizzate.
 - d. Altre tipologie di intervento
 - Nuova edificazione piscine (NP)
2. I tipi d'intervento sugli edifici sono definiti dagli articoli successivi del presente Capo in coerenza con le definizioni di cui al d.P.R. 380/2001; tale definizione è cogente per la normativa degli strumenti urbanistici attuativi del PO.
3. Ai sensi dell'art. 5, co. 2 del Reg. 32/R2 2017, le SE ricavate da interventi di Recupero edilizio (RE, inclusi ampliamento, sostituzione edilizia e recupero edilizio ricostruttivo) sono esclusi dalle dimensioni massime sostenibili del piano Strutturale, e dunque dal Quadro previsionale Strategico del PO.
4. Ai fini della verifica delle quantità previste all'art. 128 delle NTA di PS per ciascuna categoria di intervento urbanistico-edilizio di cui all'art.17 delle stesse NTA, si riassume nel prospetto seguente l'attribuzione a queste ultime dei tipi di intervento sopra elencati.

Tab. 1 - Corrispondenze tra Tipi di Intervento del PO e Categorie di intervento del PS

	CATEGORIE DI INTERVENTO DEL PS (ART. 17 PS)		
	RE – Recupero edilizio	CRU - Completamento e Recupero Urbanistico	NU – Nuova urbanizzazione
Tipi di intervento del PO	MO, MSr, MS, RC, RR, REC, RER, AS	NEC, RiU,	NU

5. Le opere e gli interventi di cui al presente Capo II sono subordinati alla preventiva acquisizione degli atti di assenso comune denominati, qualora dovuti, rilasciati dalle competenti autorità.
6. Ai fini delle presenti norme, quando è ammesso un tipo d'intervento, sono ammessi anche gli interventi previsti dai tipi che lo precedono nell'elenco di cui al co.1, lettere a., b., c..

Art. 20. Manutenzione ordinaria (MO)

1. Gli *interventi di manutenzione ordinaria* sono quelli che riguardano le opere interne ed esterne di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, così come definiti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 3, co.1, lett. a).
2. A titolo esemplificativo e non esaustivo, tra gli interventi di manutenzione ordinaria riferiti agli edifici rientrano:
 - per le opere interne:
 - o pulitura e sostituzione degli intonaci e dei rivestimenti;
 - o tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti;
 - o riparazione e sostituzione dei pavimenti;
 - o riparazione e sostituzione di impianti tecnologici (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi e parti significative dell'organismo edilizio;
 - per le opere esterne:
 - o pulitura degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecnomorfologici caratterizzanti. Le opere devono in ogni caso riguardare gli interi prospetti degli edifici;
 - o ripristino degli intonaci e dei rivestimenti, purché eseguiti senza modificare preesistenti aggetti, ornamenti e partizioni architettoniche, materiali e colori, ossia in generale gli elementi tecnomorfologici caratterizzanti;
 - o tinteggiatura, riparazione e sostituzione degli infissi e dei serramenti, senza modificare materiali e partiture;
 - o riparazione e sostituzione dei manti di copertura dei tetti senza modificare materiali e modalità di posa;
 - o riparazione e sostituzione di grondaie e canne fumarie senza modificare la posizione e le caratteristiche dimensionali esistenti;
 - o riparazione e sostituzione delle pavimentazioni senza modificare i materiali e le modalità di posa;
 - o tinteggiatura, riparazione e sostituzione delle recinzioni senza modificarne materiali, posizioni, forma e dimensione.
3. Per gli edifici destinati ad attività industriali ed artigianali sono interventi di manutenzione ordinaria anche le riparazioni degli impianti di lavorazione che incidano sull'edificio attraverso l'esecuzione delle opere sopra indicate.

Art. 21. Manutenzione straordinaria (MS) e frazionamento degli edifici

1. Gli *interventi di manutenzione straordinaria* corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 2, lett.b) della LR 65/2014, ossia consistono in opere e modifiche interne ed esterne necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Restano comunque ferme le ulteriori limitazioni stabilite ai successivi commi da 5 a 14.
2. Gli interventi sulle strutture non devono costituire alterazione del comportamento statico del fabbricato, della gerarchia degli elementi strutturali, della distribuzione delle sollecitazioni statiche.
3. Gli interventi sugli elementi tecnici e di finitura devono essere realizzati secondo tipi, materiali e colori tradizionali o compatibili con i caratteri dell'edificio e debbono essere estesi a tutte le parti (falde di copertura o facciate) che costituiscono il corpo di fabbrica.
4. Tra gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici rientrano:
 - per le opere interne:
 - o modifica, apertura e chiusura di porte su murature non portanti (tramezzi) ;
 - o demolizione e ricostruzione di tramezzi, con o senza modifiche di materiali;
 - o adeguamento delle murature perimetrali, delle coperture, di solai ai fini della coibentazione termica e acustica;
 - o integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici, purché non comportino modifiche dell'organismo edilizio;
 - o demolizione con ricostruzione di parti ammalorate delle fondazioni o dei muri portanti con o senza modifiche dei materiali;
 - o consolidamento, demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale, anche con materiali diversi ma senza modifica di quota;
 - o rifacimento dell'armatura minuta del tetto senza modifica di forma e di quota (d'imposta e di colmo), con o senza modifiche di materiali;
 - per le opere esterne:
 - o rifacimento e realizzazione di tinteggiature, intonaci, rivestimenti e pavimenti, anche con caratteristiche diverse da quelle esistenti;
 - o sostituzione di infissi e serramenti con caratteristiche diverse da quelle esistenti e messa in opera di infissi con doppio vetro a camera, di doppi infissi e inferriate;
 - o rifacimento e sostituzione dei manti di copertura dei tetti con materiali diversi da quelli esistenti;
 - o realizzazione di camini e canne fumarie;
 - o inserimento di vespai, isolamenti termo-acustici e altre impermeabilizzazioni.
5. Il frazionamento determina la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari.
6. I frazionamenti sono consentiti qualora compatibili con l'impianto tipologico e distributivo originario dell'edificio.
7. Le trasformazioni edilizie associate al frazionamento non potranno comunque eccedere i limiti posti, per ciascuna Componente insediativa, dalla disciplina di cui alla Parte II delle presenti NTA. E' comunque esclusa la previsione di nuove scale di accesso esterne che comportino il superamento di un dislivello superiore a 1,5 ml o modificazioni alla sagoma attuale dell'edificio.

8. Ferma restando la disciplina generale, per le residenze rurali e per gli annessi agricoli, il frazionamento con contestuale mutamento della destinazione d'uso è ammissibile soltanto se gli interventi edilizi sono limitati al restauro e risanamento conservativo (RC).
9. Esclusivamente negli edifici classificati come patrimonio edilizio recente (Componenti Insediative n. 4, 5 e 6) è ammessa la realizzazione di nuove aperture nelle murature laterali o tergali finalizzate all'areazione di servizi igienici di nuova realizzazione, qualora non sussistano alternative nella distribuzione planimetrica, e purché questo non alteri il disegno compositivo, le proporzioni e le simmetrie del fronte. Il progetto deve contenere lo studio degli elementi compositivi dei fronti che dimostri la compatibilità delle modifiche proposte.
10. Nei casi di frazionamento di una unità immobiliare ricadente nelle UTOE 1, le nuove unità abitative dovranno avere una superficie minima di 50 mq di Superficie Utile (SU). In tutte le altre UTOE, la superficie minima è di 65 mq di SU. Nei casi di frazionamento di immobili ricadenti nel territorio rurale dovranno essere previsti, all'interno dell'immobile frazionato oppure di annessi esistenti posti in sua prossimità, locali comuni di ampiezza sufficiente per la custodia di attrezzi per la cura degli spazi aperti, per il rimessaggio di biciclette, etc.
11. Nel territorio rurale, le trasformazioni delle aree di pertinenza e del resede di edifici oggetto di frazionamento rispettano la disciplina della gestione e delle trasformazioni nei resede di cui all'Art. 87. delle presenti NTA.
12. All'interno del perimetro urbano, le trasformazioni degli spazi aperti (lotti) di pertinenza di edifici oggetto di frazionamento rispettano le disposizioni per la gestione del verde privato residenziale di cui all'Art. 50 delle presenti NTA.
13. ~~Con l'esclusione della UTOE 1,~~ Nelle operazioni di frazionamento vengono garantiti parcheggi di pertinenza pari a 2 posti auto coperti o scoperti per unità immobiliare risultante, escludendo l'utilizzo per la sosta degli spazi indispensabili alla manovra di autoveicoli oppure delle rampe di accesso a garage seminterrati o sotterranei.
14. I frazionamenti per usi non residenziali rispettano gli standard minimi di parcheggio indicati nell'Art. 44., delle presenti NTA.

Art. 22. Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr)

1. Per necessità di conservazione del patrimonio edilizio di valore storico architettonico e documentario, gli interventi di Manutenzione straordinaria possono essere soggetti alle seguenti restrizioni:
 - a) per le opere interne strutturali: divieto di riutilizzare materiali diversi dagli originali negli interventi sui muri portanti ammalorati, nonché negli interventi di consolidamento e demolizione con ricostruzione di parti ammalorate di solai, volte e scale;
 - b) per le opere esterne: divieto di sostituire infissi, serramenti e manti di copertura dei tetti con altri di caratteristiche diverse da quelli esistenti o comunque non assimilabili agli originari, nonché di sostituire i manti di copertura dei tetti con materiali o forme diverse da quelle esistenti o comunque non assimilabili agli originari è altresì vietata la sostituzione di recinzioni e cancelli con altri di caratteristiche non assimilabili agli originari, se di pregio.

Art. 23. Restauro e risanamento conservativo (RC)

1. Gli *interventi di restauro e risanamento conservativo* corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 2, lett. c) della LR 65/2014, ossia sono quelli rivolti a conservare e ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Essi possono comportare il ripristino delle opportune condizioni igieniche, statiche e funzionali, anche attraverso l'inserimento di elementi accessori e impianti richiesti dall'uso previsto, senza aumento di volume e di superficie coperta, nel rispetto degli elementi tipologici (definiti dai caratteri distributivi dell'edificio), formali (definiti dalla sagoma planivolumetrica e dall'organizzazione dei prospetti) e strutturali.

2. Gli interventi sugli elementi possono comportare rinnovo e sostituzione parziale delle strutture. Negli edifici sono altresì consentiti tutti gli interventi sugli elementi strutturali che possano ricondursi, dal punto di vista strutturale, ad interventi di 'consolidamento' o di 'ricostruzione'. Potranno essere eliminate parti aggiunte (superfetazioni) che alterano l'edificio, e che ne compromettono stabilità, fruibilità e riconoscibilità.
3. In particolare il risanamento conservativo può comportare:
 - modifiche distributive interne nel rispetto dell'impianto strutturale, distributivo e tipologico originario;
 - installazione di impianti tecnici riguardanti l'intero organismo edilizio (ascensori, montacarichi e simili) senza volume aggiuntivo;
 - inserimento di volumi accessori (doppi pavimenti, controsoffittature strutturali, scale interne, soppalchi ovvero elementi accessori con le caratteristiche definite dal Regolamento Edilizio) senza alterazioni delle strutture resistenti;
 - inserimento di impianti idro-sanitari, elettrici e termici centralizzati.
4. Per soppalco si intende una struttura praticabile ancorata alle murature, finalizzata alla utilizzazione su quote diverse di un'ambiente che, pur restando unico e aperto, presenta altezza tale da consentire la parziale suddivisione. Il soppalco dovrà avere una superficie non superiore ad 1/3 di quella dell'ambiente in cui è collocato.
5. Per doppio pavimento si intende una struttura amovibile appositamente realizzata per utilizzare, come alloggiamento di impianti e connessioni tecnologiche, lo spazio formato tra lo stesso e l'originale pavimento.
6. Per controsoffittatura strutturale si intende una struttura appositamente realizzata in posizione sottostante l'intradosso del solaio al fine di alloggiarvi gli impianti tecnologici.
7. Per scala interna si intende quella che collega due o più livelli di una stessa unità immobiliare senza possedere funzione di collegamento esterno.
8. La realizzazione di interventi di risanamento conservativo è sempre subordinata alla demolizione delle eventuali superfetazioni afferenti l'edificio sul quale l'intervento deve essere realizzato. La demolizione è finalizzata al ripristino dell'impianto architettonico e tipologico originario dell'edificio e al risanamento degli spazi pertinenziali.
9. Per gli edifici vincolati ai sensi degli artt. 12, 13, 14 e seguenti del d.lgs 42/2004, la realizzazione degli interventi di risanamento conservativo è comunque subordinata alla predisposizione di un Progetto di Restauro di cui all'Art. 17..

Art. 24. Ricostruzione di ruderi (RR) di immobili vincolati

1. Gli interventi di *Ricostruzione di ruderi* corrispondono a quelli definiti all'art. 134, co 1, lett. i) della LR 65/2014, ossia il ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione comportanti modifiche della sagoma originaria, laddove si tratti di immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice del paesaggio.
2. La ricostruzione di ruderi è consentita soltanto nei casi in cui la cui consistenza volumetrica sia deducibile da elementi strutturali riscontrabili sul posto e/o da documentazione grafica e/o fotografica significativa, tanto nel riferimento dimensionale che nell'effettiva localizzazione della costruzione. In caso di totale assenza o insufficienza del materiale documentario la ricostruzione non sarà consentita.
3. Gli interventi di RR dovranno avvenire nel pieno rispetto dei caratteri tipologico-architettonici desumibili da tale documentazione, attraverso l'elaborazione di un Progetto di Restauro di cui all'Art. 17. delle presenti NTA, che ne garantisca il mantenimento o il ripristino dei caratteri costruttivi, tecnologici e materici originari in base alla documentazione reperita, con puntuale individuazione della natura degli elementi costitutivi e degli accorgimenti progettuali e/o tecnico costruttivi per la riedificazione per le parti mancanti.
4. La demolizione con ricostruzione di ruderi è subordinata alla esistenza di condizioni di uso e accessibilità tali da non richiedere nuova viabilità o sistemazioni che comportino l'abbattimento di alberature di alto fusto significative. E' ammesso il ripristino della viabilità storicamente documentata.

5. Il rispetto di tali condizioni dovrà essere sottoposto, di volta in volta, al parere della CP, che si esprimerà anche in merito alle destinazioni d'uso ammissibili per l'edificio ricostruito.
6. Non sono considerati edifici esistenti i ruderi privi di valore storico o ambientale, che, a causa del loro stato di fatiscenza ed obsolescenza, non possono più adempiere ad una qualsiasi funzione.

Art. 25. Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) e recupero residenziale dei sottotetti

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 2, lett. d) della LR 65/2014, ossia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere non comportanti la demolizione del medesimo ma che possono comunque portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono:
 - a. il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, inclusa la modifica e realizzazione delle recinzioni e di altre sistemazioni di parti esterne;
 - b. l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
 - c. interventi di recupero dei sottotetti a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.e ii.;
 - d. la modifica delle facciate senza contemporanea alterazione delle strutture portanti verticali (murature portanti, pilastri, ecc.) e orizzontali (solai, coperture, ecc.);
 - e. interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche per le esigenze dei disabili anche in aggiunta ai volumi esistenti e in deroga agli indici di fabbricabilità.
2. L'alterazione dei prospetti esterni degli edifici potrà avvenire solo per dimostrate necessità igienico-funzionali oppure a seguito di una analisi filologica dell'edificio e comunque nel rispetto degli elementi costitutivi delle facciate degli edifici stessi.
3. Ai sensi del co. 3 bis della LR 5/2010, gli interventi di cui al co.1 lett. c. non sono computati nella capacità edificatoria attribuita dagli strumenti urbanistici comunali e sono subordinati al preventivo atto di assenso della CCP.
4. I volumi e le superfici recuperati a fini abitativi per effetto della LR 5/2010 non potranno essere oggetto di successivi frazionamenti.

Art. 26. Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER)

1. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Ricostruttiva (RER) corrispondono a quelli definiti all'art. 135, co 2, lett. c) della LR 65/2014, ossia sono quelli rivolti a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere anche comportanti la demolizione del medesimo. Tali interventi comprendono:
 - a. interventi di demolizione con fedele ricostruzione di edifici esistenti, intendendo per fedele ricostruzione quella realizzata con gli stessi materiali o con materiali analoghi prescritti dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica oppure dal regolamento edilizio, nonché nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - b. interventi di demolizione e contestuale ricostruzione, comunque configurata, di edifici esistenti, purché non comportanti incremento di volume, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, fatte salve esclusivamente le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
 - c. interventi di demolizione e ricostruzione di cui alla lett. b eseguiti su immobili sottoposti ai vincoli di cui al Codice del Paesaggio, nel rispetto della sagoma dell'edificio preesistente;
 - d. ripristino di edifici, o parti di essi, crollati o demoliti, previo accertamento della originaria consistenza e configurazione, attraverso interventi di ricostruzione diversi da quelli di cui alla LR 65, art. 134, co. i, lett. i).
 - e. interventi sulle strutture portanti verticali e orizzontali interne o esterne che possono portare al completo svuotamento dell'edificio, anche con modifica della sagoma ma senza aumenti volumetrici.

Art. 27. Ampliamento e sostituzione edilizia (AS)

1. Gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) corrispondono a quelli definiti all'art. 134, co 1, lett. g) ed l) e all'art. 135 co.2 lett. e) della LR 65/2014, ossia rispettivamente:
 - a. *addizioni volumetriche (Av)* agli edifici esistenti realizzate mediante ampliamento volumetrico all'esterno della sagoma esistente, anche in applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa") se ammessi dall'Art. 18. e dalle altre disposizioni delle presenti NTA.
 - b. *interventi di sostituzione edilizia (As)* intesi come demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, eseguiti anche con contestuale incremento di volume, calcolato nel rispetto e nei limiti di quanto espressamente previsto dagli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e dal regolamento edilizio, anche con diversa sagoma, articolazione, collocazione o destinazione d'uso, a condizione che non si determini modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e che non si rendano necessari interventi se non di adeguamento delle opere di urbanizzazione;
 - c. *interventi pertinenziali (Ap)* che comportano la realizzazione, all'interno del resede di riferimento o in aderenza all'edificio principale, di un volume aggiuntivo non superiore al 20% del volume dell'edificio medesimo, calcolato nel rispetto degli strumenti comunali di pianificazione urbanistica e del regolamento edilizio, compresa la demolizione di volumi secondari facenti parte di un medesimo organismo edilizio e la loro ricostruzione, ancorché in diversa collocazione, all'interno del resede di riferimento. Tali interventi comprendono anche la realizzazione di volumi tecnici sulla copertura dell'edificio principale. A causa dell'entrata in vigore dei nuovi parametri di cui all'art. 6, gli Ap sono già compresi nella SE. Dunque tale genere di ampliamenti vale solo per gli edifici già realizzati sviluppando una Sul non comprensiva della Snr (Superficie non residenziale).ad essi si aggiungono:
 - d. gli *ampliamenti una tantum (At)* riservati all'imprenditore agricolo professionale di cui all'Art. 77., co.2 delle presenti NTA.
2. Ogni intervento di AS deve essere corredato da uno studio della fattibilità geologica in base alla vigente normativa.

Art. 28. Nuova edificazione di completamento (NEC)

1. Gli interventi di nuova edificazione di completamento (NEC) coincidono con gli "interventi di nuova edificazione, così come definita dall'art. 134, co.1, lett. a), b), d) della LR 65/2014.
2. Sono pertanto da considerarsi interventi di NEC la realizzazione di nuovi manufatti edilizi fuori terra o interrati, anche ad uso pertinenziale privato, che comportino la trasformazione in via permanente di suolo inedificato, inclusi gli interventi pertinenziali che eccedono il 20% del V_{tot} dell'edificio principale, se consentiti dal PO, e comunque diversi da quelli di cui alle lettere da b) a m) dell'art. 134 della LR 65/2014, e di cui agli articoli 135 (opere e interventi soggetti a SCIA) e 136 (attività edilizia libera).

Art. 29. Ristrutturazione urbanistica (RiU)

1. Gli interventi di *ristrutturazione urbanistica* corrispondono a quelli definiti all'art. 134, co 1, lett. f) della LR 65/2014, ossia sono quelli preordinati a ridefinire e sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, compresa la demolizione parziale o totale degli edifici esistenti con e senza ricostruzione, nonché la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale,
2. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica possono comportare la:
 - modifica o trasformazione dei tipi edilizi;
 - modifica o trasformazione della suddivisione dei lotti;
 - modifica del rapporto tra spazio pubblico e privato;
 - modifica o trasformazione dei tracciati stradali.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi esclusivamente nell'ambito di strumenti attuativi il cui perimetro sia definito dal PO.

Art. 30. Nuove Piscine (NP)

1. Le nuove piscine sono consentite solo in alcune Componenti Insediative, secondo le prescrizioni delle presenti norme. Esse sono realizzate nel rispetto delle disposizioni del Regolamento Edilizio comunale (art. 16 bis) e previo parere vincolante della CP, salvo nei casi di interventi su aree sottoposte a provvedimenti di tutela della parte III del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii, nei quali il parere è espresso dalla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 146 della stessa legge.
2. In caso di ammissibilità l'intervento dovrà essere corredato da uno studio di fattibilità geologica in base alla vigente normativa.
3. La realizzazione di piscine, non è comunque consentita qualora:
 - non sia verificata la fattibilità, geologica, idraulica, sismica di cui alla parte IV presenti NTA;
 - all'interno dell'insediamento oggetto di intervento sia già presente una piscina;
 - l'area dell'intervento sia all'interno dei Siti Natura 2000 (ZCS/ZCS).
4. Salvo diverse disposizioni specifiche del PS e/o del PO, le nuove piscine sono consentite nelle aree delimitate come invarianti strutturali solo se non accompagnate da interventi di nuova edificazione.
5. Nel caso in cui l'area di intervento ricada nell'area di pertinenza paesaggistica (APP) dei beni storico-architettonici censiti dal PTCP di Siena l'intervento richiederà la valutazione di cui all'art. 13.14 della disciplina del PTCP e il parere preventivo positivo dell'Amministrazione provinciale.
6. Le prescrizioni di cui al presente articolo si applicano anche in caso di realizzazione di piscine o di invasi artificiali per la raccolta d'acqua realizzati interamente o parzialmente fuori terra.
7. La realizzazione di piscine richiede il permesso di costruire di cui all'art. 134 LR 65/2014.
8. Nei casi di interventi su aree sottoposte a provvedimenti di tutela della parte III del D.lgs. 42/2004 e ss.mm.ii viene acquisito il parere della Commissione per il Paesaggio.

Art. 31. Nuova urbanizzazione (NU)

1. Gli interventi di Nuova Urbanizzazione coincidono con gli "interventi di nuova edificazione", così come definiti dall'art. 134, co.1, lett. a), b), d), della LR 65/2014, qualora l'area interessata sia effettivamente priva di opere di urbanizzazione.

Capo III – La pianificazione settoriale integrativa e coordinata al PO**Art. 32. Misure per la protezione civile: Piano Intercomunale di Protezione Civile**

1. Ai sensi dell'art. 104, co.1 della LR 65/2014, il piano comunale di protezione civile di cui alla LR 67/2003, costituisce parte integrante del Piano Operativo ed è aggiornato in caso di eventi calamitosi. Tale aggiornamento costituisce variante automatica al Piano Operativo.
2. Il comune di San Quirico è dotato di tale piano, nella fattispecie del Piano Intercomunale di Protezione Civile, approvato con Deliberazione di Consiglio dell'Unione dei Comuni Amiata Val d'Orcia n.08 del 29/04/2016. Si rimanda direttamente al Piano Intercomunale di Protezione Civile per previsioni localizzative di tale piano, in termini di Aree di emergenza, punti di elisoccorso, e quant'altro possa essere di interesse per la pianificazione urbanistica, mentre gli interventi di PO e loro future varianti saranno tutti verificati, in sede di VAS o con approfondimenti appositi, per assicurarne la compatibilità con le diverse situazioni di pericolosità presenti, nonché l'adeguatezza delle misure di mitigazione adottate rispetto agli scenari di rischio possibili.

Art. 33. Altri piani, programmi e regolamenti comunali vigenti

1. Nel territorio comunale di San Quirico vigono i seguenti piani settoriali:
 - Piano di Zonizzazione acustica, approvato con DCC n.32 del 25/09/2006;
2. Nel territorio comunale di San Quirico vigono i seguenti regolamenti e programmi comunali:

- Regolamento Edilizio, con relativa recente integrazione normativa in merito alla realizzazione di piscine private (art. 16 bis)
- Appendice al Regolamento Edilizio denominata "Specifiche regolamentari per la realizzazione di strade e parcheggi per l'insediamento di attività commerciali e/o di pubblico esercizio nelle nuove costruzioni e nei cambi di destinazione d'uso anche in mancanza di piano delle funzioni", approvata con DCC n. 27 del 13.05.2005 e successivamente modificata e integrata con DCC n. 69 del 28.12.2005. Tale appendice resta in vigore solo per quanto non in contraddizione con il presente PO e con il Regolamento di attuazione della LR 07.02.2005, n. 28 (Codice del commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) emanato con DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R, successivamente intervenuto;
- Programma integrato di rivitalizzazione dei centri commerciali naturali (P.I.R.) (DGC 121 del 23.10.2008) successivamente modificata e integrata con con DCC n.180 del 03-11-2012 e con DCC n.70 del 28.11.2013;
- Regolamento comunale per l'individuazione di spazi destinati alla sosta di veicoli facenti parte di manifestazioni tour e itinerari turistici (DCC n.16 del 30 04 2015);
- Regolamento comunale concernente l'uso del suolo pubblico, l'apposizione di insegne, arredi e simili, nonché per l'istallazione di insegne e parabole (DCC n. 63 del 12.10.2012);
- Regolamento sulle norme a protezione dell'acquifero di Bagno Vignoni (DCC n.62 del 28.09.2002);
- Disciplina in materia di telecomunicazioni. Approvazione dei criteri di definizione delle aree sensibili identificati dall'Amministrazione Provinciale (cosiddetto "Piano delle Antenne") affidato alla Intesa spa con DCC n. 43 del 28.06.2002.

PARTE II. LA DISCIPLINA PER LA GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI, VALIDA A TEMPO INDETERMINATO**TITOLO I LA GESTIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE****Capo I. Patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario****Art. 34. Definizione di patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario e disposizioni generali**

1. Il patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario è costituito dagli immobili rientranti anche in una sola delle seguenti categorie:
 - immobili o a parti di essi sottoposti alla disciplina di cui alla parte II del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (d.lgs. 42/2004);
 - immobili o parti di essi sottoposti alla disciplina di cui alla legge 6 dicembre 1991, n. 394 (Legge quadro sulle aree protette);
 - immobili siti nelle Componenti insediative CI1 e CI2, in quanto assimilate alle zone territoriali omogenee classificate "A" ai sensi del D.M. 1444/1968 (centri storici);
 - gli edifici censiti, nel Piano Strutturale, come aggregati (nuclei storici) o beni storico-architettonici del territorio aperto (BSA);
 - edifici e manufatti realizzati prima del 1946 (ossia oltre settant'anni fa), con l'eccezione di quelli censiti come "zone connotate da condizioni di degrado" all'Art. 41. delle presenti NTA;
 - immobili appartenenti a Componenti insediative per le quali non sono consentiti interventi eccedenti la categoria del Restauro e Risanamento conservativo (RC).
2. Ai sensi dell'art. 138 della LR 65/2014, co. 2, per gli edifici di cui al co. 1 gli interventi di Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro e Risanamento conservativo (RC) devono assicurare il rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio. A tale scopo, i progetti degli interventi ad essi relativi devono documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili stessi, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi. In particolare, la documentazione prevista dal titolo abilitativo inerente la disciplina dell'attività edilizia (LR 65/2014) è integrata da:
 - descrizione analitica, corredata da documentazione fotografica, dello stato dell'edificio, con indicazione delle parti costruite nelle diverse epoche storiche e, ove possibile delle tessiture murarie;
 - descrizione analitica, corredata da documentazione fotografica, delle aree aperte intimamente connesse all'edificio e degli usi del suolo aggiornati nelle eventuali aree di pertinenza paesaggistica;
 - descrizione puntuale degli edifici eventualmente circostanti, anche recenti e degli eventuali elementi di interesse (pozzi, limonaie, annessi, etc.);
 - quadro dettagliato delle trasformazioni da realizzare e delle eventuali alternative progettuali considerate; sul progetto saranno riportati graficamente o in lettere i vari materiali adoperati e le tecnologie. Qualora le opere comportino interventi alle strutture portanti dovrà essere prodotta verifica statica.
3. Per talune Componenti insediative, in relazione a taluni tipi di intervento, il PO può richiedere, in sostituzione della documentazione di cui al precedente co. 2, un più articolato Progetto di Restauro, così come definito all'Art. 17. delle presenti NTA.
4. In tutti gli edifici di cui al co. 1 è consentita la manutenzione ordinaria (MO), la manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr), il Risanamento conservativo (RC) e, nei limiti consentiti, l'adeguamento o il miglioramento antisismico. La demolizione (con o senza ricostruzione) è consentita esclusivamente per gli edifici e manufatti edificati prima del 1946 dei quali sia stata accertata la rilevanza architettonica nulla, oppure lo stato di degrado, la collocazione impropria, la impossibilità di adeguate forme di riutilizzo. Tali

edifici sono indicati come “zone connotate da condizioni di degrado” nella Tav. Po2 e trattate all'Art. 41. delle presenti NTA.

5. Il quadro riassuntivo delle trasformazioni consentite sul patrimonio edilizio di valore storico-architettonico e documentario ricadente nel territorio urbanizzato è contenuto nei successivi articoli del presente Titolo I, mentre per le trasformazioni consentite sul patrimonio esistente al di fuori del territorio urbanizzato si rimanda al successivo Titolo IV delle presenti NTA.
6. Negli edifici di cui al co. 1 si applicano le prescrizioni di cui all'art. 62 del RE vigente. Sono in particolare vietati
 - davanzali in marmo,
 - l'apposizione di tubi esterni agli edifici e sfiati per gli scarichi di fumi da combustibile,
 - infissi in alluminio e PVC;
 - imbiancatura degli imbotti,
 - uso di intonaci plastici e a buccia d'arancia,
 - mensole delle coperture prefabbricate in cemento armato,
 - insegne commerciali sporgenti o sistemate fuori dal vano dell'attività
 - e quant'altro contrasti con l'ambiente architettonico e storico.

Art. 35. Componente Insediativa CI1 - Tessuti urbani antichi

1. La Componente Insediativa CI1 - *Tessuti urbani antichi*, così come graficizzata nella Tav. Po2 coincide con i centri storici di San Quirico, Vignoni e Bagno Vignoni, ossia con l'invariante strutturale n. 2 “Il centro storico come luogo centrale dell'identità collettiva” di cui all'art. 37 delle NTA di PS, per quanto riguarda San Quirico, e con parte dell'invariante strutturale n.3 “Complesso termale di Bagno Vignoni”, per quanto riguarda il nucleo storico di quest'ultimo. Corrisponde alla Zona Omogenea A di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444.
2. Sul centro storico di Bagno Vignoni, in particolare, insiste anche il Decreto di vincolo 01.04.2004 con il quale il complesso denominato “Vasca termale con porticato e Cappella di Santa Caterina da Siena” (perimetro riportato nella Tav. Po1b) è stato dichiarato di interesse storico-artistico particolarmente importante.
3. La gestione e trasformazione urbanistica nella CI1 è prevalentemente finalizzata al mantenimento ed all'incremento della integrità fisica e funzionale del patrimonio edilizio storico, garantendo al contempo lo svolgimento delle attività di ricettività turistica e termalismo nelle modalità con essi compatibili.
4. Gli interventi specifici previsti dal PO nella CI1 consistono dei seguenti interventi:
 - PUC R1 – “Recupero loggia di Santa Caterina e vasca termale”, normato in Allegato 1;
 - possibilità di recupero con cambio di destinazione d'uso da residenziale (RES1) a Turistico-ricettivo (TR1) e viceversa entro i limiti e con le modalità indicate all'Art. 63 delle NTA;
5. Nella CI1 non è consentita la realizzazione di nuove piscine private esterne.
6. Fatta eccezione per gli interventi di cui ai precedenti commi 4 e 5, per gli edifici ricompresi nella CI1 sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
 - Restauro e risanamento conservativo (RC) con Progetto di Restauro (PR);
 - **Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con Progetto di Restauro di cui all'art. 17 delle NTA limitatamente ad interventi di recupero residenziale dei sottotetti, a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.ii.**

Qualsiasi intervento ammesso nella CI1 deve essere coerente con la normativa edilizia di cui ai successivi commi da 7 a 13.

7. *Strutture orizzontali e di collegamento verticale.* E' consentito il rifacimento dei solai in legno deteriorati, mediante sostituzione degli elementi lignei con altri, nuovi, dello stesso tipo, senza variazioni dell'orditura e degli elementi accessori (mezzane, orditure secondarie, ecc.). E' consentita la sostituzione dei solai in latero-cemento, ferro, a voltine (salvo se originali), ecc. con altri in legno, realizzati secondo le stesse modalità del punto precedente. Non è consentita la sostituzione di solai in legno con altri di materiale diverso. Sono vietati espressamente nuove terrazze, terrazzini, solari e qualsiasi tipo di tettoia esterna. Sono consentiti cordoli cementizi di legatura, purché arretrati rispetto al filo murario esterno, e opportunamente rivestiti con lo stesso materiale di facciata. Per quanto riguarda i pavimenti, è raccomandato l'impiego di materiali tradizionali. Per quanto riguarda le scale esterne queste dovranno essere mantenute, mediante consolidamento e ripristino, nelle loro caratteristiche originarie; è consentita la sola sostituzione degli elementi deteriorati e non recuperabili con altri di recupero dello stesso tipo e dimensioni.
8. *Murature portanti a faccia vista.* Tali murature dovranno essere mantenute nella loro integrità, salvo il ripristino delle parti eterogenee recentemente manomesse, eseguito mediante le tradizionali tecniche costruttive, di volta in volta valutate (sulla base del principio di omogeneità con le parti originarie), eseguite a "scuci e cuci" con elementi che per colore naturale, dimensioni, grana, ecc., si armonizzino con gli esistenti. Per quanto riguarda i materiali sono ammessi la pietra locale, squadrata o irregolare, e il mattone pieno di recupero legati con malta di calce spenta. Per le stuccature di tutte le murature a faccia vista si danno le seguenti indicazioni:
 - a) pietre a conci regolari o mattoni in laterizio: la stuccatura a malta di calce dovrà riprendere la tecnologia esistente senza operazione di sfessuramento;
 - b) pietre a conci irregolari: si può eseguire l'operazione di sfessuramento ed una stuccatura più profonda con malta di calce.
8. *Murature intonacate.* Per quanto riguarda gli intonaci esterni è consentito, l'impiego di intonaci a malta di calce e l'esclusione esplicita di quelli di cemento anche per il solo rinzafo. Per quanto riguarda la tinteggiatura, sono raccomandate tecniche di intonacatura colorata in pasta e coloriture tradizionali: tinte neutre o giallo terra date su intonaco ancora fresco, o comunque approvate dalla CP. Ove esistenti, è prescritto il ripristino o la ripresa dei graffiti esterni, eseguito con tecniche specifiche da valutare e concordare con gli uffici e servizi competenti.
9. *Strutture voltate e di copertura.* Le volte e gli archi di qualsiasi natura, sia di pietra sia di laterizio, dovranno essere mantenute mediante consolidamento e/o ripristino con tecniche tradizionali. Nel caso ciò non fosse materialmente possibile, si dovrà comunque garantire l'aspetto formale dell'intradosso. Per quanto riguarda le strutture portanti di copertura, vale quanto detto per i solai in legno. Sono ammessi cordoli in cemento armato, purché arretrati rispetto al filo murario e opportunamente rivestiti con lo stesso materiale di facciata. I manti di copertura dovranno essere possibilmente di recupero e comunque sempre in laterizio, del tipo a coppi e tegole. Le sporgenze del filo di gronda dovranno essere realizzate mediante travetti in legno opportunamente sagomati, ancorati e distanziati, su cui appoggiare mezzane in laterizio, possibilmente di recupero. Si fa esplicito divieto dell'impiego di travetti cementizi prefabbricati e di tavole laterizie. I canali di raccolta delle acque ed i relativi discendenti esterni dovranno essere a sezione circolare in rame.
10. *Porte e finestre.* Tutte le aperture esterne originali non dovranno subire alterazioni di alcun genere. L'eventuale ripristino di aperture precedentemente tamponate, dovrà essere giustificato con Progetto di Restauro (PR). Sono escluse riquadrature alle porte e finestre con lastre di travertino o simili, mentre i davanzali esterni dovranno essere rifatti in mattoni vecchi o pietra locale. Sono consentiti lucernari sovratetto solo nel caso fossero necessari per conformarsi al Regolamento Regionale n. 75/R 2013, di attuazione dell'art. 82, co. 15, della LR 1/2005. Tutti gli infissi esterni dovranno essere in legno ed adeguarsi alle caratteristiche locali. Nel caso di mancanza di infissi di protezione esterna, sono ammesse, fatta eccezione per i BSA del territorio aperto censiti nel Quadro Conoscitivo del PS, previo parere positivo della CP, le persiane alla toscana, con esclusione di sportelloni o simili. Per gli edifici di particolare interesse storico-architettonico, là dove è improponibile l'uso di persiane, saranno messi in opera infissi con vetri di sicurezza. Per i negozi al piano terra sono escluse le saracinesche piene; sono ammesse, previo parere della CP, quelle a maglia del tipo e del colore indicato.
11. *Impianti tecnici.* Sono ammessi impianti tecnici atti al miglioramento delle attuali esigenze funzionali, purché la loro installazione non preveda tracce o passaggi in facciata.

12. Devono inoltre essere osservate le prescrizioni riportate all'Art. 100. co 2 che riguardano la parte di territorio della CI1 in comune con la superficie interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) c) e d) denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), nonché le prescrizioni del VTI di cui al precedente co. 2, che prevalgono su eventuali differenti disposizioni del PO e che sono riportate all'Art. 100..
13. Non è ammessa l'installazione di impianti tecnologici per la produzione di energia elettrica, per la climatizzazione e per la produzione di acqua calda sanitaria qualora prevedano l'apposizione di volumi esterni causa di impatto visivo incompatibile con la qualità del contesto. **Unità esterne per la climatizzazione potranno essere permessi a condizione che siano installate in spazi pertinenziali interni, o in posizioni comunque non visibili dallo spazio pubblico, o purché si tratti di impianti integrati nella configurazione esterna degli edifici opportunamente schermati**

Art. 36. Componente insediativa CI2 - Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana e intervento R1

1. Nella Componente insediativa delle Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana ricadono ville, poderi e conventi con relativi giardini e orti di pertinenza già presenti al di fuori della città murata in gran parte al 1825 (e comunque presenti al 1954), e successivamente inglobati nelle espansioni residenziali di San Quirico. Tra essi figurano, ed esempio: il podere Palazzuolo e l'aggregato di Fonte alla Vena. La CI2 corrisponde inoltre alla Zona Omogenea A di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444.
2. La gestione e trasformazione urbanistica della CI2 è prevalentemente finalizzata al mantenimento ed all'incremento della integrità fisica e funzionale del patrimonio edilizio storico ed ambientale, anche attraverso l'eliminazione/trasformazione degli edifici incongrui, quali quelli in Via de' Fossi presso porta Cappuccini. Tale area è infatti interessata da due interventi di Recupero di zone connotate da degrado urbano, e precisamente gli interventi:
 - R1 – Recupero ex officina fabbro di Via de' Fossi, normato al successivo co.4;
 - PUC R2 – Recupero area degradata a Porta Cappuccini, normato nell'Allegato 1 alle presenti NTA.
 - possibilità di recupero con cambio di destinazione d'uso da residenziale (RES1) a Turistico-ricettivo (TR1) e viceversa entro i limiti e con le modalità indicate all'Art. 63 delle NTA;
3. Nella CI2 non è consentita la realizzazione di nuove piscine private esterne.
4. **R1 – Recupero ex officina fabbro di Via de' Fossi.** Nell'area identificata in Tav. Po1a con sigla "R1", caratterizzata dalla presenza di una officina dismessa fatiscente di circa 69 mq di Sul, di pessima qualità edilizia, è ammesso – previo parere positivo della CP – un intervento di Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER), con contestuale cambio di destinazione d'uso finalizzato alla realizzazione di un edificio destinato ad ospitare funzioni commerciali di dettaglio (CD1), inclusa la ristorazione. Nel progetto architettonico andrà adeguatamente studiato l'inserimento paesaggistico del volume ristrutturato, con particolare cura per il trattamento della copertura, che dovrà essere realizzata in materiali tradizionali, o comunque in materiali privi di impatto visivo negativo dai punti di osservazione del centro storico. Per ottenere il titolo abilitativo il proprietario dovrà impegnarsi – con specifica convenzione – al reperimento dei parcheggi privati necessari e alla sistemazione di quelli pubblici già esistenti con le quantità e le modalità previste dagli artt 42 e 43. Ricadendo nell'area vincolata di cui al successivo co.6, il progetto deve ottenere l'autorizzazione paesaggistica dimostrando di ottemperare alle specifiche prescrizioni. Per la fattibilità geologica, idraulica e sismica si rimanda al successivo Art. 136. (si anticipa che l'area ricade in classe di fattibilità F3, per quanto riguarda gli aspetti geologici e sismici, e in classe F1 per quanto riguarda gli aspetti idraulici).
5. Fatta eccezione per gli interventi di cui ai precedenti commi, per gli edifici ricompresi nella CI2 sono sempre ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - Manutenzione ordinaria (MO);
 - Manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
 - Risanamento conservativo (RC) con Progetto di Restauro (PR);

- **Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con Progetto di Restauro di cui all'art. 17 delle NTA limitatamente ad interventi di recupero residenziale dei sottotetti, a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.ii.**
6. Nella parte di territorio della CI2 interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)** apposto con D.M. 31/07/1986 e denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (che comprende dunque anche l'intervento R2), devono essere osservate le specifiche prescrizioni riportate all'Art. 100. co 2.
 7. Qualora nel resede degli edifici storici classificati come CI2 insistano edifici recenti e privi di valore storico-architettonico, anche qualora fisicamente addossati o collegati all'edificio antico, sono consentiti anche gli interventi di:
 - Ristrutturazione edilizia Conservativa (REC) con Progetto di Restauro (PR);
 - Ristrutturazione edilizia Ricostruttiva (RER) con progetto di restauro (PR).

Art. 37. Componente insediativa CI3 - Tessuti residenziali del primo Novecento

1. Per *Tessuti residenziali del primo Novecento* si intendono le prime espansioni residenziali esterne al centro storico di San Quirico risalenti ai primi decenni del Novecento e comunque realizzate non oltre il 1954 (zona di Via dei Canneti/Via Matteotti, a ridosso delle mura occidentali e meridionali della città, incluso il cosiddetto "tridente" con asse in Via del Chiusone). La CI3 corrisponde inoltre alla Zona Omogenea B di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444.
2. La gestione e trasformazione urbanistica della CI3 è prevalentemente finalizzata al mantenimento ed all'incremento della integrità fisica e funzionale del patrimonio edilizio storico, e al miglioramento di quello meno pregiato, anche attraverso il recupero delle strutture in disuso.
3. Il perseguimento di tali obiettivi verte principalmente nella realizzazione dell'intervento:
 - PUC R3 - Recupero ex Cinema Nuovo, normato nell'Allegato 1;
 - S9 – Completamento dei locali per i servizi di assistenza medica "La Misericordia"
 - possibilità di recupero con cambio di destinazione d'uso da residenziale (RES1) a Turistico-ricettivo (TR1) e viceversa entro i limiti e con le modalità indicate all'Art. 63 delle NTA.
4. Nella CI3 non è consentita la realizzazione di nuove piscine private esterne.
5. Fatta eccezione per gli interventi di cui ai precedenti commi 2 e 3, per gli edifici ricompresi in questa Componente insediativa sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione Straordinaria con restrizioni (MSr);
 - Risanamento Conservativo (RC);
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con Progetto di Restauro di cui all'Art. 17..
6. Nella parte di territorio della CI3 interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)** apposto con D.M. 31/07/1986 e denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (che comprende dunque anche l'intervento R3) devono essere osservate le specifiche prescrizioni riportate all'Art. 100., co 2.

Capo II. Patrimonio edilizio recente

Art. 38. Componente insediativa CI4 – Espansioni recenti di San Quirico

1. La CI4 ricomprende tessuti edilizi residenziali su impianto degli anni Sessanta/Ottanta e Novanta, realizzati in attuazione del PRG 1991 e relative varianti (1991-2009) nonché espansioni realizzate o in corso

di realizzazione in attuazione del primo RU 2009-2015. La CI4 corrisponde alla Zona Omogenea B di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444.

2. La gestione e trasformazione urbanistica nella CI4 è prevalentemente finalizzata:
 - a. al mantenimento degli assetti edilizi ed urbanistici esistenti;
 - b. al completamento dei tessuti edilizi limitatamente alle situazioni in cui il razionale utilizzo degli spazi e delle reti esistenti non comporti la diminuzione della qualità insediativa del contesto;
 - c. alla realizzazione di alloggi destinati alla soddisfazione del fabbisogno edilizio della popolazione residente attraverso operazioni appartenenti a tutte e tre le categorie di intervento di PS, ossia di Recupero Edilizio (RE), di Completamento e Recupero Urbanistico (CRU), di Nuova Urbanizzazione (NU; quest'ultima in realtà affidata ad una sola operazione oggetto di variante al RU);
 - d. al consolidamento, riqualificazione ed integrazione delle strutture ricettive esistenti, attraverso ampliamenti per nuove camere o per servizi privati di tipo ricreativo/sportivo e il miglioramento della funzionalità e della qualità percettiva degli spazi aperti di pertinenza.
3. Ai fini del perseguimento dei sopracitati obiettivi, il PO mette in campo i seguenti interventi:
 - a. possibilità di completamento degli edifici residenziali realizzati con cubatura inferiore a 0,30 mq SE /mq SF, di cui ai successivi commi da 5 a 8;
 - b. possibilità di recupero residenziale dei sottotetti, a fini abitativi eseguiti nel rispetto delle disposizioni di cui alla legge regionale 8 febbraio 2010, n. 5 (Norme per il recupero abitativo dei sottotetti) e ss.mm.e ii.;
 - c. interventi edilizi in applicazione della LR 8.05.2009 n. 24 (c.d. "Piano Casa") e ss.mm.ss., se ammesse dall'Art. 18. delle presenti NTA;
 - d. cinque interventi di Completamento Residenziale ad attuazione diretta (CRa, CRb, CRc, CRe) su altrettanti lotti non ancora edificati, normati nell'Allegato 1;
 - e. *Intervento PA 2- Completamento residenziale di Via dei Fossi* (UTOE 3), normato nell'Allegato 1;
 - f. *Intervento PA 3 - Ampliamenti per camere e servizi Residence Casanova* (UTOE 3), normato nell'Allegato 1;
 - g. *Intervento PUC 3 - Ampliamento per camere e servizi Hotel Palazzuolo* (UTOE 2), normato nell'Allegato 2;
 - h. S1 raddoppio del parcheggio pubblico di Via delle carbonaie, al fine di accogliere i pullman turistici;
 - i. S3/S7- Servizi pubblici aggiuntivi nel Parco Sorbellini di San Quirico
 - j. S8 – Ampliamento palestra della scuola primaria;
 - k. possibilità recupero con cambio di destinazione d'uso da residenziale (RES1) a Turistico-ricettivo (TR1) e viceversa secondo le quantità e modalità indicate all'Art. 63. delle presenti NTA;
 - l. Possibilità di cambio di destinazione d'uso da AI a RES e contestuale sostituzione edilizia restando nei limiti di un Indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,3 mq SE / mq SF.
4. Oltre agli interventi specifici elencati al precedente co.3, negli edifici ricompresi in questa Componente insediativa sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - Manutenzione ordinaria (MO);
 - Manutenzione straordinaria (MS);
 - Risanamento conservativo (RC);
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
 - Ampliamento e sostituzione (AS), solo alle condizioni di cui ai successivi commi da 5 a 8.
5. I proprietari di edifici mono o bifamiliari ricadenti nella CI4 che siano stati realizzati utilizzando un Indice di edificabilità fondiaria (IF) inferiore a 0,30 **0,35** mq SE /mq SF possono richiedere alla AC di completare l'utilizzo delle potenzialità edificatorie, a patto che tali potenzialità risultino comprese tra un minimo di 20 mq di SE e un massimo di 50 mq di SE.

6. La richiesta di completamento di cui al precedente comma deve essere accompagnata dalla seguente documentazione.
- individuazione degli estremi catastali e della superficie del lotto da assumere come riferimento, che deve corrispondere a quella esistente al momento della originaria autorizzazione o concessione a costruire;
 - indicazione della potenzialità edificatoria teorica risultante dalla applicazione dell'indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,30 mq SE /mq;
 - descrizione dello stato attuale del lotto, con indicazione puntuale dei volumi presenti (il computo deve essere redatto utilizzando i parametri di calcolo vigenti, di cui all'art. 9 delle presenti NTA), e degli usi delle superfici scoperte, specificando se si tratta di superfici permeabili o impermeabili, e degli arredi vegetali;
 - calcolo delle SE residue ed elaborati progettuali inerenti le loro modalità di utilizzo, redatti in scala 1:50 ed estesi all'intera superficie del lotto, con particolari in scala 1:20.
7. Il progetto della addizione edilizia dovrà rispettare i seguenti requisiti e parametri:
- se accorpati all'edificio esistente, i volumi aggiunti non ne potranno superare l'altezza originaria; se edificati separatamente, non potranno avere altezza superiore a 3,5 ml;
 - i volumi aggiuntivi dovranno rispettare la distanza di 10 ml dalle altre pareti finestrate e di 5 ml dal confine del lotto, salvo atto di assenso con il proprietario confinante, registrato e trascritto;
 - i volumi aggiuntivi saranno previsti esclusivamente fuori terra e destinati ad usi residenziali (RES1) o a relative pertinenze (RES2);
 - la superficie coperta ad incremento avvenuto non dovrà eccedere il 40% della superficie del lotto;
 - la superficie impermeabilizzata ad incremento avvenuto non dovrà eccedere il 20% della superficie scoperta del lotto;
 - la realizzazione delle addizioni edilizie non dovrà comportare l'abbattimento di alberature di alto fusto o comunque di vegetazione di pregio;
 - le addizioni edilizie dovranno essere collocate in coerenza con la sagoma dell'edificio esistente, preferibilmente nella parte tergale e senza modificare gli elementi ordinatori del prospetto originario;
 - in caso di contestuale frazionamento delle unità immobiliari preesistenti, dovrà essere rispettata la disciplina di cui all'Art. 21. delle presenti NTA, senza possibilità di monetizzare gli standard di parcheggi privati previsti;
 - a sistemazione avvenuta, il lotto dovrà presentare al massimo un accesso pedonale per ogni unità abitativa e un unico accesso carrabile;
 - è obbligatoria l'eliminazione di tutti i volumi precari e non autorizzati eventualmente insistenti sul lotto.
 - nel rispetto dei precedenti parametri, deve essere mantenuta una Superficie Accessoria (ex Superficie non residenziale pari almeno al 20% della SE residenziale.
8. La documentazione di cui ai co. 5 e 6 viene valutata dalla Commissione per il Paesaggio, che formula un parere preventivo: in caso di valutazione positiva, il proponente è abilitato a presentare la richiesta definitiva, allegando a corredo gli elaborati richiesti per gli interventi diretti di nuova edificazione. La Commissione valuta in particolare la qualità degli esiti architettonici della addizione volumetrica.
9. La realizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 30. delle presenti NTA, di nuove piscine (NP) private è consentita solo a complemento delle seguenti destinazioni d'uso:
- per strutture ricettive TR1, entro il limite dimensionale di 72 mq;
 - per le residenze private, entro il limite di 60 mq.
10. Nella parte di territorio della CI interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. ~~a) e b)~~ **c) e d)** apposto con D.M. 31/07/1986 e denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia", devono essere osservate le specifiche prescrizioni riportate all'Art. 100., co 2.

11. Nelle parti della CI4 appartenenti all'area perimetrata come "basamento figurativo di particolare valore paesaggistico" nella Tav. PO1a, e ai fini del relativo miglioramento edilizio e paesaggistico è consentito il cambio di destinazione d'uso da AI1 o AI2 a RES1 e/o RES2 con contestuale sostituzione edilizia, a condizione di mantenere i nuovi volumi residenziali entro un indice edificabilità fondiaria di 0,3 mq SE / mq SF. Tali interventi sono subordinati al preventivo atto di assenso da parte della CP. La richiesta di parere è corredata da uno specifico elaborato progettuale e valutativo che ne accerti l'adeguato inserimento nel contesto. Devono inoltre essere rispettate le regole per la fattibilità geologica, idraulica e sismica di cui all'art. Art. 136..

Art. 39. Componente insediativa CI5 – Espansioni recenti di Bagno Vignoni (UTOE 5)

1. La CI5 ricomprende tessuti edilizi di Bagno Vignoni diversi dal centro storico (CI1), ossia tessuti degli anni Cinquanta (complesso Hotel Posta a Marcucci) ed espansioni degli anni Novanta, realizzate in attuazione del PRG 1991 e relative varianti (1991-2009) nonché espansioni realizzate o in corso di realizzazione in attuazione del pre-vigente RU (2009-2015). Corrisponde alla Zona Omogenea B di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444.
2. La gestione e trasformazione urbanistica della CI 5 è finalizzata:
 - a. alla riqualificazione ed integrazione delle strutture ricettive esistenti;
 - b. alla creazione del "Parco delle acque e dei travertini", in attuazione del piano particolareggiato per l'assetto ambientale ed urbanistico di Bagno Vignoni richiamato all'Art. 6. delle presenti NTA
3. Ai fini del perseguimento dei sopracitati obiettivi, il PO mette in campo i seguenti interventi, normati nell'Allegato 1:
 - PUC 4 - "Ampliamento Hotel Le Terme";
 - PA 4 - "Ampliamento Hotel Posta Marcucci";
 - PUC 6 - "Ampliamento servizi Hotel Adler";
 - possibilità di recupero con cambio di destinazione d'uso da residenziale (RES1) a Turistico-ricettivo (TR1) e viceversa entro i limiti e con le modalità indicate all'Art. 63 delle NTA.
 - la realizzazione del Parco delle acque e dei travertini, e dell'Anello pedonale dei Parchi, così come indicati nella Tav. Po2b, anche grazie alle risorse ottenute dalle compensazioni urbanistiche relative ai tre precedenti interventi;
 - S10 - Servizi pubblici aggiuntivi adiacenti alle Terme pubbliche a Bagno Vignoni;
 - S4 - Parcheggio pubblico ad uso delle terme pubbliche a Bagno Vignoni.
4. E' vietata la realizzazione di nuove piscine private.
5. Fatta eccezione per quanto specificato nei precedenti commi 3 e 4, per gli edifici ricompresi in questa Componente insediativa sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
 - Manutenzione ordinaria (MO);
 - Manutenzione straordinaria (MS);
 - Risanamento conservativo (RC);
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER).
6. La CI5 è interamente interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) c) e d) apposto con D.M. 31/07/1986 e denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia", pertanto devono essere sempre osservate le specifiche prescrizioni riportate all'Art. 100., co 2.

Art. 40. Componente insediativa CI6 - Spazi per attività produttive e terziarie (esistenti o dismesse)

1. La Componente insediativa CI6 coincide con la maggior parte dell'UTOE 3 "Insediamenti produttivi di

San Quirico", e comprende edifici ed aree con destinazione prevalente industriale-Artigianale (AI). La CI6 corrisponde inoltre alla Zona Omogenea D di cui all'art.2 del DM 2.04.1968 n.1444.

2. La strategia del PS per il recupero e la valorizzazione degli insediamenti produttivi di San Quirico punta a massimizzare l'utilizzo delle aree già destinate ad attività produttive e/o direzionali, procedendo al recupero delle aree dismesse e al consolidamento di quelle ancora attive, migliorandone la funzionalità e la qualità percettiva degli spazi di pertinenza comuni. Pertanto la gestione e trasformazione urbanistica nella CI6, nel periodo di vigenza del presente PO, è prevalentemente finalizzata:
 - a. al completamento degli insediamenti produttivi nell'area dell'Ombicciolo ed all'eventuale riqualificazione di parti già edificate, operando anche nella prospettiva di verificare l'interesse delle altre pubbliche amministrazioni e dei privati alla creazione di una APEA (area Produttiva Ecologicamente Attrezzata) così come declinata a livello regionale dal D.P.G.R. 02 dicembre 2009, n. 74/R e della delibera 1245/2009 (All. A), ed eventualmente di sostenerne l'implementazione;
 - b. ad incentivare la trasformazione urbana di via de' Fossi, già prevista nel PS, con contestuale trasferimento – possibilmente in siti/locali produttivi dismessi - delle attività artigianali di servizio (manutenzione mezzi pesanti) oggi operanti in Via Etruria, nei pressi delle mura del centro storico, con conseguente notevoli impatti ambientali (circolazione, paesaggio urbano, ecc.);
 - c. alla riqualificazione e differenziazione delle funzioni urbane attraverso una maggiore elasticità nei cambi di destinazione d'uso, nei limiti consentiti dalla nuova legge regionale.
3. Ai fini del perseguimento dei sopracitati obiettivi, il PO mette in campo i seguenti interventi, tutti normati nell'Allegato 1:
 - PA3 Ampliamenti per camere e servizi privati Residence Casanova;
 - PUC R4 – Riqualificazione dell'area industriale dismessa ex Tecnobloc;
 - PUC R5 - Recupero degradata di Via Cerrecchio;
 - PA 5 - Recupero di via Etruria;
 - interventi CP1, CP2, CP3 - Completamenti del tessuto edilizio produttivo nell'area Ombicciolo est;.
 - Interventi CP4 – Completamenti del tessuto produttivo in zona Ombicciolo ovest;
 - introduzione di quote di servizi privati in particolari aree del territorio comunale (vedi successivo co.6), avvalendosi delle possibilità offerte dall'art. 99 della LR 65/2016 in termini una certa intercam-biabilità delle funzioni produttive, commerciali all'ingrosso e dei servizi privati.
4. La realizzazione, nel rispetto delle disposizioni di cui all'Art. 30. delle presenti NTA, di nuove piscine (NP) private è consentita solo a complemento delle seguenti destinazioni d'uso:
 - per strutture ricettive TR1 e TR2 e entro il limite dimensionale di 72 mq;
 - per le residenze private, entro il limite di 60 mq.
5. Oltre agli interventi elencati ai precedenti commi 3 e 4 sono ammessi i seguenti interventi:
 - Manutenzione ordinaria (MO);
 - Manutenzione straordinaria (MS);
 - Risanamento conservativo (RC);
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
 - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER);
 - Ampliamento e sostituzione (AS), con le modalità di cui al successivo co. 8.
6. A meno di disposizioni specifiche diverse, nella intera CI6 non costituisce cambio rilevante di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014, il passaggio dalla destinazione AI - "Industria e artigianato produttivo" alle seguenti destinazioni:
 - DS Direzionale e di servizio privato;
 - CI Commerciale all'ingrosso e depositi.
7. Resta ferma la necessità di adeguare gli standard urbanistici per verde e parcheggi pubblici e privati di

cui agli artt. 44 e 45 alla nuova destinazione consentita ai sensi del precedente co.6.

8. Sugli edifici destinati ad attività industriali e artigianali (AI), così come indicati nella Tav. Po2, è consentita la Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) e ricostruttiva (RER) e l'Ampliamento e sostituzione (AS), fino al raggiungimento dei seguenti parametri e indici:
 - Indice di copertura IC : 45%
 - distanza minima dai confini DC: 6 m.
 - altezza massima degli edifici Hmax: 6,00 ml, con esclusione di elementi tecnici quali canne fumarie.
 - Possibilità di un livello interpiano (aumento di SE a parità di Superficie Coperta SC), se le altezze lo consentono;
 - Superficie a verde privato: almeno 20% della SF;
 - Densità arborea: almeno 1 pianta di alto fusto ogni 200 mq di SF; le essenze utilizzabili sono indicate all'art Art. 54. delle presenti NTA.
9. Devono essere inoltre destinati spazi alla realizzazione di verde e parcheggi pubblici e privati secondo gli standard di cui agli Art. 43. e Art. 44., applicati all'intera SE (nuova ed eventualmente già preesiste). Gli stessi articoli definiscono anche i criteri di progettazione da osservarsi obbligatoriamente per l'allestimento del verde e dei parcheggi.
10. Di norma, ossia a meno di specifiche disposizioni contrarie dal PO, nella CI6 sono escluse nuove funzioni residenziali o incrementi delle funzioni residenziali esistenti, mentre è consentita la realizzazione di piccole (CD1), in quanto ricomprese dal PS nella destinazione AI – Industriale Artigianale. Le medie strutture (CD2) sono consentite solo in caso di recupero di volumi con destinazione AI già esistenti.
11. Negli ampliamenti di cui al co.8, l'utilizzo di tecnologie per il risparmio energetico e per lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili, qualora consentiti dalle disposizioni di cui all'Art. 57. (interventi di efficientamento energetico, pannelli fotovoltaici integrati nelle coperture, ecc.), dà luogo ad una premialità, in termini di percentuale di SC già concessa, pari a un quarto della percentuale di riduzione del fabbisogno energetico atteso dal complesso degli interventi per l'energia programmati (ad esempio: una riduzione del fabbisogno energetico del 50% implica una premialità in termini di SC pari al 12,5% del totale) e comunque fino al raggiungimento di un indice di copertura SC massimo del 60% del lotto edificabile.
12. Le nuove superfici e le relative pertinenze potranno essere riorganizzate liberamente, all'interno del lotto, in funzione delle destinazioni prescelte, avendo cura di comporre nel migliore dei modi, in tale disegno complessivo, anche tutte gli standard per verde pubblico e parcheggi previsti dalle presenti NTA per le funzioni insediabili. La sistemazione paesaggistica del verde pubblico e privato sarà oggetto di uno specifico elaborato progettuale, del quale andrà assicurata e dimostrata la coerenza con:
 - il PIT-PPR, in particolare le specifiche prescrizioni del PIT-PPR riportate all'Art. 100., per quanto concerne la parte di territorio della CI interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. **c) e d)** apposto con D.M. 31/07/1986 e denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia";
 - il PTCP di Siena;
 - il PS;
 - l'art. Art. 51 delle presenti NTA.

Capo III. Le zone connotate da condizioni di degrado e gli edifici non più compatibili con gli indirizzi della pianificazione

Art. 41. Edifici precari legittimamente realizzati e zone connotate da condizioni di degrado

1. Si intendono per *edifici precari*:
 - edifici realizzati con materiali leggeri di recupero quali lamiera, legno, onduline, fibrocemento;
 - edifici costruiti originariamente come ripostigli, ricoveri, o tettoie che per vetustà o per inutilizzo sono attualmente fatiscenti;

- edifici non presenti al catasto urbano o rurale, compresi i ruderi di edifici recenti.
2. Se non diversamente disposto dal PO, ai fini di una diffusa e capillare riqualificazione paesaggistica del territorio comunale, per gli edifici precari legittimamente realizzati sono vietati mutamenti della destinazione d'uso e sono ammessi esclusivamente interventi di demolizione senza ricostruzione, Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER), e demolizione con trasferimento di volumetria (As). In questi ultimi due casi, potrà essere realizzato al massimo il volume esistente legittimamente realizzato, con possibilità di modifica delle aperture e finestrate solo salvo diritto dei terzi e previo preventiva presa d'atto della GC. Resta inteso che eventuali prescrizioni o indicazioni da parte della CP e della Soprintendenza non costituiscono variante al presente PO.
 3. Le *zone connotate da condizioni di degrado* sono rappresentate nella Tav. Po1. Esse possono consistere di terreni in stato di abbandono e/o interessati da depositi abusivi di materiali particolarmente impattanti sul paesaggio, e/o dalla presenza *edifici incongrui* sebbene legittimamente realizzati, ossia edifici che presentano una o più delle seguenti caratteristiche:
 - sono privi di valore storico architettonico e collocati in posizione tale da comportare una sensibile perdita di qualità del contesto, in specie se costituito da beni storici architettonici di accertato valore;
 - sono collocati in sedimi fisicamente o funzionalmente interessati dalla realizzazione di opere pubbliche che necessitano di procedure di esproprio;
 - non sono più compatibili con gli indirizzi della pianificazione.
 4. Ai sensi dell'art. 95, co.2 della LR 65/2014, il PO individua le seguenti zone connotate da condizioni di degrado:
 - a) Ex officina fabbro di Via de' Fossi a Porta Cappuccini, sita nell'area identificata in Tav. Po2a con la sigla "R1";
 - b) Magazzino e annesso edificio di due piani incompleto di Via de' Fossi a Porta Cappuccini, siti nell'area identificata in Tav. Po1a con la sigla "PUC R2";
 - c) Area urbanizzata di margine presso podere Cerrecchio, identificato in Tav. Po1a con la sigla "PUC R5";
 - d) Area industriale dismessa "ex Tecnobloc", identificata in Tav. Po1a con la sigla "PUC R4"
 - e) l'area a verde a ridosso delle mura settentrionali del centro storico di San Quirico (sottoposte ad esproprio).
 5. Il PO stabilisce norme e condizioni per il recupero di tali zone, attraverso progetti di recupero (R) o Progetti Unitari Convenzionati (PUC R). In attesa che essi siano realizzati, nelle zone connotate da condizioni di degrado sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), mentre non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

TITOLO II. LA GESTIONE E RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI E PRIVATI

Capo I. Standard urbanistici e regole per l'eventuale monetizzazione

Art. 42. Indice insediativo residenziale e dimensioni degli alloggi

1. In coerenza con il D.M. 1444/1968 e con l'ordinamento regionale, il PO fissa in 37 mq l'*Indice insediativo residenziale* (Ir), ossia come SE convenzionalmente attribuita a ciascun abitante insediato o insediabile.¹
2. Il numero complessivo di abitanti convenzionalmente insediati o insediabili sul territorio comunale, calcolato in applicazione dell'indice insediativo residenziale (Ir), costituisce parametro di riferimento per il dimensionamento degli standard urbanistici e delle altre dotazioni territoriali prescritte dalle norme statali e regionali.

¹ Vedi: Anci Toscana, INU Toscana, "Parametri urbanistici unificati: un possibile primato per la Toscana La proposta di regolamento per l'unificazione a livello regionale delle definizioni tecniche e dei parametri urbanistici ed edilizi in materia di governo del territorio", pag. 17.

3. Ai fini del co. 2, per standard urbanistici si intendono le dotazioni minime per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
4. La dimensione minima per gli alloggi è di 50 mq di SU nella UTOE1 e di 65 mq nelle altre UTOE..

Art. 43. Prescrizioni per il dimensionamento e la progettazione dei parcheggi pubblici e degli altri standard urbanistici

1. Il PO assume come standard da riservare a servizi pubblici quelli indicati nelle normative nazionali e regionali vigenti, in funzione della destinazione d'uso degli immobili di cui all'Art. 60. delle presenti NTA, così come riportato nella seguente Tab. 2.
2. Ai fini del dimensionamento dei parcheggi per "superficie di un posto auto" si intende la somma dello spazio necessario allo stallo di parcheggio (5 ml x 2,5 ml) e alla manovra (equivalente), per un totale di 25 mq a posto auto.
3. I parcheggi pubblici, o parte di essi, potranno essere realizzati nei piani interrati dei nuovi edifici e/o in strutture autonome (interrate o non), senza alcun aggravio economico o gestionale per la pubblica amministrazione.

Tab. 2 - Parametri per il dimensionamento dei servizi pubblici in funzione della destinazione d'uso

SIGLA	DESTINAZIONE D'USO	PIANO OPERATIVO		Parcheggi	STANDARD MINIMI DI LEGGE (considerando 37 mq SE per abitante)	fonte normativa
		Verde pubblico	Scuole e/o servizi sociali			
RES1	Residenze interne ai centri urbani	0,24 mq/mq Sul	0,2 mq/mq Sul (pari a 4,5 mq/ab)	0,07 mq/mq Sul	Verde: 9 mq /abitante (9:37= 0,24 mq/mq Sul) Scuole e servizi: 6,5 mq /abitante (6,5:37= 0,18 mq/mq Sul) Parcheggi: 2,5 mq /ab. (2,5:37= 0,07 mq/mq Sul) Tot. 0,49 mq/mq SE (18 mq / ab)	DM 1444/68 art.3
RES3	Residenze esterne ai centri urbani	—	0,16 mq /mq SE		Verde = 0 Servizi: 6 mq /abitante (6:37=0,16 mq/mq Sul)	DM 1444/68 art.4
AI	Industria e artigianato produttivo	Minimo 10% superficie del lotto per attività collettive, verde pubblico e parcheggi			Minimo 10% superficie del lotto	DM 1444/68 art.5
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi	Minimo 10% superficie del lotto per attività collettive, verde pubblico e parcheggi			Minimo 10% superficie del lotto	DM 1444/68 art.5
CD	Commercio e pubblici esercizi	0,4 mq / mq SE di spazio per verde e servizi (altrettanto per parcheggi)			0,4 mq / mq SE di spazio per verde e servizi (altrettanto per parcheggi)	DM 1444/68 art.5
DS1, DS2, DS3	Direzionale e servizi privati a basso carico urbanistico	0,4 mq / mq SE di spazio per verde + 0,4 per parcheggi. (pari a 0,8 mq/mq Sul)			0,4 mq / mq SE di spazio per verde e servizi (altrettanto per parcheggi)	DM 1444/68 art.5
DS4	DS a medio carico urbanistico	0,4 mq / mq SE di spazio per verde; 0,5 per parcheggi; (pari a 0,9 mq/mq Sul)				
DS5	DS ad alto carico urbanistico	0,4 mq / mq SE di spazio per verde; 0,6 per parcheggi; (pari a 1 mq/mq Sul)				
TR	Turistico-ricettivo (equiparato a DS5 ad alto carico urbanistico)	0,4 mq / mq SE per verde + 0,6 per parcheggi; (pari a 1 mq/mq SE in TR)			0,4 mq / mq SE di spazio per verde e servizi (altrettanto per parcheggi)	DM 1444/68 art.5

4. Nei parcheggi a raso di nuova realizzazione, oppure nei rifacimenti dei parcheggi esistenti, sono da utilizzarsi pavimentazioni permeabili e viene assicurato l'ombreggiamento naturale dei veicoli attraverso la messa a dimora di alberi scelti tra quelli indicati nell'Art. 54. delle presenti NTA, collocandoli sia lungo il perimetro delle aree sia al loro interno.
5. Per i tipi di intervento diversi da NU, nel caso di impossibilità di reperire, entro una distanza congrua, tutti i necessari spazi per la realizzazione dei parcheggi, è possibile monetizzare gli oneri dovuti in base ai criteri di cui al successivo Art. 47..
6. Per le destinazioni CD (commerciali al dettaglio), devono essere osservate, in merito ai raccordi con la viabilità pubblica e alle caratteristiche dei parcheggi, e per quanto non in contrasto con il presente PO, le "Disposizioni comuni per gli esercizi commerciali in sede fissa" di cui al Capo IV, Titolo III del Regolamento di attuazione della LR 07.02.2005, n. 28 (Codice del commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti) emanato con DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R.
7. Gli aspetti inerenti la realizzazione di strade e parcheggi per l'insediamento delle attività commerciali e/o di pubblico esercizio, sia nelle nuove costruzioni sia nei cambi di destinazione d'uso, sono inoltre disciplinati dalla appendice al Regolamento Edilizio denominata "Specifiche regolamentari per la realizzazione di strade e parcheggi per l'insediamento di attività commerciali e/o di pubblico esercizio nelle nuove costruzioni e nei cambi di destinazione d'uso anche in mancanza di piano delle funzioni", (approvata con DCC n. 27 del 13.05.2005 e successivamente modificata e integrata con DCC n. 69 del 28.12.2005, con DCC n.70 del 28.11.2013), per quanto non in contraddizione con il regolamento 15/R di cui al precedente co.6. e con il presente PO.
8. Per le destinazioni CD1 poste all'interno della ZONA 1 del Programma Integrato per la rivitalizzazione P.I.R. non è richiesto il rispetto degli standard. Per le destinazioni CD1 esterne alla ZONA 1 del P.I.R., le zone di somministrazione esterne non sono computate ai fini della determinazione degli standard di parcheggi qualora siano rispettate le seguenti condizioni:
 - che siano realizzate in tettoie e/o porticati non chiusi e non limitati lateralmente, anche temporaneamente, con elementi in PVC e simili;
 - che siano in comunicazione diretta con la zona di somministrazione interna dell'attività;
 - che siano regolate da atti che prevedano specifici obblighi e vincoli di destinazione da stipulare in favore dell'Amministrazione Comunale secondo uno schema dalla stessa predisposto;
 - che abbiano una superficie pari o inferiore alle zone di somministrazione e vendita interne e comunque non eccedente i 100 mq.
9. Le aree da destinarsi a verde pubblico e le aree di pertinenza di scuole e altri servizi pubblici acquisite dalla AC a titolo di standard urbanistici devono essere piantumate con essenze indicate nell'Art. 52 e gestite in linea con gli obiettivi di gestione di cui all'Art. 49. delle presenti NTA.
10. Nelle nuove aree di verde pubblico cedute alla AC dai privati deve essere adottata la tecnica del pre-inverdimento (*pre-verdissement*), intesa quale tecnica che antepone la realizzazione di interventi ambientali a quella delle opere, con il doppio scopo di anticipare nel tempo (ed assicurarsi) l'efficacia del loro corretto inserimento nell'ambiente e di ridurre le pressioni sull'ambiente stesso dovute alle fasi di costruzione ed esercizio. A tale scopo, l'AC scomputa dagli oneri di urbanizzazione dovuti il costo necessario per la sistemazione dei terreni destinati a verde pubblico e per la immediatamente successiva piantumazione di alberi nelle quantità definite dalla Densità Arborea prescritta, avendo prima concordato tale costo con il proprietario o i suoi aventi causa in base al codice degli appalti vigente.

Art. 44. Prescrizioni per il dimensionamento e la progettazione dei parcheggi e del verde privato

1. I principali riferimenti normativi per il dimensionamento e la progettazione dei parcheggi privati sono:
 - a. la LN 1150/1942, art. 41 sexties e ss.mm.ii;
 - b. la LR 62/2018 "Codice del commercio" e Regolamento attuativo n. 15/R 2009 del precedente codice (LR 28/2005) rimasto in vigore relativamente all'art. 3 e agli artt. da 26 a 32. Il DPGR 1 aprile 2009, n. 15/R "Regolamento 7.1.2009 di attuazione della LR n.28/2005 (d'ora in poi "Reg. 15/R), che

sostituisce la precedente DCC 69/2005 avente ad oggetto “Specifiche regolamentari per la realizzazione di strade e parcheggi per l’insediamento di attività commerciali e/o di pubblico esercizio nelle nuove costruzioni e nei cambi di destinazione d’uso anche in mancanza di piano delle funzioni”, come previsto nella DCC stessa.

2. Nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti, il PO - differenzia i parametri per il dimensionamento dei servizi pubblici in funzione della destinazione d’uso degli immobili di cui all’Art. 60. delle presenti NTA, così come riportato nella seguente Tab. 4.
3. Ai fini del dimensionamento dei parcheggi per “superficie di un posto auto” si intende la somma dello spazio necessario allo stallo di parcheggio (5 ml x 2,5 ml) e alla manovra (equivalente), per un totale di 25 mq a posto auto.
4. In coerenza con l’art. 41-sexies della L 1150/1942, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione (pari a 1 mq ogni 3,3 mq Sul) e comunque due posti auto per alloggio, di cui almeno uno coperto.
5. In caso necessità di posti auto insorta in seguito ad un frazionamento, è possibile posizionare entrambi posti auto all’aperto, nel resede, ove sia in esso disponibile spazio non già gravato da vincoli pertinenziali né da diritti d’uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari.

Tab. 4 - Parametri per il dimensionamento dei parcheggi in funzione della destinazione d’uso.

SIGLA	DESTINAZIONE D’USO (Art. 60.)	PO		STANDARD MINIMI DI LEGGE	
				Mq parcheggio / mq SE (1)	Norma di riferimento
RES1	Residenze interne ai centri urbani	1 mq / 3,3 mq SE (e comunque 2 posti / alloggio)	=	1 mq / 10 mc o 3,3 mq SE (pari a 11,2 mq /ab.)	Art. 41—sexies L 1150/1942
RES3	Residenze esterne ai centri urbani deruralizzate	—	=	—	Art. 41—sexies L 1150/1942
AI	Industria e artigianato produttivo	come standard minimo	=	1 mq/ 10 mc o 3,3 mq SE	Art. 41—sexies L 1150/1942
CI	Commerciale all’ingrosso e depositi	come standard minimo	=	1 mq / 3,3 mq SE	Art. 41—sexies L 1150/1942
CP1	Commercio e pubblici esercizi: Esercizi di vicinato (fino a 300 mq di SV e pubblici esercizi (bar, ristoranti, uffici postali, ecc.)	come standard minimo	=	Sosta stanziale: 1 mq/mq SUV (di norma; possibilità di deroga in diversi casi)	Reg. 01.04.2009 n.15/R attuativo del Codice del commercio, art. 27
		come standard minimo	=	Sosta di relazione: 1mq/mq SUV + spazi per il parcheggio temporaneo dei mezzi di movimentazione delle merci;	Reg.15/R art. 28
CP2	Medie strutture di vendita (da 300 a 1500 mq di SV)	come standard minimo	=	Sosta stanziale: come per CD1	Reg.15/R art. 27
		come standard minimo		Sosta di relazione: 1,5 mq/mq SE (di norma; possibilità di deroga in diversi casi)	Reg. 15/R art. 29
DS1	Uffici privati, studi professionali	come standard minimo	=	1 mq/mq 3,3 mq SE	Art. 41—sexies L 1150/1942 (1)
DS2	Sportelli bancari, agenzie assicurative, immobiliari e similari	come standard minimo	=	1 mq/mq 3,3 mq SE	Art. 41—sexies L 1150/1942 (1)
DS3	Servizi collettivi privati a basso carico urbanistico	come standard minimo	=	1 mq/ 3,3 mq SE	Art. 41—sexies L 1150/1942 (1)
DS4	Servizi collettivi privati a medio carico	1 mq/ mq Sul	>	1 mq/ 3,3 mq SE	Art. 41—sexies L 1150/1942 (1)

SIGLA	DESTINAZIONE D'USO (Art. 60.)	PO		STANDARD MINIMI DI LEGGE	
				Mq parcheggio / mq SE (1)	Norma di riferimento
	urbanistico				
DS5	Servizi collettivi privati ad alto carico urbanistico	1,5 mq/ mq SE + 0,3 mq/mq SE da riservare a personale	>	1 mq/ 3,3 mq SE	Art. 41—sexies L 1150/1942 (1)
DS6	Servizi pubblici a carico urbanistico nullo (parcheggi a raso o in struttura, impianti tecnologici)	—			
TR1	Turistico-ricettivo (attiv. alberghiere)	Un posto auto a camera (0,5 mq per mq SE TR1)+ 0,25 mq/mq SE da riservare a personale			
TR2	Turistico-ricettivo (campeggi)	Un posto auto a piazzola (0,5 mq per mq dell'intera area)			
(1) in aggiunta agli standard previsti dall'art. 5, punto 2, del DM 1444/1968					

6. Nelle UTOE 2 e 3, nonché nella UTOE 5 limitatamente alla componente insediativa CI5, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non sconfinino in area agricola ed in coerenza con l'art. 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. (c.d. legge Tognoli).
7. In caso di alloggi con superficie maggiore di 140 mq di SE sono da prevedersi 4 posti auto, dei quali 2 coperti e 2 scoperti".
8. Per gli edifici (o parti di edificio) destinati ad esercizi commerciali di vicinato e pubblici esercizi (CP1), i posteggi privati per la sosta stanziale possono essere reperiti anche su aree pubbliche, ad esclusione delle carreggiate stradali e dei parcheggi che costituiscono parte integrante delle lottizzazioni.
9. I parcheggi per la sosta di relazione devono essere realizzati su aree private e sono reperiti all'interno degli edifici o nelle pertinenze degli stessi, ovvero in altre aree o edifici, a condizione che ne sia garantito l'uso pubblico nelle ore di apertura degli esercizi, ad una distanza idonea a garantire un rapido collegamento pedonale con l'esercizio commerciale stesso.
10. Una quota del 10 per cento dei parcheggi per la sosta di relazione è riservata al personale dipendente.
11. In caso di ampliamento di strutture di vendita, la dimensione dei parcheggi è commisurata alla parte di superficie di vendita oggetto di ampliamento.
12. In caso di impossibilità di reperire nel resede gli spazi necessari alla realizzazione dei parcheggi di pertinenza necessari, la realizzazione dell'intervento è subordinata alla stipula di un atto convenzionale contenente l'impegno del proprietario a corrispondere a titolo di oneri straordinari (per *monetizzazione degli standard di parcheggi privati*) una cifra - stabilita dalla P.A con apposito regolamento - a compensazione della mancata realizzazione dei parcheggi di pertinenza. Tale monetizzazione è esclusa per le attività commerciali al dettaglio (CD1, fino 300 mq di SV) insediate nella CI1. *Nei casi di frazionamenti di unità immobiliari residenziali nella CI1 la monetizzazione è ridotta del 50%.*
13. Per la gestione del verde privato residenziale valgono le prescrizioni di cui al successivo Art. 50..

Art. 45. Standard aggiuntivi: l'alloggio sociale

1. In coerenza con l'art. 63 della LR 65/2014, il PO concorre alla realizzazione delle politiche pubbliche per la casa disciplinando l'attuazione degli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e di nuova costruzione diretti a soddisfare il fabbisogno di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

2. A tale scopo, i proprietari degli immobili interessati da nuovi insediamenti (NU) e da interventi di ristrutturazione urbanistica concorrono alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica in conformità a quanto stabilito dal presente articolo, tenendo presente che l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quelli di cui al DM 2 aprile 1968, n.1444, sebbene obbligatorio solo per comuni ad alta tensione abitativa. Qualora nel PO si stabilisse di richiedere questo genere di prestazione, esso indicherà le modalità attuative per ciascun intervento sulla base delle seguenti possibilità:
 - a. cessione gratuita di quota percentuale delle aree destinate a nuova edificazione ad uso residenziale oppure cessione gratuita di quota percentuale della superficie utile lorda residenziale realizzata oppure cessione gratuita di pari superficie di edifici già esistenti nel medesimo comune;
 - b. cessione gratuita di quota percentuale della superficie utile lorda residenziale realizzata nel caso di ristrutturazione urbanistica che comporti cambio di destinazione d'uso o incrementi volumetrici, ad esclusione delle destinazioni d'uso industriali e artigianali;
 - c. in caso di nuova edificazione a destinazione turistico-ricettiva o commerciale, finanziamento della realizzazione di alloggi sociali a valere sugli oneri aggiuntivi di cui all'Art. 107..
3. In caso di interventi di modesta rilevanza il Piano Operativo può consentire la monetizzazione delle cessioni di cui al co. 3, lettere a) e b), sulla base dei parametri fissati all'Art. 107..

Art. 46. Limiti di densità edilizia, altezza degli edifici, distanza tra i fabbricati

1. Ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, art. 7, i limiti di densità edilizia per le diverse Componenti insediative sono stabilite come segue:
 - CI1, CI2 (equiparate a Zone Omogenee A): per le operazioni di risanamento conservativo ed altre trasformazioni conservative, le densità edilizie di zona e fondiaria non debbono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico. Per le eventuali nuove costruzioni ammesse, l'indice di edificabilità fondiaria (IF) non deve superare il 50% dell'IF medio della zona e, in nessun caso, il valore di 2 mq SE /mq SF;
 - CI3, CI4, CI5 (equiparate a Zone Omogenee B): le densità territoriali e fondiarie sono stabilite caso per caso dal PO, tenendo conto delle esigenze igieniche, di decongestionamento urbano e delle quantità minime di spazi previste da riservare a standard urbanistici. Qualora le previsioni di PO consentano trasformazioni per singoli edifici mediante demolizione e ricostruzione, non sono ammesse densità fondiaria superiori ai 2 mq SE /mq SF; a meno che non restino inferiori al 70% dell'Uf preesistente.
 - Nuove Urbanizzazioni (tipologia di intervento NU, equiparate a Zone Omogenee C): a discrezione del PO.
 - Resto del territorio agricolo (equiparato a Zona Omogenea E): è prescritta per le abitazioni la massima densità fondiaria di mc 0,03 per mq St
2. Ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, art. 8, le altezze massime degli edifici per le diverse Componenti insediative sono stabilite come segue:
 - CI1, CI2 (equiparate a Zone Omogenee A): per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti, computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico;
 - CI3, CI4, CI5 (equiparate a Zone Omogenee B): l'altezza massima dei nuovi edifici non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con la eccezione di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, sempre che rispettino i limiti di edificabilità fondiaria di cui al precedente co.1.
 - Nuove Urbanizzazioni (tipologia di intervento NU, equiparate a Zone Omogenee C): se contigue o in diretto rapporto visuale con Zone Omogenee del tipo A, le altezze massime dei nuovi edifici non possono superare altezze compatibili con quelle degli edifici delle zone A predette.
 - CI6 ed edifici per Servizi Pubblici: le altezze massime sono stabilite dal PO, nel rispetto delle norme sulle distanze tra i fabbricati di cui al successivo co.3.

3. Ai sensi del DM 2 aprile 1968, n. 1444, art. 9, le distanze minime tra fabbricati per le diverse Componenti insediative sono stabilite come segue:

- C11, C12 (equiparate a Zone Omogenee A): per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;
- Nuovi edifici ricadenti in altre Componenti Insediative: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, e la distanza di 5 ml dai confini.
- Nuove Urbanizzazioni (tipologia di intervento NU, equiparate a Zone Omogenee C): è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12. Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
 - ml. 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7
 - ml. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
 - ml. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

Art. 47. Deroche alle prescrizioni per gli standard urbanistici e loro monetizzazione

1. Ai sensi dell'art. 140 della LR 65/2014, per i tipi di intervento diversi dalla Nuova Urbanizzazione (NU), sono consentite forme di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard di servizi pubblici (18 mq per nuovo abitante) eventualmente non utilmente reperibili all'interno dell'area di intervento o entro una distanza congrua. Si intendono per "non utilmente reperibile" una superficie a standard troppo piccola per fare da sedime a servizi sociali, scuole, verde, parcheggi pubblici o qualsivoglia altra opera di urbanizzazione elencata all'Art. 107. delle presenti NTA.
2. Gli oneri dovuti per ogni tipologia di standard di servizio pubblico monetizzato, qualora non già determinati ai sensi dell'Art. 107., saranno stabiliti in base a criteri estimativi resi espliciti dall'A.C. in apposito Regolamento, che peraltro si impegnerà a vincolare almeno i fondi derivanti dalla monetizzazione dei parcheggi pubblici al miglioramento del sistema della mobilità e della sosta del centro urbano interessato.
3. Nell'ambito delle procedure di urbanistica convenzionata (PUC, PA e qualsiasi altro intervento preveda convenzioni o atti d'obbligo tra comune e privati), la possibilità o meno di monetizzare gli standard di compensazione SC di cui all'art. 110 è differenziata per ogni singolo intervento previsto, secondo quanto stabilito nelle schede degli Allegati 1 e 2 alle NTA.

Art. 48. Parametri e regole per le zone destinate ad attrezzature di uso pubblico

1. Le trasformazioni edilizie ed urbanistiche all'interno delle zone destinate ad attrezzature pubbliche, così come indicate nella Tav. Po2, rispettano gli stessi standard, ove applicabili, fissati nella presente Parte Seconda, Titolo II, Capo I e le regole di trasformazione delle diverse componenti insediative di cui al precedente Titolo I, salvo quanto diversamente specificato nelle presenti NTA.
2. Nelle zone destinate ad attrezzature sportive è consentito realizzare impianti sportivi (all'aperto e al coperto), gradinate, spogliatoi, sedi di club sportivi, piccoli servizi di ristoro.
3. Nelle aree destinate a parco attrezzato, così come indicate nella Tav. Po2, sono consentiti esclusivamente gli interventi destinati alla fruizione del parco ed alla ricreazione quali sentieri, attrezzature per la sosta o per il gioco, piccoli impianti sportivi. E' ammessa la realizzazione di un piccolo chiosco, con struttura in legno, altezza massima di 3 m. e volumetria massima di 50 mc.

4. La gestione dell'area cimiteriale di S. Quirico, indicata con apposito segno grafico nella Tav. Po2, è finalizzata all'inserimento paesaggistico delle strutture e delle aree di sosta dei veicoli, nonché al miglioramento della accessibilità pedonale e ciclabile: a tal fine l'AC può promuovere un Progetto di riqualificazione paesaggistica e funzionale dell'area cimiteriale. La realizzazione delle cappelle gentilizie assicura la coerenza con la determinazione comunale n. 241/04/u.t. del 06.07.2004. Il verde alberato, il verde ed i percorsi scoperti occuperanno almeno un terzo della superficie interna alle mura perimetrali.
5. Il vincolo cimiteriale, così come indicato dalla tav. Po2, ha una profondità di 50 m; al suo interno non è ammessa la costruzione di nuove volumetrie."

Capo II. La gestione del verde in ambito urbano e periurbano

Art. 49. La gestione del verde urbano

1. In coerenza al Regolamento 32/R 2017, il *verde urbano* è definito come l'insieme delle componenti vegetali interne e limitrofe all'area urbana, sia pubbliche che private, che concorrono a garantire l'equilibrio ecologico e sono indispensabili per compensare le emissioni di anidride carbonica derivanti dall'attività dell'uomo. Il *verde urbano pubblico* coincide con il *verde pubblico* rappresentato nella Tav Po2, e con gli elementi vegetali presenti nelle restanti aree pubbliche (inclusi parcheggi, verde di arredo stradale, ecc); costituisce invece *verde di connessione ecologica*, il verde pubblico che ha la funzione di assicurare la permanenza e la ricostituzione degli elementi di continuità ecologica del territorio, aumentandone la permeabilità e la percorribilità anche tramite l'implementazione della rete ecologica. Ne fanno parte elementi quali i corridoi fluviali multifunzionali, le infrastrutture verdi, le fasce di mitigazione paesaggistico – ambientale e le aree verdi contigue al territorio rurale. Il *verde urbano privato* si articola in:
 - *verde di pertinenza residenziale*
 - *verde di ambientazione paesaggistica*.
2. Il PO intende incrementare e migliorare la dotazione complessiva di verde urbano, anche in attuazione di quanto previsto dalla legge regionale 23 luglio 2012, n. 41 (Disposizioni per il sostegno all'attività vivaistica e per la qualificazione e valorizzazione del sistema del verde urbano). Pertanto, innanzitutto, le previsioni riguardanti il territorio urbanizzato, qualora presenti elementi della rete ecologica, sebbene marginali, al loro interno, dovranno essere attuate prevedendo il mantenimento della maggior parte possibile delle dotazioni ecologiche residue, con particolare riferimento alle fasce boscate, alle singole alberature vetuste e alle zone umide, al fine di garantire il mantenimento della permeabilità ecologica e una adeguata idoneità ambientale per le specie tutelate segnalate.
3. La gestione del verde urbano persegue le finalità di cui al co. 3 dell'Art. 1. delle presenti NTA, espresse in termini di:
 - riqualificazione del margine urbano con riferimento alla qualità sia dei fronti costruiti che delle aree agricole periurbane;
 - adeguata dotazione e continuità degli spazi pubblici, del verde urbano e del verde di connessione ecologica, dei percorsi pedonali e ciclabili e della connessione anche intermodale alle infrastrutture per la mobilità e il trasporto pubblico;
 - qualità degli interventi realizzati per il contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, il risparmio idrico, la salvaguardia e la ricostituzione delle riserve idriche anche potenziali;Persegue inoltre i seguenti obiettivi specifici:
 - assicurare la integrità fisica e la fruizione ordinata del verde storico-monumentale;
 - migliorare la qualità delle composizioni botaniche, riferendosi, per gli interventi, alle essenze di cui all'Art. 54. delle presenti NTA
 - incrementare la fruibilità delle aree ai diversamente abili;
 - assicurare la disponibilità di orti urbani.
4. Le aree di verde pubblico, unitamente alle aree dedicate ai servizi sportivi e scolastici, sono riferimenti privilegiati per la rete interconnessa dei percorsi ciclabili di cui all'Art. 115. delle presenti NTA.

5. La fruizione del parco storico degli Horti Leonini è disciplinata da un apposito regolamento comunale.
6. Al fine di salvaguardare le funzioni di connettività ecologica del verde urbano, le eventuali attività di manutenzione (in particolare per quanto riguarda le potature ecc.) vanno progettate e pianificate tenendo conto delle necessità di tutela della fauna presente, nel rispetto delle disposizioni a tutela delle specie faunistiche previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), delle quali è necessario tenere conto anche in relazione ad interventi di gestione del verde (ad es. per quanto riguarda la possibile presenza di nidi di specie ornitiche tutelate).

Art. 50. La gestione delle pertinenze residenziali

1. La gestione delle pertinenze residenziali persegue due obiettivi complementari:
 - assicurare la presenza di una consistente dotazione di vegetazione all'interno dell'insediamento urbano, con conseguenti benefici sia per la qualità dell'aria che per l'attenuazione dei picchi climatici;
 - migliorare la bellezza dell'insediamento urbano, riequilibrando i rapporti tra elementi artificiali permanenti ed elementi naturali mutevoli con le stagioni.
2. Compatibilmente con le esigenze funzionali (sicurezza, insolazione, distanze minime), nelle aree di verde urbano privato saranno collocate e mantenute piante di alto fusto, con preferenza per le specie autoctone indicate nell'Art. 54. delle presenti NTA, con una Densità arborea (DA) di 1 albero ogni 500 mq di SF, e comunque di un albero ogni 250 mq di superficie permeabile (Sp), così come definita all'Art. 9., co.6.
3. Nella realizzazione di nuovi edifici, ancorché derivanti da interventi di sostituzione edilizia, e negli interventi di ampliamento di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (Sc), è garantito il mantenimento di un *rapporto di permeabilità* pari ad almeno il 25% della superficie fondiaria (SF). La superficie permeabile non deve risultare inferiore all'80% delle superfici scoperte. E' comunque consentita la realizzazione di scannafossi di larghezza massima non superiore a 80 cm e di serbatoi idrici completamente interrati.
4. Nelle pertinenze di edifici residenziali monofamiliari o bifamiliari è ammessa la realizzazione di interventi di Ap così come definiti all'Art. 27
5. Resta comunque ferma la possibilità di realizzare parcheggi interrati di cui al co. 6 dell'art. 45.
6. I due posti auto per alloggio previsti dal PO (Art. 44.) possono essere entrambi realizzati all'aperto, nel verde privato pertinenziale a condizione che:
 - siano realizzabili con al massimo lievi escavi e rinterri (profondità massima pari a 100 cm);
 - utilizzino pavimentazione permeabile;
 - gli spazi dedicati al parcheggio delle auto non eccedano il 15% delle superfici scoperte del lotto;
 - complessivamente vi sia un solo accesso carrabile.

Nel caso di lotto intercluso è realizzabile anche la viabilità di accesso, comunque rispettando il limite di un solo accesso carrabile.

7. Ad esclusione delle trasformazioni previste dal PO, nella UTOE 1 non sono ammesse variazioni delle superfici a verde, degli orti e dei giardini, ad eccezione di quelle eventualmente necessarie per la costruzione di intercapedini (scannafossi) di cui al precedente co. 3.

Art. 51. La gestione del verde di ambientazione paesaggistica di San Quirico

1. Il verde di ambientazione paesaggistica di San Quirico è costituito dalle aree private inedificate presenti nel territorio urbanizzato— spesso aree di risulta dei disegni stradali più recenti - e prive di relazioni pertinenziali con un edificio particolare.
2. La gestione del verde di ambientazione, così come localizzato nella Tav. Po2a, è finalizzata a migliorare i rapporti paesaggistici tra l'insediamento, le infrastrutture ed il contesto agricolo, anche attraverso la collaborazione tra AC e proprietari dei suoli.
3. La gestione delle aree di verde di ambientazione collocate lungo arterie stradali è finalizzata, ove possibile, alla ricostruzione della tradizionale sequenza sedime stradale – cunetta - eventuale salto di

quota - siepe bassa arretrata - coltivazione legnosa (olivo). Di questa sequenza tiene conto il progetto di eventuali aree di parcheggio o di sosta e la collocazione dalle alberature indicate dall'Art. 54. delle presenti NTA.

- La gestione delle aree di verde di ambientazione collocate in prossimità della linea di transizione tra edificato e territorio aperto, è finalizzata al mantenimento o, se necessario, alla creazione di una fascia di oliveto, anche alternato a piccole aree di bosco, tra l'edificato ed i seminativi esterni, assicurando il più possibile la continuità della tessitura agraria a maglia fitta lungo l'intero perimetro urbano.

Art. 52. La gestione del verde di ambientazione paesaggistica di Bagno Vignoni

- Il verde di ambientazione paesaggistica di Bagno Vignoni, identificato nella Tav. Po2b, coincide quasi completamente con le pertinenze al margine della CI1 "Tessuti urbani antichi" di Bagno Vignoni, ossia degli edifici che si affacciano sulla vasca storica o sulla piazzetta a sud di questa. Esse sono solitamente utilizzate per uso agricolo (in primis oliveti ed orti) o come verde privato di residenze o alberghi.
- Salvo diverse specifiche prescrizioni del PO, le indicazioni di gestione di tali aree coincidono con le specifiche prescrizioni applicabili a questo contesto contenute nel un vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d) denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" riportate all'Art. 100..

Art. 53. La riqualificazione degli "annessini"

- La riqualificazione edilizia funzionale ed ambientale delle aree interessate dagli "annessini", intendendo come tali degli edifici realizzati ai sensi dell'art. 4, co 1, LR Toscana 19 febbraio 1979 n.10 oppure delle cubature legali realizzate con funzione di ripostigli per attrezzi agricoli, è trattata all'Art. 88. delle presenti NTA, specificamente dedicato ai manufatti per lo svolgimento di attività agricola amatoriale in territorio rurale.
- Gli annessini eventualmente collocati in territorio urbanizzato sono soggetti alle stesse regole di quelli collocati in territorio rurale, se non diversamente disposto da specifiche norme del PO.

Art. 54. Indirizzi per l'utilizzo della vegetazione in ambito urbano e la riqualificazione dei margini

- Al fine di assicurare una maggiore coerenza tra la vegetazione autoctona e la vegetazione presente in ambito urbano, negli interventi di arredo vegetale oppure di riqualificazione paesaggistica o ambientale inerenti il verde urbano come definito al precedente Art. 49., verranno utilizzate, salvo motivate scelte progettuali, le specie indicate nella seguente tabella. Si ricorda, ai fini delle eventuali deroghe per motivate scelte progettuali, che l'art. 80 comma 7-8-9 della L.R. 30/2015, anche in recepimento della normativa comunitaria inerente le specie alloctone, dispone il divieto di utilizzo di specie non autoctone o autoctone ma particolarmente invasive
- Le indicazioni di altezza (h) e diametro della chioma (d) in essa contenute si riferiscono ad un'età di 20-25 anni dell'albero o dell'arbusto.

Tab. 3. Specie vegetali da utilizzare in ambito urbano

Alberi		
<i>Acer campestre</i> L.	Testucchio, Loppo	h 7 m; d 5 m Caducifoglio A lento sviluppo, utilizzato come essenza da siepe o da forestazione in suoli spogli, umidi e declivi o per creare zone di rifugio nelle campagne. Abbastanza rustico, vegeta bene sia in suoli sciolti che compatti, purché profondi e freschi e non asfittici. Tollera abbastanza bene il freddo e predilige esposizioni soleggiate o a mezz'ombra.
<i>Celtis australis</i> L.	Bagolaro, Spaccasassi	h 9 m; d 7 m Caducifoglio Rustico e frugale, vegeta anche su terreni calcarei, ricchi di scheletro o addirittura rocciosi grazie al potente apparato radicale, non teme la scarsità d'acqua, ma sfrutta l'abbondanza di sali minerali. Viene impiegato nei parchi cittadini nel verde urbano e nelle alberature stradali per la resistenza all'inquinamento e la longevità.

Alberi		
<i>Cupressus sempervirens</i> L.	Cipresso	Forma fastigiata h 8 m; d 1 m Forma horizontalis h 8 m; d 3,5 m Sempreverde Rustico senza molte esigenze per quanto riguarda il tipo di terreno.
<i>Fraxinus ornus</i> L.	Avorniello, Orniello	h 10 m; d 7 m Caducifoglio La sua rusticità ne consente l'introduzione su terreni da ricolonizzare, poichè non possiede particolarmente esigenze pedologiche. Tollera molto bene i substrati calcarei e anche quelli tendenzialmente pesanti, inoltre resiste molto bene alla siccità e all'inquinamento.
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl	Frassino meridionale	h 9 m; d 4,5 m Caducifoglio Necessita di un substrato ricco di sostanza organica ed elementi minerali con struttura limoso-argillosa, profondo ed in grado di rimanere fresco per lungo tempo. Preferisce inoltre suoli a reazione neutra o subacida; tollera in ogni caso abbastanza bene il calcare.
<i>Morus alba</i> L.	Moro, Gelso bianco	h 7 m; d 5 m Caducifoglio Predilige terreni profondi, umidi ma senza ristagni idrici; eliofilo, resiste sufficientemente bene ai freddi invernali dei nostri ambienti; tollera in ogni caso la siccità.
<i>Populus alba</i> L.	Gattice, Pioppo bianco	h 18 m; d 10 m Caducifoglio Predilige luoghi esposti al sole e caldi, terreni freschi, profondi e ben aerati e drenati anche se tollera bene i suoli argillosi e quelli calcarei. Ama l'acqua, ma teme il ristagno idrico prolungato e le situazioni di asfissia in generale. Viene impiegato nelle alberature stradali e a scopo ornamentale nei parchi e nei giardini. Esistono anche forme colonnari adatte per viali (fastigiata).
<i>Populus nigra</i> L.	Albero, Pioppo nero	h 19 m; d 10 m Caducifoglio Predilige terreni profondi, freschi, ben drenati e con un buon contenuto di sali minerali. Non teme situazioni di temporanee inondazioni e substrati umidi; non ama molto i substrati calcarei.
<i>Populus nigra</i> L. cultivar <i>italica</i>	Pioppo cipressino	h 19 m; d 3 m Caducifoglio Portamento colonnare (fastigiato); a livello paesaggistico-ornamentale vengono generalmente impiegati gli esemplari maschili.
<i>Populus tremula</i> L.	Albarello, Gattero, Pioppo tremulo	h 16 m; d 6 m Caducifoglio Non ha esigenze pedologiche particolari, ma il suo sviluppo è favorito dai terreni ricchi di sostanza organica, sali minerali e freschi. Tollera comunque molto bene i suoli argillosi e quelli umidi. Ama la luce ma sopporta anche esposizioni particolarmente ombreggiate.
<i>Quercus cerris</i> L.	Cerro	h 10 m; d 6 m Caducifoglio Predilige suoli sub-acidi con struttura anche argillosa purché siano profondi, freschi e tendenzialmente umidi. Si adatta anche a terreni leggermente calcarei (non in quelli molto calcarei).
<i>Quercus ilex</i> L.	Leccio	h 9 m; d 6 m Sempreverde Rustico, predilige terreni asciutti e condizioni climatiche miti; resiste a condizioni di prolungata siccità e terreni anche relativamente poveri. Vegeta sia in condizioni di elevata luminosità che di parziale ombreggiamento. Resistente alle avversità e ai danni da inquinamento.
<i>Quercus pubescens</i> Will.	Roverella, Querce comune	h 8 m; d 8 m Caducifolia Rustica, predilige ambienti a clima caldo non troppo umido, si adatta a molti substrati sia argillosi che sciolti e tollera anche terreni molto calcarei e aridi; non sopporta i ristagni idrici.

Alberi		
<i>Quercus robur</i> L.	Farnia	h 10 m; d 8 m Caducifolia Predilige terreni profondi, non importa se molto o poco argillosi; per l'attecchimento, dopo la messa a dimora e nei primi anni successivi, necessita di irrigazioni o di un substrato abbastanza umido. Eliofila che preferisce esposizioni "aperte" e ampi spazi. Esistono anche forme colonnari idonee per viali (fastigiata).
<i>Salix alba</i> L.	Vetrice	h 13 m; d 11 m Caducifoglio Igrofilo, cresce bene nei terreni freschi e profondi, ma anche in quelli umidi e argillosi, sopportando bene la sommersione. Viene impiegato per rinsaldare scarpate e rive di corsi d'acqua.
<i>Salix alba</i> L. subsp. <i>vitellina</i> (L.) Arcang.	Salcio, Salcio da vinchi	h 10 m; d 8 m Caducifoglio Ha rami giovani flessibili giallo-oro, di effetto soprattutto nella stagione invernale. Igrofilo, cresce bene nei terreni freschi e profondi, ma anche in quelli umidi e argillosi, sopportando bene la sommersione.
<i>Sorbus domestica</i> L.	Sorbo	h 9 m; d 6 m Caducifoglio Elio filo, predilige terreni sassosi, sciolti o argillosi, ma profondi e senza ristagni idrici; si adatta molto bene anche ai suoli calcarei.
<i>Sorbus torminalis</i> (L.) Crantz	Mangiàcolo, Magnusello, Ciavardello	h 10 m; d 7 m Caducifoglio Elio filo a lenta crescita ma molto longevo; predilige suoli acidi o sub-acidi, argillosi, profondi, ma si adatta bene anche a substrati calcarei e sassosi.

Arbusti		
<i>Arbutus unedo</i> L.	Corbezzolo, Albatro	h 5 m; d 3 m Sempreverde Si adatta a molti tipi di substrato, predilige però quelli tendenzialmente sciolti e subacidi ed esposizioni soleggiate o parzialmente ombreggiate. Manifesta in ogni caso una discreta tolleranza al calcare e agli agenti inquinanti.
<i>Buxus sempervirens</i> L.	Bosso, Bossolo, Verde	h 2 m; d 1 m Sempreverde Ha uno sviluppo lento ed è indifferente al tipo di substrato, vegetando sia in quelli argillosi compatti che in quelli poveri e sassosi (è molto indicato per terreni calcarei). Da esposizione sia soleggiata che a mezz'ombra; resiste bene agli agenti inquinanti atmosferici; non ha problemi di sopravvivenza in ambienti siccitosi o in climi rigidi (tollera bene le gelate). Usato prevalentemente per siepi.
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq.	Biancospino	h 5 m; d 3 m Caducifoglio Elio filo, anche se sopporta un parziale ombreggiamento; molto rustico, adattandosi a molti tipi di clima e di terreno, con predilezione per quelli argillosi e calcarei, mediamente profondi. Può essere usato per formare siepi.
<i>Ilex aquifolium</i> L.	Agrifoglio	h 5 m, d 3,5 m Sempreverde Predilige luoghi ombreggiati ma luminosi e teme le variazioni climatiche accompagnate da repentini sbalzi termici. Vegeta ottimamente in terreni sabbiosi a reazione acida, ricchi di sostanza organica ed elementi minerali, non tollera substrati molto calcarei. Per la buona resistenza all'inquinamento può essere impiegato nella formazione di siepi in città.
<i>Juniperus communis</i> L.	Ginepro	h 5 m, d 3 m Sempreverde Estremamente rustico, vegeta in tutti i tipi di terreni, tollera bene i climi rigidi e la siccità.
<i>Laurus nobilis</i> L.	Alloro	h 5 m; d 2,5 m

Arbusti		
		Sempreverde Rustico, si adatta relativamente bene al freddo ma non sopporta gelate prolungate. Predilige terreni profondi ricchi di elementi nutritivi; su terreni poveri il suo sviluppo è limitato e vengono facilitati gli attacchi da parte di crittogame ed insetti. Si adatta, inoltre, a esposizioni parzialmente ombreggiate. Può essere usato per siepi.
<i>Lonicera etrusca</i> Santi	Madreselva	h 1,5 m; d 1 m Caducifoglia Si adatta sia a esposizioni soleggiate che a mezzo sole e resiste egregiamente nei climi rigidi; non ha particolari esigenze pedologiche, ma soffre la siccità che pregiudica la fioritura. A scopo ornamentale è impiegata per la formazione di pergolati e per rivestire muri o barriere.
<i>Mespilus germanica</i> L.	Nespolo	h 3 m; d 2 m Caducifoglio Ama posizioni soleggiate, è molto rustico e poco esigente come tipo di substrato; predilige in ogni caso terreni più o meno argillosi e profondi, non troppo calcarei e siccitosi; è molto resistente al freddo e tollera i ristagni idrici ed i substrati umidi.
<i>Pyracantha coccinea</i> Roem.	Agazzino	h 2 m, d 1,7 m Sempreverde Rustico, adattabile a molti tipi di substrato, compresi quelli argilloso e calcarei; predilige però suoli umidi e ricchi di sostanza organica ed esposizioni soleggiate o leggermente ombreggiate. Tollera abbastanza bene il freddo (meno le gelate prolungate) e resiste agli agenti inquinanti atmosferici; utilizzato per siepi.
<i>Viburnum tinus</i> L.	Lentaggine	h 3 m; d 2 m Sempreverde La sua rusticità la rende di facile coltura e adatta per l'impiego ornamentale; predilige esposizioni soleggiate, terreni ben drenati e ricchi di sostanza organica; tollera bene l'ombra. È in grado di resistere alle basse temperature ed a lunghi periodi siccitosi. Usata per siepi o barriere sempreverdi o come singolo cespuglio ad effetto.

Capo III. Altre misure per elevare la qualità degli insediamenti

Art. 55. *Disciplina delle fasce di rispetto stradali, cartellonistica e adeguamenti della viabilità*

- Le fasce di rispetto per le infrastrutture stradali, misurate dal ciglio esterno del sedime stradale o della eventuale cunetta latistante, sono stabilite come segue:
 - strade extraurbane secondarie: 40 ml nelle zone esterne al centro abitato e 15 ml nelle zone interne al centro abitato;
 - strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali: 20 ml fuori dai centri abitati, definita dalla disciplina del PO e dalla pianificazione attuativa all'interno dei centri abitati.
 - strade urbane locali: definita dalla disciplina del PO e dalla pianificazione attuativa.
- All'interno delle fasce di rispetto di cui al precedente comma è vietata la nuova edificazione e l'ampliamento di edifici esistenti che comporti un ulteriore avvicinamento alla strada, mentre sono consentiti gli interventi di ambientazione di cui all'art. 114 delle NTA del PS.
- Nel periodo di vigenza del PO non è prevista la realizzazione di nuovi distributori di carburante.
- In considerazione delle elevate caratteristiche paesaggistiche del territorio comunale, l'apposizione di cartelli pubblicitari è ammessa esclusivamente lungo la SR2 nel tratto della progressiva 188.000 alla progressiva 189.000.
- E' da prevedersi miglioramento della intersezione tra la SR2 "Cassia" e la strada di Fonte alla Vena, con modalità da stabilirsi in sede progettuale.

Art. 56. Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici

1. L'attuazione degli interventi di cui alla Parte III è condizionata alla disponibilità del certificato dei gestori dei diversi servizi in merito all'adeguatezza dei sistemi di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, di adduzione di gas, di comunicazione telefonica e telematica. In caso di necessità di potenziamento di una o più reti, i lavori occorrenti sono a carico del soggetto attuatore dell'intervento edilizio e devono essere realizzati contestualmente all'esecuzione dell'opera. Deve essere inoltre verificata la sostenibilità dell'intervento in relazione alla capacità residua dei servizi di smaltimento dei rifiuti solidi. La verifica dell'adeguatezza dell'efficacia depurativa disponibile andrà effettuata anche in rapporto agli obiettivi di qualità delle acque imposti dal Piano di Gestione delle Acque dell'Appennino Settentrionale e in particolare alla risoluzione delle criticità esistenti per il torrente Asso, recettore degli scarichi anche per il Comune di San Quirico.
2. Qualora necessaria, la posa in opera delle reti (adduzione acqua potabile, collettamento reflui, energia elettrica, gas metano, ecc.) deve essere fatta in base ad un progetto unitario, limitando allo stretto necessario la differenziazione delle sedi e prevedendo forme di accessibilità permanente, in modo da facilitarne la gestione e il mantenimento in efficienza. La realizzazione dei nuovi impianti sarà occasione per la rimozione delle linee e degli impianti esistenti, se obsoleti. E' pertanto esclusa la collocazione di nuovi elettrodotti aerei.
3. Ai sensi del D.P.R. 380/01 (Norme per l'infrastrutturazione digitale degli edifici), art.135 bis, tutti gli edifici di nuova costruzione o che comunque richiedano il rilascio di un permesso di costruire, devono essere equipaggiati con un'infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio e di un punto di accesso.
4. Nella progettazione delle opere infrastrutturali, devono essere previsti impianti di fognatura e depurazione separati per le acque piovane e per le acque reflue, verificandone inoltre la coerenza con i piani e programmi di gestione del servizio idrico integrato dell'Autorità di Ambito Territoriale Ottimale (ATO) competente. Di conseguenza le reti antincendio e di innaffiamento del verde pubblico potranno essere separate dalla rete idropotabile. Inoltre, sempre per favorire il risparmio idrico, nelle nuove costruzioni gli scarichi dei water dovranno essere a doppia pulsantiera.
5. Il PO persegue il risparmio energetico nella illuminazione esterna e forme di contenimento dell'inquinamento luminoso attraverso l'applicazione dei criteri tecnici contenuti nelle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" della regione Toscana, in attuazione DGRT n.815 del 27/08/2004 e nell'allegato C della LR 37/2000. 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;
 - la scelta, per le strade con traffico motorizzato, dei livelli minimi di luminanza e illuminamento consentiti dalle normative UNI 10439;
 - l'esclusione, per i nuovi impianti 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
 - la limitazione dell'uso di proiettori ai casi di reale necessità;
 - l'adozione di sistemi automatici di controllo, riduzione o spegnimento dei flussi luminosi in determinate fasce orarie, tenendo conto delle esigenze di sicurezza.
6. Deve essere assicurata ai sensi di legge la compatibilità reciproca delle emissioni acustiche delle nuove attività produttive e di servizio alla produzione con il resto delle funzioni insediate nell'area di intervento, attraverso l'accompagnamento del progetto con una opportuna valutazione del clima acustico.
7. I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità 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. Più in generale, il convogliamento delle acque piovane in fognatura o in corsi d'acqua deve essere evitato, optando piuttosto per il loro riutilizzo (per usi irrigui o comunque diversi da quello potabile) previo accumulo in cisterne interrato o, se la natura del suolo lo consente, per la dispersione delle acque in aree permeabili adiacenti senza che si determinino danni dovuti a ristagno. Al fine di favorire la realizzazione di reti separate per l'uso potabile e per l'uso non potabile dell'acqua, sono da prevedersi, per l'irrigazione dei terreni, idonei sistemi di accumulo e riutilizzo delle acque piovane;

nelle zone artigianali-industriali, sono da prevedersi sistemi di accumulo e riutilizzo di acque reflue depurate.

8. Favorire la salubrità dei nuovi insediamenti attraverso l'applicazione delle seguenti misure (facoltative):
 - a. assicurare l'isolamento acustico fra gli alloggi e tra questi e l'ambiente esterno;
 - b. evitare i materiali contenenti agenti inquinanti pericolosi quali PVC, formaldeide (presente nei pannelli di medium density), rame, cromo, arsenico, creosoto, dieldrina, lindano, pentaclorofenoli, ecc.
 - c. scegliere vernici a basso contenuto di VOC (composti organici volatili), privilegiando vernici minerali a base di acqua o vernici naturali;
 - d. considerare i rischi legati alla presenza di campi elettromagnetici;
 - e. provvedere a una illuminazione naturale diffusa di buona qualità, ed eliminare la possibilità di riverberi;
 - f. adottare accorgimenti per favorire la ventilazione naturale (passiva) all'interno degli edifici/alloggi, o la ventilazione meccanica con recupero di calore (MVHR) o anche la ventilazione basata sul principio dell'isolamento dinamico;
 - g. adottare accorgimenti per il mantenimento di un livello adeguato di umidità relativa negli ambienti interni, quali: evitare l'impiego di materiali che possono rappresentare un ambiente ideale per la formazione di muffe, utilizzare materiali igroscopici (argilla, legno, fibre naturali e sughero) rivestendoli eventualmente con finiture traspiranti per non comprometterne la qualità; prevedere murature traspiranti in modo da agevolare la fuoriuscita di vapore dagli ambienti interni, ecc.
 - h. provvedere, come misura di protezione dal gas radon, ma anche dell'umidità, all'isolamento dal suolo, tramite vespaio aerato, dei locali adibiti ad abitazione posti al piano terreno e alla protezione delle eventuali pareti contro terra dei medesimi locali tramite realizzazione di opportuno scannafosso aerato.
9. privilegiare l'impiego di materiali riciclati (pannelli Trex, rivestimenti in materiali riciclati, ecc.) e/o di materiali biodegradabili, riutilizzabili e riciclabili. I nuovi edifici devono avere una esposizione con accesso ottimale alla radiazione solare, garantendo con una opportuna disposizione degli edifici, il c.d. "diritto al sole", ossia l'assenza di ombreggiamenti reciproci che riducano la luminosità naturale e la produttività di impianti solari e fotovoltaici. Nel contempo vanno previste schermature adeguate rispetto ai venti prevalenti invernali o per limitare l'eccessivo apporto di radiazione termica estiva; le soluzioni architettoniche devono favorire climatizzazione estiva in modo naturale tramite ventilazione naturale, ombreggiamenti e caratteristiche delle aperture, ma al contempo devono utilizzare al massimo le radiazioni solari nel periodo invernale, per ridurre la dispersione termica. Agli stessi fini, per gli insediamenti produttivi, le modalità e le scelte relative all'approvvigionamento energetico (dall'utilizzo degli scarti di calore all'impiego di sistemi funzionanti in cogenerazione elettricità-calore, fonti rinnovabili) sono criteri espliciti di valutazione delle scelte operate in fase di pianificazione attuativa o progettazione edilizia da parte dei competenti organi comunali.
10. Gli interventi urbanistico-edilizi, ivi compresi quelli riguardanti il patrimonio edilizio esistente, dovranno indicare, nella relazione illustrativa, gli effetti delle trasformazioni prodotte in termini di riduzione, mantenimento o aumento del carico ambientale e dimostrare gli accorgimenti adottati per annullare, mitigare o compensare gli effetti ambientali negativi, verificando la sostenibilità complessiva degli interventi anche in termini di: considerazione dei dati climatici locali; controllo dei consumi di energia, del ciclo delle acque, delle emissioni e dei rifiuti; utilizzo di prodotti ecocompatibili, materiali locali e tecnologie efficienti dal punto di vista energetico, anche alla luce del successivo Art. 57.
11. applicare la L 36/2001 in materia di tutela dall'inquinamento elettromagnetico a bassa frequenza (frequenza di rete 50 Hz), che stabilisce che all'interno di determinate fasce di rispetto per gli elettrodotti, le sottostazioni e le cabine di trasformazione, "non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore." (art 4 comma 1, lettera h), attraverso l'applicazione del DM 29/05/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti", che indica le modalità di calcolo della fascia di rispetto tridimensionale esatta, basata sull'obiettivo di qualità dei 3 microtesla per il campo di induzione magnetica. Il DM definisce inoltre, quale fascia semplificata

bidimensionale, la Dpa “distanza di prima approssimazione” la quale garantisce il rispetto dell'obiettivo di qualità all'esterno della stessa.

12. Nell'attuazione delle previsioni riguardanti i numerosi beni storico-architettonici del Comune, e in generale in tutti gli interventi di ristrutturazione e recupero che interessano potenziali siti di rifugio per la fauna antropofila (tra cui le diverse specie di chirotteri e uccelli segnalati per il territorio comunale), vanno osservate le disposizioni a tutela delle specie faunistiche e dei loro siti di riproduzione previste dalla normativa nazionale e regionale (Legge 157/1991; L.R. 30/2015), delle quali è necessario tenere conto anche al fine di pianificare correttamente tempistiche e modalità di attuazione degli interventi edilizi.

Art. 57. Limiti e prescrizioni per l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti rinnovabili e misure per il risparmio energetico

1. Il PO recepisce a normativa regionale e provinciale in materia di energia, nella fattispecie:
 - Linee Guida Nazionali sulle Fonti Rinnovabili (D.M. 10/09/2010). Dal 2 gennaio 2011 si applicano anche in Toscana pur in presenza di normativa regionale difforme. Esse stabiliscono anche i parametri che l'Amministrazione deve seguire per verificare l'idoneità di un'area a determinati impianti
 - le prescrizioni minime di efficienza energetica per i nuovi edifici e le manutenzioni straordinarie, emanate nel recepimento della DIR 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia, e in particolare il decreto 26 giugno 2015 “Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici”, di aggiornamento del d.lgs. 192/2005;
 - le prescrizioni minime di fonti rinnovabili riscritte dal DLGS 28/2011 art.11 (e Allegato 3), nel caso di edifici di nuova costruzione e di ristrutturazioni rilevanti, la cui inosservanza comporta il diniego del rilascio del titolo edilizio;
 - la LR 11/2011 – “Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla LR 24 39/2005 (Disposizioni in materia di energia) e alla LR 1/2005 (Norme per il governo del territorio)”;
 - la DCR 26 ottobre 2011, n. 68 (Individuazione delle zone e delle aree non idonee ai sensi dell'articolo 7 della legge regionale 21 marzo 2011, n. 11);
 - la DCR 11 febbraio 2013, n. 15 Criteri e modalità di installazione degli impianti fotovoltaici a terra e degli impianti fotovoltaici posti su frangisole ai sensi dell'articolo 205 quater, co. 3, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio);
 - il Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), approvato con dCR n. 10 dell'11 febbraio 2015, ossia lo strumento per la programmazione ambientale ed energetica della Regione Toscana istituito dalla LR 14/2007 e che assorbe i contenuti del vecchio PIER (Piano Indirizzo Energetico Regionale), del PRAA (Piano Regionale di Azione Ambientale) e del Programma regionale per le Aree Protette. Il piano oltre a stabilire indirizzi generali sulla realizzazione degli impianti, contiene negli allegati l'individuazione delle aree non idonee alla installazione di specifici impianti a biomassa, impianti eolici;
 - il Piano Energetico Provinciale (PEP), approvato con DCP n.146 del 20.12.2012;
 - il Piano di indirizzo territoriale (PIT) con valenza di piano paesaggistico (PIT-PPR) approvato con DCR 27 marzo 2015, n. 377, in particolare con gli Allegati a e b, dedicati alle “norme comuni per le energie rinnovabili” rispettivamente impianti a biomasse e impianti eolici.

Pertanto, la realizzazione di impianti mirati alla produzione dell'energia da fonti rinnovabili è soggetta alla disciplina di cui ai seguenti commi.

2. I pannelli fotovoltaici o solari possono essere installati sulle coperture solo degli edifici classificati come annessi, con l'esclusione di quelli censiti come BSA di “rilevante valore” o “di valore”, così come riportati nella Tav. Po3, e comunque in posizione complanare alle falde del tetto; negli annessi agricoli e/o nei capannoni industriali-artigianali le celle fotovoltaiche sono preferenzialmente integrate nelle componenti architettoniche della costruzione stessa;
3. In coerenza con le prescrizioni della LR n. 11/2011 a tutela della integrità del paesaggio della Val d'Orcia, il PO non ammette l'installazione di impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore a 5 KW. Gli

impianti fotovoltaici ammessi devono comunque essere collocati in siti che associno la corretta esposizione e la prossimità agli edifici con la assenza di significativi impatti sul paesaggio e comunque previo parere vincolante da parte della CP salvo nei casi di interventi su aree sottoposte a provvedimenti di tutela della parte III del D.Lgs 42/04 e ss.mm.ii., che ai sensi dell'art. 146 della stessa legge è espresso dalla competente Soprintendenza. E' comunque da escludersi l'installazione a terra nei resedi dei BSA classificati come di "valore rilevante" e "di valore", così come riportati nella Tav. PS04.

4. Sono ammessi eccezionalmente impianti fotovoltaici a terra con potenza superiore a 5 KW fino al limite di 20 KW, solo nell'area produttiva dell'Ombicciolo e nell'area della fornace sita entro il limite PAERP dell'area estrattiva di Malintoppo. In caso di interventi di trasformazione del territorio con volumetria rilevante, quali i recuperi di aree industriali dismesse PUC R4 e PUC R5, verificare necessariamente la possibilità della contemporanea installazione di impianti da FER di dimensione adeguata ai consumi previsti per l'area.
5. Il PO fa proprie le prescrizioni di cui all'Allegato 1b al PIT-PPR, intitolato "Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio", cui si rimanda. Tali prescrizioni in particolare riguardano: i limiti localizzativi e le potenze installate per impianti eolici; prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio degli impianti eolici e delle opere connesse allo stesso. In ottemperanza a quanto disposto da tale Allegato 1b (commi 2.11 e 2.12), nei centri storici e nelle aree destinate ad uso residenziale e/o commerciale del territorio del Comune di San Quirico, in quanto Sito inserito nella lista del Patrimonio Unesco, non sono ammessi impianti eolici, senza alcuna eccezione. Nel resto del territorio, non sono ammessi impianti eolici ad eccezione di:
 - a. impianti per autoproduzione con potenza complessiva non superiore a 20 kW;
 - b. impianti con potenza inferiore a 60 kW costituiti da singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, posti ad una distanza dall'impianto più vicino già autorizzato pari ad almeno otto volte la media delle altezze, comprensive della pala, dell'aerogeneratore in progetto e dell'aerogeneratore più vicino autorizzato.

Qualora ammessi, con esplicito parere positivo della CP, gli impianti eolici devono essere realizzati in conformità alle "Prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio degli impianti eolici e delle opere connesse allo stesso" di cui al paragrafo 3 dell'Allegato 1b al PIT-PPR precedentemente menzionato.

6. In ottemperanza alle disposizioni del PEP non è ammessa la realizzazione di impianti geotermici di potenza superiore a quella indicata in Tabella 1 (punto 12.9) del D.M. 10 Settembre 2010, né di impianti geotermici non destinati all'autoproduzione, anche se di potenza inferiore alle predette soglie; in ogni caso è vietata la realizzazione di impianti geotermici con sonde orizzontali (impianti di superficie) all'interno dei resedi dei BSA classificati come di "valore rilevante" e "di valore", così come riportati nella Tav. PS04.
7. Il PO fa proprie le prescrizioni di cui all'Allegato 1a al PIT-PPR, intitolato "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio". Tali prescrizioni in particolare riguardano:
 - a. i limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse operanti in assetto cogenerativo;
 - b. limiti localizzativi e alle potenze installate per impianti di produzione di energia elettrica da biomasse non operanti in assetto cogenerativo;
 - c. prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso.

Gli impianti a biomasse sono consentiti entro il limite max di potenza di 150 kW in ottemperanza a quanto disposto dal "PIT-PPR" Allegato 1a: "Norme comuni energie rinnovabili - Impianti di produzione di energia elettrica da biomasse. Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio". In ogni caso vanno rispettate – qualora applicabili - le "Prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio dell'impianto di produzione di energia elettrica da biomasse e delle opere connesse allo stesso" di cui al Paragrafo 3 dell'Allegato 1b al PIT-PPR precedentemente menzionato.

8. Il PO promuove e consente la produzione e l'utilizzo di energia da fonti rinnovabili per la riduzione del fabbisogno energetico o l'autosufficienza dell'edificio o del complesso edilizio tramite la realizzazione di

impianti fotovoltaici, solari o eolici biomasse, a condizione che essa sia commisurata con le esigenze documentate degli edifici. Sono escluse da questa limitazione le aree destinate ad attività produttive presenti nella C16 e l'area della fornace sita entro il limite PAERP dell'estrattiva di Malintoppo.

9. Fermo restando il rispetto della normativa sopra richiamata e di quella in tema di efficienza energetica, i progetti di edifici nuovi o sottoposti a ristrutturazioni rilevanti devono garantire il rispetto dei parametri di cui all'allegato 3 del d. lgs. 3 marzo 2011 n. 28 (Attuazione della direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE). In particolare, tali progetti devono garantire:

i. il contemporaneo rispetto della copertura con energia prodotta da impianti alimentati da fonti rinnovabili del 50% dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria e del 50% della somma dei consumi previsti per l'acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento. Tali obblighi, inoltre:

- non possono essere assolti tramite impianti da fonti rinnovabili che producano esclusivamente energia elettrica la quale alimenti, a sua volta, dispositivi o impianti per la produzione di acqua calda sanitaria, il riscaldamento e il raffrescamento;
- non si applicano qualora l'edificio sia allacciato ad una rete di teleriscaldamento che ne copra l'intero fabbisogno di calore per il riscaldamento degli ambienti e la fornitura di acqua calda sanitaria.

j. che la *potenza elettrica* P degli impianti alimentati da fonti rinnovabili che devono essere obbligatoriamente installati sopra o all'interno dell'edificio o nelle relative pertinenze, misurata in kW, sia calcolata secondo la seguente formula:

$$P = S/k$$

dove S è la superficie in pianta dell'edificio al livello del terreno, misurata in m^2 , e k è un coefficiente (m^2/kW) pari a 50.

10. Per gli edifici pubblici, gli obblighi di cui al precedente comma sono incrementati del 10%. Si rimanda all'Allegato 3 citato per ulteriori disposizioni normative in caso di impossibilità tecnica di ottemperare, in tutto o in parte, a tali obblighi.

Art. 58. Richiami normativi e indirizzi per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano

1. Ai sensi dell'art. 62, co 1, lett.i) della LR 65/2014, il PO, unitamente alle correlate norme regolamentari e agli atti di programmazione, persegue l'accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni delle città in conformità con quanto previsto dalla legge regionale 9 settembre 1991, n. 47 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche). In particolare tali norme si applicano:
- a. agli edifici e locali di uso pubblico ivi compresi gli esercizi di ospitalità;
 - b. agli edifici di uso residenziale realizzati da soggetti sia pubblici che privati;
 - a. agli edifici ed ai locali destinati ad attività sportive e turistiche;
 - b. agli edifici ed ai locali destinati ad attività produttive e commerciali di qualunque tipo;
 - c. agli spazi ed ai percorsi urbani, nonché alle strutture esterne alle costruzioni di cui al DPR 503/96;
 - d. alle strutture e agli impianti fissi connessi all'esercizio del trasporto pubblico di competenza regionale;
 - e. alle strutture e agli impianti di servizio di uso pubblico, interni ed esterni alle costruzioni;
 - f. ai segnali ottici, acustici e tattili da utilizzare negli ambienti e nei luoghi di cui alle lettere precedenti.
2. La progettazione e l'esecuzione degli ambienti e delle strutture definite al co.1 devono essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 27 della legge 118/71 ed al DPR 503/96 per gli edifici pubblici e alle prescrizioni tecniche del DM 14 giugno 1989, n. 236 emanate ai sensi del co. 2 dell'art. 1, della legge n. 13/1989 e sue ss.mm.e ii. per gli edifici privati, nonché al DPGR 29 luglio 2009, n. 41/R "Regolamento di

attuazione dell'articolo 37, co. 2, lettera g) e co. 3 della LR 1/2005 (Norme per il governo del territorio) in materia di barriere architettoniche".

3. Al momento, essendo già consentito l'accesso ai portatori di handicap ai principali edifici pubblici comunali (sede comunale, scuole, distretto socio-sanitario, condominio sociale, ecc.), il Piano Operativo non prevede programmi operativi di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche. Qualora se ne ravvisasse la necessità, gli Enti e le Società pubbliche che svolgono servizi aperti al pubblico predisporranno un programma di adeguamento dei beni immobili di loro proprietà ai sensi dell'art. 9 della LR 47/1991 (Programmi comunali di intervento). Per l'elaborazione dei programmi di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche i Comuni possono avvalersi delle Linee Guida per il superamento delle barriere architettoniche nei luoghi di interesse culturale del MiBACT, nonché della collaborazione delle associazioni più rappresentative di tutela delle persone con handicap operanti sul territorio.

TITOLO III. DISCIPLINA DELLA DISTRIBUZIONE E LOCALIZZAZIONE DELLE FUNZIONI (ART. 98 LR 65/2014)

Capo I La classificazione delle destinazioni d'uso

Art. 59. Destinazioni d'uso; aspetti generali

1. La destinazione d'uso individua il complesso delle funzioni previste ed ammesse per un insieme di edifici, singoli complessi immobiliari o parti di essi.
2. Ad ogni unità immobiliare è attribuita una sola destinazione d'uso edilizia, da individuarsi nell'ambito della classificazione riportata nel successivo Art. 60.. La destinazione d'uso di un fabbricato o di una unità immobiliare è quella prevalente in termini di superficie utile.
3. Si presume destinazione d'uso attuale ai fini della presente legge quella risultante da:
 - a. atti pubblici;
 - b. atti in possesso della pubblica amministrazione formati in data anteriore agli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni;
 - c. in mancanza di uno degli atti di cui alle lettere a) e b), la posizione catastale quale risulta alla data di entrata in vigore degli strumenti urbanistici comunali che stabiliscono le destinazioni d'uso.
4. Le norme del presente Titolo III sono integrate dalle prescrizioni contenute nella DCC n. 7 del 14.02.2008 "Requisiti per la programmazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande" e hanno valore di *disciplina della distribuzione e localizzazione delle funzioni* di cui dell'art. 98 della LR 65/2014.
5. In conformità alla disciplina dell'attuale PS, il PO non prevede l'insediamento di grandi strutture di vendita (SUV > 1500 mq).

Art. 60. Categorie funzionali e loro articolazioni

1. Sono considerate categorie funzionali principali:
 - RES: residenziale (comprensiva delle pertinenze e dei parcheggi residenziali);
 - AI: industriale e artigianale;
 - CI: commerciale all'ingrosso e depositi;
 - CD: commerciali al dettaglio e pubblici esercizi;
 - DS: direzionale e di servizio privato;
 - TR: turistico-ricettiva;
 - AG: agricola e funzioni connesse ai sensi di legge.
2. Ciascuna destinazione d'uso principale può essere specificata in articolazioni funzionali, espressive delle differenti attività che è possibile vengano svolte nell'ambito della medesima destinazione d'uso. Le articolazioni funzionali (attività) adottate dal PO sono descritte nella successiva Tab. 4.

Tab. 4. PO di San Quirico: Quadro riassuntivo delle destinazioni d'uso e delle loro articolazioni

Categorie funzionali		Sub-categorie funzionali	
RES	Residenza	RES1	Residenze interne al territorio urbanizzato (comprende le unità abitative inserite in alberghi diffusi, così come disciplinati dalla LR 71/2013)
		RES2	Pertinenze residenziali (parcheggi coperti, rimesse, magazzini, a servizio di RES1)
		RES3	Residenze esterne al territorio urbanizzato (deruralizzate)
AI	Industria e artigianato produttivo e di servizio	AI1	Industria e artigianato produttivo non integrabile con la residenza (ad es. fabbriche, impianti, officine meccaniche, carrozzerie, lavanderie industriali ed altro artigianato produttivo di impatto negativo sul benessere dei residenti) spazi espositivi connessi alla produzione, eventuali residenze per titolari e/o custodi.
		AI2	Artigianato di servizio compatibile con la residenza (laboratori artistici, botteghe artigiane, artigianato di servizio alle persone, spazi espositivi e/o vendita della produzione, ecc.), ossia attività diverse da quelle "insalubri o moleste", di cui agli articoli 216 e 217 del Testo unico delle leggi sanitarie
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi	CI	Spazi e a servizio delle attività produttive quali magazzini e depositi coperti.
CD	Commerciale al dettaglio e pubblici esercizi	CD1	Esercizi di vicinato (fin a 300 mq di Superficie di vendita SV) e pubblici esercizi (bar, ristoranti, uffici postali, ecc.)
		CD2	Medie strutture di vendita (da 300 a 1500 mq di SV)
DS	Direzionale e di servizio privato	DS1	Uffici privati, studi professionali (basso carico urbanistico)
		DS2	Agenzie o sportelli bancari, agenzie assicurative, immobiliari e similari (basso carico urbanistico)
		DS3	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) a basso carico urbanistico , quali servizi sanitari e di assistenza (farmacie, ambulatori; case di riposo, residenze protette, ecc.), impianti termali e centri benessere e altri locali ricreativi (bar, sale comuni, ecc.) e di servizio qualora prevalentemente riservati a clienti dell'albergo, servizi per la sicurezza e per la protezione civile (sedi di polizia, carabinieri, ecc.)
		DS4	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) a medio carico urbanistico (musei, biblioteche, sale da esposizione, sedi di associazioni)
		DS5	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) ad alto carico urbanistico , quali scuole ed istituti di formazione vari, cinema e teatri, servizi sanitari, impianti sportivi, impianti termali e centri benessere (se non riservati a clienti albergo), servizi di rango elevato (centri di servizi avanzati alla produzione, centri congressi, ecc.).
		DS6	Servizi collettivi privati (e comunque non di proprietà pubblica) a carico urbanistico nullo , quali parcheggi interrati e in struttura e attrezzature ed impianti tecnici connessi alle reti (idriche, elettriche, fognarie, del metano, ecc.)
TR	Ricettività turistica	TR1	Ricettività turistica (hotel, alberghi, residence, pensioni, motel, ostelli)
		TR2	Campeggi, aree sosta camper e relative strutture di servizio
AG	Agricola e funzioni connesse ai sensi di legge	AG1	Annessi agricoli (fienili, rimesse, depositi, cantine, laboratori di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda)
		AG2	Spazi per la residenza di imprenditori agricoli e per ricettività agrituristica (incluse strutture di servizio ad agricampeggi)

- L'elenco delle articolazioni funzionali di cui alla Tab. 3 può essere aggiornato nel caso in cui si presenti la necessità di classificare attività non contemplate, assegnando la nuova attività ad una delle funzioni principali per analogia con attività similari.
- I requisiti per la programmazione degli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono disciplinati dalla DCC n. 07 del 17.02.2008. Il *Programma integrato di rivitalizzazione dei centri commerciali naturali* (P.I.R.) è disciplinato dalla D.G.C. 121 del 23/10/2008.

Capo II. La disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso**Art. 61. Mutamenti delle destinazioni d'uso: aspetti generali**

1. Ferme restando le deroghe di cui al successivo Art. 62., co. 2, il mutamento delle destinazioni d'uso da una all'altra delle categorie funzionali costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso.
2. Atteso il rispetto delle normative nazionali e regionali, è da ritenersi conforme il mutamento di destinazione d'uso che non presenti contraddizioni con alcuno dei requisiti seguenti:
 - il mutamento di destinazione di uso è compatibile con l'impianto tipologico e distributivo originario degli edifici interessati, incluse le altezze minime, i rapporti di illuminazione e di areazione dei locali, e qualsiasi altra regola igienica per l'uso proposto richiesti dalle vigenti normative
 - il mutamento di destinazione d'uso soddisfa le dotazioni e gli standard richiesti dalla normativa inerente la destinazione finale;
 - il contesto in cui avviene il mutamento è dotato di infrastrutture e servizi necessari per l'uso previsto, e di conseguenza non sono da attendersi problemi in merito alle dotazioni idriche, alla mobilità, alla sosta;
 - il mutamento di destinazione d'uso avviene nell'ambito delle destinazioni ammesse dal PO;
 - il mutamento di destinazione d'uso non comporta trasformazioni edilizie ed urbanistiche eccedenti quelle consentite, dalle presenti NTA, ed avviene nel rispetto della disciplina degli strumenti di governo del territorio;
 - il mutamento di destinazione d'uso non comporta la compromissione della qualità insediativa dell'edificio e del suo contesto, ed in particolare il superamento delle soglie ammissibili di inquinamento atmosferico, acustico, luminoso o elettromagnetico.
3. Ai sensi dell'art. 135, co. 1 della LR 65/2014, e ferme restando le disposizioni di cui all'art. 136, della stessa legge con riferimento a specifiche fattispecie di immobili o aree, il mutamento di destinazione d'uso degli edifici ovvero delle varie parti degli edifici rispetto a quella in atto al momento dell'entrata in vigore del presente PO, è sempre soggetto a SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) anche qualora non richiedesse opere edilizie.
4. I progetti degli interventi che eventualmente accompagnano la SCIA per cambio di destinazione d'uso dovranno documentare gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore degli immobili, e dimostrare la compatibilità degli interventi proposti con la tutela e la conservazione dei suddetti elementi.
5. Il mutamento delle destinazioni d'uso dei beni architettonici del territorio rurale è subordinato anche al rispetto della disciplina di cui agli artt. 95 e 96 delle NTA del Piano Strutturale.
6. Nei mutamenti di destinazione d'uso deve in ogni caso essere garantita la accessibilità prevista dalle normative nazionali e regionali.
7. Fermo restando il rispetto dei requisiti di cui al co. 2, mutamenti d'uso differenti da quelli indicati come ammissibili dal presente Capo sono ammessi se derivanti da specifiche prescrizioni del PO oppure da PUC o piani attuativi.
8. In relazione ai livelli di trasformazione urbanistica ed edilizia indotti, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di subordinare il mutamento di destinazione d'uso alla formazione di un piano attuativo.
9. I mutamenti di destinazione d'uso da una qualsiasi categoria funzionale a servizi pubblici o viceversa è sempre possibile, a discrezione dell'AC e nel rispetto degli standard urbanistici.

Art. 62. I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio urbanizzato

1. La Tab. 5 mostra le possibilità di cambio di destinazione d'uso nel territorio urbanizzato - qualora siano soddisfatti i requisiti di cui all'Art. 61. e salvo specifiche disposizioni contrarie contenute nel PO in relazione a specifiche trasformazioni - tenendo conto degli obiettivi definiti dal PS per le diverse UTOE. In particolare sono contraddistinte:

- con un pallino nero, i cambi di destinazione sempre possibili in ciascuna Componente Insediativa (CI);
 - con la sigla "co." o "Art" seguita da un numero, i mutamenti possibili ma soggetti a particolari limitazioni, contenute al comma del presente articolo o nell'articolo indicato nella stessa casella.
2. Ai sensi dell'art. 99, co.3, lett. b della LR 65/2014, e previa integrazione degli standard urbanistici di legge, se necessario:
 - a. le destinazioni residenziale (RES1) e direzionale e di servizio (DS) sono assimilabili solo nella Componente Insediativa 3. Pertanto i cambi di destinazione dall'una all'altra di queste categorie non costituiscono mutamento rilevante di destinazione d'uso;
 - b. le destinazioni industriale e artigianale (AI), commerciale all'ingrosso e depositi (CI) e direzionale e di servizio (DS) sono assimilabili nella Componente Insediativa CI6. Pertanto i cambi di destinazione dall'una all'altra di queste categorie non costituiscono mutamento rilevante di destinazione d'uso.
 3. I mutamenti d'uso da RES1 a AI2 e CD1, sono ammissibili solo nelle CI1, 2 e 3 esclusivamente al piano terra degli edifici e previa presentazione di SCIA, anche in assenza opere edilizie.
 4. Il mutamento d'uso da AI e CI verso la destinazione CD2 è consentito solo nella CI6 previa presentazione di SCIA, anche in assenza di opere edilizie.
 5. Il cambio da AI e CI a CD1 è sempre consentito nelle CI1, 2, 3 e 6 previa presentazione di SCIA, anche in assenza di opere edilizie;
 6. Il cambio da AI2 e CD1 a RES1 è consentito solo se l'edificio non affaccia direttamente su strada, pubblica o privata. Il cambio da AI1 o 2 a RES 1 è consentito solo nella CI4, laddove il capannone insista nell'area di rispetto paesaggistico indicata in tav. Po2a come "Basamento figurativo di particolare valore paesaggistico".

Tab. 5 Quadro riassuntivo dei mutamenti di destinazione d'uso ammissibili nel territorio urbanizzato

Sigla	Destinazione d'uso attuale	Destinazione d'uso ammissibile								
		RES 1	RES 2	AI1	AI2	CI	CD1	CD2	DS	TR
RES1	Residenza				co.3		co.3		co.2 lett. a	Art. 63.
RES2	Pertinenze residenziali (rimesse, magazzini, garage coperti)	co.7			co.8	co.8	co.8		co.8	
AI1	Industria e artigianato produttivo	co.6	co.9		•	co.2 lett. b	co.5	co.4	co.2 lett. b	
AI2	Artigianato di servizio	co.6	co.6				co.5	co.4	co.2 lett. b	
CI	Commerciale all'ingrosso e depositi			co.2 lett. b	co.2 lett. b		co.5	co.4	co.2 lett. b	
CD1	Esercizi di vicinato e pubblici esercizi	co.6	co.9		•			•	•	
CD2	Medie strutture vendita				•		•		•	
DS	Direzionale e di servizio	co.2 lett. a	co.9	co.2 lett. b	co.2 lett. b	co.2 lett. b	•			
TR	Ricettività turistica	Art. 63.								

7. il mutamento di destinazione d'uso da RES2 a RES1 è ammesso a condizione che siano rispettati gli standard di parcheggi privati di cui all'Art. 44. nelle presenti NTA. Nelle CI4 e CI6 sono esclusi da questa possibilità i locali che affacciano direttamente su strada.

8. I mutamenti della destinazione d'uso da RES2 a AI2, CI, CD1, DS sono ammessi esclusivamente nelle CI1, 2, 3, e 4 a condizione che siano comunque rispettati gli standard di parcheggi privati di cui all'art. 43 nelle presenti NTA. Sono esclusi dalla possibilità di monetizzazione dei parcheggi non reperibili di cui all'art. 43. co.9 i cambi di cui al presente comma previsti nella CI4.
9. I mutamenti d'uso da AI, CD1 e DS a RES2 sono consentiti in tutte le CI eccetto che nella CI1, a meno che non siano verificate tutte le seguenti condizioni:
 - si tratti della CI1 di San Quirico;
 - il locale che assume la destinazione RES2 sia legato da vincoli di pertinenza con una abitazione posta nello stesso edificio;
 - il richiedente sia residente e anche domiciliato in tale abitazione;
 - non riguardino locali affacciati su piazza della Libertà e Piazza Chigi.
10. Ai sensi dell'art. 75 LR 65/2014 è ammesso l'utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale siti in territorio urbanizzato per lo svolgimento dell'attività agricola, con le modalità di cui all'Art. 85. delle presenti NTA.

Art. 63. Disposizioni particolari per i cambi di destinazione d'uso da RES1 a TR1 e viceversa

1. Per cambi di destinazione d'uso da funzione residenziale (RES1) a turistico-ricettiva (TR1) e viceversa, al fine di assecondare le esigenze espresse dai cittadini mantenendo al tempo stesso un controllo sulla quantità dei cambi che si potranno realizzare, il PO fissa:
 - i. nelle Componenti Insediative CI1 e CI2 limitatamente a San Quirico, CI3 e CI4, una riserva di:
 - a. 3000 mq di SE per cambi di destinazione d'uso da RES1 a TR1;
 - b. 3000 mq di SE per cambi di destinazione d'uso da TR1 a RES1;
 - ii. nelle Componenti Insediative CI1 e CI 2, limitatamente a Bagno Vignoni, e CI5, una riserva di:
 - a. 600 mq di SE per cambi di destinazione d'uso da RES1 a TR1;
 - b. 600 mq di SE per cambi di destinazione d'uso da TR1 a RES1.
2. Essendo tali due tipologie di cambio speculari, si definiscono:
 - a. "SE disponibili per cambi da RES a TR" quella di cui alle lett. a. del precedente co.1 incrementate delle SE già concesse per i cambi da TR a RES;
 - b. "SE disponibili per cambi da TR a RES" quella di cui alle lett. b. del precedente co.1 incrementate delle SE già concesse per i cambi da RES a TR.
3. Al fine di garantire la parità di trattamento tra tutti i soggetti aventi diritto, la possibilità di effettuare i cambi di destinazione di cui al co. 1 sarà attivata solo successivamente alla pubblicazione di idonea informativa (con evidenza sul sito istituzionale comunale, albo pretorio on-line e mezzo diffusione nei luoghi di aggregazione) da parte dell'Ufficio Tecnico comunale.
4. L'AC si riserva di attribuire le potenzialità di cambio d'uso di cui al co.1, nei limiti delle "SE disponibili per i cambi" definite al successivo co. 2, sulla base di esplicite manifestazioni di interesse pervenute all'Ufficio Tecnico comunale in risposta alla pubblicazione dell'avviso di cui al co.3, in seguito alle quali viene rilasciata una preventiva *attestazione di esito positivo* della verifica di disponibilità della SE richiesta nella corrispondente riserva di cui al co. 1.
5. Essendo le quantità di SE appartenenti alle due riserve variabili in relazione alle compensazioni eventualmente realizzate, nel corso del tempo, fra cambi di verso opposto, l'AC provvede alla creazione di un apposito "Registro delle SE disponibili per cambi da RES a TR e viceversa", in modo tenere sempre aggiornata la situazione relativa alle disponibilità di SE anche nella gestione "a regime" di suddetti cambi, nonché di assicurare che non si eccedano i limiti di SE di cui al co. 1. Il Registro è costantemente aggiornato è reso accessibile al pubblico, sul sito comunale.
6. Per l'autorizzazione al cambio di destinazione l'uso è necessaria una SCIA accompagnata dall'attestazione di cui al co. 4.

7. Ogni singola operazione proposta a San Quirico non potrà eccedere i ~~4000~~ **1300** mq ~~Su~~ **SE**
8. Nella CI5 sono consentiti i cambi di destinazione d'uso da TR a RES solo in edifici realizzati in attuazione dell'ultimo PRG (1991 e successive varianti) grazie ai recuperi volumetrici a scopo ricettivo in esso previsti.
9. In tutte le Componenti Insediative i cambi di destinazione d'uso da RES a TR sono ammessi solo se la trasformazione interessa un minimo di 400 mq SE e sono altresì condizionati al reperimento degli standard per parcheggi pubblici e privati per la funzione turistico-ricettiva secondo le quantità e le modalità di cui agli Art. 43. e Art. 44. delle presenti NTA.

Art. 64. I mutamenti d'uso ammissibili tra differenti funzioni nel territorio non urbanizzato

1. Gli annessi agricoli con destinazione d'uso AG1 (fienili, rimesse, depositi, cantine, laboratori di trasformazione dei prodotti agricoli dell'azienda) possono mutare destinazione d'uso esclusivamente per assumere funzioni residenziali per l'imprenditore agricolo o per locali per agriturismo (AG2), con le limitazioni di cui all'Art. 92., Art. 94. e Art. 98. delle presenti NTA e con le modalità previste, in particolare, all'Art. 87. della disciplina del territorio rurale di cui alla Parte II, Titolo IV delle presenti NTA.
2. I mutamenti d'uso da AG2 a RES3 (deruralizzazione) sono sempre ammessi.
3. I mutamenti d'uso da RES1 a AG2 sono ammessi esclusivamente all'esterno del territorio urbanizzato, così come definito all'art. 12 delle presenti NTA.
4. Qualora soggette alle disposizioni di tutela dei beni culturali e paesaggistici di cui al d. lgs. 42/2004, in ragione del loro significato sociale, culturale e religioso le chiese, sebbene sconsacrate, non possono assumere destinazioni d'uso differenti, pur potendo ospitare attività sociali e ricreative compatibili con il loro carattere storico e artistico. Per eventuali cambi di destinazione d'uso dei locali accessori alla chiesa (canonica, annessi vari, ecc.) ogni variazione d'uso, anche qualora non comporti modifica della consistenza architettonica dell'immobile, dovrà essere preventivamente comunicata alla competente Soprintendenza, ai sensi dell'art. 21, co. 4 del d.lgs. 42/2004 e ss.mm. e ii., e ottenerne comunque il parere positivo.

Art. 65. Oneri di urbanizzazione per il mutamento di destinazione d'uso

1. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per il mutamento di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie coincide con gli oneri previsti per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Fanno eccezione i mutamenti da AG2 a RES3 per i quali si rimanda all'Art. 94. delle presenti NTA.

TITOLO IV. LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE

Capo I. Norme di carattere generale e campo di applicazione della presente disciplina

Art. 66. Definizione di territorio rurale e di attività agricole ed obiettivi di qualità generali

1. Il *territorio rurale* è costituito da tutto ciò che è esterno al territorio urbanizzato, come definito dall'Art. 12. delle presenti NTA, ossia:
 - a. dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica, di seguito denominate "aree rurali";
 - b. dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";
 - c. dalle aree ad elevato grado di naturalità;
 - d. dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato.
2. L'inserimento all'interno del territorio rurale delle previsioni di cui al co. 1, lettera d), è subordinato al previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014. In tale caso, oltre alle verifiche di cui al co. 5 di tale articolo, la conferenza valuta la compatibilità delle previsioni

con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento. Sono soggette al previo parere della conferenza di copianificazione anche le previsioni di trasformazione relative ad interventi di ristrutturazione urbanistica (RiU) che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

3. Fatto salvo quanto previsto al precedente co. 2, le aree di cui al co. 1, lettera d), se esistenti, non sono soggette alla disciplina di cui al presente Titolo IV, Capi I, II, III, IV bensì solo a quella di cui al successivo Capo V.
4. Ai fini del presente PO, sono considerate *attività agricole* quelle definite all'art. 32, co.2 del Testo unico delle imposte sui redditi (D.P.R., 22/12/1986 n° 917), e in particolare:
 - a. le attività dirette alla coltivazione del terreno e alla selvicoltura;
 - b. l'allevamento di animali con mangimi ottenibili per almeno un quarto dal terreno e le attività dirette alla produzione di vegetali mediante l'utilizzo di strutture fisse o mobili, anche provvisorie, se la superficie adibita alla produzione non supera il doppio di quella del terreno su cui la produzione stessa insiste;
 - c. le attività di cui al terzo comma dell'articolo 2135 del codice civile, dirette alla manipolazione, conservazione, trasformazione, commercializzazione e valorizzazione, ancorché non svolte sul terreno, di prodotti e che abbiano ad oggetto prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo o del bosco o dall'allevamento di animali, nonché le attività dirette alla fornitura di beni o servizi mediante l'utilizzazione prevalente di attrezzature o risorse dell'azienda normalmente impiegate nell'attività agricola esercitata, ivi comprese le attività di valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale e forestale, ovvero di ricezione ed ospitalità come definite dalla legge.
5. Ai fini del presente PO sono considerate *connesse a quelle agricole*, le seguenti attività esercitate da una o più aziende agricole:
 - la ricettività agrituristica;
 - le attività di promozione o di servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione;
 - le attività faunistico-venatorie, ivi inclusi le attività di supporto alla pratica della pesca sportiva;
 - le tartufaie;
 - tutte le attività comunque definite come tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.
6. In ottemperanza all'art. 68 della LR 65/2014, il PO promuove l'attività agricola e quelle ad essa connesse come attività economico-produttive e valorizza l'ambiente e il paesaggio rurale, perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo anche limitandone la frammentazione ad opera di interventi non agricoli. Tali finalità, sono perseguite tenendo conto dei seguenti obiettivi specifici:
 - a. assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
 - b. consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
 - c. mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
 - d. recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
 - e. assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.
7. I criteri per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP) (d'ora in poi "imprenditore agricolo") sono contenuti nel DPGR 18 febbraio 2008, n. 6/R "Regolamento di attuazione del Capo II della legge regionale 27 luglio 2007, n. 45 (Norme in materia di imprenditore e imprenditrice agricoli e di impresa agricola). Qualora il richiedente le trasformazioni edilizie si configuri come Società, deve appartenere a uno o più soci qualificati come IAP almeno il 50% delle quote societarie.

Art. 67. Articolazione del territorio rurale e del patrimonio edilizio in esso contenuto

1. In coerenza con il disposto della LR 65/2014, Titolo IV, Capo III, Sezione I, nell'ambito del territorio rurale il PO individua:
 - a. “*ambiti periurbani*”, intesi quali aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato; nella fattispecie si tratta dell'ambito periurbano di San Quirico, già coincidente con l'UTOE 4 “Area Periurbana di San Quirico” di PS, e dell'ambito periurbano di Bagno Vignoni coincide con il territorio non urbanizzato dell'UTOE 5, ossia ciò che resta dopo aver escluso le Componenti Insediative relative al centro abitato di Bagno Vignoni (CI1 e CI5).
 - b. “*ambiti di pertinenza*”, intesi quali aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri e dei nuclei storici di cui costituiscono il contesto; nella fattispecie si tratta dell'ambito di pertinenza del centro storico di San Quirico e dell'ambito di pertinenza del centro storico di Bagno Vignoni, , entrambi coincidenti con il buffer di 300 mt dal perimetro del centro storico (Componente Insediativa n.1)

Il resto del territorio rurale, indicato come “territorio aperto” coincide con l'UTOE 6 di PS.

2. La Tav. Po3 riporta gli edifici presenti nel territorio rurale distinti in due categorie principali:
 - a. edifici anteriori al 1942, coincidenti con i Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto, a loro volta articolati in
 - case coloniche, essendo la colonica intesa quale costruzione originariamente funzionale all'abitazione del colono di una tenuta agricola, con la presenza, in alcuni casi, di una serie di costruzioni accessorie per l'attività agricola
 - annessi agricoli di interesse storico; il termine annessi agricoli indica genericamente una o più costruzioni accessorie agli edifici principali e funzionali all'attività produttiva originaria quali ad esempio fienili, limonaie, rimesse, cantine;
 - villa agricola sub-urbana, ossia edifici generalmente monofamiliari collocati a stretto contatto con il margine urbano (il modello di riferimento è quello della villa agricola di Malintoppo).

Il resto dei manufatti sono edifici di culto ed altri edifici ad uso specialistico (cimiteri, maneggi, ecc.).

- b. edifici posteriori al 1942, a loro volta articolati in:
 - edifici isolati, classe ove rientrano le case coloniche recenti nonché gli annessi agricoli deruralizzati che, trasformati in maniera radicale per essere destinati ad usi residenziali, hanno perso in maniera pressoché totale le loro caratteristiche originarie.
 - annessi agricoli recenti, ossia contenitori di servizio alle attività agricolerealizzati dopo il 1942.

La disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente di cui agli Art. 77. (IAP in assenza di Programma aziendale), Art. 78. (IAP in presenza di Programma Aziendale) e Art. 89. (non IAP) nonché del mutamento della loro destinazione agricola (capo IV) si articola in base a tale classificazione.

Art. 68. Riferimenti per la disciplina del territorio rurale

1. Il PO disciplina la gestione del territorio rurale e le eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche in coerenza con:
 - a. il Titolo III, Capo III “Disposizioni sul territorio rurale” della LR 65/2014,
 - b. il DPGR 25 agosto 2016, n. 63/R, “Regolamento di attuazione dell'art. 84 della legge regionale 10 novembre 2014 n. 65 (Norme per il governo del territorio) contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale” (d'ora in poi “Regolamento 63/R 2016”);
 - c. la disciplina del PIT, le cui prescrizioni specifiche sono riportate al successivo Capo IV del presente Titolo, incluse le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici vincolati, di cui all'art. 134 del codice dei beni culturali;
 - d. la disciplina del PTCP;
 - e. la disciplina del PS;

- f. 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. Per quanto concerne la *componente statutaria* del PS, la gestione del territorio rurale e le eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche assicurano la coerenza con:
- le prestazioni non negoziabili assegnate alle Invarianti (art. 38, 40, 41, 42 e 43 nelle NTA del PS), riferite alla Tav. PS01 del PS;
 - lo Statuto dell'acqua, che definisce obiettivi, prestazioni e discipline inerenti la tutela degli acquiferi ed il rischio idraulico, riferite rispettivamente alle Tavv. PS08 e PS09 del PS;
 - lo Statuto del suolo, che definisce obiettivi, prestazioni e discipline inerenti la pericolosità geologica, riferite alle Tavv. PS10 e PS11 del PS;
 - lo Statuto degli ecosistemi e del paesaggio, che definisce obiettivi, prestazioni e discipline per la coevoluzione della funzionalità ecosistemica e della struttura paesaggistica, riferite alla Tav. PS02 e PS03 del PS;
 - lo Statuto della città e degli insediamenti, che definisce obiettivi, prestazioni e discipline per l'evoluzione degli insediamenti urbani e rurali riferiti alla Tav. PS04 del PS;
 - lo Statuto delle reti, che definisce obiettivi e prestazioni per il sistema della rete viaria (art. 107 del PS) riferiti alla Tav. PS05 e per la progettazione delle fasce di ambientazione (art. 114).
3. Per quanto concerne la *componente strategica* del PS, la gestione del territorio aperto e le eventuali trasformazioni edilizie ed urbanistiche assicurano la coerenza con:
- i completamenti ed adeguamenti degli impianti di collettamento e depurazione di cui all'art. 117 del PS;
 - la regolazione delle attività estrattive di cui all'art. 118 del PS;
 - i progetti di paesaggio di cui agli Art. 118., Art. 119. e Art. 120. delle presenti NTA;
 - i criteri per la redazione dei programmi aziendali di cui all'art. 124 del PS, per quanto non in contrasto con le normative di cui al co.1 successivamente intervenute;
 - i limiti alla edificazione in aree agricole di cui ai co. 2, 3 e 4 dell'art. 126 del PS, da applicarsi alle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA, così come perimetrale nel PTCP e nella Tav. Po3;
 - le misure di tutela per le aree archeologiche di cui all'art. 133 del PS.
4. Per quanto concerne la specificazione della *disciplina* del PS, il PO definisce tra l'altro:
- la disciplina degli interventi edilizi nei beni storico-architettonici del territorio aperto di cui all'art. 94 del PS, contenuta al successivo Art. 98.;
 - la disciplina delle trasformazioni ammesse nelle aree di pertinenza e nei resedi dei beni storico-architettonici del territorio aperto di cui all'art. 95 del PS, contenuta al successivo Art. 98., ed estesa a tutti gli altri edifici del territorio rurale;
 - la disciplina delle variazioni di destinazione d'uso dei beni storico architettonici del territorio aperto di cui all'art. 96 del PS, contenuta ai successivi Art. 93. e Art. 94..
 - la disciplina per gli annessi agricoli di nuova realizzazione e per la trasformazione di quelli esistenti di cui all'art. 125 del PS, specificata ai Capi I e II del presente Titolo IV;
 - l'esatta perimetrazione delle aree di pertinenza di cui agli artt.126 e 127 del PS, individuata graficamente nella Tav. Po3.
5. La *gestione delle aree boscate*, coerentemente con il disposto della LR 39/2000 “Legge forestale della Toscana”, 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 in applicazione della disciplina dell'art. 81 del PS.

Art. 69. Divieti generali, anche a tutela dei valori del territorio

1. Nel territorio rurale, così come definito all'Art. 66., co.1, sono vietati i seguenti usi ed attività:
 - depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo se non congruenti e utili all'attività agricola ad eccezione di quelli localizzati entro i 200 mt dal limite delle due enclaves di UTOE 3 localizzate nella zona dell'Ombicciolo, a San Quirico, in quanto area poco visibile dal resto della Val d'Orcia; in tal caso:
 - le aree destinate a depositi dovranno essere comunque schermate da siepi di essenze elencate all'Art. 54. di altezza non inferiore a ml. 2,00;
 - non è consentita la realizzazione di opere che modifichino le caratteristiche agronomiche del terreno per aumentarne la portanza e lo sgrondo delle acque (massicciate, impermeabilizzazioni, ecc.) e comunque che non ne consentano il ripristino dell'uso agricolo, salvo che per l'accesso alla pubblica viabilità per il quale valgono le indicazioni del Codice della Strada;
 - non è consentita installazione di macchinari, né lo svolgimento di attività di trasformazione e lavorazione di materiali, né con impianti meccanici né a mano.
 - la discarica di qualsiasi materiale se non autorizzato dall'Amministrazione Comunale o da altro ente o organo competente in materia, ai sensi della normativa vigente;
 - il prelievo e il riporto d'inerti e di terra qualora non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
 - attività e coltivazioni di cave e miniere se non regolarmente autorizzate o concesionate ai sensi di legge e con specifica previsione di piano ;
 - attività commerciali e ristorative anche temporanee, e consentite solo qualora legate alla vendita di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo, fatta eccezione per gli interventi specificamente previsti dal PO (Scheda progettuale S6);
 - qualsiasi attività che possa produrre inquinamento dell'ambiente, sia per quanto riguarda le condizioni igienico sanitarie che idriche, acustiche o atmosferiche.
2. Le attività che comportano prelievi ed emungimenti da falde idriche sono soggette alle autorizzazioni della Amministrazione Provinciale e dell'Amministrazione Comunale, a cui è demandata anche la sorveglianza della attività di prelievo. Le stesse disposizioni di osserveranno per i bacini idrici esistenti superiori a 5.000 mc che non potranno essere manomessi o variati se non per esigenze di regolarizzazione del regime idrico.
3. La realizzazione di vasche per l'accumulo di acque (fontoni) di capacità superiore ai 150 mc è subordinata alla presentazione di un programma aziendale che ne dimostri la necessità per finalità colturali. La collocazione dei fontoni, di qualunque dimensione, deve essere coerente con l'efficiente captazione delle acque e con le aree di utilizzo delle acque e comunque rispetta le prescrizioni della DCC n. 30 del 29 maggio 2006 "Specifiche regolamentari per la realizzazione di invasi idrici". E' permessa la realizzazione di vasche interrate per il recupero di acque piovane in zona urbana o extraurbana fino ad un volume di mc 300.
4. Al fine di mantenere le caratteristiche peculiari del territorio aperto, la realizzazione di nuove piscine, l'ampliamento delle piscine esistenti e la realizzazione di invasi artificiali per la raccolta d'acqua sono consentite esclusivamente nel rispetto delle disposizioni di cui al RE comunale e all'Art. 30. delle presenti NTA.
5. Per i limiti e le prescrizioni per l'istallazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili e misure per il risparmio energetico in territorio rurale si rimanda all'Art. 57. delle presenti NTA.
6. L'ospitalità in spazi aperti, in tende e/o caravan e autocaravan (agricampeggi), è svolta in aziende agricole della superficie minima indicata all'art. 27 del Regolamento 46/R di attuazione della LR 30/2003 (Disciplina delle attività agrituristiche in toscana), nei limiti massimi derivanti dalla principalità dell'attività agricola (6 ospiti per ogni ettaro di Superficie Agricola Aziendale), e con le attrezzature e modalità previste dal regolamento stesso. Allo scopo di salvaguardare il corretto equilibrio paesaggistico-ambientale e le connesse esigenze di tutela, non possono essere destinate alla ospitalità in spazi aperti, ai sensi del co.2 dell'art. 13 della LR 30/2003 (che prevale su differenti disposizioni del PS), le aree del territorio rurale ricomprese:

- nella UTOE 5;
- nelle aree di pertinenza paesaggistica degli aggregati e dei BSA del territorio rurale, così come riportate nella Tav. Po3;
- nelle zone "N" a "dominante naturale" di cui all'art. 80 del PS, rappresentate nella Tav. PS03.

Ove consentite, le aree dedicate agli agriturismo:

- saranno individuate in continuità del resede del centro aziendale evitando nuovo impegno di suolo, e saranno oggetto di un progetto di inserimento paesaggistico che preveda eventualmente la piantumazione di alberi ombreggianti e siepi funzionali allo svolgimento delle attività e che dovrà ottenere il parere positivo della CP;
 - potranno ospitare un massimo di 10 tende e 5 caravan/autocaravan (considerando un minimo di 60 mq a piazzola), con una superficie complessiva massima di 900 mq; corrispondente, secondo i parametri del citato Regolamento, a circa 60 ospiti, nel caso l'azienda detenga almeno 10 ettari di Superficie Agricola Aziendale.
 - dovranno collocare i servizi a disposizione degli utenti (bagni, reception, quant'altro sia necessario) all'interno degli edifici esistenti, con esclusione di nuove volumetrie funzionali all'agriturismo.
7. Nel territorio rurale è vietata la realizzazione di alberghi, anche mediante la richiesta di mutamento di destinazioni d'uso del patrimonio edilizio esistente.
 8. Le attività ricettive di cui alla Sez. III del Capo II della LR n. 86/2016 "Testo unico del sistema turistico regionale" (affittacamere, bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze e residenze d'epoca) sono consentite nel territorio rurale esclusivamente negli edifici deruralizzati (RES3).
 9. Nel caso che la presenza di salti di quota del terreno lo renda possibile e qualora non si renda necessaria la realizzazione di rampe di accesso, di viabilità aggiuntiva o di risagomature di versanti, è consentito richiedere, anche senza programmi aziendali, la realizzazione di volumi interrati o seminterrati da destinarsi a:
 - parcheggi, non eccedenti la quantità di due stalli per unità immobiliari;
 - vani tecnici fino ad una dimensione di mq 40, dietro specifiche giustificazioni dimensionali.

Dimensioni, forma e scelta dei materiali devono essere strettamente collegati alla possibilità di inserimento nel contesto paesaggistico, senza alterarne le caratteristiche. La realizzazione di volumi di altro genere, nelle stesse condizioni altimetriche, è consentita solo tramite programmi aziendali. E' comunque vietata la realizzazione di volumi sotterranei in prossimità o al di sotto di edifici o annessi esistenti.

10. Non è consentita la costruzione di servizi igienici nei manufatti esistenti ad eccezione di quelli con solo accesso diretto dall'esterno, salvo nelle cantine ove è prevista presenza del pubblico, ovvero dove sono previste aree per la visita e degustazione nonché in tutte le altre ipotesi imposte dalle vigenti normative.

Art. 70. Prescrizioni generali per gli interventi di sistemazione agraria

1. Le modalità di esecuzione degli interventi di sistemazione agraria assumono come riferimenti lo statuto dell'acqua, lo statuto del suolo e lo statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS, ed in particolare le indicazioni in merito alle forme del paesaggio rurale contenute nella Tav. PS03 del PS, le condizioni di pericolosità idraulica e geologica riportate rispettivamente nelle Tavv. PS09 e PS10 del PS, nonché le indicazioni di cui all'art. 83 del PS.
2. Le modifiche e le differenti sistemazioni alla morfologia del suolo potranno essere proposte solo se risultanti da un progetto finalizzato alla riduzione dei fenomeni di erosione superficiale, degli smottamenti e delle frane comprensivo anche delle opere di gestione e regimazione idraulica delle acque meteoriche.
3. Le opere di miglioramento fondiario dovranno rispettare le piante d'alto fusto e le formazioni vegetali lineari arboree già esistenti ed in particolare gli elementi individuati nello statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS.
4. Gli interventi che prevedono modificazioni morfologiche dei terreni dovranno essere corredati da studi agronomici e di idraulica agraria che evidenzino i caratteri e i parametri assunti per il calcolo ed il dimensionamento dei drenaggi superficiali e profondi sulla base della specifica capacità d'infiltrazione

delle acque nel terreno, con riferimento a condizioni di saturazione idrica. Tali valutazioni saranno desunte dall'analisi dei parametri fisici del terreno ottenuto per rilievo diretto o attraverso determinazioni analitiche certificate. Le opere di drenaggio dovranno essere regolarmente mantenute dai proprietari o affittuari.

5. Ogni intervento straordinario da eseguire su pendici collinari di qualsiasi pendenza dovrà prevedere la realizzazione di fossi di guardia e scoline trasversali con spiovente efficace non superiore al 2% da realizzare, nel caso di pendici con pendenza superiore al 15% con interasse minimo di ml.50.00.
6. Nei terreni sovrastanti o prospicienti strade di qualunque categoria, al fine di evitare il ruscellamento delle acque su aree pubbliche o di uso pubblico, i nuovi impianti o reimpianti arborei eseguiti a "rittochino" dovranno prevedere il rilascio di una striscia di terreno lavorabile in senso ortogonale alla linea di massima pendenza di almeno ml.10.00 a partire dal ciglio superiore della strada, fatti salvi i progetti che evidenzino, attraverso elaborati specifici, l'impossibilità al verificarsi degli eventi sopra menzionati.
7. Sono vietate le lavorazioni del terreno nella fascia di distanza di ml. 2.00 dalle strade statali, provinciali e comunali, di ml.1.00 dalle altre strade pubbliche e d'uso pubblico.
8. Nei terreni con pendenza superiore al 35% sono vietate le trasformazioni colturali che prevedano l'introduzione di ordinamenti soggetti a lavorazione annuali del suolo.
9. Le formazioni lineari (siepi, filari, fasce riparie ecc.) facenti parte della Rete ecologica regionale devono essere gestite applicando gli indirizzi contenuti nell'Abaco delle invarianti del PIT-PPR.
10. Le aree ricadenti all'interno della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone devono essere gestite applicando le misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015 e gli indirizzi del Piano di Gestione del sito adottato con D.C.P. 25 del 23/06/2015.

Art. 71. Prescrizioni generali per la tutela dei corsi d'acqua

1. Gli interventi di sistemazione agraria incidenti direttamente od indirettamente sui corsi d'acqua e sulle loro sponde si conformano alle prestazioni di cui al co. 2 dell'art. 43 del PS, limitando quindi i tagli alle sole piante che ostruiscano il corso d'acqua e prevedendo il diradamento di quelle che per la loro vicinanza o posizione potrebbero contribuire, intercettando il materiale fluttuante, alla formazione di sbarramenti naturali al regolare flusso delle acque.
2. Tutti gli interventi di consolidamento spondale e di regimentazione idraulica dovranno essere realizzate utilizzando le tecniche e i materiali tradizionali o, in alternativa, materiali e tecniche di basso impatto sull'ambiente.
3. Non sono ammessi manomissioni o modificazioni degli alvei e delle sponde se non per interventi finalizzati alla regolazione del regime idrico.
4. Lungo i corsi d'acqua Orcia, Tuoma, Rigo, Rifiglioli, Fughe, delle Bandite è vietata la messa a coltura di una fascia di rispetto di almeno ml.10.00 calcolati dalla linea di sponda e di argine; la vegetazione spondale dei laghetti artificiali utilizzati per l'irrigazione dovrà essere mantenuta e se assente eventualmente introdotta per una fascia di almeno ml.3.00 di larghezza.
5. Il restauro delle opere idrauliche esistenti dovrà prevedere soluzioni progettuali che garantiscano la continuità del flusso idrico e dovranno essere realizzati utilizzando i materiali preesistenti o proporre nuovi soluzioni che introducano: legno, ferro, pietrame assestato, vegetazione viva.
6. Gli interventi di regimazione in alveo dovranno garantire il più possibile la continuità idrica, anche nei periodi portata minima, dovranno inoltre favorire la migrazione e lo spostamento della fauna ittica prevedendo idonee scale di monta. Le sistemazioni delle sponde dovranno favorire la percorribilità e la fruibilità pubblica, in casi particolari dovranno essere previste opere complementari che permettano il facile aggiramento dell'ostacolo.
7. Per i corsi d'acqua ricadenti nel territorio ricompreso nell'area vincolata di cui all'Art. 100., co. 1, lett. b., così come riportata nella Tav. Po1 si rispettano anche le prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici vincolati di cui all'Art. 100., co.3.
8. Le aree ricadenti all'interno della ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone devono essere gestite applicando le misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015 e gli indirizzi del Piano di Gestione del sito adottato con D.C.P. 25 del 23/06/2015.

Art. 72. Condizioni per la realizzazione di trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali proposte da soggetti pubblici e non previste dal PS e dal PO

1. La realizzazione di trasformazioni edilizie, urbanistiche ed infrastrutturali nel territorio rurale non previste dal PO e proposte da soggetti pubblici è subordinata all'accertamento, in sede di conferenza di copianificazione ex art. 25 LR 65/2014, qualora richiesta, del rispetto delle prestazioni non negoziabili definite nella Parte II, Titolo I del PS, nonché la coerenza sostanziale con la disciplina del PS.

Art. 73. Obiettivi di gestione dell'ambito periurbano di San Quirico (ex art. 67 LR 65/2014) e dell'ambito di pertinenza del centro storico di San Quirico (ex art. 66 LR 65/2014)

1. La gestione e trasformazione urbanistica nell'ambito periurbano di San Quirico (coincidente perfettamente con l'UTOE 4, v. Tav. Po1a) è finalizzata al mantenimento degli assetti attuali, non essendo prevista edificazione aggiuntiva diversa dagli annessi agricoli richiesti mediante programmi aziendali, che comunque dovranno rispettare le limitazioni localizzative e dimensionali di cui all'art. 103 co. 5 del PS, richiamate al successivo co.2.
2. In coerenza all'art. 103, co.5 del PS, gli annessi agricoli da realizzarsi in attuazione di Programmi Aziendali non potranno 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.
3. Qualora sia dimostrata la impossibilità di realizzare tali volumi in luoghi alternativi consentiti dal PS, il PO ammette volumetrie aggiuntive interrate – fino ad un massimo di 400 mc. Fermo restando tale limite, le volumetrie interrate dell'annesso destinate a cantina saranno conteggiate per la metà della loro cubatura effettiva ipogea.
4. E' promossa la riqualificazione degli "annessini" di cui all'Art. 53., ed ammessa la realizzazione di annessi agricoli amatoriali nei limiti della disciplina di cui all'Art. 88. delle presenti NTA
5. Fermo restando il divieto, per gli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunale, di contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-colturali, anche poliennali, delle aziende previsto dall'art. 69 della LR 65/2014, la gestione dell'ambito è improntata – anche attraverso piani di settore - a promuovere il sostegno delle forme di agricoltura utilmente integrabili con gli insediamenti urbani, compresi gli orti sociali e l'agricoltura multifunzionale, salvaguardando gli elementi del paesaggio rurale ancora presenti.
6. Nell'ambito periurbano di San Quirico ogni intervento di trasformazione deve avvenire in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale, garantendo il ruolo di connessione ecologica di tali aree e le connessioni ecologiche e fruttive tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Devono inoltre essere osservate le prescrizioni riportate all'Art. 100., co 2 che riguardano la parte di territorio dell'ambito comune con la superficie interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) c) e d) denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986).
7. Il perimetro dell'Ambito di pertinenza del centro storico di San Quirico è riportato nella Tav. Po1a. In esso vigono le stesse regole di cui sopra, per quanto riguarda la parte ricadente nella UTOE 4 (ambito periurbano di San Quirico). Per la parte invece ricadente all'interno del territorio urbanizzato valgono le regole delle diverse componenti insediative nel quale l'ambito di pertinenza del centro storico ricade, con l'aggiunta dell'obbligo di studio di inserimento paesaggistico approvato dalla CP anche per gli interventi ricadenti all'esterno dei vincoli di cui al precedente co. 6.

Art. 74. Obiettivi di gestione dell'ambito periurbano di Bagno Vignoni (ex art. 67 LR 65/2014) e dell'ambito di pertinenza del centro storico di Bagno Vignoni (ex art. 66 LR 65/2014)

1. L'ambito periurbano di Bagno Vignoni e Vignoni coincide con il territorio non urbanizzato dell'UTOE 5, ossia ciò che resta dopo aver escluso le Componenti Insediative relative al centro abitato di Bagno Vignoni (CI1 e CI5).
2. Fermo restando il divieto, per gli strumenti della pianificazione territoriale e per gli strumenti della pianificazione urbanistica comunale, di contenere prescrizioni in merito alle scelte agronomico-colturali,

anche poliennali, delle aziende previsto dall'art. 69 della LR 65/2014, la gestione dell'ambito è improntata a promuovere tutte quelle forme di agricoltura che possono garantire il mantenimento o il recupero delle sistemazioni agrarie tradizionali di valenza anche paesaggistica.

3. Nell'ambitoperiurbano degli abitati di Vignoni e Bagno Vignoni ogni intervento di trasformazione deve avvenire in coerenza con gli elementi del paesaggio rurale, garantendo il ruolo di connessione ecologica di tali aree e le connessioni ecologiche e fruttive tra il territorio urbanizzato e quello rurale. Devono inoltre essere osservate le prescrizioni riportate all'Art. 100., co 2 che riguardano la parte di territorio dell'ambito comune con la superficie interessata dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)** denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986).
4. Il perimetro dell'Ambito di pertinenza del centro storico di Bagno Vignoni è riportato nella Tav. Po1b. In esso vigono le stesse regole di cui sopra, per quanto riguarda la parte ricadente nella UTOE 5 (ambito periurbano di Bagno Vignoni). Per la parte invece ricadente all'interno del territorio urbanizzato valgono le regole delle diverse componenti insediative nel quale l'ambito di pertinenza del centro storico ricade. A differenza di San Quirico, lo studio di inserimento paesaggistico per le trasformazioni urbane è già obbligato per la presenza del vincolo di cui al co.3.

Art. 75. Obiettivi di gestione del territorio aperto e degli ambiti di pertinenza dei nuclei storici

1. La gestione e trasformazione urbanistica del territorio aperto (coincidente perfettamente con la UTOE 6) è finalizzata al mantenimento e riqualificazione degli assetti insediativi, produttivi e paesaggistici esistenti: dove ammessa dalla disciplina del PS, è consentita la realizzazione di residenze rurali e di annessi agricoli richiesti attraverso i programmi aziendali, nel rispetto delle prescrizioni di cui al presente Titolo IV.
2. Nel territorio aperto devono inoltre essere osservate le prescrizioni del PIT-PPR riportate all'Art. 100., co 2 che riguardano gli spazi che il territorio aperto ha in comune con la superficie interessata:
 - a. dal vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)** denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986),
 - b. da un vincolo ex art. 142 d.lgs. 42/04 c. 1 lett. c) "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche";
 - c. da diversi vincoli ex art. 142 d.lgs. 42/04 c. 1 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
3. Il PO stabilisce la esatta corrispondenza dei nuclei storici di cui all'art. 66 della LR 65/2014 con gli Aggregati e i Beni storico Architettonici (BSA) del Territorio aperto censiti dal PTCP, fatti propri dal PS e riportati nella Tav. Po3b. Coerentemente a tale scelta, gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici di cui all'art. 66 della LR 65/2014 coincidono con le Aree di Pertinenza Paesaggistica (APP) del PTCP, anch'esse fatte proprie dal PS. Resta inteso che qualora la Revisione del PS dovesse portare all'individuazione di APP per i BSA che ne sono sprovvisti esse saranno considerate a tutti gli effetti "ambiti di pertinenza dei nuclei storici" ai sensi del presente articolo.

Capo II. Disciplina delle trasformazioni da parte dell'imprenditore agricolo (IAP)

Art. 76. Installazione di manufatti temporanei e di ulteriori manufatti ad uso agricolo in assenza di programma aziendale (art. 70 LR 65/2014 - IAP)

1. Nel rispetto delle disposizioni del Regolamento 63/R 2016, art. 1, nonché dei limiti alla edificazione nelle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA di cui all'art. 127 del PS, così come già adeguato alle disposizioni dell'art. 13.14 del PTCP di Siena, costituisce *attività edilizia libera*, soggetta a comunicazione, l'installazione per lo svolgimento dell'attività agricola di manufatti aziendali temporanei realizzati con strutture in materiale leggero e semplicemente ancorati a terra senza opere murarie per un

periodo non superiore a due anni, comprese le serre aventi le suddette caratteristiche. La comunicazione è accompagnata dall'impegno alla rimozione dei manufatti entro la scadenza del biennio.

2. Costituisce invece:

a. attività edilizia soggetta a segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) ai sensi dell'art. 135 della LR 65/2014, l'installazione – in coerenza con le disposizioni dell'art. 2 del Regolamento 63/R 2016 - di serre e di altri manufatti aventi le caratteristiche di cui al co. 1 per un periodo superiore a due anni;

b. attività edilizia soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, l'installazione – in coerenza con le disposizioni dell'art. 3 del Regolamento 63/R 2016 - di qualsiasi manufatto non temporaneo necessario alla conduzione aziendale che necessiti di interventi di trasformazione permanenti sul suolo. Tali manufatti comprendono silos, tettoie, concimaie, basamenti o platee, strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile, serre fisse, volumi tecnici ed altri impianti, manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui, vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali, vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo, strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

3. I manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti al programma aziendale ma non possono essere inseriti nel computo dei beni aziendali.

4. I manufatti, realizzati ai sensi del co. 2, non possono essere trasformati o riutilizzati per usi diversi da quelli dichiarati.

5. L'imprenditore agricolo si impegna a mantenere i manufatti di cui al co. 2, lettere a) e b), per il solo periodo in cui sono necessari allo svolgimento dell'attività agricola. Al momento della presentazione della SCIA o del rilascio del titolo abilitativo si impegna altresì alla loro rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi una volta cessata la necessità di utilizzo, con le modalità descritte all'Art. 13..

6. In caso di mancato rispetto degli impegni di cui ai commi 1 e 5, si applicano le disposizioni di cui al titolo VII, capo II della LR 65/2014

7. La collocazione di serre, anche temporanee, è soggetta alle restrizioni e rispetta le prescrizioni per gli annessi agricoli contenute nello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio e nello Statuto della città e degli insediamenti del PS.

8. Alle serre si applica il divieto di collocazione a distanza inferiore a 500 metri lineari dal perimetro delle mura di cui all'Art. 73., co.2 delle presenti NTA, a meno che non siano verificate entrambe le seguenti condizioni: contenere l'altezza al colmo entro i 4,7 ml e non essere in diretto rapporto visivo con le mura di San Quirico.

9. I manufatti di cui al presente articolo devono essere di dimensioni contenute allo stretto necessario e realizzati con materiali tipici della ruralità presenti nel contesto.

Art. 77. Interventi sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola in assenza di programma aziendale (art. 71 LR 65/2014 - IAP)

1. In assenza di programma aziendale, sul patrimonio edilizio esistente a destinazione d'uso agricola non ricompreso tra i BSA (ossia classificato come "edifici isolati" e "annessi agricoli recenti" così come definiti all'Art. 67., co.2, lett.b) sono consentiti, con riferimento ai tipi di cui al Titolo II, Capo II delle presenti NTA, i seguenti interventi:

a. la manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit con pannelli fotovoltaici integrati;

b. il restauro ed il risanamento conservativo (RC);

c. la ristrutturazione edilizia conservativa (REC);

d. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità;

- e. gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, se ammessi dall'Art. 57.;
 - f. gli interventi di ampliamento e sostituzione edilizia (AS) solo nei casi specificamente previsto dal PO, e che dovranno comunque rispettare i requisiti dell'Art. 80 delle presenti NTA;
 - g. la ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER) qualora specificamente prevista dal PO, e che dovrà comunque rispettare i requisiti dell'Art. 80 delle presenti NTA;
 - h. la ricostruzione di ruderi (RR), nei casi e modi previsti all'Art. 24.;
 - i. le piscine (NP), nonché gli impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato, con le limitazioni di cui all'Art. 90..
2. Sono riservati all'imprenditore agricolo professionale gli interventi di addizione volumetrica una tantum, ossia da eseguire una sola volta fino ad un massimo:
- a. di 100 metri cubi per ogni abitazione rurale;
 - b.** del 10 per cento del volume degli annessi esistenti, e comunque non oltre i 300 metri cubi complessivi, per gli annessi agricoli;
3. Gli interventi di ampliamento del volume residenziale non devono eccedere l'altezza degli edifici esistenti né comportare la realizzazione di scale esterne aggiuntive. Devono inoltre rispettare la sagoma dell'edificio preesistente, gli assi ordinatori dei prospetti, la forma e le dimensioni delle finestre, nonché utilizzare materiali costruttivi coerenti.
4. Sono riservati all'imprenditore agricolo-professionale i trasferimenti di volumetrie da annessi agricoli obsoleti che non eccedono per singolo edificio aziendale il 20 per cento del volume legittimamente esistente, allo scopo di ampliare i volumi residenziali esistenti, nel rispetto dei requisiti di cui al co. 3 ed a condizione che l'edificio che cede la volumetria venga demolito nella sua interezza con contestuale ripristino ed eventuale messa a coltura nel suo sedime. I volumi così trasferiti non si sommano a quelli risultanti dagli interventi di cui al co. 2. Le volumetrie trasferite possono anche provenire da terreni dell'azienda ricadenti in comuni limitrofi; in tal caso è richiesta una apposita delibera di Giunta Comunale.
5. L'ampliamento straordinario di cui ai commi 2 e 4 è consentito esclusivamente per abitazioni rurali e annessi dotati di tutti i seguenti requisiti:
- non siano classificati come aggregati o BSA del territorio aperto "di valore" o di "rilevante valore" architettonico;
 - non ricadano all'interno di invarianti di cui agli artt. 40 e 43 del PS, oppure all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica di cui all'art. 127 delle NTA del PS;
 - non siano già stati oggetto di trasferimenti di volumetria o ampliamenti una tantum in applicazione della ex l. reg. Toscana 64/1995
 - non comportino il mutamento della destinazione d'uso agricola;
 - assicurino la salvaguardia dei caratteri dell'edilizia storico-testimoniale, qualora presenti.
6. Ferma restando la destinazione d'uso agricola, gli interventi di cui al co. 2 e 4 possono comportare un aumento del numero delle unità residenziali abitative, ove già esistenti nell'edificio, a condizione di non eccedere la misura minima di 65 mq di SE per alloggio.
7. Nel caso in cui gli interventi edilizi di cui al co. 1, lettere g. ed h. e di cui al co. 3 siano realizzati per lo svolgimento delle attività agrituristiche, l'imprenditore agricolo si deve impegnare a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici per quindici anni dalla realizzazione degli interventi medesimi.
8. Nei casi in cui i trasferimenti di volumetria diano luogo a nuovi annessi agricoli, sono rispettate le indicazioni di cui all'Art. 81. delle presenti NTA.
9. Gli ampliamenti volumetrici *una tantum* di cui al co.2 lett. b. sono ammessi esclusivamente per annessi agricoli ricadenti nei Sistemi di paesaggio delle Colline Argillose, delle Argilliti e Siltiti, dei Conglomerati delle Sabbie e Arenarie.

10. In caso di trasferimenti di volumetria tra diverse Unità di Paesaggio, il Sistema di paesaggio dei Fondovalle ed il Sistema di paesaggio dei Travertini possono risultare origine ma non destinazione delle volumetrie trasferite.
11. E' possibile la ricostruzione della parte crollata di annessi agricoli che per cause naturali o accidentali abbiano subito crolli parziali delle volumetrie solo rispettando le forme e il volume originali, purché ne sia documentata l'esistenza e ne siano testimoniate le eventuali caratteristiche storiche.
12. Gli annessi agricoli possono mutare destinazione d'uso oppure essere utilizzati per ospitalità agrituristica solo qualora le trasformazioni edilizie necessarie siano contenute nell'ambito del risanamento conservativo (RC).
13. Non possono mutare destinazione d'uso né essere destinati a ricettività agrituristica gli annessi agricoli edificati con programmi aziendali redatti ai sensi della LR 1/2005 o della LR 65/2014, oppure che siano stati oggetto, dopo l'entrata in vigore del presente PO, di interventi edilizi eccedenti il risanamento conservativo.
14. Gli interventi ammessi sui BSA sono normati all'Art. 98, differenziati per livello del loro valore storico-architettonico.

Art. 78. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale (art. 72 LR 65/2014, IAP)

1. Sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso agricola, non ricompreso tra i BSA (ossia classificato come "edifici isolati" e "annessi agricoli recenti" così come definiti all'Art. 67, co.2, lett.b) previa approvazione del programma aziendale, sono consentiti, alle condizioni di cui al co. 2, i seguenti interventi:
 - a. addizioni volumetriche e trasferimenti di volumetrie riconducibili rispettivamente alle fattispecie di cui all'Art. 77., co. 2 e 4, ad opera dell'imprenditore agricolo non professionale;
 - b. ristrutturazioni urbanistiche (RiU), qualora previste dal PO;
 - c. interventi di addizione volumetrica e trasferimenti di volumetrie che eccedono quelli previsti dall'Art. 77., co. 2 e 4, che possono essere realizzati fino ad un massimo di 200 mc, ed a condizione che l'edificio che cede la volumetria venga demolito nella sua interezza con contestuale ripristino ed eventuale messa a coltura nel suo sedime;
 - d. la sostituzione edilizia (As) di annessi agricoli (AG1) in unità abitative (AG2), limitatamente ai casi previsti all'Art. 79., co.2, ed in alternativa alla costruzione di nuovi edifici abitativi.
2. Gli interventi di cui al co. 1 possono essere realizzati a condizione che:
 - a. siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale;
 - b.** siano mantenute in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dall'Art. 5 del Regolamento 63/R 2016.
3. Sono comunque soggetti a piano attuativo i programmi aziendali che prevedono operazioni di recupero pari o superiore a 600 mc.
4. Gli interventi ammessi sui BSA sono normati all'Art. 98, differenziati per livello del loro valore storico-architettonico.

Art. 79. Interventi di nuova edificazione mediante programma aziendale (art. 73 LR 65/2014, IAP)

1. La costruzione di nuovi edifici rurali è consentita all'imprenditore agricolo professionale (IAP) soltanto se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle altre attività agricole e di quelle ad esse connesse. Resta fermo l'obbligo di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti, se la destinazione d'uso richiesta è coerente con la tipologia di questi ultimi.

2. La costruzione di *nuovi edifici rurali ad uso abitativo* è consentita esclusivamente nei territori ricadenti nei sottosistemi di paesaggio delle Colline Argillose, delle Argilliti e Siltiti, dei Conglomerati così come delimitati nella Tav. PS02 del PS, ed è subordinata:
 - a. all'approvazione da parte dell'AC del programma aziendale presentato dall'imprenditore agricolo a titolo professionale, così come definito all'Art. 66., contenente la dimostrazione che l'edificio è necessario alle proprie esigenze, a quelle dei familiari coadiuvanti o degli addetti a tempo indeterminato impegnati nell'attività agricola;
 - b. all'impegno dell'imprenditore agricolo professionale a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dall'Art. 5 del Regolamento 63/R 2016;
 - c. al rispetto delle altre pertinenti condizioni di cui al Regolamento 63/R 2016.
3. La costruzione di *nuovi annessi agricoli* è consentita esclusivamente nei sottosistemi di paesaggio delle Colline Argillose, delle Argilliti e Siltiti, dei Conglomerati e delle Sabbie e Arenarie, così come delimitati nella Tav. PS02 del PS; sono da rispettarsi inoltre le prescrizioni inerenti il sottosistema dell'area periurbana di San Quirico contenute nell'art. 103 del PS e le disposizioni di cui all'Art. 69. delle presenti NTA. Essa è comunque soggetta:
 - a. all'approvazione da parte del comune del programma aziendale, presentato dall'imprenditore agricolo, dove si dimostri che la costruzione di nuovi annessi agricoli è commisurata alle esigenze dell'impresa e alla capacità produttiva dell'azienda agricola;
 - b. all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiarie minime non inferiori a quanto previsto dall'Art. 5 del Regolamento 63/R 2016. L'impegno è assunto a seguito dell'approvazione del programma mediante sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo.
4. La redazione dei programmi aziendali rispetta i criteri di cui all'art. 124 del PS, ed assicura la coerenza con le discipline richiamate nell'Art. 68. del PO.
5. I contenuti dei programmi aziendali corrispondono a quelli indicati nell'art. 7 del Regolamento 63/R 2016.
6. Non sono ammessi programmi aziendali che prevedano la realizzazione di edifici rurali eccedenti la capacità produttiva dell'azienda.
7. Sono comunque soggetti a piano attuativo i programmi aziendali che prevedono operazioni di nuova edificazione pari o superiore a 600 mc.
8. In applicazione dell'art. 127 del PS, la collocazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è vietata all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA delimitate nella Tav. Po3, mentre la realizzazione di annessi agricoli, qualora necessaria alla conduzione aziendale, rispetta le condizioni di cui allo stesso art. 127 del PS.
9. Al fine di tutelare gli assetti paesaggistici del territorio rurale, la eventuale collocazione di nuovi edifici rurali (residenze o annessi) in prossimità o comunque in contiguità visiva delle invariati di cui agli artt. 38 (la rete dei percorsi storici connessi con la via Francigena), 40 (complesso termale di Bagno Vignoni), 41 (icone del paesaggio), 42 (calanchi e biancane) e 43 (reti ecologiche) di cui alla Tav. PS01 del PS, nonché nelle aree perimetrate come "basamento figurativo di particolare valore paesaggistico" nella Tav. Po1a, è soggetta a richiesta di preventivo atto di assenso da parte della CP. La richiesta è corredata da uno specifico elaborato progettuale e valutativo che ne accerti l'adeguato inserimento nel contesto.

Art. 80. *Caratteristiche degli edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione previsti da programmi aziendali (IAP)*

1. I nuovi edifici rurali ad uso abitativo avranno una superficie utile (SU) massima di mq.110, distribuita su uno o due piani, il primo dei quali parzialmente adibito a locali di servizio e garage con pianta quadrilatera regolare.
2. Nel caso di fondi già edificati, la nuova costruzione deve essere ubicata in prossimità dell'edificio o edifici esistenti, possibilmente con un lato parallelo a quest'ultimo.
3. La forma dell'edificio sarà il più possibile compatta con prevalenza dei pieni sui vuoti, finestre e porte con forme e dimensioni tradizionali, coperture a falda in laterizio, pendenza massima del 30%, a padiglione o a capanna prive di apertura (abbaini, finestre a raso, etc.). Le finiture di facciata saranno in intonaco civile o muratura a faccia vista; è vietato l'uso di materiali plastici.

4. Non è ammessa la costruzione di corpi sporgenti in aggetto. E' possibile la creazione di locali interrati, da destinarsi unicamente a deposito e cantina con esclusione di rampe di discesa carrabili. Gli infissi potranno essere realizzati in legno o in metallo, purché verniciati.
5. Nella localizzazione puntuale del manufatto si dovrà valutare il suo corretto inserimento nel contesto, assumendo come riferimenti le indicazioni dello Statuto del suolo e dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio. In particolare si utilizzeranno accessi già esistenti quali strade rurali, poderali e sentieri e si curerà l'adeguato insediamento nel resede. Sono vietati l'abbattimento di vegetazione arborea o di siepi significative (a meno non si tratti di siepi di conifere alloctone) nonché demolizioni di muri di sostegno in pietra.
6. Gli interventi di nuova edificazione e di demolizione con ricostruzione di edifici rurali ad uso abitativo dovranno seguire questi criteri generali:
 - distanza minima dalla strada poderale ml 5, massima ml 15, distacco da edifici esistenti di almeno ml 10;
 - recinzioni ridotte al minimo indispensabile (almeno due lati liberi, garantendo l'apertura verso i campi) e costituite preferibilmente da alberi e arbusti di essenze autoctone, che comunque saranno utilizzate per schermare eventuali tratti di muratura;
 - un solo accesso carrabile, non asfaltato (potranno essere utilizzati terra battuta, pavimentazioni tradizionali, pavimentazioni con materiali nuovi cromaticamente idonei).

Art. 81. Caratteristiche degli annessi agricoli di nuova costruzione previsti da programmi aziendali (IAP)

1. La localizzazione puntuale dell'annesso agricolo deve risultare coerente con la disciplina dello Statuto del suolo e dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio nonché con le disposizioni dell'art.103 del PS.
2. La collocazione di nuovi annessi agricoli all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica (APP) delimitate di Aggregati e BSA del PTCP riportati nella Tav.Po2 è subordinata al rispetto delle seguenti condizioni:
 - il bene storico architettonico cui è riferita l'area di pertinenza svolge anche funzioni di azienda agricola;
 - dimostrazione della impossibilità e/o inopportunità di collocazioni alternative all'esterno dell'area di pertinenza;
 - collocazione dell'annesso in posizione tale da non interferire con i punti di vista privilegiati del BSA;
 - comparazione sistematica di ipotesi localizzative alternative, basate su una ricostruzione accurata dello stato di fatto e dello stato modificato;
 - previsione di misure di mitigazione degli impatti visivi.
3. Salvo imperativi tecnici, da dimostrare in sede di redazione del programma aziendale, gli annessi agricoli avranno una altezza massima di 4 mt al colmo, incrementabile a 5 mt in caso di fienili o ricoveri per macchine agricole. La progettazione dell'annesso agricolo deve garantire nel tempo un suo inserimento nel contesto con alterazioni limitate alla semplice realizzazione della nuova volumetria: a tal fine saranno limitati al massimo gli sbancamenti, movimenti di terra, abbattimento di alberi, siepi, muri a retta, alterazioni di sistemazioni agrarie od idrauliche preesistenti. Le sistemazioni esterne tengono conto dei dislivelli naturali e delle cortine di verde preesistente ed utilizzano essenze locali per siepi, filari, pergolati. Gli accessi devono utilizzare sentieri o viabilità preesistenti limitando al massimo l'apertura di nuovi percorsi. E' consentita la recinzione delle sole superfici immediatamente contermini all'annesso.
4. Al fine di consentire una loro agevole rimozione al termine della vita utile, gli annessi agricoli fuori terra destinati a ricovero macchinari, materiali, attrezzi agricoli, sono realizzati con strutture metalliche o lignee, con coperture inclinate a una o due falde. Non è consentita la realizzazione di annessi agricoli con più di un piano, anche se il piano aggiuntivo dovesse risultare totalmente o parzialmente interrato.
5. E' consentita la copertura con solaio piano ove questo sia ricoperto di terreno vegetale. La pavimentazione interna dell'annesso è prescritta in terra battuta o gettata di cemento, tranne disposizioni particolari di carattere igienico-sanitario. E' consentita la chiusura delle aperture con sportelloni, cancelli,

inferriate, graticciate di legno. L'altezza minima del davanzale delle finestre deve essere di ml 1,70 dal piano di calpestio.

6. Per utilizzi diversi dalla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli non è consentito l'allacciamento all'acquedotto comunale; l'approvvigionamento deve essere eventualmente previsto con opere di presa, pozzi e serbatoi autonomi. Non è consentita la costruzione di servizi igienici, salvo nelle cantine ove è prevista presenza del pubblico ovvero dove sono previste aree per la visita e degustazione nonché in tutte le altre ipotesi imposte dalle vigenti normative.
7. Le cantine parzialmente o totalmente interrato dovranno tener conto in maniera appropriata della configurazione morfologica e funzionale del contesto, riducendo al minimo la movimentazione del terreno ed utilizzando convenientemente pendii, dislivelli, sistemazioni agrarie esistenti (muri a retta, scarpate, etc.), anche al fine di limitare al massimo la consistenza e la visibilità delle rampe di accesso carrabili e dei nuovi fronti di costruito. Dovrà inoltre essere posta attenzione alla dimensione ed alle finiture degli spazi esterni (superfici di manovra, accessi e collegamenti con i locali di servizio), privilegiando, ove possibile, l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli sbancamenti allo strettamente necessario al sistema produttivo aziendale, utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere tecniche di ingegneria ambientale. Le strutture fuori terra saranno limitrofe alle funzioni di accesso alla cantina interrata.
8. L'eventuale illuminazione e/o climatizzazione dell'annesso potrà utilizzare, in tutto od in parte, forme di energia rinnovabile.
9. Gli annessi destinati al ricovero degli animali od agli allevamenti sono collocati ad una distanza minima di 30 ml dalle strade di transito e di 40 ml dalle case di abitazione. Gli allevamenti di carattere aziendale sono ammessi per aziende che producono almeno il 60% delle unità foraggiere necessarie al numero dei capi previsti.

Art. 82. Costruzione di annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono i requisiti per la presentazione del Programma Aziendale (art. 73, co. 5, LR 65/2014, IAP)

1. La costruzione di annessi da parte di aziende che non raggiungono i requisiti minimi per presentazione del programma aziendale o la costruzione di annessi non collegabili alle superfici minime fondiari da coltivare è ammessa dal PO nel rispetto di quanto previsto dall'art. 6 del Regolamento 63/R 2016 e dei successivi commi.
2. La costruzione degli annessi agricoli da parte di aziende agricole che non raggiungono le superfici fondiari minime di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016 è consentita per fondi che raggiungano almeno il 25% delle superfici fondiari minime e che risultano sprovvisti di annessi agricoli o dotati di annessi agricoli di dimensioni inferiori a quelle di seguito stabilite, per classi di superficie:
 - fino a 12 mq per: colture ortoflorovivaistiche specializzate, non in serra; vigneti e frutteti in coltura specializzata; oliveto in coltura specializzata, tartufaie coltivate come definite dalla normativa regionale;
 - fino a 20 mq per: seminativo irriguo; colture seminatrici, seminativo arborato, castagneti da frutto, l'arboricoltura da legno, altre superfici boscate ed assimilate come definite all'art. 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale della Toscana).
3. La costruzione di annessi agricoli non collegabili alle superfici fondiari minime di cui all'art. 5 del Regolamento 63/R 2016 è consentita nel caso di imprenditori agricoli la cui impresa risulta in attività ed iscritta alla Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura (CCIAA) e che esercitano in via prevalente una delle seguenti attività:
 - a. allevamento intensivo di bestiame;
 - b. trasformazione/lavorazione e vendita diretta dei prodotti ottenuti prevalentemente dalla coltivazione del fondo, del bosco o dall'allevamento;
 - c. acquacoltura, ivi inclusi bacini per la pesca sportiva;
 - d. allevamento di fauna selvatica;
 - e. cinotecnica;

- f.* allevamenti zootecnici di specie zootecniche minori;
 - g.* allevamento di equidi.
- 4. Le superfici coperte consentite per le attività di cui al co.3 variano a seconda delle attività, e sono autorizzate, sulla base di una relazione tecnica che dimostri in modo particolarmente dettagliato, e sulla base di parametri generalmente condivisi, le esigenze di spazio aziendali.
- 5. La costruzione degli annessi agricoli di cui al co.1 è ammessa nelle stesse parti del territorio rurale dove sono consentiti gli annessi agricoli di aziende che raggiungono le superficie fondiaria minime, ossia nelle nei sottosistemi di paesaggio delle Colline Argillose, delle Argilliti e Siltiti, dei Conglomerati e delle Sabbie e Arenarie, così come delimitati nella Tav. PS02 del PS.
- 6. Le caratteristiche degli annessi agricoli di nuova costruzione di cui al presente articolo sono quelle previste all'Art. 81. delle presenti NTA.
- 7. La costruzione degli annessi di cui al presente articolo è soggetta a permesso di costruire ai sensi dell'art. 134 della LR 65/2014, non richiede la presentazione del programma aziendale e deve comunque essere commisurata alle reali esigenze dell'attività dell'azienda nel rispetto delle vigenti normative. Per il conseguimento del permesso di costruire devono essere pertanto dichiarate:
 - a.* la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione alle esigenze dell'attività svolta;
 - b.* le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
 - c.* la conformità dell'intervento alla LR 65/2014, al Regolamento 63/R 2016, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale (PS e PO).

Art. 83. Programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale (art. 74 LR 65/2014, IAP)

- 1. Al fine della verifica delle condizioni di cui all'Art. 78. e all'Art. 79., l'imprenditore agricolo provvede alla redazione del programma aziendale pluriennale di miglioramento agricolo ambientale, di seguito denominato "programma aziendale", avente i contenuti indicati all'art. 7 del Regolamento 63/R 2016.
- 2. L'approvazione del programma aziendale costituisce condizione preliminare per il rilascio dei titoli abilitativi.
- 3. Il programma aziendale è presentato, secondo le modalità previste dal Regolamento 63/R 2016 al comune o ai comuni competenti per territorio, che verificano la completezza e la regolarità formale della documentazione entro i quindici giorni successivi alla sua presentazione. Il comune o i comuni possono richiedere motivatamente, una sola volta, documenti integrativi.
- 4. Per l'approvazione del programma aziendale, il comune verifica la conformità urbanistica degli interventi proposti e, in caso di esito positivo, può convocare una conferenza di servizi, da svolgersi entro il termine massimo di sessanta giorni dalla sua trasmissione o dal ricevimento dei documenti integrativi, al fine di acquisire tutti i pareri, nulla osta o assensi, comunque denominati, di altre amministrazioni pubbliche, compreso il parere della provincia di conformità al PTC, nonché i pareri della Regione di coerenza tra i contenuti agronomici del programma e gli interventi edilizi proposti.
- 5. La realizzazione del programma aziendale è garantita da una convenzione o da un atto d'obbligo unilaterale, da registrare e trascrivere a spese del richiedente e a cura del comune.
- 6. In particolare, la convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo:
 - a.* ad effettuare gli interventi previsti dal programma aziendale in relazione ai quali sono richiesti interventi sul patrimonio esistente o la realizzazione di nuovi edifici rurali di cui agli articoli 87 e 88;
 - b.* a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiaria alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti, a meno che i terreni alienati non siano compensati da altri terreni di nuova acquisizione;

- C.** ad assicurare il mantenimento delle pertinenze di edifici non più utilizzabili a fini agricoli, comprese quelle oggetto di programmata alienazione, con interventi coerenti con il contesto paesaggistico, nonché con interventi di mitigazione ambientale eventualmente necessari;
- d.** a non modificare la destinazione d'uso degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma aziendale;
- e.** ad assoggettarsi alle penali previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso d'inadempimento. In ogni caso, le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dall'inadempienza.
7. Il programma aziendale ha durata decennale con decorrenza dall'atto di approvazione del comune.
8. Il programma aziendale può essere modificato in ogni tempo per adeguarlo ai programmi comunitari, statali o regionali, oppure in caso di eventi naturali che modifichino in modo significativo lo stato dei luoghi.
9. Non costituiscono modificazione del programma aziendale le varianti agli interventi edilizi programmati, comprese le varianti in corso d'opera, che risultino conformi agli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica, coerenti sotto il profilo agronomico con gli assetti colturali e produttivi dell'azienda previsti dal programma aziendale approvato, e che comunque soddisfino tutte le seguenti condizioni:
- a.** non comportino incremento della superficie utile complessiva di nuova realizzazione prevista dal programma aziendale;
- b.** non comportino incremento superiore al 20 per cento della superficie utile per singolo edificio di nuova realizzazione;
- C.** non interessino edifici o complessi edilizi di interesse storico-testimoniale;
- d.** non comportino modifiche alla tipologia degli edifici di nuova costruzione programmati.
10. Non costituiscono altresì modificazione del programma aziendale gli aggiustamenti di confine di cui all'Art. 86., co. 5.
11. La disposizione di cui al co. 9, non si applica ai programmi aziendali con valore di piano attuativo.
12. Il programma aziendale può essere modificato per motivi diversi da quelli di cui al co. 8, su richiesta dell'imprenditore agricolo, a scadenze non inferiori ad un anno.
13. Nei casi di cui ai commi 8 e 12, l'art. 11 del Regolamento 63/R 2016, specifica quali modifiche al programma aziendale possono essere assentite con procedimenti semplificati in quanto modifiche non sostanziali.
14. Il programma aziendale ha valore di piano attuativo quando prevede interventi di ristrutturazione urbanistica comportanti perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni e quando prevede operazioni di recupero o di nuova edificazione pari o superiore a 600 mc.

Art. 84. Criteri per la redazione dei programmi aziendali (IAP)

1. In coerenza con quanto previsto dall'art. 124 del PS, nelle trasformazioni urbanistiche ed edilizie connesse alla attuazione di programmi aziendali sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni generali:
- a.** 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;
- b.** i nuovi edifici, salvo imperativi tecnici da motivare nel programma aziendale, sono da realizzarsi in contiguità con i centri aziendali esistenti, con altezze e volumi analoghi.

2. Le richieste di residenze ed annessi rurali da inserire nei programmi aziendali terranno conto delle limitazioni indicate nell'art. 126 e 127 del PS, 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.
3. I programmi aziendali individuano i miglioramenti ambientali assumendo come riferimento essenziale:
 - a. 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;
 - b. gli indirizzi previsti dall'Abaco delle Invarianti del PIT-PPR per i diversi elementi della rete ecologica regionale nell'Abaco delle Invarianti e nelle direttive di Ambito. Su tali indirizzi e direttive si baseranno, peraltro, valutazioni ambientali (es. VAS) connesse alla approvazione dei PAPMAA e, in generale, degli altri interventi, anche in applicazione dell'art. 75 della L.R 30/2015;
 - c. per i PAPMAA che interessano la ZSC/ZPS Crete dell'Orcia e del Formone, anche le misure di conservazione di cui alla D.G.R. 1223/2015 e quanto previsto dalle Azioni del Piano di Gestione del sito adottato con D.C.P. 25 del 23/06/2015.
4. 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 del PS. Il programma aziendale 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.
5. In caso di aziende costituite da aree ricomprese in più di un sistema di paesaggio di cui all'art. 66 delle NTA del PS, nel definire la collocazione di eventuali residenze rurali ed annessi agricoli i Programmi aziendali 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.
6. 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.

Art. 85. *Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola (art. 75 LR 65/2014, IAP)*

1. L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di altre normative di settore, nonché dei regolamenti edilizi vigenti. Laddove non si renda necessaria la realizzazione di opere edilizie, l'imprenditore agricolo trasmette, preventivamente all'utilizzo, apposita comunicazione allo sportello unico del comune attestante il rispetto delle normative igienico sanitarie, di settore e dei regolamenti edilizi vigenti, secondo le modalità stabilite nel Regolamento 63/R 2016, art. 11. Lo sportello unico effettua controlli a campione sulle comunicazioni trasmesse ai sensi del co. 1 nella misura pari ad almeno il 10 per cento delle comunicazioni presentate.
2. Gli immobili di cui al co. 1, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.
3. L'utilizzo degli immobili di cui al co. 1, per usi connessi all'attività agricola, è consentito anche per periodi di tempo determinati, secondo le modalità stabilite nel Regolamento 63/R 2016.
4. L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili di cui al presente articolo per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.

Art. 86. Trasferimenti di fondi agricoli (art. 76 LR 65/2014)

1. Nel caso di trasferimenti parziali di fondi agricoli attuati al di fuori di programmi aziendali tramite compravendita o altro titolo che consenta il conseguimento di un titolo abilitativo, è vietata la realizzazione di nuovi edifici per dieci anni successivi al frazionamento su tutti i terreni risultanti.
2. Il divieto di edificare di cui al co. 1 non si applica nel caso in cui i rapporti fra superfici fondiarie ed edifici utilizzati per l'attività agricola, come stabiliti dalla provincia o dalla città metropolitana in sede di determinazione dei parametri di cui all'art. 73, co. 2 della LR 65/2014, non siano stati superati su alcuna delle porzioni risultanti. Per i trasferimenti anteriori alla determinazione dei parametri della provincia o della città metropolitana è fatta salva la possibilità di dimostrare, attraverso il programma aziendale, che l'indispensabilità dei nuovi edifici sussisteva in riferimento all'estensione dell'azienda ed agli edifici in essa esistenti risultanti al momento del trasferimento, ferma restando la possibilità di comprendervi i successivi ampliamenti dell'estensione aziendale.
3. Le disposizioni relative al divieto di edificare si applicano, per la durata dell'affitto e fino ad un massimo di dieci anni, anche agli affitti di fondi rustici nelle fattispecie in cui, ai sensi della normativa, sia consentito il conseguimento di un titolo abilitativo.
4. Il divieto di cui al co. 1, non si applica:
 - a. ai trasferimenti in sede di permuta di immobili agricoli o di aggiustamenti di confine;
 - b. ai trasferimenti derivanti obbligatoriamente dall'applicazione di normative comunitarie o nazionali;
 - c. ai trasferimenti che hanno origine da:
 - 1) risoluzione di contratti di mezzadria o di altri contratti agrari;
 - 2) estinzione di enfiteusi o di servitù prediali;
 - 3) procedure espropriative;
 - 4) successioni ereditarie;
 - 5) divisioni patrimoniali quando la comproprietà del bene si sia formata antecedentemente al 29 aprile 1995;
 - 6) cessazione dell'attività per raggiunti limiti d'età o per sopraggiunta invalidità permanente al lavoro, degli imprenditori agricoli professionali.
5. Costituiscono aggiustamenti di confine, ai fini della presente legge, gli aumenti o le diminuzioni delle superfici aziendali su cui non insistano edifici. Tali superfici devono essere inferiori al 5 per cento delle superfici complessive aziendali e comunque non eccedenti cinque ettari di superficie agricola utilizzata.
6. Per i trasferimenti di fondi agricoli effettuati prima dell'entrata in vigore della LR 65/2014 rimane fermo il divieto di edificazione per i dieci anni successivi al frazionamento.

Capo III - Disciplina delle trasformazioni da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo

Art. 87. Trasformazioni dei resedi degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale (art. 77 LR 65/2014)

1. Per garantire il perseguimento delle finalità di cui all'Art. 66., il PO disciplina la trasformazione dei resedi degli edifici con destinazione non agricola situati in territorio rurale assicurando che gli interventi ne garantiscano il mantenimento delle caratteristiche di ruralità, nonché i caratteri tipologici e i materiali propri dei resedi di pertinenza degli edifici di interesse storico-testimoniale rurali.
2. Il PO assume il resede, inteso come area libera intimamente connessa all'edificio o agli edifici del territorio rurale, come spazio strategico ai fini del mantenimento o dell'eventuale ripristino delle relazioni percettive e paesaggistiche tra il costruito ed il territorio circostante. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso il resede è da considerarsi coincidente con l'area libera annessa di cui all'art. 96, co. 3 delle NTA del PS; negli altri casi può essere fatta coincidere, al minimo, con l'aia o comunque con gli spazi di uso quotidiano circostanti l'edificio o gli edifici.

3. Gli interventi edilizi eccedenti la manutenzione straordinaria degli edifici, la realizzazione di nuove residenze rurali o annessi agricoli, oppure la variazione di destinazione d'uso o il frazionamento anche riguardanti un singolo edificio sono subordinati alla redazione di un progetto di resede - assimilabile al Progetto di Restauro di cui all'Art. 17. delle presenti NTA - finalizzato alla conservazione e al miglioramento dei caratteri tipologici degli spazi scoperti (aie, giardini, terrazzamenti, etc.), salvaguardandone le geometrie e le dimensioni e conservandone i materiali e gli elementi funzionali e decorativi (pavimentazioni, recinzioni, pozzi, lavatoi, tabernacoli, etc.).
4. Il progetto di resede interviene sui seguenti elementi:
 - recinzioni perimetrali, dove è vietato l'uso di murature; qualora ritenute indispensabili, le recinzioni perimetrali sono realizzate con paletti e rete metallica a maglia sciolta, accompagnata all'esterno da schermature vegetali con essenze da selezionare tra quelle indicate nell'Art. 54. delle presenti NTA;
 - recinzioni interne al resede, che vanno limitate o eliminate al fine di mantenere la unitarietà degli spazi aperti;
 - parcheggi, da collocare in posizione discosta e nella misura massima di 2 posti auto per ciascuna unità immobiliare, uno dei quali, nei casi di frazionamento, salvo imperativi tecnici da dimostrare esplicitamente, dovrà essere coperto e da realizzarsi utilizzando volumi esistenti;
 - ingressi, escludendone la moltiplicazione e mantenendone o ripristinandone le caratteristiche originarie;
 - valorizzazione degli elementi di pregio eventualmente presenti;
 - illuminazioni esterne, da realizzare in massima parte con le lanterne tradizionali a parete, con uso limitato al minimo dei corpi illuminanti a terra, comunque di tipo "cut off" ovvero con riflessione in alto della luce inferiore al 5%;
 - pavimentazioni, eventualmente da riprodurre nelle configurazioni e materiali originari;
 - arredi vegetali, da prevedere in coerenza con le indicazioni dello statuto degli ecosistemi e del paesaggio e con l'Art. 54. delle presenti NTA.
5. E' vietato procedere alla suddivisione del resede con siepi, recinzioni, o con l'inserimento di elementi estranei all'assetto originario dell'area stessa quali accessi aggiuntivi oppure aree di parcheggio eccessivamente frazionate.
6. Compatibilmente con la dimensione del resede e con il rispetto della qualità complessiva del contesto sono realizzabili nel resede nuovi interventi quali:
 - box per il ricovero di cavalli, fino ad un massimo di 32 mq (4 posti), da realizzarsi con strutture lignee;
 - piccole aree di gioco per bambini;
 - aree di parcheggio scoperte, realizzate con pavimentazioni permeabili;
 - piccole aree attrezzate per il soggiorno all'aperto (con tavoli, sedute, coperture mobili di colore adeguato).
7. Qualora il resede, all'atto della redazione del relativo progetto, risulti già frazionato, il proponente procederà alla stesura di un progetto di resede comunque ricomprendente l'intera l'area originaria. In caso di impossibilità di promuovere un intervento esteso all'intero resede – dovuta al mancato accordo tra i diversi proprietari - l'A.C. valuterà il progetto parziale anche alla luce della sua attenzione alla riconfigurazione degli assetti complessivi.
8. Il progetto di resede contiene la programmazione temporale delle opere da realizzare per la sua attuazione.
9. A meno di impedimenti tecnici da dimostrare esplicitamente in sede di richiesta, lungo le vie di accesso al resede, qualora consentiti, i cancelli o le sbarre sono realizzabili ad una distanza minima di 30 m. dall'innesto sulla strada pubblica e ad una distanza massima di 300 m. dal resede.
10. La realizzazione di manufatti pertinenziali, ove consentita, deve privilegiare il riutilizzo di manufatti esistenti e non deve comportare alterazioni significative della struttura morfologica dei terreni.

Art. 88. Manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici (art. 78 LR 65/2014) e "annessini"

1. Si intendono, per "manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici", i piccoli manufatti con funzioni accessorie non destinati alla permanenza di persone (quali ricoveri per animali domestici o da cortile, ripostigli per attrezzi, coperture di pozzi e simili) purché realizzati in materiali leggeri, senza parti in muratura, semplicemente appoggiati o ancorati al suolo (ossia diversi da quelli disciplinati all'art. 137, co. 1, lettera a), numero 6) della LR 65/2014). Ai sensi dell'art. 78 della LR 65/2014, e degli artt. 12 e 13 del Regolamento 63/R, la realizzazione, da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, di tali nuovi manufatti è ammessa nella sola UTOE 4, e solo per terreni coltivati di superficie maggiore a 1500 mq, con le seguenti modalità:
 - in caso di orti di superficie compresa tra 1500 e 2500 mq, SE massima realizzabile pari a 12 mq
 - in caso di orti di superficie superiore a 2500 mq, superficie massima realizzabile pari a 16 mq.
2. La realizzazione dei nuovi manufatti di cui al co. 1 è subordinata:
 - alla demolizione di tutti gli edifici, legali o meno, presenti nell'orto di pertinenza;
 - alla eliminazione delle recinzioni metalliche perimetrali ed alla loro sostituzione con siepi vive;
3. La realizzazione di tali manufatti, o annessi, con le modalità di cui sopra è consentita solo qualora essi non fossero già presenti, anche se sottoposti in passato a cambio di destinazione d'uso, e previa presentazione della SCIA allo sportello unico del Comune da parte del proprietario del fondo o altro soggetto avente titolo a condizione che non comporti al cuna trasformazione permanente sul suolo e che tali manufatti:
 - a. siano realizzati in legno o con altri materiali anche tradizionali tipici della zona;
 - b. siano semplicemente ancorati al suolo, senza opere murarie.
 - c. non abbiano dotazioni che ne consentano l'utilizzo abitativo, ancorché saltuario o temporaneo (quali ad es.: servizi igienici o impianti di illuminazione interna od esterna)
 - d. abbiano una altezza massima in gronda di 2,40 mq.
4. Gli annessi non potranno essere comunque realizzati all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica di cui all'art. 127 delle NTA del PS.
5. La documentazione per il conseguimento del titolo abilitativo è presentata dal proprietario del fondo o da chi ne abbia titolo; in tale documentazione sono indicate:
 - a. la necessità della realizzazione dell'annesso in relazione all'attività agricola prevista;
 - b. le caratteristiche e le dimensioni dell'annesso;
 - c. la verifica della conformità dell'intervento alla LR 65/2014, al Regolamento 63/R 2016, nonché alle disposizioni contenute nella disciplina comunale del territorio rurale.
6. La formazione del titolo abilitativo è comunque subordinato all'impegno da parte dell'avente titolo – tramite la stipula di un apposito atto d'obbligo - alla rimozione dell'annesso o manufatto e alla rimessa in pristino dei loghi al cessare dell'attività agricola o in caso di trasferimento di proprietà del fondo o di parti di esso con atti tra vivi. L'atto d'obbligo specificherà anche le penali contrattuali in caso di inadempimento e le garanzie finanziarie di cui all'Art. 13.. Nel caso di mancato rispetto degli impegni di cui l'avente titolo si è obbligato si applicano comunque le sanzioni previste dal titolo VII, capo II della LR 65/2014.
7. Sugli edifici ricadenti all'interno di particelle risultanti da suddivisioni catastali successive all'entrata in vigore del presente PO sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Gli annessi agricoli realizzati ai sensi del presente articolo non possono essere alienati separatamente dal fondo sui cui insistono e devono essere rimossi al cessare dell'attività agricola.
9. Limitatamente all'area periurbana di San Quirico (UTOE 4), in relazione agli stessi manufatti per l'attività agricola amatoriale già esistenti realizzati legalmente ai sensi dell'art. 4, co 1, LR 19 febbraio 1979 n.10 con funzione di ripostigli per attrezzi agricoli in territorio non urbanizzato, indicati come "annessini" all'art.103 delle NTA del PS, il PO persegue obiettivi di riqualificazione del paesaggio attraverso il

miglioramento della qualità degli edifici, pertanto ne consente il recupero coerentemente alle indicazioni di cui ai successivi commi.

10. Subordinatamente all'ottenimento del preventivo atto di assenso della CP – che dovrà verificare lo stato dei luoghi e la loro natura di orto periurbano - per gli edifici esistenti all'interno degli orti periurbani sono ammessi interventi di sostituzione edilizia (As) consistenti nella demolizione delle cubature legali esistenti ed il loro successivo accorpamento/ricostruzione come nuovi manufatti per agricoltura amatoriale nel rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi e delle successive limitazioni volumetriche:
 - per manufatti esistenti di volume complessivo entro i 75 mc, recupero di tutte le volumetrie;
 - per manufatti esistenti di volume complessivo superiore ai 75 mc, recupero al massimo di 75 mc;
11. Negli appezzamenti agricoli di superficie superiore a 3.000 mq, qualora dotati di più di un annessino, è possibile accorpare l'80 per cento dei volumi legittimamente esistenti a formare un unico locale, previa demolizione e ricostruzione **anche tramite tecniche costruttive e materiali degli annessi originari escludendo le prescrizioni di cui al comma 3 lettera a) e b)**. Non è consentito richiedere nuovi annessi amatoriali per il fondo dal quale i volumi vengono trasferiti, in caso di frazionamento e/o vendita dello stesso.
12. In alternativa agli interventi di sostituzione edilizia (As) cui ai precedenti commi, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' esclusa qualsiasi destinazione d'uso diversa da quella di servizio alle attività agricole.

Art. 89. Interventi sul patrimonio edilizio esistente con destinazione d'uso non agricola (art. 79 LR 65/2014)

1. Sugli edifici con destinazione d'uso non agricola del territorio rurale non ricompresi tra i BSA e diversi dai manufatti per attività amatoriali già normati all'Art. 88. sono consentiti interventi di:
 - a. manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) non comportanti frazionamento delle unità immobiliari, ivi compresi gli interventi volti alla sostituzione di coperture in eternit, anche con pannelli fotovoltaici integrati, compatibilmente con i valori espressi dal contesto paesaggistico;
 - a. il restauro ed il risanamento conservativo (RC);
 - b. gli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche e all'adeguamento degli immobili per le esigenze dei disabili, anche se comportano aumento dei volumi esistenti oppure deroga agli indici di fabbricabilità.
2. Oltre agli interventi di cui al co. 1, sugli edifici del territorio rurale non ricompresi tra i BSA di cui all'Art. 98., né nel perimetro del Basamento figurativo di San Quirico, salvo diverse prescrizioni specifiche del PO e sempreché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale e siano rispettati i requisiti dell'Art. 80. e dell'Art. 81. delle presenti NTA, sono consentiti:
 - a. gli interventi di manutenzione straordinaria (MS) comportanti frazionamento delle unità immobiliari;
 - b.** gli interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (REC);
 - c.** gli interventi sostituzione edilizia (As), senza ampliamento, che dovranno comunque rispettare i requisiti dell'Art. 80. delle presenti NTA;
 - d.** gli interventi comunque denominati finalizzati al miglioramento dell'efficienza energetica, se ammessi dall'Art. 57.;
 - e.** le piscine (NP), con le limitazioni di cui all'Art. 90., nonché gli impianti sportivi ancorché ad uso pertinenziale privato;
3. Sui manufatti realizzati ai sensi dell'Art. 88. sono ammessi solo gli interventi di cui al co. 1, lett. a) e c).
4. Gli interventi ammessi sui BSA sono normati all'Art. 98., differenziati per livello del loro valore storico-architettonico.

Art. 90. Nuove piscine in territorio rurale

1. La realizzazione di nuove piscine in territorio rurale deve essere conforme alle disposizioni dell'Art. 30. delle presenti NTA, con le ulteriori limitazioni di cui al seguito:
 - a. nell'ambito periurbano di San Quirico (UTOE 4), la realizzazione di nuove piscine private è consentita per strutture ricettive TR1 (Hotel, Alberghi, Residence e Residenze Turistico-Alberghiere) e strutture agrituristiche (AG2) entro il limite dimensionale di 72 mq, e per le residenze private AG1 e RES1 entro il limite di 60 mq.
 - b. nell'ambito di pertinenza degli abitati di Bagno Vignoni e Vignoni, coincidente con il territorio non urbanizzato dell'UTOE 5 (ossia esterna alle CI 1 e 5), è vietata la realizzazione di nuove piscine private ad esclusione delle pertinenze di strutture turistico-ricettive e termali;
 - c. nel territorio aperto, coincidente con l'UTOE 6, la realizzazione di nuove piscine private è consentita per le sole strutture agrituristiche (AG2) entro il limite dimensionale di 72 mq, e per le residenze private AG1 e RES1 entro il limite di 60 mq.
 - a. Qualora ammessa dal precedente comma, la realizzazione di piscine in territorio aperto è comunque subordinata alla relativa compatibilità paesaggistica e alla possibilità di inserimento nel contesto senza alterazioni significative del paesaggio; a tale scopo sono da privilegiarsi forme naturali quali quelle dei laghetti o dei fontoni tipici del territorio. tale scopo sono da privilegiarsi forme naturali quali quelle dei laghetti o dei fontoni tipici del territorio.

Art. 91. Interventi in aree soggette a vincolo idrogeologico e opere antincendi boschivi (art. 80 LR 65/2014)

1. Per le attività forestali, per la loro pianificazione e per gli interventi da realizzarsi in aree soggette a vincolo idrogeologico, si applica quanto previsto dalla legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge forestale della Toscana) e dal relativo regolamento di attuazione.
2. Le opere individuate dal piano antincendi boschivi di cui all'art. 74 della LR 39/2000 non necessitano per la loro realizzazione di specifica localizzazione nel Piano Operativo e, ove non riconducibili alle fattispecie di cui all'art. 136 della LR 65/2014, sono soggette a SCIA, sia ai fini della presente legge, sia ai fini del vincolo idrogeologico.

Capo IV - Mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici

Art. 92. Limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 81 LR 65/2014)

1. Gli annessi agricoli con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, data di entrata in vigore del regolamento emanato con dPGR 9 febbraio 2007, n. 5/R (Regolamento di attuazione del titolo IV, capo III "Il territorio rurale", della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio"), non possono mutare la destinazione d'uso agricola. Nel caso di variazioni della destinazione d'uso rispetto all'uso agricolo, si applicano le disposizioni di cui all'art. 196 della LR 65/2014, intitolato "Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali".
2. Gli edifici rurali ad uso abitativo, con inizio lavori successivo al 15 aprile 2007, non possono mutare la destinazione d'uso agricola per almeno venti anni dalla loro ultimazione.
3. Gli edifici rurali, compresi quelli ad uso abitativo, con inizio lavori antecedente al 15 aprile 2007, possono mutare destinazione alle condizioni di cui agli Art. 93. e Art. 94., fermo restando quanto stabilito dagli atti d'obbligo e purché lo stato di fatto risulti legittimo.

Art. 93. Mutamento della destinazione d'uso agricola mediante programma aziendale (art. 82 LR 65/2014)

1. Fermo restando quanto previsto dall'Art. 92., previa approvazione del programma aziendale, è consentito il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici aziendali, compresi quelli di valenza storico testimoniale, qualora non sussistano alternative che ne consentano il recupero ad uso agricolo e a condizione che si mantengano in produzione superfici fondiari minime superiori a quelle previste nel Regolamento 63/R 2016, art. 5.

2. Per i mutamenti di destinazione d'uso inerenti edifici o complessi edilizi di valenza storico-testimoniale, si rimanda al successivo Art. 94..

Art. 94. Interventi sul patrimonio edilizio che comportano il mutamento della destinazione d'uso agricola (art. 83 LR 65/2014)

1. Fermo restando quanto previsto dall'Art. 77. co.1, dall'Art. 92. co.2 e dall'Art. 93., il mutamento della destinazione d'uso agricola degli edifici rurali è consentito solo nel rispetto della disciplina delle variazioni di destinazione d'uso dei beni storico architettonici del territorio aperto di cui all'art. 96 del PS, estesa dal PO anche al patrimonio edilizio recente. Essa, in particolare, prevede le disposizioni riportate nei successivi commi da 2 a 6.
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 paesaggistica (APP) 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 50 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.
7. Gli eventuali interventi edilizi che accompagnano il cambio di destinazione d'uso sono subordinati alla sottoscrizione di convenzione o atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere a cura del Comune e a spese del richiedente. La convenzione o l'atto d'obbligo individuano le aree di pertinenza degli edifici o di singole unità immobiliari. Gli interventi edilizi devono in ogni caso garantire il rispetto dei caratteri tipologici, formali e costruttivi degli edifici di valenza storico-testimoniale.
8. Gli interventi di cui al co. 1, ove comportanti demolizione e ricostruzione di manufatti agricoli, non possono determinare aumento della superficie utile lorda legittimamente esistente,
9. Ai fini della convenzione o dell'atto d'obbligo di cui al co. 2, i progetti edilizi definiscono il perimetro, la dimensione e la tipologia dei resedi, da individuarsi in modo coerente con il sistema dei segni naturali e antropici caratterizzanti la tessitura territoriale, e attribuiscono ciascun resede a un edificio o a una unità immobiliare. La superficie totale dei resedi così individuate corrisponde all'intera porzione di territorio rurale correlata al mutamento della destinazione d'uso agricola dell'immobile sulla quale gravano gli impegni di miglioramento e manutenzione ambientale definiti in convenzione.

10. Per gli edifici rurali ad uso abitativo (AG2) è ammissibile il solo mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali, ossia dalla sottocategoria AG2 alla sottocategoria RES3 di cui all'Art. 60. delle presenti NTA, (la c.d. "deruralizzazione") o viceversa, previa redazione obbligatoria del progetto di resede di cui all'Art. 87. delle presenti NTA. L'Amministrazione Comunale può richiedere, per ragioni di tutela dell'originario assetto urbanistico-ambientale, l'inserimento - tra le condizioni previste dalla convenzione o dall'atto d'obbligo unilaterale di cui al co.2 - della clausola contenente l'impegno di non svolgere l'attività di affittacamere negli immobili oggetto del provvedimento di deruralizzazione.
11. Per i cambi da AG2 a RES3, nei casi in cui l'area libera annessa di cui all'art. 96 c. 3 del PS (resede) dell'edificio o degli edifici che mutano destinazione d'uso sia inferiore ad un ettaro, sono corrisposti specifici oneri stabiliti dal comune e finalizzati al miglioramento ambientale e paesaggistico del territorio rurale, in misura comunque non inferiore alla quota massima prevista per gli interventi di ristrutturazione edilizia e non superiore alla quota minima prevista per gli interventi di nuova edificazione.
12. Per i cambi da AG2 a RES3, nei casi in cui le aree di pertinenza individuate siano di dimensioni superiori ad un ettaro, nella convenzione o nell'atto d'obbligo i proprietari si impegnano alla realizzazione d'interventi di sistemazione ambientale, fornendo idonee garanzie tra quelle di cui all'Art. 13.. Nel caso in cui le spese per la sistemazione ambientale da sostenersi nel primo decennio, contabilizzate a prezzi correnti al momento della formazione del titolo abilitativo, risultino inferiori agli oneri da corrispondere ai sensi del precedente co. 11, è dovuta al comune la relativa differenza.
13. In applicazione della DCC di San Quirico del 08/03/2005, nei casi di cui al precedente co.10, sono da considerarsi scomputabili dagli oneri esclusivamente gli interventi di sistemazione ambientale derivanti da specifiche indicazioni dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio e realizzati a distanza superiore ai 200 ml dall'edificio deruralizzato, fermo restando l'obbligo di contestualizzare o ricontestualizzare l'edificio o gli edifici con il paesaggio agrario circostante in coerenza con le indicazioni dell'Art. 87. delle presenti NTA.
14. Nei casi di mutamento di destinazione d'uso dalla categoria RES3 alla categoria AG2 di cui all'Art. 60. delle presenti NTA, non sussiste l'obbligo di pagamento degli oneri di cui al co.11.
15. Ferme restando le condizioni di cui al co.1, per gli annessi agricoli (AG1) è ammissibile il solo mutamento di destinazione d'uso per fini residenziali (ossia dalla sottocategoria AG1 alla AG2 o RES3 di cui all'Art. 60. delle presenti NTA) ma solo qualora esso non comporti interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento conservativo (RC).
16. Gli oneri e gli impegni di cui ai commi 11 e 12 sostituiscono gli oneri di urbanizzazione di cui al titolo VII della LR 65/2014.
17. E' sempre possibile il cambio di destinazione d'Uso da TR1 ad AG2 o RES 3.

Capo V Disciplina delle aree rurali che ospitano funzioni non agricole e per il recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale

Art. 95. Gestione delle aree in territorio rurale che non ospitano funzioni agricole

1. La previsione all'interno del territorio rurale, così come definito all'Art. 66., di aree che non ospitano funzioni agricole (ossia delle previsioni di cui al co. 1, lett. d) dell'art.64 della LR 65/2014), è subordinata al previo parere favorevole della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della stessa legge. In tale caso, oltre alle verifiche di cui all'art. 25, co. 5, la Conferenza valuta la compatibilità delle previsioni con i valori ambientali e paesaggistici del contesto rurale di riferimento.
2. Non sono comunque consentite nuove edificazioni residenziali esterne al territorio urbanizzato, così come definito all'Art. 12., fermo restando quanto previsto dalla disciplina del territorio rurale di cui al presente titolo IV.
3. Non sono soggette alla Conferenza di cui al co. 1 le previsioni che comportano impegni di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato nei seguenti casi:
 - a. interventi di adeguamento delle infrastrutture lineari esistenti;
 - b.** interventi attinenti alla sicurezza, al pronto soccorso sanitario, alla difesa idraulica e idrogeologica;

C. ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali, o produttrici di beni e servizi, purché finalizzato al mantenimento delle funzioni produttive;

d. ampliamento delle opere pubbliche esistenti;

e. varianti al piano strutturale che costituiscono adeguamento ai piani di settore regionali o provinciali approvati con procedimenti non semplificati (titolo II, capo I LR 65/2014)

f. varianti ai piani strutturali che non contengono previsioni localizzative;

g. interventi urbanistico-edilizi previsti dai programmi aziendali pluriennali di miglioramento agricolo ambientale delle aziende agricole, salvo quelli aventi ad oggetto interventi di ristrutturazione urbanistica che comportano la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

4. Il PO prevede la realizzazione di un servizio privato nel territorio rurale della UTOE4, immediatamente ad ovest alle espansioni occidentali recenti di San Quirico (UTOE 3) e all'esterno del territorio sottoposto a vincolo paesaggistico. In particolare si tratta di un centro ricreativo per la pesca sportiva di tipo privato ma aperto al pubblico (vedi Allegato 2 Scheda Progettuale S6).
5. Le aree per le attività di servizio di cui al precedente co.4, le aree destinate a ricettività turistica alberghiera (destinazione d'uso TR1, se la categoria catastale vi corrisponde) e, più in generale, tutte le aree del territorio non urbanizzato che non ospitano né funzioni agricole (destinazioni d'uso AG1 e AG2, così come definite all'Art. 60) né attività residenziali derivanti da deruralizzazione (RES3, per cambio di destinazione d'uso da AG2), sono normate all'Art. 89, per quanto riguarda il patrimonio edilizio, e all'Art. 87. per quanto concerne le trasformazioni delle aree di pertinenza degli edifici (resedi).

Art. 96. *Recupero del patrimonio edilizio abbandonato nel territorio rurale in applicazione della LR 7 febbraio 2017, n.3*

1. Ferme restando le limitazioni al mutamento della destinazione d'uso agricola di cui al co 2 dell'Art. 92. e le limitazioni di cui al co.4 dell'art.1 della LR 7 febbraio 2017 n.3 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla LR 65/2014", il PO, in applicazione della stessa LR 3/2017 integra la presente disciplina del territorio rurale con specifiche disposizioni volte al recupero di residenze rurali abbandonate e caratterizzate da condizioni di degrado, secondo le definizioni di cui all'art. 1 co 3 LR 3/2017, anche attraverso il mutamento della destinazione d'uso da residenza agricola (AG 2) a Residenza deruralizzata (RES 3).
2. Sugli edifici di cui al co.1 sono ammessi una sola volta interventi di addizione volumetrica pari:
 - a.** al 10 per cento della Superficie Utile Abitabile (SUA) legittima, fino ad un massimo complessivo di 40 metri quadrati, nel caso di adeguamento dell'intero edificio alla normativa vigente per il contenimento dei consumi energetici o di interventi di riparazione locale secondo la vigente normativa sismica;
 - b.** al 15 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 50 metri quadrati, nel caso di realizzazione di un intervento di miglioramento sismico, secondo la vigente disciplina sismica, che garantisca il raggiungimento di un livello minimo di sicurezza non inferiore a 0,65 dell'indice di rischio, assumendo quale riferimento i contenuti della direttiva regionale D1.9 di cui alla dGR del 31 marzo 2010, n. 420 (Approvazione dei criteri, modalità e fasi per la progettazione e per l'esecuzione degli interventi di prevenzione e riduzione del rischio sismico degli edifici pubblici e strategici rilevanti.). Qualora l'edificio nella sua configurazione iniziale abbia il coefficiente inferiore a 0,65, l'intervento di miglioramento deve garantire l'incremento del coefficiente in misura non inferiore al 10 per cento;
 - c.** al 20 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 70 metri quadrati, nel caso di adeguamento sismico dell'intero edificio secondo la vigente disciplina sismica;
 - d.** al 25 per cento della SUA legittima, fino ad un massimo complessivo di 90 metri quadrati, in caso di esecuzione combinata degli interventi di cui alle lettere a. e b. o a. e c..

3. Il titolo abilitativo contiene la documentazione attestante i livelli di risparmio energetico o il raggiungimento del livello minimo di sicurezza da conseguire. In sede di certificazione di agibilità è attestata la sussistenza dei livelli di risparmio energetico e di sicurezza conseguiti con l'intervento.
4. Le addizioni volumetriche, realizzate nei limiti indicati al co. 1, sono realizzate in coerenza con i caratteri architettonici e decorativi, che qualificano l'edificio ed i relativi spazi di pertinenza.
5. Le disposizioni del presente articolo prevalgono sulle previsioni degli strumenti della pianificazione urbanistica comunali più restrittive.
6. Fermo restando quanto stabilito all'articolo 1, co. 4, lettera b), in presenza di edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo, le addizioni volumetriche di cui al presente articolo possono essere realizzate attraverso interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva, di cui all'articolo 134, co. 1, lettera h), della LR 65/2014, degli eventuali volumi secondari.
7. Agli interventi volti al recupero degli edifici di cui al co.2, il comune può applicare una riduzione minima pari al 50 per cento degli oneri specifici di cui all'art. 83, co. 5, della LR 65/2014. Fermo restando ciò, in attuazione dei criteri di cui alla dGR di cui all'articolo 184 della LR 65/2014, i comuni possono applicare un'ulteriore riduzione progressiva degli specifici oneri previsti dall'art. 83, co 5, della LR 65/2014, nell'ambito degli interventi da realizzarsi sugli edifici di cui a co. 2, in misura proporzionale, e fino alla loro eliminazione, sulla base dell'effettivo conseguimento degli obiettivi di recupero definiti dalla disciplina comunale sul patrimonio edilizio esistente.
8. Ai soli fini della tutela paesaggistica delle componenti del territorio rurale, nell'ambito degli interventi di rifunzionalizzazione degli edifici abbandonati esterni al territorio urbanizzato (ossia delle UTOE 4, 5 e 6) il PO ammette solo le destinazioni d'uso residenziali (RES 3 o AG 2), salvo quanto specificamente previsto.
9. Allo scopo di favorire la massima applicabilità dell'articolo 79 della LR 65/2014, con particolare riferimento alle addizioni volumetriche e agli interventi di sostituzione edilizia, il PO assume, come specifica disciplina volta a dettagliare gli interventi edilizi, quella di cui al precedente Art. 80., dal co. 2 in poi.
10. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 2, co. 6, in attuazione dei criteri di cui alla deliberazione della Giunta regionale di cui all'articolo 184 della LR 65/2014, i comuni possono applicare un'ulteriore riduzione progressiva degli specifici oneri previsti dall'articolo 83, co. 5, della LR 65/2014, nell'ambito degli interventi da realizzarsi sugli edifici di cui all'articolo 1, in misura proporzionale, e fino alla loro eliminazione, sulla base dell'effettivo conseguimento degli obiettivi di recupero definiti dalla disciplina comunale sul patrimonio edilizio esistente.

Art. 97. *Disciplina dell'area estrattiva di Malintoppo e delle aree di salvaguardia delle concessioni minerarie*

1. Nell'area destinata ad attività estrattiva in località "Malintoppo", così come individuata nella Tav. Po2 (il perimetro corrisponde a quello approvato dalle Commissioni Consiliari Regionali nella seduta del 1.02.2007), gli interventi sono regolati dagli strumenti di pianificazione previsti dalle norme regionali in materia, tra le quali la recente LR 35/2015 "Disposizioni in materia di cave. Modifiche alla LR 104/1995, LR 65/1997, LR 78/1998, LR 10/2010 e LR 65/2014". Si applicano altresì le norme di cui alla variante al PRG per adeguamento al PRAE approvato con DCC 35 del 14/4/2000, nonché le norme del presente articolo, che le riassumono nei tratti principali, nonché le norme dell'art. 17 della Disciplina del PIT- PPR.
2. Al fine di operare normali controlli sull'attività estrattiva da parte degli uffici competenti, prima dell'inizio lavori, comunicato loro con R.R.R, dovranno essere apposti sul perimetro di scavo autorizzato, degli appositi capisaldi provvisti di monografia ed edotipo e picchetti permanenti di riferimento; intorno al perimetro di cava devono essere apposte, ad intervalli regolari, idonee segnalazioni di pericolo.
3. Nell'area di cui al co.1 è comunque ammessa esclusivamente la realizzazione di opere ed impianti connessi con l'attività estrattiva, ivi comprese tettoie, servizi igienici, locali tecnici, che comunque non potranno superare l'altezza di 8 ml; l'indice di edificabilità territoriale dovrà risultare inferiore ai 0.5 mc/mq ed l'indice di copertura al 10%; non è prevista in nessun caso l'ipotesi di recupero definitivo dei volumi tecnici esistenti e/o realizzati in queste fasi.

4. L'area di cava dovrà essere divisa in lotti omogenei, ciascuno dei quali sarà suddiviso in fasi biennali; il passaggio da un lotto al successivo avverrà solo dopo la verifica da parte dell'ufficio tecnico dell'avvenuta risistemazione, almeno per il 90%, del precedente lotto.
5. Gli accessi alle strade pubbliche dovranno essere dotati di opportuna segnaletica; qualora i mezzi di trasporto del materiale scavato percorrano strade che attraversano nuclei abitati, sarà cura del titolare dell'autorizzazione fare in modo da non creare fonti di pericolo o di disturbo al traffico.
6. Gli ambiti e le regole di coltivazione e risistemazione ambientale e paesaggistica diversi da quelli contenuti nella DCC di cui al precedente co. 1 saranno definiti, al fine di garantirne i caratteri di tutela e valorizzazione del territorio, d'intesa con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali, la Direzione Regionale Toscana del Mibact, la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per le provincie di Siena, Grosseto e Arezzo; la Regione Toscana e la Provincia di Siena, assumendo come riferimento la disciplina degli ecosistemi e del paesaggio del PS, nonché le indicazioni dell'Art. 54. delle presenti NTA.
7. Si applicano inoltre le disposizioni di cui alla DGR n° 627 del 31.05.1999 e ss.mm.e ii., ove sono definiti gli importi unitari per l'applicazione del contributo sulle attività estrattive.
8. Non è ammessa la coltivazione a gradoni e la morfologia finale dovrà essere conforme alle caratteristiche delle zone al contorno con pendenze dei versanti verificati con analisi della stabilità durante le varie fasi (stato attuale, massimo scavo, stato finale).
9. Nelle aree estrattive ove la coltivazione risulterà terminata, gli interventi di risistemazione ambientale e paesaggistica di cui al precedente comma saranno contestuali alla cessione gratuita alla Amministrazione Comunale, come misura compensativa, del 20% della superficie scavata, da individuarsi con successivi atti nell'ambito della area indicata con apposito segno grafico nella Tav. Po2a.
10. Le modalità di redazione del progetto di coltivazione della cava e la documentazione e le cartografie da presentare allo sportello unico per le attività produttive (SUAP) del comune territorialmente competente a corredo della domanda di autorizzazione sono quelle indicate dall'art. 17 della citata LR 35/2015 e ss.mm.e ii., eventualmente integrate da quanto richiesto nei casi specifici dall'Amministrazione Comunale, ai fini della salvaguardia ambientale.
11. Il progetto deve comunque prevedere i tempi ed il calendario dei lavori e delle opere a verde con dati economici separati tra le opere di recupero morfologico e quelle di recupero ambientale (analisi prezzi, metodologie, computo metrico estimativo, capitolato d'appalto, ecc.) per poter essere eseguite, con a procedura delle opere pubbliche, da ditte del settore in caso di inadempienza del titolare, utilizzando le somme a delle garanzie finanziarie previste dall'art. 26 della LR 35/2015. L'onere della demolizione dei manufatti e della risistemazione della cava deve essere esplicitamente menzionato e conteggiato negli oneri per la risistemazione sulla base del quale verrà rilasciata la fideiussione bancaria.
12. Alle perimetrazioni delle aree di salvaguardia delle concessioni minerarie di Bagno Vignoni definite dal Decreto Dirigenziale n. 3246 del 5.07.06 si applica la disciplina di cui all'art. 31 della LR n. 84/1994 (zone di rispetto) e la disciplina di cui all'art. 53 del PS (zone di protezione ambientale). L'escavazione e la gestione dei pozzi è disciplinata dalla DCC n. 62 del 28.09.2002.
13. Ricadendo l'area della cava di Malintoppo nel perimetro del vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. ~~a)~~ **c) e d)** denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), così come riportata nella Tav. Po1, in essa si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B). Pertanto l'attività di cava e il relativo progetto di risistemaizone devono avvenire nel rispetto delle prescrizioni del vincolo, e in particolare devono:
 - a.** assicurare la compatibilità paesistica rispetto ai valori del vincolo per le aree di escavazione sia durante l'esercizio dell'attività, sia nella fase di ripristino ambientale;
 - b.** verificare le aree di escavazione rispetto alle principali visuali, considerando ambiti assai più vasti di quello direttamente interessato dall'attività di escavazione (ad esempio la visuale da Pienza);
 - c.** conseguire le migliori soluzioni progettuali nella realizzazione di manufatti e viabilità di servizio;

- d.** garantire che l'escavazione di nuovi lotti sia preceduta dall'effettivo recupero ambientale di tutti i lotti già escavati, nelle sue componenti sia vegetazionali sia morfologiche.

TITOLO V. DISCIPLINE A TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI DEL TERRITORIO APERTO, IN CONFORMITÀ AL PIT-PPR E AL PTCP

Art. 98. *Trasformazioni ammesse negli edifici censiti come Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto, nei loro Aggregati e nelle relative aree di pertinenza*

1. In coerenza con l'art. 94 del PS, il PO disciplina le trasformazioni ammissibili nei BSA censiti nelle schede di rilevazione contenute nel Quadro conoscitivo del PS in funzione del valore ad essi attribuito. In particolare, per gli edifici per i quali – nella Tav. PS04, nonché nelle schede di censimento dei BSA contenute nel QC del PS – il “valore architettonico intrinseco” sia stato giudicato di “rilevante valore” o di “valore”, oppure il cui “valore dei caratteri tipologici” sia stato giudicato “eccezionale” o “alto”, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria (MO)
 - manutenzione straordinaria con restrizioni (MSr);
 - restauro e risanamento conservativo (RC), accompagnato da Progetto di Restauro (PdR);
2. Per gli edifici per i quali, nelle schede di censimento dei BSA contenute nel QC del PS e riportato nella Tav. Po3 – il “valore architettonico intrinseco” sia stato giudicato di livello inferiore a quello dei BSA di cui al precedente comma, sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria (MO)
 - manutenzione straordinaria (MS) senza restrizioni;
 - restauro e risanamento conservativo (RC).
 - Ristrutturazione edilizia conservativa (REC) con Progetto di Restauro
3. Indipendentemente dal valore riportato nelle schede, per gli annessi agricoli di interesse storico, così come indicati nella Tav. Po3, sono ammessi gli stessi interventi di cui al precedente co.2
4. Gli interventi edilizi devono rispettare la normativa edilizia di cui all'Art. 34 comma 6.. La documentazione da allegare alle richieste di interventi edilizi sui BSA è descritta all'Art. 34. delle presenti NTA.
5. Devono essere osservati i limiti alla edificazione nelle aree agricole ricomprese nelle aree di pertinenza paesaggistica dei centri urbani e degli aggregati e nelle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto di cui rispettivamente agli artt. 126 e 127 del PS. In applicazione dell'art. 127 del PS la collocazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è comunque vietata all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica delimitate nella Tav. Po1.
6. In quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, le pertinenze dei beni storico-architettonici e degli aggregati, così come indicate nella Tav. Po3, sono assimilate alle emergenze paesaggistiche definite dal PTC e devono essere gestite in coerenza - oltre che con le disposizioni dell'art. 127 del PS e con l'Art. 81. del presente PO - con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT e nel PTC per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio, in particolare le disposizioni di cui ai punti 13.13 e 13.14, riportate nei successivi commi da 6 a 10. In caso di discrepanza tra PS, PTCP e PIT prevale la disposizione emanata al livello amministrativo superiore.
7. Nelle aree di pertinenza degli aggregati:
 - a. Ogni eventuale progetto di trasformazione deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree. Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di

microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.

- b.** L'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa previa: esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse;
- c.** L'introduzione di nuova volumetria a destinazione agricola è ammessa con rinvio ad apposito programma aziendale fermo restando che questo deve contenere dimostrazione che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione.
- d.** Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.
- e.** Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.
- f.** Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali e degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal PTC), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni culturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;
- g.** Devono essere tutelate e conservate le componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, e simili. Per danno si intende anche l'interferenza fisica o percettiva causata dalla collocazione di nuovi edifici con tali elementi significativi del resede (giardini disegnati, viali alberati, giardini murati, boschetti ornamentali, limonaie),
- h.** L'introduzione di nuove specie vegetali, e in particolare arboree, deve tenere conto delle relazioni paesaggistiche presenti, dimostrando la propria coerenza al sistema ecologico - ambientale, dialogare con il contesto storico-culturale, non interrompere le relazioni visive che si instaurano in particolare lungo la viabilità (come luogo di fruizione collettiva) verso il contesto paesaggistico e l'aggregato stesso. L'introduzione di fasce arboree è particolarmente significativa quale presenza da inserire tra edificativi e campi aperti a seminativo.
- i.** Deve essere impedita o comunque limitata l'introduzione di recinzioni che comunque non devono introdurre caratteri urbani nel paesaggio agrario, invasivi dal punto di vista percettivo, chiudere la viabilità rurale, poderale. In ogni caso deve essere garantita la fruizione del paesaggio.
- j.** Le modifiche alla viabilità ricadente nelle aree di pertinenza degli aggregati devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti di norma non è ammessa fatto salvo quando stabilito all'art. 13.18.5 del PTC.

k. Nel caso di insediamenti lungo strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento.

l. In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado tramite la presentazione di un progetto di restauro ai sensi dell'Art. 17. delle presenti NTA, che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.

8. Secondo quanto stabilito all'art. 13.14 punto 5 della disciplina di PTC, la tutela delle aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (BSA), in quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, è affidata alle competenze provinciali; pertanto, fin quando la Provincia manterrà tali competenze, gli interventi maggiori che in esse ricadono, intesi quali quelli sottoposti a programmi aziendali o piano attuativo, qualora ammessi dai seguenti commi, dovranno essere inoltrati alla Provincia - Servizio Assetto del Territorio – per una valutazione di merito da svolgersi nell'ambito di una Conferenza dei servizi ai sensi della L. 241/1990 e ss.mm.ii. Tale procedura concertativa deve svolgersi secondo le modalità di cui alla DGP n. 95 del 17 aprile 2012 e ss. mm. e ii. Per quanto riguarda invece gli interventi minori, intesi quali quelli residui rispetto ai maggiori, come precedentemente definiti, restano ferme le disposizioni contenute nel PO.
9. Le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici (BSA) sono, di norma, inedificabili. Tuttavia, qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, il PO in coerenza con il PTC, ammette nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrate purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene.
10. Il PO limita ulteriormente la nuova edificazione di cui al co.8 a nuovi annessi agricoli, e la consente in tutte le Unità di Paesaggio di cui alla TAV. PS 02 alle seguenti condizioni, dettate dal PTC:
 - a. Ogni eventuale progetto di trasformazione deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc);
 - b. È fondamentale il disegno degli spazi aperti;
 - c. In caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto positivo e non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;
 - d. In ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;
 - e. I progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;
 - f. i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stessi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente co.6.
11. Restano valide, ad integrazione delle precedenti prescrizioni generali, i riferimenti di dettaglio per la localizzazione e il dimensionamento di nuovi annessi agricoli richiesti tramite programmi aziendali all'interno delle aree di pertinenza paesaggistica dei BSA, di cui all'Art. 81., commi 2, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, qualora non in contrasto con le precedenti disposizioni.

Art. 99. La conformazione del PO al PIT-PPR

1. In applicazione dell'art. 20, co.1, della Disciplina di Piano del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico approvato con DCR 27 marzo 2015, n. 377 e pubblicato sul BURT n.28, del 20.5.2015 (d'ora in poi "PIT-PPR"), il presente PO si conforma alla disciplina statutaria del PIT-PPR con tre modalità:
 - a. perseguendone gli obiettivi;
 - b.** applicandone gli indirizzi per le politiche e le direttive;
 - C.** rispettandone le prescrizioni e le prescrizioni d'uso, ai sensi dell'art.145 del Codice.
2. Gli obiettivi si riferiscono a tre fattispecie:
 - a. gli *obiettivi generali*, di cui al Titolo II, Capo II della Disciplina di PIT-PPR costituiscono il riferimento generale per il perseguimento delle finalità di tutela e valorizzazione previste per ciascuna invariante strutturale;
 - b.** gli *obiettivi di qualità* di cui alla disciplina dell'ambito 17 – Val d'Orcia e Val d'Asso (contenuta in una apposita Scheda, al Cap.6 della Disciplina), che costituiscono, ai sensi del Codice, riferimento per l'applicazione delle norme a livello di ambito al fine di garantire la qualità paesaggistica delle trasformazioni;
 - C.** gli *obiettivi specifici* dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di cui all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali", che integrano gli obiettivi di qualità di cui alla disciplina d'ambito e rappresentano lo strumento conoscitivo e il riferimento tecnico-operativo per l'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica con riferimento alla qualificazione dei tessuti urbani e al disegno dei loro margini.
3. Gli indirizzi per le politiche e le direttive si riferiscono anch'essi a tre fattispecie:
 - a. gli *orientamenti* contenuti nella scheda di ambito (Cap. 6), che costituiscono esemplificazioni non vincolanti di modalità di attuazione delle direttive di ambito a cui gli enti territoriali possono fare riferimento nell'elaborazione degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica;
 - b.** gli *indirizzi per le politiche* contenuti nella scheda di ambito (Cap. 5), che costituiscono riferimento per l'elaborazione delle politiche di settore, compresi i relativi atti di programmazione, affinché esse concorrano al raggiungimento degli obiettivi del PIT-PPR;
 - C.** le *direttive* presenti nella *disciplina generale*, quelle correlate agli *obiettivi di qualità d'ambito* (Scheda 17, Cap.6) e quelle contenute nella *disciplina dei beni paesaggistici* (elaborato PIT-PPR 3B - Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, esito di perfezionamento svoltosi nell'ambito dei Tavoli tecnici organizzati dalla Regione Toscana con le Soprintendenze territorialmente competenti e con il coordinamento della Direzione Regionale del MiBACT), che impegnano gli enti territoriali all'attuazione di quanto in esse previsto al fine del raggiungimento degli obiettivi generali e di qualità indicati dal piano, lasciando a detti enti la scelta sulle modalità per il loro raggiungimento;
4. Le prescrizioni costituiscono disposizioni alle quali è fatto obbligo di attenersi puntualmente. Esse consistono di due fattispecie:
 - a. le prescrizioni generali contenute nella disciplina di Piano e in particolare:
 - i. al suo art. 28, co.8, che tratta delle prescrizioni da osservarsi nella formulazione degli strumenti di pianificazione territoriale, in relazione alle aree produttive;
 - ii. nell'Allegato 1a – "Norme comuni energie rinnovabili impianti di produzione di energia elettrica da biomasse – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio" (già integrate nelle presenti NTA all'Art. 57.);

- iii. all'Allegato 1b – “Norme comuni energie rinnovabili impianti eolici – Aree non idonee e prescrizioni per il corretto inserimento nel paesaggio e sul territorio” (già integrate nelle presenti NTA all'Art. 57.).

b. le prescrizioni d'uso contenute nell'elaborato 3B – “Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico” (riportate al successivo Art. 100.), che costituiscono disposizioni sul regime giuridico dei beni paesaggistici di cui all'articolo 134 del codice dei beni culturali.

5. I proponenti di progetti di trasformazione a qualsiasi titolo sono tenuti a rispettare le sole prescrizioni dirette di cui al precedente co. 4, lett. a, punti ii e iii e lett. b, essendo i restanti obiettivi, indirizzi, direttive e prescrizioni regionali in materia di paesaggio di tipo indiretto, ossia volti a indirizzare il processo di pianificazione. Le prescrizioni di cui alla lett. a, punti ii e iii, già state integrate all'Art. 57., pertanto, le prescrizioni paesaggistiche direttamente efficaci sul singolo richiedente il titolo abilitativo si limitano alle prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici vincolati, di cui all'art. 134 del codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al successivo articolo.

Art. 100. Prescrizioni d'uso dei beni paesaggistici vincolati di cui all'art. 134 del d.lgs. 42/04

1. Il PIT-PPR, in attuazione dell'art. 143, co. 1, lett. b) del Codice dei beni culturali (d.lgs. 42/04), comprende la ricognizione degli immobili e delle aree dichiarati di notevole interesse pubblico, la loro delimitazione e rappresentazione cartografica, nonché la determinazione delle specifiche prescrizioni d'uso, ai termini dell'art. 138, co. 1 del codice stesso. Secondo tale ricognizione il territorio del comune di San Quirico è interessato dai seguenti vincoli paesaggistici, rappresentati nelle Tavv. Po3:
- a. da un vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) **c) e d)** denominato “Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia” (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U. 269/1986), con la seguente motivazione: “riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia”;
 - b. da un vincolo ex art. 142 d.lgs. 42/04 c. 1 lett. c) “Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche”;
 - c. da diversi vincoli ex art. 142 d.lgs. 42/04 c. 1 lett. g) i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento.
2. Nel territorio ricompreso nell'area vincolata di cui al co. 1, lett. a, così come riportata nella Tav. Po1, si perseguono gli obiettivi con valore di indirizzo, si attuano le direttive, si applicano le prescrizioni contenute nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B). Nella fattispecie, le prescrizioni di cui al co. 2, si assumono come parte integrante della disciplina del Piano Operativo, e si riportano pertanto nel seguito:

1. Prescrizioni per la struttura idrogeomorfologica del paesaggio

- 1.c.1. Nelle formazioni calanchive e nelle biancane non sono ammessi interventi che possono alterarne o comprometterne la morfologia e i processi morfoevolutivi che hanno portato alla formazione di queste peculiarità geologiche.
- 1.c.2. Eventuali interventi di contenimento dei fenomeni erosivi innescati dai calanchi, finalizzati alla messa in sicurezza di insediamenti o infrastrutture, sono da attuarsi sulla base delle specifiche norme in materia.
- 1.c.3. Non sono ammessi interventi e attività che possono compromettere lo stato dei luoghi, alterando i processi morfogenetici, biologici e naturalistici in atto e i caratteri paesaggistici.
- 1.c.4. Nelle aree rurali, le opere di sistemazione idraulica (consolidamento delle sponde e degli argini) eventualmente necessarie devono essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica.

2. Prescrizioni per la struttura eco sistemica/ambientale

- 2.c.1. Sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti.

- 2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).
- 2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli eco-sistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia della vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde. Detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti

3. Prescrizioni per la struttura antropica

- 3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del *centro storico di San Quirico* e dell'intero territoriale, ovvero *ambito di pertinenza paesaggistica*, ad esso adiacente, devono garantire che:
- a. siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - b. sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico di San Quirico;
 - c. nei parchi, di giardini storici o nelle sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storificate, siano mantenuti i percorsi interni, sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica;
 - d. siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi al centro storico e le relative opere di arredo;
 - e. sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
 - f. le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili
- 3.c.2. Gli interventi di trasformazione edilizia del patrimonio di cui alla prescrizione 3.c.1 devono garantire che:
- a. siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - b. sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
 - c. siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
 - d. sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - e. sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - f. sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.
- 3.c.3. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.
- 3.c.4. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio dell'*aggregato di Bagno Vignoni* e dell'intero territoriale, ovvero *ambito di pertinenza paesaggistica*, ad esso adiacente, devono garantire che:
- a. sia mantenuta la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - b. sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;

- c. siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);
 - d. siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi storici all'aggregato di Bagno Vignoni e le relative opere di arredo;
 - e. le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili
- 3.c.5. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico ed identitario, quali pievi, abbazie, castelli (in particolare il centro murato di Vignoni, le torri e i castelli isolati), edifici specialistici, ivi inclusa l'edilizia rurale, devono garantire che:
- a. sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale e con i caratteri storici;
 - b. in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nella finitura superficiale, i manufatti presenti e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini);
 - c. in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico.
- 3.c.6. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:
- a. non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici;
 - b. siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli,...) e i manufatti di corredo (pilastrini, edicole, marginette, cippi, ...) di valore storico-tradizionale;
 - c. sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale;
 - d. per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
 - e. la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile;
 - f. la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
- 3.c.7. Gli interventi che interessano la via Francigena sono ammessi a condizione che:
- a. siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento, ponticelli) e di pertinenza stradale (pilastrini, edicole, marginette, cippi) di valore storico quali elementi fondamentali di caratterizzazione degli assetti paesaggistici;
 - b. sia mantenuto il tracciato nella sua configurazione attuale determinata dal MiBAC, le eventuali modifiche saranno ammesse se utili alla sicurezza degli utenti e/o migliorativi in termini di valore paesaggistico;
 - c. nei tratti in cui il percorso si sviluppa su viabilità ordinaria, l'eventuale introduzione di sistemi, opere e manufatti per la regolazione del flusso veicolare (rotatorie, svincoli, circonvallazioni, innesti, dissuasori) deve garantire la percorrenza escursionistica anche in sede separata;
 - d. per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;
 - e. la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta il valore simbolico e i caratteri dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti l'aumento della superficie impermeabile;

- f. la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, al valore simbolico e ai caratteri dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche;
 - g. il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore simbolico e paesaggistico del contesto.
- 3.c.8. Gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che:
 - a. contribuiscano al mantenimento dell'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento;
 - b. sia garantita la continuità della viabilità interpodere sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale. Gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale;
 - c. non sia compromessa l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze);
 - d. siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli.
- 3.c.9. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali devono garantire che:
 - a. siano mantenuti i caratteri morfologici, tipologici e architettonici con particolare riferimento all'edilizia rurale storica, siano utilizzate di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - b. sia mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento (piccolo nucleo di crinale o di poggio) e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;
 - c. sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune);
 - d. nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, piscine, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto.
- 3.c.10. Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti che comportino la destrutturazione del sistema insediativo storico-funzionale costituito.
- 3.c.11. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:
 - a. in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi;
 - b. privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le porzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento.
- 3.c.12. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:
 - a. assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento;
 - b. non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza;
 - c. con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita.
- 3.c.13. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate

4. Prescrizioni per gli elementi della percezione

- 4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole, e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.
 - 4.c.2. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.
 - 4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.
 - 4.c.4. Non sono consentite installazioni luminose puntuali o diffuse in grado di alterare in maniera significativa la percezione del paesaggio notturno della val d'Orcia, ancora caratterizzato per molta parte da basso inquinamento luminoso.
4. Nel territorio ricompreso nell'area vincolata di cui al co. 2, lett. b., così come riportata nella Tav. Po1, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- a. fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :
 - 1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
 - 2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
 - 3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
 - 4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
 - b. le trasformazioni sul sistema idrografico conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
 - c. gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:
 - 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
 - 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
 - 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;
 - 4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;
 - 5 - non occultano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
 - d. le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
 - e. le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

- f. la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.
- g. non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:
 - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;
 - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;
 - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del d.lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2, 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;
 - impianti per la produzione di energia;
 - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.
- h. Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

5. Nel territorio ricompreso nell'area vincolata di cui al co. 2, lett. c., così come riportata nella Tav. Po1 (ossia i territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento di cui all'art.142. c.1, lett. g, Codice), devono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a. gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:

- 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;
- 2 - non modifichino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle);
- 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.

- b. Non sono ammessi:

- 1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile
- 2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

PARTE III. LA DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO, CON VALENZA QUINQUENNALE

TITOLO I – INTERVENTI IN TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 101. Le Schede progettuali

1. Gli interventi di edilizia privata di cui al presente Titolo I sono redatti in coerenza con le indicazioni di altrettante Schede progettuali contenute nei due Allegati alla presente NTA:

Allegato 1 - Schede progettuali per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004 (contenente 18 Schede)

Allegato 2 - Schede progettuali per gli interventi in aree non soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004 (contenente 2 Schede).

Ciascuna Scheda è articolata in cinque sezioni:

Sezione I: Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004;

Sezione II: Riepilogo delle classificazioni di PS e PO inerenti l'area di intervento;

Sezione III: Obiettivi perseguiti dall'intervento;

Sezione IV: Norme tecniche di attuazione dell'intervento e misure di riqualificazione urbanistica e ambientale

Sezione V: Disciplina delle fattibilità geologica, idraulica e sismica (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

2. Sono da considerarsi prescrittivi, ovvero non modificabili, i contenuti delle Sezioni IV e V. L'eventuale scostamento dalle regole di impianto urbanistico-ambientale contenute nella Sezione IV di ciascuna Scheda deve essere dettagliatamente motivato e deve dimostrarsi – con apposita valutazione comparativa – in grado di perseguire gli obiettivi dell'intervento con prestazioni superiori a quelle attese dalla applicazione dei principi progettuali contenuti nella Scheda.

Art. 102. Interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi (PA)

1. Gli interventi da attuarsi mediante Piani Attuativi di cui all'Art. 15. delle presenti NTA sono:
 - PA 2 – Completamento residenziale di Via dei Fossi (UTOE 2, CI4)
 - PA 3 - Ampliamenti per camere e servizi privati Residence Casanova (UTOE 2, CI4)
 - PA 4 – Ampliamento per camere e servizi privati Albergo Posta Marcucci (UTOE 5, CI5)
 - PA 5 - Recupero di via Etruria (UTOE 3, CI6)

Gli obiettivi che persegue, la coerenza con i vincoli paesaggistici presenti e con gli obiettivi dei PS e PO e le regole per la trasformazione sono oggetto della corrispondente Scheda nell'Allegato 1 alle NTA.

2. Oltre agli interventi descritti nelle schede, nei perimetri di cui al co. 1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 103. Interventi da attuarsi mediante Progetti unitari convenzionati (PUC)

1. Gli interventi da attuarsi mediante Progetti Unitari Convenzionati di cui all'Art. 16. delle presenti NTA sono:
 - PUC 3 - Ampliamenti per camere e servizi privati Hotel Palazzuolo" (UTOE 2, CI4 e UTOE 4)
 - PUC 4 - Ampliamento per camere e servizi privati Hotel Le Terme" (UTOE 5, CI5)
 - PUC 6 – Ampliamento per servizi privati Hotel Adler" (UTOE 5, CI5)
 - PUC R1 - Recupero loggia di Santa Caterina e vasca termale (UTOE 5, CI1)

- PUC R2 - Recupero area degradata in Via de' Fossi a Porta Cappuccini (UTOE 1, CI2)
- PUC R3 – Recupero ex Cinema Nuovo (UTOE 2, CI3)
- PUC R4 – Riqualificazione dell'area industriale dismessa ex Tecnobloc all'Ombicciolo (UTOE 3, CI6)
- PUC R5 - Recupero degradata di Via Cerrecchio (UTOE 3, CI6)
- CRa, CRb, CRc - Completamenti del tessuto edilizio residenziale nelle espansioni recenti di San Quirico (UTOE 2, CI4)
- CRe - Completamento residenziale Via delle Scuole (UTOE 2, CI4) CP4 - Completamento del tessuto produttivo in zona Ombicciolo ovest (UTOE 3, CI6).

Gli obiettivi che tali interventi perseguono, la coerenza con i vincoli paesaggistici, se presenti, e con gli obiettivi dei PS e PO nonché le regole per la trasformazione e la fattibilità geologica, idraulica e sismica sono oggetto di altrettante Schede contenute tutte nell'Allegato 1 – “Le schede progettuali per gli interventi in aree soggette a vincolo paesaggistico ex d.lgs. 42/2004” - alle NTA ad eccezione dell'intervento PUC3, oggetto dell'Allegato B, in quanto unico non ricadente nell'area con vincolo paesaggistico.

2. Oltre agli interventi descritti nelle schede, nei perimetri di cui al co. 1 sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 104. Interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli da attuarsi tramite PA e PUC

1. Gli interventi di nuova edificazione consentiti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, diversi da quelli da attuarsi tramite PA e PUC sono:
 - CP1, CP2, CP3 - Completamenti area Produttiva Ombicciolo est (UTOE 3, CI6)

Art. 105. Le previsioni relative all'edilizia residenziale sociale

1. Stante l'attuale difficoltà dell'AC nell'assegnare alloggi pubblici già realizzati, il presente PO non prevede ulteriori interventi di edilizia sociale di cui all'art. 63 della LR 65/2016.

TITOLO II - INTERVENTI IN AREE CHE, PUR OSPITANDO FUNZIONI NON AGRICOLE, NON COSTITUISCONO TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 106. Parco ricreativo per la pesca sportiva privato

1. Previo parere positivo della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 LR 65/2014, nell'area S6, così come indicata nella Tav. Po2a, limitrofa ad un invaso artificiale esistente, è consentita la realizzazione di un volume a servizio dell'attività di pesca sportiva (servizio privato di uso collettivo: destinazione d'uso DS5 e CD1) con le modalità definite nell'Allegato 2, Scheda progetto S6.

TITOLO II - DISCIPLINA DELLA COMPENSAZIONE URBANISTICA

Art. 107. Obiettivi, criteri e parametri della disciplina della compensazione urbanistica

1. In coerenza con la normativa regionale e nazionale, la compensazione urbanistica adottata dal presente PO persegue i seguenti obiettivi principali:
 - la riduzione al minimo indispensabile delle procedure di esproprio, in quanto solitamente lunghe e contrastate;
 - la perequazione tra tutti i proprietari interessati da interventi di trasformazione urbana, diretti o indiretti che siano (*perequazione orizzontale allargata*, ossia estesa non solo a tutti i proprietari interessati da un piano attuativo o progetto, ma a tutti i proprietari interessati da PA e progetti).

- l'interesse alla realizzazione delle trasformazioni anche per chi non costruisce, dato dalla realizzazione di opere di utilità sociale, come nuovi impianti sportivi, parcheggi pubblici, ecc. (*perequazione verticale*).
 - stabilire un rapporto univoco e non occasionale tra le premialità edificatorie concesse ai privati e l'offerta di benefici pubblici in contropartita, quali le aree da cedere aggiuntive a quelle necessarie per assolvere agli obblighi in termini di standard urbanistici, e/o la realizzazione diretta di opere pubbliche.
2. Nella fattispecie, i criteri attraverso i quali tali obiettivi vengono perseguiti dal presente PO sono i seguenti:
- a. Stabilire un rapporto fisso tra il tipo di destinazione d'uso della SE concessa e la quantità di terreno da cedere, e che incentivino tra l'altro il recupero a svantaggio della nuova edificazione, come quelli riportati nel successivo prospetto di Tab. 1.
 - b.** Stabilire regole per la monetizzazione della superficie da cedere, qualora essa non sia disponibile (del tutto o in parte) o qualora la sua acquisizione (totale o parziale) non sia interessante per l'AC. I valori unitari per tale monetizzazione saranno differenziati tenendo presente il livello di centralità delle diverse aree, come mostrato nella successiva tab. 2.

Tab.1 - STANDARD PER COMPENSAZIONE: mq di area in cessione per servizi pubblici / mq Sul

DS – Direz. e servizi privati	DS semin terrati	DS interrati	CP commerciale	RES residenziale	AI - Indust-artig.	TR - Turistico	Recupero
4	3	2	5	2,5	0	6	0

Tab.2 - PARAMETRI PER LA MONETIZZAZIONE DEGLI STANDARD PER COMPENSAZIONE: euro/mq

Aree centrali	Aree semicentrali	Aree periferiche
25	15	9

Gli standard per le premialità edificatorie, siano esse concesse a fronte di cessione di aree e/o della relativa monetizzazione, sono da considerarsi aggiuntivi rispetto agli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione.

- C.** Esplicitare, per ogni intervento previsto dal PO, l'ammontare delle superfici da cedere, delle eventuali monetizzazioni e delle opere al cui finanziamento esse sono destinate (tabella reperibile in allegato alla Relazione Generale del PO).
3. Di norma l'Amministrazione Comunale realizza in proprio le opere pubbliche cui sono destinate le acquisizioni operate, utilizzando sia i terreni ceduti sia gli importi di monetizzazione (IM) percepiti. Tuttavia è sempre possibile che le opere vengano realizzate a scomputo delle monetizzazioni stesse dal promotore dell'intervento edilizio, secondo le regole di pubblicità e concorrenza fissate dal codice degli appalti, e in particolare dal suo art. 20 (Opera pubblica realizzata a spese del privato), che esclude dalla stessa applicazione del Codice i casi in cui un'amministrazione pubblica stipuli una convenzione con la quale un soggetto pubblico o privato si impegni alla realizzazione, a sua totale cura e spesa e previo ottenimento di tutte le necessarie autorizzazioni, di un'opera pubblica o di un suo lotto funzionale o di parte dell'opera prevista nell'ambito di strumenti o programmi urbanistici, fermo restando il rispetto dell'art. 80 del Codice.
4. Nei casi di cui al precedente comma, l'amministrazione, prima della stipula della convenzione, valuta che il progetto di fattibilità delle opere da eseguire con l'indicazione del tempo massimo in cui devono essere completate e lo schema dei relativi contratti di appalto presentati dalla controparte siano rispondenti alla realizzazione delle opere pubbliche previste. Valuta inoltre la congruità del costo di realizzazione delle

opere proposto, in modo da poter stabilire se tale costo sia inferiore, uguale o superiore all'importo di monetizzazione IM dovuto dal privato: se inferiore, il privato dovrà comunque corrispondere la differenza alla PA; nei due restanti casi la realizzazione dell'opera estingue il versamento dell'IM dovuto. In caso di necessità di ulteriori risorse rispetto all'IM per la realizzazione dell'opera, il comune provvede al loro reperimento, impegnandosi in tal senso nella convenzione stessa. La convenzione disciplina anche le conseguenze in caso di inadempimento di entrambi i contraenti, comprese anche eventuali penali e poteri sostitutivi.

5. Qualora le condizioni per la realizzazione di servizi pubblici derivanti da compensazioni urbanistiche non siano ancora tutte mature al momento della firma della convenzione di cui agli artt. 15 e 16, l'AC ha facoltà di prendere in carico i terreni per pubblici servizi anche in un secondo momento. In tal caso la convenzione conterrà anche la data della presa in carico e/o l'elenco delle condizioni al verificarsi delle quali l'AC potrà proficuamente assumere la gestione delle aree delle quali è destinata ad entrare in possesso. Analogamente, qualora l'AC necessitasse dei terreni oggetto di compensazione in anticipo rispetto al momento nel quale il proprietario cedente intenderebbe realizzare il PA o PUC, possono essere redatti comodati d'uso o altri atti con valore legale, inclusa la convenzione stessa anticipata, grazie ai quali l'AC potrà procedere immediatamente alla realizzazione dei servizi pubblici previsti.
6. Sono opere di urbanizzazione primaria (qualora non interne al lotto edificabile):
 - a. strade, piazze, piste pedonali e ciclabili a servizio degli insediamenti;
 - b. spazi di sosta o di parcheggio;
 - c. reti di smaltimento delle acque meteoriche e delle acque reflue domestiche, urbane o industriali ed i connessi impianti di trattamento;
 - d. opere e reti per la captazione, l'adduzione e la potabilizzazione ai fini dell'uso idropotabile;
 - e. rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
 - f. pubblica illuminazione;
 - g. spazi di verde attrezzato;
 - h. reti per il trasferimento dati.
7. Sono opere di urbanizzazione secondaria:
 - i. asili nido e scuole materne;
 - j. plessi scolastici per l'istruzione primaria e secondaria;
 - k. mercati di quartiere;
 - l. uffici comunali;
 - m. chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
 - n. impianti sportivi di quartiere;
 - o. centri sociali, attrezzature culturali pubbliche e sanitarie pubbliche;
 - p. le opere e le reti per l'adduzione e la distribuzione, il trattamento di acque destinate ad usi non idropotabili, provenienti dal riuso o dal recupero;
 - q. impianti di riciclo e smaltimento dei rifiuti solidi urbani;
 - r. aree verdi di quartiere e verde di uso pubblico di connessione con gli spazi aperti extraurbani;
 - s. strutture pubbliche di servizio o di supporto all'attività d'impresa, quali centri servizi, spazi per incubatori d'impresa, laboratori di ricerca, strutture e spazi destinate al coworking, esercizi polifunzionali;
 - t. edilizia residenziale sociale di proprietà pubblica.
8. I presupposti giuridici per la richiesta di standard di compensazione SC e per la relativa monetizzazione sono ascrivibili ai meccanismi della urbanistica negoziata, indipendentemente dalla necessità o meno, per l'intervento, di corrispondere aree a titolo di standard urbanistici pubblici. In altri termini, nella Tabella Allegata alla Relazione generale, la scelta di calcolarli per tutte le operazioni sottoposte alla firma di un atto convenzionale (ad esempio PUC e PA), come componente dello standard di Compensazione

SC dipende talvolta dall'obbligo, talvolta invece dalla volontà di provvedere comunque alla acquisizione degli spazi necessari alle nuove funzioni - in particolare ai parcheggi pubblici - quand'anche si trattasse di operazioni di recupero o di completamento di tessuti già edificati che normalmente non richiederebbero la cessione di aree a standard. Nei dispositivi normativi contenuti nelle schede progettuali, dunque, tale scelta è espressa con la formula generale "si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo".

TITOLO III –GLI AMBITI DELLE POLITICHE URBANE COMUNALI PER I SERVIZI, LA MOBILITÀ E IL PAESAGGIO

Capo I. L'individuazione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione

Art. 108. Completamento dei servizi pubblici a San Quirico

1. Nell'abitato di San Quirico il PO prevede la realizzazione dei seguenti nuovi servizi pubblici, normati nelle Schede progettuali corrispondenti reperibili negli Allegati 1 e 2:
 - S1 - Raddoppio parcheggio pubblico di via delle Carbonaie (UTOE 2);
 - S3 - Servizi pubblici aggiuntivi nel Parco Sorbellini di San Quirico (UTOE 2)
 - S6 - Nuova area attrezzata per attività di pesca sportiva (UTOE 4), per la cui realizzazione sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del PUC 3;
 - S7- Servizi pubblici aggiuntivi presso il campo sportivo di San Quirico;
 - (PA 1) parcheggio per circa 70 nuovi posti auto (UTOE 2, CI4), per la cui realizzazione sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del PUC 1;
 - (PA 3) area di verde pubblico, anche con scopo di ambientazione paesaggistica, sita a ridosso delle mura settentrionali del centro storico di San Quirico (UTOE 1, CI2), per la cui realizzazione sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del PA 3;
 - (PA 3) collegamento pedonale tra il Convento dei Cappuccini e la porta dei Cappuccini, normato al successivo Art. 113., per la cui realizzazione sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del PA 3.

Art. 109. Completamento dei servizi pubblici a Bagno Vignoni

1. Nell'abitato di Bagno Vignoni, il PO prevede la realizzazione dei seguenti nuovi servizi pubblici, normati in apposita scheda in Allegato 1, o nei successivi articoli:
 - S2 - Servizi pubblici aggiuntivi in ampliamento delle terme pubbliche a Bagno Vignoni (UTOE 5, CI5);
 - S4 - Parcheggio pubblico ad uso delle terme pubbliche a Bagno Vignoni (UTOE 5, CI5), per la cui realizzazione sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del Progetto Unitario Convenzionato PUC R1;
 - (PA 4c) una nuova area di verde pubblico, in ampliamento del parco dei Molini in prossimità del gorello principale, per la cui realizzazione sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del Progetto Unitario Convenzionato PA 4 (area PA 4c);
 - (PUC 6) il Parco delle Acque e dei Travertini, normato al successivo Art. 110.;
 - (PUC vari) L'Anello pedonale dei parchi di Bagno Vignoni, normato al successivo Art. 112..

Art. 110. Il Parco delle Acque e dei Travertini

1. Al fine di valorizzare gli aspetti sia geologici sia storico-culturali connessi alle antiche cave di travertino dismesse ai piedi del cosiddetto Poggione, ad ovest di Bagno Vignoni, il PO conferma e fa propria la previsione della realizzazione, previo esproprio per pubblica utilità, del "Parco delle Acque e dei Travertini" già contenuta nel "Piano particolareggiato per l'assetto ambientale ed urbanistico di Bagno

Vignoni", approvato con Del. CC n. 78 del 23.12.1997, all'art. VII.2-ST6, il cui perimetro è riportato nella Tav. Po2.

2. Il progetto del parco in esso contenuto costituisce un punto di riferimento fondamentale, ma potrà essere variato in sede di progettazione esecutiva anche in funzione della sua realizzabilità economica e della possibilità di delegare ad altri soggetti gli oneri di manutenzione.
3. Il progetto, in particolare, persegue le prestazioni non negoziabili stabilite dal PS per la invariante "il complesso termale di Bagno Vignoni" di cui al co.3 dell'art. 40 del PS, ossia "la messa in sicurezza del sito estrattivo esaurito posto ad ovest dell'abitato di Bagno Vignoni, operata sulla base di un progetto complessivo dell'area finalizzato alla realizzazione del "Parco delle acque".
4. Vanno inoltre rispettate le prescrizioni di cui al punto 3.c.4. della scheda del Vincolo ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d) denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" ex D.M.13/07/1986 G.U. 269 del 1986, nonché del vincolo ex art. 142 d.lgs. 42/04 c. 1 lett. c) "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche"; Entrambi gli insiemi di prescrizioni sono riportate all'Art. 100 delle presenti NTA.
5. Al fine di rendere sostenibili le attività di manutenzione, riqualificazione e fruizione previste e garantire la permanenza degli habitat prioritari presenti negli affioramenti rocciosi (habitat 6110 e 6220, fitocenosi regionale H055), favorire il ripristino degli habitat legati alle sorgenti termali e garantire la conservazione dell'attiguo corridoio ripariale rappresentato dal fiume Orcia, le successive fasi di progettazione del Parco dovranno contenere uno studio botanico-vegetazionale mirato alla definizione della distribuzione di dettaglio degli habitat e alla definizione delle eventuali misure di conservazione necessarie ad evitarne il degrado, tenendo conto delle misure di conservazione individuate nel REpertorio NATuralistico TOscano (Re.Na.To.) e delle specifiche direttive della disciplina d'Ambito paesaggistico, con particolare riferimento alla direttiva 4.2 ("Individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali").
6. Per la realizzazione di questa opera sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del Progetto Unitario Convenzionato PUC 6, la cui Scheda progettuale è reperibile in Allegato 1.

Art. 111. Vincoli espropriativi

1. Le Tav. Po2 evidenziano i perimetri dei beni sottoposti a vincolo a fini espropriativi, ai sensi degli articoli 9 e 10 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità).

Capo II Gli ambiti delle politiche urbane comunali per la mobilità e il paesaggio

Art. 112. L'Anello pedonale dei parchi di Bagno Vignoni

1. L'anello pedonale dei parchi è un progetto finalizzato alla fruizione turistico-culturale del territorio di Bagno Vignoni e intende connettere il parco dei Mulini, già realizzato, con il futuro Parco delle Acque e dei Travertini di cui all'Art. 112.. Il percorso si diparte dal parcheggio pubblico vicino all'Hotel Adler e passa tangente alla base il Parco dei molini, per poi raggiungere il Parco delle Acque e dei Travertini e risalire ad ovest di questo fino ad intercettare il sentiero che riconduce al centro di Bagno Vignoni, per poi riscendere per una via campestre al parcheggio pubblico vicino all'Adler (l'anello è indicato con una voce apposita di legenda nella Tav. Po2b).
2. In sede di progettazione esecutiva il tracciato dell'anello, già in parte attrezzato, potrà subire parziali modifiche per meglio adattarsi agli appositi studi e progetti di dettaglio della sistemazione dei percorsi contenuti nel "Piano particolareggiato per l'assetto ambientale ed urbanistico di Bagno Vignoni", approvato con Del. CC n. 78 del 23.12.1997.
3. Esso persegue le prestazioni non negoziabili stabilite dal PS per la invariante "il complesso termale di Bagno Vignoni" di cui all'art. 40 del PS, in particolare "la fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali". L'attrezzatura del percorso implicherà pertanto anche la realizzazione di cartelli esplicativi dei particolarissimi valori naturalistici, geologici e storico-architettonici percepibili strada facendo.

4. Per la realizzazione di questa opera sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del Progetto Unitario Convenzionato PA 4, la cui Scheda progettuale è reperibile in Allegato 1.

Art. 113. Il collegamento pedonale tra il Convento dei Cappuccini e la porta dei Cappuccini

1. Il PO prevede la realizzazione di un collegamento pedonale – su apposito nuovo marciapiede - tra il Convento dei Cappuccini, sulla strada per Pienza e la porta dei Cappuccini, a nord-est del Centro storico, così come indicato nella Tav. Po2a. Appena oltrepassata la Cassia, il percorso pedonale si biforcherà sulla destra, attraversando l'area di verde pubblico lungo le mura, fino al raggiungimento del passaggio pedonale per Via delle carbonaie.
2. Per la realizzazione di questa opera sono privilegiati i dispositivi compensatori previsti nell'ambito del Progetto Unitario Convenzionato PA 3, la cui Scheda progettuale è reperibile in Allegato 1.

Art. 114. Fruibilità della rete dei percorsi storici connessi con la via Francigena: direttrice ciclabile della Val d'Orcia e altri percorsi di interesse paesaggistico

1. Coerentemente con il riconoscimento come invarianti strutturali della rete dei percorsi storici individuati alla Tav. PS01 del Piano Strutturale, connessi con la via Francigena, l'Amministrazione Comunale individua, con atti consiliari, i percorsi cui assicurare prioritariamente la fruizione pubblica.
2. In attuazione della disciplina di cui all'art. 38. co. 3 del PS, i tratti elencati nel precedente comma dovranno essere dotati di apposita segnaletica e vi saranno realizzate piccole aree di sosta atte a consentire la fruizione dei paesaggi circostanti.
3. L'Amministrazione Comunale, ritenendo la viabilità rurale un patrimonio e una risorsa indispensabile e strategica anche per finalità turistiche, si riserva la facoltà di verificare la possibilità di ripristinare tratti di viabilità rurale, dando priorità agli interventi su strade già presenti in elenchi ovvero atti ricognitivi del comune e che comunque presentano caratteristiche storico ambientali e antropiche di rilievo.
4. Non potrà essere limitata la fruibilità dei sentieri, tracciati e strade non classificate nei casi in cui:
 - il sentiero, il tracciato o la strada non classificata siano riportati su carte storiche;
 - vi siano presenze di testimonianze storiche e antropiche;
 - vi siano punti panoramici e risorse ambientali di pregio;
5. L'ufficio tecnico comunale effettuerà ricerche e sopralluoghi in modo da valutare e adottare atti al fine di rimuovere ogni ostacolo o forma di chiusura che limiti la fruibilità di tali sentieri, tracciati e strade non classificate a livello pedonale, ciclabile e a cavallo.

Art. 115. La rete ciclabile di San Quirico

1. Con apposita delibera, il Consiglio Comunale individua la rete ciclabile del centro di San Quirico, finalizzata a promuovere la mobilità sostenibile negli spostamenti quotidiani dei residenti.
2. La rete ciclabile viene realizzata attraverso un insieme coordinato di interventi quali:
 - segnaletica orizzontale e verticale indicante la presenza della pista;
 - regolamentazione degli attraversamenti, dei sensi di marcia e della sosta in modo da favorire la compatibilità tra percorsi pedonali, percorsi ciclabili e tracciati stradali;
 - realizzazione di protezioni quali siepi, staccionate, muretti, modellazioni del suolo;
 - collocazione di attrezzature per la sosta delle bici, anche coperte, con priorità per gli edifici scolastici, le attrezzature sportive, i servizi commerciali, le aree verdi, il cimitero, gli insediamenti produttivi.

Art. 116. Aree di sosta lungo le strade maggiori per la fruizione del paesaggio in sicurezza

1. Le aree SA1, SA2 e SA3, collocate lungo la S.P. 146 così come individuate nella Tav. Po3, previo accordo con l'Ente gestore, costituiscono oggetto di interventi di riqualificazione finalizzati alla creazione di quattro piccole aree attrezzate per la sosta e per la fruizione dei paesaggi limitrofi da parte degli automobilisti

2. Ciascuna area di sosta dovrà contenere:

- un massimo di 8 posti per il parcheggio temporaneo di auto e camper; la sosta sarà regolamentata, con un tempo limite di permanenza non superiore all'ora ed esclusione del parcheggio notturno;
- tabelle informative;
- un arredo vegetale finalizzato alla riqualificazione e all'inserimento paesaggistico.

Art. 117. Interventi prioritari e discipline per il rafforzamento della rete ecologica

1. I punti di rafforzamento della rete ecologica, così come indicati nella Tav. Po3, sono localizzazioni privilegiate per gli interventi di deframmentazione tesi ad attenuare gli effetti barriera nei confronti della mobilità della fauna terrestre indotti dalla SR 2 "Cassia" tra l'intersezione con la SP53 di Val d'Orcia (Spedaletto) e la progressiva 182.500 circa.
2. Gli interventi di deframmentazione verranno definiti compiutamente in sede di progettazione dettagliata potendo ricomprendere:
 - ampliamenti dei sottopassi esistenti e sistemazioni morfologiche degli imbocchi;
 - creazione di nuovi sottopassi;
 - incrementi della consistenza della vegetazione ripariale dei corsi d'acqua e degli impluvi che intersecano la piattaforma stradale;
 - interventi di sistemazione morfologica delle cunette e di riassetto della vegetazione.
3. Sempre ai fini della tutela della biodiversità, nel territorio aperto si applicano le prescrizioni di cui agli artt. 42 e 43 del PS per la gestione, rispettivamente, delle invarianti: "i calanchi e le biancane", "le reti ecologiche".

Capo III. Gli interventi di riqualificazione del paesaggio

Art. 118. Il Progetto di paesaggio "Mura di San Quirico": indirizzi per la progettazione

1. Il progetto di paesaggio "Mura di San Quirico" interessa il basamento della città murata di San Quirico in attuazione delle indicazioni dell'art. 39 del PS; il suo perimetro sarà definito in sede progettuale.
2. Il progetto di paesaggio "Mura di San Quirico" persegue nel suo territorio di riferimento i seguenti obiettivi:
 - migliorare la qualità percettiva del perimetro esterno delle mura ricercando – anche attraverso la demolizione di edifici incongrui - profili di compatibilità con l'edificato recente addossato alle mura stesse;
 - favorire le forme di fruizione legate alla pratica storicamente consolidata degli orti urbani;
 - assicurare la fruibilità pubblica delle aree interessate anche attraverso la realizzazione di nuovi percorsi pedonali;
3. Il progetto di paesaggio "Mura di San Quirico" viene redatto assumendo come riferimento l'intero basamento figurativo, ma può essere attuato per parti, con priorità da stabilirsi in sede progettuale.

Art. 119. Il progetto di paesaggio "Bagno Vignoni e Vignoni"

1. Il progetto di paesaggio "Bagno Vignoni e Vignoni" interessa l'intero territorio della UTOE 5, perseguendo i seguenti obiettivi:
 - individuare le aree e le situazioni puntuali caratterizzate a scarsa qualità paesaggistica anche con riferimento ai volumi tecnici ed alle linee elettriche aeree;
 - predisporre un disegno complessivo di riqualificazione paesaggistica, coerente con le indicazioni dello statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS e con il PIT-PPR e finalizzato alla risoluzione delle criticità riscontrate in precedenza;

- predisporre una gerarchia attuativa degli interventi di riqualificazione paesaggistica da porre in essere, esplicitando per ciascuno di essi localizzazione, finalità, soggetti coinvolti, stima preliminare dei costi.
2. Il progetto di paesaggio “Bagno Vignoni e Vignoni” cura la qualità funzionale e percettiva degli itinerari pedonali e ciclabili e prevede l'interramento della cabina di trasformazione prossima alla vasca nonché l'interramento delle linee elettriche principali fino alla SR 2 “Cassia”.

Art. 120. Il progetto di paesaggio “Ombicciolo”

1. Il progetto di paesaggio “Ombicciolo” assume come asse centrale il percorso originario della via Cassia nel tratto ricompreso nella UTOE 3: il territorio interessato sarà definito in dettaglio nel processo di redazione del progetto di paesaggio stesso.
2. Il progetto di paesaggio “Ombicciolo” ha come finalità quella di creare e/o ricreare relazioni di elevata qualità percettiva tra il tracciato della strada ed il contesto insediativo recente, prevalentemente legato ad attività produttive.
3. Il progetto persegue in particolare i seguenti obiettivi:
 - recuperare o ripristinare gli elementi di corredo al tracciato viario (paracarri in ferro e travertino; pietre miliari, parapetti in ferro, cunette ed opere minori di regimazione delle acque) restituendo al tracciato le caratteristiche peculiari delle strade extraurbane degli anni '50 e 60 del novecento, ormai quasi scomparse in quasi tutta la nazione e molto ricercate per le manifestazioni di veicoli d'epoca;
 - utilizzare sia elementi artificiali (pavimentazioni; modellazione delle cunette; muretti) che naturali (alberature, siepi, sistemazioni a prato, tessitura agraria) per migliorare le relazioni percettive tra strada e contesto, alternando forme di ripristino dei rapporti tra edifici antichi e strada con forme di schermatura degli edifici recenti e/o di bassa qualità.
4. Il progetto assume e sviluppa la previsione di collegamento ciclabile di cui all'Art. 115. delle presenti NTA.

PARTE IV – GEOLOGIA

TITOLO I. NORME IN MERITO ALLE AREE SENSIBILI ALL'INQUINAMENTO DEGLI ACQUIFERI

Art. 121. Disposizioni generali

1. Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, e recependo gli indirizzi del PTC della Provincia di Siena e del D.lgs. 152 / 2006, il PO si propone di:

- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
- tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.

Pertanto il PO recepisce completamente la disciplina del PTC della Provincia di Siena in materia di protezione degli acquiferi sensibili, e nelle aree degli interventi previsti fa valere i vincoli alla trasformazione relativi alle Aree in

- classe di Sensibilità 1 - corrisponde alle "Aree a vincolo elevato";
- classe di Sensibilità 2 - corrisponde alle "Aree a vincolo medio"

così come individuate dal PTC alla TAV. ST IG 1, redatta sulla base della permeabilità delle litologie affioranti, e riportate nella Tav.PS08 di Piano Strutturale appositamente aggiornata con la Variante puntuale n.1 del 2013.

Gli interventi di trasformazione previsti dalla presente variante ricadenti in aree sensibili di classe 1 o 2 sono soggetti alle restrizioni e prescrizioni di cui rispettivamente agli Art. 10 par. 10.1.2 e 10.1.3 della Disciplina del PTCP di Siena, che si riportano integralmente nel seguito. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali modifiche delle NTA di PTCP, senza necessità di variante al PO.

2. Come prescritto dall'art.10.1.1 del PTC, nelle aree di ricarica della falda:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere - compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive - che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde;
- nelle aree urbanizzate ed in relazione alle infrastrutture esistenti sono da ritenersi fattibili: tutti gli interventi di ordinaria manutenzione degli edifici e delle reti; tutti gli interventi straordinari che inducono un miglioramento delle condizioni di salvaguardia e quindi una riduzione del rischio di inquinamento delle acque superficiali e sotterranee; tutto ciò anche se tali interventi richiedono profondità di scavo maggiori rispetto a quanto consentito dalle norme PTCP estrinsecate nel seguito;
- nelle aree destinate a servizio cimiteriale e in quello di loro espansione, se contigue, si applica la disciplina di cui al DPR 285/90 art. 57, punto 7;
- le nuove aree cimiteriali dovranno essere scelte in modo da rispettare le norme del PTC.

3. Per le aree non perimetrate in Classe di Sensibilità 1 e Classe di Sensibilità 2 nella Tav. ST IG 1 del PTCP devono essere effettuate indagini atte a verificare la presenza di falda. Nel caso di rinvenimento di falda anche superficiale deve essere data comunicazione all'Amministrazione Comunale di avvenuto rinvenimento. Per le aree in progetto si applicano quindi le NTA del PTCP sotto riportate, differenziate in base all'importanza strategica dell'acquifero rinvenuto, così come classificato dalla stessa AC.

Art. 122. Disciplina delle aree sensibili di classe 1

1. Come prescritto dalle NTA del PTC della Provincia di Siena, Capo III, art.10.1.2 “Disciplina delle aree sensibili di classe 1”, nelle aree sensibili di classe 1, ove sono ricompresi gli acquiferi strategici della Provincia, così come individuate nella tav. ST IG 1, i Comuni assicurano che vengano esclusi qualsiasi uso od attività in grado di generare, in maniera effettivamente significativa, l'infiltrazione nelle falde di sostanze inquinanti oppure di diminuire in modo significativo - ad esempio a causa di scavi, perforazioni o movimenti di terra rilevanti - il tempo di percolazione delle acque dalla superficie all'acquifero sottostante, così come specificato nei successivi commi.
2. Tra gli usi e le attività di nuova realizzazione o di loro ampliamento da ritenersi incompatibili con la tutela delle aree sensibili di classe 1 sono annoverati:
 - la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche, di centri di raccolta di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni finalizzati al supporto ed all'incremento della raccolta differenziata di RSU e degli impianti di recupero rifiuti speciali non pericolosi da demolizione e costruzione esercitati all'interno delle aree di cava, per la cui disciplina si rimanda al PAERP;
 - la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze pericolose, sostanze radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - la realizzazione di oleodotti.
3. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 1 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D. Lgs. 152/06. 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. Tali opere ed impianti accessori sono realizzati anche nei casi di ristrutturazione ed ampliamento dei depuratori esistenti, che sono comunque adeguati in tal senso entro 3 anni dall'approvazione del piano.
5. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
6. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A IV del D.Lgs. 152/06.
7. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione e/o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 1, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
8. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
9. Come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque dimostrare, sulla scorta di appositi specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 del PTC) la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.
10. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, vanno utilizzate tipologie costruttive che non creino “viacoli” di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione di inquinanti dal suolo alle falde sottostanti.

11. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto); mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna, è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.
12. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:
 - incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 10 % della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 100 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15 % della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 100 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.

Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
13. Le AATO, le Autorità di Bacino, la Provincia e la Regione possono individuare forme di compensazione da erogare ai comuni al fine di attenuare i costi aggiuntivi delle trasformazioni, a carico di enti pubblici e di soggetti privati, resi necessari dal rispetto della disciplina di tutela degli acquiferi di classe 1.
14. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 1, si rimanda a quanto disposto negli Artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle NTA del PTC.
15. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture, nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 123. Disciplina delle aree sensibili di classe 2

1. Come prescritto dalle NTA del PTC della Provincia di Siena, Capo III, Art.10.1.3 "Disciplina delle aree sensibili di classe 2", nelle aree sensibili di classe 2, così come individuate nella tav. ST IG 1, le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti, e valgono le disposizioni di cui ai successivi commi.
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. 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, recupero, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;
 - centri di raccolta, demolizione, rottamazione di veicoli fuori uso di cui al DLGS 209/2003, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici nonché i centri di raccolta differenziata di cui al DM 8 Aprile 2008 e sue successive modifiche ed integrazioni;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;

- tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
4. Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
 5. Nell'esercizio delle attività agricole lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione è oggetto di specifico regolamento, che ne disciplina le modalità ed i limiti finalizzati alla tutela della risorsa acqua e del paesaggio.
 6. In tali aree devono essere limitati allo stretto necessario i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali.
 7. Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/06, fatti salvi i casi citati al terzo comma del punto 10.1.2. del PTC (coincide con co.7 del presente articolo).
 8. Negli insediamenti urbani e comprendendo in questi anche tutte le tipologie edilizie approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale, sia in fase di ristrutturazione e/o recupero, sia in fase di nuova edificazione o cambiamento di destinazione d'uso in abitativo e/o produttivo, ove ricadenti in aree sensibili di classe 2, sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature e le eventuali fosse biologiche sono alloggiate in manufatti a tenuta ed ispezionabili.
 9. Ovunque possibile, è da privilegiare il teleriscaldamento od il riscaldamento a gas metano.
 10. La previsione di nuovi insediamenti urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 2 dovrà sempre essere accompagnata da specifici studi (da redigersi secondo quanto previsto all'art. 10.1.4 del PTC), atti a dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa, di cui alla presente disciplina.
 11. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, vanno adottate tipologie costruttive che non creino "viacoli" di inquinamento per le acque sotterranee, in altre parole che non creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
 12. Comunque gli scavi sono da escludersi dove la soggiacenza minima annua della falda è minore di 10 m dal piano campagna (escludendo da tale vincolo la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto), mentre per soggiacenza maggiore di 10 m dal piano campagna è possibile effettuare scavi tali che la profondità della falda dal piano di fondazione non risulti mai inferiore a 10 m.
 13. In particolare tutte le opere e le attività, anche produttive, avendo come riferimento le condizioni topografiche naturali ed il livello piezometrico massimo annuo della falda, che prevedono escavazioni sono da ritenersi:
 - incompatibili per soggiacenza della falda minore o uguale a 10 m dal piano campagna;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 10 m, ma minore di 50 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 15% della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 50 m, ma minore di 150 m dal piano campagna, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 20% della reale soggiacenza locale;
 - compatibili per soggiacenza della falda maggiore di 150 m, qualora si prevedano interventi di escavazione che non superino il 30% della reale soggiacenza locale.
 14. Il tutto escludendo dai vincoli suddetti la parte pedologica superficiale di copertura della roccia in posto e/o il riporto.
 15. Per la regolamentazione in materia di attività estrattive insistenti in classe di sensibilità 2, si rimanda a quanto disposto negli artt. 10.6.4 e 10.6.5 delle NTA del PTCP.
 16. Dalle suddette limitazioni sono da escludersi tutti gli interventi di emergenza destinati alla messa in sicurezza di persone ed infrastrutture nonché gli interventi volti alla realizzazione di opere pubbliche "strategiche".

Art. 124. Area di salvaguardia delle opere di captazione

1. Come prescritto dalle NTA del PTC della Provincia di Siena, Capo III, Art.10.1.5, le aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale sono individuate secondo quanto riportato dal D.Lgs. 152/06) e riportate nella Tav.PS08 di Piano Strutturale appositamente aggiornata con la Variante puntuale n.1 del 2013. I Comuni possono, nel caso che tali aree siano state individuate con modalità geometriche, definirle più precisamente con criteri idrogeologici, facendo riferimento alle Istruzioni Tecniche contenute nell'Allegato Tecnico n° 2 alla Relazione Finale delle indagini Geologico-Applicate, parte integrante del PTC. Nel caso di aree di salvaguardia di estensione intercomunale, i Comuni interessati recepiscono l'area vincolata individuata nel territorio dove è posta la captazione. La Provincia promuove, a tal fine, forme di coordinamento tra i Comuni interessati.
2. La Zona di Tutela Assoluta (ZTA) di pozzi e sorgenti, che deve avere un'estensione di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione, deve essere adeguatamente protetta ed adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.
3. La Zona di Rispetto (ZR) si estende per un raggio non inferiore ai 200 ml dal punto di captazione. Nelle ZR dei pozzi e sorgenti, sono vietati:
 - spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
 - dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
 - aree cimiteriali;
 - apertura di cave che possano essere in connessione con la falda;
 - apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
 - gestione di rifiuti o stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive, centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli e pozzi perdenti, dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
 - pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.
4. Nelle Zone di Protezione (ZP) della falda:
 - sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
 - gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
 - devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.
5. Alle zone di salvaguardia di cui ai commi 2, 3 e 4 si applicano le prescrizioni e limitazioni per le aree sensibili di classe 1 di cui all'art.10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente art. Art. 122..

Art. 125. Disciplina a tutela dei corpi idrici termali

1. Come prescritto dalle NTA del PTC della Provincia di Siena, Capo III, Art.10.1.6 "I corpi idrici termali", le aree afferenti ai corpi idrici termali sono individuate nella Tav. ST_IG_2 – "Carta delle Zone di Protezione Ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale" del PTCP di Siena (e riportate nella Tav.PS08 di Piano Strutturale appositamente aggiornata) come zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale per assicurare e mantenere le caratteristiche qualitative delle acque minerali, di sorgente e termali oggetto di sfruttamento, sulla base di specifiche caratteristiche

idrogeologiche, così come definito dall'art. 18 co. 1 lett. b e del co. 3 della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Le zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale, in attesa di approfondimenti di carattere idrogeologico, anche eseguiti in fase di rilascio della concessione, in linea con quanto disposto dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006 e ss.mm.ii. per le aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, sono state individuate con criterio geometrico, partendo dalle aree di concessione termale autorizzate e individuando intorno a queste una zona con raggio di 5 km rispetto ai perimetri delle aree di concessione stesse. Nell'ambito della perimetrazione delle zone di protezione ambientale della risorsa idrica minerale, di sorgente e termale sono da applicarsi le prescrizioni di cui al co. 4, riferite alla compatibilità tra le varie forme e modalità di utilizzo della risorsa.
3. Gli enti competenti, ai sensi della LRT 38/2004 e successive modifiche ed integrazioni dovranno provvedere al rilascio della concessione di coltivazione, nel rispetto delle disposizioni vigenti in materia di pianificazione territoriale e di tutela paesaggistica, tenendo conto in particolare:
 - delle esigenze di approvvigionamento delle acque potabili, nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 97 del D.Lgs 152/2006, anche attraverso approfondimenti di carattere idrogeologico che attestino la non interferenza con le acque fredde potenzialmente utilizzabili a fini idropotabili;
 - delle determinazioni della competente Autorità di bacino relative al bilancio idrico dell'area territoriale interessata.
4. Nelle zone di protezione ambientale, di cui al co. 2, vigono le seguenti prescrizioni:
 - l'estrazione di acque fredde sotterranee non termali dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico regionale deve essere limitato al solo utilizzo idropotabile e, solo se non esistono valide alternative, per tutti gli usi consentiti (Regolamento Provinciale per le autorizzazioni e concessioni dei prelievi di acque superficiali e sotterranee e delle opere idrauliche interferenti con il reticolo idrografico) e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006 relativamente alle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile;
 - gli enti competenti rilasciano, all'interno delle zone di protezione ambientale, nuovi permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;
 - ulteriori ricerche e sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) sono concesse, all'interno delle zone di protezione ambientale, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali;
 - nel caso in cui le zone di protezione ambientale presentino estensione intercomunale, valgono le prescrizioni di cui al co. 3 dell'art. 10.1.5 del PTCP.2010.

TITOLO II. FATTIBILITÀ GEOLOGICA, IDRAULICA E SISMICA DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 126. Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici

1. Le modalità di realizzazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione urbanistico-edilizia che abbiano rilevanza sotto il profilo geologico, idraulico e sismico sono subordinate alle prescrizioni della classe di fattibilità corrispondente. Le fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal Piano Operativo derivano dalla classificazione delle pericolosità Idraulica, Geologica e Sismica riportate rispettivamente nelle tavole di Piano Strutturale, appositamente aggiornate: PS10.1 / 2 / 3 – Carta della pericolosità geologica, PS09.1 / 2 / 3 – Carta della pericolosità idraulica e PS07.1 / 2 – Carta della pericolosità sismica locale.
2. La fattibilità geologica, idraulica e sismica dei singoli interventi previsti dal PO è riportata nelle tavole Po4.1 / 2 in scala 1:2.000 e si riferisce a tutte le aree di trasformazione, agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, a tutti gli interventi strategici di recupero e/o trasformazione, agli interventi diffusi di trasformazione e riqualificazione occorrenti nell'intero territorio comunale, distinto in territorio urbanizzato e non.

3. Le fattibilità per ogni singolo intervento sono distinte, rispetto ai fattori che determinano le pericolosità, in fattibilità geologica, idraulica e sismica.
4. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento (citare o meno nel prosieguo), senza necessità di variante al PO.

Art. 127. Fattibilità in relazione agli aspetti geologici

1. Nei seguenti Art. 128., Art. 129., Art. 130. e Art. 131. sono riportate le classi di fattibilità in relazione agli aspetti geologici e le relative prescrizioni.

Art. 128. Classe di Fattibilità F.1 - Fattibilità senza particolari limitazioni

1. La classe di Fattibilità F.1 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali non sono necessarie prescrizioni specifiche ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

Art. 129. Classe di Fattibilità F.2 - Fattibilità con normali vincoli

1. La classe di fattibilità F.2 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.
2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti preposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC².
3. Per gli interventi di Manutenzione Straordinaria (MS), Ristrutturazione Edilizia (REC e RER) e Nuova Edificazione (NEC e RiU), la caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La campagna delle indagini geognostiche dovrà essere programmata in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di altezza superiore ai 2 ml dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti.
4. Nelle aree destinate a verde, compatibilmente con le destinazioni progettuali, la sistemazione morfologica dovrà contribuire alla stabilità generale dei terreni, attraverso il rimodellamento del versante, piantumazione di specie vegetali stabilizzanti, regimazione delle acque superficiali.

Art. 130. Classe di Fattibilità F.3 - Fattibilità condizionata

1. La classe di fattibilità F.3 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi.
2. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC³.

²Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 17 gennaio 2018).

3. Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti geologici, stratigrafici, tettonici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero versante interessato dall'area di intervento. La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La programmazione delle indagini verrà fatta in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni di imposta delle fondazioni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei risultati di prove e misure in sito, che potranno essere integrate con opportune indagini geofisiche. La tipologia fondazionale dovrà essere valutata anche in funzione del generale assetto geologico del sito e dimensionata in base ai risultati della campagna geognostica.
4. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 m dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti, la loro realizzazione sarà subordinata all'esecuzione di verifica di stabilità del pendio effettuata con parametri derivanti da indagini geognostiche in situ e/o prove di laboratorio.
5. Nelle aree in cui sono possibili e/o presenti problematiche di instabilità di versante, la compatibilità degli interventi previsti con il generale equilibrio dell'area di intervento e dei manufatti preesistenti dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità.
6. Dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica in grado di interferire con le opere in progetto.
7. Nelle aree a Pericolosità Geologica/Geomorfologica Elevata (G.3, P.F.E), valgono le seguenti prescrizioni:
 - a) L'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari. Tali eventuali interventi dovranno rispettare i seguenti requisiti: essere definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e dovranno permettere la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; dovranno essere installati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto eventualmente presente; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.
 - b) Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.
8. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4, P.F.M.E, P.F.4), sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (REC e RER) o demolizioni con fedele ricostruzione; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

Art. 131. Classe di Fattibilità F.4 - Fattibilità limitata

1. La classe di fattibilità F.4 si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione gli interventi previsti nel presente PO non interessano la classe di fattibilità F4 e pertanto tali approfondimenti progettuali non sono stati condotti.

Art. 132. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità idraulica

1. Nelle aree di fondovalle interessate da Pericolosità da alluvione bassa (P1), tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o nuova edificazione dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.
2. Nelle aree a pericolosità da alluvioni media (P2) e elevata (P3), nonché nella fascia entro 10 m dal piede esterno dell'argine o in mancanza di esso dal ciglio di sponda, valgono i vincoli e la disciplina di cui alla L.R. n.41 del 25 luglio 2018.
3. Tutte le tipologie di intervento non disciplinate dalla L.R. n.41 del 25 luglio 2018 dovranno essere realizzate in maniera tale da non determinare rischio per persone e beni e non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali. Prescrizioni per le aree a Pericolosità da alluvione elevata
4. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nelle aree a Pericolosità da alluvione elevata (P3), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione, sul patrimonio edilizio esistente e relativi a infrastrutture lineari o a rete, è vincolata a quanto previsto dal Capo III della L.R. n.41 del 25 luglio 2018
5. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato la fattibilità degli interventi ubicati in aree a Pericolosità da alluvione elevata (P3) è subordinata a quanto previsto dal Capo IV della L.R. n.41 del 25 luglio 2018 Prescrizioni per le aree a Pericolosità da alluvione media
6. All'interno del perimetro del territorio urbanizzato, nelle aree a Pericolosità da alluvione media (P2), la fattibilità degli interventi di nuova costruzione, sul patrimonio edilizio esistente e relativi a infrastrutture lineari o a rete, è vincolata a quanto previsto dal Capo III della L.R. n.41 del 25 luglio 2018
7. All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato la fattibilità degli interventi ubicati in aree a Pericolosità da alluvione media (P2) è subordinata a quanto previsto dal Capo IV della L.R. n.41 del 25 luglio 2018

Art. 133. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica

1. Su tutto il territorio comunale, si applicano i contenuti del DPGR 36/R 2009 agli interventi di ampliamento e nuova costruzione, con l'esclusione degli interventi di cui all'Art.12 del decreto stesso.
2. Per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree classificate a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) oltre alle prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica G.4, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni.
3. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica elevata (S.3), in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
 - nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni;
 - nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, stendimenti ESAC ecc. da definire a livello di piano attuativo in base all'assetto geologico e alle opere in progetto) e geotecniche che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

Art. 134. Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone

1. Il Piano Operativo comunale recepisce interamente quanto indicato nel PAI del Fiume Ombrone.
2. Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (P.F.M.E.) ed Elevata (P.F.E.) valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di PAI dell'A.d.B. competente.
3. Al di fuori delle aree a pericolosità di cui ai commi precedenti, valgono le disposizioni di cui agli artt. 17 e 18 delle Norme di PAI.

Art. 135. Aree a pericolosità da alluvione ai sensi del PGRA dell'Ombrone

1. Il PO comunale recepisce interamente quanto indicato nel PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale UoM Ombrone, e in particolare:
 - nelle aree a Pericolosità da alluvione elevata (P3) le prescrizioni di cui agli Artt. 7 e 8 della Disciplina di piano del PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale UoM Ombrone;
 - nelle aree a Pericolosità da alluvione media (P2) le prescrizioni di cui agli Artt. 9 e 10 della Disciplina di piano del PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale UoM Ombrone;
 - nelle aree a Pericolosità da alluvione bassa (P1) le prescrizioni di cui all'art.11 della Disciplina di piano del PGRA dell'Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale UoM Ombrone.

Art. 136. Attribuzione della fattibilità agli interventi in territorio urbanizzato

1. Negli spazi di uso collettivo appartenenti al territorio urbanizzato, così come definito all'Art. 12. delle presenti NTA, la fattibilità dei possibili interventi è stabilita come da tabella seguente.
2. La fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici è determinata secondo quanto previsto dalla L.R. n.41 del 25 luglio 2018, nonché dagli artt 132, 133, 134 e 137 delle presenti NTA.

Tab. 1- Fattibilità degli interventi in spazi di uso collettivo in territorio urbanizzato

TIPO DI INTERVENTO	PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			PERICOLOSITÀ SISMICA		
	G.2	G.3 PFE	G.4 PFME	S.2	S.3	S.4
Inserimento di elementi di arredo, recinzione o strutture leggere temporanee che non necessitano di fondamenta o allacciamento a servizi idrici / fognari.	F.1	F.1 ⁽¹⁾	F.1 ⁽¹⁾	F.1	F.1	F.1
Piccole strutture < 50 mq che necessitano di pavimentazioni / fondazioni /allacciamento a servizi idrici / fognari.	F.2	F.3	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Strutture con superficie > 50 mq.	F.2	F.3	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Realizzazione/ampliamento di impianti sportivi scoperti	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.2	F.2
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, aree destinate alla tutela e ripristino ambientale.	F.1	F.2	F.3 ⁽¹⁾	F.1	F.2	F.3
Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili anche con edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie).	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	F.3.
Ampliamento di sede stradale o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità (strade di accesso)	F.2	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	F.2	F.2	F.3.
Nuova viabilità.	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Parcheggi pubblici/privati a raso < 500 mq	F.2	F.2	na ⁽²⁾	F.2	F.2	na ⁽²⁾

Parcheggi pubblici/privati a raso > 500 mq, parcheggi pubblici/privati con sbancamenti o riporti o in sotterraneo.	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Piccoli edifici ed impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine di trasformazione ENEL, impianti di telefonia fissa e mobile). Torri antiincendio.	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Giardini, coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale.	F.1	F.1	F.2	F.1	F.1	F.2
Depositi all'aperto.	F.2	F.2	na ⁽²⁾	F.2	F.2	na ⁽²⁾
Scavi e sbancamenti per la messa in opera delle reti di distribuzione; riporti	F.1	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.1	F.3	na ⁽²⁾

- (1) - Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.
- (2) - Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.
- (3) - Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.
- (4) - Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri: a) previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento; b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.
3. La realizzazione di orti urbani può essere attuata senza relazione geologica; tuttavia si raccomanda di prevedere dei sistemi di raccolta e canalizzazione delle acque meteoriche o irrigue e, su versanti con pendenza media superiore al 15%, di realizzare gradonature per conferire stabilità al pendio.
4. Gli eventuali depositi idrici interrati devono essere opportunamente impermeabilizzati al fine di ridurre le infiltrazioni di acqua.
5. La fattibilità degli interventi privati in territorio urbanizzato è individuata in base alla tipologia di intervento e alle condizioni di pericolosità al contorno secondo la seguente Tab. 2:

Tab. 2- Fattibilità degli interventi privati in territorio urbanizzato

TIPO DI INTERVENTO (con riferimento a Parte I, titolo II, capo II delle presenti NTA)	PERICOLOSITÀ GEOLOGICA			PERICOLOSITÀ SISMICA		
	G.2	G.3 PFE	G.4 PFME	S.2	S.3	S.4
Manutenzione Ordinaria (MO)	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1	F.1
Manutenzione Straordinaria (MS) a condizione che non comporti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) escluso recupero sottotetti e interventi volti al superamento di barriere architettoniche che non prevedano realizzazione di volumi aggiuntivi. Demolizione senza ricostruzione.	F.1	F.2	F.2	F.2	F.2	F.2
Restauro e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) se concernente recupero dei sottotetti e interventi volti al superamento di barriere architettoniche che prevedano adeguamenti volumetrici minimi Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER) Realizzazione di piccoli volumi tecnici, di servizio, e per funzioni igienico-sanitarie.	F.2	F.3 ⁽³⁾	F.3 ⁽⁴⁾	F.2	F.3	F.3
Ampliamento e sostituzione edilizia (AS) (ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni), Nuove edificazioni (NEC e RiU)	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente < 50 mq.	F.2	F.2	na ⁽²⁾	F.2	F.2	na ⁽²⁾
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente > 50 mq.	F.2	F.3 ⁽³⁾	na ⁽²⁾	F.2	F.3	na ⁽²⁾

- (1) - Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove

necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

- (2) - *Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*
- (3) - *Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.*
- (4) - *Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:*
 - a) previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;*
 - b) installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.*

Art. 137. Attribuzione della fattibilità per gli interventi in territorio non urbanizzato

1. Nel territorio non urbanizzato, così come definito all'Art. 12. delle presenti NTA l'assegnazione della fattibilità in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrata dovrà avvenire secondo i criteri riportati nella seguente tabella 3.
2. La fattibilità degli interventi in relazione agli aspetti idraulici è determinata secondo quanto previsto dalla L.R. n.41 del 25 luglio 2018, nonché dagli artt 132, 133, 134 e 137 delle presenti NTA.

Tab. 3- Fattibilità degli interventi in territorio non urbanizzato

TIPO DI INTERVENTO	PERICOLOSITA'		
	G.2	G.3 PFE	G.4 PFME
Manutenzione Ordinaria (MO)	F.1	F.1	F.1
Manutenzione Straordinaria (MS) a condizione che non comporti sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni. Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) escluso recupero sottotetti e interventi volti al superamento di barriere architettoniche che non prevedano realizzazione di volumi aggiuntivi. Demolizione senza ricostruzione.	F.1	F.2	F.2
Restauro e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) se concernente recupero dei sottotetti e interventi volti al superamento di barriere architettoniche che prevedano adeguamenti volumetrici minimi Ristrutturazione edilizia ricostruttiva (RER) Realizzazione di piccoli volumi tecnici, di servizio, e per funzioni igienico-sanitarie.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	F.3 ⁽⁵⁾
Ampliamento e sostituzione edilizia (AS) (ampliamenti, sopraelevazioni ed altri interventi che comportino sovraccarichi sul terreno e/o sulle fondazioni), Nuove edificazioni (NEC e RiU)	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Verde attrezzato senza opere murarie, parchi in genere, aree destinate alla tutela e ripristino ambientale.	F.1	F.2	F.3 ⁽¹⁾
Impianti sportivi all'aperto, piste ciclabili anche con edifici di servizio (tribune, spogliatoi e costruzioni accessorie).	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Ampliamento di sede stradale o realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità (strade di accesso)	F.2	F.2	F.3 ⁽⁵⁾
Nuova viabilità.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Parcheggi pubblici/privati a raso < 500 mq	F.2	F.2	na ⁽²⁾
Parcheggi pubblici/privati a raso > 500 mq, parcheggi pubblici/privati con sbancamenti o riporti o in sotterraneo.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Piccoli edifici ed impianti di servizio di strutture a rete inferiori a 50 mq (acquedotto, impianti adduzione e distribuzione gas, cabine di trasformazione ENEL, impianti di telefonia fissa e mobile). Torri antiincendio.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Giardini, coltivazioni specializzate, orti, serre con copertura stagionale.	F.1	F.1	F.2
Serre con copertura permanente.	F.1	F.2	na ⁽²⁾
Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio precari con funzione agricola e zootecnica con dimensioni < 50 mq.	F.1	F.2	na ⁽²⁾
Annessi agricoli e manufatti per alloggio bestiame, tettoie, scuderie e altri annessi di servizio con funzione agricola e zootecnica con dimensioni > 50 mq.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Depositi all'aperto.	F.2	F.2	na ⁽²⁾
Invasi e laghetti collinari.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente < 50 mq.	F.2	F.2	na ⁽²⁾
Piscine all'aperto e relativi locali di servizio planimetricamente > 50 mq.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
Scavi e riporti planimetricamente superiori a 50 mq o di altezza non modesta.	F.2	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾

Scavi e sbancamenti per la messa in opera delle reti di distribuzione; riporti planimetricamente inferiori a 50 mq.	F.1	F.3 ⁽⁴⁾	na ⁽²⁾
---	-----	--------------------	-------------------

- (1) - *Gli interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.*
- (2) - *Non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o di nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.*
- (3) - *Possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.*
- (4) - *Relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:* a) *previsione, ove necessario, di interventi mirati a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento;* b) *installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.*

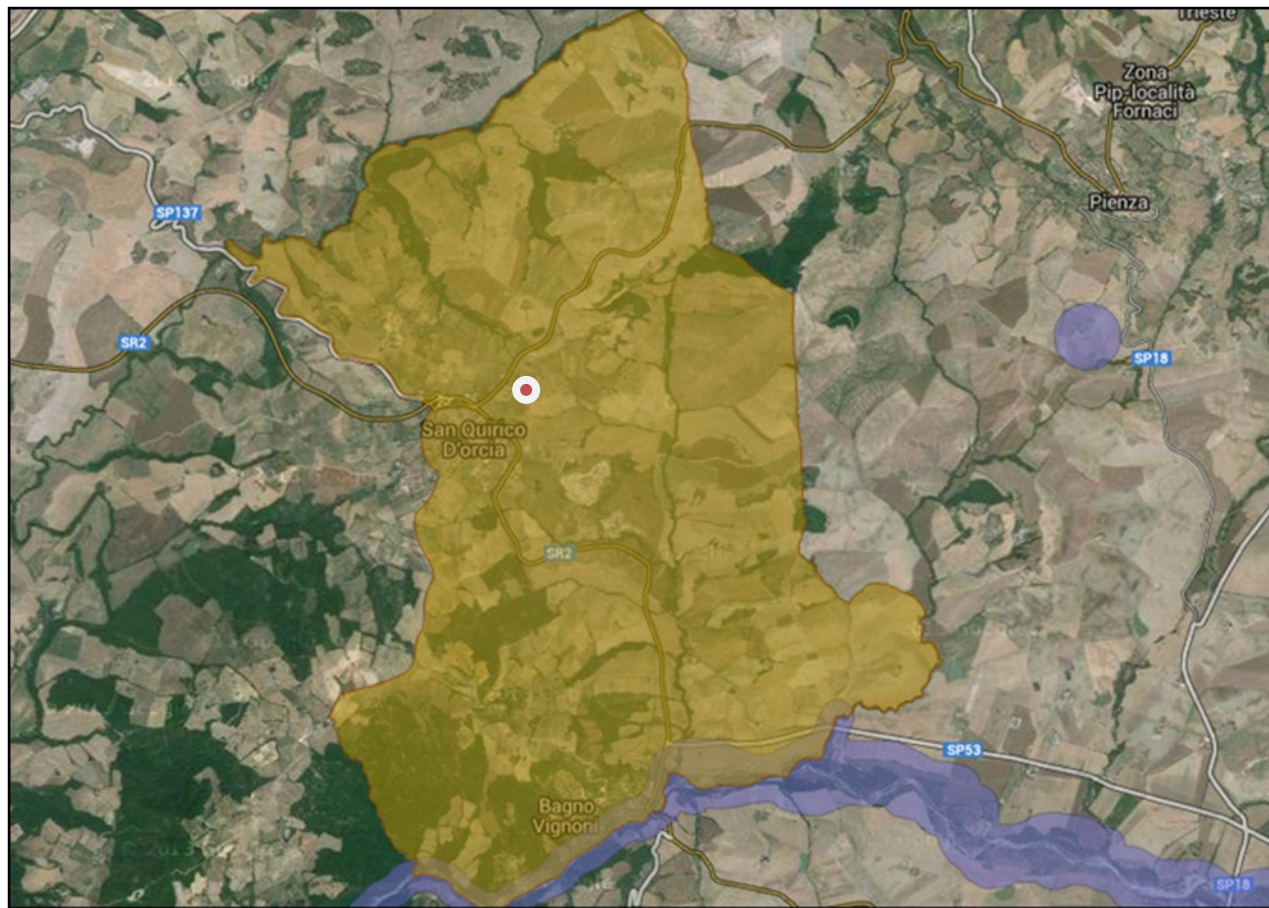
**ALLEGATO 1 - SCHEDE PROGETTUALI
PER GLI INTERVENTI IN
AREE SOGGETTE A
VINCOLO PAESAGGISTICO
EX D.LGS. 42/2004**

INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PIANI ATTUATIVI (PA)

PA 2 - Completamento residenziale di Via dei Fossi

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3 – Insediamenti produttivi di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T8 – Spazi aperti inclusi nel territorio urbano
Componente insediativa (Tav. PO2)	Area di trasformazione; in seguito CI4 – Espansioni residenziali recenti di San Quirico

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente l'obiettivo di PO n.5, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti ed in esso rendicontati, ossia:

- 5) *“Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

Nella fattispecie, l'intervento prende spunto da un contributo offerto dalla proprietà, accolto integrandolo con una importante contropartita in termini di servizi pubblici, ossia la cessione di un'area che servirà a incrementare notevolmente l'attuale parcheggio pubblico a servizio del centro storico, ormai insufficiente.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Fig. 2 - Ortofoto 2013



Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

(...)

- 1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO (cfr. art. 100). In particolare l'intervento è soggetto alle seguenti *Prescrizioni per la struttura antropica*:

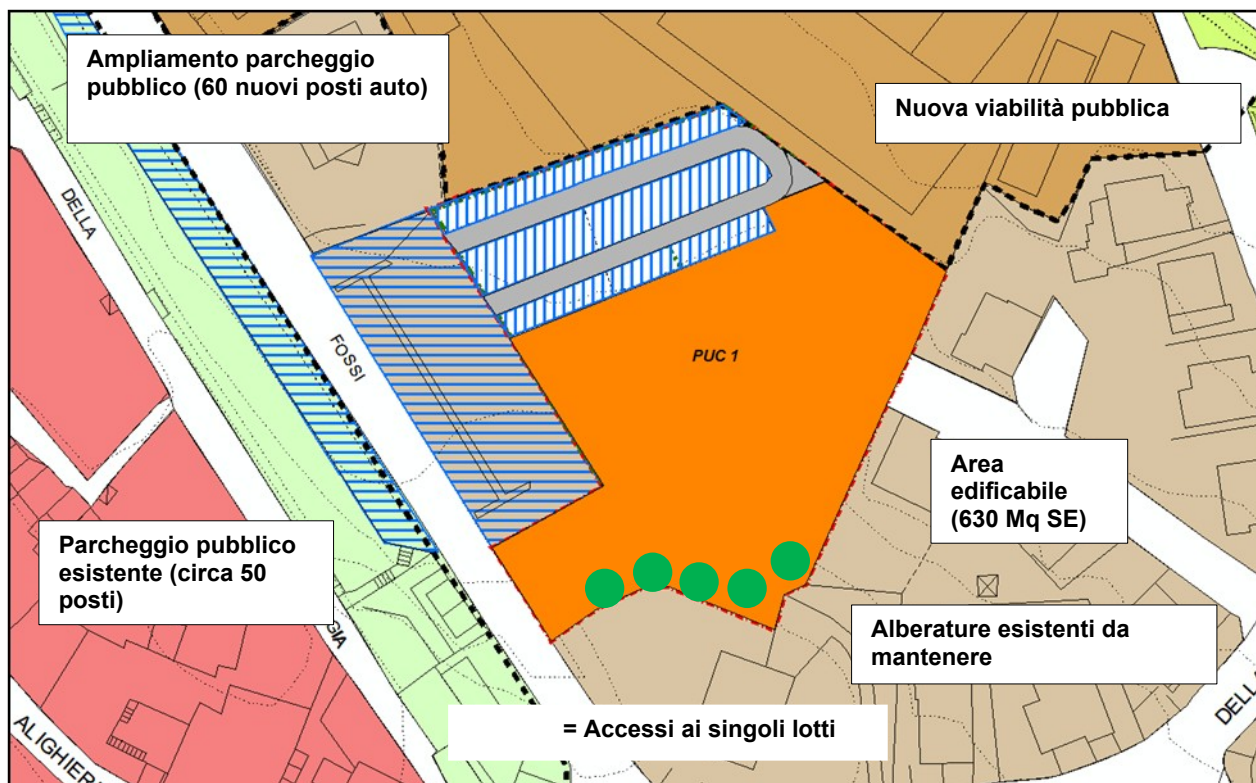
- 3.c.1. Gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del *centro storico di San Quirico* e dell'intorno territoriale, ovvero *ambito di pertinenza paesaggistica*, ad esso adiacente, devono garantire che:
- g. siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - h. sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico di San Quirico;
 - i. nei parchi, di giardini storici o nelle sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storizzate, siano mantenuti i percorsi interni, sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica;
 - j. siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi al centro storico e le relative opere di arredo;
 - k. sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
 - l. le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili
- 3.c.2. Gli interventi di trasformazione edilizia del patrimonio di cui alla prescrizione 3.c.1 devono garantire che:
- a. siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
 - b. sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
 - c. siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
 - d. sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - e. sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
 - f. sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area PA 2, così come delimitata nella Tav. Po2, è consentita la realizzazione di un intervento di Nuova Edificazione di Completamento (NEC) per 630 mq di SE a valere sulla CRU residenziale del PS, per la realizzazione di 3-6 alloggi, distribuiti in unità monofamiliari o bifamiliari.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art. 15 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi e con lo schema planimetrico di massima della Fig. 3 "Regole di impianto"
3. I nuovi edifici non potranno superare l'altezza di 6 ml. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente

articolo, in particolare quelle di cui all'Art. 54 "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici" e quelle per il trattamento dei parcheggi di cui all'Art. 43 co. 4 ossia "Nei parcheggi a raso di nuova realizzazione, oppure nei rifacimenti dei parcheggi esistenti, sono da utilizzarsi pavimentazioni permeabili e viene assicurato l'ombreggiamento naturale dei veicoli attraverso la messa a dimora di alberi scelti tra quelli indicati nell'Art. 54 delle presenti NTA, collocandoli sia lungo il perimetro delle aree sia al loro interno". Infine, in coerenza all'art. 133 del PS, e nelle more dell'aggiornamento della tav. PS02 alla bibliografia più recente in materia di scoperte archeologiche in territorio di San Quirco, l'avvio dell'intervento è subordinato ad indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.

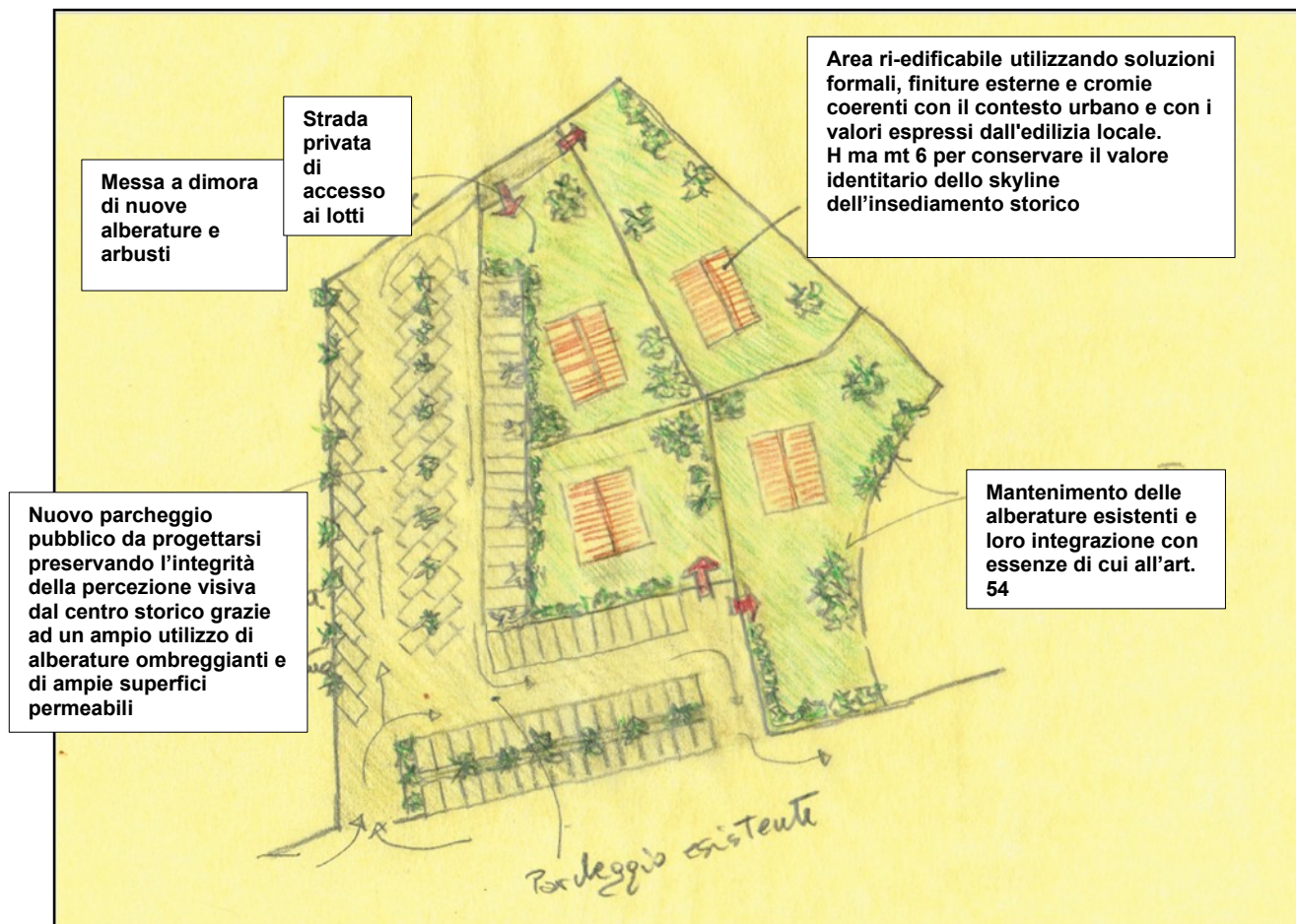
Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2)



4. Lo schema di convenzione di cui all'art. 15, co. 8, lett. h dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici così come localizzate sempre nella Tav. Po2, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'Art. 107. co.4; ossia:
 - l'area di 892 mq circa, da destinarsi ad ampliamento del parcheggio pubblico per circa 57 posti auto;
 - l'area di 490 mq circa da destinarsi a nuove sedi stradali di distribuzione interna;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute, stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lett. a, congiuntamente agli IM, relativi agli interventi di completamento residenziale CRa, CRb, CRc, CRe.
 - c. le specifiche misure intraprese per armonizzare il progetto, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04 sono riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, il PA deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004. In particolare, come previsto dalle prescrizioni del vincolo paesaggistico, le nuove aree di sosta e parcheggio dovranno essere elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva da e

verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili e la conservazione di quante più piante di olivo possibili, tra quelle attualmente presenti;

Fig. 3bis – Schizzo esemplificativo della possibile dislocazione dei volumi costruiti e del verde pubblico e privato previsto



5. Nell'ottemperare alle prescrizioni del DM di cui alla lett. c del precedente comma, il progetto dovrà in particolare garantire che:
- siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili
 - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
 - sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

Foto 1: Parcheggio da ampliare



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi di nuova edificazione, la realizzazione dei parcheggi e della viabilità sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA. Le sistemazioni a verde potranno essere realizzate senza particolari prescrizioni.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – per la realizzazione dei parcheggi e della viabilità valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1 delle NTA.

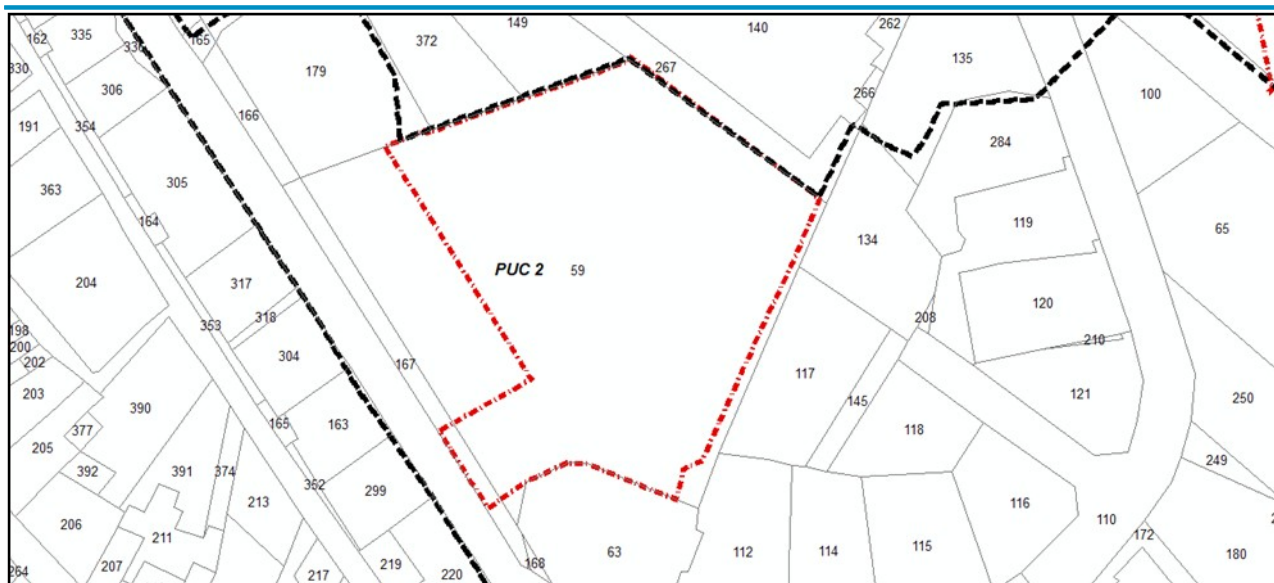
Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di nuova edificazione è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

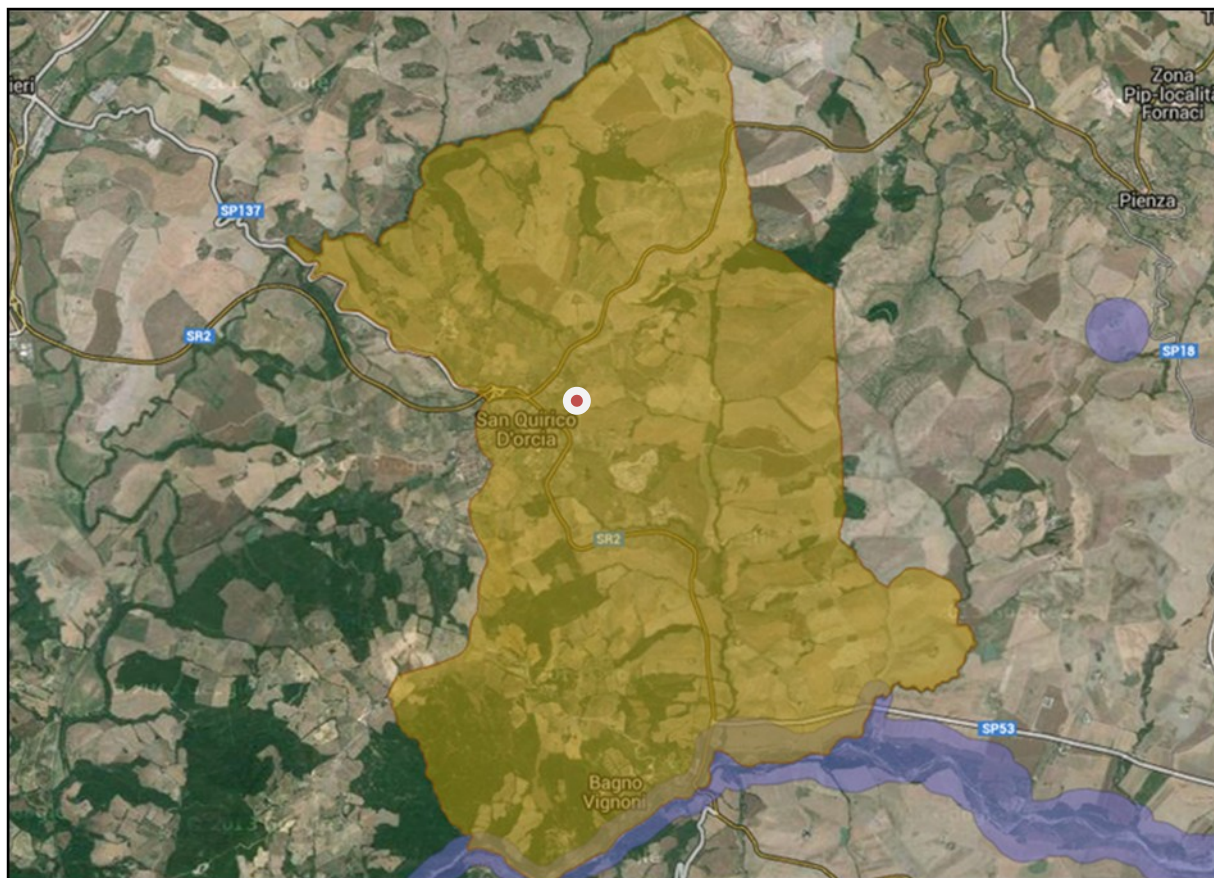
Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



PA 3 - Ampliamenti per camere e servizi privati Residence Casanova

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3 – Insediamenti produttivi di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	Parte T2 - Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana, parte T6 – Tessuti edilizi recenti realizzati in attuazione del PRG 1991 e varianti

Componente insediativa (Tav. PO2)	CI4 – Espansioni residenziali recenti di San Quirico
-----------------------------------	--

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO n.2**, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 2) *“Verificare e semmai sbloccare – per quanto possibile con gli strumenti urbanistici - le operazioni volte ad incrementare la ricettività turistica già previste dal RU, ma non ancora realizzate.”*

Foto 1: veduta dell'aerea da sud-est



Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1- tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

Fig. 2 – Inquadramento dell'area di intervento (su base Ortofoto 2013



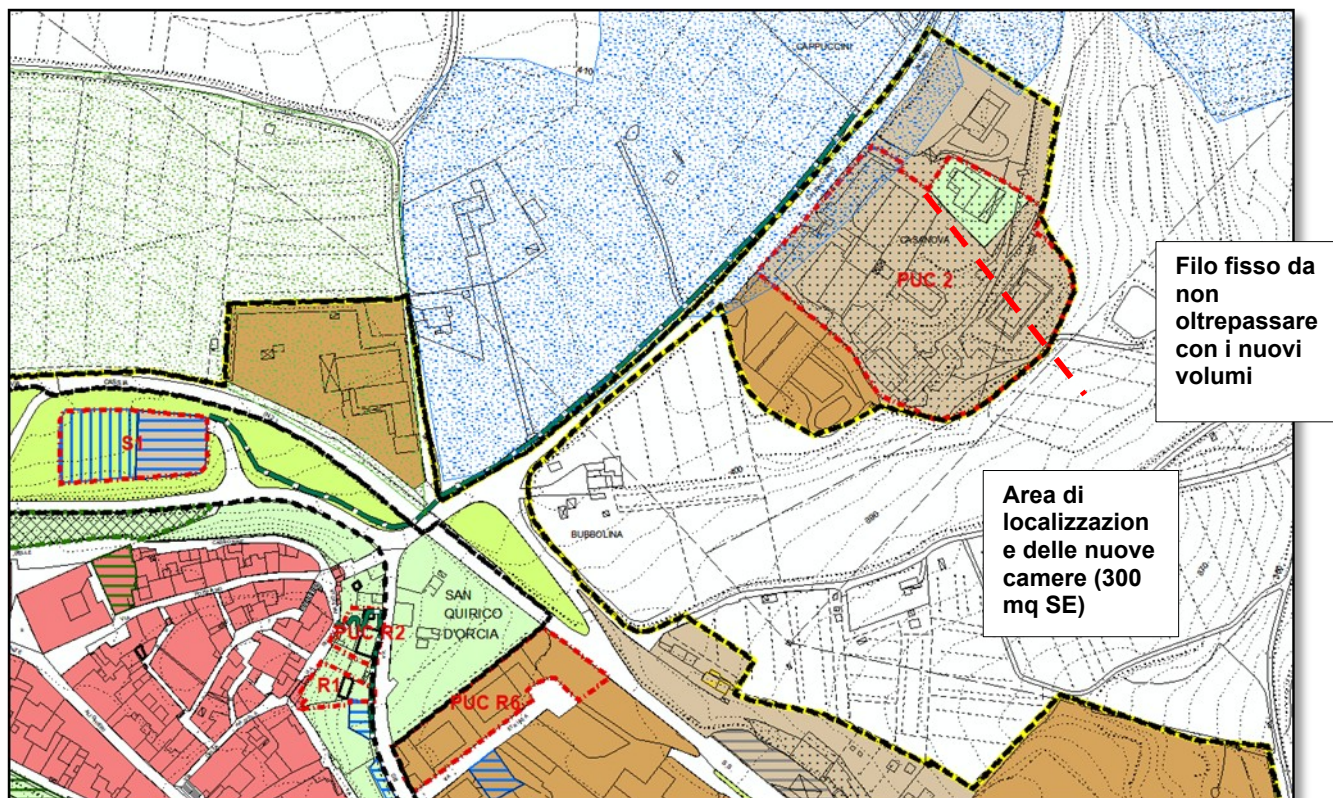
Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area PA3, così come delimitata nella Tav. Po2, è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento (AS) per 300 mq di SE per nuove camere da realizzarsi fuori terra (uso TR), 250 mq di SE per l'ampliamento del ristorante e 750 mq SE per servizi privati per centro benessere e collegamenti sotterranei (uso DS3), da realizzarsi interrati, nella posizione indicata nella fig.2. Si concede a possibilità di rendere seminterrati tali locali interrati concessi limitatamente al prospetto verso valle, lasciandoli fuoriuscire dalla quota naturale del terreno per l'altezza derivante mantenendo pari a 0 l'altezza del prospetto verso monte, e comunque fino ad un massimo di 1,20 mt di H fuori terra rispetto alla quota naturale a valle.
2. L'intervento sarà attuato tramite un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art. 16. Art. 15 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi e con lo schema planimetrico di massima della Fig. 3 "Regole di impianto".
3. I nuovi edifici non potranno superare l'altezza di 6 ml e non dovranno oltrepassare il filo fisso riportato nello Schema planimetrico di Fig. 3; Nei terreni non interessati dalle costruzioni deve essere conservato il carattere di ruralità, anche con la piantumazione di alberature e corredi vegetazionali con essenze tipiche dei luoghi (di cui all'art. 54), mentre le pavimentazioni, laddove necessarie, devono essere di tipo permeabile, con materiali e colori adeguati ai caratteri rurali. L'illuminazione notturna dovrà essere contenuta, in modo da non creare inutili effetti scenografici. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli stan-

dard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici" e quelle per il trattamento dei parcheggi di cui all'43 co. 4 ossia "Nei parcheggi a raso di nuova realizzazione, oppure nei rifacimenti dei parcheggi esistenti, sono da utilizzarsi pavimentazioni permeabili e viene assicurato l'ombreggiamento naturale dei veicoli attraverso la messa a dimora di alberi scelti tra quelli indicati nell'Art. 54 delle presenti NTA, collocandoli sia lungo il perimetro delle aree sia al loro interno"..

4. Lo schema di convenzione di cui all'art. 15, co. 8, lett. h dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione all'AC dell'area di circa 468 mq (312 ml di lunghezza x 1,5 ml di larghezza) per la realizzazione del percorso pedonale protetto sulla SP di Chianciano, così come evidenziato sulla Tav. Po02, sito sul lato opposto al Residence Casanova, che prosegua quello che già si diparte dall'ingresso del Convento dei Cappuccini fino alla fine della proprietà, in direzione della Porta dei Cappuccini. Il percorso pedonale sovrappasserà poi Cassia, utilizzando il ponticello già esistente. Appena oltrepassata la Cassia, il percorso pedonale virerà a destra, percorrendo l'area di verde pubblico fino al parcheggio delle Carbonaie. Il nuovo percorso pedonale ricade peraltro all'interno della perimetrazione del BSA denominato "Convento dei Cappuccini" censito dal PTC provinciale.

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po02)



- b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, che saranno destinati prioritariamente:
 - i. alla realizzazione dell'intero un percorso pedonale descritto al co.1;
 - ii. all'esproprio dell'area verde sita lungo le Mura Settentrionali della città, per destinarla a verde pubblico di ambientazione paesaggistica.
- c. le eventuali modalità per l'affidamento a terzi della realizzazione delle opere di cui alla lett. a, punto i, inclusi i beneficiari degli ampliamenti concessi, caso in cui il finanziamento dei lavori avverrebbe a scomputo degli Importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute, come previsto all'Art. 107., commi 3 e 4 (V. Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO);
- d. le modalità con cui il progetto di ampliamento del Residence Casanova intende curare il trattamento del margine urbano in linea con le disposizioni del PO, dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS, con il PTC e il PIT-PPR approvato, incluse le specifiche misure per armonizzare i nuovi edifici e gli spazi pertinenziali con prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136

Foto 2: tratto di SP 146 da attrezzare con marciapiede fino alla porta dei Cappuccini



Fattibilità F.2 – Gli interventi di ampliamento previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 – La realizzazione degli ampliamenti all'interno dell'area a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. Dovranno essere in particolare definite le caratteristiche geometriche (estensione e spessore) e geotecniche dei terreni di riporto eventualmente costituenti il substrato su cui verranno realizzate gli ampliamenti in progetto, attraverso una opportuna campagna geotecnica. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Le sistemazioni a verde ed il percorso pedonale potranno essere realizzati senza particolari limitazioni.

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

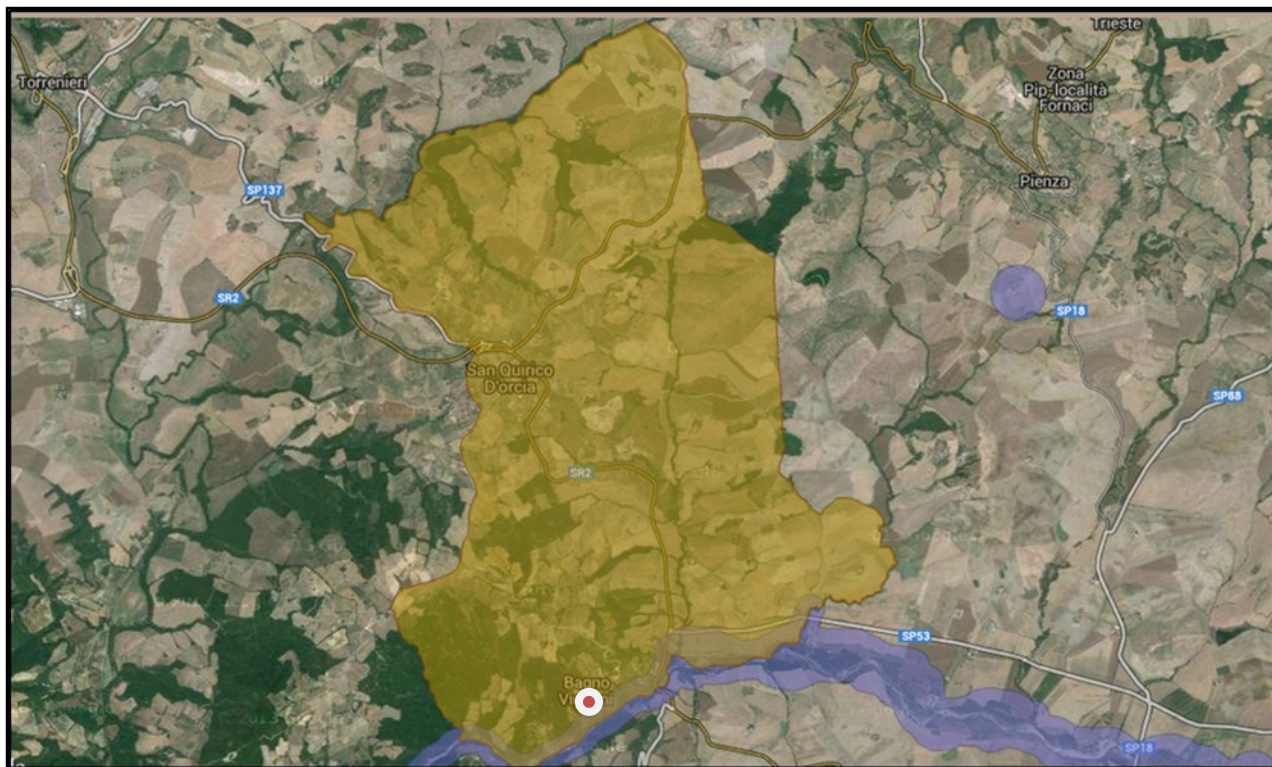
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

PA 4 – Ampliamento per camere e servizi privati Albergo Posta Marcucci

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1). L'area da cedere al Comune, nei pressi del gorgo esistente, è destinata a verde pubblico, rientra anche in un **vincolo ex art. 142 D.Lgs. 42/04 c. 1 lett. c)** "Aree di rispetto di 150 metri dalle sponde dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle Acque Pubbliche" (in viola in fig.1).

Parte dell'area ricade all'interno del perimetro del bene di interesse storico-artistico notificato ai sensi dell'art. 10, co.1 del d.lgs. 42/04 denominato "**Complesso dei Mulini di Bagno Vignoni**", attualmente attrezzato per la visita ed aperto al pubblico (Parco dei Mulini, in Tav. Po2b).

Tale parte, insieme ad alcune piccole propaggini nell'angolo sud-ovest dell'area PA 4 a, ricadono anche all'interno di un vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 lett. g) "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227"

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni; (art. 40 NTA)
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei travertini – sottosistema dei versanti di Bagno Vignoni

<i>Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)</i>	NO
<i>UTOE (Tav. PS06)</i>	UTOE 5 – Bagno Vignoni e Vignoni
<i>Localizzazione interna al territorio urbanizzato</i>	SI
<i>Tessuti (Tav. PO1)</i>	Parte T4 – Tessuti presenti agli anni Sessanta; parte T8 – Spazi aperti inclusi nel territorio urbanizzato
<i>Componente insediativa (Tav. PO2)</i>	Parte CI5 – Espansioni recenti di Bagno Vignoni, parte CI7 - Verde di ambientazione paesaggistica

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL’INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.2, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 1) “Verificare e semmai sbloccare – per quanto possibile con gli strumenti urbanistici - le operazioni volte ad incrementare la ricettività turistica già previste dal RU, ma non ancora realizzate.”

Inoltre l'intervento intende porre rimedio ad alcuni elementi costruttivi della sistemazione esistente risalenti agli anni Cinquanta fonte di notevole impatto visivo dal centro di Rocca d'Orcia e percorrendo la valle dell'Orcia.

Nella successiva foto 1 sono visibili le sostruzioni a vista sotto il piano delle piscine, il muro di contenimento e lo sbancamento e relativo riporto dell'attuale parcheggio, risalenti agli anni Cinquanta.

Foto 1: Veduta del lato sud



Obiettivi di PS

L'intervento risulta coerente con gli obiettivi per l'**invariante strutturale di PS** cui appartiene (Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni), per la quale l'art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;

- 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;
- coerenza morfotopologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
- conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
- fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;
- divieto di attività estrattive.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza del secondo con le prime.

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, **e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;**

In relazione alla parte evidenziata della direttiva, l'intervento mira precisamente a risolvere definitivamente il grave impatto visivo delle sostruzioni dell'Albergo e dei riporti causati dallo sbancamento del parcheggio attraverso un rimodellamento dell'intero fronte, da ottenersi sia con la attenta collocazione sotto il piano delle piscine dei volumi concessi, sia con una massiccia opera di ripristino vegetazionale del versante, fino al verde pubblico ceduto sul fondovalle.

Obiettivo 4 *Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei relativi valori estetico-percettivi*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 4.1 - salvaguardare le aree termali di Bagno Vignoni, per l'unicità della sua piazza d'acqua di valore storico-culturale, e di Bagni San Filippo, per le sue formazioni calcaree immerse in un contesto boscoso di valore naturalistico, anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali;
- 4.2 - individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali.

Come si vedrà, tra i numerosi vantaggi pubblici offerti dall'operazione vige il restauro e la manutenzione del parco dei mulini, incluso il sistema di scorrimento delle acque termali nei gorelli.

Obiettivo 5 *Salvaguardare e riqualificare i paesaggi fluviali dell'ambito (fiumi Orcia e Ombrone, torrenti Formone e Paglia), caratterizzati da lunghi tratti a dinamica naturale o seminaturale*

Direttive correlate

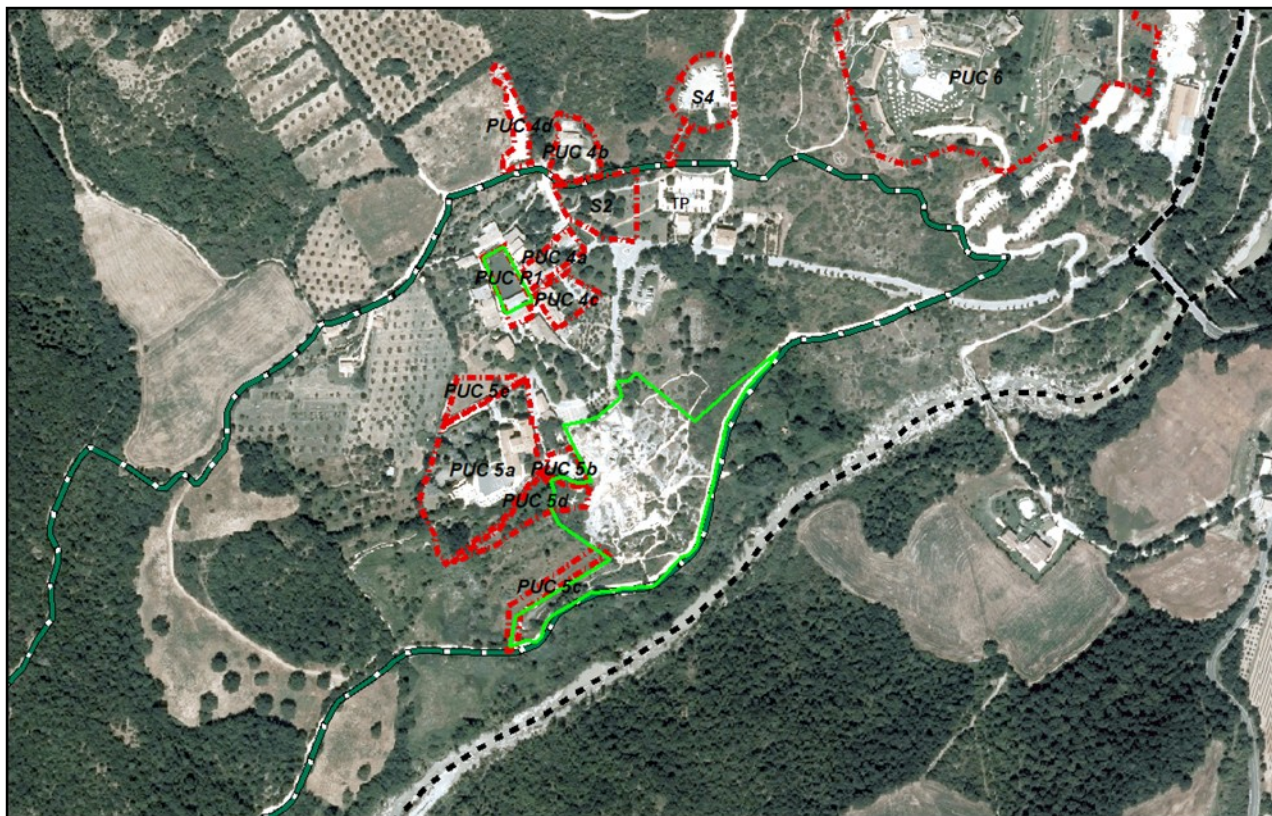
Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

5.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo

Orientamenti:

Individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del fiume Orcia, ove evitare processi di urbanizzazione o altre modalità di artificializzazione che aumentino la superficie impermeabile; favorendo interventi di riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale dove interrotta; limitando l'apertura di siti estrattivi e riqualificando i bacini dismessi.

Fig. 2 – Ortofoto 2013 (In verde le aree vincolate)



Obiettivo 6 Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 6.1 -riqualificare e mettere a sistema, anche con una rete di mobilità dolce, i tracciati storici quali luoghi privilegiati di percezione del paesaggio, con particolare riferimento al fascio di percorsi che costituivano la Via Francigena (comprese le sue deviazioni di crinale).
- 6.3 -riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;

Orientamenti

- valorizzare il patrimonio di manufatti legati al reticolo fluviale e alla risorsa termale, quali il sistema degli edifici protoindustriali collocati lungo il corso del fiume Vivo, il sistema dei mulini di San Quirico d'Orcia, Bagno Vignoni e il relativo sistema dei mulini, Bagni San Filippo.

[Vedi commento precedente.](#)

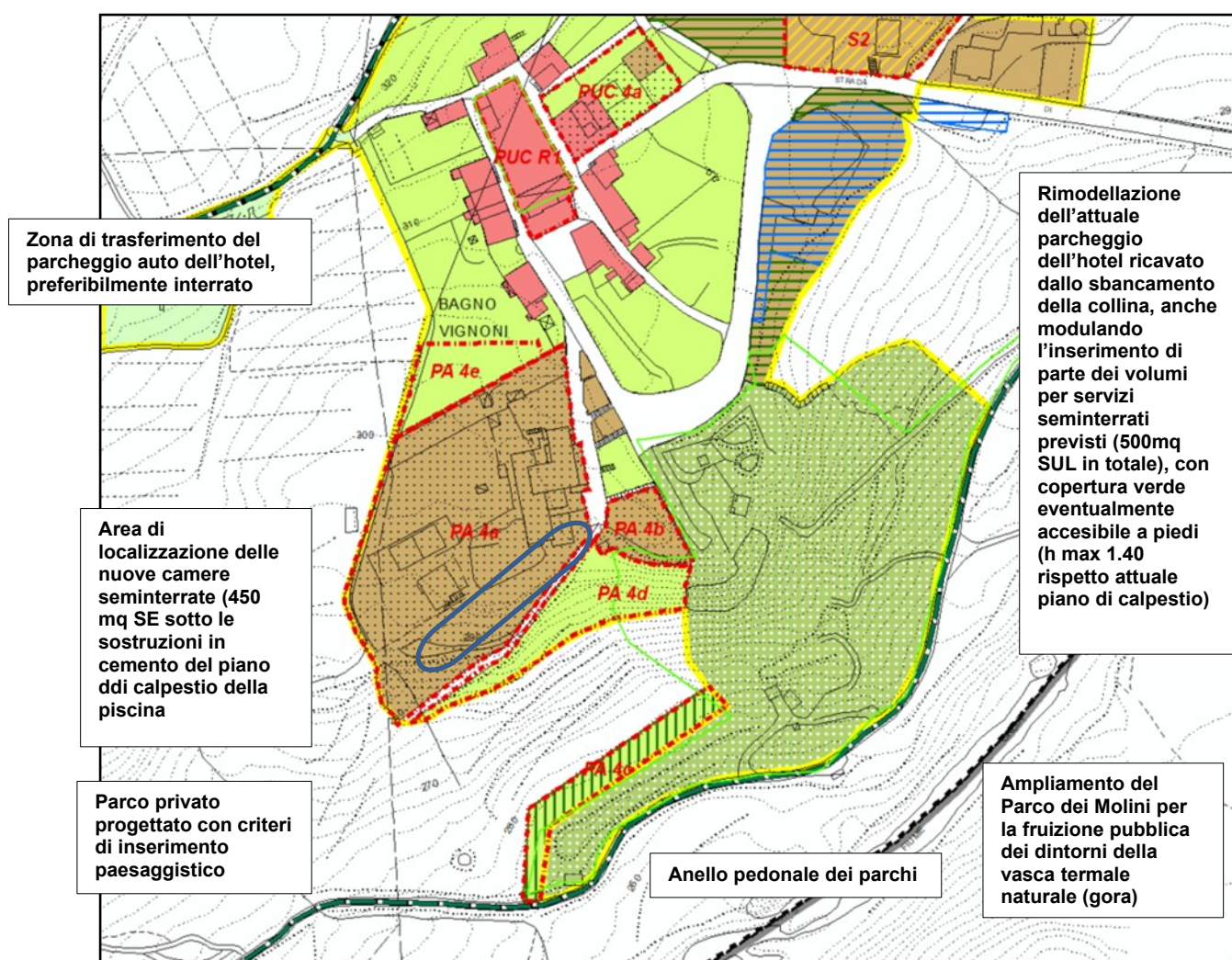
Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area PA 4a e PA 4b, così come delimitate nella Tav. Po2b, è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento (AS) per 450 mq di SE per nuove camere (uso TR1) destinata ad incrementare la capacità ricettiva dell'albergo e un incremento per altri 500 mq di SE per Servizi privati DS, sottocategoria funzionale DS5 (impianti termali e centri benessere, ecc.), volti in buona parte a migliorare l'accoglienza degli utilizzatori giornalieri.

Fig. 3 - Regole di impianto (su base Tav.Po2)



2. L'intervento sarà attuato tramite un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art. 15 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Le volumetrie per nuove camere dovranno essere localizzate immediatamente a sud della piscina termale, sotto la terrazza, tra le sostruzioni di cemento attualmente lasciate a vista e fonte di notevole impatto visivo. In particolare, i prospetti ed i volumi della nuova edificazione avranno il compito di migliorare l'inserimento paesaggistico dell'attuale muro di contenimento della piscina e dei sostegni di cemento rimasti privi di trattamento. Il resto dei volumi per servizi privati sarà localizzato come mostrato

nello schema di fig. 3, avendo cura di posizionare quelli seminterrati anche in luogo dell'attuale parcheggio in modo che consentano di rimodellare almeno in parte il profilo della collina, privilegiando con passaggi di quota continui o comunque dolci, in luogo dell'attuale brusco salto, con relativo riporto di terra a valle (v. foto 2). In particolare, in riferimento a questi ultimi, la fig. 3 bis mostra il dettaglio delle regole di impianto per l'area PA4b, che prevedono:

- a.** il mantenimento di una fascia di rispetto di 3 mt lungo il confine est dell'area, oltre il quale si trova il parco dei Mulini, che dovrà essere mantenuta libera da costruzioni, ad eccezione di eventuali intercapedini, e comunque oggetto di ricostruzione del profilo della collina come il resto dell'intervento nell'area PA 4b;
- b.** una altezza massima dei volumi per servizi privati da realizzare nell'area di 1,40 ml rispetto alla quota attuale del parcheggio, con copertura verde, eventualmente calpestabile;
- c.** un limite verso valle al posizionamento del volume edilizio parallelo alla giacitura delle curve di livello originali (perimetro di massimo ingombro della SE), così come lo saranno anche eventuali terrazzamenti a sud-ovest (perimetro azzurro), con funzione di rimodellamento del profilo della collina eliminando il più possibile sia lo sbancamento del parcheggio sia la terra di riporto che ne è conseguita.

Fig. 3 bis - Regole di impianto: dettaglio area PA4b

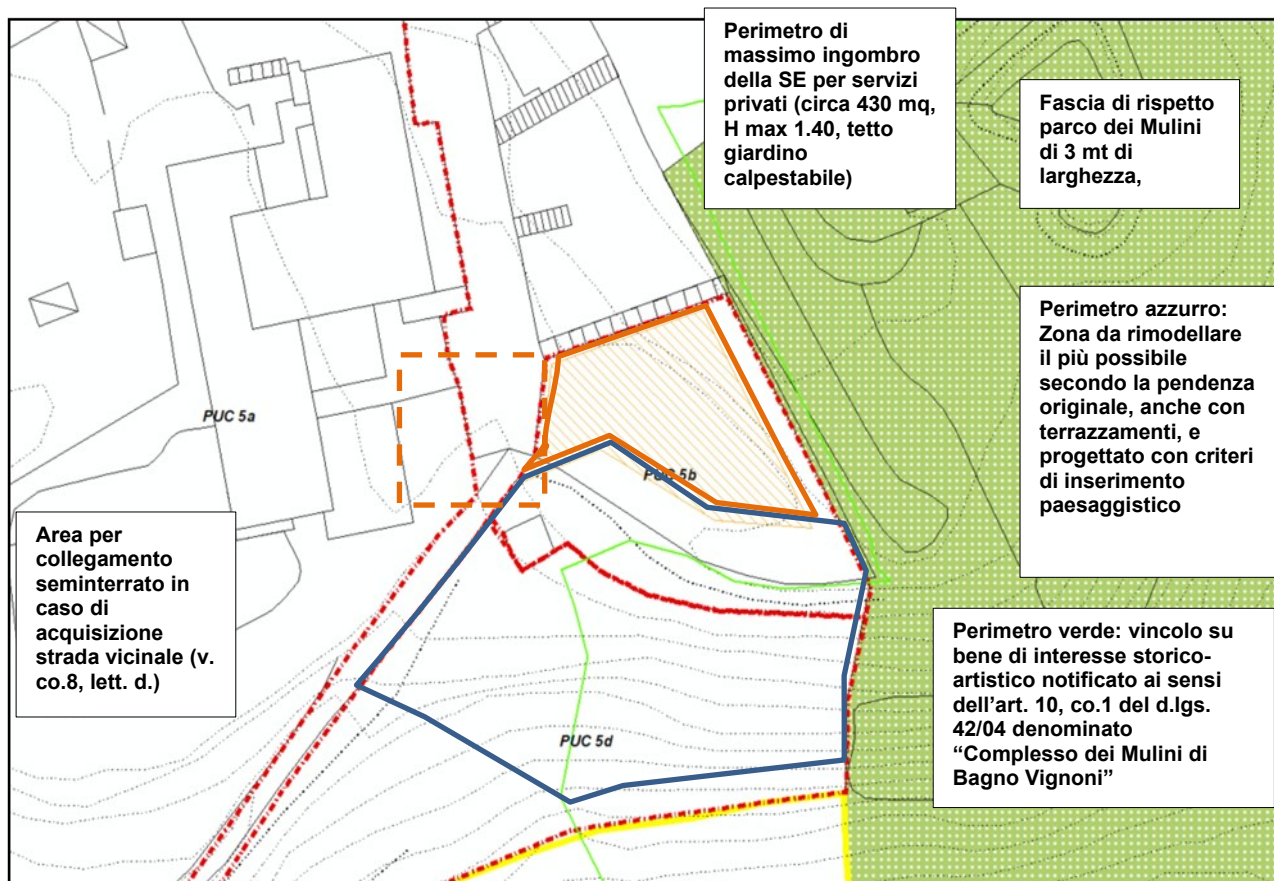


Foto 2: Lo sbancamento dove è sito l'attuale parcheggio



Foto 3: Il gorello delle attuali terme libere, con l'area di verde PA 4c che la proprietà cederebbe per migliorarne la fruizione

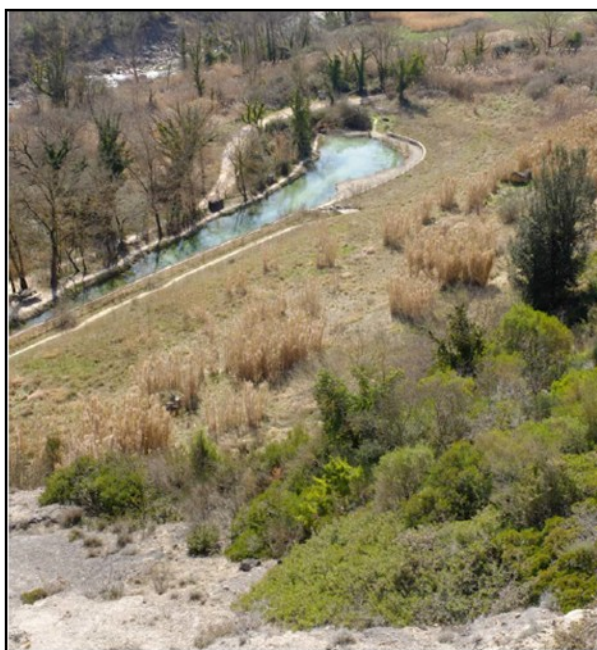
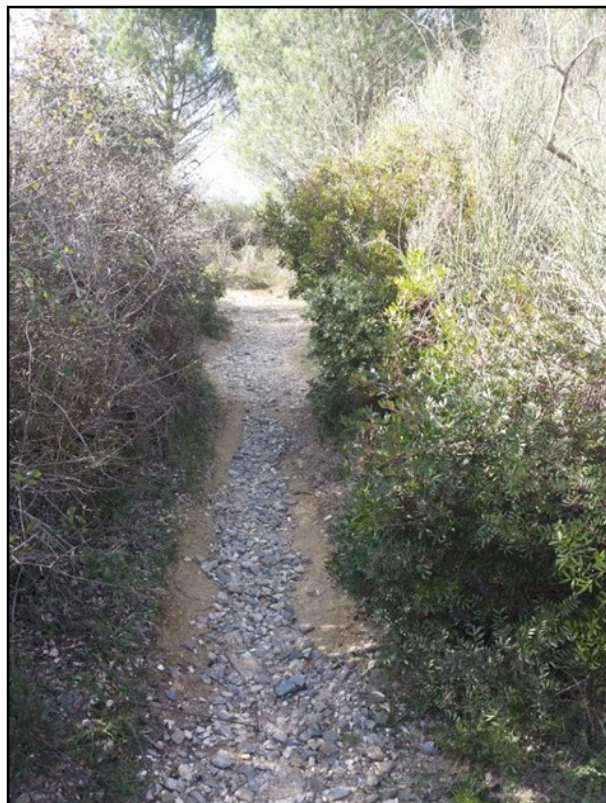


Foto 4: stato attuale delle attrezzature del parco dei Mulini

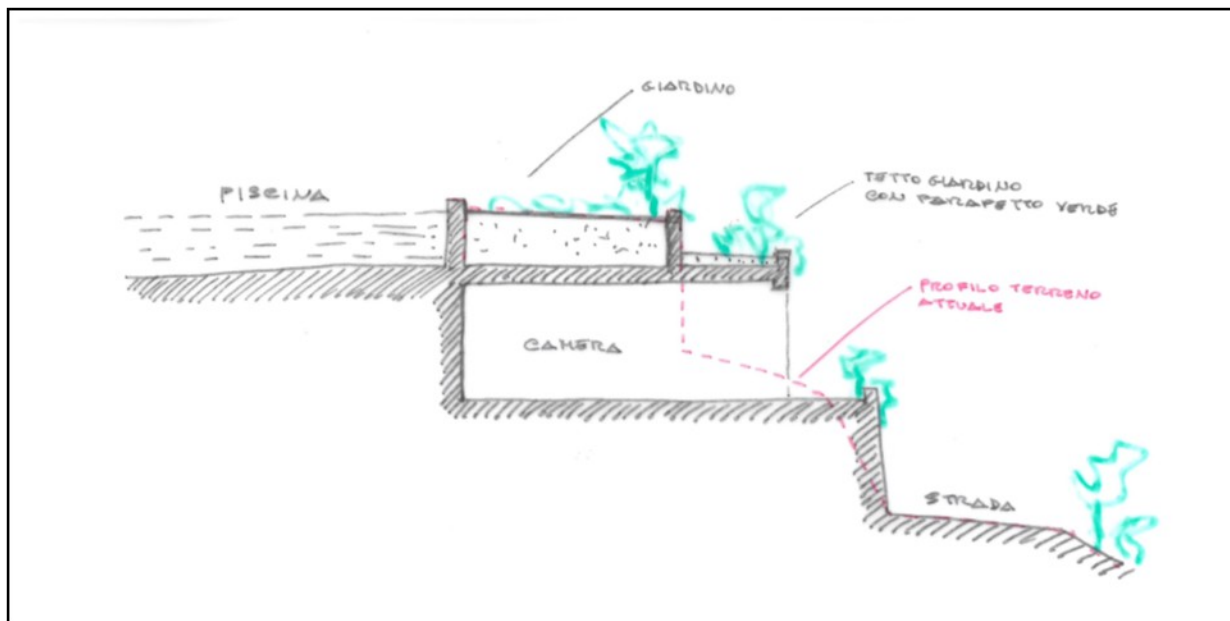


Foto 5: Parco dei Mulini. Stato attuale del sentiero di visita



4. Più in generale, tutti gli interventi concessi dovranno essere progettati in modo da migliorare l'impatto visivo dell'albergo e del relativo parcheggio privato da Rocca d'Orcia, sia dislocando i nuovi volumi sia facendo uso opportuno di sistemazioni vegetali, arboree e arbustive da scegliersi tra quelle di cui all'Art. 54. e assicurando il più possibile la continuità della tessitura agraria a maglia fitta. In particolare, nelle pertinenze dell'Albergo Posta Marcucci, indicata come PA4d, così come delimitata nella Tav. Po2b, sarà realizzato un parco privato progettato in modo da accompagnare la transizione tra edificato e territorio aperto, ad esempio con la creazione di una fascia di oliveto, anche alternato a piccole aree di bosco. La realizzazione dei volumi di cui al precedente comma dovrà essere contestuale all'intervento di recupero paesaggistico in oggetto.

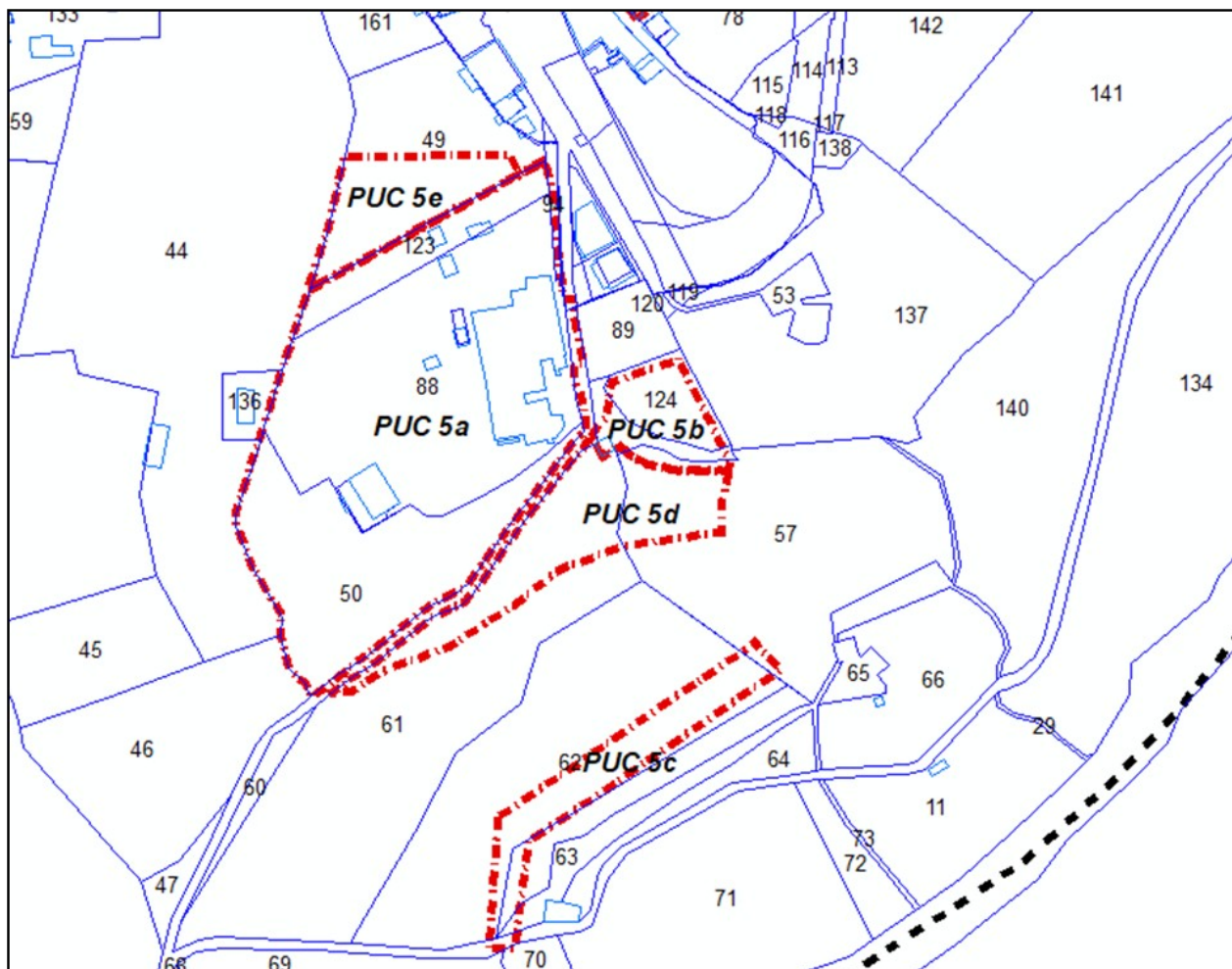
Fig. 3 ter – Schema di sezione del nuovo intervento sotto il piano delle piscine



5. E' consentita la parziale demolizione e ricostruzione di impianti tecnici esistenti sotto il piano delle piscine, con un incremento delle altezze originarie fino a 3,2 mt, a scomputo delle volumetrie concesse, ferma restando la possibilità di trasferire in luogo congruo e sempre interrato i volumi tecnici sostituiti. In altri termini: se, per ragioni progettuali, si trasferissero altrove i volumi tecnici esistenti sotto il piano delle piscine per trasformarli in servizi privati DS (opportunamente aumentati di altezza fino a 3,20 m), essi faranno a tutti gli effetti parte dei nuovi 500 mq interrati concessi, e dunque andranno scomputati da essi, ma sarà possibile localizzare in posizione più congrua i volumi tecnici necessari, se non eccedenti gli attuali.
6. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo, e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".
7. Gli standard di parcheggi privati per l'albergo potranno essere soddisfatti trasferendoli nella parte settentrionale dell'area PA 4a e nell'area PA 4e, preferibilmente in volumi interrati, compatibilmente con le norme a tutela degli acquiferi di cui alla successiva parte V della scheda progetto. In ogni caso, la sistemazione paesaggistica della superficie deve conservare il più possibile il disegno della tessitura agraria, armonizzandosi con esso. Resta fermo il divieto di utilizzo dell'area PA 4e per la localizzazione dei volumi a destinazione TR o DS concessi, siano essi fuoriterra o seminterrati.
8. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione all'AC dell'area di 1600 mq per verde pubblico (indicata nella Tav. Po02b con la sigla PUC5c; **v. foto 3**) posta lungo la vasca pubblica di accumulo delle acque termali (Terme libere, o gorello) sita oltre il confine sud della proprietà, e da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'Art. 107. co.4;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, che saranno destinati, al finanziamento delle seguenti opere (il cui progetto sarà ordinariamente sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004) :e studi:
 - i. ripristino e messa in sicurezza del sentiero che attraversa il Parco dei Mulini, dalla sommità al fondovalle, incluso l'impegno ad assumersi l'onere della sua manutenzione, con modalità, durata e frequenza stabilite nella convenzione stessa (**v. foto 5**);

- ii. ripristino e miglioramento della segnaletica e di pannelli illustrativi dei valori del parco incluso l'impegno ad assumersi l'onere della sua manutenzione, con modalità, durata e frequenza stabilite nella convenzione stessa (v. foto 4);
 - iii. riposizionamento del canale che conduce l'acqua termale delle piscine dell'Hotel fino al suo recapito finale naturale, assicurandosi che nel percorso l'acqua termale rifornisca la vasca pubblica posta a sud dell'area PUC5c;
 - iv. riqualificazione ambientale e l'attrezzatura della stessa area per verde pubblico PUC5c e alla sua manutenzione, con modalità, durata e frequenza stabilite nella convenzione stessa (v. foto 3);
 - v. realizzazione dell'Anello pedonale dei parchi, di cui all'Art. 112..
 - vi. uno studio botanico-vegetazionale finalizzato a rendere sostenibili le attività di manutenzione, riqualificazione e fruizione previste e garantire la permanenza degli habitat prioritari presenti negli affioramenti rocciosi (habitat 6110 e 6220, fitocenosi regionale H055), favorire il ripristino degli habitat legati alle sorgenti termali e garantire la conservazione dell'attiguo corridoio ripariale rappresentato dal fiume Orcia, alla definizione della distribuzione di dettaglio degli habitat e alla definizione delle eventuali misure di conservazione necessarie ad evitare il degrado del parco dei Mulini, tenendo conto delle misure di conservazione individuate nel REpertorio NATuralistico TO-scano (Re.Na.To.) e delle specifiche direttive della disciplina d'Ambito paesaggistico, con particolare riferimento alla direttiva 4.2 ("Individuare zone di rispetto delle sorgenti termali ove limitare gli emungimenti; programmare forme di valorizzazione turistica sostenibile e predisporre piani di gestione complessiva delle attività termali in grado di tutelare anche le importanti emergenze geomorfologiche e naturalistiche legate alle risorse geotermali").
- c. le eventuali modalità per l'affidamento a terzi della realizzazione delle opere di cui alla lett. b, punto ii, inclusa la proprietà dell'Albergo in oggetto, come previsto all'Art. 107, commi 3 e 4; in tal caso gli Importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedutesaranno scomputati, fino ad esaurimento, dal costo di realizzazione delle opere, seguendo l'ordine di priorità dato dalla sub-articolazione in numeri romani di cui alla precedente lettera b;
- d. le modalità con le quali la proprietà dell'albergo entrerà eventualmente in possesso della piena proprietà della parte del percorso pedonale di uso pubblico intercettato dai confini della sua proprietà e che separa l'area PA 4a dall'area PA 4b e d nella Tav. Po2b. Tale percorso univa un tempo la piazza del belvedere al ponte sull'Orcia, ma attualmente è percorribile solo per il primo tratto, fino all'impianto di sollevamento dei reflui fognari, sito a sud-ovest dell'area PA 4d. Dal momento che l'attuale localizzazione dell'impianto di sollevamento implica l'attraversamento, con una condotta fognaria fonte di notevole impatto visivo, del parco dei Molini, recentemente vincolato dalla Soprintendenza, l'AC vorrebbe trasferire altrove – presumibilmente sul fondovalle - l'impianto di sollevamento e rimuovere così la condotta. L'AC rinuncerà alla servitù pubblica di passaggio a condizione che la proprietà si assuma l'onere di detto trasferimento, previa consultazione e consenso esplicito dell'Ente gestore (acquedotto del fiora S.p.A) ed eventualmente in coordinamento con l'Ente gestore stesso e il Comune. La condizione di cui al presente punto d. può non essere contestuale al resto delle opere. Qualora fosse precedente, agli impegni dei proprietari per ottenere la cessione della strada si aggiunge l'impegno di cui alla precedente lett. b., punto i.
- e. le modalità con cui il progetto di ampliamento dell'Albergo Posta Marcucci intende armonizzare il trattamento del margine urbano con le disposizioni del PO, dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS, con il PTC e il PIT-PPR, incluse le specifiche misure per armonizzare i nuovi edifici e gli spazi pertinenziali con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere sottoposto al parere della Commissione Paesaggistica accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi del DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.

Fig. 3 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.1 – le sistemazioni delle aree a verde potranno essere realizzate senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.2 - gli interventi di ampliamento previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA. Nelle aree a pericolosità geologica / geomorfologica elevata gli interventi di sistemazione a verde non devono determinare condizioni di instabilità o modificare negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

Fattibilità F.3 – La realizzazione degli ampliamenti all'interno delle aree a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. In ragione dell'assetto morfologico dei terreni si dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la presenza di falda idrica nel sottosuolo dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – per la realizzazione degli interventi previsti valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co..

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

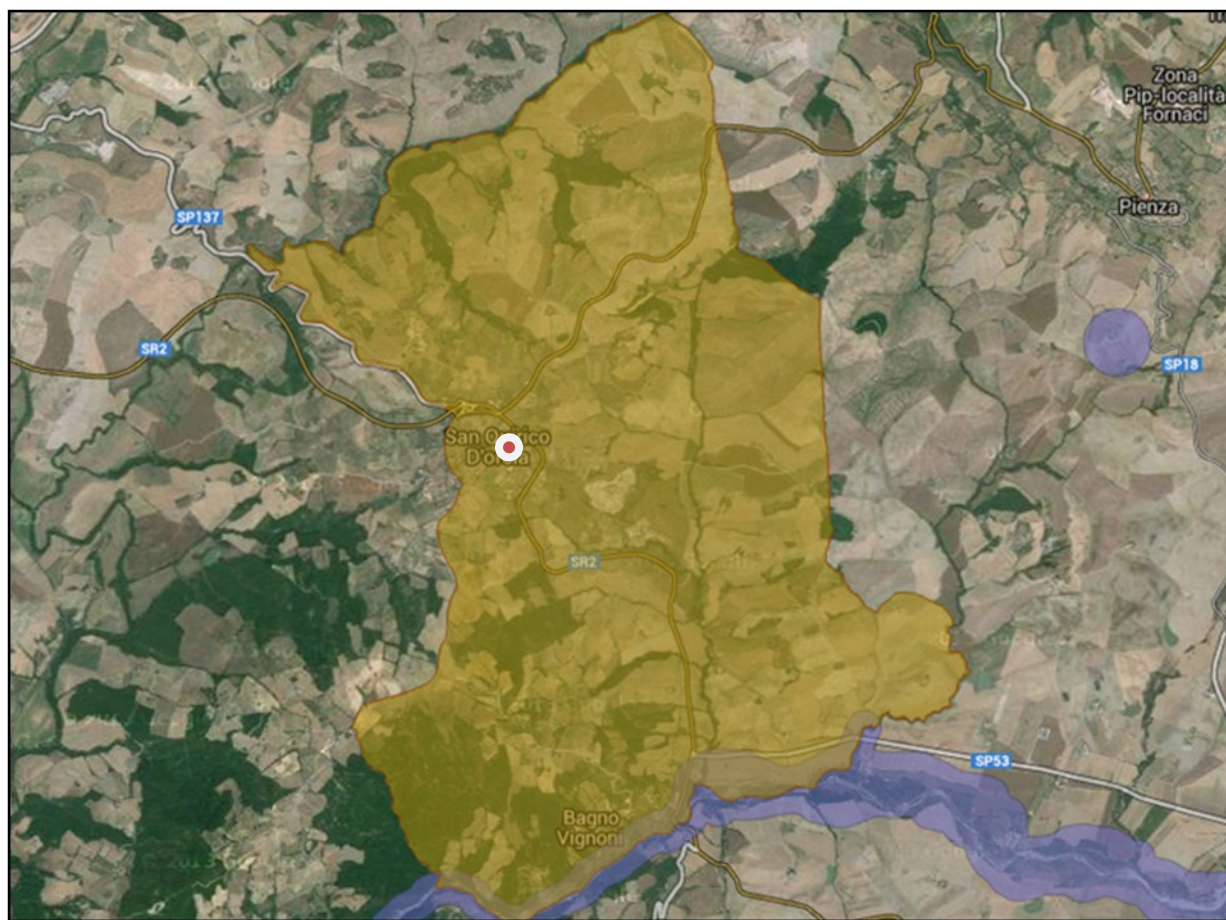
- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Vulnerabilità degli acquiferi:

Gli interventi ricadono all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idrotermale, oltre che in aree in classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato, pertanto la realizzazione di scavi e volumetrie interrate è subordinata alla verifica della presenza e della profondità della falda acquifera tramite un apposito monitoraggio piezometrico, al fine di valutare la sua compatibilità con le prescrizioni di cui all' Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo i della parte IV delle presenti NTA.

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei fondovalle
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3 – Insediamenti produttivi di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991 e Varianti
Componente insediativa (Tav. PO2)	Area di trasformazione; in seguito C4 – Espansioni residenziali recenti, a seconda della ipotesi prescelta

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.6, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 6) *Studiare un intervento per la trasformazione urbana di via de' Fossi, con contestuale trasferimento nell'area dell'Ombicciolo delle attività artigianali oggi operanti nei pressi delle mura del centro storico.*

Offre anche un buon contributo al risparmio di suolo, perseguendo, in subordine, l'obiettivo 1:

- 1) *Massimizzare l'utilizzo dei volumi già esistenti, affidando ad essi il più possibile anche la soddisfazione della domanda residenziale e turistica inevasa.*

L'intervento è stato ovviamente concordato con i due proprietari, ascoltando le loro esigenze e prendendo atto delle loro prospettive di vita e di lavoro, inclusa la disponibilità al trasferimento.

L'idea del trasferimento all'Ombicciolo è stata scartata, per lo scarso apprezzamento delle qualità ambientali dell'area (eccessiva umidità, per le lavorazioni artigianali condotte, e per l'isolamento in cui versa). Si tratterà dunque di trasferire le attività impattanti di Via Etruria in aree produttive esistenti a San Quirico (componente C16) diverse dall'Ombicciolo, e possibilmente nei capannoni in esse presenti e già dismessi, con ampia facoltà di adeguare spazi e volumi alle esigenze dei nuovi proprietari.

Stante l'interesse pubblico al recupero, l'intervento è esente dagli obblighi di compensazione urbanistica.

Foto 1: I due capannoni in primo piano. Veduta dalla mura del centro storico di San Quirico



Obiettivi di PS: Art. 138. Strategie di sviluppo delle UTOE

Nella UTOE n. 3 il PS prevede esplicitamente, all'art. 138, una operazione di trasformazione urbana finalizzata a delocalizzare le attività produttive situate attualmente presso le mura, in via de' Fossi lato Cassia (con demolizione di circa 20.000 mc) trasferendole nell'area PIP dell'Ombicciolo. 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.

L'intervento R6 costituisce un primo nucleo di applicazione questa strategia: di fatto quello che impatta di più sul paesaggio urbano, anche in termini di induzione alla circolazione di mezzi pesanti proprio a ridosso delle Mura di San Quirico.

Riguarda infatti solo 3.337 mq di Superficie territoriale, dunque poco più di un quarto della superficie che il PS si proponeva di trasformare. Il PO adotta questa strategia, ampliando però le nuove destinazioni d'uso

possibili (non solo residenziali, ma anche commercio al dettaglio e servizi privati o un mix delle precedenti) e riducendo l'indice di edificabilità fondiaria IF, che passa dallo 0,5 circa previsto dal PS allo 0,3 per il residenziale e 0,28 il resto delle funzioni possibili.

Foto 2: Veduta di Via Etruria dalla mura. I due capannoni da sostituire sulla sinistra



Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

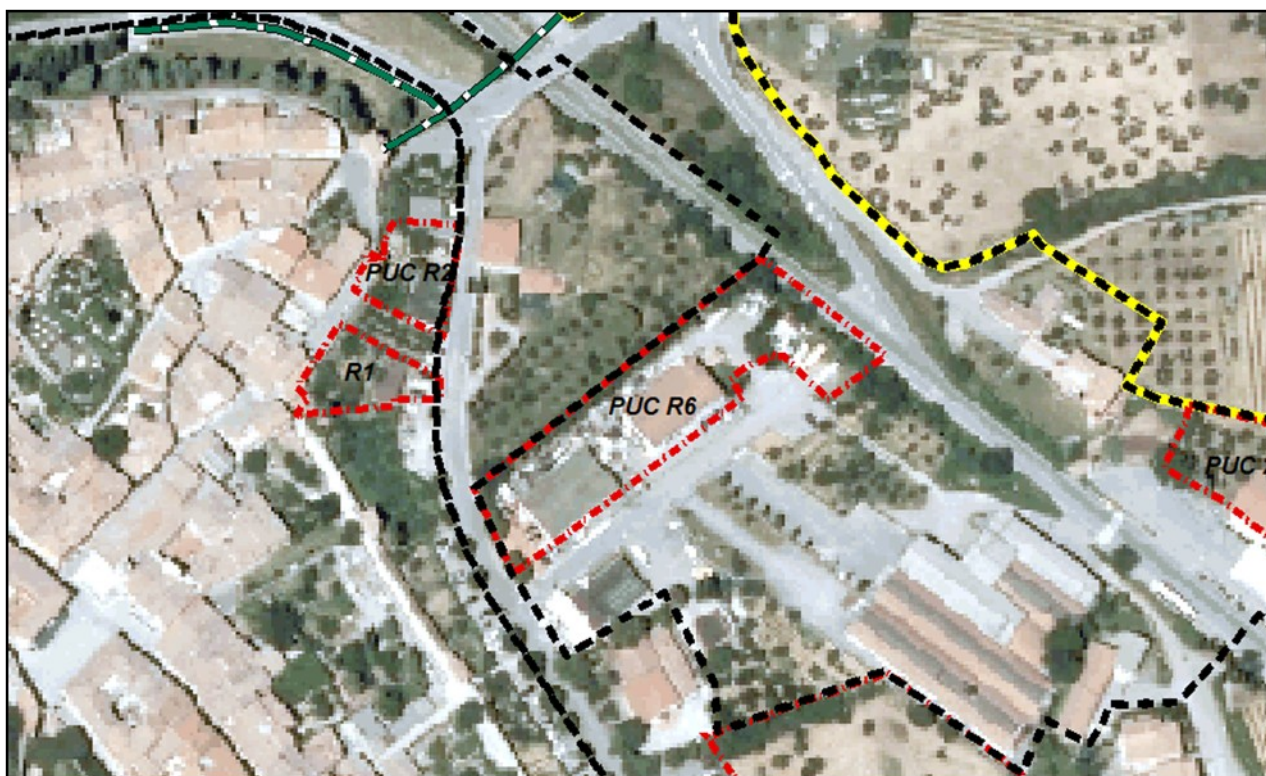
- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;
- 1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca intervisibilità;

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'Art. 100. delle presenti NTA.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

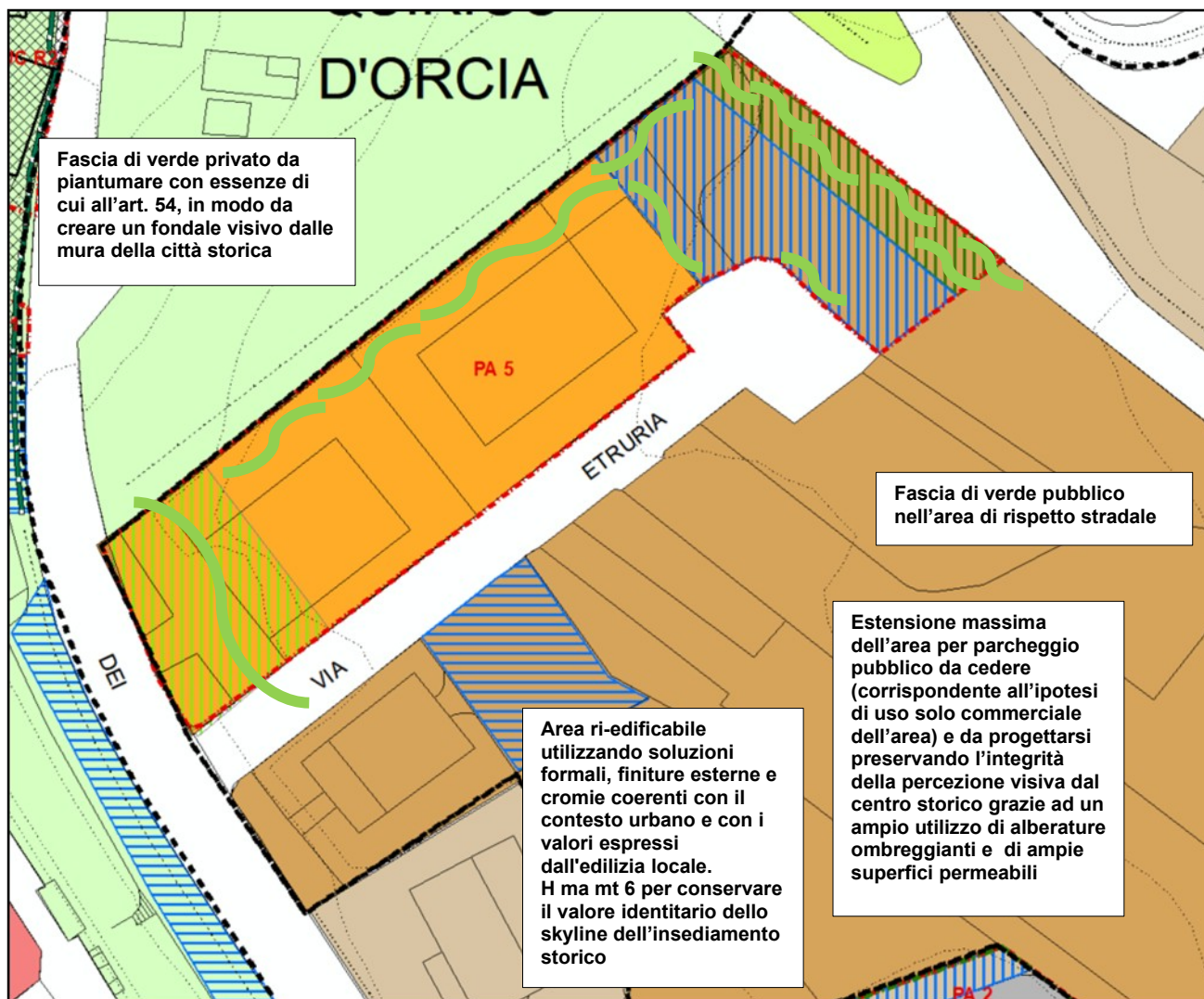
Fig. 2: Ortofoto 2013



1. Nell'area identificata in Tav. Po2a con sigla "PA 5" insistono due grandi capannoni industriali occupati da attività di artigianati di servizio ai mezzi pesanti (per un totale di circa 736 mq di Sul) che sono causa di notevoli impatti paesaggistici, sulla circolazione urbana e sulla qualità dell'aria, proprio in un'area molto prossima alle mura del centro storico. Per favorire il trasferimento delle attività di artigianato di servizio ad alto impatto in zone ad esse ancora vocate, il PO intende concedere la possibilità di cambi di destinazione d'uso dei volumi industriali esistenti, inserita in un più vasto disegno di riqualificazione dell'area e di sostituzione edilizia.
2. In accordo con i proprietari, il PO prevede una prima fase di trasferimento - possibilmente in qualche volume industriale dismesso presente in territorio comunale - delle due attività produttive in oggetto, anche con aumento della SE, previa dimostrazione che tale incremento sia necessario al migliore esercizio delle attività stesse; nella seconda fase i proprietari procedono alla demolizione dei volumi del PA 5 e alla loro sostituzione con una delle seguenti 3 ipotesi:
 - a. sostituzione della SE esistente con 1.362 mq di SE residenziale (derivanti dall'applicazione di un Indice di edificabilità fondiaria IF di 0,5), previa cessione all'AC delle superfici previste dagli Standard per servizi pubblici ex DM 1444, stimati in 613 mq circa, da destinarsi principalmente a parcheggi pubblici;
 - b. sostituzione della SE esistente con 1190 mq di SE (derivanti dall'applicazione di un Indice di copertura IC di 0,5) con le seguenti possibili destinazioni d'uso: CD1, CD2, DS, previa cessione all'AC delle superfici previste dagli standard per servizi pubblici ex DM 1444, stimati in 952 mq circa, da destinarsi a principalmente parcheggi pubblici;
 - c. sostituzione della SE esistente con una SE destinazione mista RES / CD1, CD2, DS, determinata applicando - in proporzione - gli stessi indici riportati alle lett. a e b, previa cessione all'AC delle superfici previste dagli Standard per servizi pubblici ex DM 1444, da destinarsi principalmente a parcheggi pubblici.

L'opportunità della ipotesi prescelta - sotto i profili ambientale, sociale ed economico - dovrà essere supportata da una valutazione comparativa tra le tre ipotesi.

Fig. 3 - Regole di impianto (su base Tav.Po2)



3. Nel caso la proprietà non intendesse trasferire altrove l'attività, ma chiuderla, la trasformazione di cui al presente comma è comunque ammessa.
4. Le possibilità di cui al co.2 sono condizionate alla approvazione di un Piano Attuativo, così come definito e regolato all'Art. 15 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
5. Le eventuali SE residenziali saranno realizzate con tipologia monofamiliare, bifamiliare o a schiera, e con un indice di edificabilità fondiaria (IF) di 0,5 mq/mq, mentre le eventuali SE commerciali o direzionali avranno un Indice di copertura IC pari al 50%. L'altezza massima è sempre di 6 mt. La disposizione planimetrica delle diverse funzioni dovrà rispettare le regole di impianto di cui alla fig. 3 e in particolare si dovrà mantenere una fascia libera, con verde di corredo, fra la viabilità prospiciente le mura storiche e le nuove costruzioni.
6. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici" e quelle per il trattamento dei parcheggi di cui all'43 co. 4 ossia "Nei parcheggi a raso di nuova realizzazione, oppure nei rifacimenti dei parcheggi esistenti, sono da utilizzarsi pavimentazioni permeabili e viene assicurato l'ombreggiamento naturale dei veicoli attraverso la messa a dimora di alberi scelti tra quelli indicati nell'Art. 54 delle presenti NTA, collocandoli sia lungo il perimetro delle aree sia al loro interno". Infine, in coerenza all'art. 133 del PS, e nelle more dell'aggiornamento della tav. PS02 alla bibliografia più recente in materia di scoperte archeologiche in territorio di San Quirco, l'avvio dell'intervento è subordinato ad indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.

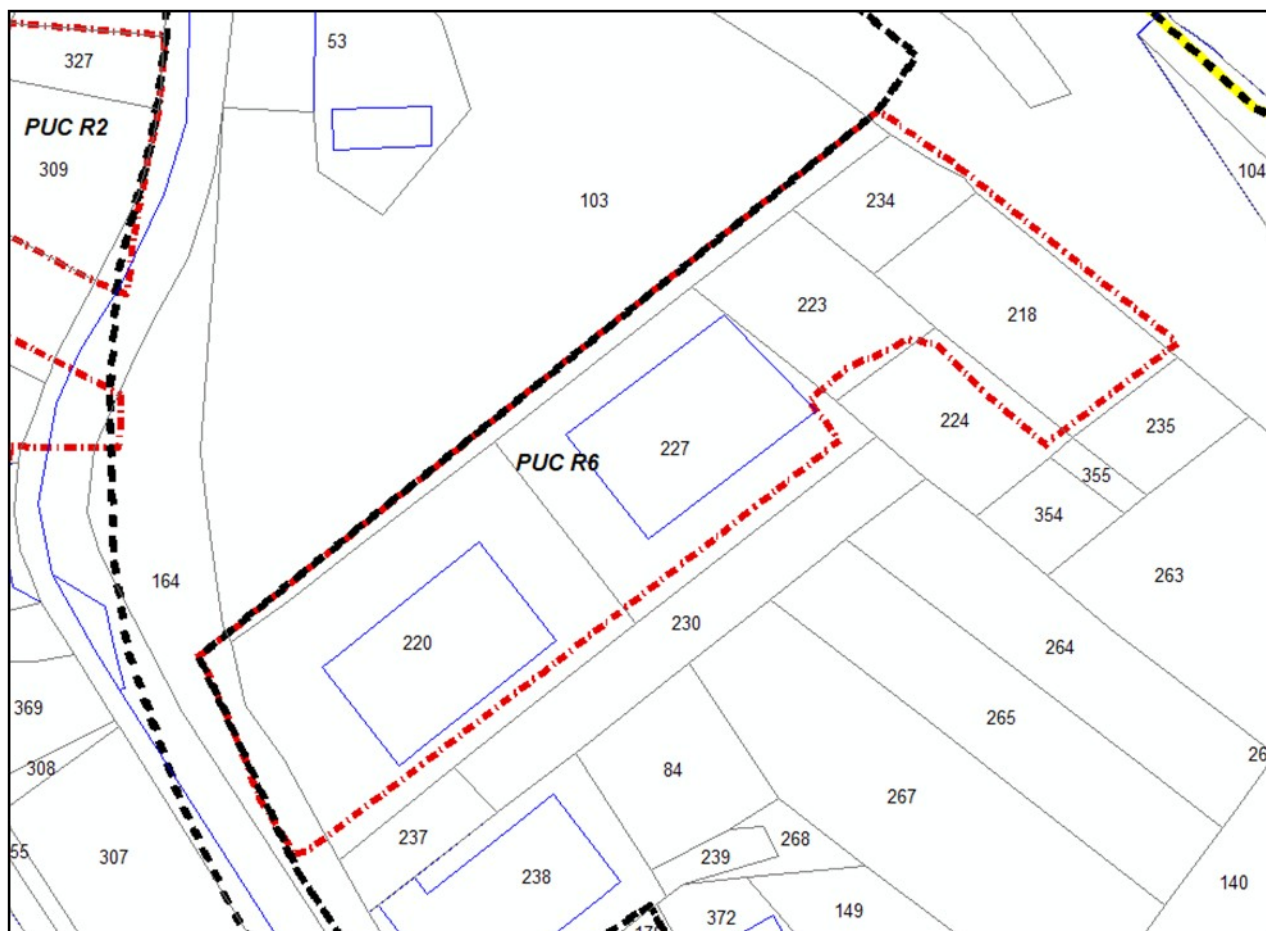
Foto 3: il rapporto tra i capannoni da sostituire e la città murata



7. Lo schema di convenzione di cui all'art. 15, co. 8, lett. h dovrà fissare anche:
- tempi e modalità di svolgimento delle due fasi, con i rispettivi corrispettivi e garanzie;
 - le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici derivanti dall'applicazione degli standard di cui al co.6 e la loro localizzazione;
 - tempi e modalità di realizzazione delle opere di recupero paesaggistico dell'area, anche in coerenza con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. ~~a)~~ ~~e b)~~ **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.
8. Nell'ottemperare alle prescrizioni del DM di cui alla lett. c del precedente comma, il progetto dovrà in particolare garantire che:
- siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
 - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili
 - sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
 - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
 - sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
9. Sebbene sia preferibile una realizzazione unitaria e contemporanea, l'intervento può essere realizzato anche da una sola delle due proprietà. In tal caso, si applicano alla singola proprietà le stesse regole e gli stessi parametri urbanistici previsti ai precedenti commi.
10. Ad intervento realizzato, l'area sarà soggetta alle norme per la componente insediativa CI4, di cui all'Art. 38. delle presenti NTA.

Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

La realizzazione dei parcheggi potrà essere effettuata facendo riferimento alle normali prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1.

Vulnerabilità degli acquiferi:

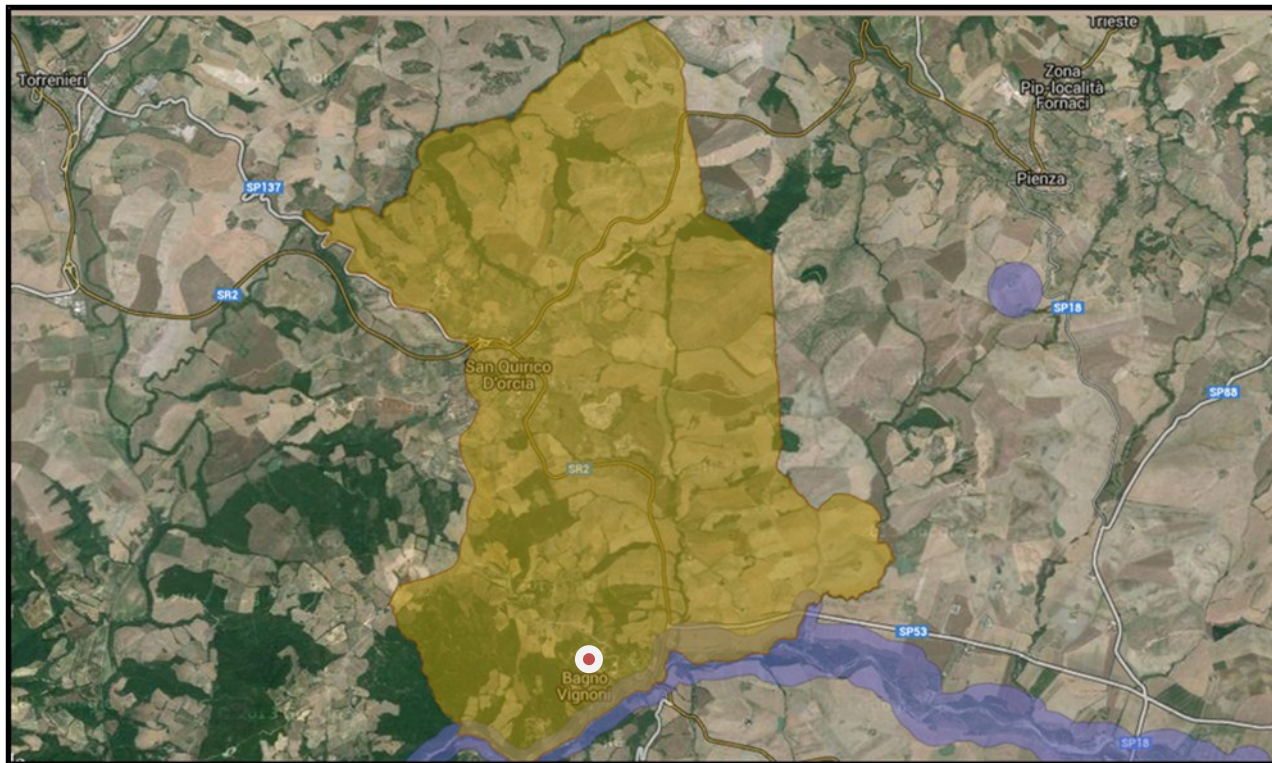
Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)

PUC 4 - Ampliamento camere e servizi privati Hotel Le Terme

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in [fig.1](#)).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni; (art. 40 NTA)
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei travertini – sottosistema dei versanti di Bagno Vignoni
Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 5 – Bagno Vignoni e Vignoni
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T1 – Tessuti urbani antichi; T6 – Tessuti edilizi più recenti, realizzati in attuazione del PRG 1991
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI1 – Tessuti urbani antichi; CI5 – Espansioni recenti di Bagno Vignoni

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.1, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 2) *Massimizzare l'utilizzo dei volumi già esistenti, affidando ad essi il più possibile anche la soddisfazione della domanda residenziale e turistica inevasa.*

Le necessità di ampliamento dell'Hotel Le Terme infatti, sono risolte non già continuando a collocare volumi nelle pertinenze dell'Hotel ma ampliando le aree di servizio sotterranee e annettendo funzionalmente - e in un caso anche fisicamente, con un breve passaggio pedonale sotterraneo – altri edifici già destinati alla ricettività, mettendoli in rete.

Obiettivi di PS

L'intervento è inoltre coerente con gli obiettivi per l'**invariante strutturale di PS** cui appartiene (Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni), per la quale l'art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;
- 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;
- coerenza morfotipologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
- conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
- fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;
- divieto di attività estrattive.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti di governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.2 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'Art. 100. delle presenti NTA. In particolare si evidenzia l'allineamento dell'intervento alle prescrizioni di cui ai punti 3.c.4 b) e c), specificamente riferite alle aree di pertinenza degli edifici di Bagno Vignoni:

- b. sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- c. siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi);

Più in generale, l'intervento persegue le finalità di concreta conservazione e restauro dei beni già tutelati dai vincoli ministeriali in quanto i proventi in termini di oneri economici straordinari saranno destinati dall'AC anche al finanziamento di uno o più progetti di restauro di beni architettonici e/o paesaggistici e/o ambientali a Bagno Vignoni.

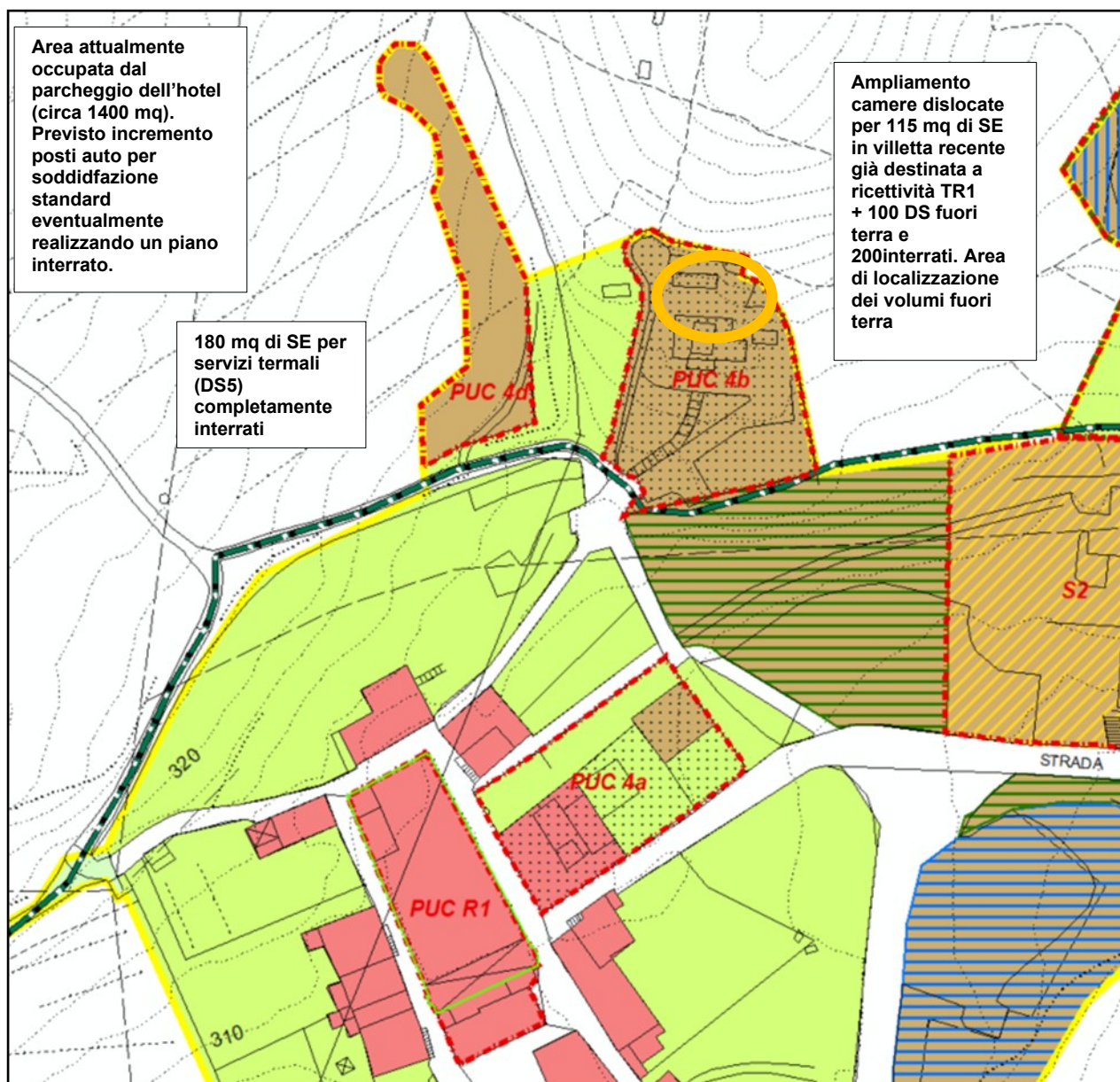
Fig. 2 - Ortofoto 2013 (in verde le aree vincolate)



Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area PUC 4a, così come delimitata nella Tav. Po2b, è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento (AS) per 180 mq di SE per servizi privati DS completamente interrati, sottocategoria funzionale DS5 (impianti termali e centri benessere, ecc.), compatibilmente con la fattibilità in termini di sensibilità degli acquiferi, tutela della risorsa geotermale e dei beni archeologici eventualmente presenti.
2. Nell'area PUC4b, dove insiste un edificio moderno già a destinazione TR1 (v. foto 1), è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento (AS) per 115 mq di SE turistico-ricettiva TR1 e di 300 mq di SE per servizi privati (DS), dei quali un terzo fuori terra (100 mq) e i restante 200 mq interrati. L'altezza massima H max è di 3,50 mt. Lo studio di inserimento paesaggistico che accompagnerà il progetto dovrà dimostrare la collocazione dei volumi nella posizione a minore visibilità, preferibilmente sul lato nord dell'edificio esistente. Per quanto riguarda i volumi interrati essi dovranno essere compatibili con le regole a tutela degli acquiferi sensibili e della risorsa geotermale in genere, nonché con la tutela dei beni archeologici eventualmente presenti.

Fig. 3 : Regole di impianto (su base Tav.Po2)



3. Tra le aree PUC 4a e il terreno immediatamente a sud, oltre la stradina (v. foto 2), è consentita - compatibilmente con la fattibilità in termini di sensibilità degli acquiferi, alla tutela della risorsa geotermale e alla tutela di beni archeologici eventualmente presenti - la realizzazione di un tunnel di collegamento completamente interrato, di altezza non superiore ai 2,40 mq e larghezza massima di 1,50 mt. dal momento che le abitazioni presenti nell'area di arrivo del tunnel sono utilizzate come ricettività extralberghiera ad integrazione delle attività dell'Hotel Le Terme.. Non è consentita la realizzazione di nuovi volumi per lo sbarco del tunnel nell'area di arrivo. Al fine di tutelare l'aspetto attuale della via di accesso alla piazza d'acqua, è vietata l'installazione di strutture precarie o temporanee nell'area prospiciente l'attuale centro benessere dell'Hotel Le Terme.
4. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
5. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e con le prescrizioni del VTI, innanzitutto ottimizzando l'uso dello spazio attualmente già occupato dal parcheggio, rivedendo gli spazi di manovra, in modo da ridimensionare l'ampliamento di previsione.

6. Una volta effettuata l'ottimizzazione di cui al co. 5, allo scopo di reperire eventuali ulteriori standard di parcheggi pubblici e privati di cui ai precedenti Art. 43 e Art. 44. (per i privati: un posto auto per ciascuna delle camere dell'Hotel, più la quota per il personale), e compatibilmente con le verifiche di impatto sugli acquiferi sensibili di cui alla Parte Quarta, Titolo I delle presenti NTA, è concesso l'ampliamento del parcheggio privato attualmente utilizzato dall'Hotel Le Terme, indicato con la sigla PUC 4d nella Tav. Po2b (circa 1400 mq, pari a 56 posti auto, inclusi spazi di manovra; v. foto 3), grazie alla realizzazione di un piano interrato (parcheggio in struttura) sottostante l'attuale parcheggio, fino al raddoppio della capienza (circa 2800 mq, pari a circa 112 posti auto, inclusi spazi di manovra, dei quali almeno 42 per standard pubblici e 70 per standard privati). I parcheggi per standard pubblici si troveranno al piano superiore. Essendo il parcheggio in salita e dunque visibile anche da lontano, con l'occasione dell'ampliamento sotterraneo, gli stalli dell'intero parcheggio saranno inframmezzati di tanto in tanto da alberature e barriere vegetali scelte tra quelle elencate all'Art. 54. e poste lungo le curve di livello, in modo da ridurre l'impatto visivo del parcheggio da Castiglione d'Orcia e da altri punti di vista privilegiati. Tale impatto andrà puntualmente verificato con appositi fotoinserimenti in sede di redazione degli elaborati necessari all'autorizzazione paesaggistica di cui al successivo co. 7, lett. b. Qualora non fosse possibile realizzare un parcheggio in struttura per motivi geologici o per qualsivoglia altro motivo, il Comune si rende disponibile a sostenere – con la apposita necessaria variante al PS contestuale alla presentazione di un progetto da parte della proprietà – un ampliamento del perimetro del territorio urbanizzato ad ovest del parcheggio esistente tale da consentire di collocare tutti i parcheggi necessari a raso; sempre, beninteso, lasciandone la superficie permeabile e salvaguardando quante più piante di olivo possibile.

Foto 1: Edificio moderno a destinazione ricettiva da ampliare



7. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
- a. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, che saranno destinati prioritariamente al finanziamento di uno o più progetti di restauro di beni architettonici e/o paesaggistici e/o ambientali a o alla costruzione di manufatti per servizi pubblici. Bagno Vignoni. Qualora l'acquisizione al patrimonio pubblico della maggior parte della superficie del Parco delle Acque e dei Travertini fosse all'ordine del giorno e la procedura di esproprio non fosse ancora giunta a termine, l'AC si riserva di proporre alla proprietà la riconversione di una parte (da definirsi a discrezione dell'AC stessa) degli IM in aree per servizi, con riferimento ai terreni della proprietà ricompresi nel perimetro del Parco stesso, e che ne costituiscono la minor parte.

Foto 2: Vicolo sotto il quale è previsto il tunnel di collegamento tra l'hotel e l'edificio limitrofo



Foto 3: Attuale parcheggio (area PUC 4d)



- b. le modalità con cui il progetto di ampliamento dell'Albergo intende curare armonizzare i nuovi edifici e spazi pertinenziali con prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100. . In conseguenza di tali vincoli, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

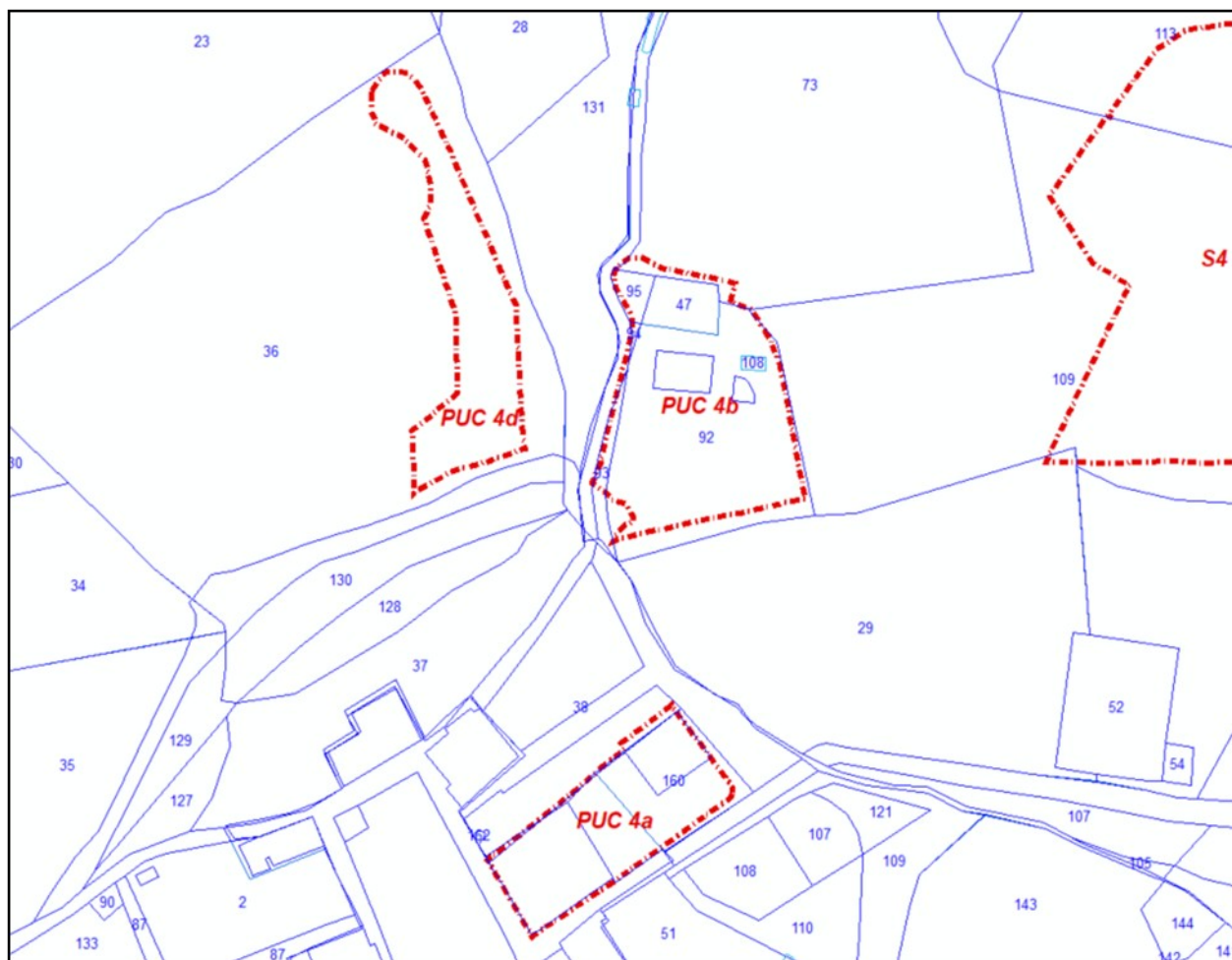
Fattibilità F.2 - gli interventi di ampliamento previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA. La sistemazione delle aree a verde potrà avvenire senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.3 – La realizzazione degli ampliamenti o di modifiche morfologiche all'interno delle aree a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. Dovrà in particolare essere garantito che la realizzazione di quanto in progetto non arrechi problematiche di stabilità alle sponde del corso d'acqua adiacente. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto. Nelle aree a pericolosità geologica / geomorfologica elevata gli interventi di sistemazione a verde non devono determinare condizioni di instabilità o modificare negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Fig. 3 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ampliamento o di volumetrie interrato è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

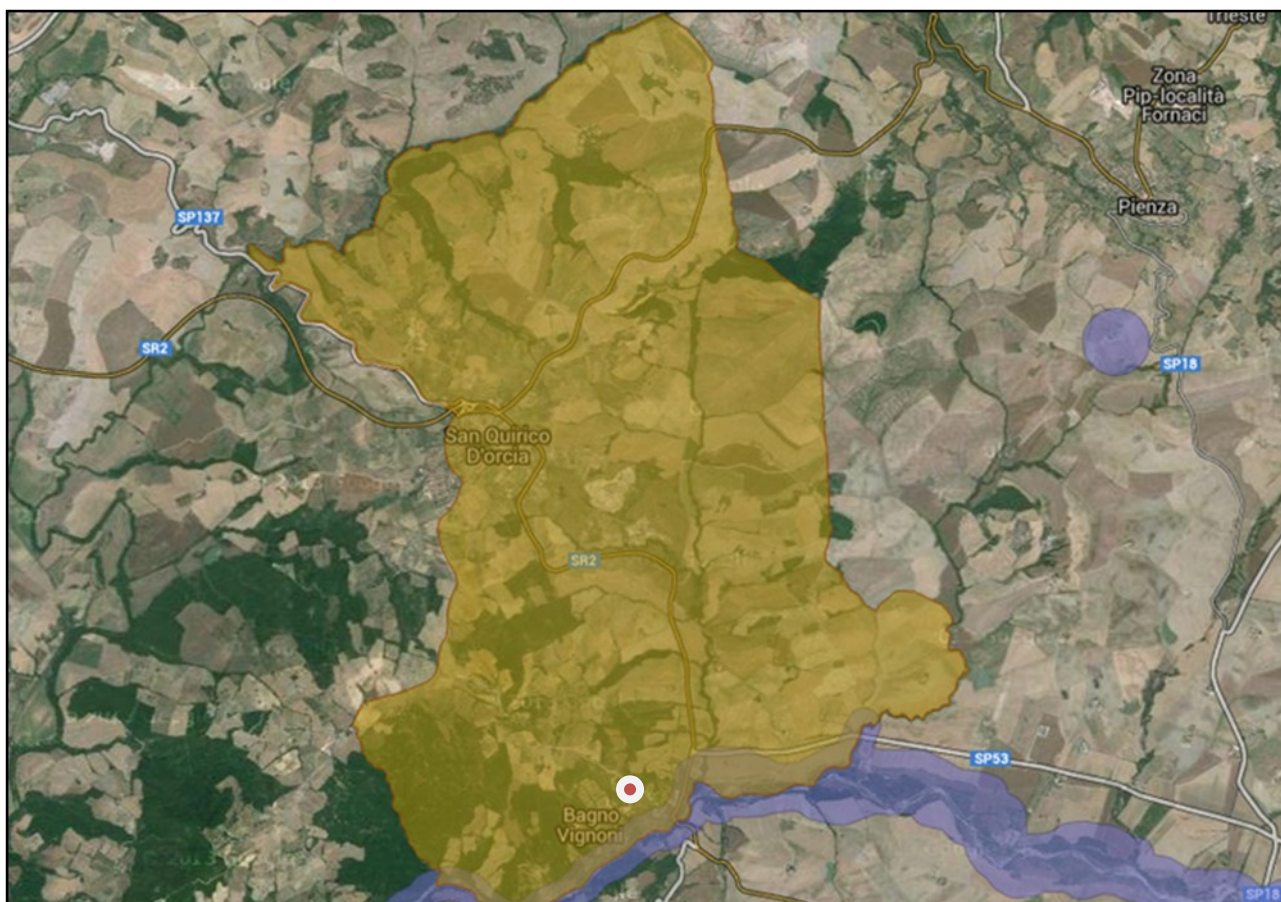
Vulnerabilità degli acquiferi:

Gli interventi ricadono all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idrotermale, oltre che in aree in classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato e sensibilità 2 – Vincolo medio, pertanto la realizzazione di scavi e volumetrie interrato è subordinata alla verifica della presenza e della profondità della falda acquifera tramite un apposito monitoraggio piezometrico, al fine di valutare la sua compatibilità con le pre-

scrizioni di cui all' Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo i della parte VI delle presenti NTA.

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni; (art. 40 NTA)
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei travertini – sottosistema dei versanti di Bagno Vignoni
Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 5 – Bagno Vignoni e Vignoni
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T7 – Espansioni e completamenti realizzati in attuazione del RU e varianti
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI5 – Espansioni recenti di Bagno Vignoni

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.2, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 2) "Verificare e semmai sbloccare – per quanto possibile con gli strumenti urbanistici - le operazioni volte ad incrementare la ricettività turistica già previste dal RU, ma non ancora realizzate."

Obiettivi di PS

L'intervento è inoltre compatibile con gli obiettivi per l'**invariante strutturale di PS** cui appartiene (Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni), per la quale l'art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;
- 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;
- coerenza morfotipologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
- conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
- fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;
- divieto di attività estrattive.

Fig. 2 - Ortofoto 2013



Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Gli unici interventi fuori terra non sono visibili che dall'interno delle pertinenze dell'Albergo (v. foto 1).

Foto 1: Zona di localizzazione dei nuovi volumi fuoriterra



1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Obiettivo 5 Salvaguardare e riqualificare i paesaggi fluviali dell'ambito (fiumi Orcia e Ombrone, torrenti Formone e Paglia), caratterizzati da lunghi tratti a dinamica naturale o seminaturale

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

5.1 - tutelare la permanenza dei caratteri paesaggistici dei contesti fluviali, quali fasce di territorio che costituiscono una continuità fisica, morfologica e percettiva con il corpo idrico anche in considerazione della presenza di elementi storicamente e funzionalmente interrelati al bene medesimo:

Orientamenti:

- individuare una fascia di mobilità fluviale da destinare alla dinamica naturale del fiume Orcia, ove evitare processi di urbanizzazione o altre modalità di artificializzazione che aumentino la superficie impermeabile; favorendo interventi di riqualificazione e ricostituzione della vegetazione ripariale dove interrotta; limitando l'apertura di siti estrattivi e riqualificando i bacini dismessi.

Grazie alla realizzazione dell'intervento, l'AC entrerà in possesso dell'area dove è previsto il parco delle acque e dei travertini, specificamente finalizzato al recupero ambientale dell'area estrattiva e alla diffusione dei valori sociali, in termini di memoria collettiva, che tale recupero e riutilizzo come spazio pubblico porta con sé (v. **foto 2** e **fig. 3**).

Foto 2 – Le cave di travertino dismesse destinate alla creazione del Parco delle acque e dei travertini



Obiettivo 6 *Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

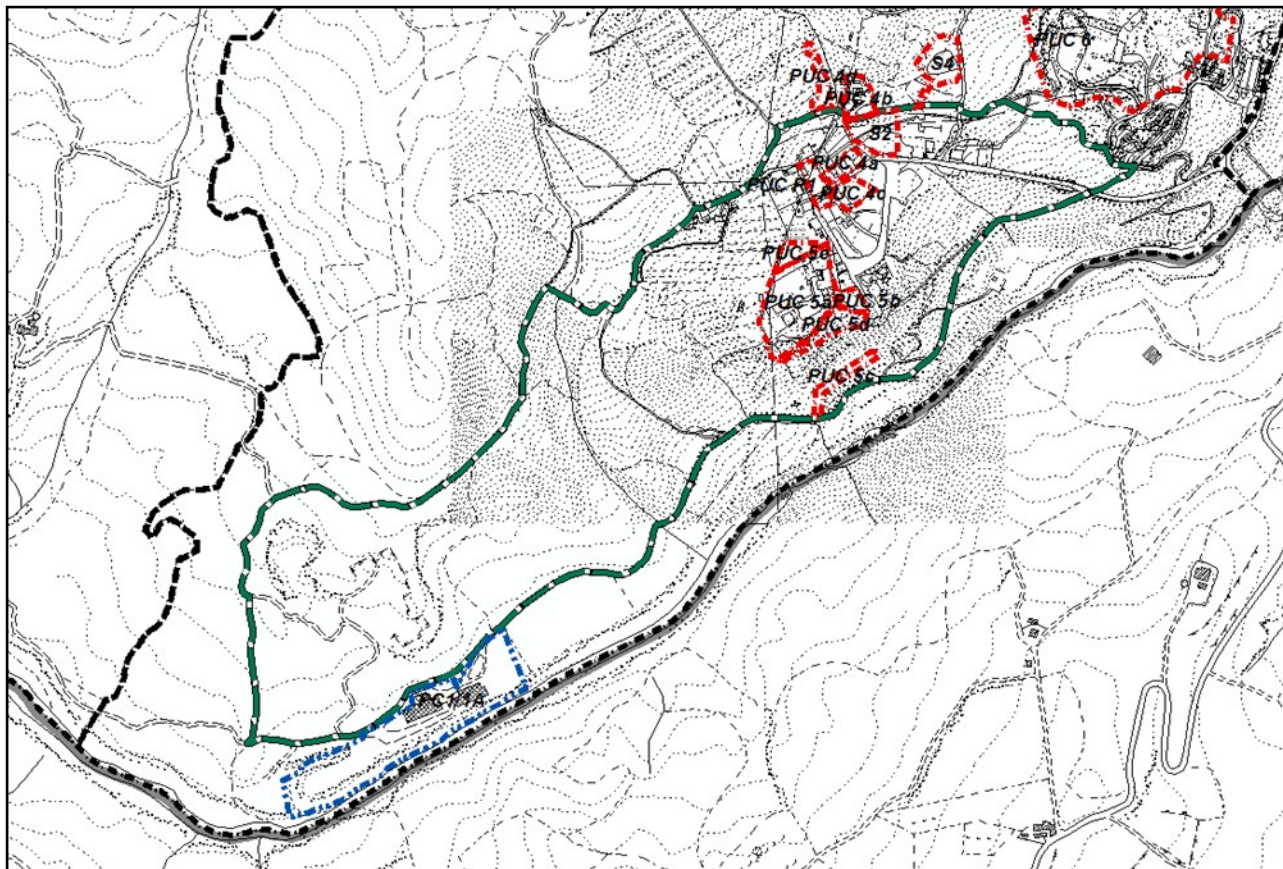
Fig. 3: Piano Particolareggiato per l'assetto ambientale e urbanistico di Bagno Vignoni (1997) – Ipotesi progettuale – Planivolumetria.



- 6.1 -riqualificare e mettere a sistema, anche con una rete di mobilità dolce, i tracciati storici quali luoghi privilegiati di percezione del paesaggio, con particolare riferimento al fascio di percorsi che costituivano la Via Francigena (comprese le sue deviazioni di crinale).
- 6.2 -tutelare e valorizzare il patrimonio di manufatti e luoghi di elevato valore storico-testimoniale connessi alla Via Francigena;
- 6.3 -riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;

Grazie alla realizzazione dell'intervento, l'AC non solo ha la possibilità di entrare in possesso di buona parte dell'area dove è previsto il parco delle acque e dei travertini, certamente luogo di elevato valore storico-testimoniale, ma acquisirà spazi e risorse economiche per la realizzazione dell'Anello dei parchi, destinato a mettere in rete il Bango vignoni, il Parco dei Molini (esistente) e il Parco delle acque e dei travertini (da realizzare) (v. Fig. 4).

Fig. 4 – Anello pedonale dei parchi (tratteggio verde)



Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

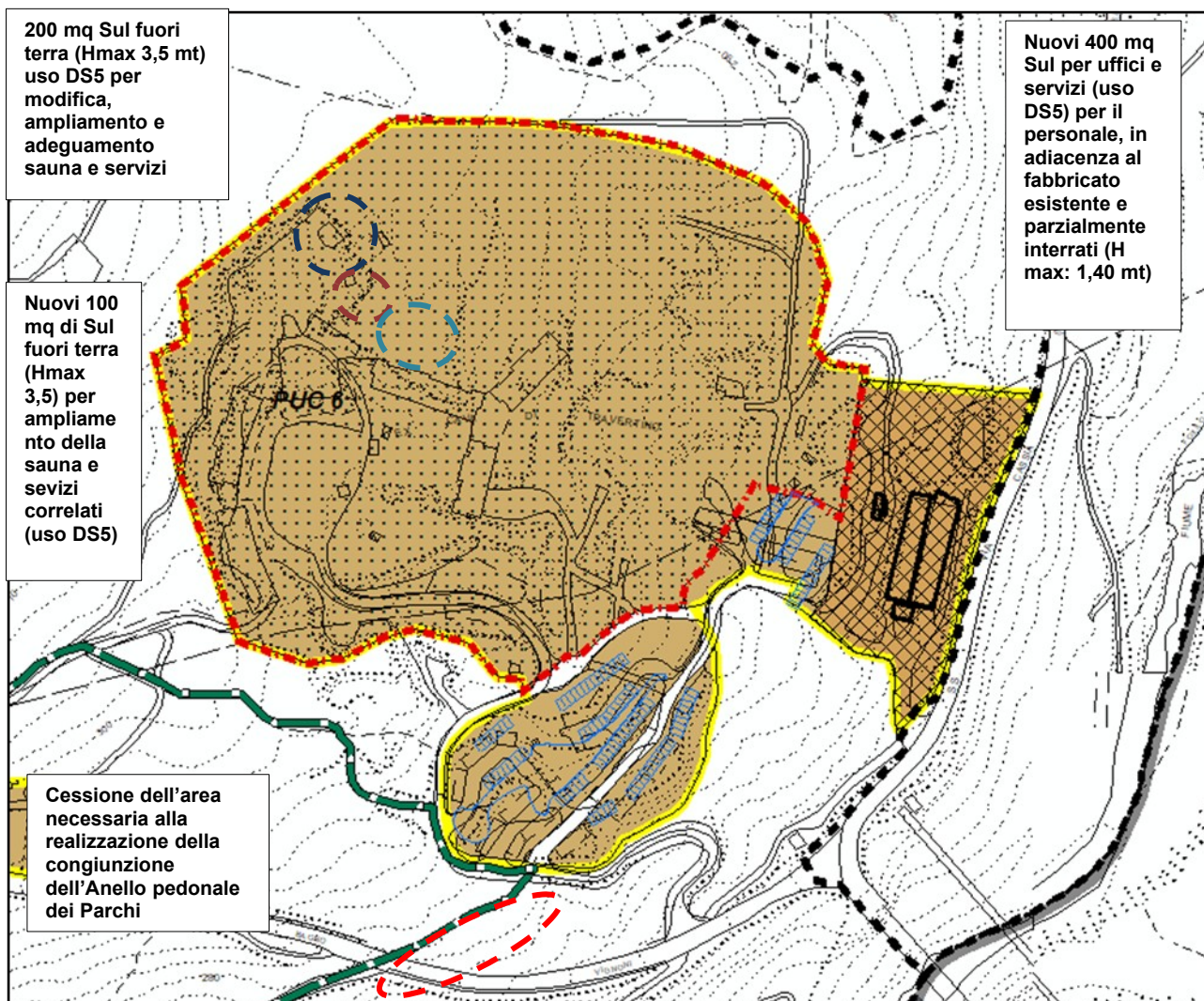
Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area PUC 6, così come delimitata nella Tav. Po2b, è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento (AS) per 700 mq di SE per Servizi privati DS, sottocategoria funzionale DS5 (impianti termali e centri benessere, ecc.) (H max 3,5 mt), dei quali 400 parzialmente interrati (H max 1,40 mt).
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. La localizzazione dei nuovi volumi dovrà corrispondere alla localizzazione schematica di cui alla fig. 5, che offre le migliori garanzie in termini di riduzione dell'impatto visivo, oltre che funzionali.
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e

per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".

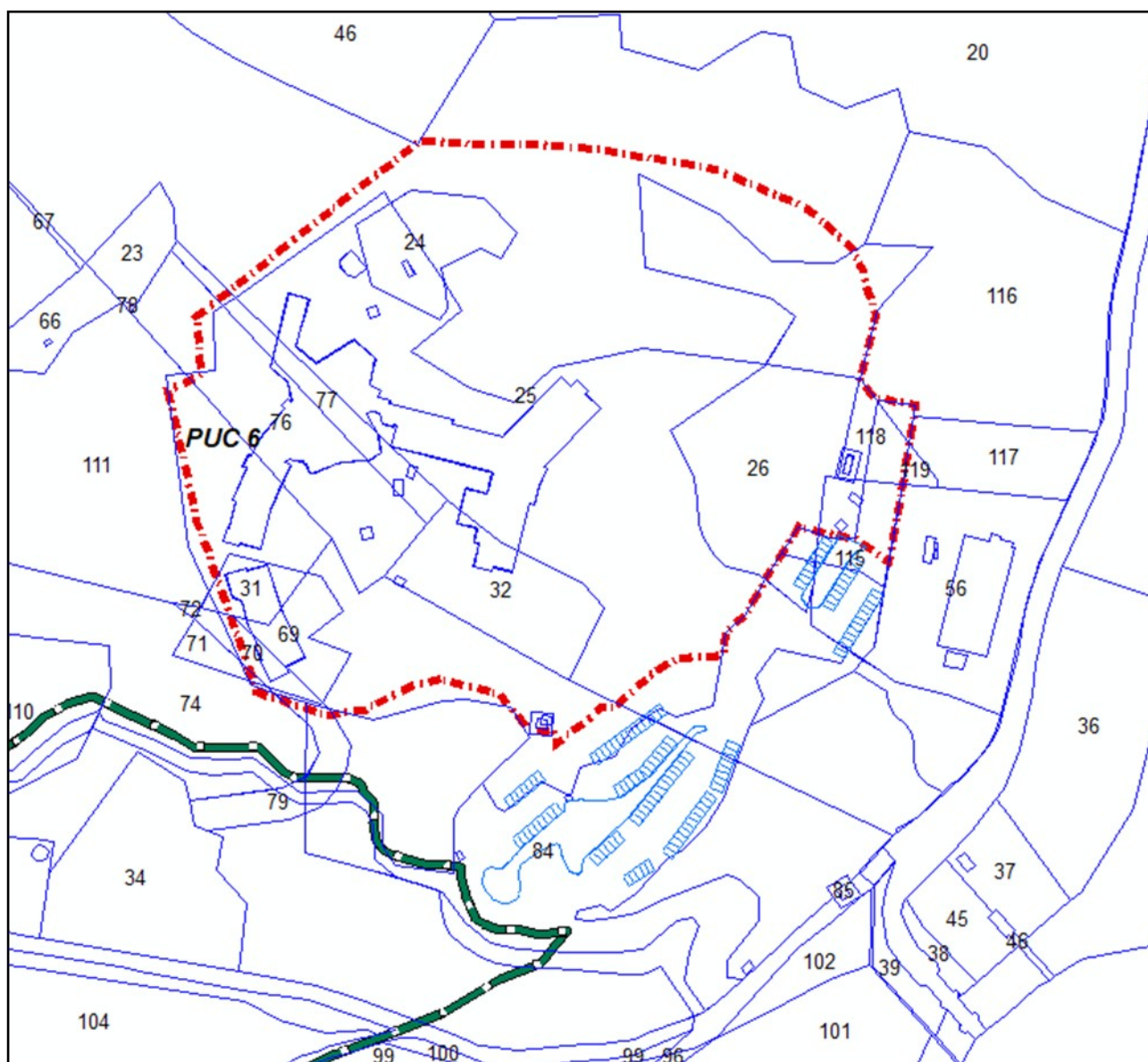
Fig. 5: Regole di impianto (su base Tav.Po2)



5. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici così come localizzate sempre nella Tav. Po2b e da realizzarsi a cura e spese della AC, ossia l'area di 458 circa mq necessaria alla realizzazione di un percorso di collegamento tra il parcheggio pubblico vicino all'Hotel Adler, come parte integrante dell'Anello pedonale dei parchi di cui all'Art. 112. (vedi Fig.2).
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, e che saranno destinati prioritariamente alla attrezzatura come percorso pedonale che occuperà l'area ceduta di cui alla lett. a. In alternativa, l'Amministrazione Comunale considera assolto ogni obbligo di corresponsione di IM a fronte della cessione gratuita, da parte della proprietà, dell'area riservata al Parco delle acque e dei travertini, così come perimetrata nella Tav. Po2, attualmente comunque sottoposta ad esproprio per pubblica utilità, limitatamente alla parte effettivamente di proprietà della Sanoner costruzioni S.r.l.. La possibilità di procedere a tale forma di compensazione o meno resta a discrezione della Amministrazione Comunale.
 - c. le eventuali modalità per l'affidamento a terzi della realizzazione dell'anello di cui alla lett. a, inclusi i beneficiari degli ampliamenti concessi; caso in cui il finanziamento dei lavori avverrebbe a scomputo degli Importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute, come previsto all'Art. 107, commi 3 e 4;

- d. le modalità con cui il progetto di ampliamento dell'Albergo intende curare armonizzare i nuovi edifici e spazi pertinenziali con prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. ~~a) e b)~~ **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere sottoposto al parere della CP accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.
- e. le modalità con le quali la proprietà intende provvedere in proprio alla depurazione dei propri reflui fognari onde non appesantire l'impianto fognario sottodimensionato esistente.

Fig. 6 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



6. Nell'ottemperare alle prescrizioni del DM di cui alla lett. d del precedente comma, il progetto dovrà in particolare garantire che:
- siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il centro storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 – La realizzazione degli interventi previsti all'interno delle aree a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. Dovranno essere in particolare definite le caratteristiche geometriche (estensione e spessore) e geotecniche dei terreni di riporto eventualmente presenti su cui verranno realizzate le costruzioni in progetto attraverso un'opportuna campagna geotecnica. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto. Le pareti degli ex fronti di cava sono generalmente dotate di buone caratteristiche di stabilità, ma qualora si dovesse intervenire al di sotto delle stesse, si ritiene opportuno valutarne, anche qualitativamente, la possibile presenza di zone potenzialmente instabili ed eventualmente procedere alla loro messa in sicurezza preventiva o contestuale. La realizzazione di interventi che ricadono all'interno dell'area in frana quiescente è subordinata alla verifica della loro compatibilità con la stabilità del versante.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – per la realizzazione degli interventi di ampliamento previsti valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1.

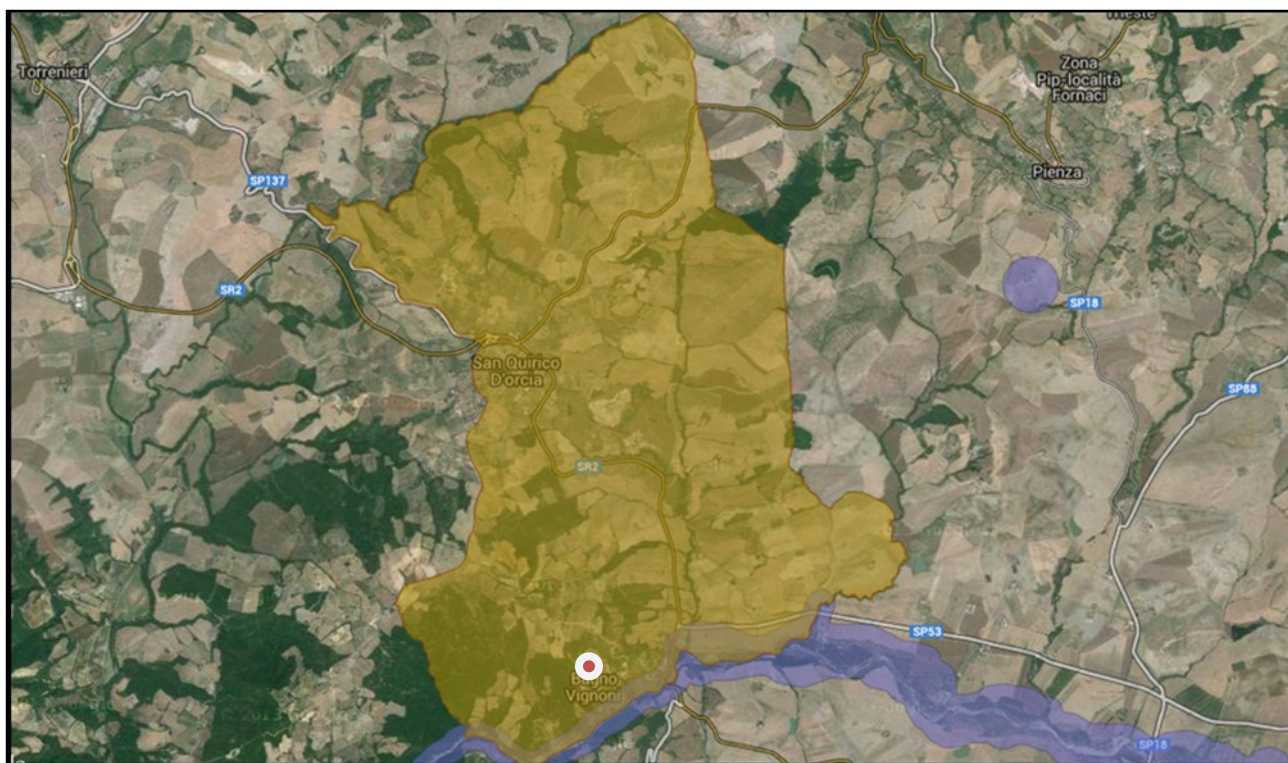
Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;
- nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti

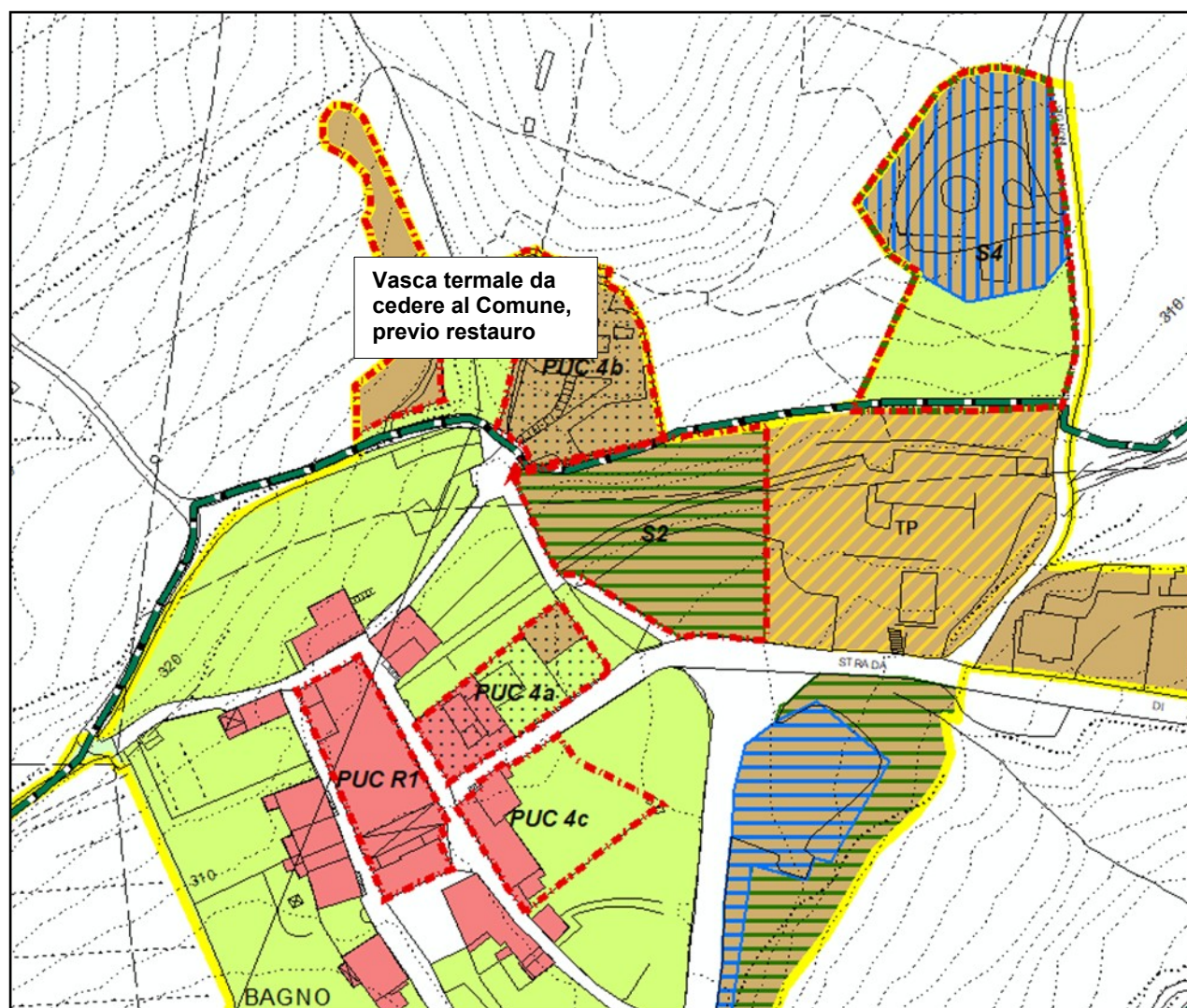
Vulnerabilità degli acquiferi:

Gli interventi ricadono all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idrotermale, oltre che in aree in classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato, pertanto la realizzazione di scavi e volumetrie interrate è subordinata alla verifica della presenza e della profondità della falda acquifera tramite un apposito monitoraggio piezometrico, al fine di valutare la sua compatibilità con le prescrizioni di cui all'Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo i della parte IV delle presenti NTA.

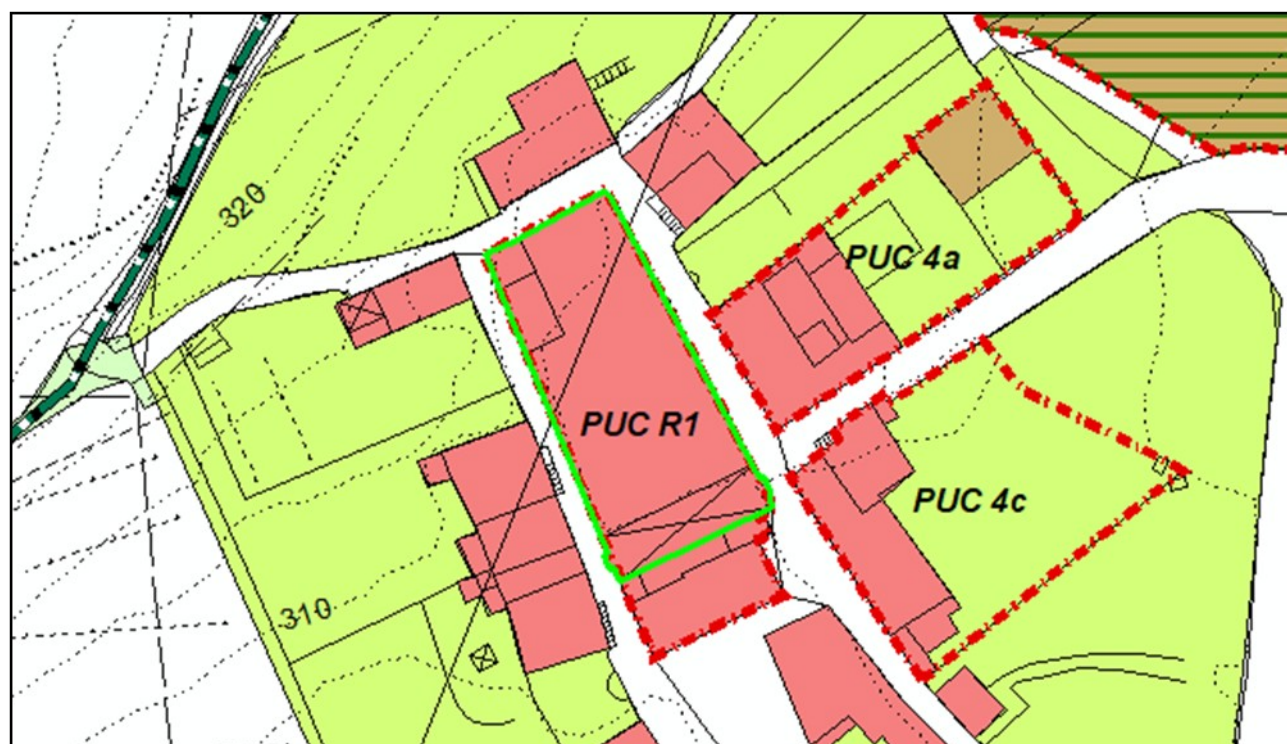
INTERVENTI DI RECUPERO SOGGETTI A PUC

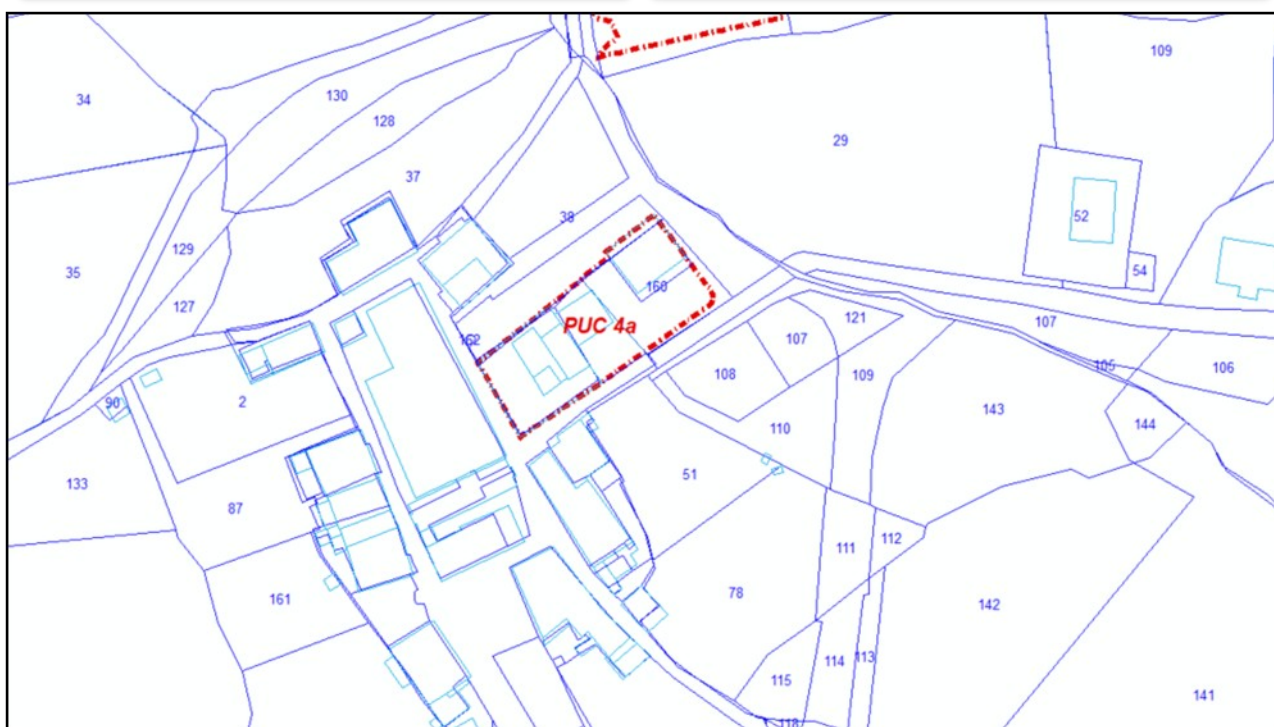








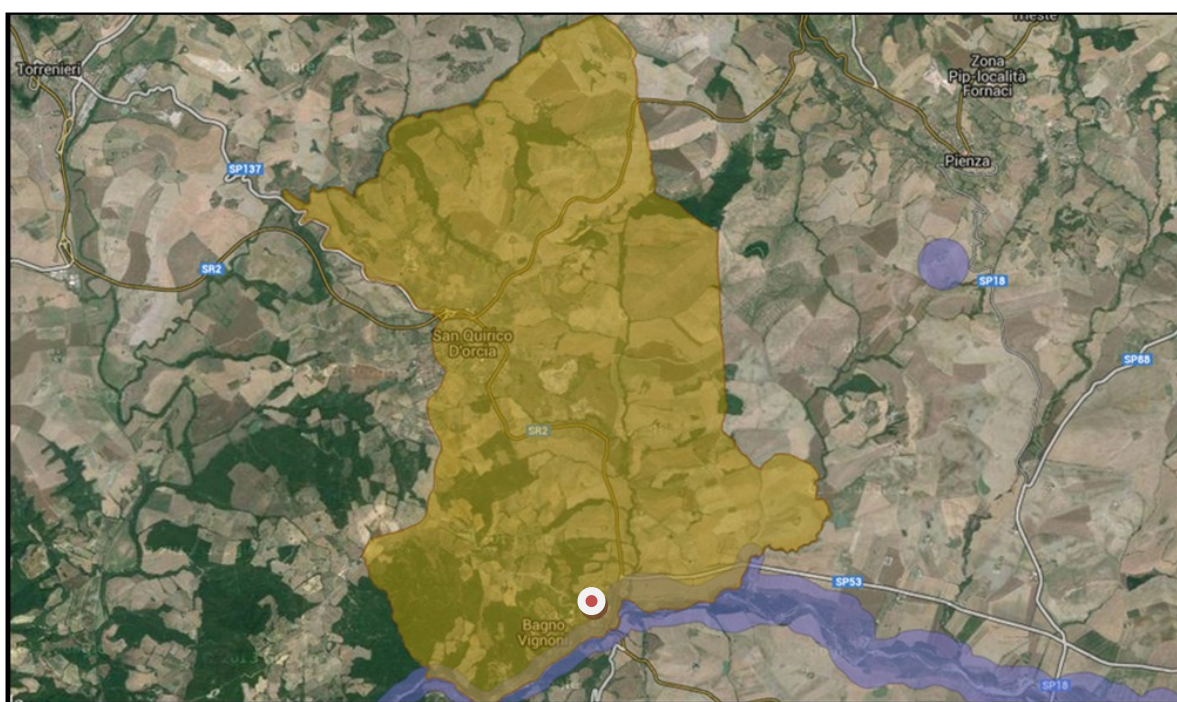




PUC R1 - Recupero loggia di Santa Caterina e vasca termale

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

L'intervento interessa inoltre un vincolo denominato "Vasca termale con porticato e Cappella di Santa Caterina da Siena" apposto con D.M. 01/04/2004 sull'intera vasca e sulla loggia di santa Caterina, e che non comporta particolari prescrizioni.

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

<i>Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)</i>	Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni; (art. 40 NTA)
<i>Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)</i>	Paesaggio dei travertini – sottosistema dei versanti di Bagno Vignoni
<i>Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)</i>	NO
<i>UTOE (Tav. PS06)</i>	UTOE 5 – Bagno Vignoni e Vignoni
<i>Localizzazione interna al territorio urbanizzato</i>	SI
<i>Tessuti (Tav. PO1)</i>	T1 – Tessuti urbani antichi
<i>Componente insediativa (Tav. PO2)</i>	CI1 – Tessuti urbani antichi

Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO (variante puntuale 1)

L'obiettivo principale dell'intervento è quello di acquisire ~~alla proprietà pubblica~~ **tramite negoziazione con la proprietà l'uso pubblico, tramite specifica regolamentazione, del** il bene architettonico vincolato **consistente** nella vasca termale, **del loggiato Santa Caterina e del manufatto denominato Bagno di S. Giovanni** ~~onde poter provvedere agli opportuni restauri~~

Stante l'interesse pubblico al recupero, l'intervento è esente dagli obblighi di compensazione urbanistica.

Obiettivi di PS

Persegue inoltre buona parte degli obiettivi per **l'invariante strutturale di PS** cui appartiene (Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni), per la quale l'art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;
- 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;
- coerenza morfotopologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
- conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
- fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1. - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, **e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;**

Obiettivo 4 *Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei relativi valori estetico-percettivi*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 4.1 - **salvaguardare le aree termali di Bagno Vignoni, per l'unicità della sua piazza d'acqua di valore storico-culturale,** e di Bagni San Filippo, per le sue formazioni calcaree immerse in un contesto boscoso di valore naturalistico, **anche attraverso una corretta gestione del ciclo delle acque dalle sorgenti agli stabilimenti termali e agli impluvi naturali;**

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'art. 100 delle presenti NTA.

Coerenza con i vincoli storico-architettonici

Totale. L'intervento mira infatti a garantire una manutenzione adeguata della vasca termale e a realizzare un progetto di restauro volto ad eliminare le superfetazioni aggiunte negli anni 50 sotto la loggia di santa Caterina, restituendo il bene al suo splendore originale.

Fig. 2 - Ortofoto 2013 (in verde i vincoli mibact):

Fig. 2bis -
Orto-
foto



2019 (dettaglio vincolo mibact)



Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'edificio a due piani di circa 440 mq di Sul realizzato negli anni Cinquanta a sud del loggiato di Santa Caterina, originariamente destinato a stabilimento termale (DS5) e attualmente dismesso, l'AC consente il cambio di destinazione d'uso verso le destinazioni CD1

(commerciale di piccolo taglio, entro i 300 mq di Superficie di vendita), **AI2 (artigianato di servizio compatibile con la residenza)** e RES1 (residenziale) e **TR1 (turistico-ricettiva)** di cui all'art. 60 delle presenti NTA, oltre alla destinazione DS (servizi privati) nella quale attualmente ricade.

2. La possibilità di cui al co.1 e la stessa possibilità di utilizzo dell'edificio per destinazioni diverse dall'attuale DS5 sono condizionate alla approvazione di un intervento di REC di cui all'Art. 25, senza aumento di volume abitabile o da interventi di minore entità (MO, MS, MSr, RC), sempre accompagnati da progetto di restauro (PdR), così come definito al precedente Art. 17, , inserito in un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. I cambi di destinazione di cui al co.1 sono connessi a una serie di condizioni che si concretizzano in due ipotesi alternative, illustrate ai successivi commi 5 e 6.

Foto 1: L'edificio moderno delle Terme



Foto 2 - La vasca con il bagno di San Giovanni nell'angolo



5. Le possibilità di intervento di cui al comma 1 è condizionato alla approvazione di un intervento di ristrutturazione conservativo (REC) di cui all'Art. 23 accompagnato comunque da progetto di restauro (PdR), così come definito dall'art. 17, inserito in un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

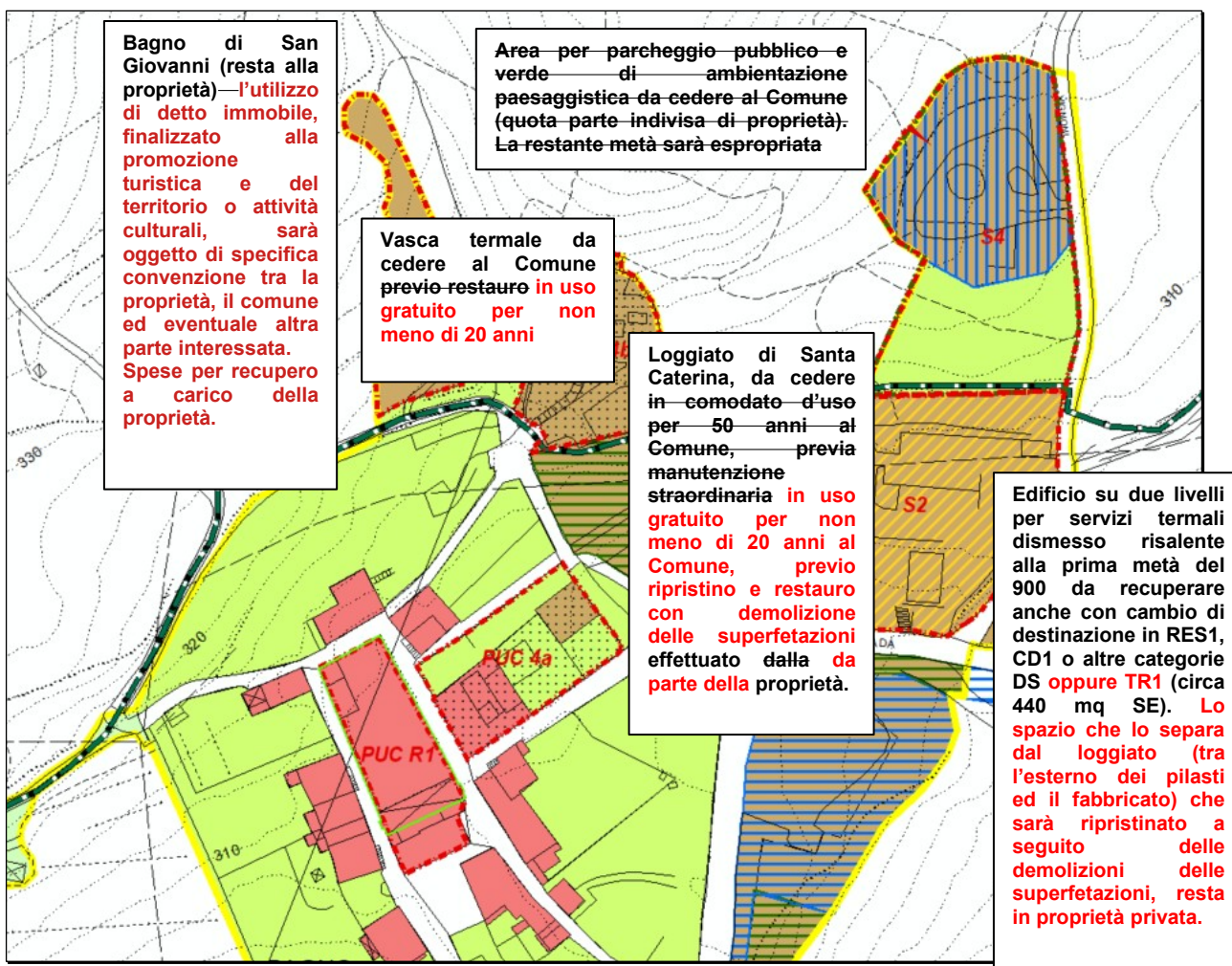
IPOTESI 4: l'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:

- le modalità di cessione **concessione d'uso** gratuita all'AC **per non meno di anni 20 rinnovabile**:
 - della intera vasca termale di Bagno Vignoni **e del loggiato di S. Caterina**, dal bordo nord fino al limite del loggiato di Santa Caterina a sud **del loggiato**, ad esclusione del loggiato stesso e dei volumi del bagno di San Giovanni e della relativa area di sedime, che conserveranno la destinazione DS4 (v. foto 2 e 3);
 - della quota di proprietà (50%) del terreno di circa 5358 mq sottoposto ad esproprio e identificato in Tav. Po2b con la sigla S4 (**v. foto 4**), dove è previsto il nuovo parcheggio pubblico e la relativa area di ambientazione paesaggistica, immediatamente a nord delle nuove terme pubbliche (TP) e alle cui esigenze è principalmente rivolto; con tale trasferimento di proprietà si considerano assolti gli obblighi in termini di cessione alla AC di aree per gli standard di servizi pubblici.
- **Le modalità di intervento di ripristino e restauro, a spese da parte della proprietà, del Loggiato di Santa Caterina, con demolizione delle superfetazioni inserite nello spazio**

compreso tra la Loggia di Santa Caterina e l'edificio ex termale stesso (v. foto 5). Tale spazio, una volta liberato, resterà nella disponibilità della proprietà, senza obbligo di ripristino della parte di vasca non più esistente. La sua sistemazione ed il suo utilizzo sarà oggetto di valutazioni nell'approvazione del progetto di recupero che interesserà l'edificio termale.

- Le modalità di intervento di ripristino e restauro, a spese da parte della proprietà, del Bagno di S. Giovanni. Il successivo utilizzo di tale immobile dovrà essere verso finalità inerenti la promozione turistica e del territorio oppure legate ad attività culturali, e dovrà necessariamente essere oggetto di ulteriore specifica convenzione sottoscritta tra la proprietà, il comune ed eventuale altra parte interessata.

Fig. 3 : Regole di impianto (su base Tav.Po2)



- le modalità di cessione in comodato d'uso gratuito per 50 anni del loggiato di Santa Caterina, che verrà preventivamente sottoposto ad un intervento di manutenzione straordinaria a spese della proprietà;
- le modalità con cui il progetto rispetta le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100. Stante tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai

sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004. Allo scopo di razionalizzare la predisposizione del progetto, i contenuti del Progetto di restauro richiesti potranno essere integrati in tale documentazione per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Foto 3. La loggia di Santa Caterina



Foto 4. L'area destinata a parcheggio pubblico



6. **IPOTESI 2:** tale ipotesi integra le possibili destinazioni di cui al co. 1 con la destinazione turistico-ricettiva TR1, per l'edificio delle terme, mentre per il bagno di San Giovanni resta in vigore l'attuale destinazione DS4. Tali possibilità sono condizionate alla approvazione di un intervento di RC di cui all'Art. 23, accompagnato da progetto di restauro (PdR), così come definito al precedente Art. 17, inserito in un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

7. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16, che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare:

- le modalità di cessione gratuita all'AG della intera vasca termale di Bagno Vignoni, ad esclusione dei volumi del bagno di San Giovanni e della relativa area di sedime, ma incluso il loggiato di Santa Caterina, che verrà sottoposto, a spese del Comune, ad un intervento di ripristino e restauro, con demolizione delle superfetazioni inserite nello spazio compreso tra la Loggia di Santa Caterina e l'edificio ex termale stesso (v. foto 5). Tale spazio, una volta liberato, resterà nella disponibilità della proprietà, senza obbligo di ripristino della parte di vasca non più esistente. La sua sistemazione sarà oggetto del progetto che interesserà l'edificio termale;

Fig. 4 : Regole di impianto (su base Tav.Po2) Ipotesi 2

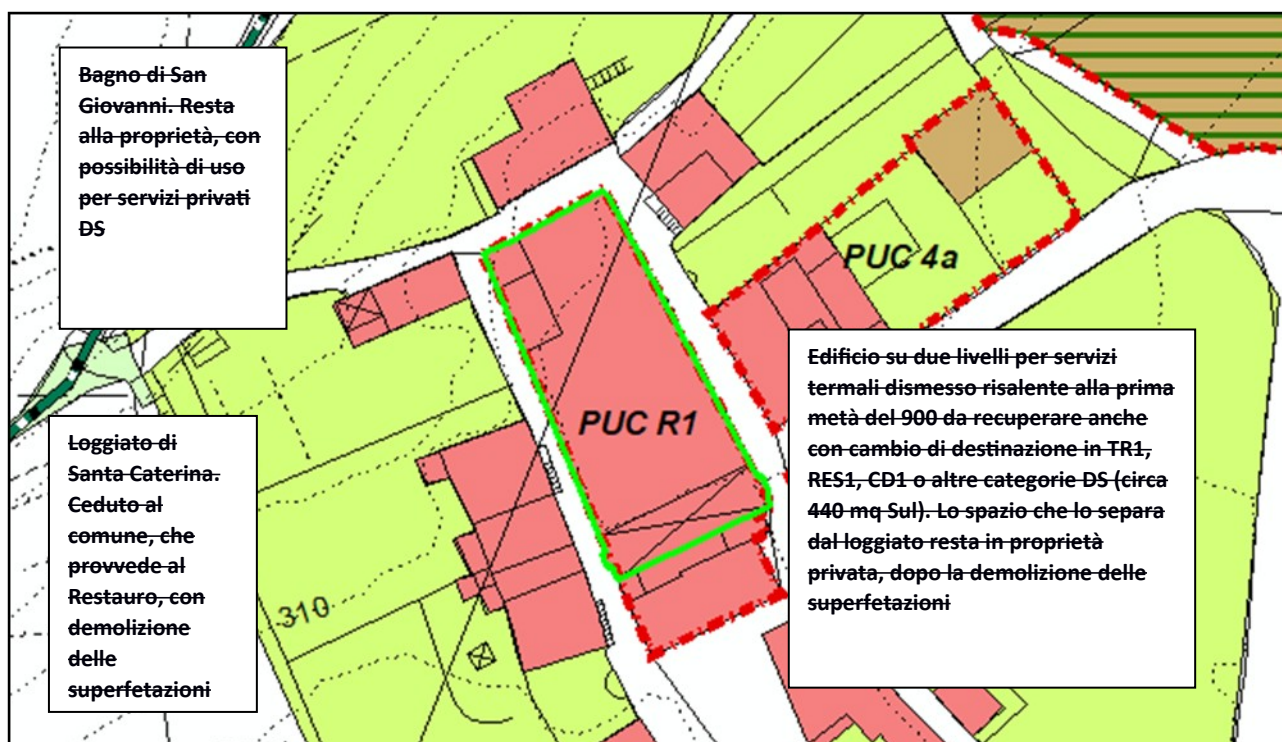
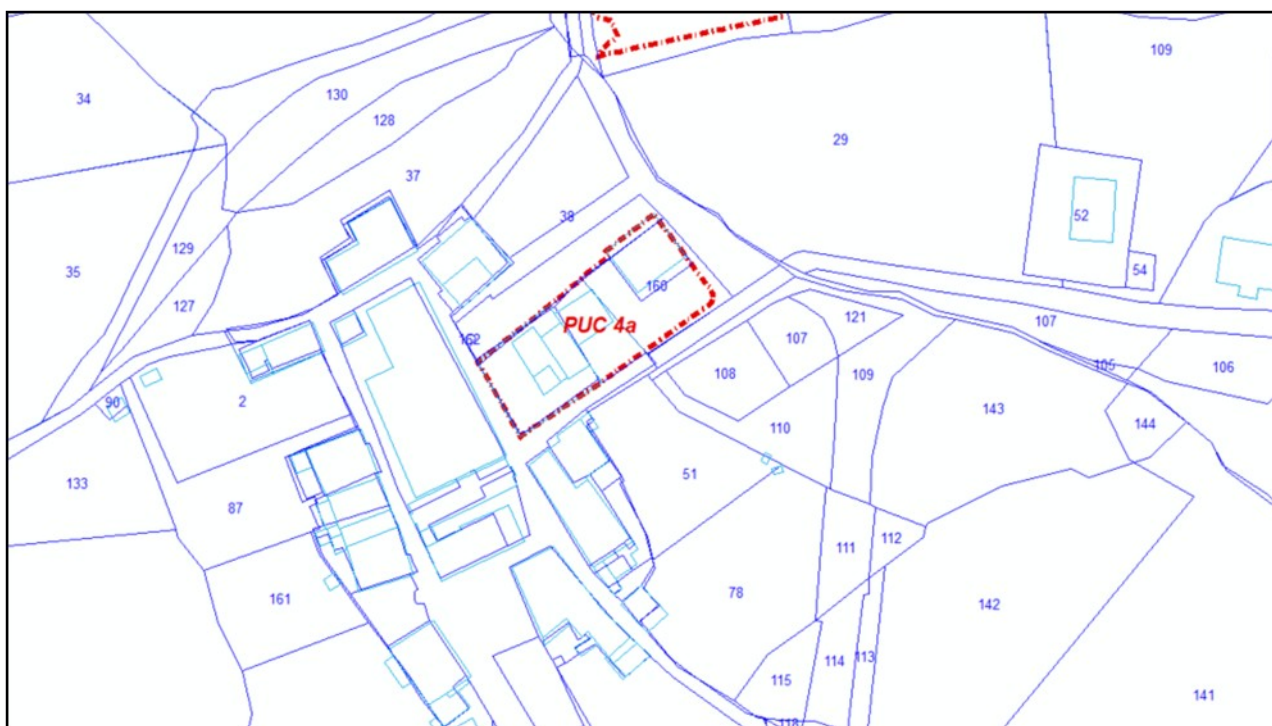


Foto 4 5– Superfetazioni tra la loggia e l'edificio delle Terme (anni Cinquanta)



1. le modalità con cui il progetto rispetta le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100. A tale proposito, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004. Allo scopo di razionalizzare la predisposizione del progetto, i contenuti del Progetto di restauro richiesti potranno essere integrati in tale documentazione per l'ottenimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Fig. 6 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di restauro e risanamento conservativo RC è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133, co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia conservativa (REC) senza aumento di volume valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133 co.1.

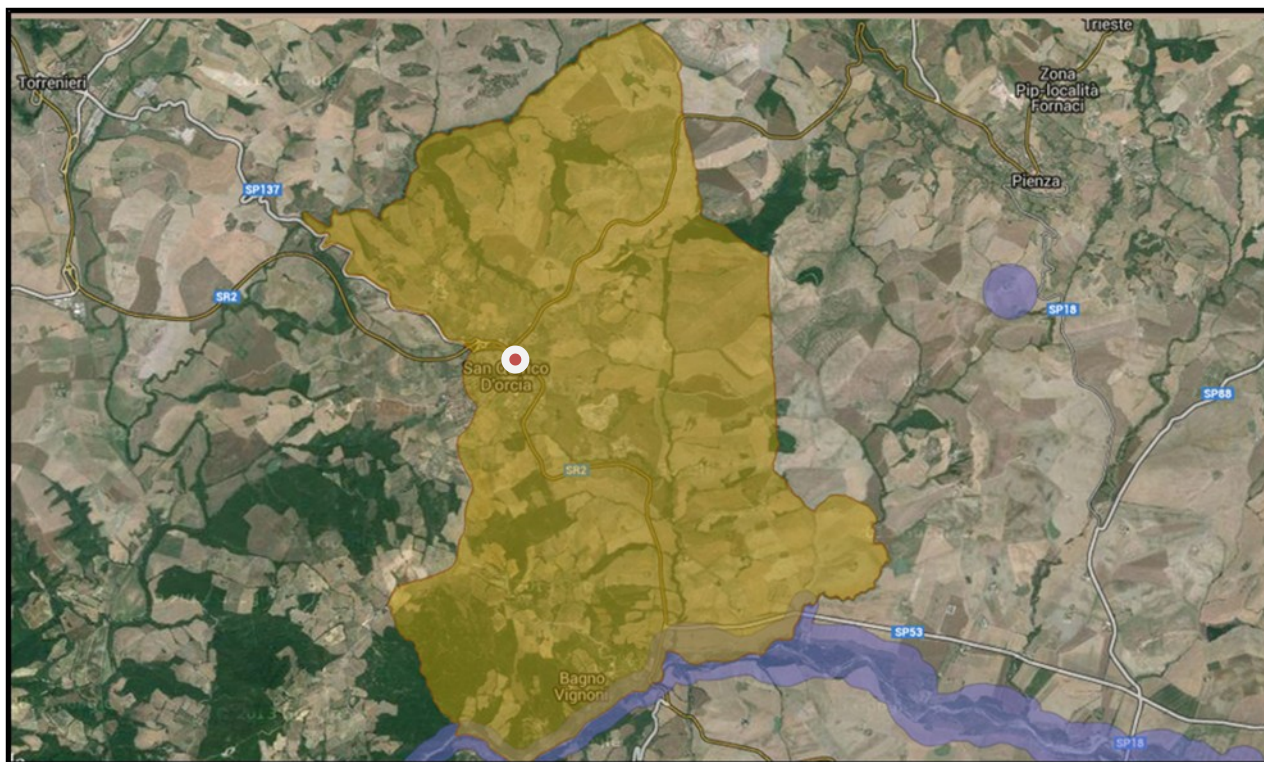
Vulnerabilità degli acquiferi:

Gli interventi ricadono all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idro-termale, oltre che in aree in classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato, pertanto sono sottoposti alle prescrizioni di cui all' Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo i della parte IV delle presenti NTA.

PUC R2 - Recupero area degradata in Via de' Fossi a Porta Cappuccini

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 1 – Centro storico di San Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T2 – Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana
Componente insediativa (Tav. PO2)	Area di trasformazione; in seguito CI2 – Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO n.1**, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

La necessità di eliminare gli edifici in questione a causa del loro impatto sulla veduta delle/dalle mura di San Quirico era già centrale nel precedente RU. Il PO tenta ora la carta del recupero architettonico, anziché della rimozione consensuale.

Stante l'interesse pubblico al recupero, l'intervento è esente dagli obblighi di compensazione urbanistica.

Obiettivi di PS

L'intervento persegue inoltre pienamente gli obiettivi per l'invariante strutturale di PS cui appartiene (Invariante n. 2 –Insediamento murato di San Quirico luogo centrale della identità collettiva), per la quale l'art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei luoghi;
- tutela e dall'incremento delle funzioni, temporanee o permanenti, che offrono ai cittadini forme di aggregazione, di crescita culturale, di ricreazione.

Il PUC R1 mira infatti ad eliminare un pesante detrattore paesaggistico per la veduta delle mura da ovest, dotando al tempo stesso la comunità di un punto di ritrovo e ricreazione in un'area estremamente centrale ma accessibile.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;**

Obiettivo 6 *Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali*

Direttive correlate

- 6.3 -riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;**

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'Art. 100. delle presenti NTA.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. L'area identificata in Tav. Po2a con sigla "PUC R2" è caratterizzata dalla presenza di un edificio allineato al sedime stradale (SE circa 137 mq, [v. foto 1](#)) e di un secondo edificio, privo di finitura e destinato a rimessa a piano terreno e allo stato di rustico al piano superiore (SE circa 24 mq per piano, [v. foto 2](#)). Per essa il PO prevede la demolizione dell'autorimessa e del soprastante scheletro in cemento armato e il ripristino paesaggistico dei luoghi, come contropartita per la concessione di un cambio di destinazione d'uso dell'immobile principale dall'attuale CI (magazzino) a RES 2 (parcheggi residenziali) o AI2 (artigianato compatibile con la residenza).

Fig. 2 - Ortofoto 2013

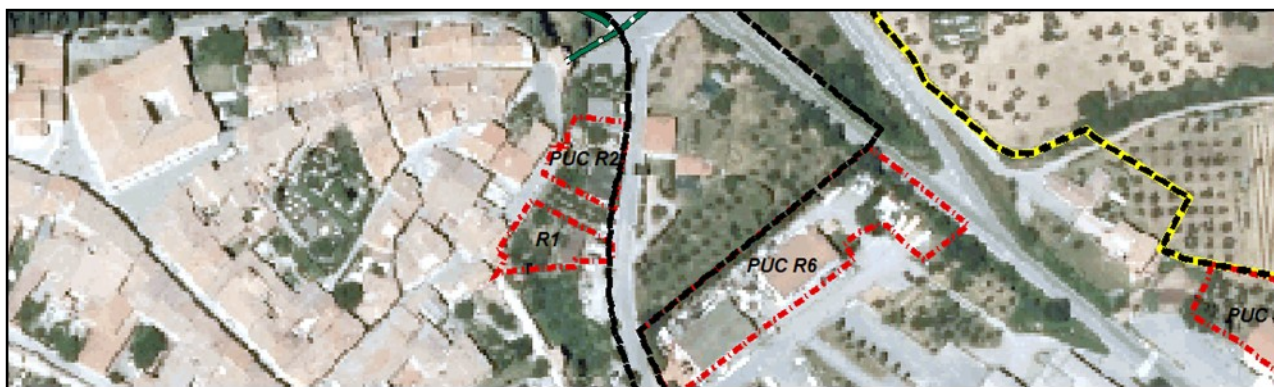


Fig. 3 : Regole di impianto fissate dalle NTA della presente Sezione IV (su base Tav.Po2)

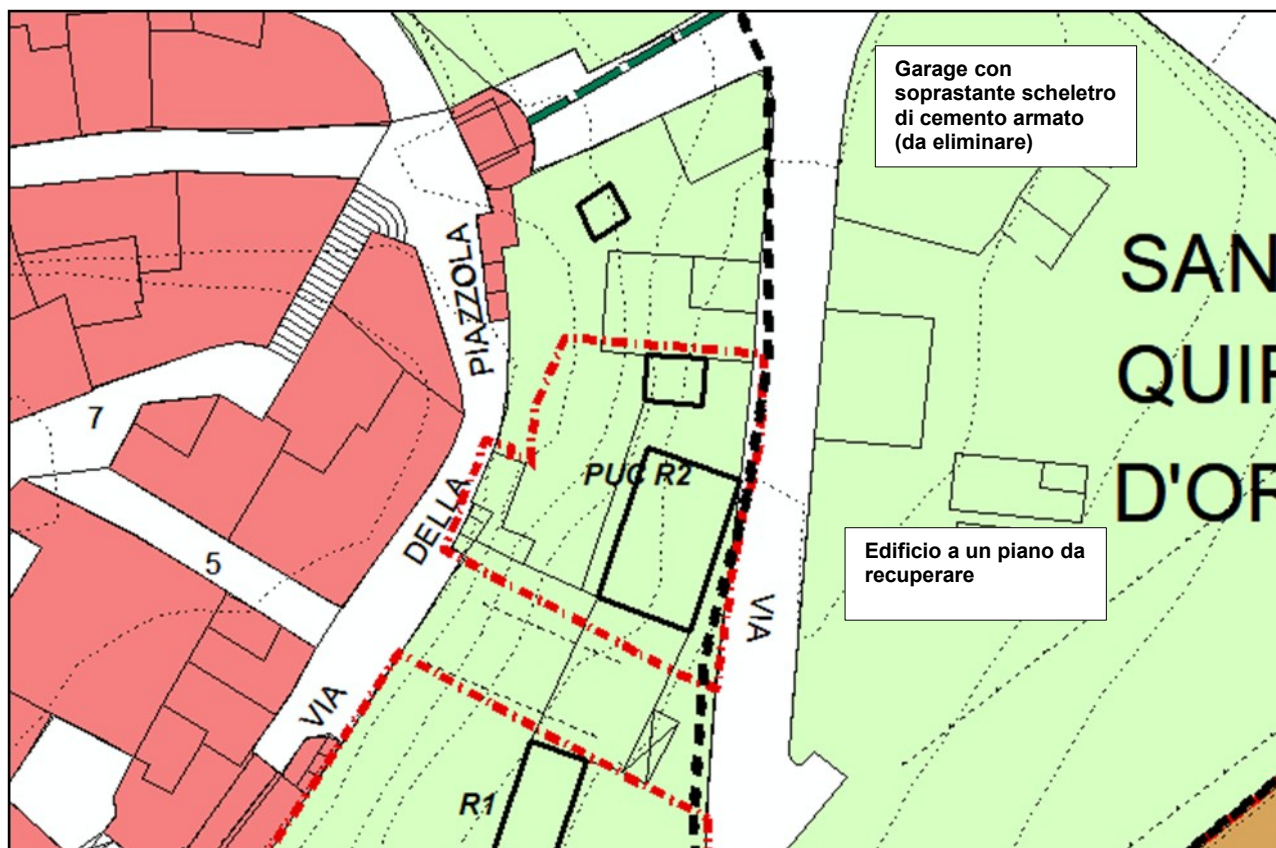


Foto1: edificio da recuperare



Foto 2: edificio da abbattere



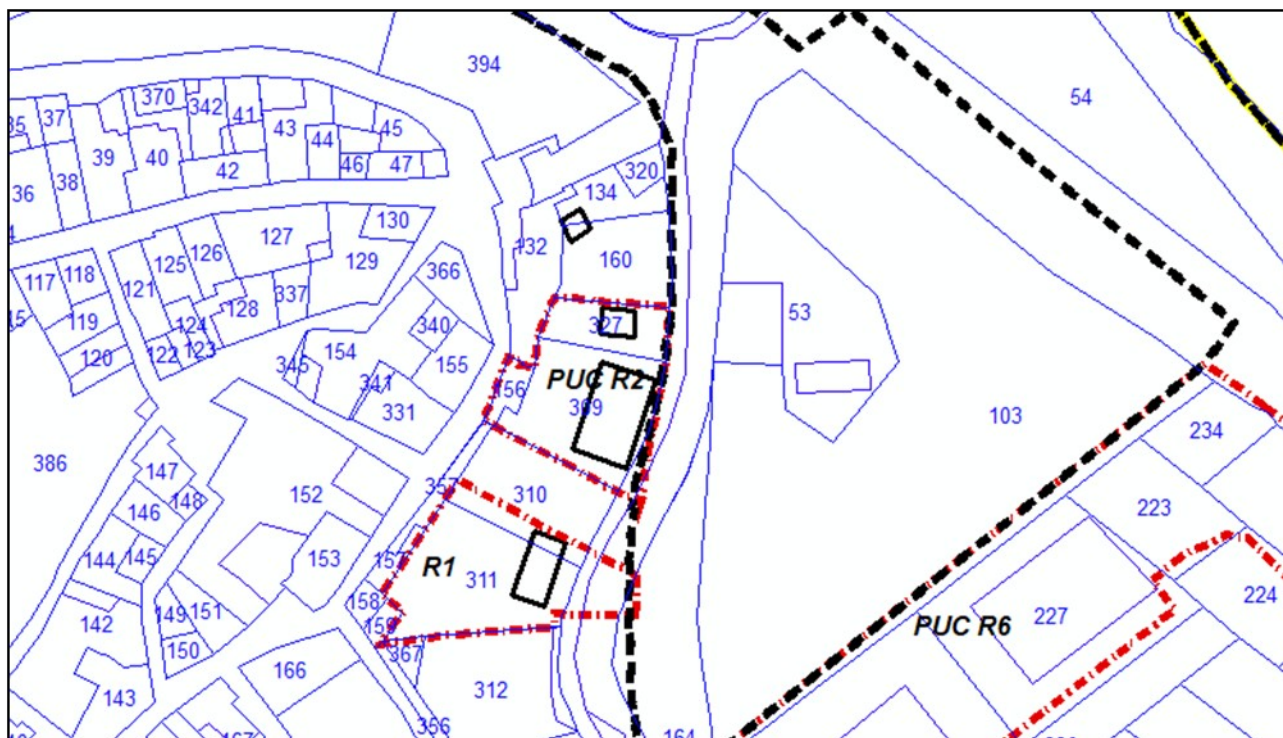
Foto 3: Attuale discesa pedonale privata ai locali in oggetto, da riprogettare e rendere accessibile al pubblico



2. La possibilità di cui al co.1 è condizionata alla approvazione di un Progetto di restauro (PdR), così come definito al precedente Art. 17., inserito in un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.
4. La copertura dell'edificio non demolito (**v. foto 1**) dovrà essere a doppia falda e coperta in coppi tradizionali. e, in generale, i materiali utilizzati per le nuove sistemazioni dovranno uniformarsi alla cromia dell'intorno e degli edifici retrostanti.
5. Il collegamento pedonale con il centro storico (via della Piazzola) (**v. foto 2 e 3**), una volta acquisito dal Comune, dovrà essere riprogettato in forme paesaggisticamente compatibili anche sostituendo la scala di cemento armato a sbalzo del tratto più basso.
6. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici derivanti dall'applicazione degli standard di cui al co.3, incluso il sedime del percorso pedonale che, dall'area, sale in paese e lo spazio compreso tra l'edificio principale e la pubblica strada (Via dei Fossi), onde potervi realizzare un marciapiede.
 - b. le modalità con cui il progetto rispetta le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca

di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. Per via di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004. In particolare tanto nella riprogettazione dell'attuale discesa pedonale, quanto nell'intervento di recupero dovranno essere osservate Direttive e Prescrizioni di cui ai punti 3.b.2. 3.c.1, 3.c.2. della Sezione 4 del DM (cfr. art. 100, co.2); nella fattispecie l'intervento dovrà garantire che:

Fig. 7 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



- siano mantenuti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico e i caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici; siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- sia assicurata la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti, strade e piazze di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con i caratteri costitutivi dell'impianto urbanistico del centro storico di San Quirico;
- nei parchi, di giardini storici o nelle sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, siano mantenuti i percorsi interni, sia nel loro andamento che nelle finiture superficiali, i manufatti presenti, il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e i viali di accesso alla città storica;
- siano mantenuti i percorsi storici, i camminamenti, i passaggi, gli accessi al centro storico e le relative opere di arredo;
- sia conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
- sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità.

Sezione VI – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.3 – L'intervento di restauro previsto è sottoposto ai normali vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. L'intervento di demolizione potrà essere realizzato senza particolari prescrizioni.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione dell'intervento di restauro previsto è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

L'intervento di demolizione potrà essere realizzato senza particolari prescrizioni.

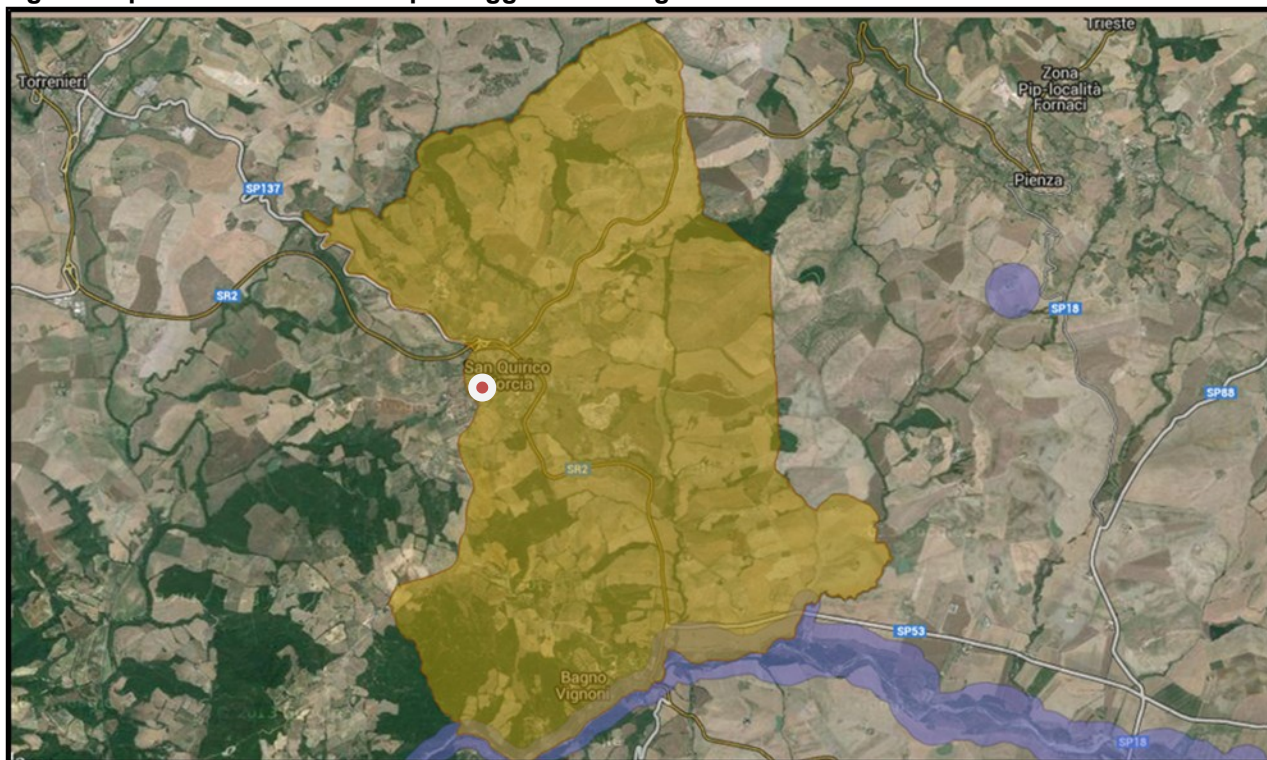
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

PUC R3 – Recupero ex Cinema Nuovo

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 2 – Espansione consolidata di San Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T3 – Tessuti presenti al primo 900 (1954)
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI3 – Tessuti residenziali della prima metà del 900

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.1, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 1) *Massimizzare l'utilizzo dei volumi già esistenti, affidando ad essi il più possibile anche la soddisfazione della domanda residenziale e turistica inevasa.*
- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

L'ex Cinema è uno spazio sul quale insistono previsioni di recupero, negli strumenti urbanistici, da ormai decine di anni, a dispetto della situazione di degrado e abbandono nella quale tutt'ora versa. Per questo il PO propone non una, ma tre soluzioni, con progressivo livello di impegno progettuale: dal recupero come spazio per servizi collettivi, alla sostituzione edilizia con incremento di volume e cambio di destinazione d'uso.

Stante l'interesse pubblico al recupero, l'intervento è esente dagli obblighi di compensazione urbanistica.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;**

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenute nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'Art. 100. delle presenti NTA.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. L'area interessata dal PUC R3, così come delimitata nella Tav. Po2 e meglio dettagliata nello schema grafico inerente lo stato di fatto di Fig. 4, comprende:
 - a. la sala cinematografica vera e propria, alta circa 4 mt, contrassegnata dalla lettera *a*;
 - b. un volume basso aggiunto al corpo di fabbrica originale del cinema in tempi recenti, con funzioni di foyer, alto circa 3 mt indicato con la lettera *b*);
 - c. la metà sinistra di un edificio simmetrico, a due piani, precedentemente connesso al funzionamento del cinema (lett. *c*), con superficie coperta di circa 107 mq, sul quale sono ammessi solo interventi fino al Restauro e risanamento conservativo (RC).
 - d. una strada pubblica sita sul retro del cinema, interrotta e non asfaltata, e non utilizzata per l'accesso ad edifici (area *d*, di circa 238 mq).
2. Nell'area R3 sono consentite, ferme restando le regole sui distacchi e sulle altezze di cui all'Art. 46., e senza superare l'altezza dell'edificio *c*, tre ipotesi di intervento, schematizzate nei grafici successivi:

- A. L'ipotesi A prevede il mantenimento della attuale funzione DS5: direzionale e di servizio ad alto carico urbanistico (cinema, teatri, centri congressi, impianti sportivi, termali, ecc.) dei volumi a, b e c, con la possibilità interventi fino alla Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) sui volumi a e b, senza aumento della volumetria attuale;

Fig. 2 - Ortofoto 2013



Fig. 3 Ortofoto a maggior dettaglio non georeferita (immagine da google maps)

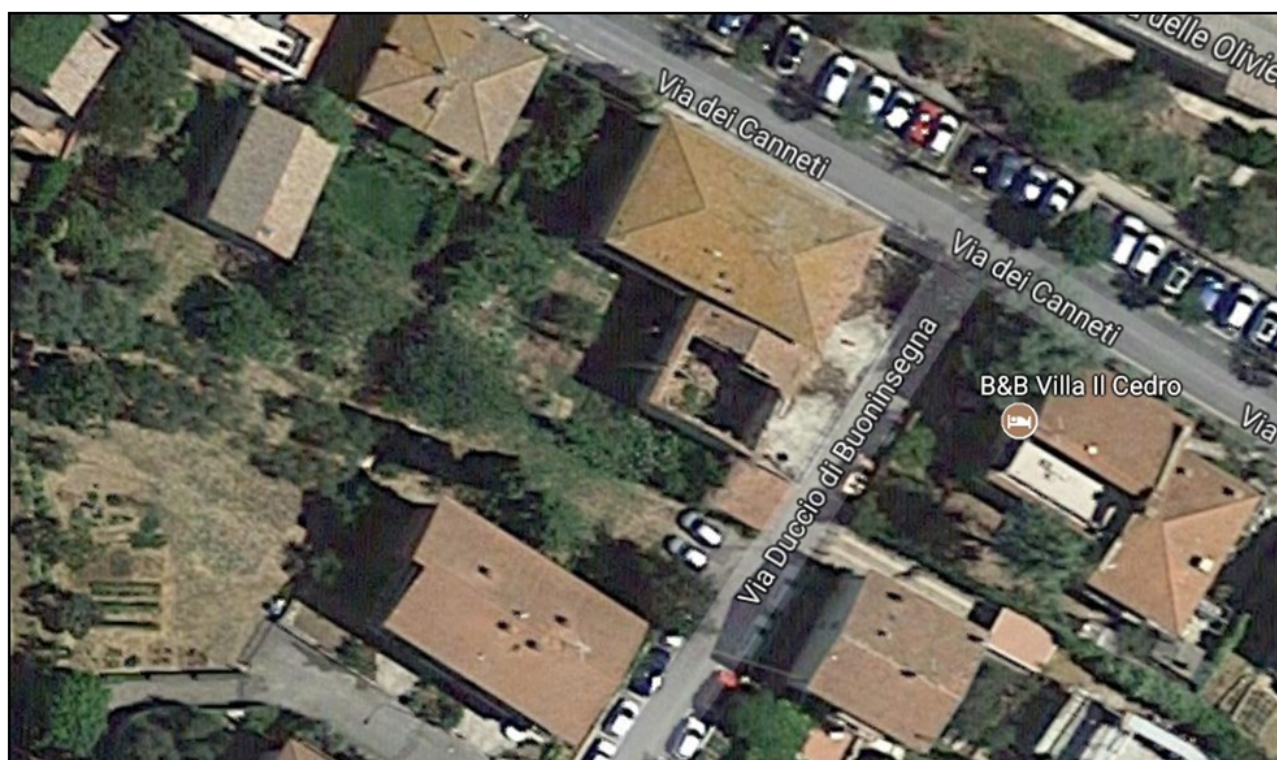
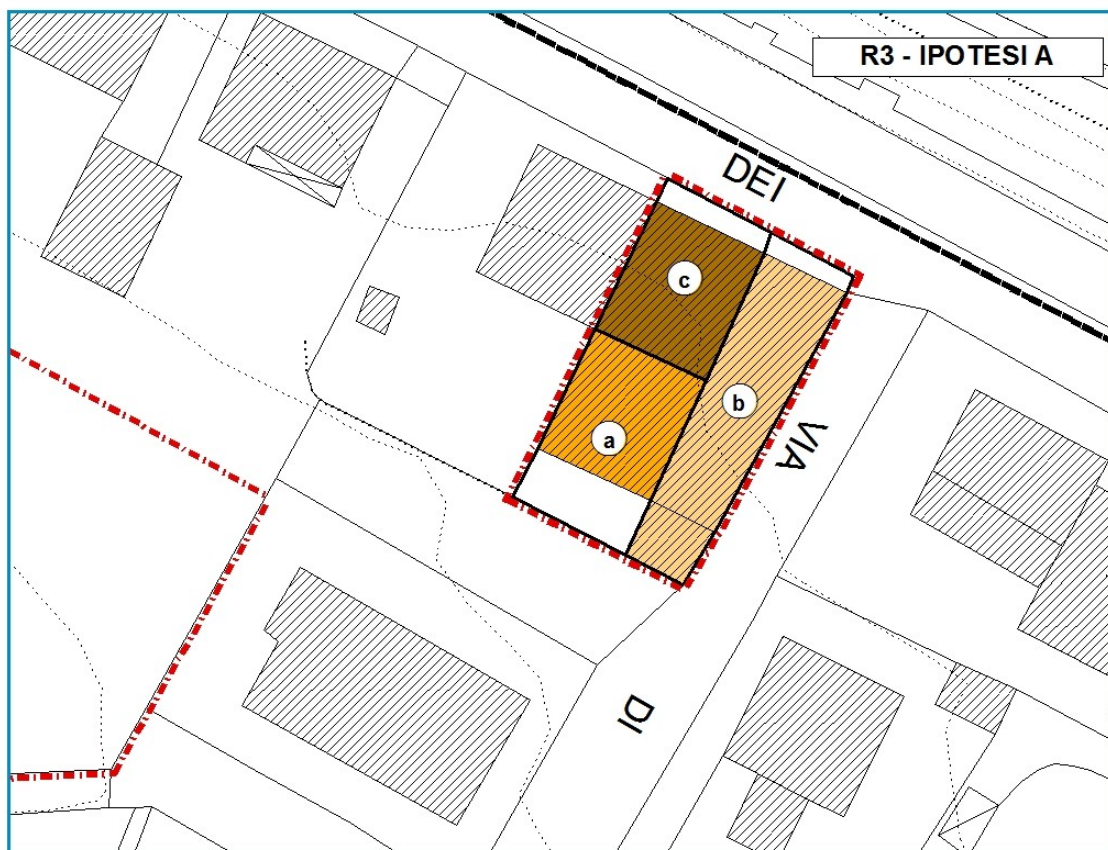
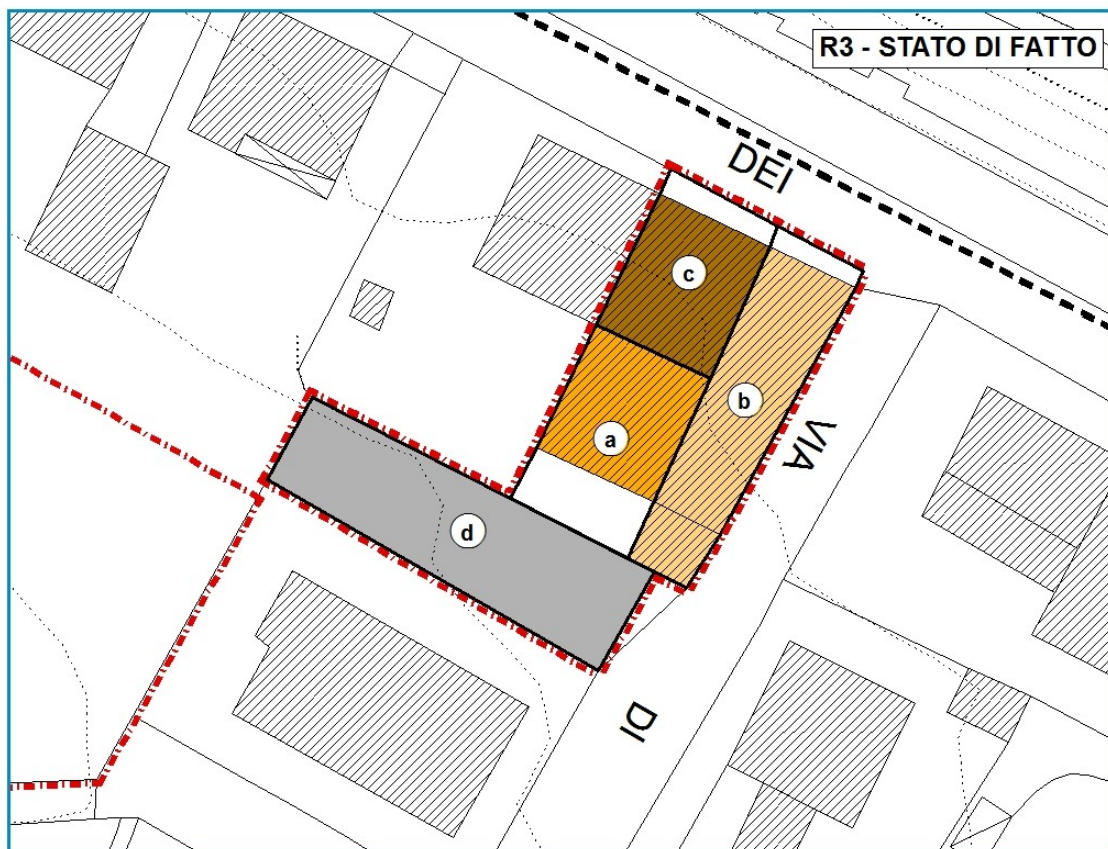
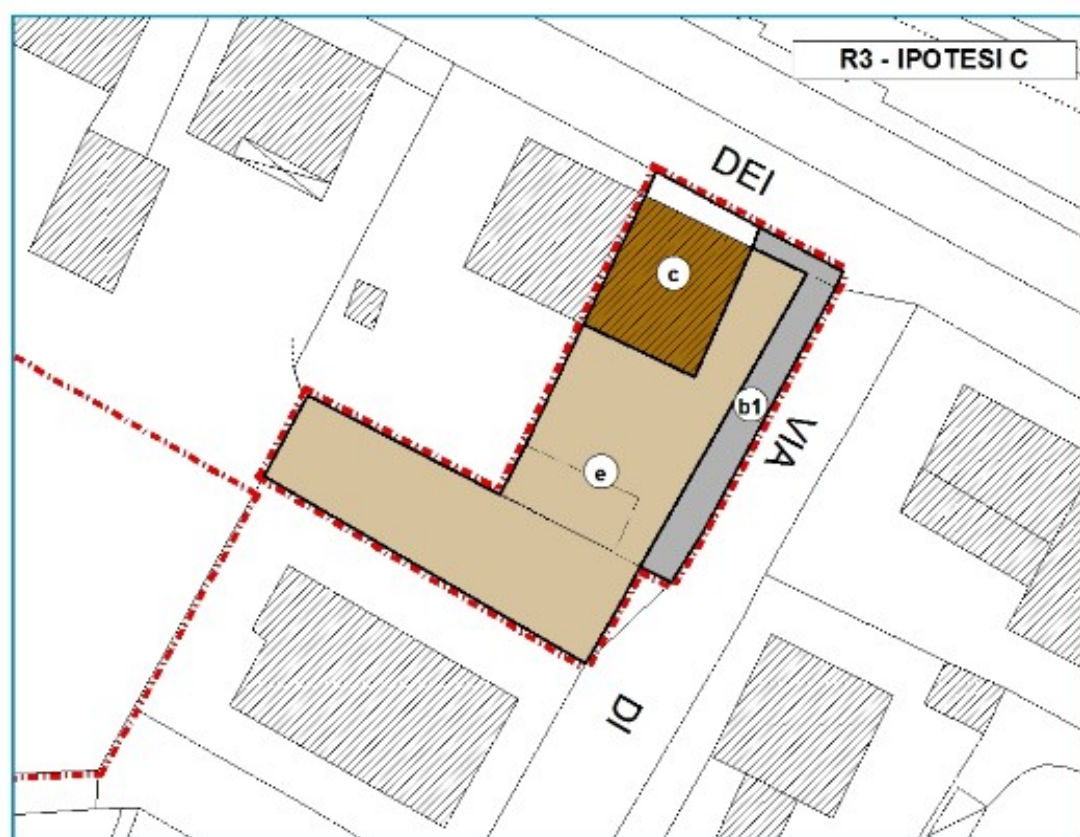
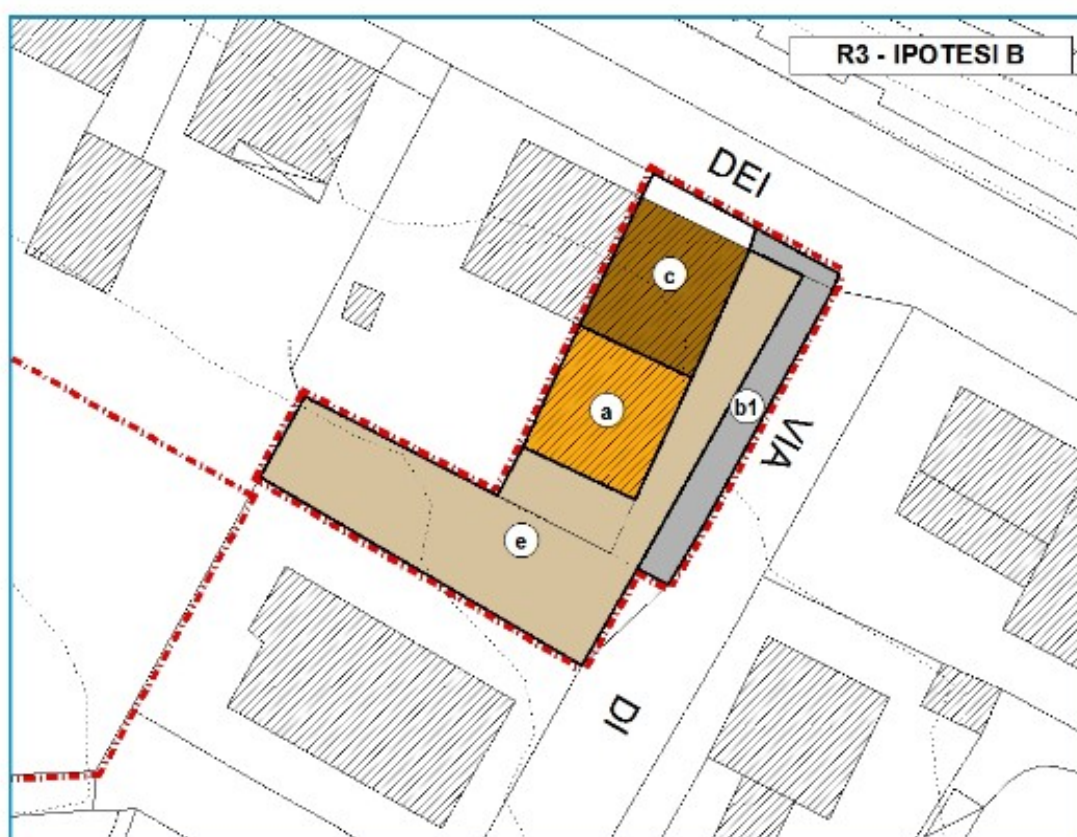


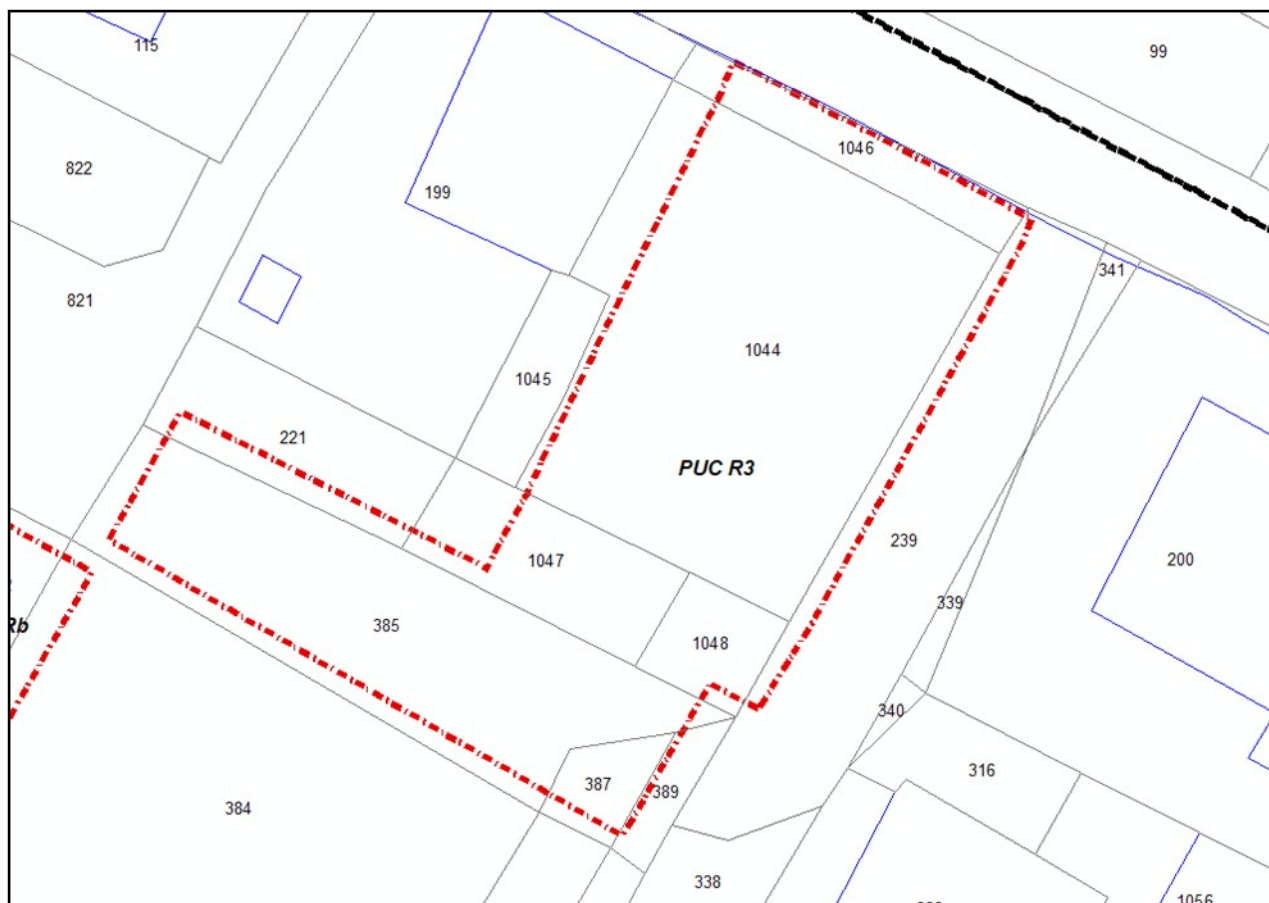
Fig. 3 : Regole di impianto: 4 ipotesi (su base CTR)





- B. L'ipotesi B prevede il mantenimento della attuale funzione DS5 e un intervento di sostituzione edilizia (AS) con demolizione del volume *b* e permuta della parte della sua area di sedime necessaria alla rettifica della strettoia su Via Duccio da Buoninsegna e alla realizzazione del relativo marciapiede (area *b1*, di mq 82 mq), con l'area pubblica *d* (mq 238). La SE demolita, incrementata del 30%, potrà essere ricostruita nell'area indicata con la lettera *e* (di 376 mq) in aderenza all'edificio *a*, anche su due piani fuoriterza e/o uno interrato.
- C. L'ipotesi C consiste sempre di un intervento di sostituzione edilizia (AS) con la stessa permuta prevista dalla ipotesi B, ma ne differisce per
- la possibilità di mutare la destinazione attuale, del tutto o in parte, con le destinazioni: RES e/o, CD, oltre che nelle altre sub-categorie DS.
 - la possibilità di demolire e ricostruire anche il volume *a*.
 - la possibilità di incrementare tutto il volume da ricostruire (*a+b*) del 30% e di riallocarlo liberamente, anche su più piani fuori terra e/o uno entroterra nel lotto di pertinenza ampliato e ormai completamente sgombro da costruzioni, di circa 480 mq, ed indicato con la lettera "e" nello schema grafico dell'Ipotesi C.

Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



3. La possibilità di cui al co.1 e la stessa possibilità di utilizzo dell'edificio anche senza cambio di destinazione d'uso sono condizionate alla approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".

5. In caso di permuta tra l'area d e l'area b1 (ipotesi B e C), quest'ultima deve essere consegnata al Comune già libera da volumi edificati, scarti da demolizione e altre cose.
6. Nel caso delle ipotesi B e C, l'altezza massima è di 6 mt. Il distacco dei nuovi volumi dal confine sud dovrà essere di almeno 5 mt. I restanti distacchi dai confini e dagli altri edifici non potranno essere inferiori a quelli che caratterizzano il volume a sostituito.
7. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici derivanti dall'applicazione degli standard di cui al co.4. I parcheggi pubblici e privati necessari per la funzione DS5 devono essere reperiti nelle vicinanze (max in un raggio di 100 mt). Nell'impossibilità di reperirli, anche solo in parte – saranno monetizzati come previsto al Titolo II, Capo I delle presenti NTA.
 - b. le modalità con cui il progetto rispetta le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs. 42/2004. In particolare dovranno essere osservate Direttive e Prescrizioni di cui ai punti 3.b.2. 3.c.1, 3.c.2. della Sezione 4 del DM (prescrizioni in art. 100, co.2).

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Il marciapiede e gli interventi di Ristrutturazione Edilizia Conservativa (REC) senza aumento di volumi potranno essere realizzati facendo riferimento all'Art. 133. co. 1 delle presenti NTA.

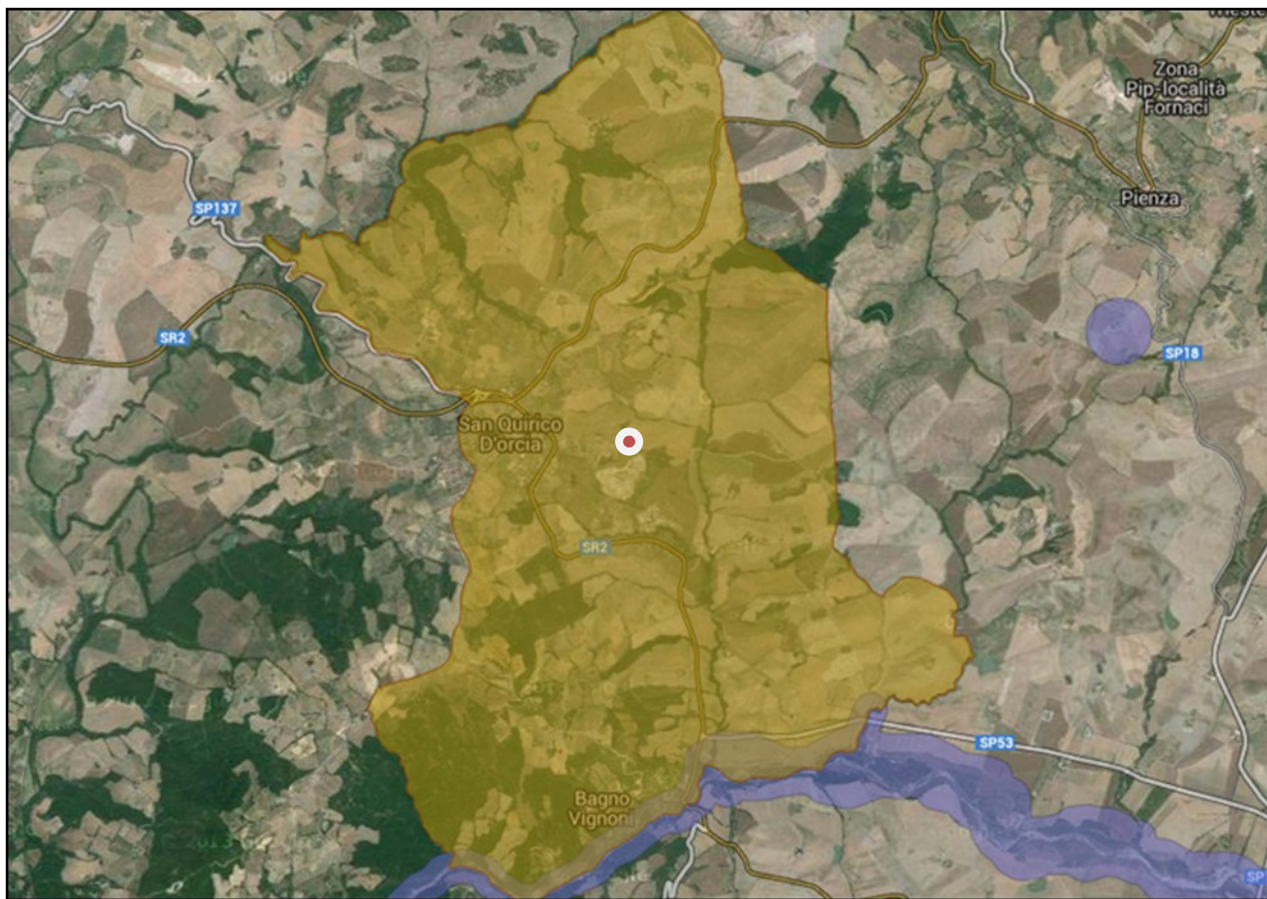
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

PUC R4 – Riqualificazione dell'area industriale dismessa ex Tecnobloc all'Ombicciolo

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei fondovalle
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3 – Insediamenti produttivi di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991 e Varianti
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI6 – Spazi per attività produttive e/o direzionali private (esistenti o dismesse);

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente gli obiettivi n.5 e 7, del PO così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*
- 7) *Intraprendere il recupero urbanistico e paesaggistico dell'area produttiva dell'Ombicciolo, anche attraverso lo strumento della perimetrazione come "area di rigenerazione urbana" ex art. 125 LR 65/2014.*

Il perseguimento di questi obiettivi ha portato alla constatazione degli effetti devastanti della crisi iniziata nel 2007, in termini di crollo della domanda di nuovi spazi e di dismissione o contrazione delle poche attività produttive già esistenti nell'area dell'Ombicciolo. Tale scarsità di domanda è risultata tale da non rendere particolarmente attraenti neanche gli incentivi e le semplificazioni appositamente introdotte con l'art. 125 – Aree di rigenerazione urbana - della nuova legge sul governo del territorio.

Il PO punta dunque sull'unica strategia che sembra al momento possibile per il recupero degli ingenti spazi e volumi al momento abbandonati nell'area produttiva dell'Ombicciolo, ossia quella di consentire, oltre alle destinazioni artigianali e industriali e di deposito all'ingrosso già in essere, anche attività direzionali e di servizio privato (DS) e commerciali di piccola e media distribuzione (fino a 1.500 mq di Sul; CP1 e CP2), per le quali si era già manifestata recentemente una domanda che non si è potuta soddisfare proprio per la mancanza delle possibilità ora proposte con il PO.

Stante l'interesse pubblico al recupero, l'intervento è esente dagli obblighi di compensazione urbanistica.

Foto 1: Lo stabilimento Tecnobloc dismesso



Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema inse-

diativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1. - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Obiettivo 6 *Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

(...)

- 6.3 -riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;

- 6.4 - assicurare che il recupero degli insediamenti industriali/ artigianali e dei complessi zootecnici dismessi non alteri il contesto di elevato valore paesaggistico

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'Art. 100. delle presenti NTA.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. L'area industriale dismessa identificata in Tav. Po2a con sigla "PUC R4" è caratterizzata da volumi e strutture dismesse di quantità e degrado tale da costituire un detrattore importante anche per la localizzazione di eventuali nuove attività produttive o di servizio nell'area produttiva dell'Ombicciolo stessa. Per favorire il recupero dell'area da parte di operatori privati, il PO intende agire sul fronte dell'ampliamento sia della SE realizzabile in ampliamento, sia della flessibilità delle destinazioni d'uso possibili per i nuovi volumi (o per quelli recuperati), con le modalità di cui ai successivi commi.
2. Il PO consente interventi di Ampliamento e Sostituzione edilizia (AS) con ampliamento fino al raggiungimento di 4.000 mq Sul, da destinarsi, ai sensi dell'Art. 62., delle presenti NTA, alle seguenti attività:
 - AI Industria e artigianato produttivo
 - DS Direzionale e di servizio privato
 - CI Commerciale all'ingrosso e depositi.
 - CD Esercizi commerciali al dettaglio di piccola e media distribuzione (fino a 1500 mq) (CD1 e CD2).
3. L'intervento è regolato dalle norme generali di intervento per la CI6 di cui ai commi da 5 a 13 del precedente Art. 40., ad eccezione dell'altezza massima degli edifici di cui al co.8, che in questo caso è 9,00 ml, con esclusione di elementi tecnici quali canne fumarie, in linea con i parametri originali del PIP Dea Fornaci" approvato con DCC n. 54 del 28.09.02, con esclusione di elementi tecnici quali canne fumarie che comunque non potranno superare l'altezza di 11.00 m. In particolare l'intervento può avvalersi delle premialità volumetriche di cui al co.11 dell'art. Art. 38, concesse a fronte dell'adozione di

tecnologie per il risparmio energetico e per lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili, qualora consentiti dalle disposizioni di cui all'Art. 55 (ad es.: interventi di efficientamento energetico, pannelli fotovoltaici integrati nelle coperture, ecc.).

4. La possibilità di cui al co.2 sono condizionate alla approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

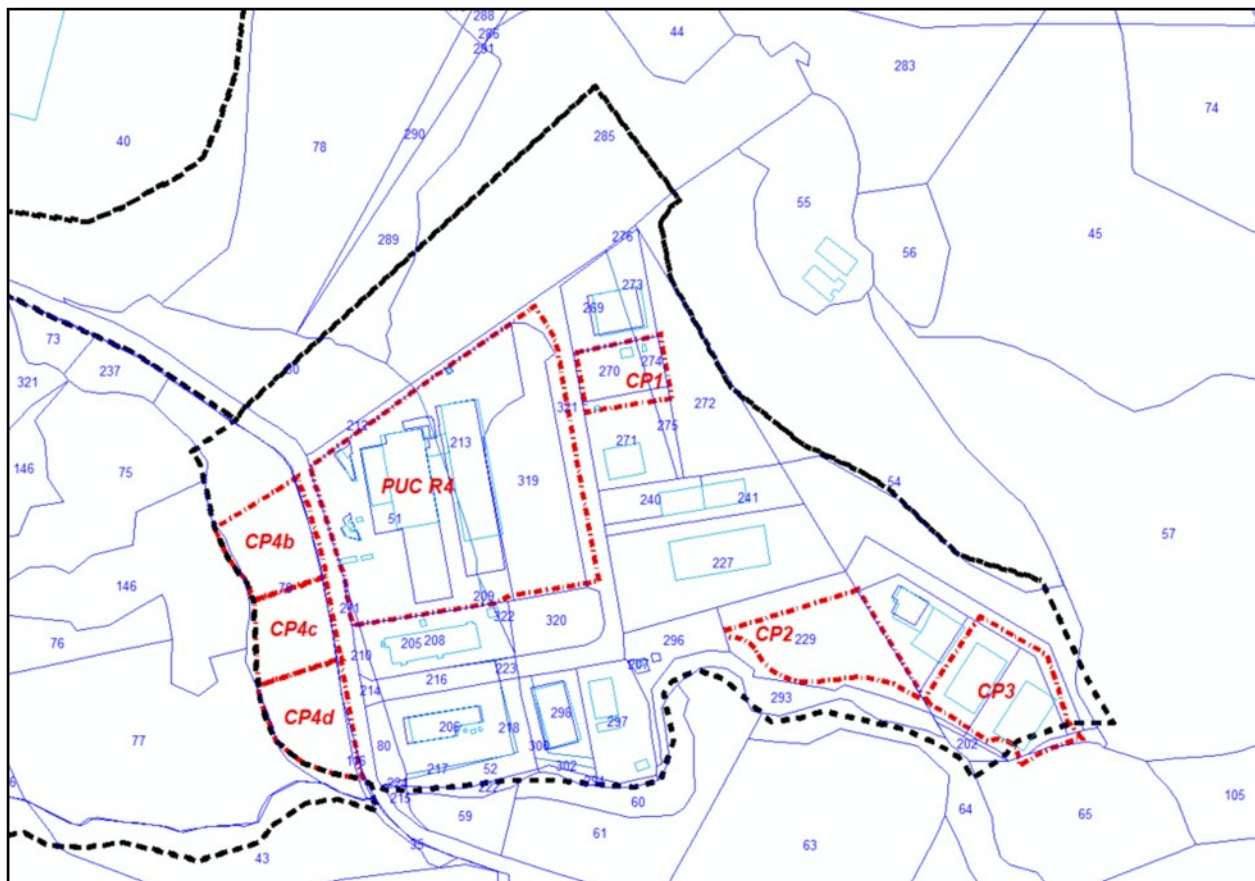
Fig. 2: Regole di impianto (su base Ortofoto 2013)



5. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".
6. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici derivanti dall'applicazione degli standard di cui al co.4, nel caso siano superiori per le nuove destinazioni.
 - b. le modalità con cui il progetto rispetta le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della

compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.

Fig. 3 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1.

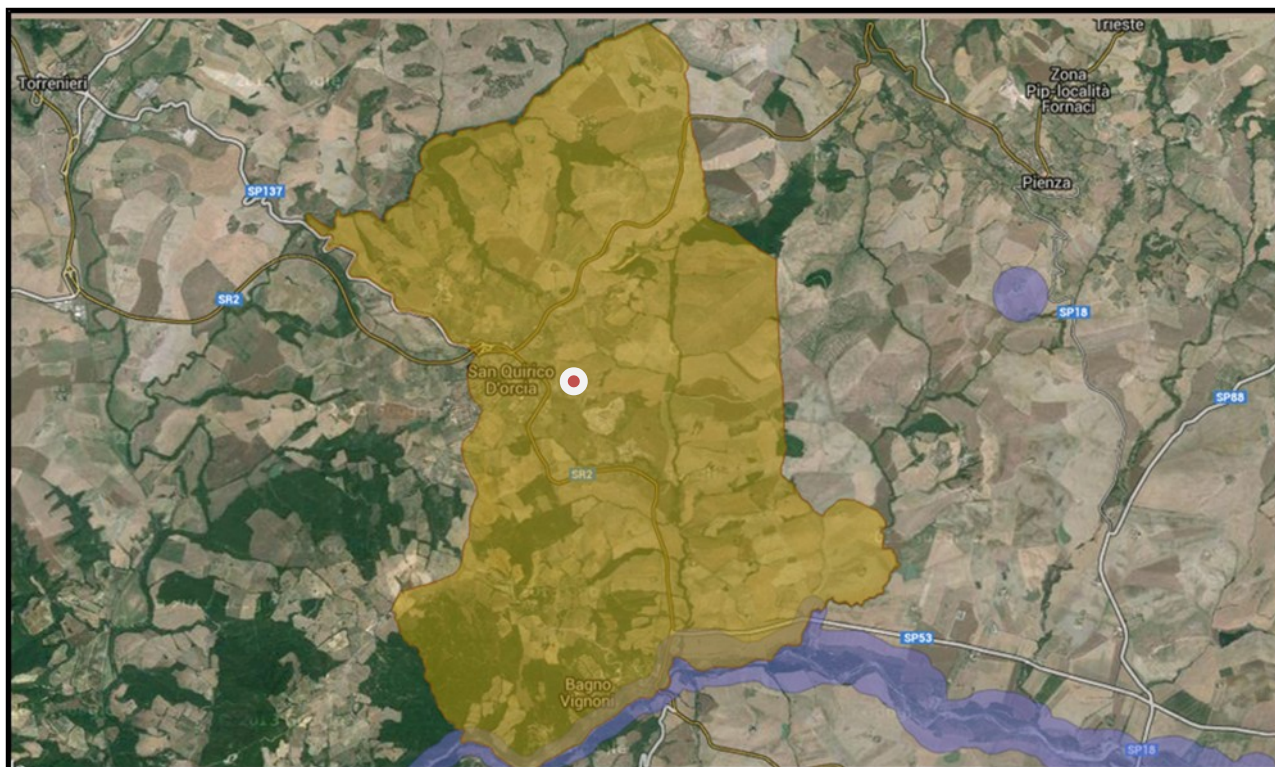
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo

PUC R5 - Recupero area degradata di Via Cerrecchio

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei fondovalle
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3 – Insediamenti produttivi di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T8 – Spazi aperti inclusi nel territorio urbano
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI6 – Spazi per attività produttive e/o direzionali private (esistenti o dismesse)

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente l'obiettivo n.5, del PO così come formulato nel documento di avvio del procedimento della sua redazione, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

Il perseguimento di questi obiettivi ha portato alla constatazione degli effetti devastanti della crisi iniziata nel 2007, in termini di crollo della domanda di nuovi spazi e di dismissione o contrazione delle poche attività produttive già esistenti. Peraltro, l'area in oggetto si presenta al momento oggetto di un serio degrado (v. foto), aggravato dalla sua posizione molto esposta, su un crinale ai margini del centro urbano, a causa della presenza di baracche e depositi a cielo aperto disseminati in modo scomposto e recinzioni di cemento.

Foto 1: Lo stato di degrado del terreno e della recinzione su Via Cerrecchio



Per favorire la trasformazione e dunque il recupero dell'area, il PO accoglie il contributo della proprietà, che aveva richiesto la possibilità di conservare ancora la SE produttiva già concessa, integrandola con una abitazione per il proprietario/custode.

Stante l'interesse pubblico al recupero, l'intervento è esente dagli obblighi di compensazione urbanistica.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;
- 1.2 - salvaguardare le visuali panoramiche che riguardano gli insediamenti storici e i rapporti di reciproca interscambiabilità;
- 1.3 (omissis)
- 1.4 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali, distribuiti secondo la maglia rada impressa dal latifondo mezzadrile, e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica;
- 1.5 - evitare la dispersione insediativa delle volumetrie connesse agli agriturismi e, fermo restando le esigenze funzionali, e perseguire modalità di corretto inserimento paesaggistico dei manufatti di servizio all'attività agricola;
- 1.6 - assicurare che i nuovi interventi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

Obiettivo 6 *Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

(...)

- 6.3 - riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;
- 6.4 - assicurare che il recupero degli insediamenti industriali/ artigianali e dei complessi zootecnici dismessi non alteri il contesto di elevato valore paesaggistico

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Con il PUC R5 si intende recuperare un'area, ai margini orientali del territorio urbanizzato di San Quirico, utilizzata come deposito di materiali e caratterizzata da recinzioni di cemento armato incongrue ed edifici precari in pessimo stato di conservazione (**v. foto 1**), con grave danno per il decoro urbano proprio in un punto dove si apre la visuale verso un paesaggio della campagna periurbana di grande qualità paesaggistica (Podere Cerrecchio). Pertanto nell'area PUC R5, così come identificata nella Tav. Po2a, il PO prevede, previa demolizione di tutti gli elementi incongrui sopra menzionati, la realizzazione di un edificio per circa 800 mq di SE da destinarsi, ai sensi dell'Art. 62., delle presenti NTA, alle seguenti attività:
 - AI Industria e artigianato produttivo
 - DS Direzionale e di servizio privato
 - CI Commerciale all'ingrosso e depositi;
 - RES relativamente a soli 140 mq per l'alloggio del custode o del proprietario/gestore dell'attività, non realizzabile e non trasferibile separatamente dai volumi di tipo precedente.
2. La possibilità di cui al co.1 è condizionata alla approvazione di un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

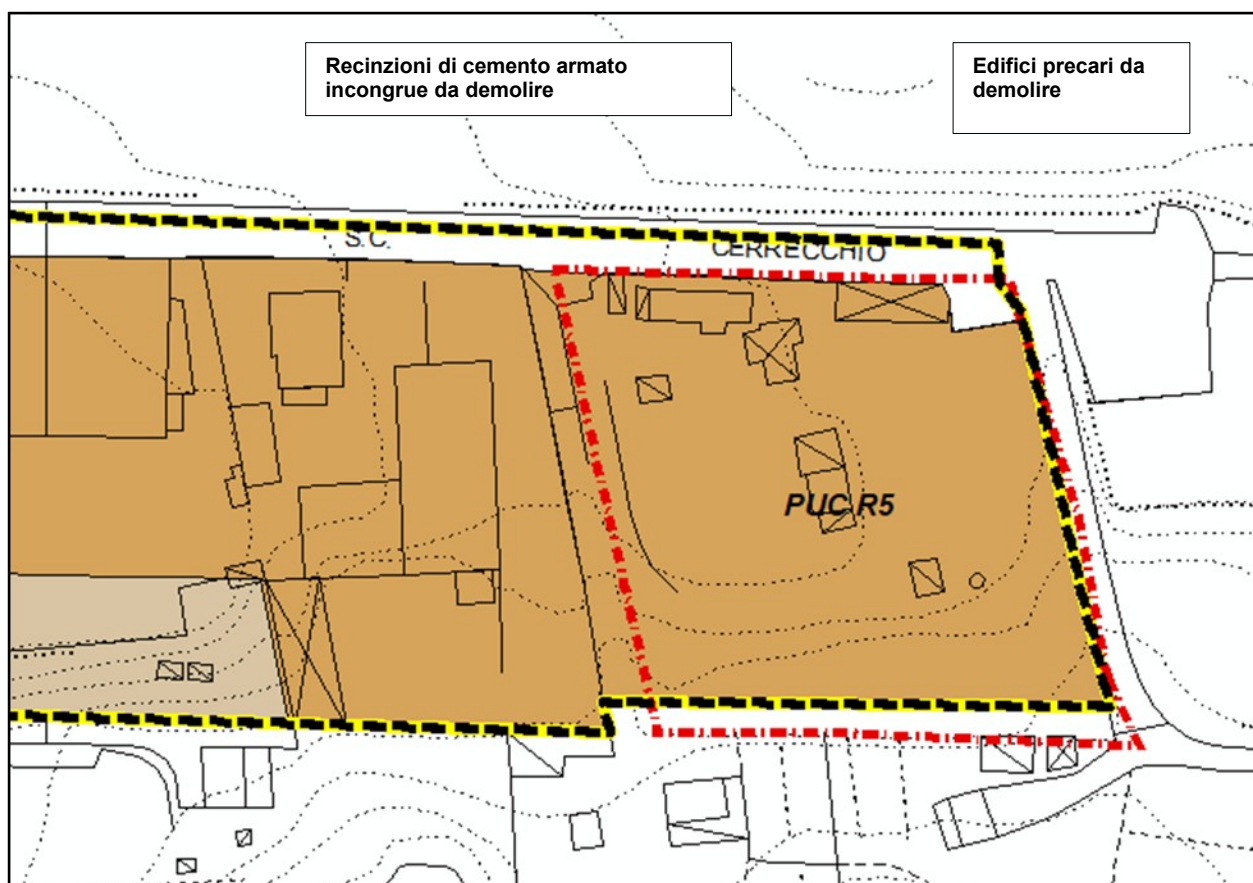
Fig. 2 - Ortofoto 2011 (google maps, non georeferita)



3. L'intervento è regolato dalla disciplina generale di intervento nella CI6, di cui ai commi da 6, 7, 8, 9, 11, 12, 13 del precedente Art. 40., ad eccezione dell'Indice di copertura (IC) di cui al co.8, che è del 19% anziché de 45% di norma e delle altezze, che nondovranno superare i 5 metri; non sarà inoltre possibile avvalersi delle premialità volumetriche di cui al co.11

4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo. Infine, in coerenza all'art. 133 del PS, e nelle more dell'aggiornamento della tav. PS02 alla bibliografia più recente in materia di scoperte archeologiche in territorio di San Quirico, l'avvio dell'intervento è subordinato ad indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.

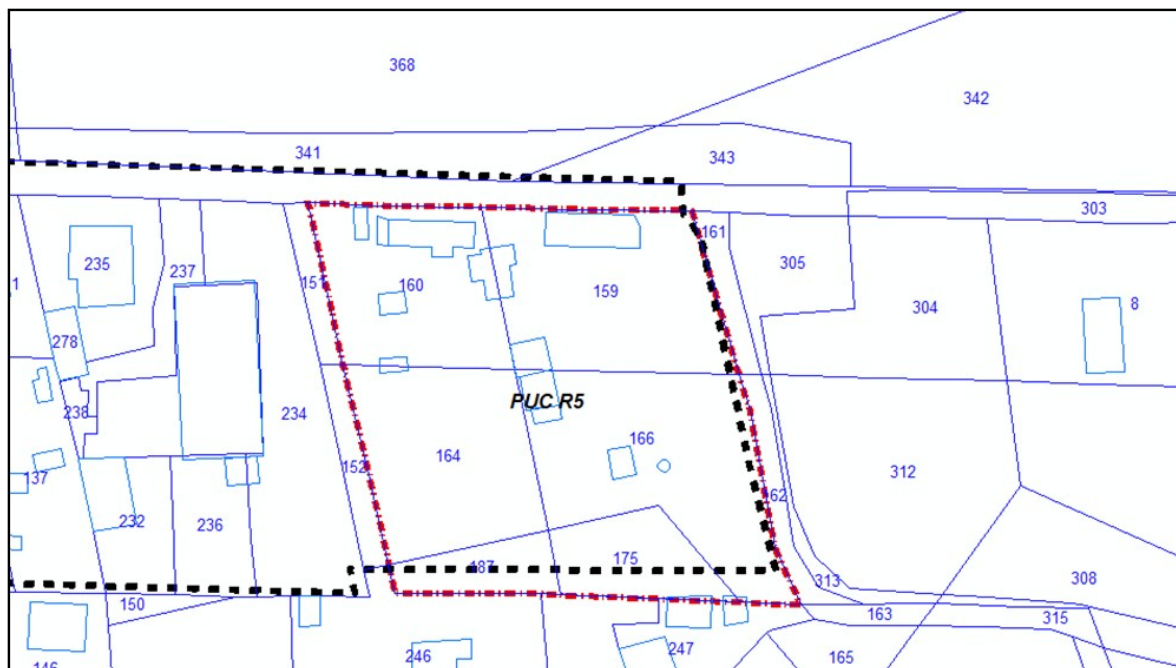
Fig. 3 : Regole di impianto fissate dalle NTA della presente Sezione IV (su base Tav.Po2)



5. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 del citato Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
- tempi e modalità delle demolizioni - per il cui prodotto andrà esibita certificazione di regolare smaltimento - di tutti gli edifici incongrui e degli impianti che attualmente insistono sul lotto nonché delle recinzioni in cemento, con sostituzione di queste ultime con materiali ammessi dalle normative paesaggistiche sovraordinate;
 - le modalità di cessione alla AC delle aree per servizi pubblici derivanti dall'applicazione degli standard di cui al co.4. Nell'impossibilità di reperirli, anche solo in parte – saranno monetizzati come previsto al Titolo II, Capo I delle presenti NTA.
 - Tempi e modalità di realizzazione delle opere di recupero paesaggistico dell'area, anche in coerenza con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a)-e-b) **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004. In particolare dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:
 - i fabbricati devono essere articolati in modo tale da ridurre al minimo l'impatto visivo;
 - i parcheggi devono essere permeabili;

- nei terreni non interessati dalle costruzioni, deve essere conservato il carattere di ruralità, anche con la piantumazione di alberature e corredi vegetazionali tipici dei luoghi;
- le pavimentazioni, laddove necessarie, devono essere di tipo permeabile, e realizzate con materiali e colori adeguati ai caratteri rurali;
- deve essere realizzata una schermatura arborea lungo i confini con il territorio rurale, sempre utilizzando le essenze di cui all'art. 54;
- l'illuminazione notturna deve essere contenuta, a tutela del paesaggio notturno.

Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione VI – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Gli interventi di demolizione potranno essere realizzati senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.2 – L'intervento di nuova edificazione previsto è sottoposto ai normali vincoli di cui all' Art. 129. delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 – La realizzazione dell'edificio all'interno dell'area a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA, in particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità post operam da realizzarsi in condizioni dinamiche;
- la presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione dell'intervento di edificazione previsto è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Gli interventi di demolizione potranno essere realizzati senza particolari prescrizioni.

Vulnerabilità degli acquiferi:

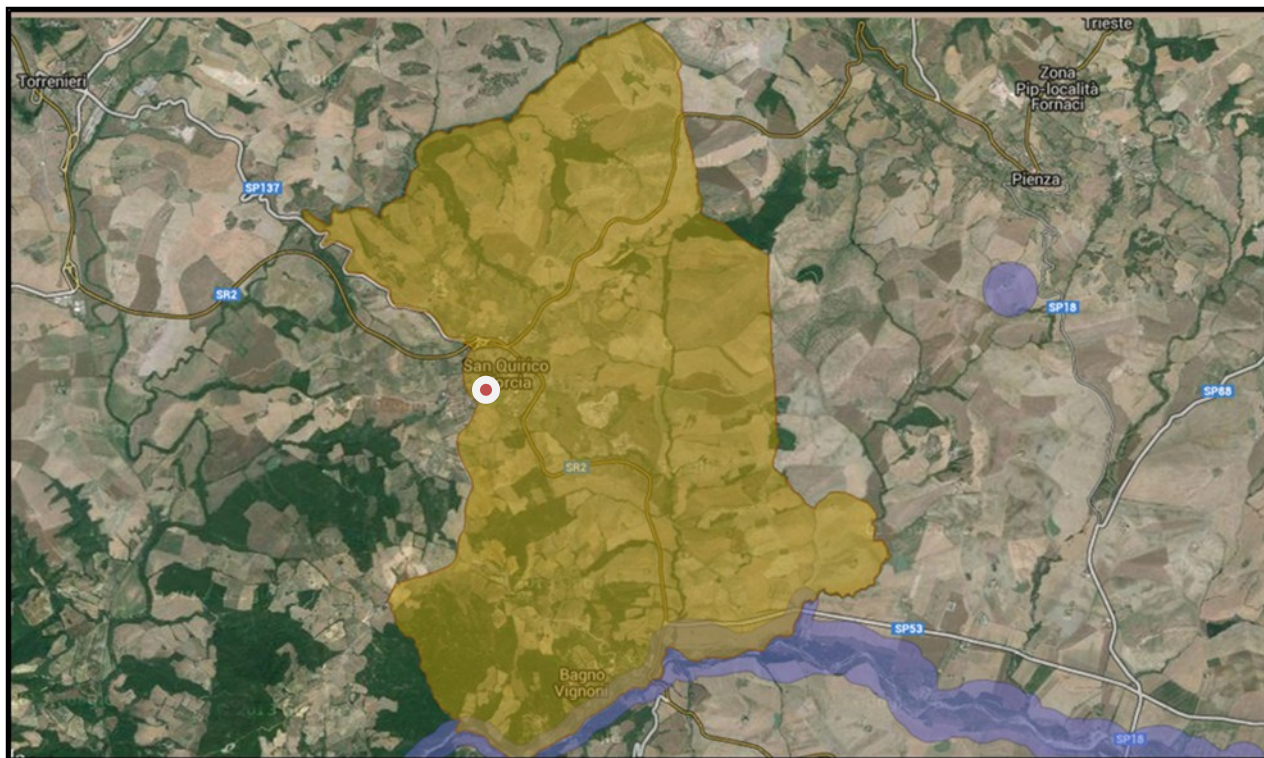
Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

COMPLETAMENTI SOGGETTI A PUC

CRa, CRb, CRc - Completamenti del tessuto residenziale nelle espansioni recenti di San Quirico

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 2 – Espansione consolidata di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	parte T4 – Tessuti presenti agli anni Sessanta, parte T5 – Tessuti coerenti su impianto esistente al 1980,

Componente insediativa (Tav. PO2)	CI4 – Espansioni residenziali recenti di San Quirico
-----------------------------------	--

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.5, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

L'obiettivo è stato perseguito dal PO con una speciale attenzione alle densità urbane, adeguando quelle dei nuovi interventi a quelle dell'intorno urbano, ossia a quelle stabilite dagli strumenti urbanistici che le hanno regolate. L'applicazione dello stesso indice di edificabilità fondiaria IF ha comportato un leggero aumento delle SE residenziali già previste, che però dovrebbe essere sufficiente a garantire il ritorno economico delle operazioni, nonché la corresponsione dei relativi oneri di compensazione stabiliti dal PO, che saranno destinati alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- ampliamento del parcheggio pubblico Via de fossi
- realizzazione e attrezzatura del verde pubblico in parco Sorbellini, inclusa la realizzazione di un "percorso vita".

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e atti-nenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale **limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato**, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'Art. 100. delle presenti NTA.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nelle aree CRa – “Completamento residenziale in Via della Pace”, CRb - “Completamento residenziale in Via Buoninsegna” e CRc – “Completamento residenziale di Via Jacopo della Quercia” così come indicate nella Tav. Po2a, è consentita la realizzazione di Nuove Edificazioni di Completamento (NEC) a valere sulla quota di CRU residenziale del PS, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
- Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,30 mq di SE per mq di superficie del lotto;
 - superficie minima alloggi : 65 mq SU ;

- Indice di copertura: max 35%;
- Altezza massima: 6 ml, misurata dalla quota minima del piano di campagna originario della superficie coperta da edificare;
- Parcheggi interrati o comunque interni al lotto: 2 posti auto ogni alloggio, di cui uno coperto;

Gli interventi saranno attuati tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici". Infine, in coerenza all'art. 133 del PS, e nelle more dell'aggiornamento della tav. PS02 alla bibliografia più recente in materia di scoperte archeologiche in territorio di San Quirico, l'avvio dell'intervento è subordinato ad indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.
3. Ciascun intervento dovrà inoltre verificare la coerenza con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. ~~a) e b)~~ **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100., e in particolare le Direttive e Prescrizioni di cui ai punti 3.b.2., 3.c.1., 3.c.2. della scheda del D.M.. A causa della presenza di tale vincolo, gli interventi di CR devono essere accompagnati dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.
4. Gli importi di monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, saranno destinati alla realizzazione dell'ampliamento del parcheggio pubblico Via de fossi e alla realizzazione e attrezzatura del verde pubblico in parco Sorbellini, inclusa la realizzazione di un "percorso vita" (ossia attrezzato con strutture per la ginnastica).

Fig. 2 : Localizzazione dei lotti residenziali nella Componente Insediativa (su base ortofoto 2013)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

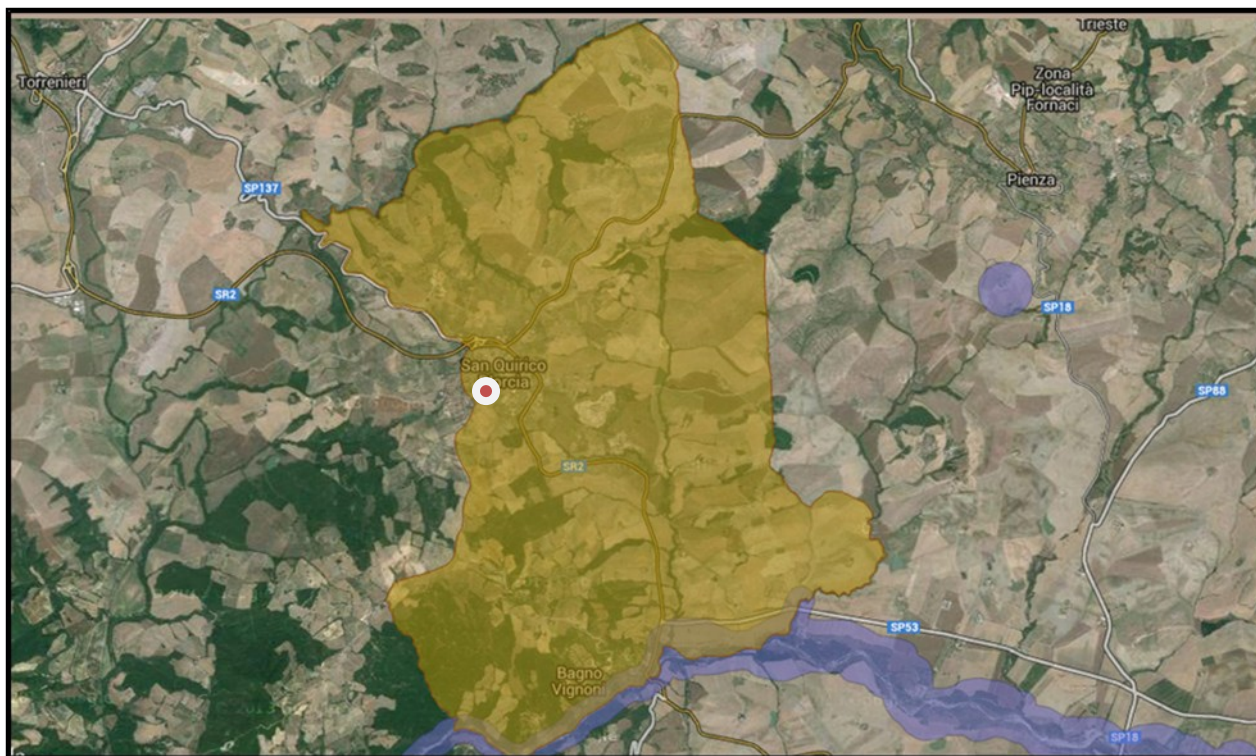
Fattibilità F.2 – Gli interventi di nuova edificazione previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA. Le sistemazioni a verde potranno essere realizzate senza particolari prescrizioni.

Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo

CRe - Completamento residenziale di Via delle scuole

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 2 – Espansione consolidata di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI4 – Espansioni residenziali recenti di San Quirico

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.5, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

L'intervento deriva appunto dal precedente RU. La modifica delle condizioni di realizzazione introdotta dal PO dovrebbe consentirne appunto la fattibilità. A fronte dell'intervento sarà acquisita al patrimonio comunale una fascia di parcheggi pubblici lungo strada nonché oneri di compensazione che saranno destinati alla realizzazione del parcheggio stesso e al rifacimento del marciapiede lungo il perimetro esterno del limitrofo lotto d'angolo.

Fig. 2 : Localizzazione dei lotti residenziali nella Componente Insediativa (su base ortofoto 2013)



Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema inse-

diativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

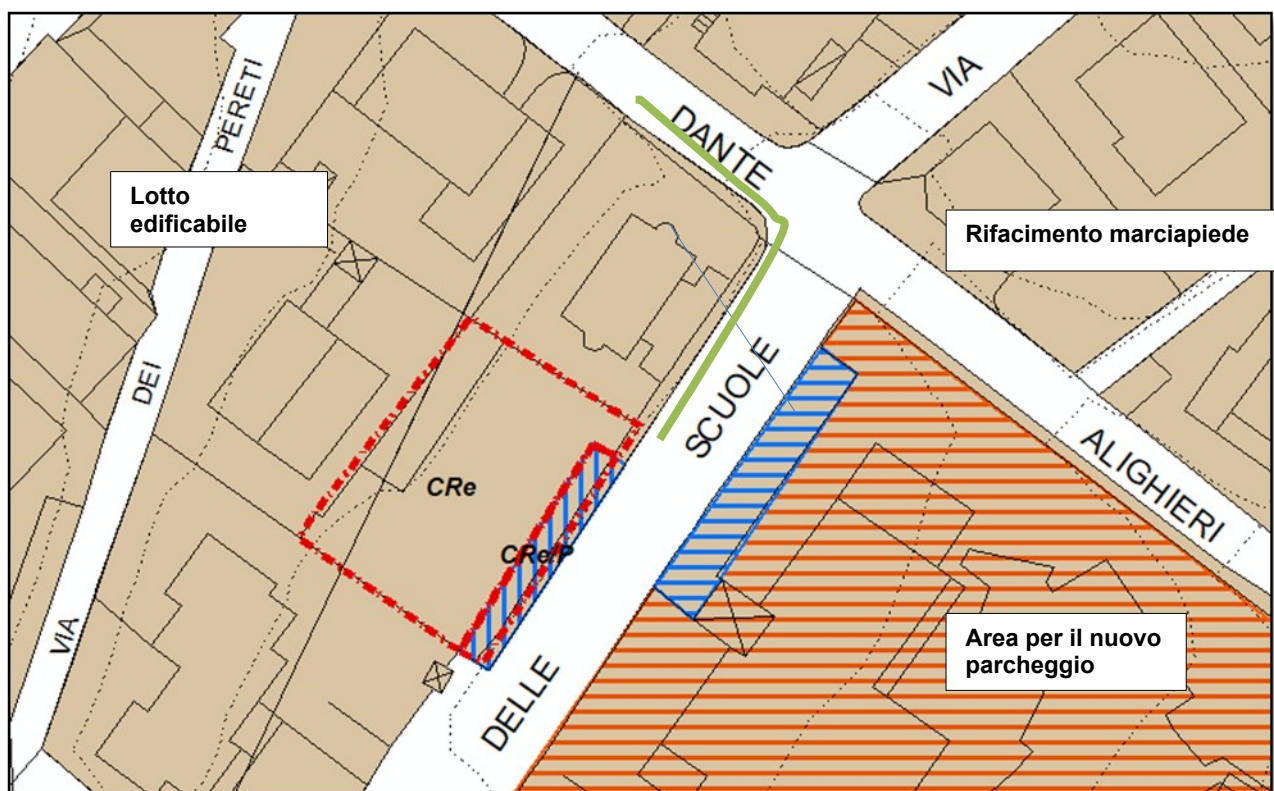
- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale **limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato**, sui versanti e nelle aree di fondo valle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), riportate all'Art. 100. delle presenti NTA.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

Fig. 3 : Regole di impianto (su base Tav.Po2)



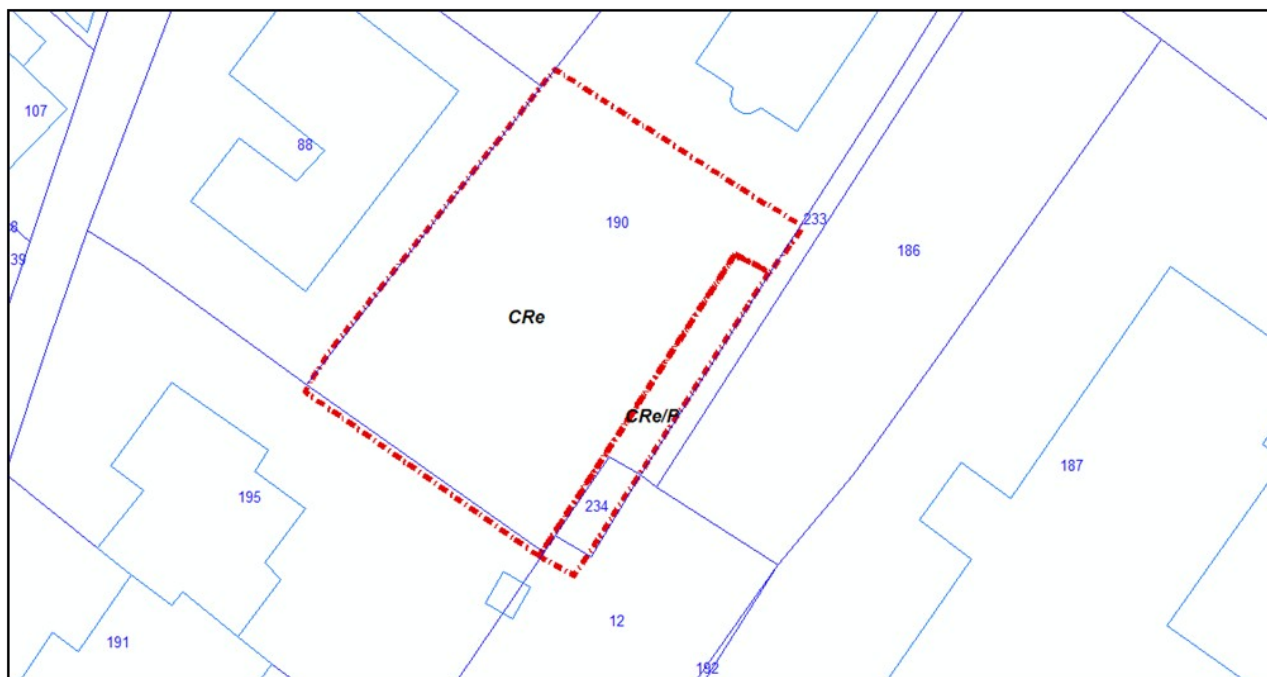
1. Nell'area CRe – "Completamento residenziale in Via delle scuole", così come indicate nella Tav. Po2a, è consentita la realizzazione di Nuove Edificazioni di Completamento (NEC) per 233 mq di SUL, a valere sulla quota di CRU residenziale del PS, nel rispetto dei seguenti parametri dimensionali.
 - Indice di edificabilità fondiaria (IF): 0,36 mq di SE per mq di superficie del lotto circa;
 - n. massimo di alloggi realizzabili: 2;
 - Indice di copertura (IC): max 35%;

- Altezza massima: 5,80 ml, misurata dalla quota minima del piano di campagna originario della superficie coperta da edificare;

L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 16. delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.

2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici". Infine, in coerenza all'art. 133 del PS, e nelle more dell'aggiornamento della tav. PS02 alla bibliografia più recente in materia di scoperte archeologiche in territorio di San Quirco, l'avvio dell'intervento è subordinato ad indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.
3. Dovrà essere previsto un unico accesso, posto all'estrema destra del fronte strada.
4. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. le modalità di cessione alla AC dell'area di 77 mq circa indicata con la sigla CRe/P nella Tav. Po2 per parcheggi pubblici da realizzarsi a cura e spese della AC, salvo quanto previsto all'Art. 107. co.4;
 - b. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute, stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, che saranno destinati alla realizzazione dei servizi pubblici di cui alla precedente lett. a, nonché al rifacimento del marciapiede lungo il perimetro del lotto angolare limitrofo al CRe (vedi Fig. 3).
 - c. le specifiche misure intraprese per armonizzare il progetto, incluso il progetto degli spazi verdi, con le previsioni del PIT-PPR, ed in particolare con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04 sono riportate al precedente Art. 100., e in particolare le Direttive e Prescrizioni di cui ai punti 3.b.2., 3.c.1., 3.c.2. della scheda del D.M.. A causa della presenza di tale vincolo, l'intervento deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.

Fig. 4 : Perimetro delle aree di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi di nuova edificazione e la realizzazione del parcheggio sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA. La sistemazione delle aree a verde potrà avvenire senza particolari prescrizioni.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – per la realizzazione del parcheggio valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1.

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di nuova edificazione è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

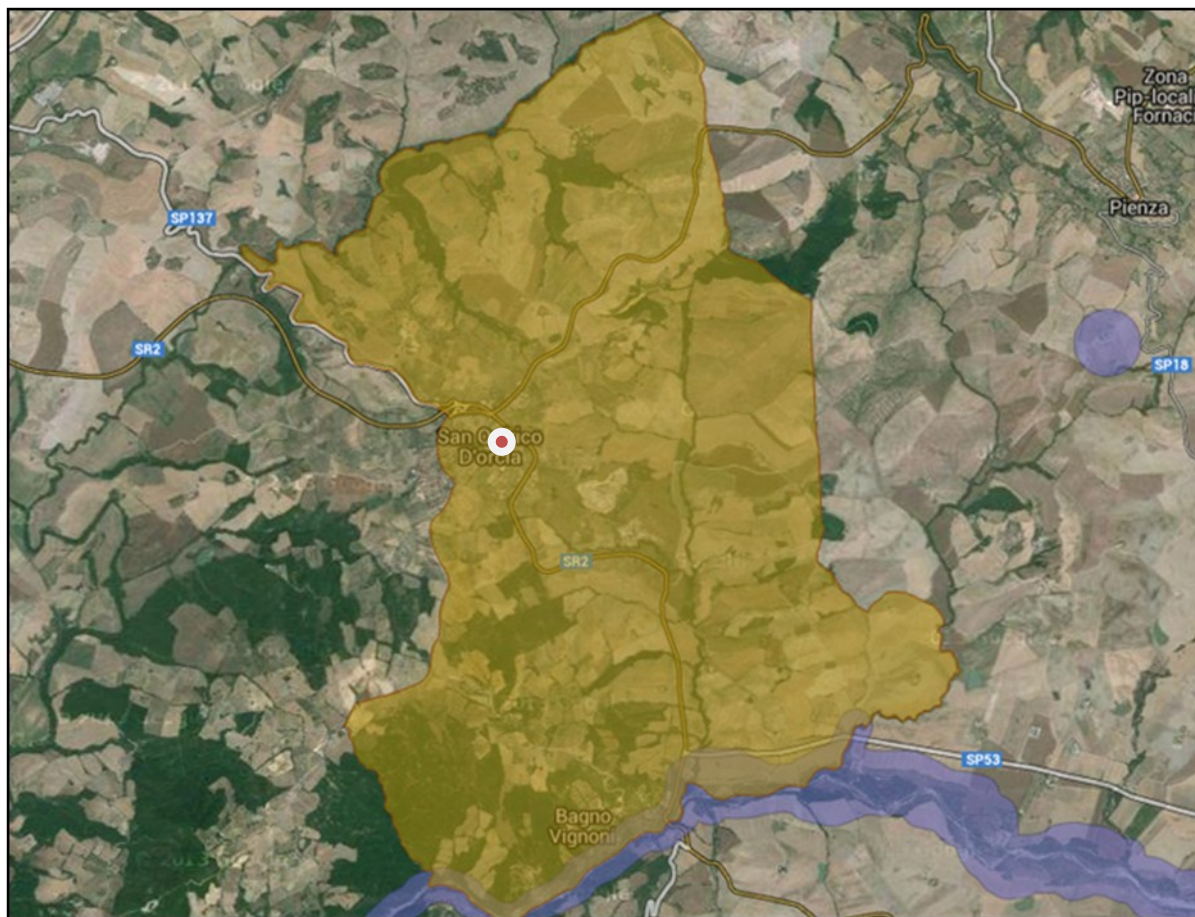
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

CP4 - Completamenti del tessuto produttivo in zona Ombicciolo ovest

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei fondovalle
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3 – Insediamenti produttivi di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T8 – Spazi aperti inclusi nel territorio urbanizzato
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI6 – Spazi per attività produttive e/o direzionali private (esistenti o dismesse);

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente gli obiettivi n.5 e 7, del PO così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*
- 7) *Intraprendere il recupero urbanistico e paesaggistico dell'area produttiva dell'Ombicciolo, anche attraverso lo strumento della perimetrazione come "area di rigenerazione urbana" ex art. 125 LR 65/2014.*

Il perseguimento di questi obiettivi ha portato alla constatazione degli effetti devastanti della crisi iniziata nel 2007, in termini di crollo della domanda di nuovi spazi e di dismissione o contrazione delle poche attività produttive già esistenti nell'area dell'Ombicciolo. Tale scarsità di domanda è risultata tale da non rendere particolarmente attraenti neanche gli incentivi e le semplificazioni appositamente introdotte con l'art. 125 della nuova legge sul governo del territorio.

Il PO punta dunque sull'unica strategia che sembra al momento possibile per il recupero degli ingenti spazi e volumi al momento abbandonati nell'area produttiva dell'Ombicciolo, ossia quella di consentire, oltre alle destinazioni artigianali e industriali e di deposito all'ingrosso già in essere, anche attività direzionali e di servizio privato (DS) e commerciali (CP1), per le quali si era già manifestata recentemente una domanda che non si è potuta soddisfare proprio per la mancanza delle possibilità ora proposte con il PO.

In particolare, l'area di intervento è di proprietà pubblica ed era destinata alla realizzazione di un PIP. Mancando i presupposti (domanda e risorse pubbliche) per la sua realizzazione, l'area viene messa sul mercato privato, vendibile anche in piccoli lotti.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

1.1- tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

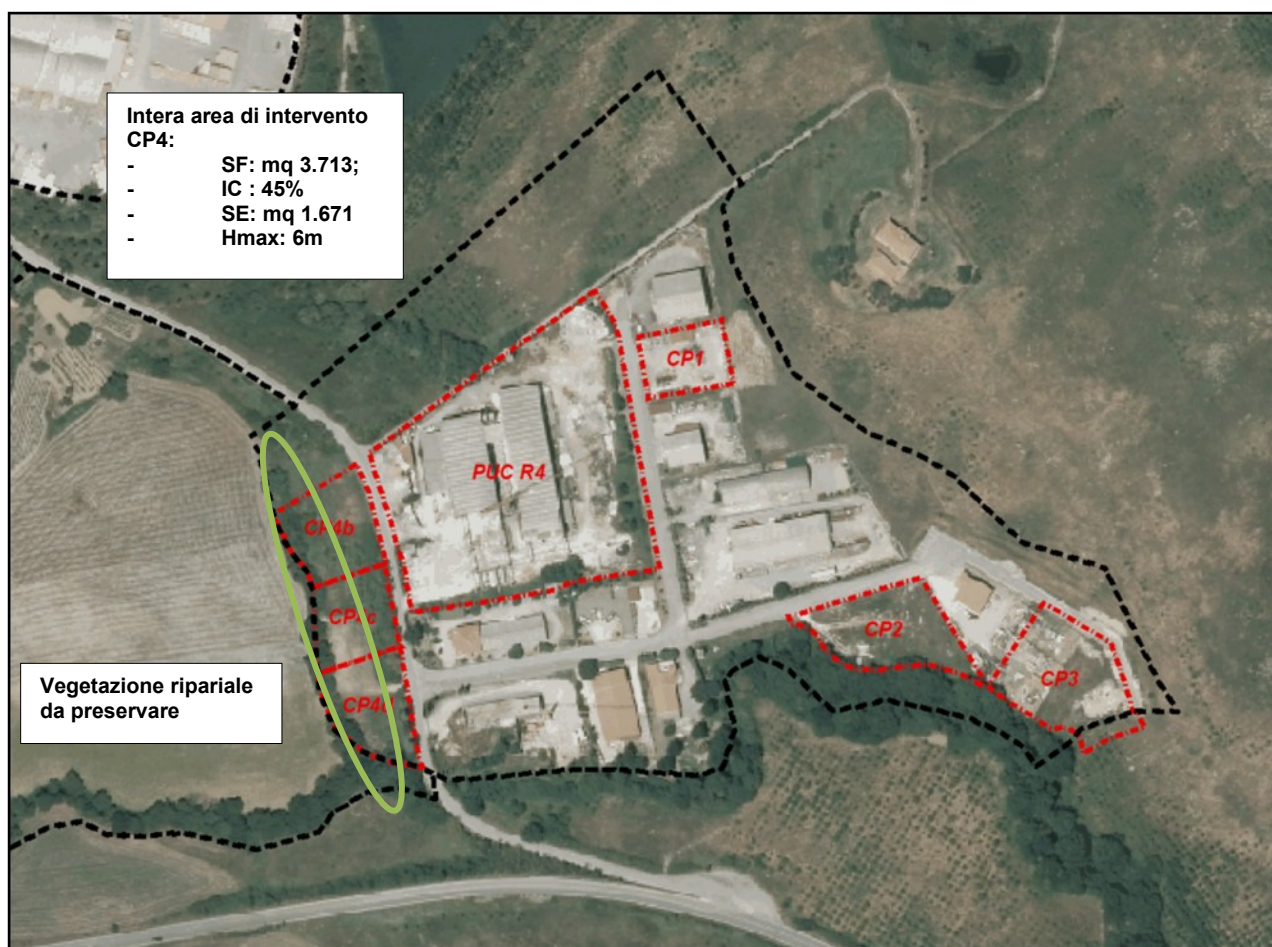
Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Il PO prevede l'alienazione dell'area pubblica CP4, così come indicata nella Tav. Po2, per interventi di completamento del parco di attività produttive e di servizio dell'Ombicciolo. In base alle richieste di acquisto dei privati l'alienazione può avvenire in una unica soluzione o in modo progressivo, per frazionamento successivo lotti edificabili. Pertanto, la suddivisione dell'area CP4 in tre lotti uguali è da

ritenersi orientativa e non cogente, fermi restando i parametri urbanistici e le percentuali per aree a standard. Tuttavia, onde evitare la creazione di un volume troppo imponente, non è consentito accorpare i volumi edificabili su ciascun lotto, mentre è possibile ritagliare lotti di dimensioni inferiori ai 2000 mq SF, fino al limite inferiore di 900 mq di SF.

2. Ai singoli lotti CP4b, c d si applicano le regole generali di intervento per la CI6 di cui ai commi da 5 a 13 del precedente Art. 40.. In particolare l'intervento può avvalersi delle premialità volumetriche di cui al co.11 dell'art. Art. 38, concesse a fronte dell'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e per lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili, qualora consentiti dalle disposizioni di cui all'Art. 55 (ad es.: interventi di efficientamento energetico, pannelli fotovoltaici integrati nelle coperture, ecc.).

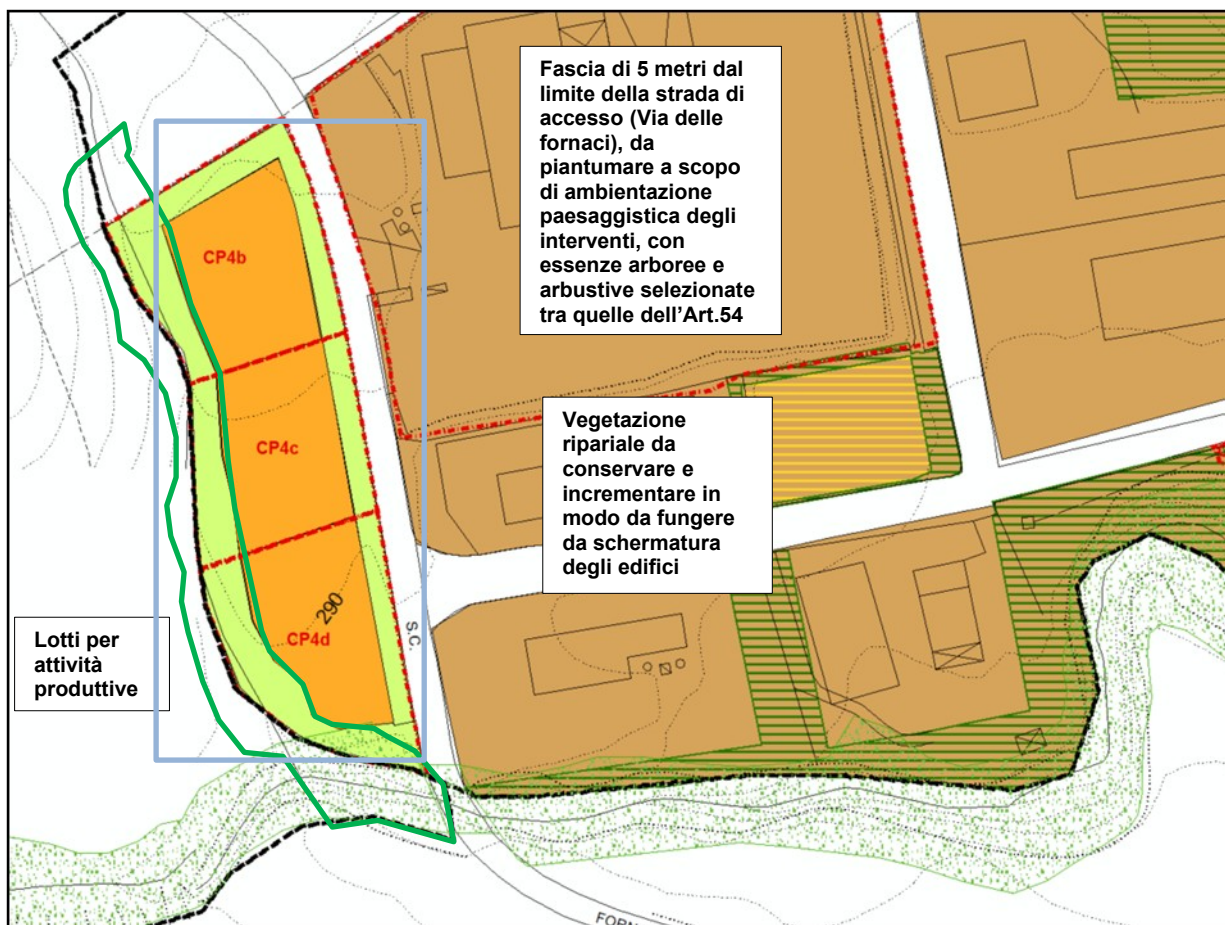
Fig. 2 : Regole di impianto (su base Ortofoto 2013)



3. Il PO consente, ai sensi dell'Art. 62., delle presenti NTA, le seguenti destinazioni d'uso:
 - AI Industria e artigianato produttivo
 - DS Direzionale e di servizio privato
 - CI Commerciale all'ingrosso e depositi.
 - CD Esercizi commerciali al dettaglio di piccola distribuzione (CD1, ossia fino a 300 mq di SV).
4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici" e l'obbligo di provvedere all'infrastrutturazione primaria.

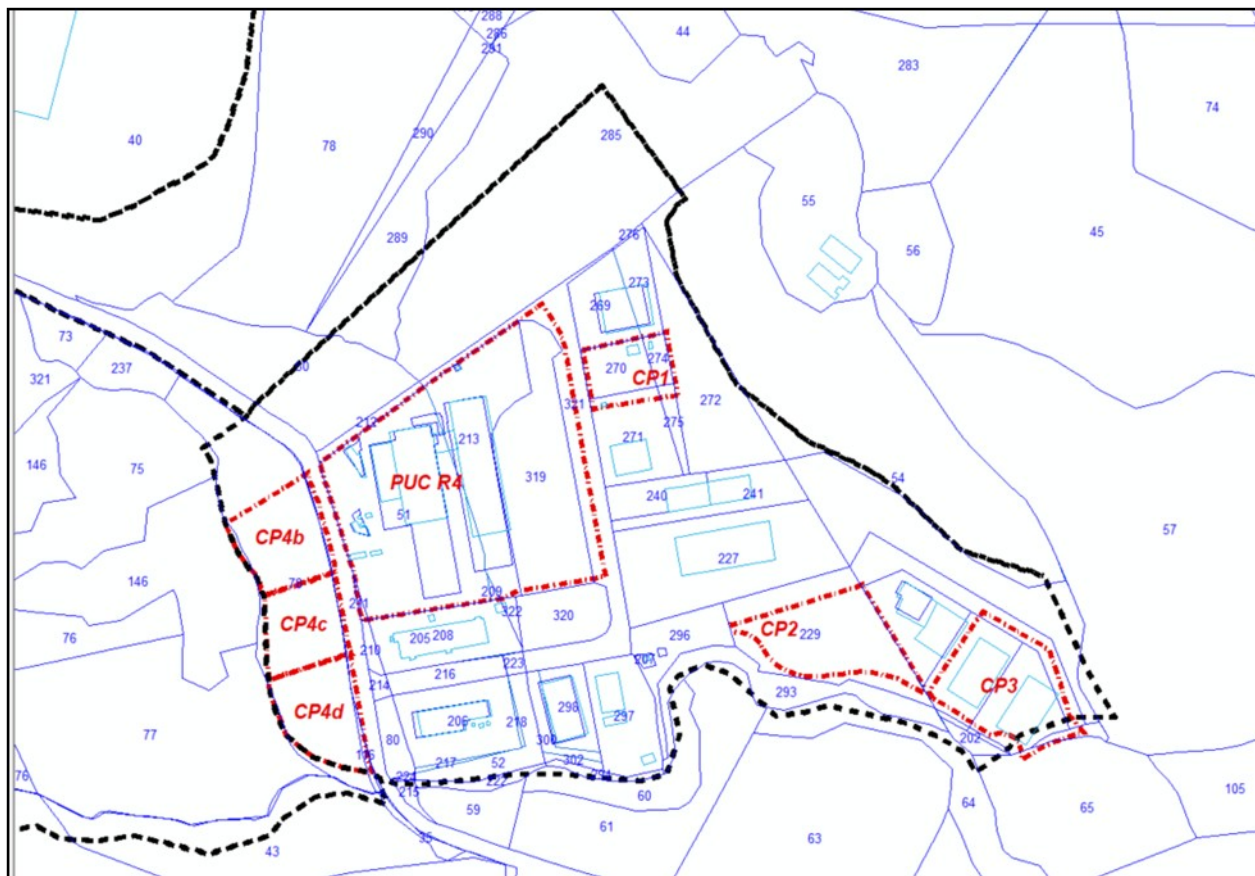
5. Contestualmente alla prima alienazione, l'acquirente, di concerto con l'Amministrazione, appronterà un Progetto Unitario Convenzionato inerente l'intero comparto CP4, nel quale saranno chiariti anche i seguenti aspetti:
- a) articolazione degli spazi che resteranno pubblici e di quelli privati, avendo cura di mantenere all'uso pubblico: una fascia di 5 metri dal limite della strada di accesso (Via delle fornaci), da piantumare a scopo di ambientazione paesaggistica degli interventi con essenze arboree e arbustive selezionate tra quelle dell'Art.54 in modo che possa fungere realmente da filtro, schermatura e riqualificazione dell'area; la vegetazione ripariale presente nell'area e indicata in Fig. 2, che andrà conservata ed incrementata in modo da fungere da schermatura degli edifici; altre eventuali aree a verde, parcheggio o servizi che si rendessero opportune;
 - b) modalità di sistemazione/conservazione e responsabilità di gestione delle aree di cui alla precedente lettera a), anche prevedendo la possibilità di affidamento della manutenzione degli spazi pubblici agli acquirenti privati, in proporzione ai terreni effettivamente acquisiti;
 - c) modalità di rispetto delle prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. ~~a)~~ ~~e b)~~ **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 96.
7. Nell'ottemperare alle prescrizioni del DM di cui alla lett. c del precedente comma, il progetto dovrà in particolare garantire che:
- siano utilizzate soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
 - sia assicurata, per gli insediamenti produttivi, artigianali e commerciali, qualità compositiva e architettonica elaborata sulla base di progetti di integrazione paesaggistica;

Fig. 3 - Regole di impianto (su base Tav.Po2)



- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines);
 - sia assicurata l'armonia per forma, dimensione, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
 - sia assicurata qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
6. Gli importi di monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, saranno destinate al miglioramento paesaggistico-ambientale dell'intera area produttiva dell'Ombicciolo.

Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione VI – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 – La realizzazione di nuove volumetrie all'interno dell'area a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – per la realizzazione degli interventi previsti valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1 delle NTA.

Vulnerabilità degli acquiferi:

Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli.

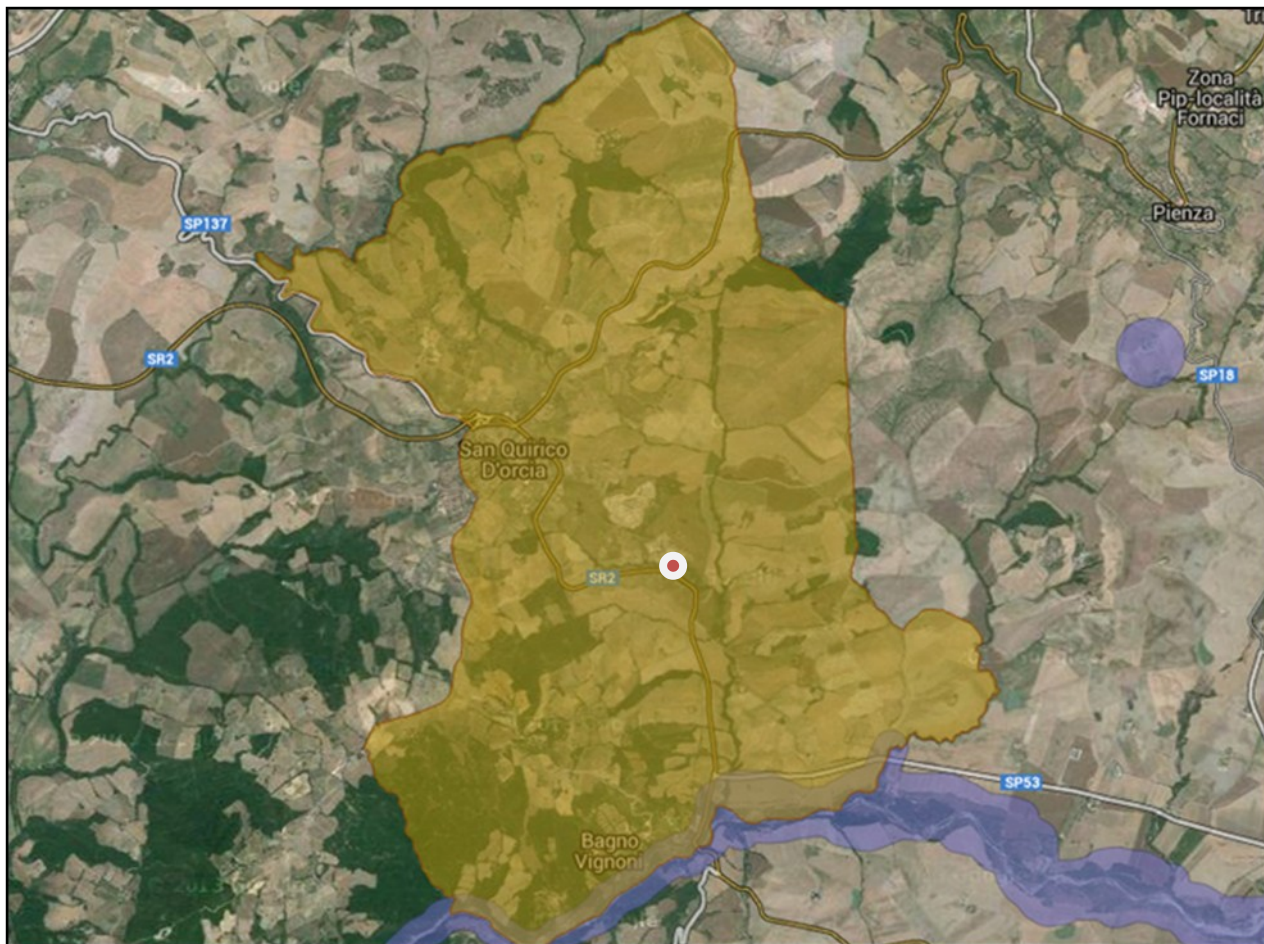
Le aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio sono soggette alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo I della parte IV delle presenti NTA.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE CONSENTITI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO, DIVERSI DA QUELLI DA ATTUARSI TRAMITE PA E PUC

CP1, CP2, CP3 - Completamenti area Produttiva Ombicciolo est

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio dei fondovalle
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 3 – Insediamenti produttivi di san Quirico

Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991 e Varianti
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI6 – Spazi per attività produttive e/o direzionali private (esistenti o dismesse)

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL’INTERVENTO

Obiettivi di PO

L’Intervento persegue specificamente gli obiettivi n.5 e 7, del PO così come formulati nel documento di avvio del procedimento della sua redazione, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell’ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*
- 7) *Intraprendere il recupero urbanistico e paesaggistico dell’area produttiva dell’Ombicciolo, anche attraverso lo strumento della perimetrazione come “area di rigenerazione urbana” ex art. 125 LR 65/2014.*

Il perseguimento di questi obiettivi ha portato alla constatazione degli effetti devastanti della crisi iniziata nel 2007, in termini di crollo della domanda di nuovi spazi e di dismissione o contrazione delle poche attività produttive già esistenti nell’area dell’Ombicciolo. Tale scarsità di domanda è risultata tale da non rendere particolarmente attraenti neanche gli incentivi e le semplificazioni appositamente introdotte con l’art. 125 della nuova legge sul governo del territorio sulla rigenerazione urbana.

Il PO punta dunque sull’unica strategia che sembra al momento possibile per il recupero degli ingenti spazi e volumi al momento abbandonati nell’area produttiva dell’Ombicciolo, ossia quella di consentire, oltre alle destinazioni artigianali e industriali e di deposito all’ingrosso già in essere, anche attività direzionali e di servizio privato (DS) e commerciali di piccola distribuzione (CP1), per le quali si era già manifestata recentemente una domanda che non si è potuta soddisfare proprio per la mancanza delle possibilità ora proposte con il PO.

Fig. 1 – Area del completamento produttivo CP2



Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

Obiettivo 6 *Promuovere progetti e azioni finalizzati alla valorizzazione del territorio compreso all'interno del Sito Unesco nelle sue componenti ambientali e antropiche, salvaguardando i valori storico-culturali e le tradizioni locali*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

(...)

- 6.3 - riqualificare le espansioni residenziali e industriali/artigianali che interferiscono negativamente con la generale elevata qualità del paesaggio;

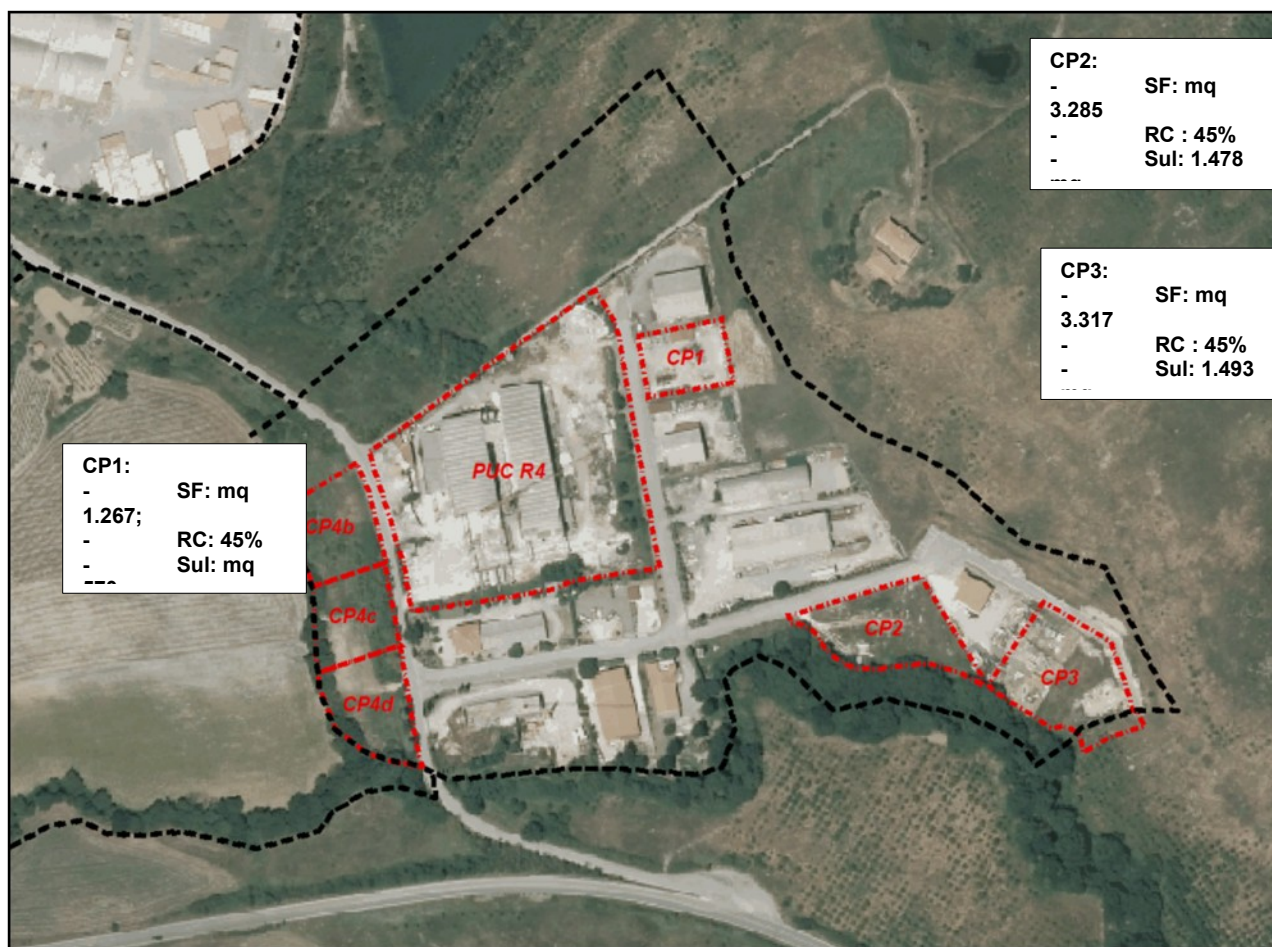
Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

Foto 3: Area per completamento produttivo CP1



1. Per favorire il completamento ed il rilancio dell'area produttiva dell'Ombicciolo, attualmente in forte crisi, il PO intende agire sia sul fronte dell'ampliamento delle destinazioni d'uso possibili per i nuovi volumi (o per quelli recuperati), sia su quello delle premialità volumetriche, con le modalità di cui ai successivi commi.
2. Nelle aree di Completamento Produttivo (CP) CP1, CP2 e CP3, così come indicate nella Tav. Po2, il PO consente, ai sensi dell'Art. 62., delle presenti NTA, le seguenti destinazioni d'uso:
 - AI Industria e artigianato produttivo
 - DS Direzionale e di servizio privato
 - CI Commerciale all'ingrosso e depositi.
 - CD Esercizi commerciali di piccola distribuzione (CD1).
3. Gli interventi sono sottoposti alle regole generali di intervento per la CI6 di cui ai commi da 5 a 13 del precedente Art. 40., ad eccezione dell'altezza massima degli edifici che in questo caso è 9,00 ml, in linea con i parametri originali del PIP "Dea Fornaci" approvato con DCC n. 54 del 28.09.02, con esclusione di elementi tecnici quali canne fumarie che comunque non potranno superare l'altezza di 11.00 m. In particolare gli interventi possono avvalersi delle premialità volumetriche di cui al co.11 dell'art. Art. 38, concesse a fronte dell'adozione di tecnologie per il risparmio energetico e per lo sfruttamento di fonti energetiche rinnovabili, qualora consentiti dalle disposizioni di cui all'Art. 55 (ad es.: interventi di efficientamento energetico, pannelli fotovoltaici integrati nelle coperture, ecc.).
4. **Fig. 2 : Regole di impianto** (su base Ortofoto 2013)

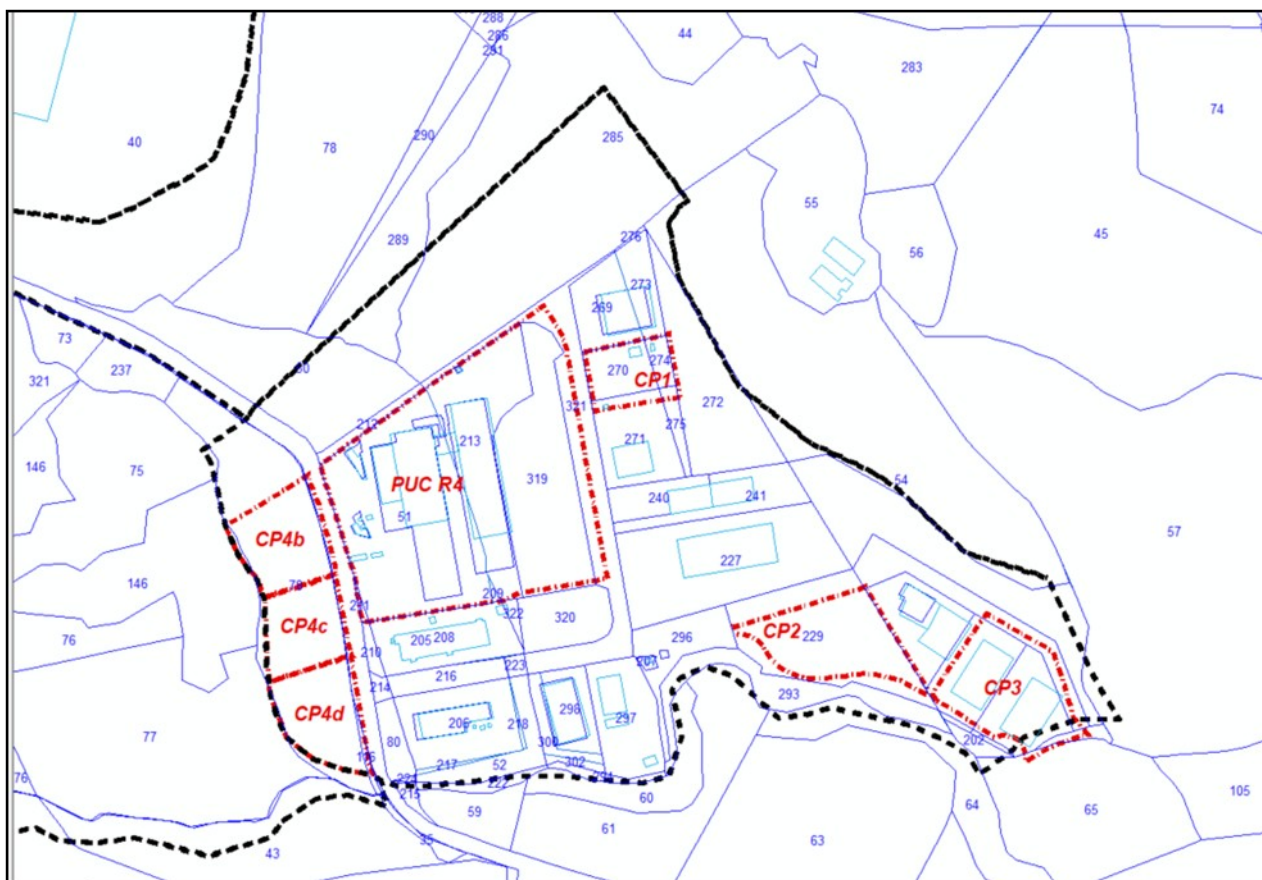


5. Si dovranno rispettare le prescrizioni e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici". Infine, in coerenza all'art. 133 del PS, e nelle more dell'aggiornamento della tav. PS02 alla

bibliografia più recente in materia di scoperte archeologiche in territorio di San Quirco, l'avvio dell'intervento è subordinato ad indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.

6. Ciascun intervento dovrà inoltre verificare la coerenza con le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100.. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.

Fig. 3 – Perimetro delle aree di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Per quanto riguarda l'area CP1, si ritiene necessario effettuare verifiche di stabilità in condizioni dinamiche del versante situato immediatamente a monte, ed eventualmente realizzare adeguate opere di sostegno preventivamente o contestualmente agli interventi edificatori.

Fattibilità F.3 – La realizzazione degli interventi edificatori all'interno delle aree a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. Dovrà in particolare essere garantito

che la realizzazione di quanto in progetto non arrechi problematiche di stabilità alle sponde del Fosso di Renaio adiacente. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Fattibilità F.2 – Gli interventi dovranno essere tali da non modificare negativamente il normale deflusso delle acque superficiali, attraverso il mantenimento e, ove ritenuto necessario, il potenziamento del reticolo di drenaggio esistente. La progettazione dovrà essere realizzata in modo da non favorire ristagni ed accumuli di acque superficiali che dovranno essere raccolte in apposite opere di contenimento o allontanate separatamente dalle acque reflue.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1.

Vulnerabilità degli acquiferi:

Le aree ricadenti in classe di sensibilità 3 non sono soggette a vincoli.

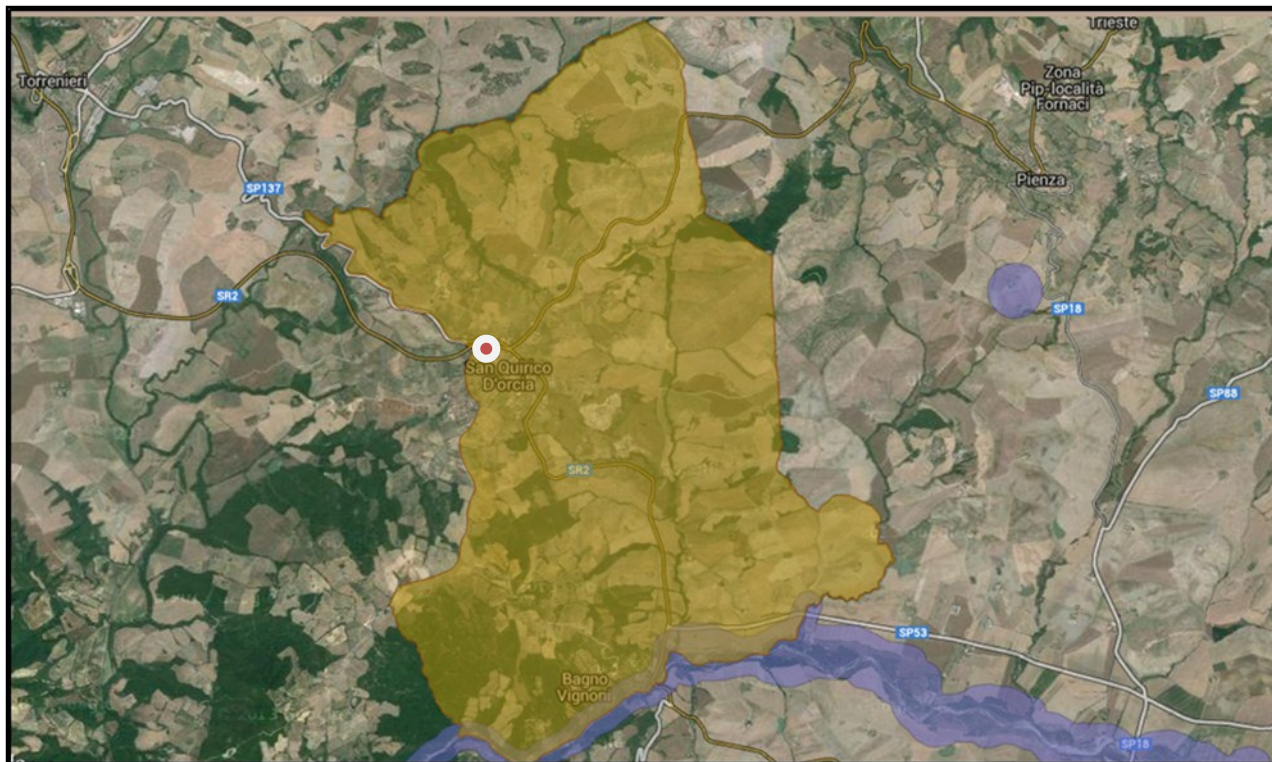
Le aree ricadenti in classe di sensibilità 2 – Vincolo medio sono soggette alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo I della parte IV delle presenti NTA.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

S1 - Raddoppio parcheggio pubblico di via delle Carbonaie

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 2 – Espansione consolidata di San Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	Parte T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991, parte in T8 - spazi aperti inclusi nel territorio urbano
Componente insediativa (Tav. PO2)	Area di trasformazione; in seguito CI4 – Espansioni residenziali recenti

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL’INTERVENTO

Obiettivi di PO

L’Intervento non persegue alcun obiettivo di PO in particolare, ma risponde all’esigenza di provvedere ad un parcheggio per i pullman turistici facilmente raggiungibile dal Centro storico.

Obiettivi di PS

L’art. 25 del PS enuncia le politiche per la mobilità e la sosta, tra le quali “incremento dei posti auto e regolamentazione della sosta”

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Non figurano obiettivi e direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico particolarmente attinenti l’area interessata dall’intervento.

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall’obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL’INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

Fig. 2 – Ortofoto 2013



1. Nell’area S1, così come delimitata nella Tav. Po2a, è previsto l’ampliamento del parcheggio esistente, di 1.290 mq. Quest’ultimo sarà riservato in buona parte ai pullman. Alle auto sarà invece riservato l’ampliamento del parcheggio di circa 1.600 mq aggiuntivi.
2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all’intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo. In particolare si dovranno rispettare:
 - l’art. 41, co. 4, che recita “Nei parcheggi a raso di nuova realizzazione, oppure nei rifacimenti dei parcheggi esistenti, sono da utilizzarsi pavimentazioni permeabili e viene assicurato

l'ombreggiamento naturale dei veicoli attraverso la messa a dimora di alberi scelti tra quelli indicati nell'Art. 52 delle presenti NTA, collocandoli sia lungo il perimetro delle aree sia al loro interno."

- le misure di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici" e particolarmente quelle per il contenimento dell'inquinamento luminoso di cui al co. 5
3. Devono essere rispettate altresì le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100., e in particolare le Direttive e Prescrizioni di cui ai punti 3.b.5, 3.c.1. 3.c.4. della scheda del D.M.13/07/1986.

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2)

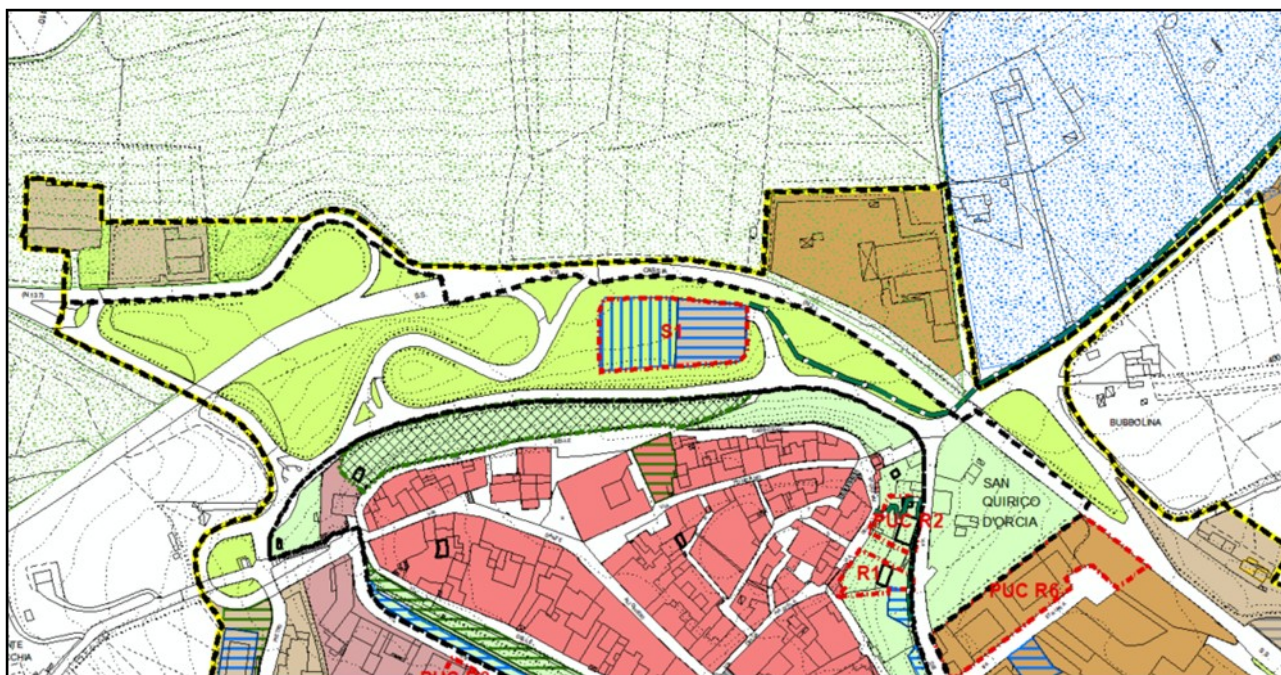
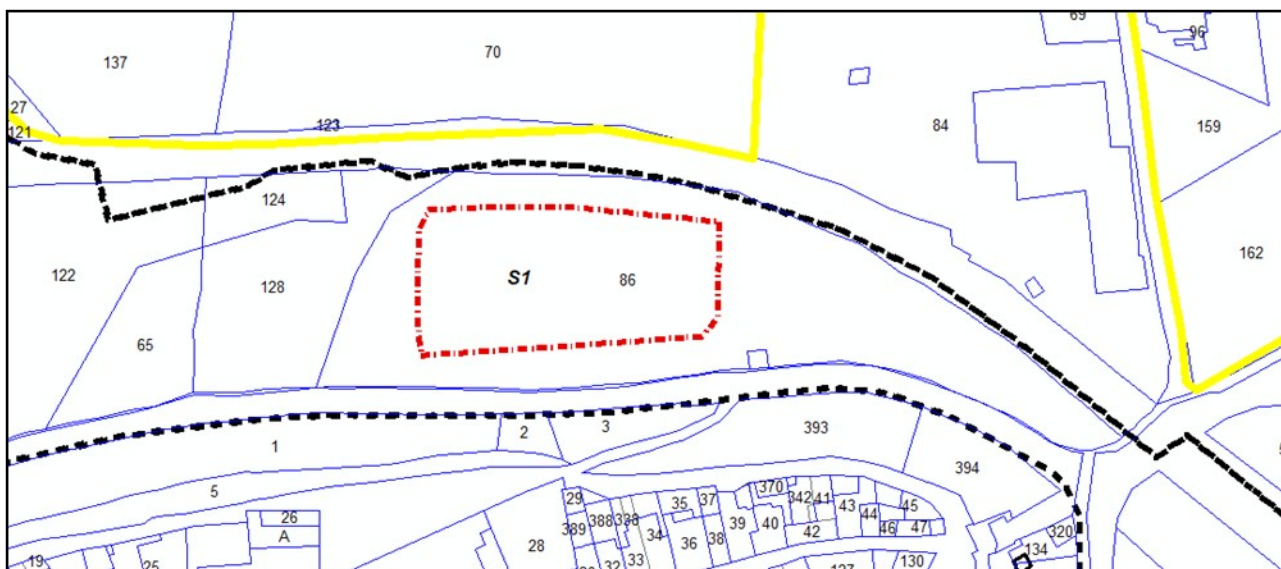


Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 – La realizzazione degli interventi previsti all'interno delle aree a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. Dovrà essere prestata particolare attenzione a garantire la stabilità della scarpata a monte, prevedendo eventualmente adeguate opere di sostegno.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

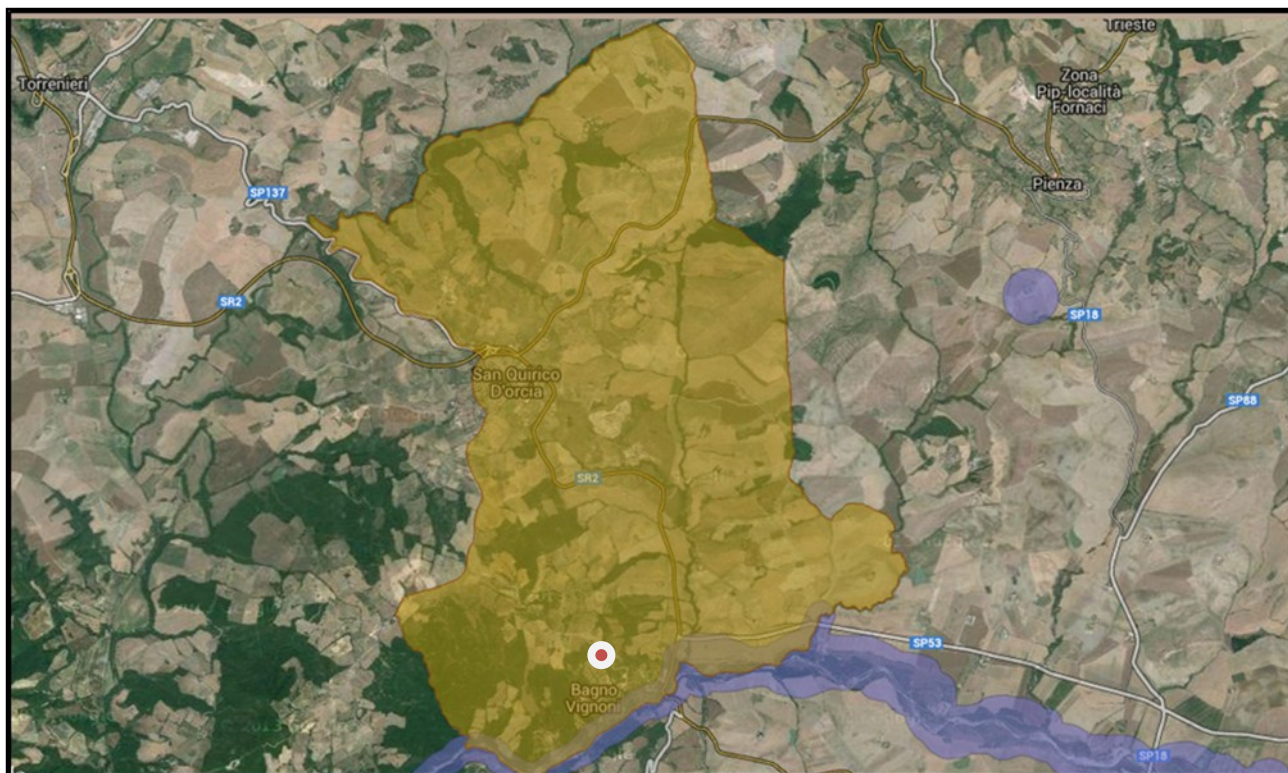
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

S2 - Servizi pubblici aggiuntivi in ampliamento delle terme pubbliche a Bagno Vignoni

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS. 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Inoltre, una piccola area nell'angolo nord-est dell'area S2, ricade anche all'interno di un vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 **lett. g) "I territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227".

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

<i>Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)</i>	Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni; (art. 40 NTA)
<i>Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)</i>	Paesaggio dei travertini – sottosistema dei versanti di Bagno Vignoni
<i>Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)</i>	NO
<i>UTOE (Tav. PS06)</i>	UTOE 5 – Bagno Vignoni e Vignoni
<i>Localizzazione interna al territorio urbanizzato</i>	SI

Tessuti (Tav. PO1)	T4 – Tessuti presenti agli anni Settanta
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI5 – Espansioni recenti di Bagno Vignoni

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.2, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 4) *Arricchire di ulteriori spazi ad uso pubblico le Terme pubbliche di Bagno Vignoni, già contemplate dalla variante puntuale n. 2 al RU in quanto essa consentirebbe, oltre che di offrire il godimento delle risorse termali anche ai residenti, di valorizzare ulteriormente anche il restante 96,5% di strutture ricettive extralberghiere (tra agriturismi affittacamere, alloggi privati, case per ferie, residence) i cui ospiti potrebbero notevolmente aumentare, attratti dalla possibilità di utilizzare impianti termali esterni a costi accessibili.*

L'intervento in esame consiste infatti di alcune funzioni precedentemente svolte nell'area ora destinata alle nuove terme pubbliche

Obiettivi di PS

L'intervento risulta inoltre coerente con gli obiettivi per l'**invariante strutturale di PS** cui appartiene (Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni), per la quale l'art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;
- 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;
- coerenza morfotipologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
- conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
- fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;
- divieto di attività estrattive.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Non figurano obiettivi e direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico particolarmente attinenti l'area interessata dall'intervento.

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area S2, così come delimitata nella Tav. Po2b, è consentita la realizzazione di 300 mq di SE per nuovi servizi pubblici, e in particolare uno spazio informativo e dei bagni pubblici. Tali nuovi volumi costituiscono un ampliamento delle Terme pubbliche attualmente in costruzione, e potranno essere localizzati liberamente anche all'interno dell'edificio in costruzione, riservando l'ampliamento ad altre funzioni pubbliche ove ciò si dimostrasse più conveniente in termini di accessibilità e razionale uso degli

spazi. L'altezza massima di tali nuovi volumi, indipendentemente dall'uso, sarà di altezza massima che non superi quella del progetto in corso di realizzazione.

2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".
3. Devono essere rispettate altresì le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett.a)–e–b) **c) e d)**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), nonché del lembo di bosco tutelato ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 lett. g) riportate al precedente Art. 100..

Fig. 2 – Ortofoto 2013



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi di nuova edificazione previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all' Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

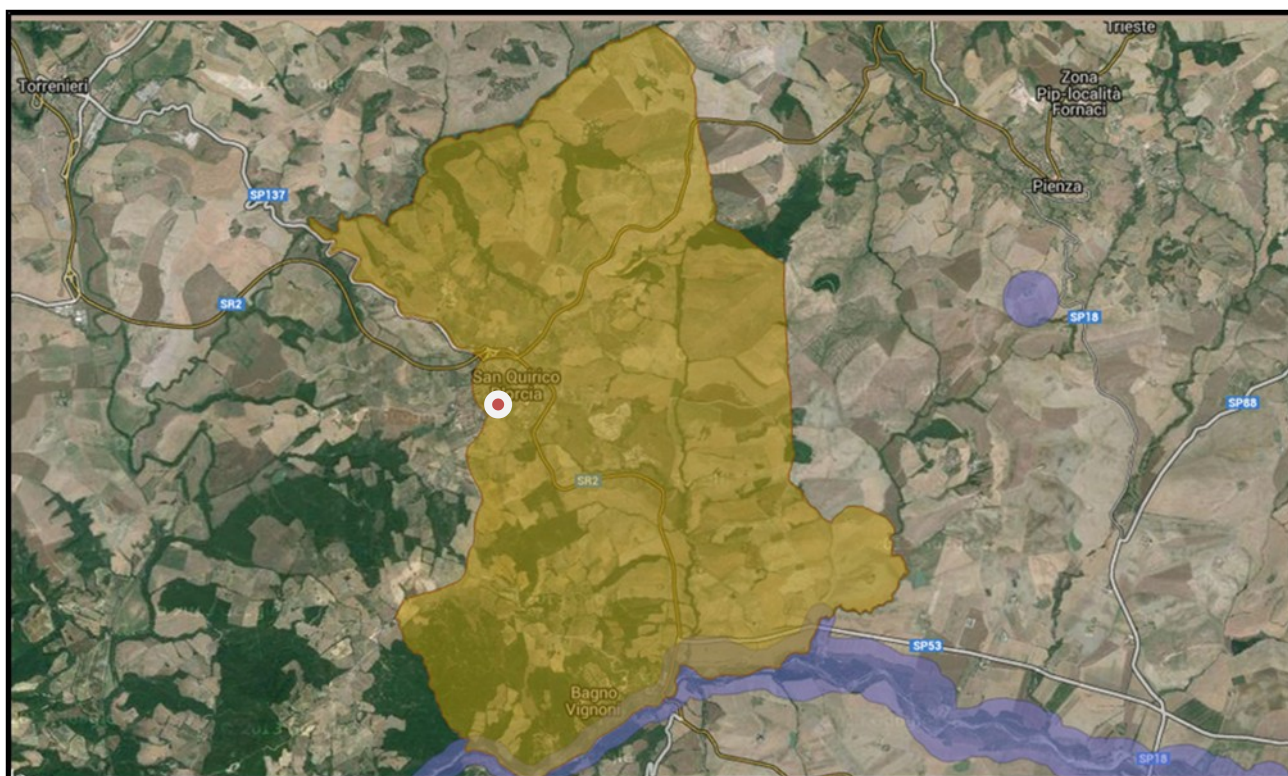
Vulnerabilità degli acquiferi:

Gli interventi ricadono all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idrotermale, oltre che in aree in classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato e sensibilità 2 – vincolo medio, pertanto la realizzazione di scavi e volumetrie interrato è subordinata alla verifica della presenza e della profondità della falda acquifera tramite un apposito monitoraggio piezometrico, al fine di valutare la sua compatibilità con le prescrizioni di cui all' Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo i della parte IV delle presenti NTA.

S3/S7- Servizi pubblici aggiuntivi nel Parco Sorbellini di San Quirico

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS. 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

L'intervento inerisce inoltre parzialmente l'area di pertinenza paesaggistica dell'Aggregato di Fonte alla Vena, così come perimetrata dal PTC della provincia di Siena.

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

<i>Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)</i>	NO
<i>Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)</i>	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
<i>Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)</i>	SI, su parte dell'area (Aggregato "fonte alla vena")
<i>UTOE (Tav. PS06)</i>	UTOE 2 – Espansione consolidata di San Quirico
<i>Localizzazione interna al territorio urbanizzato</i>	SI
<i>Tessuti (Tav. PO1)</i>	T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991
<i>Componente insediativa (Tav. PO2)</i>	CI4 – Espansioni residenziali recenti di San Quirico

Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento non persegue alcun obiettivo di PO in particolare, ma risponde all'esigenza di provvedere ad attrezzare ulteriormente un parco pubblico (Parco Sorbellini).

Obiettivi di PS

L'intervento persegue l'obiettivo di PS A.5. "Incremento della quantità e qualità degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi di base per i residenti".

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Non figurano obiettivi e direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico particolarmente attinenti l'area interessata dall'intervento.

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni e con il PTCP

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), nonché dell'art. 13.13 della disciplina di PTCP, già comunque incorporate nelle NTA del PO, rispettivamente agli artt. 100 e 99 delle presenti NTA.

Fig. 2 – Ortofoto 2013 (in rosso puntinato il perimetro dell'area di pertinenza dell'aggregato di Fonte alla vena)



Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area S3, così come delimitata nella Tav. Po2a, è consentita la realizzazione di 85 mq di SE complessivi, da destinarsi a servizi sociali, in un unico piano fuoriterza e con altezza massima di m 3,50 in gronda.
2. Nell'area S7, così come delimitata nella Tav. Po2a, è consentita la realizzazione di 60 mq di SE complessivi, da destinarsi a servizi sociali e di ristorazione pubblici, in un unico piano fuoriterza e con altezza massima di m 3,50 in gronda
3. In entrambi i casi, si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2) (in puntinato rosso il perimetro dell'area di pertinenza dell'aggregato di Fonte alla vena)

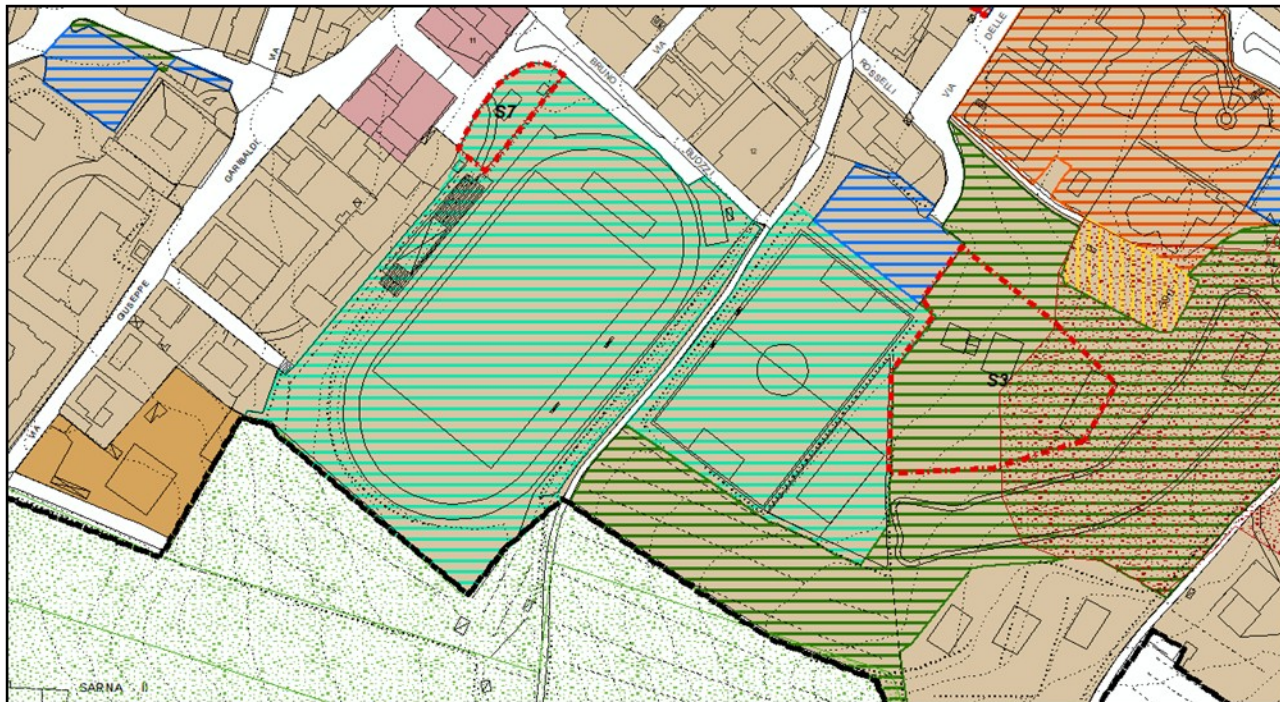
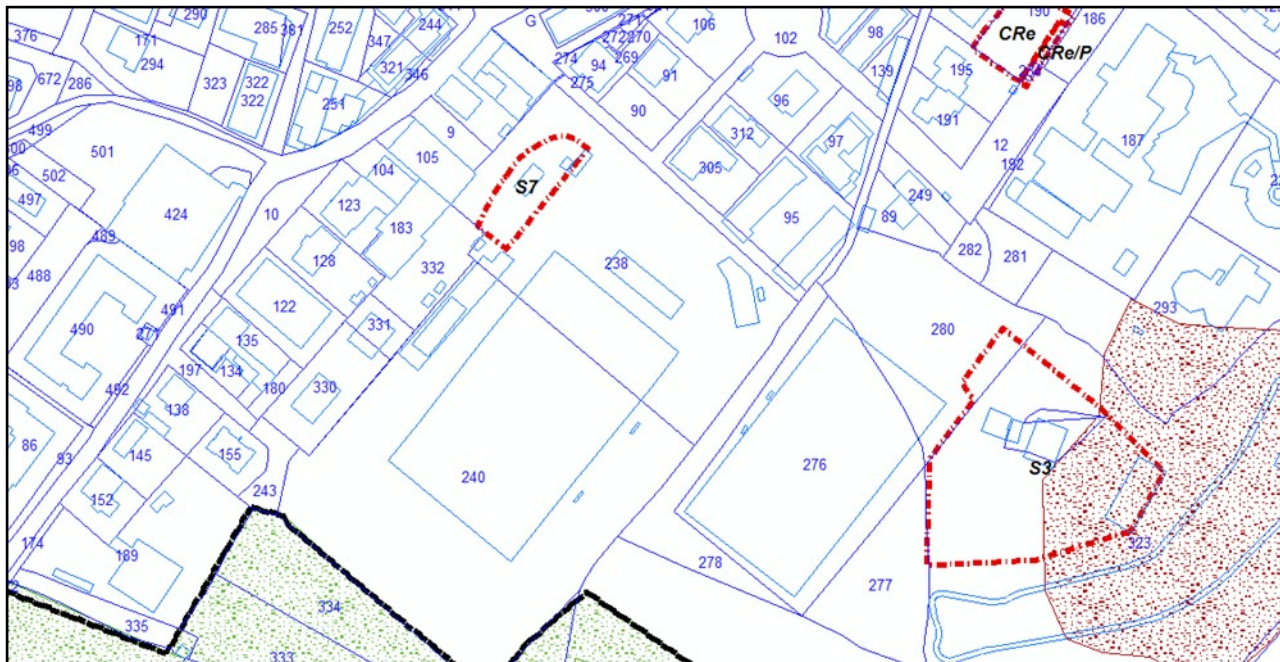


Fig. 3 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



4. Qualora l'intervento S3 dovesse ricadere all'interno della perimetrazione dell'aggregato denominato "Fonte alla Vena" censito dal PTC provinciale dovranno essere seguiti gli indirizzi dell'art. 13.13 della disciplina del PTCP vigente, riportati all'art. 99 delle presenti NTA.
5. Devono essere rispettate altresì in entrambi i casi le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100., e in particolare le Direttive e Prescrizioni di

cui ai punti 3.b.2., 3.c.1., 3.c.2. della scheda del D.M.. A causa della presenza di tale vincolo, l'intervento il PUC deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.

Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08) (comune ad entrambe le aree)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi di nuova edificazione previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi di ampliamento è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

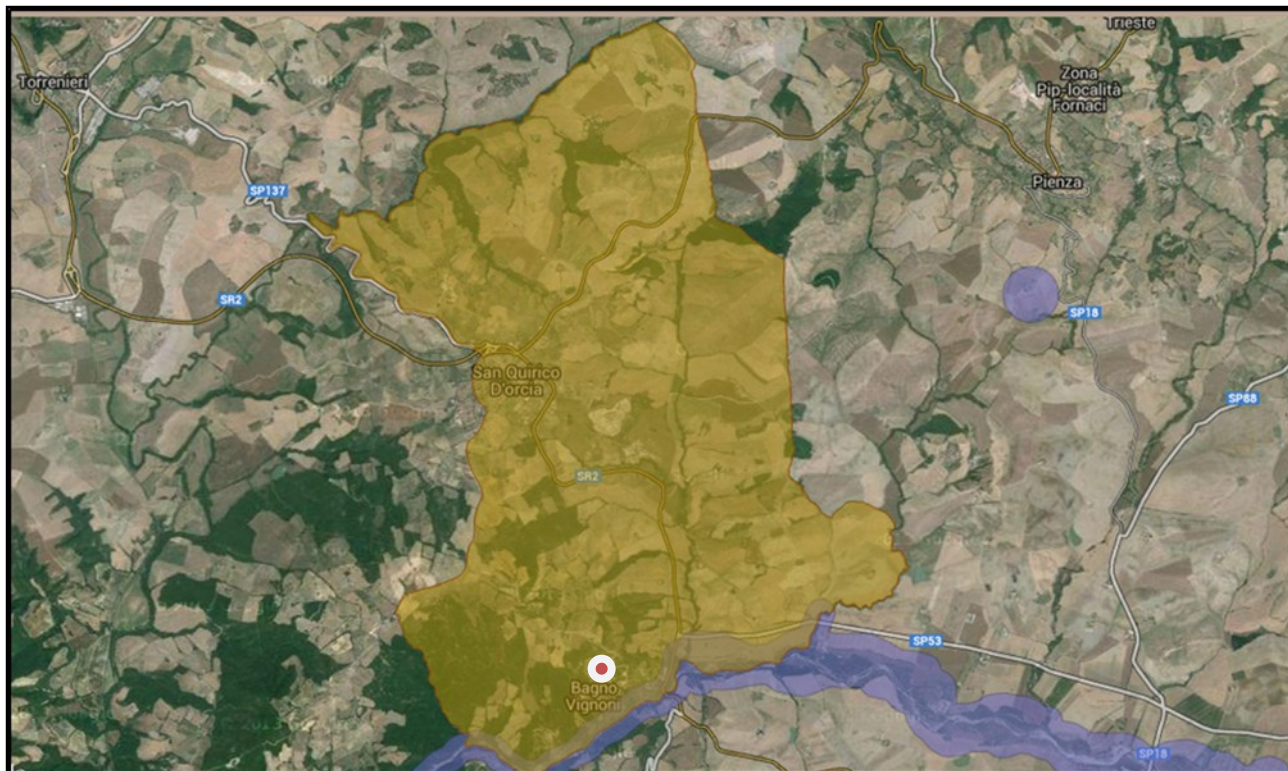
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

S4 – Parcheggio pubblico ad uso delle terme pubbliche a Bagno Vignoni

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS. 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Inoltre, l'area destinata a verde di ambientazione paesaggistica ricade anche all'interno di un vincolo ai sensi dell'art. 142 del D. Lgs. 42/2004 **lett. g) "I territori coperti da foreste e da boschi**, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227".

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

<i>Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)</i>	Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni; (art. 40 NTA)
<i>Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)</i>	Paesaggio dei travertini – sottosistema dei versanti di Bagno Vignoni
<i>Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)</i>	NO
<i>UTOE (Tav. PS06)</i>	UTOE 5 – Bagno Vignoni e Vignoni

Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	T8 – Spazi aperti inclusi nel territorio urbanio
Componente insediativa (Tav. PO2)	CI5 – Espansioni recenti di Bagno Vignoni CI7 - Verde di ambientazione paesaggistica

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL’INTERVENTO

Obiettivi di PO

L’Intervento persegue specificamente l’**obiettivo di PO** n.2, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 4) *Arricchire di ulteriori spazi ad uso pubblico le Terme pubbliche di Bagno Vignoni, già contemplate dalla variante puntuale n. 2 al RU in quanto essa consentirebbe, oltre che di offrire il godimento delle risorse termali anche ai residenti, di valorizzare ulteriormente anche il restante 96,5% di strutture ricettive extralberghiere (tra agriturismi affittacamere, alloggi privati, case per ferie, residence) i cui ospiti potrebbero notevolmente aumentare, attratti dalla possibilità di utilizzare impianti termali esterni a costi accessibili.*

Il parcheggio è infatti indispensabile per soddisfare gli standard per le nuove terme pubbliche.

Fig. 2 – Ortofoto 2013



Obiettivi di PS

L’art. 25 del PS enuncia le politiche per la mobilità e la sosta, tra le quali “incremento dei posti auto e regolamentazione della sosta”.

L’intervento risulta inoltre coerente con gli obiettivi per l’invariante strutturale di PS cui appartiene (Invariante n. 3 – Complesso termale di Bagno Vignoni), per la quale l’art. 40 NTA di PS prevede le seguenti prestazioni non negoziabili:

- mantenimento della integrità fisica dei beni storico-architettonici e dei siti di valore storico;
- 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;
- coerenza morfotipologica e paesaggistica con il contesto degli interventi di nuova edificazione o di ampliamento degli edifici esistenti;
- conservazione degli assetti paesistici e dall'incremento della qualità percettiva delle tessiture agrarie nelle fasce di contatto tra edificato e territorio aperto;
- fruibilità pubblica di una rete estesa di percorsi pedonali;
- divieto di attività estrattive.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Non figurano obiettivi e direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico particolarmente attinenti l'area interessata dall'intervento.

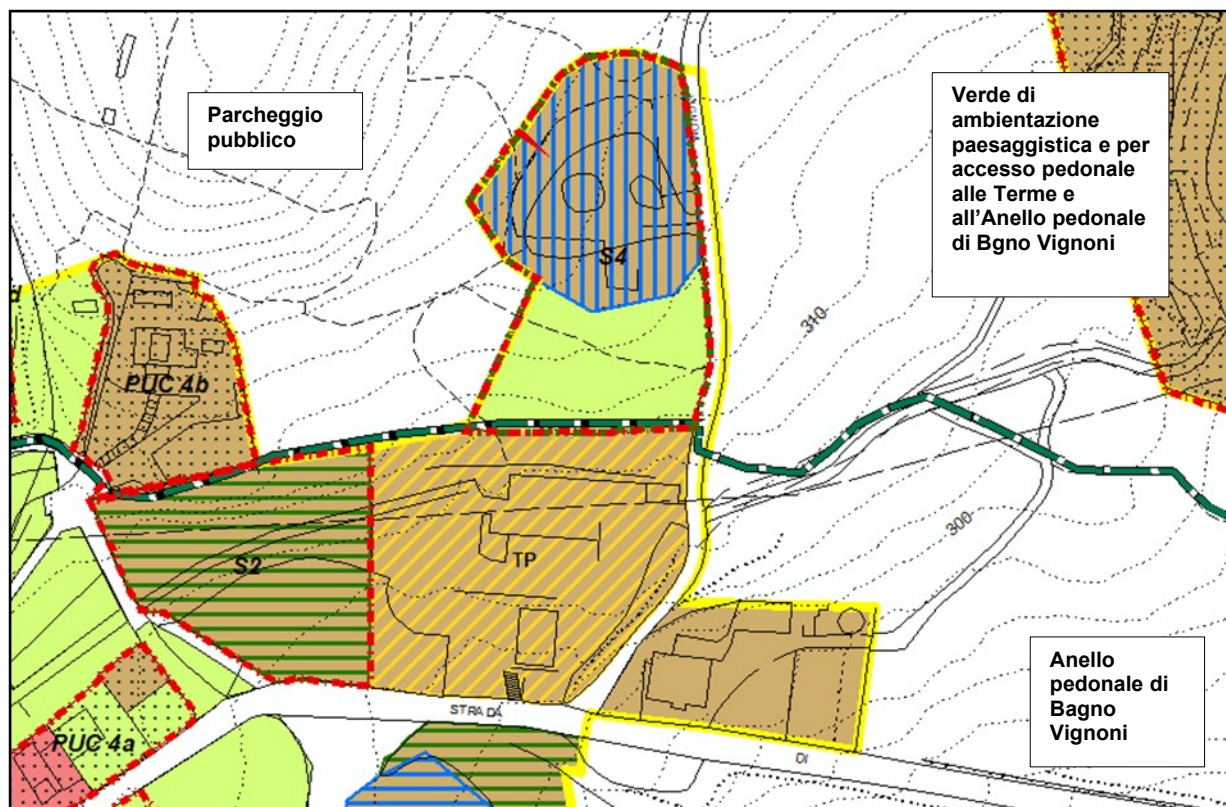
Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), già comunque incorporate nelle NTA del PO. In particolare si terrà presente la prescrizione di assicurare che le nuove aree di sosta e parcheggio siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e che non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

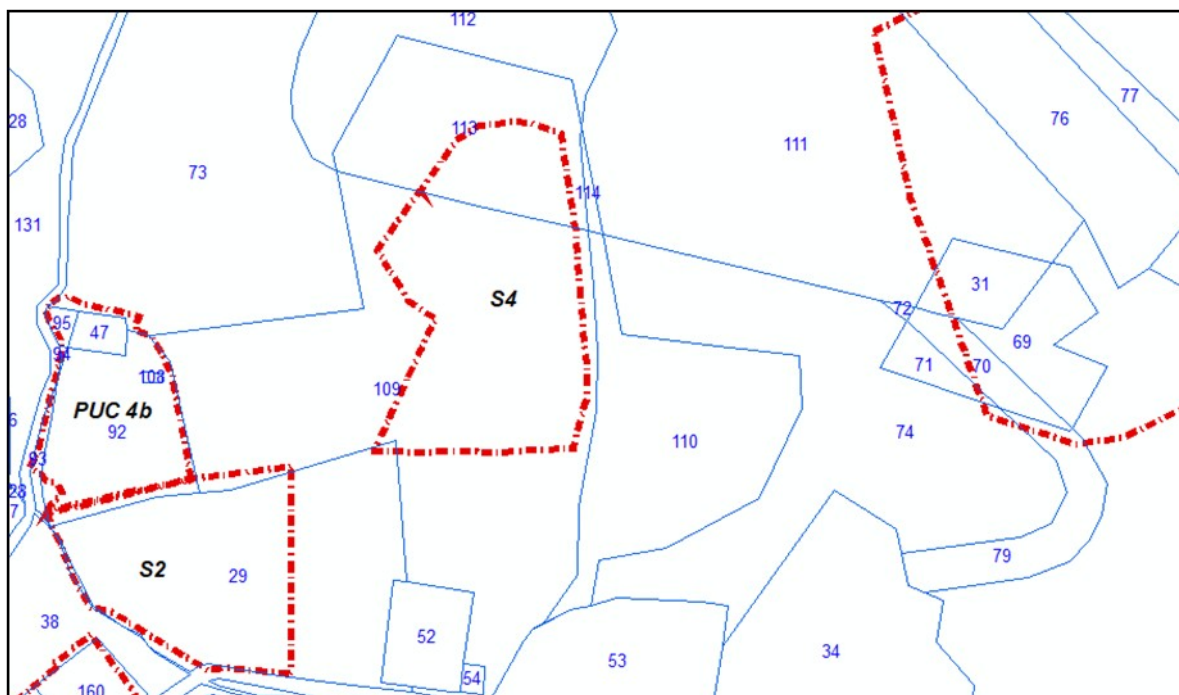
1. Nell'area S4, così come delimitata nella Tav. Po2b, è previsto un parcheggio in grado di soddisfare quantomeno gli standard per le nuove terme pubbliche. Le modalità della sua realizzazione, la relativa capienza e la possibilità o meno di ospitare anche pulmann turistici saranno oggetto di specifici approfondimenti progettuali che consentano di valutare diverse alternative funzionali anche alla luce dei relativi impatti ambientali e paesaggistici.

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2)



2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenere l'intervento. In particolare si dovranno rispettare:
 - l'art. 41, co. 4, che recita "Nei parcheggi a raso di nuova realizzazione, oppure nei rifacimenti dei parcheggi esistenti, sono da utilizzarsi pavimentazioni permeabili e viene assicurato l'ombreggiamento naturale dei veicoli attraverso la messa a dimora di alberi scelti tra quelli indicati nell'Art. 52 delle presenti NTA, collocandoli sia lungo il perimetro delle aree sia al loro interno."
 - le misure di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici" e particolarmente quelle per il contenimento dell'inquinamento luminoso di cui al co. 5.
3. L'area che separa il parcheggio dalle Terme pubbliche ricade nella CI7 – "Verde di ambientazione paesaggistica" ed è effettivamente dedicata ad interventi di ambientazione paesaggistica, in linea con le prescrizioni dei due vincoli esistenti ex D. Lgs. 42/2004 e alla realizzazione di un passaggio pedonale utile per chi accedere in auto alle terme ma all'anello pedonale di Bagno Vignoni, di cui all'Art. 112.. In particolare si terrà presente la prescrizione di assicurare che le nuove aree di sosta e parcheggio siano elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica e che non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili. La sistemazione dell'area di parcheggio dovrà dunque mantenere per quanto possibile l'aspetto attuale e non prevedere l'introduzione di arredi e pavimentazioni incongrue.

Fig. 3 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – La realizzazione del parcheggio previsto è sottoposta ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA. La realizzazione del percorso pedonale potrà essere effettuata senza particolari prescrizioni.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.2 – Valgono le prescrizioni di cui all'Art. 133. co. 1.

Fattibilità F.3 – La realizzazione degli interventi è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3.

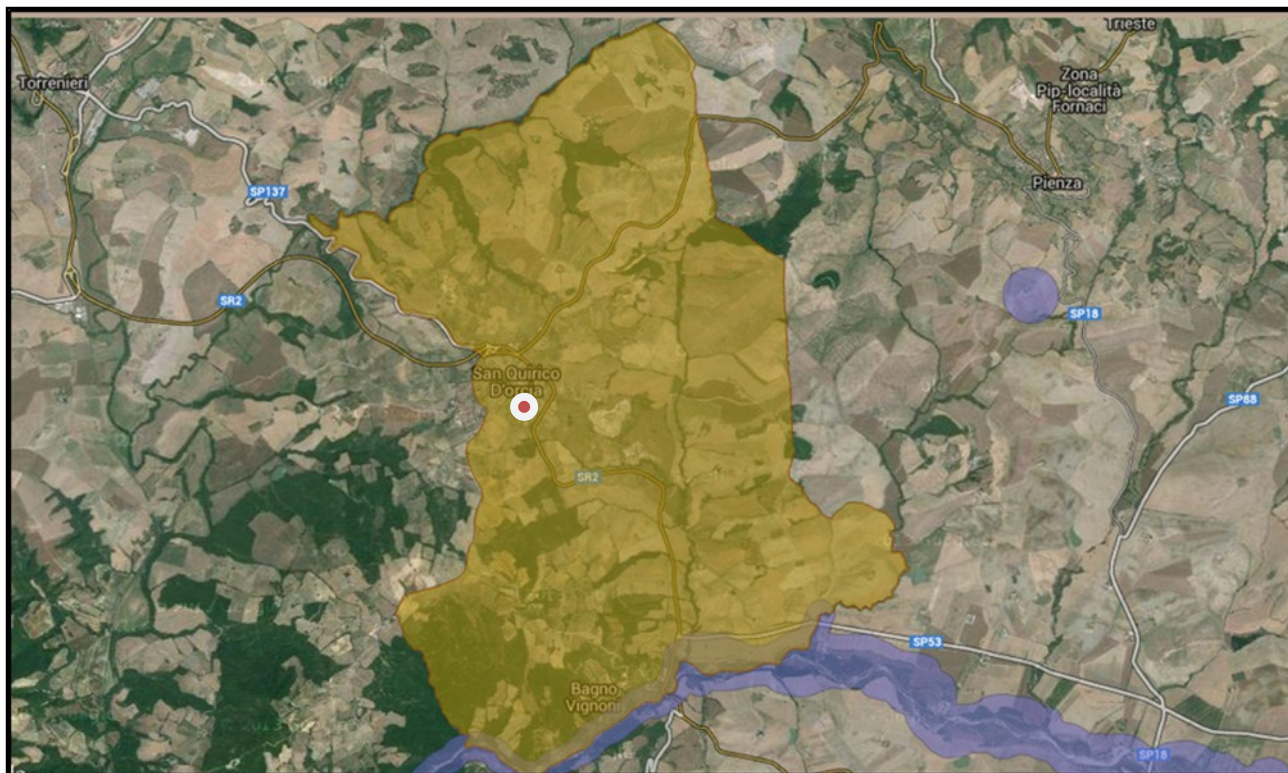
Vulnerabilità degli acquiferi:

Gli interventi ricadono all'interno delle aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idrotermale, oltre che in aree in classe di sensibilità 1 – Vincolo elevato e sensibilità 2 – vincolo medio, pertanto la realizzazione di scavi e volumetrie interrato è subordinata alla verifica della presenza e della profondità della falda acquifera tramite un apposito monitoraggio piezometrico, al fine di valutare la sua compatibilità con le prescrizioni di cui all' Art. 10.1.2 della disciplina del PTCP, riportata al precedente titolo i della parte IV delle presenti NTA.

S8- Ampliamento della palestra della scuola primaria

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS. 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un **vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04**, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

<i>Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)</i>	NO
<i>Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)</i>	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
<i>Presenza di aree di pertinenza paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)</i>	NO
<i>UTOE (Tav. PS06)</i>	UTOE 2 – Espansione consolidata di san Quirico
<i>Localizzazione interna al territorio urbanizzato</i>	SI
<i>Tessuti (Tav. PO1)</i>	T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991
<i>Componente insediativa (Tav. PO2)</i>	CI4 – Espansioni residenziali recenti di San Quirico

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento non persegue alcun obiettivo di PO in particolare, ma risponde all'esigenza di provvedere ad ampliarsi il locali a servizio della palestra della scuola primaria.

Obiettivi di PS

L'intervento persegue l'obiettivo di PS A.5. "Incremento della quantità e qualità degli spazi pubblici, del verde urbano e dei servizi di base per i residenti".

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Non figurano obiettivi e direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico particolarmente attinenti l'area interessata dall'intervento.

Coerenza con gli obiettivi specifici del Vincolo ex art. 36 e rispetto delle sue prescrizioni e con il PTCP

Tale coerenza è assicurata dall'obbligo normativo, ribadito nelle NTA del PO e nel presente Dossier, di conformare gli interventi alle prescrizioni contenuti nella Sezione 4, lettera C delle schede di vincolo del PIT-PPR (Elaborato 3B), nonché dell'art. 13.13 della disciplina di PTCP, già comunque incorporate nelle NTA del PO, rispettivamente agli artt.100 e 99 delle presenti NTA.

Fig. 2 – Ortofoto 2013



Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area S8, così come delimitata nella Tav. Po2a, è consentita la realizzazione di 200 mq di SE complessivi, da destinarsi a locali a servizio delle attività sportive della scuola (servizi pubblici), in un unico piano fuoriterza e con altezza massima di mt 5 in gronda.
2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo.

3. Devono essere rispettate altresì le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100..

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2) (in puntinato rosso il perimetro dell'area di pertinenza dell'aggregato di Fonte alla vena)

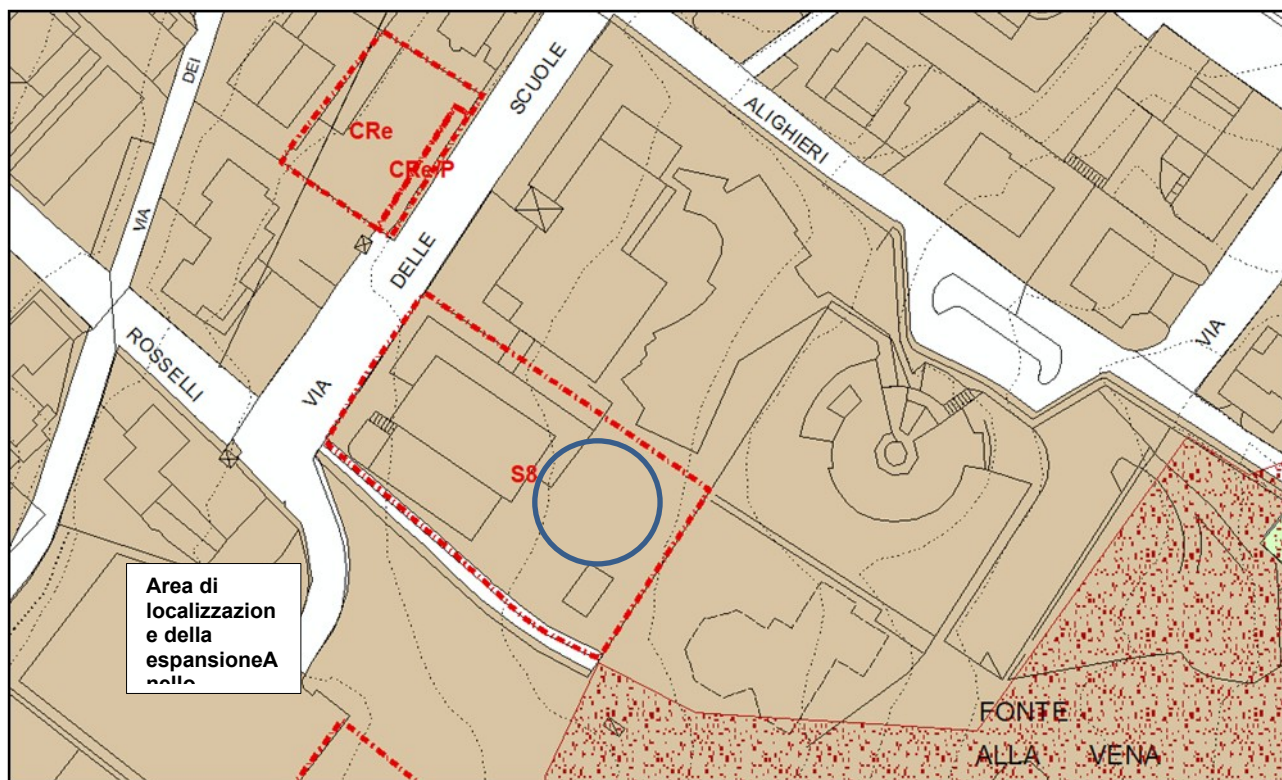


Fig. 3 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08) (comune ad entrambe le aree)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

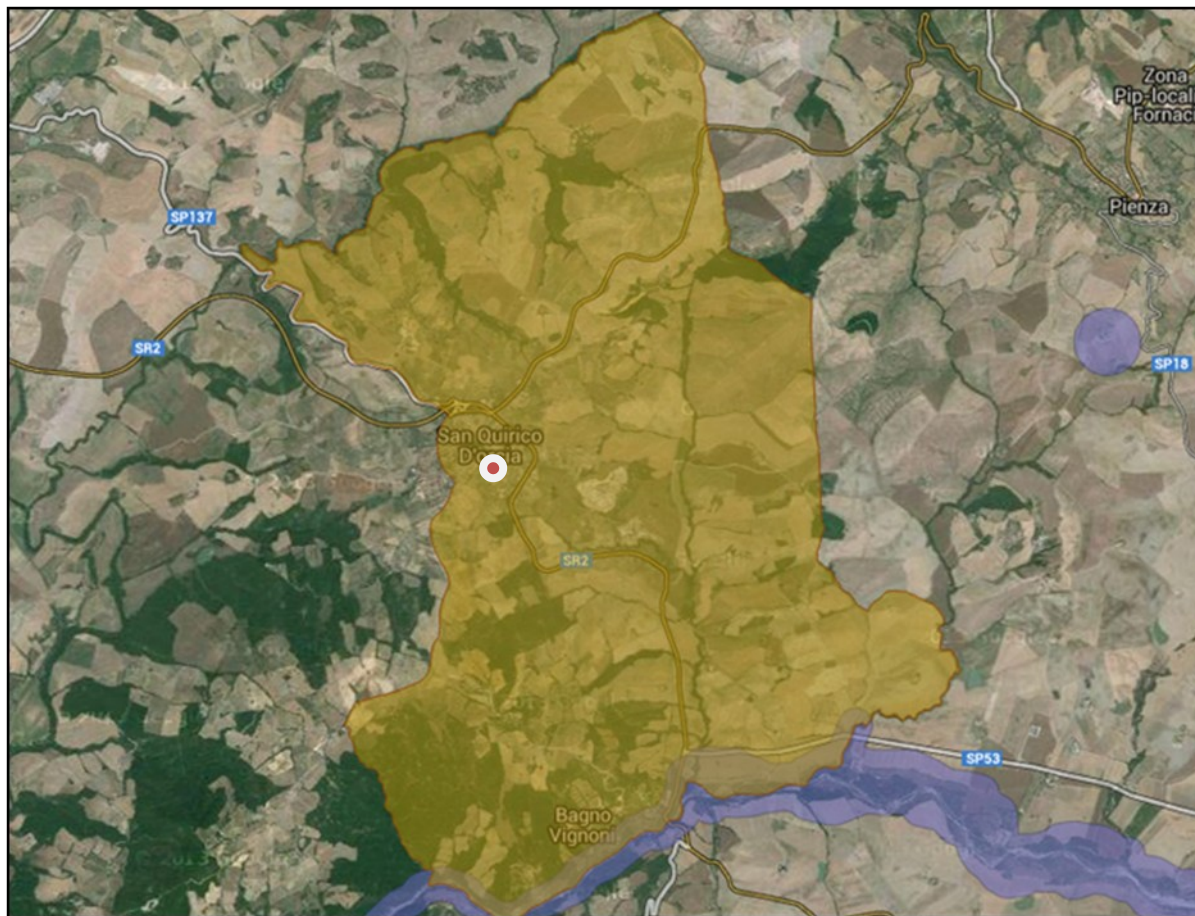
Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

S9 – Completamento dei locali per i Servizi di assistenza medica della Pia Associazione di Misericordia

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento è interessata da un vincolo ex art. 136 D.Lgs. 42/04, denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (Codice regionale 9052327 codice ministeriale 90560, D.M. 31/07/1986 G.U.269/1986), con la seguente motivazione: "riveste aspetti paesaggistici di notevole rilevanza tradizionale ed ambientale ed è ricca sia di zone boschive sulle quali dominano torrioni e castelli isolati (Ripa d'Orcia, Castel Vignoni), che di zone collinari lavorate a grano ed alternate a crete, che costituiscono uno degli aspetti più significativi del paesaggio toscano meridionale della Val d'Orcia" (in giallo in fig.1).

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 2 – Espansione consolidata di san Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI
Tessuti (Tav. PO1)	TI3 – Tessuti presenti al Primo Novecento (1954)

Componente insediativa (Tav. PO2)	CI3 – Tessuto residenziali della prima metà del Novecento
-----------------------------------	---

Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'Intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.5, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

L'intervento deriva appunto dal precedente RU. La modifica delle condizioni di realizzazione introdotta dal PO dovrebbe consentire appunto la fattibilità. Si tratta dell'ampliamento con riorganizzazione sistematica dei locali utilizzati dalla Pia Associazione della Misericordia di San Quirico, resosi necessario in conseguenza del sempre crescente volume di assistenza erogato, della necessità di adeguamento alle normative (con suddivisione specifica per ogni settore; ad esempio, tra i medici di base e le strutture specialistiche) e del cresciuto numero di mezzi a disposizione

Fig. 2 – Ortofoto 2013



Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Si riportano di seguito gli obiettivi e le direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico e attinenti l'area interessata dall'intervento, al fine di mostrare la coerenza dell'intervento con esse:

Obiettivo 1

Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra forme del rilievo, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema inse-

diativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono a:

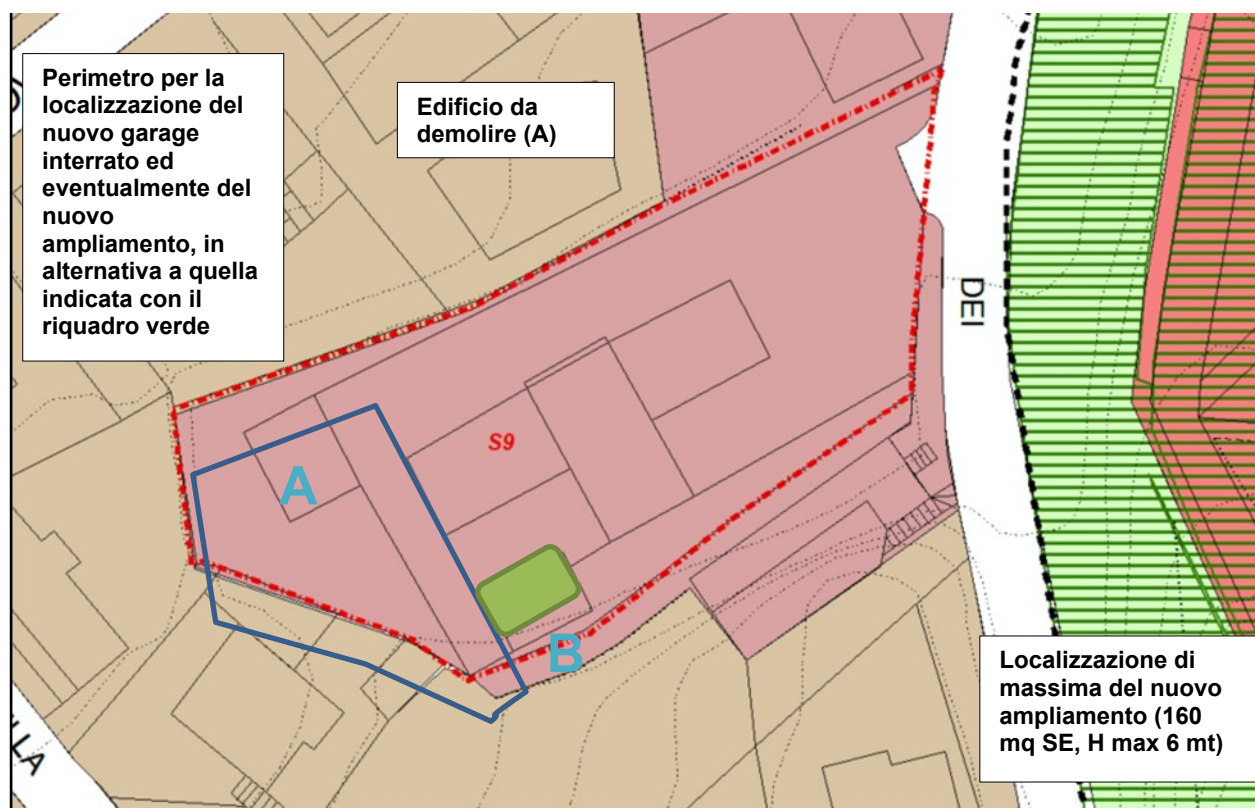
- 1.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei e complessi di valore architettonico-testimoniale **limitando la realizzazione di nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato**, sui versanti e nelle aree di fondovalle, e predisponendo forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

L'ipotesi di riorganizzazione generale ed ampliamento degli spazi all'interno della proprietà, da realizzare anche in più fasi è stata prescelta a fronte di altre ipotesi di delocalizzazione, inducendo riflessi positivi, oltre che sulla fattibilità e rapidità dell'operazione, anche sul risparmio di suolo non urbanizzato.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

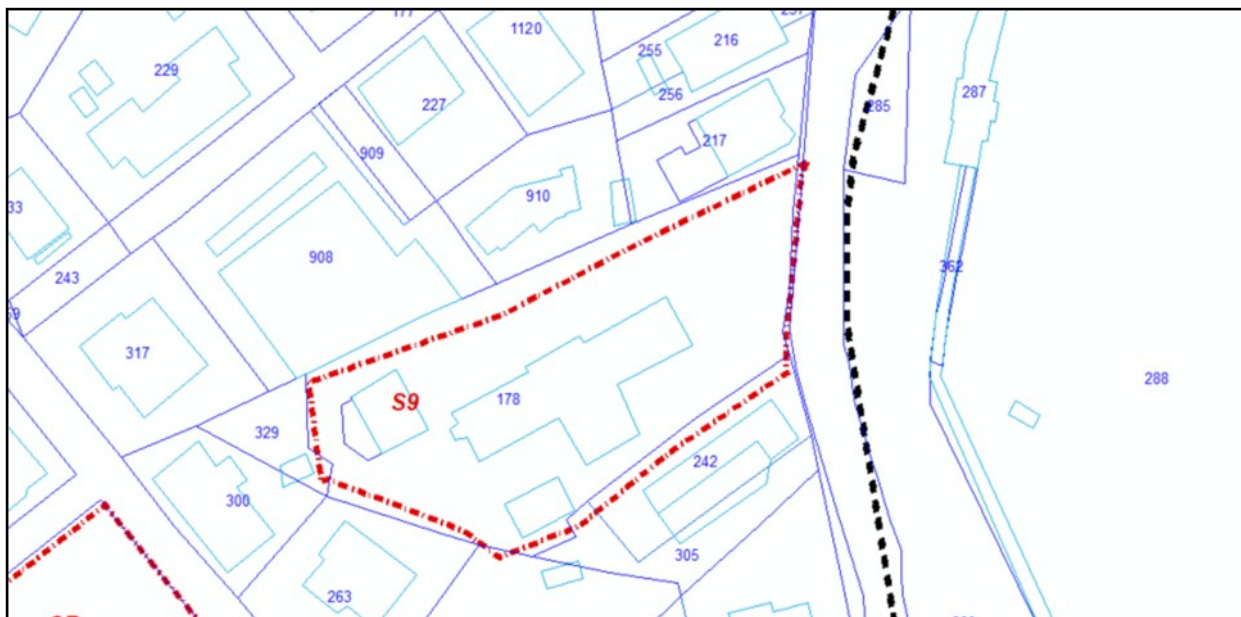
1. Nell'area S9 – “Completamento dei locali per i Servizi di assistenza medica della Pia Associazione di Misericordia”, così come indicate nella Tav. Po2a, è consentita la realizzazione dei seguenti interventi di ampliamento e riorganizzazione:
 - a. realizzazione, nella parte posteriore del resede (perimetro azzurro in v. Fig. 3), di un locale interrato da destinare a garage per i mezzi di trasporto e assistenza della Misericordia, previa demolizione del piccolo fabbricato esistente sul luogo, di circa 80 mq (A);
 - b. Riutilizzo della volumetria demolita, integrata dal suo raddoppio (totale 160 mq sul), in adiacenza al fabbricato esistente “B”, con H max 6 mt, verso l'interno del lotto. In alternativa, qualora non fosse possibile rispettare i distacchi di legge, la stessa superficie potrà essere posizionata, sempre su due piani, nell'area perimetrata in azzurro, sopra al nuovo garage.

Fig. 3 : Regole di impianto (su base Tav.Po2)



2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possa attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".
3. Devono essere rispettate altresì le prescrizioni d'uso del bene paesaggistico vincolato ex art. 136 d.lgs. 42/04, lett. a) e b) c) e d), denominato "Zona di rilevanza tradizionale e naturalistica ricca di aree boschive dominate dai castelli di Ripa di Orcia e Castel Vignoni nel comune di San Quirico di Orcia" (D.M. 31/07/1986), riportate al precedente Art. 100. A causa della presenza di tale vincolo, inoltre, l'intervento deve essere accompagnato dalla documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, redatta ai sensi DPCM 12 dicembre 2005, in applicazione dell'art. 146, co. 3, del d.lgs 42/2004.

Fig. 4 : Perimetro delle aree di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione V – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 - gli interventi previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi previsti è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

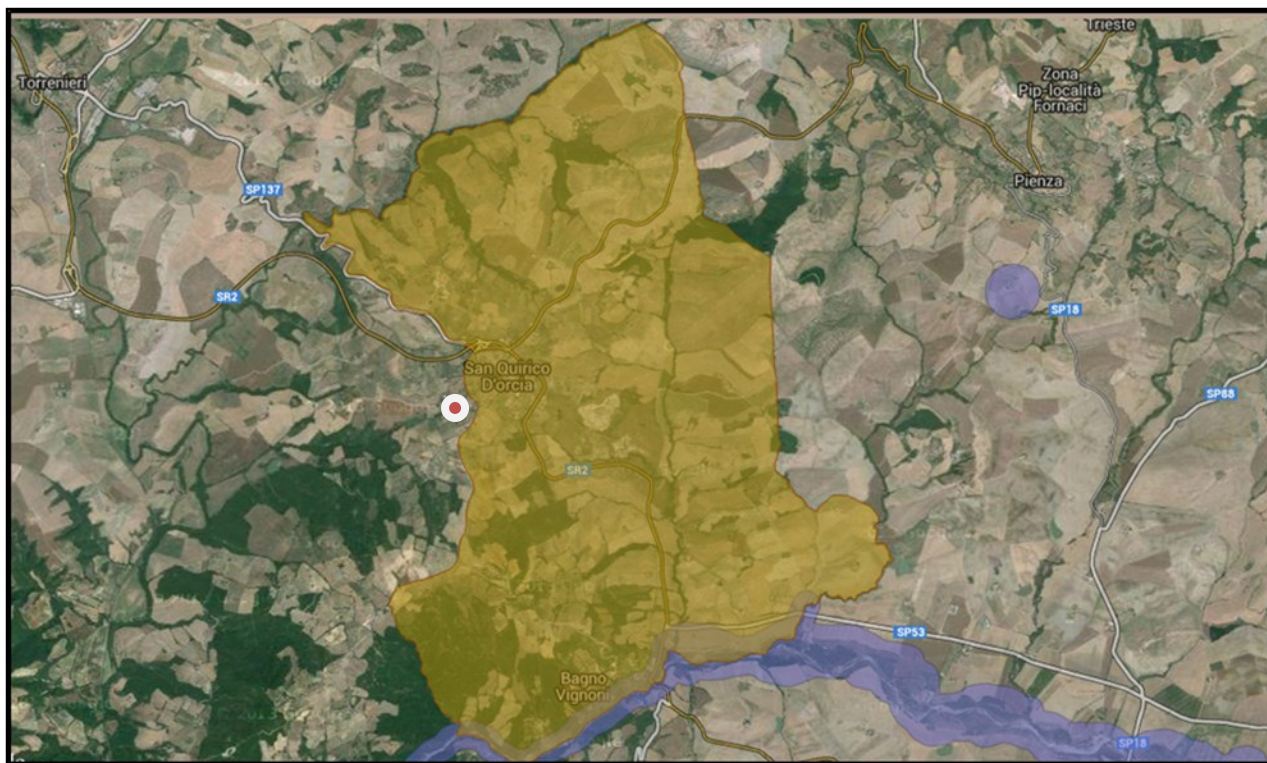
**ALLEGATO 2 - LE SCHEDE PROGETTUALI
PER GLI INTERVENTI IN
AREE NON SOGGETTE A
VINCOLO PAESAGGISTICO
EX D.LGS. 42/2004**

INTERVENTI DA ATTUARSI MEDIANTE PROGETTI UNITARI CONVENZIONATI (PUC)

PUC 3 - Ampliamento camere e servizi Hotel Palazzuolo

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.Lgs. 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs. 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento non è interessata da alcun vincolo

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 2 –Espansione consolidata di San Quirico (Hotel)
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	SI;
Tessuti (Tav. PO1)	in parte T2 – Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana; in parte T6 – Tessuti edilizi più recenti realizzati in attuazione del PRG 1991 e Varianti
Componente insediativa (Tav. PO2)	in parte CI2 – Persistenze storiche nelle aree di espansione urbana, in parte CI4 – Espansioni residenziali recenti di San Quirico

Sezione III –OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente gli **obiettivi di PO** n. 2/3 e 9, formulati nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

2 e 3) *Verificare e semmai sbloccare – per quanto possibile con gli strumenti urbanistici - le operazioni volte ad incrementare la ricettività turistica già previste dal RU, ma non ancora realizzate (...);*

- 5) *Verificare le motivazioni della mancata attuazione degli interventi del RU che risultano tali, provvedendo eventualmente alle modifiche necessarie per renderle attuabili, sempre nell'ottica di compensazione urbanistica finalizzata alla realizzazione di servizi e opere pubbliche che ha caratterizzato le operazioni di successo.*

Coerenza con gli obiettivi di PS

Non figurano obiettivi del PS particolarmente attinenti l'area e l'oggetto dell'intervento.

Coerenza con gli Obiettivi del PIT-PPR

Non figurano obiettivi e direttive inerenti i beni paesaggistici del territorio di San Quirico particolarmente attinenti l'area interessata dall'intervento

Fig. 2 - Ortofoto 2013

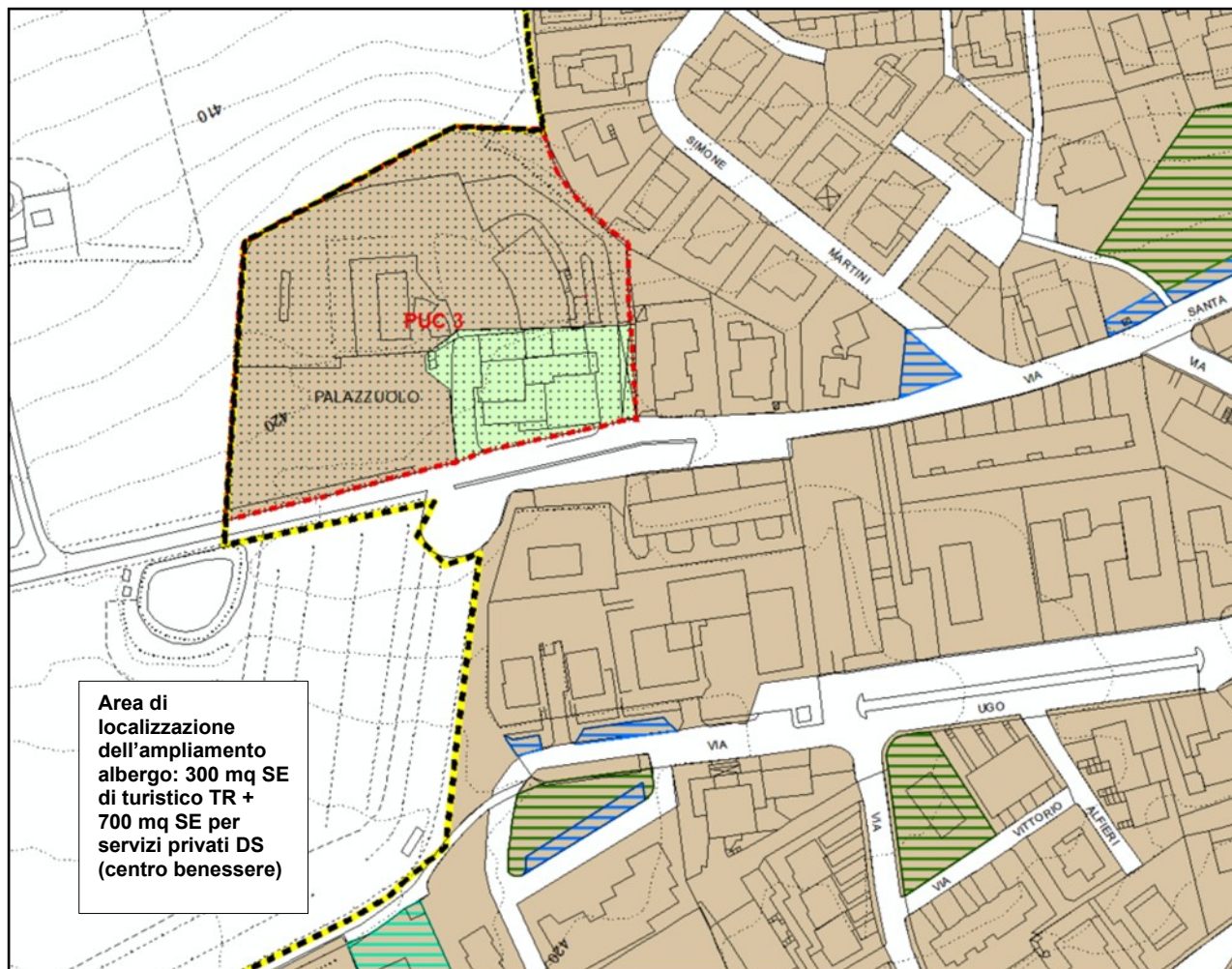


Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

1. Nell'area PUC 3, così come delimitata nella Tav. Po2, è consentita la realizzazione di un intervento di ampliamento (AS) per 1.000 mq di Sul, dei quali 300 per nuove camere (uso TR1) e 700 per servizi privati (uso DS3).
2. L'intervento sarà attuato tramite un Progetto Unitario Convenzionato, così come definito e regolato all'Art. 15 delle presenti NTA, redatto a cura e spese del proprietario e coerente con le indicazioni di cui ai successivi commi.
3. I nuovi edifici nell'area PUC 3 non potranno superare l'altezza di 3,5 ml (parte verso monte).

4. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possano attenere all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici".

Fig. 3: Regole di impianto (su base Tav.Po2)

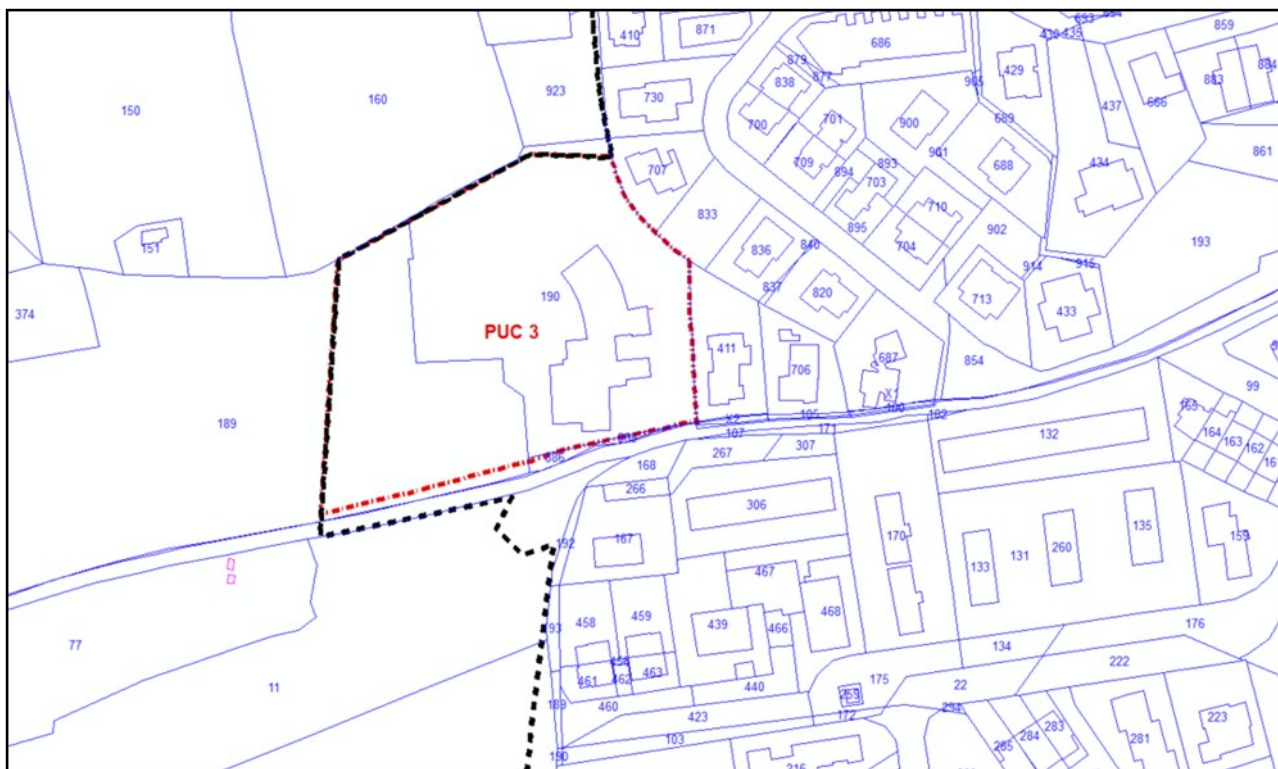


5. L'approvazione del PUC è contestuale a quella della convenzione di cui ai commi 3 e 4 dell'Art. 16., che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
- le modalità di cessione delle aree per standard urbanistici (1160 mq) che saranno destinate tutte a parcheggio pubblico e che dovranno essere reperite entro un raggio di 500 mt dall'albergo nonché le modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, e che saranno destinati alla realizzazione del parcheggio pubblico sull'area ceduta dalla proprietà e di quello in Via de Fossi;
 - le modalità con cui il progetto intende curare il trattamento del margine urbano in linea con le disposizioni specifiche del PO, dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS, del PTC e del PIT-PPR approvato. Tali modalità dovranno ottenere il parere positivo della Commissione per il Paesaggio, che il Comune ritiene è in questo caso vincolante.

Foto 1 : Veduta dell'area di intervento da nord



Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Sezione VI – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

Fattibilità F.2 – Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Vulnerabilità degli acquiferi:

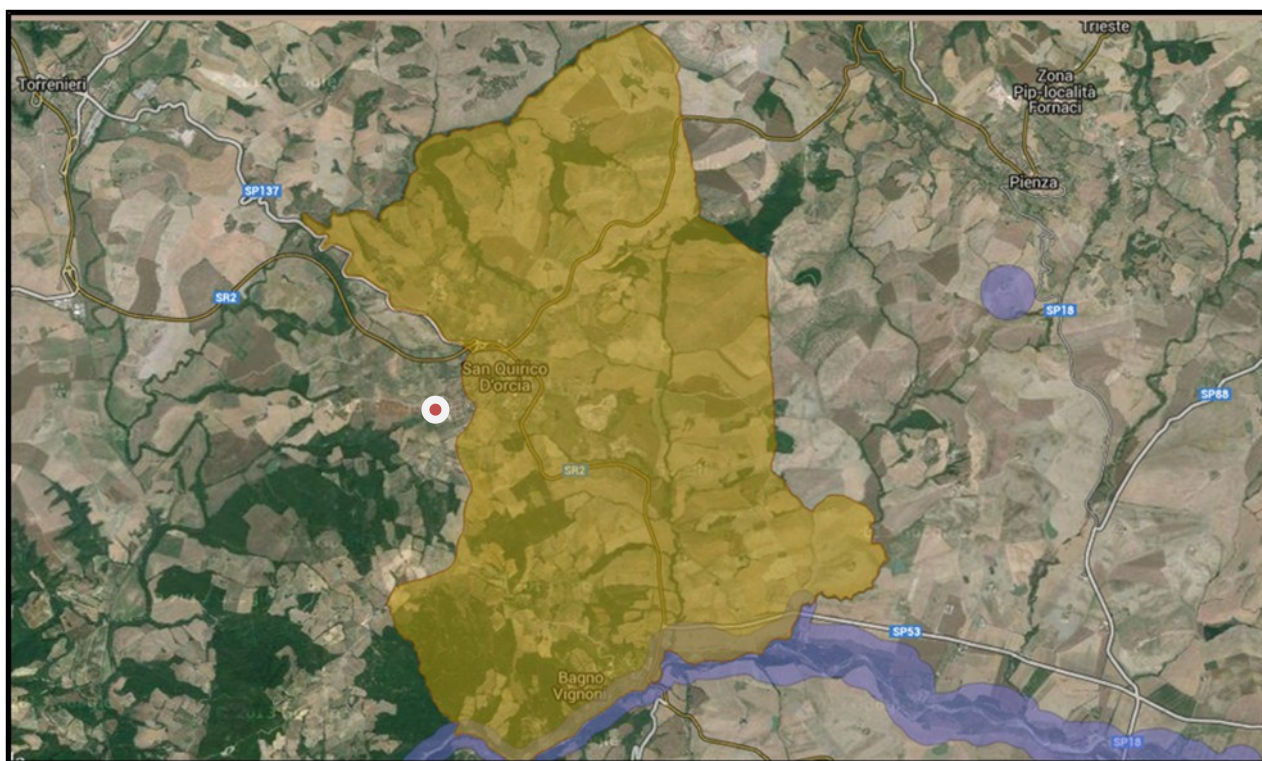
Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

S6 - Nuova area attrezzata per attività di pesca sportiva

Sezione I: INQUADRAMENTO E VINCOLI PAESAGGISTICI EX D.LGS 42/2004

Fig. 1 - Inquadramento e vincoli paesaggistici ex d.lgs 42/2004



Per quanto riguarda i beni culturali e paesaggistici, così come definiti dal Testo unico sul paesaggio, l'area di intervento non è interessata da alcun vincolo

Sezione II – RIEPILOGO DELLE CLASSIFICAZIONI DI PS e PO INERENTI L'AREA DI INTERVENTO

Presenza di Invarianti Strutturali (Tav. PS01)	NO
Sistema di Paesaggio (Tav. PS02)	Paesaggio delle sabbie ed arenarie
Presenza di aree di Pertinenza Paesaggistica dei BSA del territorio aperto (Tav. PS04)	NO
UTOE (Tav. PS06)	UTOE 4 – Area periurbana di San Quirico
Localizzazione interna al territorio urbanizzato	NO
Tessuti (Tav. PO1)	Nessuno in quanto area esterna al territorio urbanizzato
Componente insediativa (Tav. PO2)	Nessuna. Area per servizi (Attrezzature di interesse comune da realizzare)

Sezione III – OBIETTIVI PERSEGUITI DALL'INTERVENTO

Obiettivi di PO

L'intervento persegue specificamente l'**obiettivo di PO** n.9, formulato nel documento di avvio del procedimento di redazione del PO, sulla scorta delle analisi e dei processi partecipativi condotti, ossia:

- 9) *Realizzare, sia a San Quirico, sia a Bagno Vignoni, un'area attrezzata per camper, confortevole per gli utenti e ben inserita paesaggisticamente nel margine urbano.*

L'area necessaria sarà infatti ceduta dalla proprietà alla PA come contropartita per la concessione del nuovo volume a supporto delle attività di pesca sportiva ad uso collettivo.

Sezione IV –NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO E MISURE DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA E AMBIENTALE

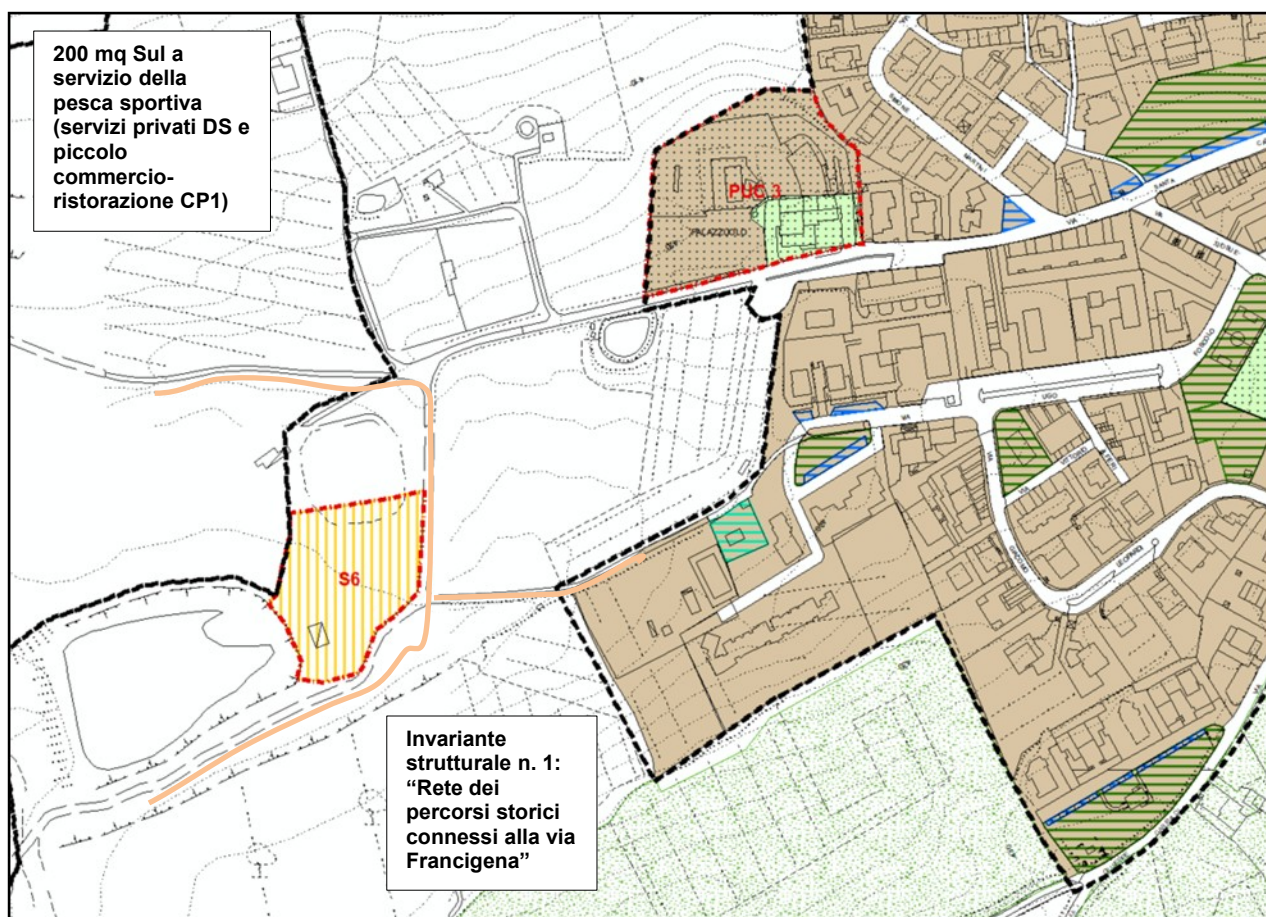
Fig. 2 - Ortofoto 2013



1. Nell'area per attrezzature di interesse comune S6, così come delimitata nella Tav. Po2, nelle pertinenze del limitrofo invaso artificiale esistente, è prevista la realizzazione - in materiali tradizionali e/o in legno - di un volume a servizio dell'attività di pesca sportiva (servizio privato di uso collettivo; destinazione d'uso DS5 e CD1) di 200 mq di SE e altezza massima di 3,5 ml. La proporzione tra le destinazioni DS5 e CD1 sono libere, essendo ammissibile anche il 100% solo dell'una o solo dell'altra.
2. Si dovranno rispettare le prescrizioni per gli standard di servizi pubblici e privati e i limiti di cui al precedente Titolo II della Parte Seconda delle presenti NTA, per quanto possano attenersi all'intervento e per quanto non in contrasto con il presente articolo e in particolare quelle di cui all'Art. 54, "Misure per il miglioramento degli standard ambientali e tecnologici". Andranno inoltre rispettate le prestazioni non negoziabili e le prescrizioni d'uso per l'invariante strutturale n.1 del PS (art. 38), sebbene esterna all'area. Infine, in coerenza all'art. 133 del PS, e nelle more dell'aggiornamento della tav. PS02 alla bibliografia più recente in materia di scoperte archeologiche in territorio di San Quirico, l'avvio dell'intervento è subordinato ad indagini preliminari tese ad approfondire la rilevanza archeologica del sito.
3. La possibilità di realizzare tale volume, esplicitamente consentita dall'esito positivo dei lavori della Conferenza di copianificazione di cui all'art. 25 della LR 65/2014, è subordinata alla approvazione di un progetto accompagnato da una relativa convenzione (sul modello dei PUC, che non sono utilizzabili nel territorio urbanizzato), che nello specifico caso in oggetto dovrà fissare anche:
 - a. entità e modalità per la corresponsione degli importi per la monetizzazione (IM) delle aree per standard di compensazione (SC) non cedute stabilite nell'Allegato 1 alla Relazione Tecnica del PO, che saranno destinati, al finanziamento della realizzazione del parcheggio in Via de Fossi

- b. le modalità di assolvimento alle necessità di smaltimento a norma di legge dei reflui fognari del nuovo volume di servizio alle attività di pesca sportiva, che resteranno a cura e a carico del realizzatore del volume stesso, così come le spese di allaccio alle altre reti infrastrutturali esistenti;
- c. le modalità con cui il progetto intende rendere coerente l'inserimento paesaggistico del volume con le disposizioni specifiche del PO, dello Statuto degli ecosistemi e del paesaggio del PS, del PTC e del PIT-PPR approvato. Tali modalità dovranno ottenere il parere positivo della Commissione per il Paesaggio, che il Comune ritiene in questo caso vincolante.

Fig. 3 : Regole di impianto (su base Tav.Po2)



Sezione VI – DISCIPLINA DELLE FATTIBILITÀ GEOLOGICA (FG), IDRAULICA (FI) E SISMICA (FS) (Tav. Po4) e per la tutela degli acquiferi (Tav. PS08)

Aspetti geologici:

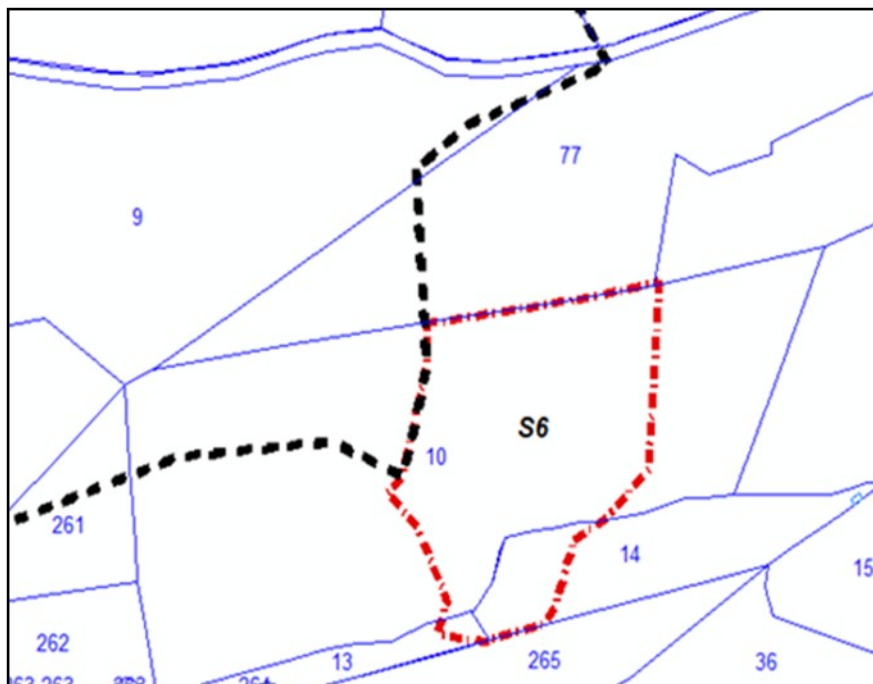
Fattibilità F.2 – Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione previsti sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art. 129. delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 – La realizzazione di nuove volumetrie all'interno dell'area a pericolosità geologica elevata G.3, è sottoposta ai vincoli di cui all'Art. 130. delle presenti NTA. La presenza di falda idrica superficiale dovrà essere individuata ed eventualmente monitorata tramite installazione di piezometri al fine valutarne le possibili interazioni con le strutture in progetto.

Aspetti idraulici:

Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

Fig. 4 – Perimetro dell'area di intervento su rilievo catastale (aggiornamento 2007)



Aspetti sismici:

Fattibilità F.3 – la realizzazione degli interventi è vincolata alle prescrizioni di cui all'Art. 133., co. 3:

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione, o downhole in base alla tipologia di intervento;
- l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico dovrà essere valutata tramite misure del rumore di fondo;

Vulnerabilità degli acquiferi:

Classe di sensibilità 3 – Nessun Vincolo.