



**COMUNE DI
MONTERONI D'ARBIA**

novembre 2009

Piano Strutturale

Norme Tecniche

Norme Tecniche

versione modificata in seguito alle controdeduzioni

INDICE

PARTE 1°	CARATTERI E CONTENUTI DEL PIANO	6
Art. 1	Generalità	6
Art. 2	Documenti del Piano Strutturale.....	6
Art. 3	Obiettivi generali.....	7
PARTE 2°	LO STATUTO DEL TERRITORIO	8
Art. 4	Definizione e contenuti.....	8
TITOLO I	LE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO	8
Art. 5	Disposizioni generali	8
Art. 6	Aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora.....	8
Art. 7	La città ed il sistema degli insediamenti	9
Art. 8	Il paesaggio e i documenti della cultura.....	9
Art. 9	I sistemi infrastrutturali e tecnologici	9
TITOLO II	LE INVARIANTI STRUTTURALI	10
Art. 10	Disposizioni generali.....	10
CAPO I	Reticolo idrografico	10
Art. 11	Corsi d'acqua e laghetti	10
CAPO II	Impianti vegetazionali di pregio.....	12
Art. 12	Boschi.....	12
Art. 13	Siepi, arbusteti e filari	12
Art. 14	Giardini storici.....	13
CAPO I	Le emergenze agrarie e paesaggistiche	13
Art. 15	La tessitura agraria	13
Art. 16	Biancane.....	13
Art. 17	Aree tartufigene	14
CAPO II	I paesaggi	14
Art. 18	Paesaggi del bosco e dell'incolto.....	14
Art. 19	Paesaggi dei seminativi con appoderamento rado.....	14
Art. 20	Paesaggi dei seminativi con appoderamento fitto.....	14
Art. 21	Paesaggi agrari della montagna	15
CAPO III	Insediamenti urbani e rurali di antico impianto ed aree di pertinenza	15
Art. 22	Nuclei principali.....	15
Art. 23	Nuclei minori	16
Art. 24	Aggregati rurali.....	17
Art. 25	Edifici specialistici, ville, fattorie.....	18
Art. 26	Case sparse	19
CAPO IV	Viabilità.....	20
Art. 27	Viabilità fondativa	20
Art. 28	Viabilità interpoderale di crinale.....	20
Art. 29	Viabilità interpoderale di pianura o di fondovalle	20
Art. 30	Strade vicinali	21
Art. 31	Ferrovia.....	21
TITOLO III	I SISTEMI FUNZIONALI	21
Art. 32	Sistemi funzionali	21
Art. 33	Usi principali.....	22
Art. 34	Il Sistema ambientale	23
Art. 35	Il Sistema insediativo.....	23
Art. 36	Il Sistema della mobilità	24
PARTE 3°	ASSETTO STRATEGICO DEL PS.....	26
TITOLO IV	STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO	26
Art. 37	Indirizzi per il Regolamento Urbanistico	26
CAPO I	Strategie di sviluppo per il Sistema ambientale	26
Art. 38	Obiettivi prestazionali del sistema ambientale	26
Art. 39	Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V1: colline boscate	27
Art. 40	Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V2: elementi lineari di connessione	28
Art. 41	Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V3: pianura coltivata.....	28
Art. 42	Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V4: colline coltivate	29
CAPO II	Strategie di sviluppo per il Sistema insediativo.....	29

Art. 43	Obiettivi prestazionali del sistema insediativo.....	29
Art. 44	Azioni strategiche per il Sottosistema L: i luoghi centrali.....	30
Art. 45	Azioni strategiche per il Sottosistema R: la residenza	30
Art. 46	Azioni strategiche per il Sottosistema P: la produzione	31
CAPO III	Strategie di sviluppo per il Sistema della mobilità	32
Art. 47	Obiettivi prestazionali del sistema della mobilità	32
Art. 48	Azioni strategiche per il Sottosistema M1: strade extraurbane principali	32
Art. 49	Azioni strategiche per il Sottosistema M2: strade extraurbane secondarie.....	32
Art. 50	Azioni strategiche per il Sottosistema M3: strade urbane di quartiere	32
Art. 51	Azioni strategiche per il Sottosistema M4: strade locali.....	33
Art. 52	Azioni strategiche per il Sottosistema M5: itinerari ciclopedonali	33
TITOLO V	AZIONI PROGETTUALI STRATEGICHE	33
Art. 53	Gli schemi direttori.....	33
Art. 54	Schema Direttore SD1: Riqualificazione dell'asse infrastrutturale della via Cassia	34
Art. 55	Area Strategica d'intervento: Cuneo verde.....	34
Art. 56	Area Strategica d'intervento: Camposanto	35
Art. 57	Area Strategica d'intervento: Isola I.....	36
Art. 58	Area Strategica d'intervento: Isola II	36
Art. 59	Schema Direttore SD2: Asse urbano di Monteroni.....	36
Art. 60	Area Strategica d'intervento: Tabaccaia.....	37
Art. 61	Area Strategica d'intervento: Tassinaiia	38
Art. 62	Area Strategica d'intervento: San Giusto	38
Art. 63	Area Strategica d'intervento: Filanda	39
Art. 64	Schema Direttore SD3: Ferrovia	39
Art. 65	Area Strategica d'intervento: Tranvia.....	40
Art. 66	Area Strategica d'intervento: Area sportiva a Monteroni	40
Art. 67	Area Strategica d'intervento: Collandino	40
Art. 68	Schema direttore SD4: Ponte d'Arbia.....	41
Art. 69	Area Strategica d'intervento: Nuovo quartiere a Ponte d'Arbia	41
Art. 70	Area Strategica d'intervento: Parco urbano	41
Art. 71	Area Strategica d'intervento: Zona industriale di Ponte d'Arbia.....	42
Art. 72	Schema direttore SD5: Nuovi ambiti naturali e paesaggistici	42
Art. 73	Area Strategica d'intervento: Strada panoramica di Radi e Grotti	42
Art. 74	Area Strategica d'intervento: Fusola Anpil	43
Art. 75	Area Strategica d'intervento: Parco fluviale	43
PARTE 4°	DISCIPLINA OPERATIVA.....	45
TITOLO VI	ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO STRUTTURALE.....	45
Art. 76	Attuazione del Piano Strutturale	45
TITOLO VII	CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ	45
Art. 77	Condizioni generali alla trasformabilità.....	45
CAPO I	Disciplina degli aspetti geologici, idraulici e sismici	46
Art. 78	Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica	46
Art. 79	Pericolosità geomorfologica.....	46
Art. 80	Pericolosità idraulica.....	47
Art. 81	Pericolosità sismica locale.....	48
Art. 82	Piano "Assetto idrogeologico" del bacino regionale dell'Ombrone	49
CAPO II	Salvaguardia delle acque sotterranee	55
Art. 83	Condizioni generali	55
Art. 84	Protezione dall'infiltrazione di potenziali inquinanti	55
CAPO III	Elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni	57
Art. 85	Sostenibilità ambientale	57
Art. 86	Suolo	57
Art. 87	Sottosuolo	58
Art. 88	Acqua	59
Art. 89	Aria.....	59
Art. 90	Rifiuti	60
TITOLO VIII	ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RURALE	60
Art. 91	Disposizioni generali.....	60
Art. 92	Aree agricole a prevalente componente ambientale	61
Art. 93	Aree periurbane di transizione	62
Art. 94	Aree agricole delle colline.....	63
Art. 95	Aree agricole della pianura dell'Arbia.....	64
Art. 96	Aree agricole della pianura della Sorra.....	64
Art. 97	Parametri di riferimento per le zone agricole.....	65
Art. 98	Condizioni per gli interventi su manufatti dismessi in territorio rurale	65

TITOLO IX	DIMENSIONAMENTO DEL PS: U.T.O.E.	66
Art. 99	Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)	66
Art. 100	Dimensioni massime ammissibili	66
<i>CAPO I</i>	<i>Dimensionamento</i>	67
Art. 101	Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali e per altre destinazioni complementari	67
Art. 102	Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi	68
Art. 103	Dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico-ricettive	68
Art. 104	Dimensionamento insediamento medie strutture di vendita	69
Art. 105	Dimensionamento insediamento direzionale	69
Art. 106	Gli standard urbanistici	69
<i>CAPO II</i>	<i>UTOE</i>	70
Art. 107	U.T.O.E. 1: Ponte a Tressa e More di Cuna	70
Art. 108	U.T.O.E. 2: Ponte a Tressa e More di Cuna - extraurbano	71
Art. 109	U.T.O.E. 3: Monteroni d'Arbia	72
Art. 110	U.T.O.E. 4: Monteroni d'Arbia - extraurbano	73
Art. 111	U.T.O.E. 5: Ponte d'Arbia	74
Art. 112	U.T.O.E. 6: Ponte d'Arbia - extraurbano	75
Art. 113	U.T.O.E. 7: Ville di Corsano	75
Art. 114	U.T.O.E. 8: Ville di Corsano - extraurbano	76
TITOLO X	CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE	78
Art. 115	Disposizioni generali	78
Art. 116	Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni	78
Art. 117	Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa	78
Art. 118	Piano Triennale delle opere pubbliche	78
Art. 119	Piano di protezione civile	79
Art. 120	Piano Comunale di classificazione acustica	79
PARTE 5°	NORME TRANSITORIE E FINALI	80
TITOLO XI	SALVAGUARDIE	80
Art. 121	Salvaguardie del Piano Strutturale	80
Art. 122	Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali e geomorfologici	81
Art. 123	Efficacia delle salvaguardie	81
Art. 124	Norme transitorie (stralciato)	82

PARTE 1° CARATTERI E CONTENUTI DEL PIANO

Art. 1 Generalità

1. Il Piano Strutturale è lo *strumento della pianificazione territoriale* del Comune di Monteroni d'Arbia ai sensi dell'art. 52 della L.R. 1/05 e successive modifiche ed integrazioni; esso definisce le linee strategiche per il governo del territorio; le indicazioni in esso contenute si applicano all'intero territorio Comunale.
2. L'Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal Piano Strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
3. Gli atti di governo del territorio di Monteroni d'Arbia sono il Regolamento Urbanistico, il Piano Complesso di Intervento ed i Piani Attuativi, così come rispettivamente definiti dagli artt. 55, 56 e 65 della L.R. 1/05.
4. Con il Regolamento Urbanistico l'Amministrazione Comunale disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio; esso traduce le direttive e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale in norme operative e prescrizioni per la gestione degli insediamenti esistenti e per la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.
5. Il Piano Complesso d'Intervento è lo strumento che il Comune potrà adottare per definire e gestire le operazioni urbanistiche che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata e contestuale di interventi pubblici e privati.
6. Gli atti di cui al precedente comma 3 e gli eventuali piani e programmi di settore e accordi di programma o altri atti di programmazione negoziata, che incidano sull'assetto costituito dal presente Piano Strutturale, dovranno conformarsi alle direttive e prescrizioni di cui alle presenti norme tecniche.

Art. 2 Documenti del Piano Strutturale

1. Il Piano Strutturale del Comune di Monteroni d'Arbia è costituito dai seguenti documenti:

- Quadro conoscitivo:

- Relazione
- Ricognizione delle case sparse
- Rilievo dell'area urbana

Tavole:

- B.1 Uso del suolo
- B.2 Stratigrafia degli insediamenti
- B.3 Il Prg vigente
- B.4 Stato di attuazione del Prg vigente
- B.5 Richieste dei cittadini e varianti in corso
- B.6 Vincoli
- B.7 Reticolo idrografico
- B.8 Censimento del patrimonio edilizio extraurbano
- B.9 Infrastrutture della mobilità
- B.10 Reti tecnologiche: ciclo rifiuti, acqua potabile, fognature e depurazione
- B.11 Reti tecnologiche: impianti di telecomunicazione
- B.12 Reti tecnologiche: impianti di distribuzione gpl e metano
- B.13 Reti tecnologiche: linee elettriche

Studi geologici che comprendono le seguenti tavole:

- B.g1 Carta geologica
- B.g2 Carta geomorfologica
- B.g3 Carta delle pendenze
- B.g4 Carta idrogeologica
- B.g5 Carta litotecnica
- B.g6 Carta della instabilità potenziale integrata dei versanti

- Progetto di Piano:

- Relazione
- Valutazione integrata: relazione di sintesi
- Norme Tecniche
- Relazione sulle indagini Geologico-Tecniche di supporto al Piano Strutturale

Tavole:

- C.1 Statuto del territorio: invarianti strutturali
 - C.2 Statuto del territorio: tutele strategiche
 - C.3 Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi
 - C.4 Sistema della mobilità
 - C.5 Assetto strategico
 - C.6 Trasformabilità del territorio rurale
 - C.7 UTOE
-
- C.g.1 Carta della pericolosità geomorfologica
 - C.g.2 Carta della pericolosità idraulica
 - C.g.3 Carta della vulnerabilità
 - C.g.4 Carta della pericolosità sismica locale
 - C.g.5 Carta di adeguamento al PAI di pericolosità geomorfologica e idraulica

Art. 3 Obiettivi generali

1. La soddisfazione dei bisogni e delle aspirazioni umane costituisce il principale obiettivo del Piano Strutturale del Comune di Monteroni d'Arbia; attraverso tale strumento viene promosso lo sviluppo sostenibile del territorio, inteso come sviluppo capace di soddisfare i bisogni del presente senza compromettere la capacità delle generazioni future di soddisfare i propri.
2. Il Piano Strutturale persegue il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:
 - a. la salvaguardia ed il miglioramento della qualità delle risorse naturali;
 - b. la tutela dell'ambiente e della salute;
 - c. il mantenimento ed il rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali;
 - d. la salvaguardia, valorizzazione ed accrescimento della qualità architettonica ed urbana dei centri abitati;
 - e. la salvaguardia, valorizzazione ed accrescimento della qualità paesaggistica ed architettonica del territorio extraurbano;
 - f. la revisione, il riassetto ed il potenziamento del sistema della mobilità territoriale;
 - g. l'incremento delle dotazioni di servizi e del loro livello di fruizione;
 - h. l'incremento del livello di fruizione e di disponibilità delle aree naturali del territorio.

PARTE 2° LO STATUTO DEL TERRITORIO

Art. 4 Definizione e contenuti

1. Attraverso lo Statuto del territorio il Piano Strutturale stabilisce le regole per il corretto equilibrio tra la comunità e l'ambiente, costruendo una mediazione tra le esigenze collettive e quelle dei singoli, attraverso un insieme di tutele e salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale.
2. Lo Statuto del territorio di Monteroni d'Arbia individua e definisce:
 - le risorse essenziali, disponendo i criteri per la loro utilizzazione nonché i relativi livelli minimi prestazionali e di qualità in riferimento ai diversi sistemi e sottosistemi funzionali;
 - le invarianti strutturali, disponendo le forme di tutela, salvaguardia e valorizzazione della loro specifica identità;
 - i sistemi funzionali, disponendo le condizioni qualitative e gli obiettivi prestazionali di parti del territorio cui si riconosce un certo livello di omogeneità funzionale.
3. Costituiscono elaborati cartografici dello Statuto del territorio le seguenti tavole:
 - B.6 Vincoli
 - B.7 Reticolo idrografico
 - B.8 Censimento del patrimonio edilizio extraurbano
 - B.9 Infrastrutture della mobilità
 - C.1 Statuto del territorio: invarianti strutturali
 - C.2 Statuto del territorio: tutele strategiche
 - C.3 Statuto del territorio: Sistemi e sottosistemi
 - C.4 Sistema della mobilità

TITOLO I LE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

Art. 5 Disposizioni generali

1. Sono risorse essenziali del territorio del Comune di Monteroni d'Arbia:
 - le risorse naturali quali l'aria, l'acqua, il suolo, gli ecosistemi della fauna e della flora;
 - la città ed il sistema degli insediamenti;
 - il paesaggio e i documenti della cultura;
 - i sistemi infrastrutturali e tecnologici.
2. Per garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico, dei Piani complessi d'intervento e degli altri strumenti urbanistici di settore ed attuativi, con le presenti norme.

Art. 6 Aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora

1. Per le risorse naturali: aria, acqua, suolo e ecosistemi della fauna e della flora, il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
 - prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione;
 - valorizzazione e conservazione degli ecosistemi generali;
 - difesa dei corsi d'acqua;

- protezione della qualità dei suoli;
- gestione dei rifiuti;
- tutela dell'alto grado di naturalità del territorio circostante il fosso Fusola.

Art. 7 La città ed il sistema degli insediamenti

1. Per la città ed il sistema degli insediamenti il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
 - riduzione dei livelli di consumo energetico riferiti in particolare ai contesti urbanizzati;
 - mantenimento e rafforzamento dell'identità propria dei centri abitati di: Monteroni d'Arbia, Ponte a Tressa, More di Cuna, Ponte d'Arbia e Ville di Corsano;
 - riqualificazione delle aree di margine generate a Monteroni d'Arbia dalla realizzazione della Nuova Cassia;
 - accrescimento della qualità architettonica e della qualità dei contesti urbani di: Monteroni d'Arbia, More di Cuna e Ponte d'Arba;
 - riorganizzazione del sistema degli insediamenti produttivi;
 - tutela delle zone di particolare interesse ambientale;
 - rafforzamento del livello di fruibilità delle aree urbane di pregio;
 - consolidamento e sviluppo del sistema degli impianti sportivi a Monteroni d'Arbia e a Ponte d'Arbia;
 - accrescimento della dotazione di aree verdi a servizio delle frazioni di Ponte a Tressa e More di Cuna;
 - miglioramento del sistema degli spazi aperti e di relazione nell'area centrale del Capoluogo.

Art. 8 Il paesaggio e i documenti della cultura

1. Per il paesaggio e i documenti della cultura il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
 - salvaguardia e valorizzazione delle grandi fabbriche storiche;
 - valorizzazione e tutela della bellezza paesaggistica dei territori agricoli e rurali;
 - salvaguardia e valorizzazione del lungofiume Arbia;
 - salvaguardia e valorizzazione della strada che da Monteroni porta alle Ville di Corsano;
 - tutela e ripristino dei percorsi storici;
 - tutela e valorizzazione del patrimonio storico rurale;
 - valorizzazione e rafforzamento della piccola economia agricola;
 - sostegno alla popolazione residente nel territorio rurale;
 - rafforzamento del livello di fruibilità del territorio aperto;
 - potenziamento del livello di accessibilità e fruibilità del lungofiume a Ponte a Tressa, More di Cuna, Monteroni d'Arbia e Ponte d'Arbia.

Art. 9 I sistemi infrastrutturali e tecnologici

1. Per i sistemi infrastrutturali e tecnologici il Piano Strutturale fissa i seguenti obiettivi specifici:
 - miglioramento del livello prestazionale delle attuali infrastrutture fognarie e depurative;

- controllo e riduzione dei livelli di inquinamento elettromagnetico;
- forme di incentivazione alla produzione di energie alternative;
- individuazione di una nuova funzione per l'area della discarica dismessa delle Buche di Poggio Bianco;
- separazione dei diversi flussi di traffico;
- potenziamento e miglioramento del sistema della mobilità territoriale;
- sviluppo ed incentivazione della mobilità non meccanizzata;
- promozione e sviluppo dei sistemi di trasporto pubblico alternativi o innovativi.

TITOLO II LE INVARIANTI STRUTTURALI

Art. 10 Disposizioni generali

1. Le invarianti strutturali, assieme alle tutele strategiche rappresentano l'insieme delle salvaguardie del patrimonio storico e dell'ambiente naturale ritenute indispensabili al mantenimento dei caratteri fondamentali ed identitari del territorio; esse individuano gli elementi fisici del territorio che esprimono un carattere permanente e sono connotati da una specifica identità, ed in quanto tali la loro tutela e salvaguardia risulta indispensabile al mantenimento dei caratteri fondamentali e delle risorse essenziali del territorio.
2. L'individuazione nell'ambito dello Statuto del territorio delle invarianti strutturali costituisce accertamento delle caratteristiche intrinseche e connaturali dei beni immobili in esso ricompresi; le conseguenti limitazioni alle facoltà di godimento dei beni immobili, individuati sulla base dei principi stabiliti dalla legge statale, contenute nello Statuto medesimo, non danno luogo ad indennizzi, così come previsto dall'art. 6 della L.R. 01/05.
3. Le invarianti strutturali e le tutele strategiche del territorio di Monteroni d'Arbia sono definite ed individuate in relazione ai seguenti gruppi tematici:
 - reticolo idrografico.
 - impianti vegetazionali di pregio;
 - emergenze agrarie e paesaggistiche;
 - paesaggi;
 - insediamenti urbani e rurali di antico impianto ed aree di pertinenza;
 - viabilità.
4. Ai fini della valorizzazione e tutela delle risorse agro-ambientali il Piano Strutturale individua la "tessitura agraria" (art.15), le "biancane" (art.16) e le "aree tartufigene" (art.17) quali elementi fondamentali del paesaggio rurale ed elementi documentali della storia del territorio; i "corsi d'acqua e laghetti" (art. 11) quali elementi indispensabili per una corretta regimazione delle acque e per garantire adeguati livelli di irrigazione mediante sistemi alternativi a quelli del prelievo sotterraneo; i "boschi" (art.12) e le "siepi arbustive ed i filari" (art.13) in quanto elementi di rilevanza della struttura paesaggistica del territorio e parti essenziali del reticolo ecologico utile a garantire un adeguato livello di biodiversità del territorio rurale. Il Piano Strutturale per tali elementi fissa norme specifiche di tutela e loro valorizzazione che dovranno essere ulteriormente dettagliate e rese operative dal Regolamento Urbanistico.
5. Il Regolamento Urbanistico in relazione al maggior livello di dettaglio cartografico di rappresentazione e di approfondimenti conoscitivi potrà apportare limitate e modeste modifiche alle perimetrazioni che individuano gli elementi oggetto del presente Titolo II.

CAPO I *Reticolo idrografico*

Art. 11 Corsi d'acqua e laghetti

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.1 "Statuto del territorio: invarianti strutturali" il *reticolo*

- idrografico* e prescrive per esso la salvaguardia della propria funzionalità, il mantenimento, il ripristino ed il riassetto dell'equilibrio idrogeologico e la regolamentazione nei mesi estivi dell'attingimento idrico dai laghetti per l'irrigazione, allo scopo di evitare il totale disseccamento degli specchi d'acqua e limitare la possibilità di diminuzione di biodiversità vegetale ed animale e viene favorito l'insediamento della vegetazione elofitica.
2. Viene disposta l'istituzione su ambedue le sponde dei corsi d'acqua e dei laghi rappresentati nella Tavola di cui al precedente comma 1, di una fascia di rispetto di larghezza minima pari a 10 m a partire dal piede esterno dell'argine per i corsi d'acqua incanalati e a partire dal ciglio di sponda per i corsi d'acqua non arginati; questa fascia oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale servirà a garantire la piena efficienza delle sponde e la funzionalità delle opere idrauliche e facilitare le operazioni di manutenzione delle stesse.
 3. Negli alvei, nelle golene, sugli argini e nella fascia di rispetto di cui al precedente comma 2, ferme restando le disposizioni normative vigenti di cui all'art. 36 del PIT recepito integralmente, si applicano le seguenti disposizioni:
 - è vietato qualsiasi tipo di edificazione di manufatti di qualsiasi natura; saranno consentiti solamente interventi di sistemazione a verde, con percorsi pedonali e ciclabili, ma senza attrezzature;
 - è vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate;
 - sono vietate le trasformazioni morfologiche del terreno ed in particolare i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
 - è vietata, all'interno del corpo idrico, qualunque trasformazione, manomissione, immissione di reflui non depurati.
 - sono ammessi solo gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico (limitatamente alla pulizia del letto fluviale) ed alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche;
 - i lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale qualora vi siano insediate specie faunistiche e/o botaniche protette o di evidente valore paesaggistico.
 4. Le prescrizioni di cui al comma 3 non si applicano alle opere idrauliche, alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.
 5. Sono inoltre fatte salve dalle prescrizioni di cui al comma 3 le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento dei corsi d'acqua e che soddisfino le seguenti condizioni:
 - a. non siano diversamente localizzabili;
 - b. non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua;
 - c. non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennale;
 - d. non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'art. 96 del Regio decreto 523/1904.
 6. Il Piano Strutturale propone la predisposizione di un monitoraggio periodico dei laghetti per il controllo dello sviluppo o della regressione delle cenosi acquatiche (idrofitiche ed elofitiche) e per la verifica periodica della consistenza di sostanze inquinanti e nutritive presenti nelle acque.

CAPO II *Impianti vegetazionali di pregio*

Art. 12 Boschi

1. Le aree definite come boschi ai sensi della legge Regionale n. 39 del 21/03/2000, art.3 e del Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003 rappresentano una risorsa primaria ed il Piano Strutturale ne prescrive la salvaguardia con vincolo assoluto di inedificabilità.
2. Nella Tav. C.1 “Statuto del territorio: invariantsi strutturali” la rappresentazione delle aree individuate come *boschi* corrisponde allo stato di fatto relativo alla data delle rilevazioni, effettuate su tutto il territorio comunale in occasione della costruzione del quadro conoscitivo; qualora si intenda intervenire su dette aree il perimetro dell’area boscata potrà essere verificato e le eventuali modifiche, rispetto a quanto indicato negli elaborati grafici, dovranno essere appropriatamente documentate ed ottenere la validazione da parte degli enti competenti.
3. Per tutte le aree boscate, con particolare riguardo ai boschi di leccio il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre norme che prevedano:
 - di allungare i turni di ceduzione (> 30 anni);
 - nella scelta delle matricine favorire le piante nate da seme, ben sviluppate e stabili;
 - di salvaguardare gli alberi che presentano fori, cavità, vive o morte;
 - di favorire gli alberi e gli arbusti da bacca o da frutto rilevanti per l’alimentazione della fauna;
 - se possibile in qualche area pilota anche di estensione limitata, la cessazione totale dell’utilizzazione selvicolturale.
4. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere inoltre, di norma, il divieto di realizzazione di nuove recinzioni ad eccezione di quelle necessarie allo svolgimento delle attività di allevamento.

Art. 13 Siepi, arbusteti e filari

1. All’interno del Comune di Monteroni sono presenti sei differenti tipologie di elementi lineari del paesaggio: filari a pioppi, salici e robinia, filari a olmi e testucchi, filari di gelsi, filari di cipresso comune, siepi, elementi isolati del paesaggio culturale.
2. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.1 “Statuto del territorio: invariantsi strutturali” le siepi, gli arbusteti ed i filari di cui al comma precedente, che rappresentano “hot spot” di biodiversità animale e vegetale, costituendo ambienti fondamentali per l’avifauna selvatica e importanti serbatoi di specie vegetali; tali elementi presentano inoltre un’elevata rilevanza nella strutturazione del paesaggio, nonché nelle dinamiche proprie di connessione fra i differenti elementi ecologici costituenti il paesaggio stesso (“corridoi”) e si possono qualificare come importanti riferimenti della memoria storico-culturale dei luoghi.
3. Nell’intero territorio di Monteroni sono prescritti:
 - il mantenimento degli agroecosistemi ad elevata complessità ed eterogeneità, con reticoli di siepi e sporadica presenza di querci camporili, tramite utilizzo delle tradizionali pratiche agricole il cui abbandono genererebbe dannose modificazioni delle caratteristiche ecologiche di siepi e alberi isolati, se non la loro eliminazione;
 - il recupero dei filari di gelso che si articola in più momenti: realizzare, dove possibile, nuovi filari con allevamento libero; nei filari esistenti sostituire progressivamente le piante malate e deperenti; ripristinare i tratti mancanti; reintrodurre le pratiche di potatura tradizionali;
 - il recupero degli antichi filari e delle siepi, elementi di discontinuità del paesaggio agrario, corridoi ecologici e veri propri scrigni di vita naturale.

Art. 14 Giardini storici

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.1 “Statuto del territorio: invarianti strutturali” i *giardini storici* censiti nel comune di Monteroni d’Arbia su cui sono stati effettuati indagini di approfondimento attraverso il censimento delle specie presenti, limitatamente ad alberi, arbusti, liane ed erbe di consistenza legnosa, la realizzazione di liste floristiche e l’analisi dal punto di vista qualitativo e strutturale nonché relativo alla percentuale di specie indigene ed esotiche.
2. Per i giardini storici esaminati, la maggior parte dei quali risulta in stato di degrado o addirittura di abbandono è prescritta la corretta gestione a fini conservativi da concretizzarsi nel Regolamento Urbanistico con norme che contengano:
 - indicazioni sul mantenimento della struttura storica del giardino sia in termini di disposizione e geometria degli elementi che di qualità delle specie;
 - azioni di recupero tese a limitare l’invasione da parte di essenze arbustive invasive (soprattutto rovi), altre specie nitrofile ed essenze esotiche (come Robinia pseudoacacia);
 - limitazioni all’introduzione di entità esotiche estranee alla composizione specifica originaria;
 - ove possibile stipula di convenzione con i proprietari di giardini storici, che consenta secondo determinate regole, la visita dei giardini stessi.

CAPO I *Le emergenze agrarie e paesaggistiche*

Art. 15 La tessitura agraria

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.2 “Statuto del territorio: tutele strategiche” le aree individuate come *coltura tradizionale mista a maglia fitta* e prescrive per esse:
 - la tutela integrale delle sistemazioni idraulico-agrarie e della vegetazione non colturale (piante arboree e siepi);
 - la tutela e salvaguardia della viabilità campestre e del disegno esterno dei campi derivanti da accorpamenti;
 - la limitazione delle operazioni di accorpamento dei campi a quelle che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante;
 - il divieto di eliminare le piantate residue poste in fregio alla viabilità campestre o al bordo dei campi.
2. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.2 “Statuto del territorio: tutele strategiche” le aree individuate come *tessitura agraria a maglia larga: aree di riqualificazione paesistica* e prescrive per esse la tutela delle colture arboree tradizionali e la ridefinizione del margine urbano.

Art. 16 Biancane

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.2 “Statuto del territorio: tutele strategiche” le biancane, che corrispondono ad elementi geomorfologici che per il loro valore nel contesto paesaggistico del Comune di Monteroni necessitano di forme di manutenzione finalizzate alla loro conservazione e tutela.
2. Tali elementi sono da intendersi quali documenti della cultura materiale della struttura geologica e della storia del territorio e pertanto dovranno essere sottoposti a forme di tutela quali il divieto di rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti, manufatti edilizi di qualsiasi natura; l’incentivazione di forme di mantenimento delle formazioni arbustive e della vegetazione erbacea esistente.

Art. 17 Aree tartufigene

1. Il Piano Strutturale individua nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" le *aree tartufigene*, costituenti una importante e peculiare risorsa del territorio; per esse il Piano Strutturale prevede il divieto di nuova edificazione.
2. Per tali aree il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre adeguata normativa finalizzata alla tutela, vietando tutti gli interventi e le attività che siano incompatibili con la salvaguardia e lo sviluppo della produzione di tartufi e degli elementi componenti gli ecosistemi tartufigeni; in particolare ai sensi della L.R. 11 aprile 1995 n. 50 "Norme per la tutela, coltivazione e commercio di tartufi freschi e conservati destinati al consumo e per la tutela e la valorizzazione degli ecosistemi tartufigeni" il Regolamento Urbanistico dovrà disporre norme che prevedano:
 - il divieto di realizzare qualsiasi tipo di costruzione, permanente o provvisoria;
 - la non ammissibilità del cambio di destinazione d'uso del soprassuolo boschivo;
 - il divieto di effettuare tutti i movimenti di terra, compresi quelli legati all'ordinaria attività agricola, ad esclusione di quelli strettamente necessari al corretto deflusso delle acque superficiali o alla realizzazione di drenaggi dei corsi d'acqua;
 - il divieto di realizzare strade di qualsiasi sezione e tipo, anche in terra battuta;
 - il divieto di attraversamento delle aree da parte di opere infrastrutturali a rete interrate.

CAPO II I paesaggi

Art. 18 Paesaggi del bosco e dell'incolto

1. Le aree individuate nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" come paesaggi del bosco e dell'incolto corrispondono ad aree caratterizzate dalla presenza di formazioni boscate continue o da incolti di carattere arbustivo con limitati spazi aperti, coltivati ed insediamenti.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prevede il recupero delle aree agricole abbandonate, la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate e la salvaguardia integrale delle aree boscate, secondo quanto disposto dal precedente art. 12

Art. 19 Paesaggi dei seminativi con appoderamento rado

1. Le aree individuate nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" come paesaggi dei seminativi con appoderamento rado corrispondono ad aree caratterizzate dal dominio dei seminativi e dei prati-pascolo, con limitate presenze arboree.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prevede la tutela della tessitura agraria a maglia fitta, della rete scolante e della differenziazione culturale; promuove la ricostituzione dei filari alberati ed incentiva la diffusione delle presenze arboree intorno agli insediamenti esistenti.

Art. 20 Paesaggi dei seminativi con appoderamento fitto

1. Le aree individuate nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" come paesaggi dei seminativi con appoderamento fitto corrispondono ad aree caratterizzate dalla presenza di seminativi, con limitate aree boscate e residui di colture arboree.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prevede la tutela e la riconfigurazione della tessitura agraria a maglia fitta e la tutela dei filari alberati e della rete scolante.
3. Nell'area sottostante l'insediamento di Cuna, interamente compresa all'interno dei paesaggi dei seminativi con appoderamento fitto, è attualmente in corso di realizzazione un insediamento residenziale, attuato con Piano di Recupero, derivante da un'operazione di riconversione delle aree su cui sorgeva un preesistente insediamento industriale. L'area interessata da tale intervento è individuata nella tavola di progetto C.3 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi" come parte del sistema insediativo e del sottosistema "insediamenti residenziali". Il Regolamento Urbanistico, confermando tale previsione, dovrà contenere

opportune specificazioni normative per tale area, allo scopo di garantire che le eventuali e successive realizzazioni siano condizionate alla valutazione delle implicazioni paesaggistiche ed al rispetto della memoria storica di quel territorio.

Art. 21 Paesaggi agrari della montagna

1. Le aree individuate nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" come paesaggi agrari della montagna corrispondono ad aree caratterizzate da un rapporto equilibrato tra bosco, coltivi e prati-pascolo.
2. Per tali aree il Piano Strutturale prevede la valorizzazione e la tutela in particolare del castagneto da frutto.

CAPO III *Insedimenti urbani e rurali di antico impianto ed aree di pertinenza*

Art. 22 Nuclei principali

1. I nuclei principali sono i centri dove, in relazione al numero di abitanti insediati, sussiste il convivere di residenza ed altre funzioni ad essa correlate; tali nuclei non corrispondono necessariamente a quelli che storicamente erano i principali centri abitati ma a quelli oggi rispondenti alle attuali dinamiche insediative e di mobilità.
2. Sono individuati come *nuclei principali* del territorio di Monteroni d'Arbia i seguenti centri urbani:
 - Ponte a Tressa
 - More di Cuna
 - Monteroni d'Arbia
 - Ponte d'Arbia
 - Ville di Corsano.
3. Nell'ambito di ciascuno dei centri urbani di cui al comma precedente sono individuati gli aggregati di edifici già presenti al Catasto Lorenese e identificati come nuclei antichi principali e pertanto rappresentati nella Tav. C1 "Statuto del territorio: invarianti strutturali" assieme alle relative aree di stretta pertinenza; in tali contesti dovrà essere favorito il riequilibrio generale delle funzioni limitando la tendenza al frazionamento delle unità abitative ed assicurando un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e le altre funzioni coerenti con il contesto, se consentite dal PS o dagli altri atti di governo, attraverso il loro mantenimento, riqualificazione e razionalizzazione.
4. Il PS incentiva e sostiene gli interventi volti al miglioramento della qualità urbana e al controllo dei fenomeni di disagio dovuti al flusso veicolare di attraversamento, prioritariamente per i centri abitati lungo la via Cassia (ma anche per le Ville di Corsano).
5. In corrispondenza dei principali accessi dovrà essere assicurata la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale, anche con funzione di interscambio con i servizi di trasporto pubblico; dovrà essere evitata la localizzazione di attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali o produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale.
6. Gli eventuali interventi di recupero e/o riqualificazione dei nuclei antichi principali di cui al precedente comma 3 avranno tra i principali obiettivi la valorizzazione ed il mantenimento della loro qualità urbanistica, architettonica e documentaria riferita all'intero contesto urbano; tali interventi promuoveranno quindi il recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati e saranno definiti in relazione agli usi attuali, alle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti e degli spazi aperti.
7. Il rapporto tra i nuclei antichi ed il contesto urbanizzato attuale è una delle tematiche che il PS considera di prioritaria importanza: sono favoriti gli interventi che migliorino o conservino l'autonomia visuale e funzionale degli edifici storici, interagendo con essi nel rispetto della loro integrità e complessità.
8. I nuclei principali individuati al comma 2 hanno una loro identità urbana che li connota e li distingue gli uni dagli altri: non si considera idoneo al rafforzamento ed al mantenimento di

tale identità la crescita urbana che segue le logiche della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade; gli interventi di nuova edificazione, quando previsti dal Piano, dovranno essere localizzati esclusivamente in contiguità con il tessuto esistente.

9. Nell'ambito degli interventi di riqualificazione di tali contesti, si dovrà provvedere alla predisposizione di iniziative volte alla razionalizzazione degli attuali impianti a rete, allo scopo di migliorarne ed integrarne le prestazioni.
10. Nelle aree individuate nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" come "aree di pertinenza dei nuclei principali", così come tratte dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, dovranno essere assicurati la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati, la manutenzione ed il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri, allo scopo di mantenere le relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

Art. 23 Nuclei minori

1. I nuclei minori sono i centri abitati che hanno avuto nel passato una dimensione di rilievo ma che oggi hanno una funzione prevalentemente residenziale ed un numero ridotto di insediati.
2. Sono individuati quali *nuclei minori* del territorio di Monteroni d'Arbia:
 - Lucignano d'Arbia
 - Cuna
 - Radi
 - Quinciano
 - Grotti Alto
3. Il PS intende tutelare pienamente l'integrità figurativa (rapporto e fruizione visiva tra forme consolidate) e l'integrità strutturale (morfologia del sito e suo rapporto con la tipologia urbana, configurazione dei campi, della vegetazione, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie) di questi nuclei.
4. Quale forma di salvaguardia della specifica identità dei centri minori il PS non prevede per tali contesti la crescita urbana in adiacenza ai nuclei minori né azioni di modifica della maglia fitta delle aree agricole di pertinenza di questi aggregati.
5. Il PS intende conservare la funzione prevalentemente residenziale dei nuclei minori ammettendo eventualmente funzioni speciali di modesta entità fatto salvo quanto indicato ai successivi comma 6, 7 e 8 riferiti al complesso della Grancia di Cuna.
6. Il Piano Strutturale sottolinea l'alto valore architettonico, storico e culturale dell'edificio della Grancia di Cuna, e viste le condizioni di degrado in cui questo versa in alcune parti, sostiene interventi di messa in sicurezza; nuovi progetti di riqualificazione funzionale dell'edificio dovranno trovare un giusto equilibrio nelle funzioni d'uso, che per il pregio del manufatto si auspica siano funzioni di qualità, e soprattutto rispettare le peculiari caratteristiche dell'edificio senza stravolgerne i caratteri costruttivi e tecnologici.
7. In relazione a quanto sostenuto al precedente comma 6, potrà essere rivolta particolare attenzione verso forme di accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che italiani fuori sede, per esperienze educative, didattiche o di ricerca nel sistema universitario e formativo toscano e di specializzazione scientifica e professionale, da realizzare secondo gli standard internazionali più elevati.
8. In relazione a quanto disposto dal precedente comma 6 il regolamento Urbanistico potrà predisporre il recupero e l'utilizzo di edifici situati in zone limitrofe al complesso della Grancia di Cuna, allo scopo di sostenere funzioni di supporto rientranti nel progetto più vasto di utilizzo e recupero della Grancia stessa.
9. Gli eventuali interventi di recupero e/o riqualificazione dei nuclei minori avranno tra i principali obiettivi la valorizzazione ed il mantenimento della loro qualità urbanistica, architettonica e documentaria riferita all'intero contesto urbano; tali interventi promuoveranno quindi il recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati e saranno definiti in relazione agli usi attuali, alle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti e degli spazi aperti.

10. Nelle aree individuate nella Tav. C.2 “Statuto del territorio: tutele strategiche” come “aree di pertinenza dei nuclei minori” dovranno essere assicurati la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati, la manutenzione ed il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri, allo scopo di mantenere le relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.
- 10 bis. Per l’area di pertinenza del nucleo di Cuna, individuata nella Tav. C2 “Statuto del territorio: tutele strategiche”, il Piano Strutturale prescrive la tutela del rapporto figurativo tra la Grancia di Cuna, la Francigena e la pianura circostante, escludendo qualsiasi intervento di nuova edificazione anche se riferito alle attività agricole, così come disposto dal comma 6 dell’art. 92; capitolo del Titolo VIII “Attitudine alla trasformazione del territorio”.
11. Per i nuclei minori il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre una schedatura di dettaglio di rilevamento con analisi dell’edificato ed individuazione delle costruzioni di particolare valore architettonico, la verifica di dettaglio degli usi attuali, delle condizioni di integrità architettonica e tipologica dei manufatti, compresi gli spazi aperti pubblici e privati.
12. In relazione a quanto stabilito dal precedente comma 11 il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre specifica normativa di dettaglio ai fini di incrementare la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici e degli spazi aperti, e contribuire all’equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso; in particolare tale normativa dovrà tendere a:
 - disporre una disciplina degli interventi volta al recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio;
 - riequilibrare le funzioni, razionalizzare gli impianti a rete, mantenere e riqualificare le attività commerciali ed artigianali;
 - limitare la tendenza al frazionamento delle unità abitative e favorire la permanenza dei tipi edilizi monofamiliari;
 - assicurare un adeguato rapporto tra la funzione residenziale e la funzione turistica.

Art. 24 Aggregati rurali

1. Gli aggregati rurali sono insediamenti fortemente caratterizzati da una matrice rurale che si legge nella modalità di relazione tra gli edifici residenziali e gli edifici specialistici (stalle, fienili ...), tra gli edifici e lo spazio esterno di pertinenza, tra l’aggregato e la campagna.
2. Sono individuati come *aggregati rurali* del territorio di Monteroni d’Arbia:
 - Caggiolo
 - Le Casine (di Greppo) /C.S. Paolo
 - Ponzano
 - Stine Basse
 - Greppo
 - Le Caselle
3. Il PS, al fine di garantire l’integrità architettonica formale e funzionale di questi manufatti, favorisce forme di recupero e di utilizzo delle superfici utili consone alle modalità storiche che ne hanno generato la nascita e quindi il mantenimento delle caratteristiche architettoniche degli ampi spazi legati alle attività agricole originarie e la loro eventuale riconversione prevalentemente a servizi per la residenza; prevede inoltre la salvaguardia delle unità abitative di grandi dimensioni attraverso forme di limitazione dei fenomeni di frazionamento immobiliare.
4. Nel territorio aperto sarà favorito il mantenimento dell’integrazione tra nucleo insediativo e contesto agricolo circostante inteso come matrice fondante degli insediamenti rurali e della loro perfetta integrazione nel paesaggio.
5. Nelle aree individuate nella Tav. C.2 Statuto del territorio: tutele strategiche come “aree di pertinenza degli aggregati” dovranno essere assicurati la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati, la manutenzione ed il ripristino delle colture agrarie

tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri, allo scopo di mantenere le relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

6. Per gli aggregati rurali valgono le disposizioni di cui ai comma 11 e 12 del precedente articolo 23.

Art. 25 Edifici specialistici, ville, fattorie

1. Gli edifici specialistici, ville e fattorie sono manufatti situati nel territorio rurale ed individuati per le loro peculiari caratteristiche di pregio formale, ambientale e paesaggistico; rappresentano vere e proprie emergenze architettoniche nel paesaggio e corrispondono ai Beni storico architettonici del territorio aperto individuati dal PTC.
2. Sono individuati come *Edifici specialistici, ville, fattorie* del territorio di Monteroni d'Arbia:
 - Castello di Grotti
 - San Fabiano
 - Sant'Alberto
 - Fattoria di Curiano
 - Sovignano
 - Santo Stefano
 - Villa Petroni
 - Saltennano
 - Podere Pociano
 - Podere Barottoli
 - Fattoria della Selva
 - Torre di Sant'Ansano
 - Mugnano
 - Sant'Agostino
 - Molino
 - Molino Romitorio
 - Monterosi
 - Pieve di Corsano
 - Villa Randagia
 - Fattoria di Corsano
 - Fattoria del Colle
 - Stine Alte
 - Podere Casa al Bosco
 - Poggio ai Frati
3. Il PS, al fine di garantire l'integrità architettonica e funzionale di questi manufatti, favorisce forme di recupero e di utilizzo delle superfici utili consone alle modalità storiche che ne hanno generato la nascita e quindi il mantenimento e la salvaguardia, ove presenti, degli ampi spazi di servizio e delle unità abitative di grandi dimensioni che in genere li caratterizzano.
4. Le pertinenze degli edifici specialistici (giardini storici, parchi, elementi di arredo, ecc.) sono elementi di grande valenza formale ed ambientale e risultano fondamentali per l'integrità del complesso architettonico; dovrà pertanto essere mantenuta l'integrazione tra tali spazi ed il complesso architettonico; favorito il mantenimento ed il recupero ove necessario di tali spazi e favorito quando possibile la loro visibilità ed accessibilità.
5. Nelle aree individuate nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" come "aree di pertinenza degli edifici specialistici, ville e fattorie" dovranno essere assicurati la permanenza

delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati, la manutenzione ed il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri, allo scopo di mantenere le relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.

6. Nelle aree di pertinenza di cui al comma precedente dovranno essere esclusi gli interventi di nuova edificazione; ferme restando le disposizioni delle norme di cui al Titolo VIII Attitudine alla trasformazione del territorio rurale, potrà eventualmente essere consentita la costruzione di nuovi annessi rurali se non incidente sull'assetto complessivo e generale degli spazi aperti e degli edifici preesistenti.
7. Per gli edifici specialistici, ville e fattorie riportati nella Tav. B.8 "Censimento del patrimonio edilizio extraurbano" ed indicati in questa come edifici da sottoporre a schedatura di dettaglio, il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre una specifica schedatura che contenga analisi e valutazioni storico-morfologiche del complesso architettonico e delle sue varie parti costruite, del giardino formale, degli spazi aperti e degli elementi progettati nonché degli spazi agricoli più direttamente connessi con la villa o con l'edificio specialistico.
8. In relazione a quanto disposto dal precedente comma 7 il Regolamento Urbanistico dovrà disporre una dettagliata *scheda normativa* con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse; per tali edifici il Regolamento Urbanistico dovrà di norma prevedere interventi di restauro e risanamento conservativo.

Art. 26 Case sparse

1. Le case sparse del territorio di Monteroni d'Arbia sono classificate in base al loro rapporto con la struttura viaria originaria del territorio rurale; esse sono suddivise in:
 - case sparse su viabilità fondativa;
 - case sparse su viabilità interpoderale di crinale;
 - case sparse su viabilità interpoderale di pianura o di fondovalle.
2. Sono individuate come *case sparse* del territorio di Monteroni d'Arbia tutte le case del territorio aperto che erano presenti al Catasto Lorenese oppure nella schedatura della L.59/80; a queste si aggiungono alcuni manufatti notati in seguito ad un rilievo speditivo sul territorio e ritenuti di pregio.
3. Nel territorio aperto si dovrà favorire il mantenimento dell'integrazione tra nucleo insediativo e contesto agricolo circostante.
4. Dovranno essere assicurati la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati, la manutenzione ed il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri, allo scopo di mantenere le relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.
5. Nelle aree individuate nella Tav. C.2 "Statuto del territorio: tutele strategiche" come "aree di pertinenza delle case sparse" dovranno essere assicurati la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati, la manutenzione ed il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri, allo scopo di mantenere le relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante.
6. Nelle aree di pertinenza di cui al comma precedente dovranno essere esclusi gli interventi di nuova edificazione; potrà eventualmente essere consentita la costruzione di nuovi annessi rurali se non incidente sull'assetto complessivo e generale degli spazi aperti e degli edifici preesistenti fermo restando il rispetto delle disposizioni delle norme di cui al Titolo VIII Attitudine alla trasformazione del territorio rurale.
7. Per le case sparse riportate nella Tav. B.8 "Censimento del patrimonio edilizio extraurbano" ed indicati in questa come edifici da sottoporre a schedatura di dettaglio, il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre una specifica schedatura di rilievo che contenga analisi e valutazioni storico-morfologiche sia dei manufatti principali che di quelli secondari, delle loro condizioni statico strutturali, delle funzioni originarie e di quelle attuali, dello stato e della consistenza degli spazi aperti; in relazione a tale schedatura di rilievo il Regolamento

Urbanistico dovrà predisporre specifica scheda normativa di dettaglio con la quale disciplinare le singole modalità di intervento sugli edifici e sugli spazi aperti, le funzioni ammissibili, il codice dei materiali e delle tecniche ammesse; per tali edifici il Regolamento Urbanistico dovrà fornire la disciplina dettagliata degli interventi ammessi che dovrà essere finalizzata prevalentemente alla tutela dei caratteri propri dell'architettura rurale e degli spazi aperti.

CAPO IV Viabilità

Art. 27 Viabilità fondativa

1. La viabilità fondativa corrisponde ai percorsi che hanno generato lo sviluppo del territorio ma che in tempi anche non recenti potrebbero avere in parte o del tutto perso tale ruolo.
2. Sono individuate come *Viabilità fondativa* le strade presenti nel Catasto Lorenese che risultano principali direttrici di attraversamento del territorio comunale.
3. Il PS favorisce interventi che garantiscano, coerentemente al ruolo ricoperto per la mobilità, la continuità della percezione del percorso ed un corretto inserimento nel contesto paesaggistico ed ambientale.
4. Gli interventi per il miglioramento ed il mantenimento del valore ambientale e paesaggistico della viabilità fondativa si riferiscono ai tratti esterni al perimetro del centro abitato.
- 4 bis. Nei tratti esterni al perimetro del centro abitato non dovranno essere messi in atto interventi che interferiscano con la percezione visiva delle aree pedecollinari circostanti il tracciato.
5. Il Ps favorisce interventi che preservino le caratteristiche delle strade nella fattispecie per quel che riguarda il fondo stradale, i margini e la vegetazione limitrofa.
6. Per le strade storiche il cui tracciato risulta ancora coerente a quello presente al Catasto Lorenese, dovrà essere predisposta apposita documentazione conoscitiva sulla quale basare norme di tutela e quando possibile, di riqualificazione.
7. Per i "tracciati di interesse paesistico europeo" che sono la S.P. 46 (dal bivio di Costa Fabbri all'abitato di Ville di Corsano) e la S.P. 34 (dalla Loc. Colle Malamerenda alla Loc. Lupompesi) il PS :
 - consente esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria che non alterino la sezione ed il tracciato originari;
 - incentiva la realizzazione di aree di sosta e piste ciclabili purchè queste siano realizzate utilizzando sedimi già esistenti o sentieri complanari, senza sbancamenti, movimenti di terra o contenimenti che alterino i rapporti tra sede viaria ed immediato contesto.
8. Potranno essere consentiti interventi puntuali di adeguamento nei casi in cui la viabilità di cui al presente articolo intersechi infrastrutture ferroviarie o sia al servizio di nuovi insediamenti urbani residenziali.

Art. 28 Viabilità interpodereale di crinale

1. Sono individuate come *Viabilità interpodereale di crinale* le strade, da Catasto Lorenese, che hanno un tracciato prevalentemente di crinale e che hanno la funzione di connettere gli insediamenti di crinale tra loro e verso la viabilità principale.
2. Per tali strade sarà tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile allo scopo di non compromettere la continuità del percorso.
3. Per i tratti di viabilità interpodereale che risultano individuati come viabilità scomparsa nella Tav C.1 "Statuto del territorio: invarianti strutturali", il Piano Strutturale incentiva il ripristino di tali percorsi piuttosto che l'apertura di nuovi tracciati.
4. Potranno essere valutate, a fronte di esigenze di sicurezza e percorribilità, eventuali modeste e limitate modifiche al tracciato originario.

Art. 29 Viabilità interpodereale di pianura o di fondovalle

1. Sono individuate come *Viabilità interpodereale di pianura o di fondovalle* le strade, da Catasto

- Lorenese, che hanno un tracciato prevalentemente di fondovalle e che hanno la funzione di connettere gli insediamenti di fondovalle tra loro e verso la viabilità principale.
2. Per tali strade sarà tutelata la percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile allo scopo di non compromettere la continuità del percorso.
 3. Per i tratti di viabilità interpodereale che risultano individuati come viabilità scomparsa nella Tav C.1 “Statuto del territorio: invarianti strutturali”, il Piano Strutturale incentiva il ripristino di tali percorsi piuttosto che l’apertura di nuovi tracciati.
 4. Potranno essere valutate, a fronte di esigenze di sicurezza e percorribilità, eventuali modeste e limitate modifiche al tracciato originario.

Art. 30 Strade vicinali

1. Le strade vicinali sono le strade private ad uso pubblico situate fuori dai centri abitati.
2. Il Piano Strutturale intende sostenere il mantenimento della fruibilità pubblica delle strade vicinali, anche attraverso il ripristino della continuità fisica nei casi in cui questa non sia più presente o risulti la strada stessa privatizzata.
3. Il PS sostiene il mantenimento delle principali caratteristiche tipologiche (sezione, tipo di pavimentazione, presenza di elementi di arredo vegetale, ecc.) ed incentiva gli interventi di rifunzionalizzazione di alcuni tracciati; predispone la realizzazione di un censimento delle strade vicinali e su quelle non pubbliche di stabilire modalità di compartecipazione alle spese di ripristino e manutenzione.
4. Il Ps promuove studi di approfondimento per la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili per l’attività di tempo libero.

Art. 31 Ferrovia

1. La Ferrovia è un elemento infrastrutturale e territoriale ordinatore e condizionante che costituisce matrice fondamentale dello sviluppo del territorio.
2. Ai margini della Ferrovia sorgono importanti emergenze storiche, quali l’Ex Manifattura Tabacchi, l’Ex Filanda, la Grancia, il Mulino Fortificato, per le quali il PS promuove interventi di recupero e messa in valore che le riportino a riacquisire nuovi ruoli di centralità, mutati da luoghi del lavoro a luoghi pubblici legati al vivere contemporaneo.
3. La Ferrovia è una risorsa fondamentale per lo sviluppo di una mobilità efficiente che s’intende incrementare attraverso la trasformazione dell’attuale servizio ferroviario in un più efficiente e moderno treno metropolitano, che conviva con l’attuale servizio dei treni regionali.
4. Per i tracciati ferroviari esistenti sono individuati ambiti di salvaguardia della infrastruttura e della sua eventuale espansione comprendenti le due fasce di rispetto di metri 30 dalla rotaia più vicina, da ridurre in presenza di insediamenti esistenti, sentito il parere dell’ente proprietario delle ferrovie e nel rispetto delle normative vigenti.

TITOLO III I SISTEMI FUNZIONALI

Art. 32 Sistemi funzionali

1. La struttura del territorio di Monteroni d’Arbia è rappresentata dal PS attraverso la definizione ed il riconoscimento di sistemi e sottosistemi funzionali.
2. Per *sistemi funzionali* s’intendono parti del territorio cui viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio
3. I sistemi si articolano in sottosistemi, i quali si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d’uso ed individuano parti del territorio distinte tra loro, non necessariamente contigue e mai sovrapposte
4. Gli ambiti costituiscono una possibile ed ulteriore suddivisione del sottosistema, utilizzata per precisare e differenziare eventuali specificità del sottosistema stesso.
5. Attraverso i sistemi funzionali il Piano Strutturale individua e stabilisce le condizioni qualitative

di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse gli obiettivi prestazionali al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e della corretta distribuzione delle funzioni; definisce inoltre i criteri per l'utilizzazione delle risorse essenziali ed i loro livelli minimi prestazionali e di qualità.

6. I sistemi individuati nel territorio del Comune di Monteroni d'Arbia sono i seguenti:
 - Sistema ambientale;
 - Sistema insediativo;
 - Sistema della mobilità.
7. Il Piano Strutturale individua per ciascun sistema o sottosistema gli usi caratterizzanti e quelli eventualmente incompatibili in riferimento agli usi principali ed alle loro articolazioni riportate al successivo art. 33 delle presenti norme.

Art. 33 Usi principali

1. Sono considerati *usi* principali:
 - la residenza;
 - le attività industriali e artigianali;
 - le attività commerciali;
 - le attività turistico ricettive;
 - le attività direzionali;
 - i servizi;
 - le attività commerciali all'ingrosso e i depositi;
 - le attività agricole;
 - le infrastrutture e attrezzature della mobilità.
2. La *residenza* comprende residenze urbane, collegi, convitti, studentati, pensionati e strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione.
3. Le *attività industriali e artigianali* comprendono fabbriche, officine e autofficine, impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata.
4. Le *attività commerciali* comprendono esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita.
5. Le *attività turistico ricettive* comprendono le strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità e le altre strutture quali quelle extra-alberghiere per l'ospitalità collettiva e residence.
6. Le *attività direzionali* comprendono uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, agenzie bancarie, banche e centri di ricerca.
7. I *servizi* comprendono:
 - *i servizi e le attrezzature di uso pubblico* quali servizi amministrativi, tecnici, cimiteriali, per l'istruzione di base e per l'istruzione superiore, religiosi, culturali, sociali e ricreativi, per l'assistenza socio sanitaria, servizi sportivi coperti e attrezzature per le attività di tempo libero;
 - *gli spazi scoperti di uso pubblico* quali giardini, orti urbani, parchi, campi sportivi scoperti, spazi per le attività di tempo libero, piazze e parcheggi scoperti.
8. Le *attività commerciali all'ingrosso e i depositi* comprendono gli insediamenti destinati allo stoccaggio e alla vendita non al dettaglio.
9. Le *infrastrutture e attrezzature della mobilità* comprendono, oltre alla viabilità principale ed alla rete ferroviaria, parcheggi coperti ed impianti di distribuzione carburanti.
10. Le *attività agricole* sono quelle dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all'allevamento del bestiame e attività connesse, come le attività agrituristiche, le attività di promozione e servizio allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e della forestazione e le attività faunistico-venatorie; sono comunque considerate *agricole* tutte le attività definite tali da disposizioni normative comunitarie, nazionali e regionali.

11. Il Regolamento Urbanistico dovrà articolare i singoli usi principali esponendo dettagliatamente le destinazioni specifiche in essi comprese.

Art. 34 Il Sistema ambientale

1. Il Piano Strutturale definisce il sistema ambientale partendo dalla conoscenza e valutazione delle componenti del territorio e degli elementi di struttura: fisici, ambientali, storici ed insediativi.
2. Fanno parte del sistema ambientale i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.
3. Il sistema ambientale si articola nei seguenti sottosistemi:
 - V1: Colline boscate, cioè le aree collinari prevalentemente composte da aree boscate, aree a pascolo, aree agricole-arbustate di transizione con dinamiche vegetazionali tendenti verso il bosco, caratterizzate pertanto da continuità vegetazionale ed idrogeomorfologica, ricche di masse arboree, cespuglieti, prati-pascoli, esse definiscono un ecosistema complesso caratterizzato da elevata naturalità ed assumono un ruolo di riequilibrio eco-biologico e climatico per l'intero territorio.
 - Il sistema V1 comprende l'ambito V1.1 il bosco, caratterizzato dal dominio assoluto del bosco ceduo, salvo piccole isole di coltivi, spesso abbandonati o rimboschiti.
 - V2: Elementi lineari di connessione: cioè l'insieme di elementi sensibili, dal punto di vista idrologico ed ambientale e di elevata naturalità; sono aree prevalentemente boscate (bosco igrofilo), organizzate sui corridoi fluviali, sui fossi, sulle connessioni degli affluenti e su importanti tratti della maglia stradale specialmente di crinale; risultano una componente essenziale della rete ecologica del territorio sia per le caratteristiche degli ecosistemi presenti, sia per l'indispensabile funzione di mettere in continuità ambientale le diverse parti del territorio libero ed antropizzato (le aree collinari boscate, le aree agricole, gli spazi verdi urbani).
 - V3: Pianura coltivata: cioè le aree agricole prevalentemente caratterizzate da colture tradizionali organizzate su estesi appoderamenti, frequentemente attraversate da fossi di irrigazione che a volte costituiscono importanti reti ecologiche di connessione che si integrano con gli elementi lineari di connessione V2.
 - V4: Colline coltivate: cioè le aree collinari caratterizzate da coltivazioni per lo più estensive quali grano, girasoli, foraggio e, in alcuni casi, da colture intensive quali oliveti e vigneti anche se di minore dimensione; il livello di naturalità e biodiversità di questo sottosistema è ridotto; la maglia dei percorsi che lo attraversa è per lo più di crinale o di mezza costa, per cui offre una buona qualità di vedute del territorio; in questo sistema è presente un alto numero di laghi, creati artificialmente come supporto all'irrigazione, che rappresentano habitat umidi di elevato interesse naturalistico.
 - Il sistema V4 comprende l'ambito V4.1 le colline sabbiose caratterizzato da una diversa morfologia del terreno sabbioso ciottoloso anziché argilloso e dalla presenza di una maglia agraria di tipo medio in cui l'appoderamento tradizionale è sostituito da seminativi a rotazione.

Art. 35 Il Sistema insediativo

1. Il Piano Strutturale definisce il sistema insediativo partendo dalla conoscenza e valutazione della conformazione dei centri urbani, delle caratteristiche tipologiche, distributive, funzionali, architettoniche e storiche; fanno parte del sistema insediativo tutte le aree, in larga misura edificate, comprese all'interno del perimetro del centro urbano.
2. Il sistema insediativo si articola nei seguenti sottosistemi:

- L - luoghi centrali: cioè gli spazi dei centri abitati considerati, secondo una logica di percorrenze e connessioni per lo più pedonali, che costituiscono una maglia di luoghi di interesse pubblico; su tale maglia gravitano luoghi aperti e di svago, edifici di interesse pubblico, attrezzature commerciali, attrezzature sportive, nodi di scambio; al sottosistema appartiene dunque una rete di luoghi nei quali la comunità si riconosce, sono i luoghi di incontro collettivo e di integrazione sociale, dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento; un ruolo fondamentale è svolto dagli spazi aperti anche non connotati da una precisa destinazione ma vaghi e flessibili ed in grado di ospitare molte attività differenti; essi identificano in particolare i luoghi dello stare e sono quindi anche spazi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale.
- R – residenza: cioè i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza e le attrezzature collettive di quartiere; in tale accezione il sistema degli insediamenti residenziali si presenta come un unico sistema compatto dell'abitare.
- P – produzione: cioè i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione; sono aree in cui sono localizzate sia attività produttive di media dimensione che attività commerciali all'ingrosso e depositi; tali aree sono poste lungo la rete viaria principale e sono il frutto di una progressiva commistione di funzioni che si sono sovrapposte ai più grandi impianti industriali.

Art. 36 Il Sistema della mobilità

1. Il PS definisce il sistema della mobilità considerando i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, la rete principale dei collegamenti extraurbani ed i principali percorsi di interesse naturalistico; esso è caratterizzato dalla presenza di infrastrutture ed attrezzature della mobilità.
2. Il Sistema della mobilità è articolato in sottosistemi che individuano diversi livelli di classificazione ed uso della rete viaria:
 - M1 - strade extraurbane principali: cioè le infrastrutture definite come *Strade extraurbane principali* in base alla classificazione del vigente Codice della Strada; comprende la S.S. Cassia nel tratto da Monteroni d'Arbia Zona Industriale Sud a Ponte d'Arbia e la Variante Nuova Cassia realizzata nel tratto da Monteroni d'Arbia Zona Industriale Sud sino a More di Cuna ed in fase di attuazione nel tratto da More di Cuna a Ponte a Tressa
 - M2 - strade extraurbane secondarie: cioè le infrastrutture definite come *Strade extraurbane secondarie* in base alla classificazione del vigente Codice della Strada; comprende gli assi principali a servizio del territorio comunale nelle relazioni intercomunali e nel collegamento ai centri di Radi e Ville di Corsano. Nel territorio di Monteroni d'Arbia tale viabilità corrisponde alla Strada Provinciale di Grotti n.23 ed alla Strada Provinciale delle Ville di Corsano n.46;
 - M3 - strade urbane di quartiere: cioè le infrastrutture definite come *Strade urbane di quartiere*, in base alla classificazione del vigente Codice della Strada, che svolgono, in questo contesto, il ruolo di collegamento tra i centri abitati; comprende la S.R. Cassia nel tratto da Monteroni d'Arbia Zona Industriale Sud a Ponte a Tressa, l'antico tracciato della Cassia da e per Lucignano e la strada di collegamento a Cuna.
 - M4 - strade locali: cioè le infrastrutture definite come *Strade locali*, in base alla classificazione del vigente Codice della Strada; è costituito dalle strade urbane del capoluogo e degli altri centri abitati a maggiore frequentazione e con presenza di attività commerciali sul fronte strada;
 - M5 - itinerari ciclopedonali: cioè le infrastrutture definite come *Itinerario ciclopedonale*, in base alla classificazione del vigente Codice della Strada;

comprende i percorsi individuati sul territorio come tratti ad alta valenza naturalistica e paesaggistica o importanti direttrici di collegamento tra i centri abitati per la mobilità ciclo-pedonale; sono costituiti dal tratto di pista ciclabile compreso nella Poggibonsi-Buonconvento per la parte che interessa il territorio comunale di Monteroni; la Strada Provinciale di Murlo n.34; la Strada Provinciale di Grotti n.23.

PARTE 3° ASSETTO STRATEGICO DEL PS

TITOLO IV STRATEGIE DI SVILUPPO DEL TERRITORIO

Art. 37 Indirizzi per il Regolamento Urbanistico

1. Il Regolamento Urbanistico dovrà specificare per ciascun sottosistema gli usi principali caratterizzanti o le loro articolazioni e gli altri usi principali o le loro articolazioni eventualmente ammessi in coerenza con quanto indicato ai successivi articoli ed indicando le modalità con le quali determinare la loro incidenza; dovrà inoltre precisare gli usi incompatibili e pertanto non ammessi e disciplinare quelli eventualmente in atto.
2. Il Regolamento Urbanistico, disponendo di cartografie di base e di rilievi più dettagliati e precisi, potrà modificare l'individuazione dei sottosistemi purché non siano apportate variazioni significative alla definizione del perimetro dei sistemi funzionali ed individuare nuovi sottosistemi nei sistemi dei luoghi centrali, della residenza e della produzione.
3. In relazione a quanto specificato al precedente comma 2, il Regolamento Urbanistico potrà apportare modifiche non sostanziali ai tracciati stradali di progetto riportati nelle tavole C3 e C4, essendo questi ultimi indicativi e revisionabili.

CAPO I *Strategie di sviluppo per il Sistema ambientale*

Art. 38 Obiettivi prestazionali del sistema ambientale

1. Il Piano Strutturale per il sistema ambientale intende promuovere:
 - la salvaguardia ed il miglioramento della qualità delle risorse naturali;
 - la salvaguardia, la valorizzazione e l'accrescimento della qualità paesaggistica ed architettonica del territorio extraurbano;
 - l'incremento del livello di fruizione ed accessibilità delle aree naturali del territorio;
 - la tutela dell'ambiente e della salute
2. Nella definizione degli assetti agricoli il Regolamento Urbanistico dovrà contenere norme che individuino e precisino le seguenti condizioni:
 - la sola attività di manutenzione ordinaria per le aree boscate, con divieto di taglio e di sostituzione con specie non autoctone e con incentivazione delle associazioni vegetali autoctone;
 - il mantenimento e potenziamento delle fasce di bosco ripariale;
 - il divieto di cambio degli assetti colturali per oliveti, vigneti, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
 - il mantenimento dei ciglioni e delle scarpate naturali e artificiali;
 - il mantenimento degli elementi artificiali strutturanti il paesaggio dell'ambito territoriale quali percorsi, muri di recinzione, terrazzamenti, alberature di segnalazione, filari e gruppi di alberi, edicole, fontane, fonti e pozzi, vasche e cisterne, canalizzazioni, grotte;
 - il mantenimento delle aree di pertinenza delle abitazioni rurali;
 - la tutela delle attività legate alla agricoltura di tipo familiare;
 - il supporto agli interventi correlati alle esigenze familiari e fonti di manutenzione delle colture locali;
 - la regolamentazione degli annessi a supporto dell'attività agricola non professionale.
3. Il Regolamento Urbanistico per le operazioni di nuovo impianto e/o reimpianti vitivinicoli dovrà

individuare norme che tutelino l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli, garantiscano l'equilibrio ecologico e percettivo, anche attraverso la differenziazione colturale (ove possibile), la reintroduzione di siepi campestri tra monoculture, l'orientamento dei filari; dovrà inoltre favorire l'attivazione di politiche di gestione e sostegno delle aziende agricole in funzione della qualità paesaggistica.

4. La realizzazione di nuovi campi da golf dovrà essere in linea di massima esclusa e comunque verificata attraverso specifiche regole di indirizzo paesaggistico rispetto:
 - alla presenza di permanenze storiche interne o in contatto visivo;
 - alla occupazione di suolo;
 - alla rimodellazione della morfologia dei luoghi;
 - alla alterazione della maglia agraria tradizionale e della struttura sulla quale si fonda;
 - all'impatto visivo dei green e delle strutture di servizio sportivo.
5. Le strutture alberghiere o turistico-ricettive inserite nell'ambito delle previsioni di campi da golf, dovranno essere valutate come insediamenti sparsi in territorio agricolo di notevole o eccezionale valore.
6. La localizzazione di nuovi impianti, insediamenti e funzioni specialistiche di tipo sportivo e per il tempo libero è subordinata alla salvaguardia delle risorse essenziali del territorio e alla condizione che non si alteri il valore dei paesaggi e si promuova la riqualificazione di quelli degradati, recuperando un idoneo assetto agrario e idrogeologico del territorio.

Art. 39 Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V1: colline boscate

1. Il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo per il sottosistema Colline boscate:
 - l'incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico-faunistici dell'ambito;
 - la regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico (favorendo la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione e adottando opportune sistemazioni idraulico-forestali per le aree soggette a forte erosione);
 - il recupero delle aree agricole abbandonate;
 - l'apertura di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo naturalistico.
 - il divieto di cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
 - la riconversione da aree a seminativi in forte pendenza in aree boscate o a prato pascolo;
 - la ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza dell'uso principale Attività agricole in misura tendenzialmente esclusiva e dovrà escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, le attività orto florovivaistiche e gli impianti per la zootecnia industrializzata.
3. Per l'ambito V1.1 il bosco il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo:
 - verifica dell'impatto paesistico delle pratiche forestali;
 - la salvaguardia dei boschi integri ed il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata;
 - il mantenimento, la conservazione ed il miglioramento delle aree boscate;
 - il divieto di cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli;
 - la riconversione di aree arbustate in aree boscate.

Art. 40 Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V2: elementi lineari di connessione

1. Il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo per il sottosistema elementi lineari di connessione:
 - il contenimento o l'eliminazione del rischio idraulico con interventi di riqualificazione idrogeologica e riassetto idraulico;
 - l'individuazione di fasce di rispetto di salvaguardia integrale, di sezione diversificata, nelle quali siano vietati tutti gli interventi che possono modificare gli equilibri idrogeologici ed ecologici;
 - il ripristino della continuità del sistema dei fossi attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - la delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico;
 - il ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionale e faunistici;
 - la regolamentazione delle modalità di impianto di specie arboree e arbustive per la realizzazione degli impianti vegetazionali;
 - la rinaturalizzazione delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e mantenimento, ripristino e potenziamento della vegetazione riparia;
 - la creazione di percorsi di servizio pedonali e ciclabili, naturalistici e didattici e piccole radure per le attività di tempo libero;
 - la riconversione e potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale;
 - la regolamentazione delle attività di escavazione, da effettuarsi esclusivamente al di fuori dell'alveo fluviale.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dal mantenimento delle Attività agricole; dovranno essere esclusi gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini e gli impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche.

Art. 41 Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V3: pianura coltivata

1. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema Pianura coltivata:
 - il ripristino, la nuova piantumazione ed il mantenimento degli impianti vegetazionali ed in particolare degli elementi strutturali del paesaggio finalizzati a limitare i rischi di erosione superficiale del suolo e dei filari alberati o isolati, delle siepi di delimitazione dei fondi agricoli e lungo i percorsi;
 - l'incentivazione ed il recupero delle pratiche agricole tradizionali;
 - il mantenimento ed il ripristino degli invasi lacuali con l'obbligo di salvaguardare e potenziare la fascia di vegetazione limitrofa;
 - l'incentivazione alla messa a coltura dei campi abbandonati, controllo dei recenti assetti colturali e definizione del limite fisico del bosco;
 - il consolidamento del terreno e della regimentazione delle acque superficiali;
 - la regolamentazione dell'attività pastorale;
 - la conservazione e la salvaguardia della vegetazione che si sviluppa lungo i fossi di irrigazione.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza dell'Attività agricola e dovrà escludere le attività di trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici eccedenti le capacità produttive aziendali.

Art. 42 Azioni strategiche ed usi per il Sottosistema V4: colline coltivate

1. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema colline coltivate:
 - la salvaguardia ed il mantenimento dei boschi integri ed il recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione guidata;
 - la regimazione dei corsi d'acqua soggetti a dissesto idrogeologico;
 - la limitazione dei rischi di erosione superficiale del suolo;
 - il recupero delle aree agricole abbandonate;
 - l'incentivazione ed il recupero delle pratiche agricole tradizionali;
 - la creazione di itinerari e punti attrezzati per il tempo libero e le attività di tipo didattico-naturalistico;
 - il ripristino e la riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la collina;
 - il mantenimento ed il ripristino degli invasi lacuali con l'obbligo di salvaguardare e potenziare la fascia di vegetazione limitrofa.
2. La caratterizzazione funzionale del sottosistema dovrà essere garantita dalla presenza dell'Attività agricola e dovrà escludere gli impianti produttivi al servizio dell'agricoltura e per la trasformazione dei prodotti agricoli, i magazzini ed impianti per la zootecnia industrializzata e le attività orto florovivaistiche.
3. Per l'area della discarica dismessa delle Buche di Poggio Bianco il Piano Strutturale dispone il completamento delle opere di bonifica e sistemazione ambientale; a valle di tale bonifica, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere per tale area attività che comportino interventi di sistemazione compatibili con il contesto rurale, comprese le attività sportive e per il tempo libero.
3. bis Per l'area in località Bagnaia compresa all'interno del sottosistema V4 è consentita la destinazione d'uso turistico ricettiva con le precisazioni e prescrizioni di cui ai commi 8, 9, 10 e 11 dell'art.114 delle presenti norme; nel caso in cui la previsione non sia attuata entro i termini del Piano Attuativo convenzionato, la parte non attuata dovrà essere ricondotta ad uso agricolo nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo.
4. Per l'ambito V4.1 le colline sabbiose il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo:
 - la ricostituzione della tessitura agraria e degli assetti colturali differenziati;
 - la limitazione dei rischi di erosione superficiale del suolo;
 - il recupero delle aree agricole abbandonate;
 - l'incentivazione ed il recupero delle pratiche agricole tradizionali.

CAPO II Strategie di sviluppo per il Sistema insediativo

Art. 43 Obiettivi prestazionali del sistema insediativo

1. Il Piano Strutturale per il sistema insediativo intende promuovere:
 - il mantenimento ed il rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali;
 - la salvaguardia, valorizzazione ed accrescimento della qualità architettonica e urbana dei centri abitati;
 - l'incremento della dotazione di servizi e del loro livello di fruizione
 - la tutela dell'ambiente e della salute.
2. Nella definizione degli assetti insediativi il Regolamento Urbanistico dovrà perseguire una equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale, la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali presenti evitando la loro sostituzione e delocalizzazione,

Art. 44 Azioni strategiche per il Sottosistema L: i luoghi centrali

1. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema dei luoghi centrali:
 - l'individuazione di interventi mirati alla conservazione, alla riqualificazione e al miglioramento delle strutture esistenti;
 - la realizzazione di nuove attrezzature secondo elevati standard prestazionali e funzionali, entro un disegno complessivo di costruzione di sequenze significative;
 - il miglioramento dell'accessibilità pedonale sia per la fruizione puntuale che per la continuità dei percorsi;
 - la promozione e l'incremento di interventi edilizi caratterizzati da un elevato livello di ricerca nel campo del risparmio energetico e delle energie alternative.
2. Il sottosistema dei luoghi centrali é caratterizzato dalla presenza prevalente di Servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico ed alla compresenza in alcuni contesti di attività terziarie quali Attività commerciali o Attività direzionali; è consentita, anche se in misura contenuta, la destinazione residenziale.

Art. 45 Azioni strategiche per il Sottosistema R: la residenza

1. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema la residenza:
 - la diversificazione delle funzioni e l'equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati attraverso il mantenimento e l'incentivazione della mescolanza funzionale, garantendo contemporaneamente adeguate prestazioni alle diverse funzioni ed un corretto rapporto percentuale fra loro anche in relazione ai caratteri tipologici degli edifici;
 - la riqualificazione, l'articolazione e l'incremento degli spazi collettivi e delle aree inedificate e verdi, migliorando le prestazioni sia per la fruizione carrabile che per quella pedonale;
 - la promozione e l'incremento di interventi edilizi caratterizzati da un elevato livello di ricerca nel campo del risparmio energetico e delle energie alternative;
 - la promozione di interventi di edilizia residenziale di tipo sociale.
2. Il sottosistema della residenza è caratterizzato dalla presenza prevalente della funzione abitativa e di attività di interesse collettivo locale ad essa annesse e dalla compresenza in alcuni specifici luoghi di Attività commerciali, direzionali.
3. All'interno del sottosistema della residenza sono individuabili almeno tre ambiti; essi sono il centro storico, il sistema degli edifici singoli su lotto ed i quartieri unitari; tali ambiti saranno definiti ed individuati dal Regolamento Urbanistico, attraverso il quale potranno essere previste composizioni funzionali adeguate per ciascun ambito, nel rispetto delle indicazioni di cui al precedente comma 2 e nel rispetto delle indicazioni fornite ai successivi comma 5, 6 e 7.
4. Il centro storico in ogni centro abitato si sviluppa lungo l'antica via Cassia o lungo le direttrici principali con struttura insediativa lineare; soprattutto nel capoluogo, ma in parte anche nei centri minori; si rileva in tale ambito una certa presenza del terziario, in particolare del commercio, che dovrà essere favorita ed incentivata.
5. Il sistema degli edifici singoli su lotto è la modalità insediativa più diffusa su tutto il territorio comunale; per tale ambito è prescritto in generale l'uso esclusivamente residenziale tranne lungo alcuni assi viari particolarmente frequentati ove potranno essere ammesse attività artigianali di servizio e commerciali, con l'esclusione degli assi appartenenti al sottosistema della Mobilità M1: strade extraurbane principali.
6. I quartieri unitari sono presenti quasi esclusivamente nel capoluogo; si tratta di quartieri progettati a partire dagli anni '60, con un disegno degli spazi aperti volto a fornire un certo ordine urbano ed equilibrio tra gli spazi aperti pubblici e quelli privati; per tale ambito è prescritto, di norma, esclusivamente la funzione residenziale.
7. In relazione all'obiettivo di promuovere nuova edilizia residenziale di tipo sociale il Regolamento Urbanistico dovrà prevedere una quota di nuova residenza a canone di affitto o

a prezzi di cessione controllata non inferiore al 15% degli interventi di nuova edificazione previsti in ciascun periodo quinquennale di valenza del Regolamento Urbanistico; sarà possibile valutare tale quota anche nell'ambito di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 46 Azioni strategiche per il Sottosistema P: la produzione

1. Il PS individua quali strategie di sviluppo per il sottosistema la produzione:
 - elevare gli standard funzionali e prestazionali anche con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione, oltre che con l'individuazione di servizi ed attrezzature complementari;
 - incentivare interventi prevalentemente orientati alla riqualificazione degli spazi aperti allo scopo di consentirne un loro più razionale utilizzo, con incremento delle dotazioni di parcheggi, negli insediamenti esistenti;
 - promuovere il riordino della viabilità e della sosta con l'inserimento di infrastrutture adeguate alla movimentazione del trasporto merci, la razionalizzazione degli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme, allo scopo di fluidificare la maglia viaria principale di servizio agli insediamenti stessi;
 - garantire il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate, incentivando interventi capaci di contribuire al miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale, riferito in particolare al sistema stradale e fognario, che garantiscano una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento;
 - promuovere interventi edilizi caratterizzati da un elevato livello di ricerca nel campo del risparmio energetico e delle energie alternative;
 - realizzare impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
2. Il sottosistema della produzione é caratterizzato dalla presenza prevalente delle Attività industriali e artigianali e dalla compresenza in alcuni contesti di Attività commerciali all'ingrosso, di depositi e di Attività direzionali.
3. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire interventi di riconversione funzionale, anche attraverso interventi complessi di trasformazione che prevedano il cambiamento della destinazione d'uso per la realizzazione prioritaria di attività attinenti alla ricerca, alla trasformazione ed alla innovazione tecnologica e imprenditoriale.
4. Usi diversi da quelli di cui al comma precedente potranno essere consentiti solo in relazione ad operazioni di dislocazione dei processi produttivi in altra parte del territorio comunale o in alternativa nei contesti oggetto di protocolli d'intesa di cui al comma 3 dell'art. 102; in tali casi dovrà essere disposta preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale conseguente per l'intera area interessata dall'intervento.
5. In relazione alla attuale densità fondiaria rilevabile nelle zone produttive di Monteroni d'Arbia e di Ponte d'Arbia, che risulta inferiore ai parametri consentiti e stabiliti dall'attuale prg a causa della modalità di edificazione non ordinata che ha caratterizzato l'attuazione di tali aree, il Regolamento Urbanistico potrà prevedere operazioni di addensamento da contenersi nell'ambito dei parametri esplicitati nel dimensionamento del Piano all'art. 102 delle presenti norme.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà disciplinare soluzioni progettuali di qualità funzionale ed estetica, che prevedano l'inserimento di arredi urbani e vegetazionali nei comparti interessati e che riducano il fabbisogno energetico ed idrico, incrementando l'utilizzazione di energie e risorse idriche rinnovabili, e che consentano la riduzione della produzione di rifiuti, migliorino la gestione degli stessi agevolando il recupero ed il riciclaggio interno dei materiali, ivi compresi gli imballaggi, e dotando gli insediamenti di strutture per un'efficiente raccolta differenziata.
7. Ai fini del conseguimento della piena efficienza produttiva degli impianti necessari alla produzione di fonti energetiche rinnovabili e della tutela delle risorse naturali e dei valori paesaggistici del territorio toscano, la localizzazione e la realizzazione degli impianti stessi

avrà luogo ai sensi dell'articolo 10, comma 2, della l.r. 1/2005, sulla base delle determinazioni del Piano di Indirizzo Energetico Regionale previa specifica valutazione integrata a norma del piano paesaggistico regionale e dei vincoli previsti dalla normativa nazionale e regionale.

CAPO III Strategie di sviluppo per il Sistema della mobilità

Art. 47 Obiettivi prestazionali del sistema della mobilità

1. Il Piano Strutturale per il sistema della mobilità intende promuovere:
 - la revisione, il riassetto ed il potenziamento del sistema della mobilità territoriale;
 - la tutela dell'ambiente e della salute;
 - l'incremento del livello di fruizione e di disponibilità delle aree naturali del territorio.
2. Nell'ambito del sistema della mobilità il Piano Strutturale promuove interventi capaci di migliorare l'efficienza del collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana, disponendo una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale, garantendo la presenza di adeguate aree di parcheggio.

Art. 48 Azioni strategiche per il Sottosistema M1: strade extraurbane principali

1. Il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo per il sottosistema M1: strade extraurbane principali:
 - potenziamento e consolidamento del ruolo di collegamento tra territorio comunale e viabilità regionale principale;
 - introduzione di elevati standard qualitativi e di sicurezza;
 - adeguamento dei tracciati esistenti nell'ottica del progressivo raggiungimento delle caratteristiche prestazionali stabilite dal Codice della Strada;
 - realizzazione delle eventuali nuove infrastrutture secondo i criteri e le regole stabilite dal Codice della Strada.

Art. 49 Azioni strategiche per il Sottosistema M2: strade extraurbane secondarie

1. Il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo per il sottosistema M2: strade extraurbane secondarie:
 - potenziamento e consolidamento del ruolo primario di connessione tra il centro minore ed il capoluogo
 - adeguamento e riqualificazione dei tracciati esistenti, rendendoli uniformi in termini di caratteristiche strutturali e di utilizzo e tendenzialmente coerenti con le caratteristiche prestazionali stabilite dal Codice della Strada;
 - ridefinizione della sezione stradale e delle aree adiacenti con l'obiettivo della individuazione di percorsi destinati prioritariamente alla mobilità ciclabile e pedonale come attrezzatura per il tempo libero e per la fruizione turistica, nel rispetto dei valori paesistici esistenti;
 - interventi che privilegino la fruizione del paesaggio secondo itinerari tematici, verificando attentamente l'inserimento nel contesto e gli eventuali effetti ambientali.

Art. 50 Azioni strategiche per il Sottosistema M3: strade urbane di quartiere

1. Il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo per il sottosistema M3: strade urbane di quartiere:
 - potenziamento e rafforzamento del ruolo di collegamento tra i centri abitati;

- adeguamento e riqualificazione dei tracciati esistenti;
 - incentivazione degli interventi volti al miglioramento ed alla messa in sicurezza delle parti predisposte per l'utilizzo da parte della componente pedonale e ciclabile.
2. Il nuovo tratto di strada di congiunzione alla S.R. Cassia all'altezza della rotatoria di viale Kennedy individuato nella tav. C4 "Sistema della mobilità" attraversa un'area di pericolosità idraulica molto elevata e un'area di pertinenza fluviale, così come individuata nelle tavole del PAI. Ai sensi della normativa vigente DPGR 26/R del 27/4/07 e PAI dell'Ombrone, la sua realizzazione sarà condizionata alla dimostrazione del rispetto di condizioni di sicurezza o alla previsione di preventiva o contestuale realizzazione d'interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni e alla elaborazione dello studio idrologico idraulico di dettaglio per definire le aree soggette a inondazioni con tempo di ritorno inferiore a 20 anni.

Art. 51 Azioni strategiche per il Sottosistema M4: strade locali

1. Il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo per il sottosistema M4: strade locali:
- interventi di valorizzazione architettonica e funzionale degli spazi;
 - individuazione di aree idonee alla sosta;
 - incentivazione e sviluppo delle attività commerciali.

Art. 52 Azioni strategiche per il Sottosistema M5: itinerari ciclopedonali

1. Il PS individua quali azioni strategiche di sviluppo per il sottosistema M5: itinerari ciclopedonali:
- la realizzazione dei tratti di progetto e l'adeguamento dei tracciati esistenti così come indicati nella Tav.C.4 "Sistema della mobilità" ove questi coincidono con percorsi già esistenti; ove i percorsi coincidano con parti di assi viari interessati anche da flusso veicolare dovrà essere considerata prioritaria la percorrenza pedonale e ciclabile e quindi dovranno essere adottate misure di messa in sicurezza di tale utenza;
 - la manutenzione dei tracciati a sterro o delle strade bianche e, ove ritenuto congruo, l'impianto o la salvaguardia della vegetazione autoctona;
 - la realizzazione di un percorso di progetto lungo il fiume Arbia in parte coincidente con la pista ciclabile;
 - la realizzazione di un percorso di progetto lungo il Fosso della Fusola;
 - la realizzazione di una variante rispetto al tracciato provinciale nel tratto da Ponte a Tressa a Monteroni d'Arbia al fine di agevolare la percorrenza ciclabile interna tra i centri abitati lungo la Cassia;
 - la preservazione delle strade bianche identificate al catasto delle strade bianche come Strada Provinciale di Murlo n.34 e Strada Provinciale di Grotti n.23.

TITOLO V AZIONI PROGETTUALI STRATEGICHE

Art. 53 Gli schemi direttori

1. Per *schema direttore* s'intende un insieme coordinato d'interventi di carattere strategico legati da unitarietà tematica e finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del Piano Strutturale.
2. Gli schemi direttori descrivono gli interventi e ne stabiliscono le priorità ed i condizionamenti, in relazione al livello di fattibilità ed alle valutazioni di carattere ambientale; definiscono ed individuano inoltre i luoghi per i quali si ritiene che il Regolamento Urbanistico debba fornire indicazioni più dettagliate e precise.
3. Gli interventi previsti nell'ambito degli Schemi Direttori, così come individuati dal PS sono interventi che per la loro rilevanza e complessità necessitano di una esecuzione programmata

- e contestuale di interventi pubblici e privati e quindi sono attuabili attraverso il ricorso a Piani Attuativi o a Piano Complesso d'Intervento.
4. Ogni intervento di trasformazione urbanistica indicato al presente titolo dovrà essere subordinato dal Regolamento Urbanistico alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione e dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione Integrata.
 5. Nella Tav. C.5 "Assetto strategico del P.S." sono riportate in forma schematica e non prescrittiva gli elementi essenziali e caratterizzanti gli interventi strategici descritti nel presente Titolo; tali schemi costituiscono orientamento ed indirizzo alla redazione del Regolamento Urbanistico.
 6. Nella tavola di cui al comma precedente la "linea delle colline" rappresenta un limite fisico di carattere prescrittivo riferito all'espansione del centro urbano.

Art. 54 Schema Direttore SD1: Riqualificazione dell'asse infrastrutturale della via Cassia

1. La via Cassia è la principale infrastruttura di attraversamento del territorio comunale. Essa è costituita in parte dal vecchio tracciato della Strada Cassia ed in parte da nuovi tratti, realizzati o in fase di realizzazione, che evitano l'attraversamento dei centri abitati.
2. Il nuovo sistema viario comporta una serie di trasformazioni sul territorio: nelle zone in adiacenza alla vecchia strada, ove la Nuova Cassia è già stata realizzata, questa genera alcune aree di margine su cui appare opportuno attuare alcuni interventi di riqualificazione; in corrispondenza delle aree urbane, l'originario tracciato tornerà ad essere parte integrante della rete stradale urbana intorno a cui potranno svilupparsi interventi di riqualificazione che restituiscano un miglior livello di vivibilità alla popolazione residente.
3. Gli interventi di riqualificazione porteranno ad un innalzamento generale della qualità paesaggistica del percorso.
4. Lo Schema Direttore SD1 comprende le seguenti aree strategiche di intervento:
 - Cuneo Verde
 - Camposanto
 - Isola I
 - Isola II

Art. 55 Area Strategica d'intervento: Cuneo verde

1. L'intento fondante di questa area strategica è quello di sancire la cesura tra i nuclei urbani di Ponte a Tressa e di More di Cuna e di mantenere quindi intatta quella parte verde disposta in senso trasversale alla valle, in modo tale da interrompere il processo di conurbazione già in atto, dovuto all'espansione residenziale lungo la via Cassia, evitando così la creazione di un disorganico continuum urbano; allo scopo di preservare tale discontinuità il PS assegna a tale sistema di verde, denominato "cuneo verde", il ruolo di marcare un confine invalicabile per le nuove espansioni ed allo stesso tempo incrementare, con soluzioni di alto profilo paesaggistico ed ambientale, l'offerta di spazi aperti, attrezzati e non, per il tempo libero e lo sport non agonistico; in una zona ad alto valore paesaggistico inoltre, la relazione tra centri urbani e natura è un aspetto qualificante che si intende rafforzare con la scelta di mantenere la continuità tra le pendici delle colline ed il fiume e di realizzare un sistema naturale dalle caratteristiche mutevoli: prima agricolo, poi urbano, infine fluviale; l'area inedificabile permetterà inoltre di mantenere libere alcune prospettive della Grancia di Cuna, che è una presenza significativa che contribuisce a caratterizzare l'identità di questi centri.
2. Il "Cuneo verde" è situato nella zona pianeggiante tra le frazioni di Ponte a Tressa e di More di Cuna, espandendosi attraverso alcune propaggini fin nei due centri abitati; in continuità con tale area verde si trova la zona in cui sono concentrate le attività pubbliche di Ponte a Tressa e di More di Cuna: impianti sportivi, stazione, spazi verdi con giochi per i bambini; tali propaggini dovranno essere rafforzate attraverso la realizzazione di nuove funzioni utili alla collettività; alcune di queste, quali il centro Civico, la Farmacia e la Scuola materna sono già

- previste dal Prg vigente ed attualmente in fase di attuazione più o meno avanzata, altre quali l'Asilo nido, la Ludoteca ed una Strada Parco sono attualmente previste nell'ottica di attuare una progettazione urbanistica complessiva che porti ad una generale ricucitura degli spazi e quindi ad una maggiore vivibilità e fruibilità degli stessi.
3. La fattibilità economica dell'intervento risulta fortemente correlata alla previsione di una nuova espansione residenziale connessa a tale Area strategica d'intervento; indicativamente si individua come area idonea a tale intervento la parte di terreno pianeggiante ad ovest della ferrovia al di qua dell'abitato di More di Cuna posto tra il Cuneo verde e la nuova Strada Parco, che attraverso un sottopasso della linea ferroviaria si riconnette alla S.S. Cassia; l'intervento dovrà essere adeguatamente bilanciato per evitare fenomeni di edificazione intensiva che si ritengono poco coerenti rispetto alla qualità del luogo ed alla necessità di articolazione degli spazi urbani.
 4. In particolare nella definizione dell'intervento dovranno essere rispettate e valutate le visuali attualmente presenti sull'edificio della Grancia di Cuna ed utilizzate comunque tipologie a bassa densità edilizia ed altezza contenuta.
 5. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento del Cuneo verde prescrive le seguenti azioni:
 - a) l'arresto del fenomeno di conurbamento continuo in atto lungo la strada Cassia;
 - b) la razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato;
 - c) l'espansione residenziale;
 - d) interventi a bassa densità edilizia;
 - e) tutela delle visuali;
 - f) recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati;
 - g) chiara definizione del perimetro urbano;
 - h) diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati;
 - i) realizzazione di un parco agricolo;
 - l) manutenzione delle colture presenti (vigna) con sentieri accessibili.
 6. Il Regolamento Urbanistico dovrà osservare le prescrizioni di cui al parere del N.T.V.P. della Provincia di Siena del 30/10/2008.

Art. 56 Area Strategica d'intervento: Camposanto

1. Scopo dell'intervento è la creazione di un nuovo parco urbano da attuarsi mediante la sistemazione degli spazi aperti e la realizzazione di un intervento puntuale di interesse pubblico, che favorisca la creazione di flussi di persone ad esempio proveniente dalla zona industriale, in modo tale da consentire la costituzione di un nuovo portale di ingresso al paese e di un elemento di plusvalore alla qualità dell'insediamento produttivo.
2. L'area del "Camposanto" è situata tra la Zona Industriale Nord di Monteroni d'Arbia e la superstrada a quattro corsie denominata Nuova Cassia e comprende al suo interno l'attuale cimitero di Monteroni d'Arbia ed una serie di campi incolti. La posizione risulta strategica in quanto zona di "ingresso" al paese per chi arriva da Siena nonché possibile polmone di respiro che controbilancia la densità e caoticità tipologica dell'adiacente Zona Industriale.
3. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento del Camposanto prescrive le seguenti azioni:
 - a) progettazione degli ingressi al paese;
 - b) riorganizzazione delle funzioni presenti;
 - c) nuovo disegno del paesaggio con attenzione alle zone limitrofe alla strada;
 - d) puntuale creazione di attrattori di pubblico;
 - e) trasferimento di attività correlate alle attività produttive in zone limitrofe per consentire interventi di completamento nelle aree industriali esistenti a Monteroni d'Arbia.
4. Il Regolamento Urbanistico, in riferimento a quanto disposto dalla lettera e) del precedente comma 3, potrà valutare la possibilità di consentire in tale area la realizzazione di una quota parte delle espansioni eventualmente necessarie e indispensabili al mantenimento in zona delle attività produttive attualmente insediate nella prospiciente area industriale e non diversamente localizzabili; tale possibilità risulta subordinata alla dimostrazione del raggiunto livello massimo di saturazione compatibile con le condizioni effettive dell'area e le norme vigenti in materia di consumo ed occupazione del suolo e previa verifica documentata della non praticabilità di soluzioni alternative reperibili nei lotti in questione attualmente a

destinazione produttiva.

Art. 57 Area Strategica d'intervento: Isola I

1. Scopo dell'intervento è la generale sistemazione di quest'area attraverso una progettazione a basso profilo che assolva fundamentalmente a due obiettivi: la ricollocazione di alcune funzioni che si ritengono idonee ad un'area comunque di margine e l'innalzamento del livello qualitativo del paesaggio ad esempio attraverso la nuova piantumazione di un filare di alberi lungo la via Cassia.
2. L'area oggetto d'intervento è quella che si trova tra la Nuova e la Vecchia Cassia per il tratto che va da via San Giusto (parte di progetto) sino allo svincolo della Nuova Cassia Monteroni sud. Tale zona è attualmente occupata da sporadici episodi di edilizia residenziale e da orti.
3. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento Isola I prescrive le seguenti azioni:
 - a) progettazione degli ingressi al paese;
 - b) riorganizzazione delle funzioni presenti;
 - c) nuovo disegno del paesaggio con attenzione alle zone limitrofe alla strada.

Art. 58 Area Strategica d'intervento: Isola II

1. Scopo dell'intervento è la generale sistemazione di quest'area attraverso l'innalzamento del livello qualitativo del paesaggio ad esempio attraverso la nuova piantumazione di un filare di alberi lungo la via Cassia o la realizzazione di un intervento puntuale di interesse pubblico, che favorisca la creazione di flussi di persone ad esempio proveniente dalla zona industriale, in modo tale da consentire la costituzione di un nuovo portale di ingresso al paese e di un elemento di plusvalore alla qualità dell'insediamento produttivo.
2. L'area oggetto d'intervento è quella che si trova tra la Zona Industriale Sud di Monteroni d'Arbia e la Nuova Cassia. In quest'area sono oggi presenti il piccolo cimitero di Lucignano, il monumento ai Carabinieri Caduti, un podere e degli orti.
3. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento Isola II prescrive le seguenti azioni:
 - a) riorganizzazione delle funzioni presenti;
 - b) nuovo disegno del paesaggio con attenzione alle zone limitrofe alla strada;
 - c) puntuale creazione di attrattori di pubblico;
 - d) trasferimento di attività correlate alle attività produttive in zone limitrofe per consentire interventi di completamento nelle aree industriali esistenti a Monteroni d'Arbia
 - e) individuazione di un'area per il deposito materiali edili correttamente progettata sul piano dell'impatto sul paesaggio.

Art. 59 Schema Direttore SD2: Asse urbano di Monteroni

1. Scopo dell'intervento è la costituzione di una "spina dorsale" urbana portante, quale nuovo asse pedonale tracciato attraverso il paese dal centro storico sino alla collina, capace di organizzare e razionalizzare una serie di interventi pubblici e privati che possano nel loro insieme indurre una forte trasformazione qualitativa dell'assetto urbano attuale del paese; uno scenario in cui questi interventi vengono progressivamente realizzati come componenti di una stessa matrice urbana che li genera e li alimenta, porterebbe ad una crescita esponenziale e tangibile della qualità intrinseca del luogo.
2. Il nuovo Asse urbano di Monteroni d'Arbia interessa il centro urbano del capoluogo seguendo una direttrice di attraversamento che parte (dal centro storico) dal nuovo fronte di San Giusto verso il fiume ed arriva sino alle pendici delle colline nella zona detta di Tassinai; alcuni di questi interventi sono già in fase di realizzazione come ad esempio la parziale pedonalizzazione della Strada Cassia nel centro storico ed un nuovo insediamento residenziale di qualità sul sito dell'Ex artistica cristalli, altri rappresentano ipotesi progettuali: la nuova sede del Comune nell'attuale edificio della Scuola Media, la risistemazione della stazione con la realizzazione di una nuova passerella pedonale, il recupero della Tabaccaia e la sistemazione di una nuova piazza pubblica, un eventuale ampliamento della Coop, un nuovo edificio misto pubblico/residenziale ai piedi della collina di Tassinai.

3. Lo Schema Direttore SD2 comprende le seguenti aree strategiche di intervento:

Tabaccaia
Tassinai
San Giusto
Filanda

Art. 60 Area Strategica d'intervento: Tabaccaia

1. L'intervento di recupero architettonico del complesso dell'ex Tabaccaia non potrà limitarsi ad un semplice intervento edilizio, improntato sul solo riutilizzo fisico strutturale degli ampi e consistenti spazi e dei volumi dei quali è ampiamente dotata. Prioritarie sembrano alcune considerazioni in merito alla conservazione degli elementi architettonici e spaziali che la caratterizzano come ad esempio: il rispetto della sua struttura tipologica, la valorizzazione e comprensione del ruolo strategico che essa riveste nel contesto urbano nel quale si colloca, la corretta definizione delle molteplici funzioni che possono essere ospitate al suo interno.
2. Il recupero della Tabaccaia rappresenta un'eccezione all'interno degli edifici industriali dismessi poiché offre un'occasione irripetibile per riorganizzare la struttura urbana con attività che possano costituire un punto di riferimento per la cittadinanza, piuttosto che mantenere funzioni inerenti all'industria, per di più dismesse da tempo. Il PS individua infatti altre collocazioni all'interno del territorio comunale per la crescita delle attività produttive, quale in particolare la zona di Ponte d'Arbia.
3. Le funzioni che potranno trovare luogo nell'ambito di tale intervento dovranno essere numerose, eterogenee e complesse. L'ampia dotazione di spazi e la loro particolare articolazione, consentono infatti di immaginare uno spettro di attività molto vasto che potrà essere messo a punto progressivamente anche nel corso degli interventi di recupero che potrebbero far parte di un programma temporale di azioni non necessariamente contestuali. Le principali funzioni ospitate saranno comunque individuate dal Regolamento Urbanistico in quella terziaria, residenziale ed a servizi di uso pubblico, dimensionate in misura approssimativamente equivalente tra loro in termini di superficie utile lorda occupata. Dovrà invece essere esclusa la funzione produttiva e qualsiasi forma d'uso prevalente od esclusivo, anche se riferito alle suddette destinazioni principali.
4. Particolare attenzione potrà essere rivolta verso forme di accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che toscani e italiani fuori sede, per esperienze educative, didattiche o di ricerca nel sistema universitario e formativo toscano e di specializzazione scientifica e professionale, da realizzare secondo gli standard internazionali più elevati.
5. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento della Tabaccaia prescrive le seguenti azioni:
 - a) la razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato;
 - b) riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche;
 - c) promozione del centro commerciale naturale;
 - d) recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati;
 - e) diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati;
 - f) progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento;
 - g) progettazione attenta alle peculiari caratteristiche dell'edificio dell'Ex Manifattura Tabacchi;
 - h) attivazione di funzioni pubbliche;
 - i) progettazione di una nuova piazza intesa come nuovo luogo centrale della vita urbana del paese nell'area attualmente di pertinenza dell'Ex Manifattura Tabacchi;
 - l) attraversamento pedonale della ferrovia.
6. Per evitare l'incremento del traffico dovuto alla capacità attrattiva delle molteplici funzioni che dovranno insediarsi nella tabaccaia, dovranno essere predisposti dei parcheggi alle due estremità dell'asse urbano e dovrà essere limitato il traffico all'interno del centro del paese, sviluppando i servizi pubblici di collegamento intercomunale, come la metropolitana leggera (vd. Schema Direttore SD3).

Art. 61 Area Strategica d'intervento: Tassinaiia

1. L'intervento di nuova edificazione nell'area di Tassinaiia costituisce, insieme a quello di San Giusto, una delle due teste di ponte dell'Asse Urbano di Monteroni. Esso è di strategica importanza poiché si configura come un luogo con forte capacità attrattiva e quindi idoneo alla localizzazione di nuove attività commerciali e/o direzionali e perché potrebbe innescare alcune sostanziali modifiche al sistema della sosta divenendo un punto di partenza per la fruizione e l'attraversamento dell'Asse Urbano. Tutto questo rappresenta la possibilità di integrare, ancora maggiormente, il centro commerciale e tutte le attività a questo connesse, con il tessuto urbano residenziale e con le altre attività collettive.
2. L'intervento dovrà prevedere, lungo la circonvallazione J. F. Kennedy, la realizzazione di un nuovo fronte urbano, non necessariamente continuo, che, comunque sia conformato, offra visuali sulla retrostante collina. Il panorama delle colline retrostanti dovrà essere percepibile sia dal contesto della strada che dal prospiciente centro commerciale esistente, con il quale il nuovo insediamento dovrà istituire rapporti non solo visivi ma anche funzionali. In particolare dovrà essere studiata la possibilità di realizzare un parcheggio integrato con quello attuale del centro commerciale e reperita una soluzione per facilitare l'attraversamento della attuale strada. Nell'ambito dell'area d'intervento ed in particolare in corrispondenza della zona limitrofa a via IV Novembre e via di Tassinaiia, potrà essere realizzato un tessuto di case isolate sul lotto. L'intero intervento dovrà comunque localizzarsi principalmente nella parte pianeggiante verso la circonvallazione, limitando al massimo l'occupazione delle pendici della collina retrostante che dovrà in larga massima rimanere inalterata nel contesto attuale ed adibita a verde pubblico o a spazi aperti anche privati ma non attrezzati.
3. L'intervento di cui al precedente comma 1 deriva da una previsione del vigente prg per la quale il Piano Strutturale dispone la revisione integrale delle disposizioni morfologiche, tipologiche e distributive originarie e la riduzione delle quantità previste dal prg di un valore non inferiore a 2.750 mq di Superficie Utile Lorda.
4. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento di Tassinaiia prescrive le seguenti azioni:
 - a) la razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato;
 - b) chiara definizione del perimetro urbano;
 - c) riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche;
 - d) promozione del centro commerciale naturale;
 - e) recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati;
 - f) diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati;
 - g) progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento.

Art. 62 Area Strategica d'intervento: San Giusto

1. L'intervento nell'area di San Giusto costituisce, insieme a quello di Tassinaiia, una delle due teste di ponte dell'Asse Urbano di Monteroni. Lo scopo di questo intervento è quello di ricomporre il tessuto connettivo al di là della cortina di edifici disposti lungo la vecchia Cassia nel centro storico attraverso il reperimento di soluzioni e forme che garantiscano la permeabilità dei percorsi verso questo nuovo fronte e verso il fiume. Incrementando l'attuale sistema dei parcheggi già presente questa nuova area potrebbe costituire un secondo punto di partenza per la fruizione e l'attraversamento dell'Asse Urbano.
2. San Giusto si trova in un'area tra il centro antico e la nuova strada via San Giusto di cui la prima parte è in fase di progettazione esecutiva e la seconda parte costituisce una previsione di Piano Strutturale.
3. Per tale area il PS prescrive la definizione della strada, dei suoi margini e del rapporto di questa da e verso il centro abitato oltre che da e verso il fiume, garantendo allo stesso tempo un'ampia permeabilità che consenta il raggiungimento dell'area fluviale ed una mobilità capillare verso il centro storico.
4. Compatibilmente con le indicazioni relative al rischio idraulico in quest'area potranno prevedersi interventi di completamento e di nuova edificazione fermo restando la necessità di predisporre contestualmente un disegno complessivo degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali.
5. Dovrà essere previsto il recupero dell'area attraverso interventi di riqualificazione del tessuto

edilizio esistente, atti a promuovere un corretto equilibrio funzionale e valorizzazione di un contesto strategico per il centro urbano del capoluogo.

6. Nell'ambito di tale Area Strategica di Intervento il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare un intervento di recupero che potrà prevedere anche nuove funzioni residenziali per gli edifici che ospitano funzioni ritenute non più congrue rispetto all'utilizzo del centro storico; tale intervento potrà essere attuato solo nell'ambito della contestuale rilocalizzazione in altra area del Comune di tali attività sociali e ricreative; tale con testualità dovrà essere obbligatoriamente stabilita attraverso la redazione di una specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale che stabilisca tempi ed impegni dei proponenti l'operazione edilizia.
7. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento di San Giusto prescrive le seguenti azioni:
 - a) ridefinizione del margine dell'abitato lungo via San Giusto;
 - b) razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato;
 - c) chiara definizione del perimetro urbano;
 - d) riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche;
 - e) promozione del centro commerciale naturale;
 - f) riorganizzazione delle funzioni presenti;
 - g) nuovo disegno del paesaggio con attenzione alle zone limitrofe alla strada;
 - h) puntuale creazione di attrattori di pubblico;
 - i) recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati;
 - l) diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati;
 - m) progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento;
 - n) realizzazione di percorsi per il passeggio sul lungofiume;
 - o) pavimentazione ed illuminazione di alcuni tratti di passeggiata sul lungofiume;
 - p) realizzazione di aree per la sosta sul lungofiume;
 - q) segnalazione degli accessi al Parco Fluviale.

Art. 63 Area Strategica d'intervento: Filanda

1. L'intervento di recupero architettonico del complesso dell'ex Filanda, anche se di minore entità rispetto a quello della Tabaccaia, assume comunque un ruolo strategico per il contesto urbano nel quale si colloca. Pertanto non potrà trattarsi di un semplice intervento edilizio, improntato sul solo riuso fisico strutturale degli spazi e dei volumi ma dovranno essere effettuate importanti considerazioni in merito alla conservazione degli elementi architettonici e spaziali che la caratterizzano ed alla possibilità di rendere una parte di questa accessibile al pubblico.
2. Il PS per l'Area Strategica Filanda prescrive le seguenti azioni:
 - a) progettazione attenta alle peculiari caratteristiche dell'edificio dell'Ex Filanda;
 - b) attivazione di funzioni pubbliche.

Art. 64 Schema Direttore SD3: Ferrovia

1. L'infrastruttura ferroviaria è tematica di rilievo per il territorio di Monteroni d'Arbia in quanto rappresenta un mezzo di trasporto dalle altissime potenzialità che potrebbe incrementare di molto il livello qualitativo del territorio. Questo progetto è sostanzialmente legato alla effettiva realizzazione di un progetto, in fase di studio, di trasformazione dell'attuale servizio ferroviario in un più efficiente e moderno treno metropolitano, che conviva con l'attuale servizio dei treni regionali. In tal modo si potrebbe realizzare a Monteroni una reale alternativa al trasporto privato rafforzando e migliorando il livello del servizio pubblico. Alcune aree strategiche di intervento, adiacenti alla linea ferroviaria, potrebbero trovare proprio nel potenziamento di questo servizio la base per una effettiva attuazione dei progetti previsti su di esse.
2. Lo Schema Direttore SD3 comprende le seguenti aree strategiche di intervento:
 - La tranvia
 - Area sportiva a Monteroni

Art. 65 Area Strategica d'intervento: Tranvia

1. Oggetto dell'intervento è la realizzazione di un nuovo treno metropolitano e dei servizi ad esso annessi. Il progetto prevede l'utilizzo di buona parte delle strutture ferroviarie esistenti e, almeno in una prima fase, la realizzazione di alcune opere d'interscambio per consentire la coesistenza del nuovo servizio metropolitano con quello regionale.
2. Il numero delle stazioni dovrà essere incrementato, attraverso la realizzazione di semplici fermate dotate dei livelli minimi di servizio e di una pensilina di protezione. In corrispondenza di ogni nuova fermata potranno essere, a seconda dei casi, realizzati modesti parcheggi scambiatori e parcheggi per biciclette e creati nuovi percorsi pedonali di collegamento con le aree residenziali e con i principali servizi pubblici.
3. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento la Tranvia prescrive le seguenti azioni:
 - a) studi per l'utilizzo delle attuali infrastrutture ferroviarie per la realizzazione di un sistema di treni metropolitani.

Art. 66 Area Strategica d'intervento: Area sportiva a Monteroni

1. Oggetto dell'area d'intervento è il potenziamento delle attuali strutture sportive del Capoluogo da realizzarsi nell'ottica di concentrare e specializzare l'offerta complessiva di servizi sportivi sia di carattere amatoriale che agonistico, in modo tale da caratterizzare la zona quale ambito di riferimento per l'intero territorio Comunale; una nuova fermata della metropolitana di superficie Siena-Buonconvento in corrispondenza della nuova area di sviluppo degli impianti sportivi contribuirebbe alla costituzione di un nuovo polo sportivo di una certa rilevanza e dotato di un'ottima accessibilità.
2. L'attuale area sportiva include un ippodromo, un campo da calcio su erba, un campo da calcio su terra, un campo da calcetto, due campi da tennis ed una piccola piscina scoperta; alle strutture esistenti si prevede possano essere aggiunti una pista di pattinaggio scoperta, alcuni campi da bocce e da bowling coperti ed un nuovo palazzetto dello sport con campo da basket, da pallavolo e da pallamano, da ubicarsi nella zona adesso a campo incolto a sud dell'attuale area sportiva.
3. Nell'ambito degli interventi di cui al comma precedente potranno essere contestualmente previsti spazi per associazioni ed enti e più in generale attività direzionali connesse all'attività principale sportiva oltre ad altre eventuali attrezzature di interesse collettivo.
4. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento dell'Area sportiva prescrive le seguenti azioni:
 - a) ampliamento dell'area sportiva con realizzazione di una nuova pista da pattinaggio, un campo da calcetto, un palazzetto dello sport ed altre attrezzature sportive.

Art. 67 Area Strategica d'intervento: Collandino

1. L'intervento di nuova edificazione nell'area di Collandino si pone nell'ottica di determinare nuove e diverse modalità di crescita urbana del capoluogo, allo scopo specifico di contenere e limitare la progressiva aggressione della recente espansione edilizia sulle pendici delle colline; a tal fine il PS individua e definisce la "linea delle colline" quale strumento di salvaguardia per la qualità di tutto il fondovalle dell'Arbia e stabilisce, conseguentemente l'espansione edilizia futura del capoluogo lungo le direttrici del fondovalle.
2. L'area di "Collandino" è situata in una zona immediatamente adiacente la ferrovia, ai margini della Zona Industriale Nord di Monteroni d'Arbia; vista la collocazione in forte contatto con l'area industriale ed alcune infrastrutture quali la ferrovia ed il cavalcavia, il PS prescrive per tale area tipologie a funzione residenziale piuttosto compatte e rivolte verso la collina retrostante.
3. In particolare nella definizione dell'intervento dovranno essere rispettate e valutate le visuali attualmente presenti sull'edificio della Grancia di Cuna ed utilizzate comunque tipologie a bassa densità edilizia ed altezza contenuta.
4. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento di Collandino prescrive le seguenti azioni:

- a) recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati;
- b) diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati;
- c) progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento;
- d) corretto dimensionamento dell'intervento.

Art. 68 Schema direttore SD4: Ponte d'Arbia

1. Questo intervento ha come obiettivo prioritario quello di costruire a Ponte d'Arbia un nucleo urbano più forte e riconoscibile di quello attuale. Questo potrà attuarsi attraverso la ricucitura di alcuni brani della debole odierna struttura urbana ma anche attraverso nuovi interventi che tengano conto delle valenze del territorio come ad esempio il torrente Sorra ed il fiume Arbia e che offrano nuove opportunità e nuovi servizi agli abitanti presenti e futuri. Il raggiungimento della linea ferroviaria per essere pronti a fruire dei futuri sviluppi infrastrutturali del territorio, l'innalzamento dell'offerta lavorativa con la realizzazione di nuovi insediamenti industriali, l'innalzamento del livello di qualità e della possibilità di fruizione degli spazi aperti, una nuova offerta di edilizia residenziale di qualità appaiono buoni punti di partenza per sostenere l'ipotesi di una crescita residenziale in questo centro abitato. Il Piano Strutturale propone per questo la realizzazione di una nuova strada che divenga una sorta di colonna vertebrale del futuro sviluppo del paese; questa assolverebbe alla duplice funzione di sostenere da un lato una crescita misurata e sostenibile della zona industriale, così come indicano le nuove previsioni per le aree industriali, e dall'altro lo sviluppo del paese.
2. Lo Schema Direttore SD4 comprende le seguenti aree strategiche di intervento:
 - Nuovo quartiere a Ponte d'Arbia;
 - Parco urbano;
 - Zona industriale di Ponte d'Arbia.

Art. 69 Area Strategica d'intervento: Nuovo quartiere a Ponte d'Arbia

1. L'area di intervento include una porzione di territorio a nord ovest dell'attuale centro abitato. Il territorio circostante il centro abitato di Ponte d'Arbia è quello che ha maggiori potenzialità di risposta ad esigenze di espansione residenziale per conformazione morfologica del terreno. Tale crescita dovrà essere commisurata ad una offerta di servizi e di qualità urbana e di infrastrutture che renda appetibile il luogo. Una direttrice che conduca alla linea ferroviaria potrebbe costituirsi come elemento ordinatore e funzionale della crescita. Tali indicazioni verranno meglio definite in sede di Regolamento Urbanistico.
2. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento Nuovo quartiere a Ponte d'Arbia prescrive le seguenti azioni:
 - a) la razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato;
 - b) chiara definizione del perimetro urbano;
 - c) riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche;
 - d) espansione residenziale;
 - e) recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati;
 - f) diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati;
 - g) progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento;
 - h) corretto dimensionamento dell'intervento.
3. Gli interventi previsti dal presente articolo sono subordinati alla risoluzione contestuale delle problematiche di depurazione con modalità tali da coprire il fabbisogno della frazione.

Art. 70 Area Strategica d'intervento: Parco urbano

1. L'area di intervento riguarda la zona degli attuali impianti sportivi a Ponte d'Arbia, tutta l'area compresa tra questi ed il torrente Sorra ed una parte di campi che si trovano tra l'attuale centro abitato e la nuova area di crescita edilizia. A parte la zona degli impianti sportivi da riqualificare, questo parco si immagina configurato semplicemente come uno spazio aperto di qualità, facilmente attraversabile e che consenta facili spostamenti nel verde dal torrente

- Sorra alla Cassia e ancora oltre verso il fiume Arbia.
2. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento del Parco urbano prescrive le seguenti azioni:
 - a) riqualificazione dell'attuale zona sportiva;
 - b) realizzazione di un nuovo parco urbano.

Art. 71 Area Strategica d'intervento: Zona industriale di Ponte d'Arbia

1. Garantire al territorio di Monteroni d'Arbia la possibilità di accrescere i propri insediamenti produttivi appare di fondamentale rilevanza per mantenere una linea di crescita economica ed occupazionale. Nonostante questo il territorio appare piuttosto saturo nelle sue possibilità morfologiche di sviluppo in questo senso.
2. La strategia di sviluppo proposta dal PS è quella di rafforzare il polo produttivo di Ponte d'Arbia in adiacenza all'attuale area produttiva. I nuovi insediamenti dovranno mantenersi sul lato ovest della via Cassia, evitare un eccessivo sviluppo sul fronte strada, evitare innesti diretti sulla viabilità principale e non espandersi oltre le zone pianeggianti.
3. L'area industriale di Ponte d'Arbia sarà oggetto di un protocollo d'intesa con il limitrofo comune di Buonconvento per l'utilizzo congiunto dell'area.
4. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento Zona Industriale di Ponte d'Arbia prescrive le seguenti azioni:
 - a) espansione dell'area industriale di Ponte d'Arbia;
 - b) realizzazione di una nuova Area Industriale Sostenibile in accordo con le più recenti politiche comunitarie.
5. Il Regolamento Urbanistico potrà dare attuazione a tale Area Strategica d'intervento alle seguenti condizioni:
 - predisporre la risoluzione delle problematiche depurative;
 - predisporre uno studio approfondito sulla capacità di smaltimento dei rifiuti, compresi quelli speciali che possono essere determinati dalle attività produttive;
 - verificare la necessità di adeguamento della rete elettrica;
 - verificare la necessità di adeguare la rete idrica per sopportare l'aumento della domanda;
 - condizionare l'attuazione di una quota pari al 50% del dimensionamento di cui al comma 5 dell'art. 111 alla stipula del protocollo di intesa di cui al precedente comma 3.

Art. 72 Schema direttore SD5: Nuovi ambiti naturali e paesaggistici

1. Il territorio aperto di Monteroni d'Arbia è caratterizzato da ambiti naturali e paesaggistici che si intende sottoporre a tutela attraverso il loro riconoscimento e l'accrescimento delle possibilità di fruizione di questi da parte della popolazione. Una politica attiva di intervento misurato sul territorio appare un buon sistema per la conservazione di parti di questo che altrimenti rischiano il degrado, l'abbandono o, peggio, la brutale trasformazione.
2. Lo schema direttore SD5 comprende le seguenti aree strategiche di intervento:
 - Strada panoramica di Radi e Grotti
 - Fusola Anpil
 - Parco Fluviale

Art. 73 Area Strategica d'intervento: Strada panoramica di Radi e Grotti

1. Questa Area strategica di Intervento comprende tutto il percorso stradale che da Monteroni d'Arbia conduce ai centri abitati di Radi, Ville di Corsano ed infine al Castello di Grotti. Questo percorso ha alta valenza paesaggistica poiché offre ampi scorci panoramici sulle colline circostanti, sull'agglomerato urbano di Siena e su alcuni complessi rurali di pregio. Sul percorso si trovano inoltre alcune emergenze di alto valore storico ambientale quali il nucleo

urbano di Radi, la Pieve di Corsano, la Cipressaia, il Parco ed il Castello di Grotti. Questo intervento ha l'obiettivo di facilitare la fruizione di questo percorso da parte dell'utenza debole (pedoni, ciclisti, ciclo amatori) oltre che mantenere, segnalare e facilitare l'accesso e la sosta ai punti panoramici ed alle emergenze storico architettoniche.

2. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento Strada panoramica di Radi e Grotti prescrive le seguenti azioni:
 - a) tutela e valorizzazione delle specie autoctone;
 - b) tutela e valorizzazione delle emergenze storico architettoniche;
 - c) realizzazione di un percorso separato per l'utenza debole;
 - d) realizzazione di punti di sosta panoramici.

Art. 74 Area Strategica d'intervento: Fusola Anpil

1. Si tratta di un'area abbastanza ampia individuata ai margini del Fosso della Fusola che ha origine dai numerosi rami sorgentizi che provengono dalla Tenuta della Selva e dopo circa cinque chilometri si getta nel Torrente Sorra. Questo intervento ha lo scopo di tutelare e mettere in valore le alte qualità naturalistiche di quest'area preservandone le caratteristiche ed incentivandone la fruizione attraverso la realizzazione e la manutenzione di percorsi pedonali. La sua unicità dal punto di vista floristico-vegetazionale è legata al fatto che per lunghi tratti il corso d'acqua mantiene un alveo con caratteristiche geomorfologiche poco modificate dall'uomo e con presenza di terrazzamenti naturali larghi, anche qualche decina di metri, colonizzati da vegetazione ripariale. Dal punto di vista vegetazionale la principale emergenza da segnalare è che, caso unico nel Comune di Monteroni, il fosso è per molti tratti bordato da boschetti e filari di Ontani, che vanno a formare una specie di galleria come a proteggerlo. Si rileva inoltre la presenza di alcuni mulini che, oltre che testimonianza storica di una diversa fruizione del territorio, rappresentano una significativa emergenza architettonica.
2. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento Fusola Anpil prescrive le seguenti azioni:
 - a) istituzione di una nuova Anpil, aree naturali protette di interesse locale inserite in ambiti territoriali intensamente antropizzati, che necessitano di azioni di conservazione, restauro o ricostituzione delle originarie caratteristiche ambientali e che possono essere oggetto di progetti di sviluppo ecocompatibile (Art. 02, comma 4 L.R. 49/1995); possono farne parte anche biotopi di modesta superficie (Art. 02, comma 5 L.R. 49/1995);
 - b) tutela e messa in valore delle alte qualità naturalistiche;
 - c) redazione di uno studio specifico teso alla determinazione delle reali condizioni di conservazione del patrimonio vegetale presente che preveda: la redazione di una flora completa che permetta di censire la reale consistenza del contingente specifico di tutta l'area del Fusola, l'individuazione di tutte le comunità vegetali, la mappatura molto precisa dei tipi vegetazionali individuati e delle emergenze flogistiche;
 - d) realizzazione e manutenzione di nuovi sentieri;
 - e) installazione di una cartellonistica che illustri le principali caratteristiche geomorfologiche, vegetazionali e naturalistiche del sistema fiume ed illustri le principali specie animali e vegetali presenti.

Art. 75 Area Strategica d'intervento: Parco fluviale

1. Questa area strategica di intervento attraversa tutto il territorio comunale da Nord a Sud costeggiando il letto del fiume Arbia. Attorno al fiume viene individuata un'area che in maniera variabile muta le proprie dimensioni a seconda delle peculiarità che via via si incontrano sul territorio o delle specificità che si ritengono adatte ad alcune zone di questo parco. L'intervento prevede venga garantita una continuità di percorrenza pedonale lungo tutto il tragitto del fiume in modo da realizzare una passeggiata naturalistica fruibile durante un'escursione ma anche come semplice luogo del passeggio "urbano" nelle zone di adiacenza ai centri abitati. Tale percorso potrà in parte coincidere od intersecarsi con una

seconda linea di mobilità parallela al corso dell'Arbia costituita dalla nuova pista ciclabile Poggibonsi Buonconvento che a partire da Monteroni d'Arbia non si discosta molto dal tracciato del fiume.

2. Il PS per l'Area Strategica d'Intervento Parco Fluviale prescrive le seguenti azioni:
 - a) ripulitura di una o più zone attraverso il reinserimento di specie autoctone tipiche dell'area, prioritariamente ecotipi locali (Art. 6, L.R. 56, 6 aprile 2000), e l'eliminazione di quelle estranee quali ad esempio le Robinie;
 - b) interventi di manutenzione dei sentieri esistenti;
 - c) realizzazione di una passeggiata naturalistica;
 - d) realizzazione di percorsi per il passeggio urbano in adiacenza ai centri abitati;
 - e) pavimentazione ed illuminazione di alcuni tratti;
 - f) aree per la sosta;
 - g) segnalazione degli accessi dai centri abitati
 - h) installazione di una cartellonistica che illustri le principali caratteristiche geomorfologiche, vegetazionali e naturalistiche del sistema fiume ed illustri le principali specie animali e vegetali presenti.

PARTE 4° DISCIPLINA OPERATIVA

TITOLO VI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO STRUTTURALE

Art. 76 Attuazione del Piano Strutturale

1. Le disposizioni del Piano Strutturale si attuano mediante Regolamento Urbanistico.
2. Per le previsioni di nuovi insediamenti o trasformazioni urbanistiche o sostituzione di tessuti insediativi esistenti, il Regolamento Urbanistico dovrà preventivamente acquisire certificazione del gestore dei servizi in merito all'adeguatezza del sistema di approvvigionamento idrico, di smaltimento delle acque reflue, del sistema di gestione e smaltimento dei rifiuti solidi e della adduzione del gas.
3. Per gli interventi di riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente attuati attraverso interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica dovrà essere verificata la disponibilità di risorse adeguate in termini di rete acquedottistica e fognaria ed eventualmente attuati dispositivi di potenziamento delle infrastrutture esistenti; tale verifica dovrà essere compiuta anche per tutti gli interventi di recupero quando realizzati in ambito extraurbano verificando la modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento dei reflui.
4. Il Regolamento Urbanistico, così come previsto dall'art. 14 della L.R. 25/98 dovrà essere redatto in conformità ai contenuti del Piano Provinciale di gestione dei rifiuti.
5. L'Amministrazione Comunale dovrà provvedere alla gestione del Regolamento Urbanistico attraverso le seguenti azioni:
 - verifica dello stato di attuazione del Regolamento Urbanistico e della rispondenza alle finalità ed agli obiettivi del Piano Strutturale;
 - monitoraggio del territorio attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, favorendo la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale e l'aggiornamento periodico e costante nel tempo della *Relazione sullo Stato dell'Ambiente*.

TITOLO VII CONDIZIONI ALLA TRASFORMABILITÀ

Art. 77 Condizioni generali alla trasformabilità

1. Il Piano Strutturale definisce criteri e linee guida utili per poter successivamente elaborare nel Regolamento Urbanistico le condizioni alla trasformabilità delle U.T.O.E.
2. Le caratteristiche di pericolosità rilevate con lo studio geologico e gli esiti dello studio di valutazione degli effetti ambientali concorrono a definire le condizioni per la trasformabilità del territorio coerentemente con i principi dello sviluppo sostenibile.
3. Per il mantenimento e la salvaguardia delle risorse ambientali nonché per il recupero ed il ripristino della funzionalità ecobiologica dei luoghi ai fini del miglioramento generale della qualità della vita si dettano norme prescrittive e prestazionali estese a tutti i Sistemi, Sottosistemi ed ambiti.
4. In particolare, in riferimento alle criticità evidenziate in fase di analisi:
 - per quanto riguarda l'intero territorio comunale e prioritariamente per l'U.T.O.E. 5, l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale dovrà essere subordinata alla attuazione degli interventi per la realizzazione del sistema di depurazione ed il completamento della rete fognaria;
 - per quanto riguarda l'intero territorio comunale, l'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale dovrà essere subordinata alla attuazione degli interventi di incremento e di ottimizzazione delle fonti di approvvigionamento idrico;
 - per quanto riguarda le previsioni dei nuovi tracciati viari, nelle successive fasi di approfondimento del progetto dovranno essere specificamente e puntualmente

verificate le compatibilità con quanto indicato dal Piano Comunale di Classificazione Acustica; allo stesso modo la previsione di nuovi insediamenti residenziali dovrà tenere conto delle prescrizioni e delle norme in termini di distanze e fasce di rispetto dalle infrastrutture viarie indirizzate a garantire prestazioni acustiche coerenti alla classe di appartenenza.

CAPO I Disciplina degli aspetti geologici, idraulici e sismici

Art. 78 Pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica

1. Le tavole C.g.1, C.g.2, C.g.3 e C.g.4, rispettivamente, “Carta della Pericolosità geomorfologica”, “Carta della pericolosità idraulica”, “Carta della vulnerabilità” e “Carta della pericolosità sismica locale” suddividono il territorio comunale in differenti classi di pericolosità secondo quanto indicato nel Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.
2. La strumentazione urbanistica operativa e di dettaglio ed i conseguenti interventi di trasformazione territoriale nelle aree classificate alle diverse pericolosità sono soggetti alle disposizioni riportate nei successivi articoli che recepiscono anche le norme del Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone il cui riferimento è la tavola C.g.5 “Carta di adeguamento al P.A.I. di pericolosità geomorfologica e idraulica”.
3. Le disposizioni contenute nel Piano Assetto Idrogeologico, in particolare quelle di cui agli artt.5, 6, 7, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 28 sono comunque sovraordinate alle presenti norme e le completano.

Art. 79 Pericolosità geomorfologica

1. Pericolosità bassa (classe G.1): in questa classe ricadono le aree in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti il verificarsi di movimenti gravitativi di massa. Per queste zone, in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, non sarà necessario stabilire condizioni di fattibilità per gli interventi previsti.
2. Pericolosità media (classe G.2): in questa classe sono comprese le aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente) e le aree caratterizzate da elementi geomorfologici, litologici e giaciture caratterizzati da una bassa propensione al dissesto. Per queste aree il Regolamento Urbanistico stabilirà gli eventuali approfondimenti di carattere geognostico da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi ed al contesto geomorfologico circostante.
3. Pericolosità elevata (classe G.3): questa classe comprende le aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti; le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all’acclività, alla litologia, all’azione delle acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico; le aree interessate da intensi fenomeni erosivi. Per queste aree il Regolamento Urbanistico individuerà le necessarie verifiche geologiche e indagini geognostiche da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi, in riferimento alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto in cui si inseriscono; tali verifiche dovranno riguardare le effettive condizioni di stabilità dell’intervento prima e dopo la realizzazione di eventuali opere di messa in sicurezza e dovranno dimostrare che non determineranno aggravio dei processi geomorfologici presenti nell’area.
4. Pericolosità elevata (classe G.4): in questa classe sono comprese le aree soggette a fenomeni attivi e le relative zone di influenza. Per queste aree il Regolamento Urbanistico individuerà le necessarie verifiche geologiche e indagini geognostiche da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi, in riferimento alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto in cui si inseriscono.
5. In ogni caso l’attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture nelle aree di cui al precedente comma 4 è subordinata alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza che non pregiudichino le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e di consentire la

manutenzione delle opere di messa in sicurezza. A seguito della realizzazione di queste ultime dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto tali da poter constatare l'avvenuta messa in sicurezza.

Art. 80 Pericolosità idraulica

1. Pericolosità bassa (classe I.1): in questa classe rientrano le aree collinari o montane prossime ai corsi d'acqua per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b) sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
2. Per le aree con pericolosità bassa (I.1) di cui al precedente comma 1 in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, non sarà necessario stabilire condizioni di fattibilità per gli interventi previsti.
3. Pericolosità media (classe I.2): questa classe comprende sia le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 200 ed i 500 anni, sia le aree di fondovalle per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
 - a) non vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b) sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
4. Per le aree con pericolosità media (I.2) di cui al precedente comma 3, il Regolamento Urbanistico stabilirà opportune regole per impedire che si costituiscano condizioni di aggravio del carico idraulico per le zone classificate in classe 3 di pericolosità.
5. Pericolosità elevata (classe I.3): questa classe comprende sia le aree interessate da allagamenti per eventi alluvionali i cui tempi di ritorno sono compresi tra i 30 ed i 200 anni, sia le aree di fondovalle per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:
 - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b) sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
6. Per le aree con pericolosità elevata (I.3), il Regolamento Urbanistico individuerà i necessari studi di carattere idrogeologico-idraulico da effettuare in riferimento agli interventi ammessi per poterne definire la fattibilità, secondo le particolari condizioni idrauliche individuate.
7. Nelle aree di cui al precedente comma 5 non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; tali interventi non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
8. Nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni, da individuare con specifici studi idrologico-idraulici, sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio ad un livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.
9. Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

10. Pericolosità molto elevata (classe I.4): in questa classe sono comprese sia le aree interessate da allagamenti per eventi di piena i cui tempi di ritorno sono inferiori ai 30 anni, sia le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche per le quali ricorrono contestualmente le seguenti condizioni:
 - a) vi sono notizie storiche di inondazioni;
 - b) sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
11. Per le aree con pericolosità molto elevata (I.4) il Regolamento Urbanistico individuerà i necessari studi di carattere idrogeologico-idraulico da effettuare in riferimento agli interventi ammessi per poterne definire la fattibilità, secondo le particolari condizioni idrauliche individuate.
12. Nelle aree di cui al precedente comma 10 non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni; tali interventi non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
13. Nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 30 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura.
14. Relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazione dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree.

Art. 81 Pericolosità sismica locale

1. Pericolosità bassa (S.1): in questa classe sono comprese le aree caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e le aree dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica. Per queste zone, in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, non sarà necessario stabilire condizioni di fattibilità per gli interventi previsti.
2. Pericolosità media (S.2): questa classe comprende le aree dove sono presenti fenomeni franosi inattivi, le aree in cui è possibile il verificarsi di fenomeni di amplificazione sismica dovuti a particolari caratteristiche topografiche e/o stratigrafiche. Per queste zone, in sede di formazione del Regolamento Urbanistico, non sarà necessario stabilire condizioni di fattibilità per gli interventi previsti.
3. Pericolosità elevata (S.3): questa classe comprende le aree in cui sono presenti fenomeni di instabilità; le aree potenzialmente franose e/o esposte a rischio frana; aree con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi; terreni soggetti a liquefazione dinamica; aree soggette a fenomeni di amplificazione sismica dovuti a particolari condizioni geomorfologiche e/o stratigrafiche; aree caratterizzate dalla presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisicomeccaniche significativamente diverse.
4. Per le aree di cui al precedente comma 3 il Regolamento Urbanistico individuerà le necessarie verifiche geologiche e indagini geotecniche e geofisiche da effettuare in relazione alla tipologia degli interventi ammessi, in riferimento alle particolari condizioni fisiche e geomorfologiche del contesto in cui si inseriscono. Tali verifiche dovranno riguardare le effettive condizioni di stabilità dell'intervento, anche in condizioni dinamiche, prima e dopo la realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza e dovranno dimostrare che non determineranno aggravio dei processi geomorfologici presenti nell'area.
5. Pericolosità molto elevata (S.4): questa classe comprende le aree in cui sono presenti

fenomeni di instabilità attivi. Per queste aree il Regolamento Urbanistico individuerà le necessarie verifiche geologiche e indagini geotecniche e geofisiche da effettuare in relazione alla presenza di movimenti franosi attivi.

6. In ogni caso l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture nelle aree di cui al precedente comma 5 è subordinata alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza che non pregiudichino le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e di consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
7. A seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto tali da poter constatare l'avvenuta messa in sicurezza.

Art. 82 Piano "Assetto idrogeologico" del bacino regionale dell'Ombrone

1. Il Piano "Assetto Idrogeologico" (PAI) classifica il territorio di Monteroni d'Arbia secondo quattro classi di pericolosità idraulica e geomorfologica all'interno delle quali si applicano le disposizioni di cui agli artt.5 e 6 (rispettivamente per le aree P.I.M.E e P.I.E) e degli artt.12 e 13 (rispettivamente per le aree P.F.M.E e P.F.E) delle norme di attuazione del P.A.I.
2. Al di fuori delle aree a pericolosità molto elevata ed elevata il territorio è classificato come "ambito collinare e montano" e "ambito di fondovalle", così come indicati nella cartografia del Piano di Bacino, all'interno dei quali valgono le disposizioni di cui all'art.17 delle norme di attuazione del P.A.I.
3. La Carta di adeguamento al P.A.I. di pericolosità geomorfologica e idraulica (Tav.C.g.5) costituisce il riferimento per le aree P.I.M.E., P.I.E, P.F.M.E. e P.F.E, non perimetrata nel P.A.I., ai sensi degli artt. 8 e 16 delle norme dello stesso Piano di Bacino.
4. Ai fini del recepimento delle norme del P.A.I. le aree a pericolosità G.4 e G.3 della Carta della pericolosità geomorfologica (Tav.C.g.1) sono da considerare rispettivamente aree P.F.M.E. e P.F.E. per le quali, oltre alle disposizioni di cui all'art.79 delle presenti norme, si applicano, rispettivamente, le disposizioni degli artt.13 e 14 del P.A.I.:
 - Nelle aree P.F.M.E (art.13) sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, protezione, sistemazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare e mitigare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
 - Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
 - Gli studi di cui al comma precedente devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
 - Nelle aree P.F.M.E il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in

senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.

- La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, che documentano la dinamica complessiva del versante e l'areale potenzialmente coinvolgibile, essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.
- Nelle aree P.F.M.E. sono consentiti i seguenti interventi:
 - gli interventi di demolizione senza ricostruzione, gli interventi sul patrimonio edilizio di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;
 - interventi di ristrutturazione edilizia così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia che non comportino aumento di superficie o di volume, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;
 - gli interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume;
 - gli interventi sul patrimonio edilizio per adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;
 - gli interventi di ampliamento e di adeguamento di opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti e non compromettano la possibilità di realizzare la bonifica del movimento franoso, previo parere del Bacino sulla compatibilità degli interventi con gli obiettivi della pianificazione di bacino;
 - nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico non diversamente localizzabili, a condizione che venga dimostrato il non aumento del rischio nelle aree adiacenti, previa realizzazione delle opere funzionali alla messa in sicurezza. Queste ultime devono essere supportate da idonei studi geologici, geotecnici ed idrogeologici; il Bacino si esprime sulla coerenza degli studi e del progetto preliminare delle suddette opere con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione.
- Nelle aree P.F.E. sono consentiti gli interventi di consolidamento, bonifica, sistemazione, protezione e prevenzione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a controllare, prevenire e mitigare gli altri processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità elevata, approvati dall'Ente competente, tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi e dei diversi processi geomorfologici, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza

- degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
- Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriale per previsioni edificatorie, subordinando l'attuazione delle stesse 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. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.
 - Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
 - Nelle aree P.F.E il Bacino si esprime sugli atti di Pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
 - La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di approvazione del presente Piano è subordinata alla verifica dello stato di stabilità dell'area sulla base di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnica ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area.
 - Qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza costituiscano elemento strutturale e sostanziale degli interventi previsti, la realizzazione di questi ultimi potrà essere contestuale alle opere di consolidamento e messa in sicurezza.
 - Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza di cui sopra è tenuto a trasmettere al Comune ed al Bacino dichiarazione, a firma di tecnico abilitato, relativa agli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza, all'eventuale sistema individuato per il monitoraggio ed alla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza.
 - Nelle aree P.F.E., sono consentiti, oltre agli interventi di cui al comma 7 dell'art. 13, i seguenti interventi:
 - a. interventi di ampliamento fino ad un massimo del 30% una tantum del volume esistente alla data di adozione del progetto di piano;
 - b. opere che non siano qualificabili come volumi edilizi.
5. Ai fini del recepimento delle norme del P.A.I. le aree a pericolosità I.4 e I.3 individuate con gli studi idraulici di dettaglio della Carta della pericolosità idraulica (Tav.C.g.2) sono da considerare rispettivamente aree P.I.M.E. e P.I.E. per le quali, oltre alle disposizioni di cui all'art.80 delle presenti norme, si applicano, rispettivamente, le disposizioni degli artt.5 e 6 del P.A.I.:
- Nelle aree P.I.M.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in

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

- Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. Le aree che risulteranno interessate da fenomeni di inondazioni per eventi con tempi di ritorno non superiori a 20 anni, non potranno essere oggetto di previsioni edificatorie, salvo che per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili con le condizioni di cui al successivo comma 11 lettera c.
- Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- Nelle aree P.I.M.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

- In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
- Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
- Nelle aree P.I.M.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni :

- dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza, compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
- dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

- Nelle aree P.I.M.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso specifici piani di sicurezza.
- Sul patrimonio edilizio esistente, sono consentiti gli interventi che non comportino aumenti di superficie coperta né di nuovi volumi interrati, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali. Sono altresì consentiti gli interventi di ampliamento della superficie coperta di fabbricati esistenti nei seguenti casi:
 - interventi funzionali alla riduzione della vulnerabilità del fabbricato;
 - interventi necessari alla messa a norma di strutture ed impianti in ottemperanza ad obblighi derivanti da norme vigenti in materia igienico sanitaria, di sicurezza sull'ambiente di lavori, di superamento delle barriere architettoniche e di adeguamento antisismico.
- Nelle aree P.I.M.E. sono inoltre consentiti:
 - gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche, di interesse pubblico e private;
 - gli interventi di ampliamento e di adeguamento delle opere pubbliche e delle infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e, previo parere del Bacino, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree;
 - la realizzazione di nuove opere e infrastrutture pubbliche o di interesse pubbliche non diversamente localizzabili, purchè siano realizzate in condizioni di sicurezza idraulica per tempi di ritorno di 200 anni, non precludano la possibilità di attenuare o eliminare le cause che determinano le condizioni di rischio e non concorrano ad aumentare il rischio in altre aree. Quanto sopra deve risultare da idonei studi idrologici ed idraulici che dovranno attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del presente Piano e dei propri atti di pianificazione;
 - nelle zone del territorio destinate ad usi agricoli, le opere e gli impianti per usi agricoli, zootecnici ed assimilabili purchè siano realizzati in condizioni di sicurezza idraulica in relazione alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e senza aggravio di rischio nelle aree limitrofe, nonché la realizzazione di annessi agricoli risultanti indispensabili alla conduzione del fondo e con destinazione agricola vincolata fino ad una dimensione planimetrica massima di 100 mq.;
 - l'installazione di strutture mobili temporanee stagionali per il tempo libero a condizione che sia comunque garantita l'incolumità pubblica, fermo restando la necessità di acquisire il parere dell'autorità idraulica competente.
 - I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.
- Nelle aree P.I.E. sono consentiti interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non aumentare il rischio di inondazione a valle, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva e tenuto conto del presente Piano di Assetto Idrogeologico. I progetti preliminari degli interventi sono sottoposti al parere del competente Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. Sono altresì consentiti gli interventi di recupero, valorizzazione e

mantenimento della funzionalità idrogeologica, anche con riferimento al riequilibrio degli ecosistemi fluviali.

- Tali aree potranno essere oggetto di atti di pianificazione territoriali per previsioni edificatorie non diversamente localizzabili, subordinando l'attuazione delle stesse alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle.
- Gli studi di cui al comma 2 devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino, il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli obiettivi e gli indirizzi del PAI e dei propri atti di pianificazione e, ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del presente Piano.
- Nelle aree P.I.E. il Bacino si esprime sugli atti di pianificazione di cui alla L.R. 5/95 in relazione alla coerenza degli stessi rispetto al presente Piano, nonché alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo. I pareri di cui sopra si intendono espressi in senso favorevole decorsi 90 giorni dalla presentazione della relativa istanza istruttoria in assenza di determinazioni o di comunicazioni da parte del Bacino.
- La realizzazione di nuovi interventi pubblici o privati, previsti dai vigenti strumenti di governo del territorio alla data di entrata in vigore del presente Piano, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 8, è subordinata alla preventiva o contestuale esecuzione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni. Gli interventi, definiti sulla base di idonei studi idrologici e idraulici, tenendo anche conto del reticolo di acque superficiali di riferimento del presente P.A.I., non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle. I progetti preliminari degli interventi strutturali di messa in sicurezza sono sottoposti al parere del Bacino che si esprime in merito alla coerenza degli stessi rispetto agli obiettivi del presente Piano e alle previsioni generali di messa in sicurezza dell'area. La messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni potrà essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

- In merito alla contestuale realizzazione degli interventi di messa in sicurezza connessi alla realizzazione di interventi edificatori o infrastrutturali, è necessario che il titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività) contenga la stretta relazione con i relativi interventi di messa in sicurezza evidenziando anche le condizioni che possono pregiudicare l'abitabilità o l'agibilità dell'intervento.
- Il soggetto attuatore, pubblico o privato, degli interventi di messa in sicurezza idraulica, è tenuto a trasmettere al Comune e al Bacino dichiarazione a firma di tecnico abilitato, degli effetti conseguiti con la realizzazione degli interventi, ivi compresa la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni.
- Nelle aree P.I.E., la realizzazione di edifici e nuovi volumi in singoli lotti nell'ambito di un contesto edificato, nonché il completamento di zone di espansione che risultino già convenzionate, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti alla data di entrata in vigore del presente Piano, è consentita, nelle more della messa in sicurezza complessiva, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza compatibilmente con la natura dell'intervento ed il contesto territoriale;
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.

Della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia (concessione, autorizzazione, dichiarazione di inizio attività).

- Nelle aree P.I.E., le utilizzazioni per finalità ambientali, ricreative e agricole dovranno comunque garantire la sicurezza degli utenti anche attraverso di specifici piani di sicurezza.
- Nelle aree P.I.E. sono consentiti, oltre agli interventi di cui ai commi precedenti:
 - gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che possono pervenire ad un riassetto complessivo degli organismi edilizi esistenti e degli spazi urbani ad essi appartenenti, alle seguenti condizioni:
 - dimostrazione di assenza o di eliminazione di pericolo per le persone e i beni, anche tramite sistemi di autosicurezza;
 - dimostrazione che l'intervento non determina aumento delle pericolosità a monte e a valle.
 - le opere che non siano qualificabili come volumi edilizi, purché realizzati con criteri di sicurezza idraulica e senza aumento di rischio in altre aree.
 - I Comuni possono promuovere piani finalizzati alla rilocalizzazione delle funzioni non compatibili con le condizioni di pericolosità esistenti.

6. L'area di pertinenza fluviale indicata nella carta di adeguamento al PAI di pericolosità geomorfologica e idraulica (Tav.C.g5) è destinata prioritariamente a garantire il recupero e la rinaturalizzazione dell'ecosistema fluviale. Tale area potrà essere oggetto di previsioni edificatorie non diversamente localizzabili da realizzarsi comunque nel rispetto degli obiettivi di cui sopra secondo quanto indicato nell'art.9 delle norme di Piano.

7. Nella carta della pericolosità idraulica (Tav.Cg.2) all'interno dell'area contraddistinta con la sigla A.S.I.P., individuata come area strategica per interventi di prevenzione, ai sensi dell'art.10 del P.A.I., non sono ammesse nuove destinazioni urbanistiche di carattere insediativo. Può essere consentita la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico riferite a servizi essenziali e non diversamente localizzabili, purché compatibili con la realizzazione degli interventi previsti e previo parere favorevole del Bacino. Per i manufatti esistenti all'interno della aree A.S.I.P. sono consentiti gli interventi che non comportano aumento di superficie coperta, fatti salvi volumi tecnici e tettoie senza tamponature laterali, nonché adeguamenti minimi necessari alla messa a norma delle strutture e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche. Il Bacino potrà, a seguito di ulteriori studi e verifiche, ovvero su proposta delle amministrazioni interessate, individuare ulteriori aree strategiche per interventi di prevenzione.

CAPO II Salvaguardia delle acque sotterranee

Art. 83 Condizioni generali

1. Le caratteristiche idrogeologiche del substrato del territorio comunale di Monteroni d'Arbia sono tali da non permettere lo sviluppo di importanti falde acquifere che possano essere sfruttate per un uso acquedottistico; in ragione di queste considerazioni non si rileva la necessità di adottare particolari misure di salvaguardia che siano più restrittive di quelle indicate nel Decreto Legislativo n.152 del 29 marzo 2006 attualmente vigente.

Art. 84 Protezione dall'infiltrazione di potenziali inquinanti

1. In relazione alla classificazione della vulnerabilità idrogeologica riportata nella Tav. C.g3 "*Carta della vulnerabilità*", all'interno delle aree classificate a vulnerabilità elevata (aree sensibili di classe 1 – vincolo elevato) ed a vulnerabilità medio-alta (aree sensibili di classe 2 – vincolo medio), ai sensi del capo A delle n.t.a. del PTC, si applicano specifiche norme di tutela degli acquiferi.
2. Nelle aree a vulnerabilità elevata (aree sensibili di classe 1) si dovranno adottare le seguenti misure di salvaguardia:

- è vietata la realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo con esclusione di isole ecologiche aree di trasferimento, e aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani nei casi di comprovata necessità da far constatare negli atti autorizzativi;
 - è vietata la realizzazione di centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - sono vietate le 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;
 - è vietata la realizzazione di oleodotti.
 - nei corpi idrici superficiali le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque superficiali destinate alla produzione di acqua potabile nella Tab. 1/A (classe A3) dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99.
 - nei corpi idrici di cui sopra i depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore;
 - le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA. Nell'esercizio delle attività agricole è comunque da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare l'apporto di 210 kg di azoto per ettaro, così come previsto dall'Allegato 7, Parte A del D.Lgs. 152/99;
 - fino alla definizione, da parte dell'AATO e dell'Autorità di Bacino, di una apposita disciplina dei prelievi, sono di norma vietate le perforazioni di pozzi per usi differenti da quelli domestici, così come definiti dall'art.93 del TU 1933 n. 1775, salvo i casi di comprovata ed eccezionale necessità da far constatare negli atti autorizzatori;
 - negli insediamenti urbani esistenti ricadenti in aree sensibili di classe 1 sono presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti; le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche sono alloggiare in manufatti a tenuta ed ispezionabili;
 - come misura prudenziale non sono da prevedersi ulteriori carichi urbanistici interessanti le aree sensibili di classe 1; eventuali previsioni dovranno comunque, sulla scorta di appositi specifici studi, dimostrare la compatibilità con gli obiettivi di tutela di cui alla presente disciplina. In tali zone, oltre alla adozione di misure tese ad evitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, i comuni prevedono tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo-Ambientale.
3. Nelle aree classificate a vulnerabilità medio-alta (aree sensibili di classe 2 – vincolo medio) si dovranno adottare le seguenti precauzioni:
- I depuratori di reflui urbani ed industriali sono dotati, se di nuova realizzazione, di opere e di impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo impianti, nonché a garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore.
 - Opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde sono da prevedersi anche per la realizzazione di:
 - impianti e strutture di depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
 - impianti di raccolta, stoccaggio o trattamento rifiuti di qualsiasi tipo;

- centri di raccolta, demolizione, rottamazione di autoveicoli, di macchine utensili, di beni di consumo durevoli, anche domestici;
 - attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio di sostanze nocive, sostanze radioattive, prodotti e sostanze chimiche pericolose, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, ivi comprese quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza e bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali;
 - tubazioni di trasferimento di liquidi diversi dall'acqua.
- i nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali dovranno essere limitati allo stretto necessario;
 - la perforazione di pozzi è soggetta al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque";
 - nei corpi idrici superficiali le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, in quelle stabilite per le acque per salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99, fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'Art. A2;
 - fino all'approvazione del Piano Provinciale per lo smaltimento dei rifiuti speciali, previsto dalla L.R. 25/1998, è consentito lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione ricadenti in Provincia di Siena; lo spandimento non dovrà superare le quantità previste per ettaro dall'art. 3 del D. Lgs n. 99/1992. Sono fatte salve le autorizzazioni rilasciate fino alla data di approvazione del PTC;
 - le pratiche agricole devono assumere come riferimento le Proposte tecniche dei disciplinari di produzione predisposti dall'ARSA, peraltro fatte proprie dal Piano Stralcio "Qualità delle acque" dell'Autorità di Bacino dell'Arno, approvato con DPCM 31.09.1999, pubblicato sul supplemento speciale del B.U.R.T. in data 10.11.1999.
4. Le trasformazioni che prevedono l'allacciamento di nuovi insediamenti alla rete fognaria dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente servite.
 5. Tutti i nuovi insediamenti previsti dal P.S. dovranno prevedere un sistema di raccolta e di smaltimento delle acque chiare separato da quello delle acque nere.

CAPO III Elementi per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni

Art. 85 Sostenibilità ambientale

1. Ai fini della salvaguardia, del mantenimento e del miglioramento della qualità ambientale dei luoghi e degli insediamenti, tutte le azioni di trasformazione del territorio direttamente previste dal Regolamento Urbanistico comprese quelle assoggettate ad ulteriore elaborazione urbanistica di dettaglio, relative a nuovi insediamenti, nuove infrastrutture ed interventi di sostituzione di tessuti insediativi o delle infrastrutture esistenti, dovranno risultare coerenti con gli obiettivi prestazionali, le prescrizioni ed i vincoli di cui ai successivi art. 86-87-88-89-90.

Art. 86 Suolo

1. Tutti i tipi di impianto vegetazionale previsti dovranno essere realizzati con modalità atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali; esse saranno orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e comunque la ritenzione temporanea delle acque di precipitazione.
2. Tutti i tipi di impianto artificiale dovranno essere realizzati con l'obiettivo di minimizzare l'effetto dell'impermeabilizzazione del suolo attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione delle acque o quantomeno la ritenzione temporanea delle stesse.
3. Tutti i tipi di impianti artificiali dovranno essere realizzati in modo da non alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di deflusso e di convogliamento a recapito delle acque di scorrimento superficiale.
4. Nei grandi aggregati industriali o in aree dove è prevista l'impermeabilizzazione di ampie superfici di suolo si dovrà evitare la dispersione casuale nelle zone limitrofe ed il

- convogliamento diretto in fognatura delle acque di precipitazione meteorica intercettate.
5. Per le trasformazioni che prevedano il recupero e/o la riqualificazione di aree produttive dismesse dovrà essere verificata l'avvenuta programmazione di preliminari idonee verifiche ambientali, volte ad accertare sia il grado di eventuale contaminazione dei terreni e delle acque sotterranee sia la necessità di interventi di bonifica ambientale, nel rispetto delle vigenti norme statali e regionali.
 6. Il PS individua nella Tav. B.6 "Vincoli" l'area di pertinenza della cava di pietrisco fornita dal PRAER e recepita ed adeguata dall'Amministrazione Comunale nella variante urbanistica approvata con Delibera del Consiglio Comunale n°50 del 15 settembre 1997. Il PS indica per tale area la conferma delle norme contenute nella variante stessa ed i seguenti indirizzi per il recupero ambientale da specificare in sede di Regolamento Urbanistico:
 - garantire i massimi livelli di sicurezza e di salubrità nel cantiere e nella porzione di territorio limitrofa ove si possono risentire gli effetti dell'attività estrattiva;
 - utilizzare il minerale non utile prioritariamente per il recupero ambientale della cava stessa;
 - ripristinare le condizioni naturali di scorrimento delle acque superficiali all'interno dell'area estrattiva e verso le zone circostanti.
 7. Ai fini del mantenimento della stabilità del soprassuolo e della limitazione dei fenomeni di erosione superficiale nelle aree agricole sono da rispettare le seguenti condizioni:
 - sistemi di aratura lungo le linee di livello (giropoggio, traverpoggio);
 - mantenimento di siepi, alberi e zone inerbite ai limiti del coltivo;
 - inerbimento dei vigneti e degli oliveti;
 - inerbimento permanente, evitando il pascolo, nelle zone limitrofe le aree calanchive;
 - giusta densità di bestiame per unità di superficie;
 - realizzazione di adeguata rete di regimazione delle acque quali fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle), e fossi collettori;
 - mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale;
 - mantenimento di una fascia di rispetto a terreno saldo in adiacenza della rete di regimazione delle acque;
 - manutenzione della viabilità podereale, sentieri, mulattiere e carrarecce con dotazione di cunette, taglia-acque e altre opere consimili al fine di evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali;
 - mantenimento, manutenzione e ripristino delle opere di sistemazione idraulico agraria di presidio quali: muretti, terrazzamenti, gradonamenti, canalizzazione delle acque di scorrimento superficiale, drenaggi ecc.

Art. 87 Sottosuolo

1. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali mediante opere di rinaturalizzazione spontanea e/o guidata con l'impiego di tecniche bioingegneristiche.
2. Per i rinterrati ed i rilevati consistenti dovranno essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco, ripristinando il grado di compattezza e di addensamento del terreno originario.
3. La messa in opera degli impianti tecnologici a rete sotterranei (le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche, telefoniche, telematiche e tutte le attrezzature connesse al funzionamento e alla manutenzione delle stesse) dovrà evitare la variazione e/o alterazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali senza comportare concentrazioni e/o ristagni di acque nelle aree di intervento e in quelle ad esse limitrofe.
4. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà

- essere tale da non compromettere la crescita e lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione delle zone agricole.
5. I lavori di chiusura degli scavi dovranno garantire la risistemazione del terreno (piantumato e non) o della pavimentazione originaria.
 6. Entro i 200 metri dai cimiteri esistenti sono messi in atto i seguenti accorgimenti al fine di garantire la tutela della salute umana:
 - le nuove edificazioni e gli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere attuati tramite l'adozione di fondazioni di tipo superficiale; è vietato pertanto l'utilizzo di fondazioni profonde su pali di qualsiasi tipologia;
 - è vietata la realizzazione di volumetrie interrato di qualsiasi natura e di cisterne d'acqua interrato;
 - è vietata la realizzazione di opere di captazione della falda idrica.

Art. 88 Acqua

1. Tutti gli interventi che coinvolgono parti di terreno agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni, provvedendo in ogni caso al ripristino della loro funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa dagli interventi precedenti.
2. E' vietato interrompere e/o impedire il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree libere da urbanizzazioni senza prevedere un nuovo e/o diverso recapito per le acque di scorrimento superficiale intercettate dalle nuove trasformazioni.
3. Sono vietati gli intubamenti e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi e delle scoline quando non sia previsto uno specifico progetto che garantisca un percorso alternativo per il deflusso delle acque a "giorno" con individuazione di un recapito definito.

Art. 89 Aria

1. Ai fini della limitazione e compensazione delle immissioni inquinanti in atmosfera ed emissioni acustiche dovuti al traffico veicolare le trasformazioni inerenti il sistema viario dovranno essere sottoposte alla preventiva valutazione dell'impatto sui ricettori più esposti, prevedendo, conseguentemente le opportune misure di mitigazione.
2. I nuovi insediamenti previsti dal P.S. dovranno essere attuati in coerenza con i contenuti del Piano Comunale di Classificazione Acustica (P.C.C.A.), al fine di consentire il rispetto dei limiti acustici definiti dalla normativa vigente per le varie zone del territorio comunale.
3. Per le misure di riduzione della densità delle emissioni si rinvia agli eventuali piani specifici ed in particolare al Piano energetico-ambientale (per le misure di risparmio, ottimizzazione e integrazione delle fonti tradizionali con fonti energetiche a basso inquinamento) e del Piano della mobilità (per la riduzione e razionalizzazione del traffico veicolare) che detteranno le prescrizioni per l'attuazione delle previsioni in sede di Regolamento Urbanistico.
4. Per le misure di compensazione il Piano strutturale prevede un incremento delle aree verdi come "biomassa vegetale" capace di assorbire una quota delle sostanze inquinanti emesse sulla superficie urbana con il conseguente abbassamento delle concentrazioni. Il verde di compensazione ambientale è costituito in particolare dalle formazioni boschive dense e dalle barriere.
5. Per le misure di compensazione nelle zone del territorio comunale classificate ai limiti massimi di esposizione al rumore dovrà essere previsto il potenziamento di barriere e di protezioni da realizzare con materiali vegetali. Esse assolveranno a funzioni ambientali di fonoassorbimento e di abbassamento delle concentrazioni di inquinanti chimici. Solo nei casi ove non sia possibile realizzare barriere arboree-arbustive o aggregazioni di filari, arbusteti e siepi, si dovrà ricorrere a barriere fono-assorbenti realizzate con materiali artificiali o barriere miste realizzate combinando ed integrando materiali artificiali e vegetali.
6. Per le misure di riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria (fenomeno sinteticamente definito "isola di calore urbano") il Piano Strutturale prevede il controllo dell'impermeabilizzazione delle superfici urbane ed il ripristino, laddove possibile, di superfici

- permeabili che contribuiscano a riequilibrare la rete di scambi fisicobiologici tra terreno, acqua ed atmosfera.
7. Per il contenimento dell'inquinamento luminoso nei centri abitati e nelle zone rurali ai fini del risparmio energetico e del mantenimento del naturale rapporto percettivo tra terra e cielo, in conformità a quanto stabilito dalla L.R. 37 del 21/03/2000 dovrà essere previsto:
 - l'adeguamento del regolamento Edilizio al fine di prevedere specifiche norme concernenti la progettazione, l'installazione e l'esercizio degli impianti di illuminazione esterna;
 - predisporre l'approvazione del Piano Comunale della illuminazione pubblica;
 - effettuare controlli sul rispetto delle misure stabilite dalla L.R. 37/2007 e dal Piano regionale per la prevenzione dell'inquinamento luminoso P.R.P.I.L.
 8. La previsione di destinazioni urbanistiche a prolungata permanenza umana in prossimità di linee elettriche ad alta tensione esistenti deve essere subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a bassa frequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche, prescrivendo, in caso di superamento dei valori-obiettivo fissati dalla normativa vigente, idonee misure di mitigazione.
 9. Nell'ambito delle aree di pertinenza dei nuclei principali (art. 22), dei nuclei minori (art. 23), degli aggregati rurali (art.24), degli Edifici specialistici, ville, fattorie (art. 25), delle case sparse (art. 26), nelle aree interessate da emergenze agrarie e paesaggistiche (artt. 15, 16 e 17), lungo la viabilità fondativa (art. 27), quella interpodereale di crinale e di pianura o fondovalle (artt. 28 e 29), dovrà essere di norma evitata la collocazione di impianti ed elettrodotti di tipo aereo che dovranno invece preferibilmente essere collocati in aree di ridotta visibilità o in corrispondenza di "corridoi infrastrutturali" già esistenti.
 10. Le trasformazioni urbanistiche che prevedano la realizzazione di siti destinati a permanenze umane prolungate in prossimità degli impianti di radiocomunicazione esistenti devono essere subordinate ad una preventiva valutazione dell'esposizione ai campi elettromagnetici indotti da questi ultimi, al fine di ridurre le nuove esposizioni ai campi elettromagnetici a radiofrequenza al minimo livello possibile, compatibilmente con le esigenze di carattere tecnologico, e comunque di evitare l'insorgenza di incompatibilità elettromagnetiche.

Art. 90 Rifiuti

1. In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano la realizzazione di nuovi insediamenti, con particolare riguardo alle attività di carattere commerciale ed industriale, dovrà essere valutata la rispondenza alle esigenze di raccolta differenziata delle varie categorie merceologiche di rifiuti, in funzione della strutturazione del servizio locale di raccolta dei rifiuti urbani e speciali ed anche in relazione all'area ecologica in funzione in zona industriale, nel rispetto dei criteri e degli indirizzi dettati dalle vigenti norme statali e regionali in materia.
2. Dovrà essere in ogni caso assicurata la diffusione e la conoscenza degli atteggiamenti corretti e perseguibili a piccola e grande scala in merito alla raccolta differenziata dei rifiuti.
3. In sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa che prevedano il recupero o di realizzazione di nuovi insediamenti e/o di infrastrutture stradali dovrà essere valutata la presenza di idonei spazi per l'organizzazione del servizio di raccolta differenziata, in relazione all'attuale strutturazione del servizio.

TITOLO VIII ATTITUDINE ALLA TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO RURALE

Art. 91 Disposizioni generali

1. Il Piano Strutturale in base alla presenza di elementi di salvaguardia e di tutela - così come

esplicitati al precedente Titolo VII - ed ai caratteri specifici dei luoghi, definisce differenti livelli di trasformabilità del territorio rurale, cioè differenti gradi di sostenibilità dello sviluppo di attività edilizie legate all'attività agricola. Questi comprendono tutte le trasformazioni urbanistiche ed edilizie, così come definite dagli artt. 78 e 79 della L.R. 01/2005 e nello specifico quelle attinenti il territorio rurale e pertanto disciplinate dal Capo III "Il territorio rurale" del Titolo IV "Disciplina generale per la tutela e l'uso del territorio", della citata Legge Regionale.

2. Il Piano Strutturale per l'intero territorio rurale di Monteroni d'Arbia non prevede la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo e non prevede interventi di ristrutturazione urbanistica.
3. Il Regolamento Urbanistico, oltre alle indicazioni contenute nei successivi articoli, dovrà predisporre apposita disciplina per la realizzazione degli annessi agricoli che preveda almeno la definizione dei materiali, degli elementi tipologici per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale, con indicazioni e prescrizioni in merito al ricorso all'edilizia sostenibile.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà predisporre per gli interventi nel territorio rurale l'utilizzo di avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse; della tutela della salubrità dell'aria e della salute umana; del sostegno della rinnovabilità e dell'uso efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa.
5. Negli ambiti dove il PS consente la realizzazione di annessi rurali, l'eventuale realizzazione di nuove cantine dovrà essere condizionata dalla verifica, in sede di Regolamento Urbanistico, del corretto inserimento ambientale del nuovo assetto morfologico (armonia tra volumetrie interrato, grandi superfici di servizio e paesaggio); dovrà essere incentivato l'utilizzo delle strutture esistenti e limitato - ove possibile - l'apertura di nuovi fronti di costruito; dovrà inoltre essere posta attenzione alla dimensione e 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 e utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere tecniche di ingegneria ambientale.
6. La classificazione delle aree in base ai gradi di trasformabilità è riportata nella tavola C.6 "Trasformabilità del territorio rurale", è effettuata nel seguente modo:
 - aree agricole a prevalente componente ambientale;
 - aree periurbane di transizione;
 - aree agricole delle colline;
 - aree agricole della pianura dell'Arbia;
 - aree agricole della pianura della Sorra.

Art. 92 Aree agricole a prevalente componente ambientale

1. Le aree agricole a prevalente componente ambientale corrispondono alle parti di territorio rurale caratterizzate dal massimo pregio ecologico, ambientale, paesaggistico e storico e dalla irrinunciabile rilevanza per la difesa del suolo; esse racchiudono le aree boscate, il reticolo idrografico ed ecologico, le emergenze del paesaggio agrario, le emergenze naturali di interesse paesistico, le aree di pertinenza dei nuclei minori, degli aggregati di pregio, degli edifici specialistici e delle ville e fattorie, delle case sparse di particolare valore ambientale e paesaggistico.
2. In tali aree il Piano Strutturale privilegia la tutela e la salvaguardia dei caratteri preminenti dei grandi spazi aperti e delle aree a valenza naturalistica, ambientale e paesaggistica, la difesa e la protezione delle risorse naturali, nonché degli elementi strutturanti il sistema insediativo e le emergenze storiche.
3. Le aree di cui al comma 1, pur risultando parte integrante del territorio rurale, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 01/05, non sono considerate aree a prevalente od esclusiva funzione agricola e pertanto non sono applicabili, se non esplicitamente previsto e disciplinato dal Regolamento Urbanistico ed esclusivamente nei limiti previsti dai successivi comma 4, 5 e 6, le norme di cui

- all'art. 41 della stessa legge regionale; tali aree comunque possono concorrere alla definizione delle superfici fondiarie minime di cui all'art. 41, comma 2 lettera b) della suddetta legge.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree valutare la possibilità di disciplinare la realizzazione, per le aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione di agricoltura biologica, di annessi rurali di limitate dimensioni, realizzati con materiali di tipo leggero e senza opere di fondazione e non comportanti la modifica della morfologia del terreno; dovrà altresì valutare la possibilità di consentire l'installazione dei manufatti precari come individuati all'art. 41, comma 8 della L.R. 01/05 e con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso.
 - 4 bis. Per le fattispecie di cui al comma 4 il RU dovrà prevedere che la costruzione di nuovi annessi, ancorché precari, sia commisurata alle dimensioni dell'attività aziendale.
 - 4 ter. Per le aree di pertinenza di edifici specialistici, ville e fattorie il RU dovrà limitare la possibilità di realizzare nuovi annessi agricoli ai casi in cui l'area di pertinenza appartenga ad una villa che svolge anche funzioni di azienda agricola e che sia dimostrata l'impossibilità e l'inopportunità di realizzare gli annessi al di fuori dell'area di pertinenza stessa; il RU dovrà inoltre condizionare l'intervento all'esito delle valutazioni di cui al capo U delle norme del PTCP.
 5. Il Regolamento Urbanistico potrà per tali aree valutare la possibilità di disciplinare la realizzazione di nuovi annessi agricoli nel caso in cui sia accertata la impossibilità e/o inopportunità di collocare tali manufatti in altro luogo esterno alle aree individuate come aree agricole a prevalente componente ambientale e comprovata dal PMAA con valore di Piano Attuativo.
 6. Le disposizioni di cui al precedente comma 4 e 5 non sono attuabili nell'area di pertinenza del nucleo di Cuna, individuata nella Tav. C2 "Statuto del territorio: tutele strategiche", al fine di tutelare la persistenza dei valori consolidati ed i punti di vista panoramici verso la Grancia e l'alto valore architettonico, storico e culturale del complesso nel suo contesto.
 7. Nei contesti di cui al comma 1 non potranno essere comunque consentiti interventi di nuova edificazione atto salvo quanto specificato ai precedenti comma 4 e 5 e gli interventi di sostituzione edilizia dovranno mantenere inalterata la localizzazione della volumetria, l'altezza massima esistente, non prevedere un aumento del numero dei corpi di fabbrica originari e potranno essere attuati solo previo progetto unitario relativo all'intera area interessata, nell'ottica di una riqualificazione ambientale complessiva.
 8. Nell'area sottostante l'insediamento di Cuna ove è in corso di realizzazione un nuovo insediamento residenziale in attuazione di un piano di recupero già approvato ed individuata nella tavola di progetto C.3 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi" come parte del sistema insediativo e del sottosistema "insediamenti residenziali, non valgono le disposizioni di cui al presente articolo, pur restando la valenza ambientale, paesaggistica e storica del contesto. Il Regolamento Urbanistico, confermando la previsione insediativa, dovrà contenere opportune specificazioni normative, allo scopo di garantire che le eventuali e successive realizzazioni siano condizionate alla valutazione delle implicazioni paesaggistiche ed al rispetto della memoria storica del contesto oggetto di intervento.

Art. 93 Aree periurbane di transizione

1. Le aree periurbane di transizione corrispondono alle aree di pertinenza dei nuclei principali e quindi dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale: Monteroni d'Arbia, Ponte a Tressa, More di Cuna, Ponte d'Arbia e Ville di Corsano; sono parti del territorio caratterizzate dalla presenza di alcuni scorci paesaggistici di valore ma anche da zone compromesse da superfetazioni o da forti trasformazioni della struttura agricola tradizionale dovute alla prossimità ai centri abitati.
2. Per tali aree il Piano Strutturale assicura la permanenza ed il rafforzamento del loro ruolo, quali ambiti di relazione tra contesto urbano più o meno recente e contesto rurale; promuove inoltre la riqualificazione delle parti degradate e destinate ad usi impropri o non correttamente strutturati ed organizzati e la tutela e permanenza della configurazione dei campi, della

- vegetazione, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie.
3. Le aree di cui al comma 1, pur risultando parte integrante del territorio rurale, ai sensi dell'art. 40 della L.R. 01/05, non sono considerate aree a prevalente od esclusiva funzione agricola e pertanto non sono applicabili, se non esplicitamente previsto e disciplinato dal Regolamento Urbanistico, le norme di cui all'art. 41 della stessa legge regionale; tali aree comunque possono concorrere alla definizione delle superfici fondiari minime di cui all'art. 41, comma 2 lettera b) della suddetta legge.
 4. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree valutare l'opportunità di disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via esclusiva o prevalente la cinotecnica, l'allevamento di api, di chioccioline o lombrichi; dovrà altresì disciplinare la realizzazione di annessi e manufatti necessari per l'agricoltura amatoriale come definiti all'art. 41 comma 5 della L.R. 01/05 e con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso oltre a valutare la possibilità di disciplinare la realizzazione di manufatti per il ricovero cavalli per attività amatoriali.
 5. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree valutare inoltre la possibilità di disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa e gli annessi e manufatti necessari per le piccole produzioni agricole come definiti all'art. 41 comma 5 della L.R. 01/05 e con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso.
 - 5bis. Il Regolamento Urbanistico potrà per tali aree valutare la possibilità di disciplinare la realizzazione di nuovi annessi agricoli nel caso in cui sia accertata l'impossibilità e/o inopportunità di collocare tali manufatti in altro luogo esterno alle aree individuate come aree periurbane di transizione e comprovata dal PMAA con valore di Piano Attuativo.
 6. Nei contesti di cui al comma 1 non potranno essere comunque consentiti interventi di nuova edificazione fatto salvo quanto specificato ai precedenti comma 3, 4 e 5.

Art. 94 Aree agricole delle colline

1. Le aree agricole delle colline corrispondono sostanzialmente al sistema delle colline coltivate, con l'eccezione delle cosiddette aree di valenza ambientale; sono individuate dal Piano Strutturale come sottozona del più ampio sistema di dotazione territoriale di aree con prevalente o esclusiva funzione agricola, in attuazione delle disposizioni dell'art. 40 comma 1 della L.R. 01/05.
2. Per tali aree il Piano Strutturale dispone lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, anche consentendo interventi trasformativi finalizzati a tale sviluppo, garantendo, al tempo stesso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree disciplinare la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 01/05; dovrà altresì disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via esclusiva o prevalente l'allevamento di equini, fauna selvatica, ovicapri, api, di chioccioline o lombrichi e l'attività di coltivazione di agricoltura biologica; gli annessi e manufatti necessari per le piccole produzioni agricole come definiti all'art. 41 comma 5 della L.R. 01/05 e l'installazione dei manufatti precari come individuati all'art. 41, comma 8 della suddetta legge, con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso.
- 3 bis. Per le aree di pertinenza degli aggregati rurali di cui all'art.24 inclusi nelle aree agricole delle colline, la realizzazione di nuovi annessi rurali ed in generale gli interventi di cui al precedente comma 3, sono ammessi solo nel caso in cui sia accertata la impossibilità e/o inopportunità di collocare tali manufatti in altro luogo esterno a tali aree e comprovata dal PMAA con valore di Piano Attuativo. Il RU dovrà disciplinare e precisare che la costruzione di nuovi annessi, ancorché precari, debba comunque essere commisurata alle dimensioni dell'attività aziendale.
4. In tali contesti il Regolamento Urbanistico non dovrà consentire la realizzazione di annessi agricoli per la cinotecnica salvo quelli inquadrabili nell'ambito dei PMAA; non dovrà consentire inoltre la realizzazione di annessi agricoli per la coltivazione in serre fisse e/o temporanee e

per l'agricoltura amatoriale e non potranno essere comunque consentiti interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto specificato ai precedenti comma 2 e 3.

Art. 95 Aree agricole della pianura dell'Arbia

1. Le aree agricole della pianura dell'Arbia corrispondono alla parte del sistema delle pianure coltivate connessa all'asta fluviale del fiume Arbia, con l'eccezione delle cosiddette aree di valenza ambientale; sono individuate dal Piano Strutturale come sottozona del più ampio sistema di dotazione territoriale di aree con prevalente o esclusiva funzione agricola, in attuazione delle disposizioni dell'art. 40 comma 1 della L.R. 01/05.
2. Per tali aree il Piano Strutturale dispone lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, anche consentendo interventi trasformativi finalizzati a tale sviluppo, garantendo, al tempo stesso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree disciplinare la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 01/05; dovrà altresì disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via esclusiva o prevalente l'allevamento di fauna selvatica, api, chioccioline o lombrichi e l'attività di coltivazione di agricoltura biologica; l'installazione dei manufatti precari come individuati all'art. 41, comma 8 della suddetta legge, con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso.
4. In tali contesti il Regolamento Urbanistico non dovrà consentire la realizzazione di annessi agricoli per la cinotecnica, per allevamenti di equini e ovicaprini, per la coltivazione in serre fisse e/o temporanee e per l'agricoltura amatoriale e le piccole produzioni agricole esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali; non potranno essere comunque consentiti interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto specificato ai precedenti comma 2 e 3.

Art. 96 Aree agricole della pianura della Sorra

1. Le aree agricole della pianura della Sorra corrispondono alla parte del sistema delle pianure coltivate connessa all'asta fluviale del torrente Sorra, con l'eccezione delle cosiddette aree di valenza ambientale; sono individuate dal Piano Strutturale come sottozona del più ampio sistema di dotazione territoriale di aree con prevalente o esclusiva funzione agricola, in attuazione delle disposizioni dell'art. 40 comma 1 della L.R. 01/05.
2. Per tali aree il Piano Strutturale dispone lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività ad essa connesse, anche consentendo interventi trasformativi finalizzati a tale sviluppo, garantendo, al tempo stesso, la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio rurale.
3. Il Regolamento Urbanistico dovrà per tali aree disciplinare la realizzazione di nuovi annessi agricoli ai sensi dell'art. 41 comma 4 della L.R. 01/05; dovrà altresì disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via esclusiva o prevalente l'allevamento di equini, ovicaprini e fauna selvatica, api, chioccioline o lombrichi e l'attività di coltivazione di agricoltura biologica; l'installazione dei manufatti precari come individuati all'art. 41, comma 8 della suddetta legge, con le condizioni poste dal successivo Regolamento di attuazione eventualmente integrato e/o dettagliato dal Regolamento Urbanistico stesso.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà altresì valutare l'opportunità di consentire e disciplinare la realizzazione di annessi agricoli per le aziende agricole che esercitano in via prevalente l'attività di coltivazione in serra fissa e/o temporanea.
5. In tali contesti il Regolamento Urbanistico non dovrà consentire la realizzazione di annessi agricoli per la cinotecnica e per l'agricoltura amatoriale e le piccole produzioni agricole esercitate da soggetti diversi dagli imprenditori agricoli professionali; non potranno essere comunque consentiti interventi di nuova edificazione, fatto salvo quanto specificato ai precedenti comma 2 e 3.

Art. 97 Parametri di riferimento per le zone agricole

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione necessarie per consentire la costruzione di nuovi annessi agricoli sono le seguenti:
 - 0,8 ha per colture orto-floro-vivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ha quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
 - 3 ha per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
 - 4 ha per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
 - 6 ha per colture seminative, seminativo erborato, prato, prato irriguo;
 - 30 ha per bosco ad alto fusto, bosco misto, pascolo, pascolo erborato e castagneto da frutta;
 - 50 ha per bosco ceduo e pascolo cespugliato.
2. Per i i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste dal precedente comma 1.

Art. 98 Condizioni per gli interventi su manufatti dismessi in territorio rurale

1. Gli interventi di riconversione di fabbricati non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole che prevedano opere di demolizione con ricostruzione e/o sostituzione edilizia sono consentiti solo quando esplicitamente previsto dal Regolamento Urbanistico e nel rispetto della disciplina specifica in esso contenuta; tale riutilizzo potrà avvenire esclusivamente attraverso interventi di ristrutturazione edilizia e/o di sostituzione edilizia; ognuno di questi interventi dovrà preventivamente svolgere una valutazione dell'impatto sul paesaggio ed individuare criteri di sostenibilità relativa sia alla localizzazione che alla morfologia ed all'altezza dei nuovi edifici; gli interventi di cui al presente articolo, dovranno comunque attuarsi esclusivamente all'interno dell'ambito di pertinenza degli edifici o del complesso rurale così come verrà definito dal Regolamento Urbanistico.
2. Negli interventi su manufatti dismessi in territorio rurale è prioritario il recupero degli edifici di civile abitazione rispetto alla demolizione e ricostruzione di capannoni e grandi annessi agricoli. Nel caso di interventi di sostituzione edilizia il Regolamento Urbanistico dovrà comunque stabilire la percentuale massima recuperabile in riferimento al volume complessivo degli altri edifici esistenti recuperati o da recuperare, compresi all'interno dell'area di pertinenza e facenti parte integrante dell'intervento; il nuovo edificio realizzato avrà quindi complessivamente una superficie utile lorda sempre inferiore rispetto a quella legittima esistente dell'edificio o degli edifici demoliti; non dovrà essere ammesso il "recupero" volumetrico di edifici quali tettoie, manufatti precari ed altre strutture similari.
2. bis Nel caso di ruderi o comunque in presenza di interventi che comportino la ricostruzione di parti dirute o non più esistenti di un fabbricato con struttura portante in muratura, il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare le metodologie di ricostruzione che dovranno essere finalizzate al recupero degli elementi tipologici, formali e strutturali originari e della conformazione originaria del complesso dal punto di vista volumetrico architettonico. L'intervento di ricostruzione non potrà essere attuato in assenza di dati certi riferiti alle originarie quantità volumetriche o alla struttura morfologica. Nel caso in cui vi siano parti strutturali parzialmente crollate la cui stabilità risulti ormai compromessa, il Regolamento Urbanistico potrà disciplinare, anche nell'ambito di interventi di risanamento conservativo e restauro, la loro demolizione e ricostruzione mantenendo inalterati gli elementi tipologici, formali e strutturali e recuperando del tutto o parzialmente i materiali di recupero eventualmente integrandoli con elementi di identica fattura e composizione.
3. Il Regolamento Urbanistico per gli interventi di cui al presente articolo dovrà disciplinare le modalità di valutazione della compatibilità paesaggistica e ambientale della volumetria ricostruita con il contesto rurale di riferimento.
4. Il Regolamento Urbanistico dovrà comunque promuovere e privilegiare misure perequative

per dislocare la loro realizzazione in aree diverse da quelle di maggior pregio o di maggior fragilità paesistica e ambientale.

TITOLO IX DIMENSIONAMENTO DEL PS: U.T.O.E.

Art. 99 Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE)

1. Per *Unità Territoriali Organiche Elementari* si intendono parti di territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia, individuate dal Piano allo scopo di garantire una equilibrata distribuzione delle dotazioni necessarie alla qualità dello sviluppo urbano; attraverso le U.T.O.E. il Piano stabilisce le dimensioni massime sostenibili degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi necessari anche in riferimento agli standard urbanistici ministeriali.
2. Il territorio del Comune di Monteroni d'Arbia è suddiviso in otto Unità Territoriali Organiche Elementari individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali.
3. Le Unità Territoriali Organiche Elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa le dimensioni relative alle seguenti funzioni:
 - Residenziale, comprensiva degli esercizi commerciali di vicinato;
 - Industriale ed artigianale, comprensiva delle attività commerciali all'ingrosso e depositi;
 - Commerciale relativa alle medie strutture di vendita;
 - Turistico ricettiva
 - Direzionale, comprensiva delle attività private di servizio;
4. Gli interventi in attuazione delle disposizioni del presente Titolo IX sono subordinate alla verifica e al rispetto delle Condizioni alla trasformabilità di cui al precedente Titolo VII.

Art. 100 Dimensioni massime ammissibili

1. I criteri adottati per la definizione delle dimensioni massime ammissibili del Piano Strutturale sono riportati nella relazione, che costituisce parte integrante del Piano.
2. Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti sono stabilite dal Piano Strutturale per ciascuna delle Unità Territoriali Organiche Elementari (U.T.O.E.); in caso di esaurimento delle quantità previste nelle singole UTOE e relativamente ai soli insediamenti residenziali, il Regolamento Urbanistico potrà, previa verifica di sostenibilità ai sensi dell'art. 4 del DPGR 9/2/2007 n. 3/R, predisporre trasferimenti di quantità tra differenti UTOE nella percentuale massima e complessiva del 10% della Superficie Utile Lorda prevista per ogni singola UTOE; tale percentuale dovrà essere riferita all'UTOE di destinazione.
3. Il dimensionamento di cui al precedente comma è espresso in metri quadrati di Superficie Utile lorda (Sul), ad eccezione del dimensionamento delle funzioni turistico ricettive che è espresso invece in numero di posti letto.
4. Fermo restando che fino all'adozione del Regolamento Urbanistico resteranno in vigore i parametri del Prg vigente e del Regolamento Edilizio, la Superficie Utile Lorda (Sul) di cui al precedente comma è intesa come la somma delle superfici di tutti i piani misurate comprendendo anche le murature esterne.
5. Per ogni U.T.O.E. all'interno della funzione residenziale, una volta esaurito il dimensionamento assegnato al recupero del patrimonio edilizio esistente di cui al comma 2 lettera a) del successivo art. 101, si potrà attingere alle quantità riferite agli interventi di cui alle lettere b), c) e d) del comma 2 del successivo art. 101.

CAPO I Dimensionamento

Art. 101 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree residenziali e per altre destinazioni complementari

1. La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per gli insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 102.700 di Superficie Utile lorda; tale quantità comprende anche la quota residua del Prg vigente incluse le quantità previste e non ancora attuate.
2. La Superficie utile lorda di cui al comma precedente è suddivisa in:
 - a) Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, cioè quelli derivanti da operazioni di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e addizioni volumetriche: 21.000 mq.
 - b) Interventi compresi all'interno del sistema insediativo, così come rappresentato nella Tav. C3 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi", quando prevedano interventi diversi da quelli di cui al precedente punto a): 41.100 mq.
 - c) Interventi non compresi all'interno del sistema insediativo ma in adiacenza a questo ed inclusi nelle Aree Strategiche d'intervento, quando prevedano interventi diversi da quelli di cui al precedente punto a): 32.300 mq.
 - d) Interventi non compresi all'interno del sistema insediativo e derivanti da operazioni di riconversione di manufatti dismessi in territorio rurale così come disciplinato al precedente art. 98: 8.300 mq.
3. Oltre alla superficie di cui al precedente comma 1 il Regolamento Urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza; in particolare esse potranno riferirsi a:
 - le attività commerciali – limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, agenzie e sportelli bancari, attività per la fornitura di servizi attinenti le telecomunicazioni e la telematica, l'informazione turistica, il multimediale, laboratori artigiani o artistici, artigianato di servizi personali e residenziali;
 - le attività direzionali.
4. La quantità massima prevista per le attività di cui al comma precedente potrà corrispondere complessivamente ad una Superficie Utile lorda massima pari a 9.550 mq. cioè circa il 10% della quota indicata per la funzione residenziale, così ripartita:
 - per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2: 1.850 mq.
 - per gli interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2: 3.700 mq.
 - per gli interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2: 3.200mq.
 - per gli interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2: 800 mq
5. Il dimensionamento degli interventi riferiti alla realizzazione di nuovi posti letto per le attività agrituristiche e per le strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione quali affittacamere, case e appartamenti per vacanze, residenze d'epoca è da considerarsi quota parte del dimensionamento residenziale di cui al presente articolo.
6. Gli interventi di recupero dei manufatti dimessi di cui all'art. 98 sono considerati equivalenti a nuovo impegno di suolo e sono conteggiati all'interno delle quantità riportate al comma 2 e riferite alle articolazioni in esso riportate, in relazione alla tipologia di intervento utilizzata ed alla localizzazione territoriale dello stesso.

Art. 102 Dimensioni massime ammissibili per le nuove previsioni di aree per insediamenti produttivi

1. La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per i nuovi insediamenti produttivi è pari a metri quadrati 110.000 di Superficie Utile lorda.
2. La superficie di cui al precedente comma 1 è comprensiva delle eventuali altre funzioni compatibili e complementari a quella produttiva; in particolare esse potranno riferirsi a:
 - attività commerciali all'ingrosso e depositi per una percentuale non superiore al 20% della Sul complessiva;
 - residenza quando funzionale allo svolgimento delle attività produttive nella misura massima di una unità immobiliare per ciascun lotto.
3. Il Comune di Monteroni d'Arbia promuove la stipula di protocolli di intesa con i Comuni contermini di Buonconvento e Siena per la gestione integrata delle aree a destinazione produttiva.
4. Il Regolamento Urbanistico potrà consentire operazioni di riconversione funzionale esclusivamente all'interno delle aree industriali del capoluogo conseguenti a trasferimenti di attività produttive nell'ambito dei protocolli di intesa di cui al comma precedente.
5. Nei casi di cui al precedente comma 3 le operazioni di riconversione funzionale potranno riferirsi alle seguenti destinazioni d'uso:
 - attività commerciali;
 - attività direzionali;
 - residenza.

Art. 103 Dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico-ricettive

1. La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per le nuove strutture turistico-ricettive è pari a 340 nuovi posti letto in aggiunta a quelli esistenti o già autorizzati alla data di adozione del Piano Strutturale oltre a 1500 mq per la realizzazione di funzioni correlate all'attività turistico-ricettiva; da questa quota sono esclusi i posti letto riferiti alle attività agrituristiche ed alle strutture ricettive extra-alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione quali:
 - Affittacamere;
 - case e appartamenti per vacanze;
 - residenze d'epoca.
2. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere interventi per la realizzazione di nuovi posti letto nei limiti indicati al precedente comma 1, sia attraverso operazioni di cambio di destinazione d'uso d'edifici esistenti, sia di recupero che di ampliamento; potrà inoltre prevedere, sempre nell'ambito dei limiti di cui sopra ed esclusivamente all'interno del sistema insediativo così come individuato nella Tav. C.3 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi" anche nuovi posti letto derivanti da interventi di sostituzione edilizia o di ristrutturazione urbanistica o anche di nuova edificazione; il Regolamento Urbanistico dovrà in ogni caso privilegiare il recupero e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, nel rispetto di quanto disposto al Titolo II "Invarianti strutturali".
3. Il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico-ricettivo, che prevedano un incremento di posti letto superiore a 20 unità, è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare una serie di operazioni finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla valorizzazione e tutela delle risorse ambientali esistenti; il Regolamento Urbanistico stabilisce i tipi di convenzione previsti e i tipi di interventi da convenzionare.
4. Interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali sono ammissibili qualora si soddisfino

contestualmente le seguenti condizioni:

- non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente;
 - siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio;
 - siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005.
5. La realizzazione degli impianti sportivi e per il tempo libero di cui al comma precedente e degli immobili collegati al loro esercizio, ivi comprese eventuali strutture turistico ricettive, è da consentire solo qualora sia prescritta la gestione unitaria di tali complessi.
 6. Le quantità di cui al comma 1 non comprendono quelle derivanti dall'intervento di realizzazione di strutture ricettive nella Tenuta di Bagnaia, fatte salve dai comma 8, 9, 10 e 11 dell'art. 114 delle presenti norme.

Art. 104 Dimensionamento insediamento medie strutture di vendita

1. La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per l'insediamento di medie strutture di vendita è pari a metri quadrati 5.800 di Superficie Utile lorda di vendita.
2. Le nuove strutture di vendita dovranno essere disciplinate dal Regolamento Urbanistico e saranno realizzabili esclusivamente all'interno del sistema insediativo così come individuato nella Tav. C.3 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi" o nell'ambito delle Aree Strategiche d'Intervento di cui al precedente Titolo V "Azioni progettuali strategiche".
3. In relazione a quanto previsto dalla DCR 233/99 il RU dovrà sottoporre la localizzazione ed il dimensionamento degli esercizi commerciali a specifica Valutazione Integrata che contenga la verifica di funzionalità rispetto alla accessibilità da parte dell'utenza al fine di ridurre la necessità di mobilità e delle ricadute delle localizzazioni commerciali sul sistema della mobilità.

Art. 105 Dimensionamento insediamento direzionale

1. La dimensione massima ammissibile del Piano Strutturale per gli insediamenti direzionali è pari a 2.100 metri quadrati di Superficie utile lorda.
2. I nuovi insediamenti direzionali dovranno essere disciplinati dal Regolamento Urbanistico e saranno realizzabili esclusivamente all'interno del sistema insediativo così come individuato nella Tav. C.3 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi" o nell'ambito delle Aree Strategiche d'Intervento di cui al precedente Titolo V "Azioni progettuali strategiche".
3. Le superfici di cui al comma 1 sono comprensive delle superfici riferite alle attività private di servizio.

Art. 106 Gli standard urbanistici

1. L'Offerta di standard comprende le aree esistenti, realizzate e già di proprietà comunale e le aree di nuova previsione richieste dal Piano Strutturale che il Regolamento Urbanistico dovrà localizzare e dettagliatamente dimensionare, verificando la rispondenza alle disposizioni del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e dell'art. 41 sexies della Legge 17 agosto 1942, n. 1150, come modificata dalla Legge 24 marzo 1989, n. 122.
2. Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere dotazioni di standard superiori, sia qualitativamente che quantitativamente, a quelle riportate al presente articolo ed a quelle singolarmente riferite a ciascuna UTOE.
3. Per il calcolo degli standard è assunta una popolazione totale (abitanti esistenti e abitanti previsti a seguito degli interventi previsti dal Piano) pari a 12.500 abitanti, che significa un incremento, rispetto alla popolazione attuale – prendendo come riferimento il dato anagrafico del dicembre 2007, cioè 7.875 residenti -, pari a 4.625 abitanti.
4. La dotazione attuale complessiva degli spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, ammonta a 423.712 mq., cui corrisponde un parametro ad abitante

- insediato pari a 54 mq. (calcolato su una popolazione attuale pari a 7.875 ab.) superiore al livello minimo previsto dal D.M. 1444/68 pari a 18,00 mq/ab.
5. I parametri di cui sopra, in relazione alle previsioni del Piano Strutturale di incremento dell'offerta residenziale e quindi riverificate su una popolazione teorica complessiva pari a 12.500 abitanti si riducono a 34 mq. ad abitante, comunque superiore al livello minimo previsto dal D.M. citato.
 6. La ripartizione delle quantità riportate al precedente comma secondo i parametri e le destinazioni definite dal Decreto citato determina la seguente situazione:
 - aree per l'istruzione esistenti: 29.148 mq. pari a 2,3 mq/ab. che risulta inferiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 4,5 mq/ab.
 - aree per attrezzature di interesse comune esistenti: 33.345 mq. pari a 2,6 mq/ab. che risulta superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,0 mq/ab.
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport esistenti: 323.902 mq. pari a 25,9 mq/ab. che risulta superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 9,0 mq/ab.
 - aree per parcheggi esistenti: 37.317 mq. pari a 2,9 mq/ab. che risulta superiore al parametro di riferimento del D.M. pari a 2,5 mq/ab.
 7. Nel successivo Capo II UTOE è stabilita la ripartizione delle superfici a standard in incremento stabilite dal Piano Strutturale per ogni singola U.T.O.E. ed alle quali il Regolamento Urbanistico dovrà conformarsi.
 8. Per le nuove aree produttive il Regolamento Urbanistico, nella definizione degli interventi, dovrà prevedere un livello minimo di dotazione di spazi pubblici o attività collettive, verde pubblico e parcheggi, non inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti.
 9. I valori riferiti alle superfici a standard ed alle aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi e verde indicate per ciascuna U.T.O.E. riportati al successivo Capo II UTOE, sono da intendersi come minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico; qualora il Regolamento Urbanistico non preveda la completa attuazione delle potenzialità massime dell'U.T.O.E. le superfici minime a standard e le aree da destinarsi a spazi pubblici, attività collettive, parcheggi saranno calcolate in misura proporzionale agli interventi inseriti nel Regolamento stesso.

CAPO II UTOE

Art. 107 U.T.O.E. 1: Ponte a Tressa e More di Cuna

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 1 corrisponde all'area urbana dei centri abitati di Ponte a Tressa e More di Cuna; essa delimita una superficie di circa 105 ha. pari al 1 % del territorio comunale.
2. Nell'ambito della presente U.T.O.E. sono previsti i seguenti progetti strategici:
 - Area Strategica d'intervento: Cuneo Verde (art. 55)
 - Area Strategica d'intervento: Tranvia (art. 65)
 - Area Strategica d'intervento: Parco Fluviale (art. 75)
3. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 25.600 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 500 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 16.100 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 9.000 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101 0 mq

4. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 50 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 1500 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 900 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.101: 0 mq
5. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi, nuovi insediamenti direzionali e nuove strutture turistico ricettive.
6. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per l'insediamenti di nuove medie strutture di vendita è pari a metri quadrati 300 di Superficie utile lorda di vendita.
7. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 12.750 mq.
 - aree per attrezzature di interesse comune: 4.350 mq.

Art. 108 U.T.O.E. 2: Ponte a Tressa e More di Cuna - extraurbano

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 2 corrisponde all'area extraurbana dei centri abitati di Ponte a Tressa e More di Cuna e si estende ad ovest del fondovalle dell'Arbia sino al torrente Sorra e nel tratto più a nord ad un importante crinale di spartiacque; essa delimita una superficie di circa 1.321 ha. pari al 12 % del territorio comunale.
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 2.600 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 1.600 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 1.000 mq.
3. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 150 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 100 mq.
4. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi e nuove medie strutture di vendita
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 60 nuovi posti letto e 250 mq per la realizzazione di funzioni correlate all'attività turistico

- ricettiva.
6. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti direzionali è pari a metri quadrati 200 di Superficie utile lorda, riferita al contesto urbano di Cuna.
 7. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 4.400 mq.
 - aree per attrezzature di interesse comune: 2.000 mq.
 - aree per parcheggi: 1.200 mq.

Art. 109 U.T.O.E. 3: Monteroni d'Arbia

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 3 corrisponde all'area urbana del Capoluogo; essa delimita una superficie di circa 520 ha. pari al 4,9 % del territorio comunale.
2. Nell'ambito della presente U.T.O.E. sono previsti i seguenti progetti strategici:
 - Area Strategica d'intervento: Camposanto (art. 56)
 - Area Strategica d'intervento: Isola I (art. 57)
 - Area Strategica d'intervento: Isola II (art. 58)
 - Area Strategica d'intervento: Tabaccaia (art. 60)
 - Area Strategica d'intervento: Tassinaia (art. 61)
 - Area Strategica d'intervento: San Giusto (art. 62)
 - Area Strategica d'intervento: Filanda (art. 63)
 - Area Strategica d'intervento: Tranvia (art. 65)
 - Area Strategica d'intervento: Area sportiva a Monteroni (art. 66)
 - Area Strategica d'intervento: Collandino (art. 67)
 - Area Strategica d'intervento: Parco fluviale (art. 75)
3. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 46.350 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 11.500 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 17.550 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 17.300 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
4. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 1000 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 1500 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 1.700 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti produttivi è pari a metri quadrati 33.000 di Superficie utile lorda.

6. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 100 nuovi posti letto e 450 mq per la realizzazione di funzioni correlate all'attività turistico ricettiva.
7. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per l'insediamenti di nuove medie strutture di vendita è pari a metri quadrati 4.700 di Superficie utile lorda di vendita.
8. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti direzionali è pari a metri quadrati 1.600 di Superficie utile lorda.
9. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 7.500 mq.
 - aree per attrezzature di interesse comune: 2.200 mq.
 - aree per parcheggi: 6.100 mq.

Art. 110 U.T.O.E. 4: Monteroni d'Arbia – extraurbano

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 4 corrisponde all'area extraurbana del Capoluogo e si estende per quasi tutta la parte di territorio ad est del fondovalle dell'Arbia e per una simile porzione di territorio ad ovest; essa delimita una superficie di circa 3693 ha. pari al 35 % del territorio comunale.
2. Nell'ambito della presente U.T.O.E. sono previsti i seguenti progetti strategici:
 - Area Strategica d'intervento: Strada panoramica di Radi e Grotti (art.73)
 - Area Strategica d'intervento: Parco fluviale (art.75)
3. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 6.300 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 2.300 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 4.000 mq
4. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 200 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art.101: 400 mq.
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 60 nuovi posti letto e 250 mq per la realizzazione di funzioni correlate all'attività turistico ricettiva.
6. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi, nuove medie strutture di vendita, nuovi insediamenti direzionali.
7. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 2.600 mq.

- aree per attrezzature di interesse comune: 1.450 mq.
- aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 6.500 mq.
- aree per parcheggi: 400 mq.

Art. 111 U.T.O.E. 5: Ponte d'Arbia

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 5 corrisponde all'area urbana di Ponte d'Arbia; essa delimita una superficie di circa 142 ha. pari al 1,3 % del territorio comunale.
2. Nell'ambito della presente U.T.O.E. sono previsti i seguenti progetti strategici:
 - Area Strategica d'intervento: Nuovo quartiere a Ponte d'Arbia (art. 69)
 - Area Strategica d'intervento: Parco urbano (art. 70)
 - Area Strategica d'intervento: Zona industriale di Ponte d'Arbia (art. 71)
 - Area Strategica d'intervento: Parco fluviale (art. 75)
 - Area Strategica d'intervento: Tranvia (art. 65)
3. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 12.900 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 1.900 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 5.000 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 6.000 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
4. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 150 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 500 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 600 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti produttivi è pari a metri quadrati 77.000 di Superficie utile lorda.
6. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per l'insediamenti di nuove medie strutture di vendita è pari a metri quadrati 500 di Superficie utile lorda.
7. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti direzionali è pari a metri quadrati 300 di Superficie utile lorda.
8. Nella presente UTOE non sono previste nuove strutture turistico ricettive.
9. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 3.300 mq.

Art. 112 U.T.O.E. 6: Ponte d'Arbia - extraurbano

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 6 corrisponde all'area extraurbana di Ponte d'Arbia e si estende per tutta la porzione di territorio sud circostante il centro abitato di Ponte d'Arbia; essa delimita una superficie di circa 750 ha. pari al 7 % del territorio comunale.
2. Nell'ambito della presente U.T.O.E. sono previsti i seguenti progetti strategici:
 - Area Strategica d'intervento: Parco fluviale (art. 75)
3. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 2.100 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 1100 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 1.000 mq.
4. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 100 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 100 mq.
5. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi, nuove strutture turistico ricettive, nuove medie strutture di vendita, nuovi insediamenti direzionali.
6. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 650 mq.
 - aree per attrezzature di interesse comune: 300 mq.
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 1.250 mq.
 - aree per parcheggi: 350 mq.

Art. 113 U.T.O.E. 7: Ville di Corsano

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 7 corrisponde all'area urbana delle Ville di Corsano; essa delimita una superficie di circa 80 ha. pari al 0,8 % del territorio comunale.
2. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 2.950 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 500 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 2450 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del

comma 2 dell'art. 101.: 0 mq.

3. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 50 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 200 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
4. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 30 nuovi posti letto e 150 mq per la realizzazione di funzioni correlate all'attività turistico ricettiva.
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per l'insediamenti di nuove medie strutture di vendita è pari a metri quadrati 300 di Superficie utile lorda.
6. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi e nuovi insediamenti direzionali.
7. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 7.250 mq.

Art. 114 U.T.O.E. 8: Ville di Corsano - extraurbano

1. L'unità Territoriale Organica Elementare 8 corrisponde all'area extraurbana delle Ville di Corsano e si estende per tutta la parte ovest del territorio del comune di Monteroni d'Arbia ed include in larga misura le aree boscate; essa delimita una superficie di circa 4.042 ha. pari al 38 % del territorio comunale.
2. Nell'ambito della presente U.T.O.E. sono previsti i seguenti progetti strategici:
 - Area Strategica d'intervento: Strada panoramica di Radi e Grotti (art. 73)
 - Area Strategica d'intervento: Fusola Anpil (art. 74)
3. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per nuovi insediamenti residenziali è pari a metri quadrati 3.900 di Superficie utile lorda così suddivisi:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 1600 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 2.300 mq.
4. Oltre alle quantità di cui al comma precedente il Regolamento urbanistico potrà disporre di una ulteriore quantità da destinarsi ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza di cui al comma 3 del precedente art. 100 secondo la seguente ripartizione:
 - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 101: 150 mq.
 - interventi compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 101: 0 mq.
 - interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera c) del

comma 2 dell'art. 101: 0 mq.

- interventi non compresi all'interno del sistema insediativo di cui alla lettera d) del comma 2 dell'art. 101: 200 mq.
5. La quota parte delle dimensioni massime ammissibili per le nuove strutture turistico ricettive è pari a 90 nuovi posti letto e 400 mq per la realizzazione di funzioni correlate all'attività turistico ricettiva.
 6. Nella presente UTOE non sono previsti nuovi insediamenti produttivi, nuove medie strutture di vendita e nuovi insediamenti direzionali.
 7. Il Regolamento Urbanistico dovrà verificare e dimostrare il soddisfacimento della domanda di standard seguente:
 - aree per l'istruzione: 1.200 mq.
 - aree per spazi pubblici attrezzati a parchi e per il gioco e per lo sport: 3.000 mq.
 - aree per parcheggi: 700 mq.
 8. Con riferimento al protocollo di intesa tra Regione Toscana, Provincia di Siena, Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille siglato in data 27 novembre 2009 è individuata l'intera tenuta di Bagnaia come perimetrata negli strumenti urbanistici generali dei Comuni di Monteroni d'Arbia, Murlo e Sovicille, quale ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica come definita dall'art. 26 co. 2 della disciplina della revisione del PTC della Provincia di Siena adottata il 17 marzo 2010.

La comunità turistica costituisce una forma integrata di offerta turistica caratterizzata da un progetto imprenditoriale a gestione unitaria. Tale progetto potrà svilupparsi con diverse modalità e tipologie insediative rispondenti alle differenti domande di fruizione turistica.
 9. La puntuale localizzazione degli interventi, la loro relativa consistenza e destinazione saranno definite nell'atto di governo del territorio anche sulla base di un piano guida unitario, per i tre Comuni, corredato da un adeguato piano industriale. L'intervento si attuerà attraverso Piano Attuativo con allegata convenzione urbanistica contenente il vincolo di gestione unitaria, centralizzata, di tutti i servizi di conduzione e di manutenzione degli insediamenti e delle attrezzature. Tale vincolo dovrà essere assunto dal soggetto attuatore anche per i propri eredi, successori e/o aventi causa, a qualsiasi titolo, e per ogni caso di cessione totale o parziale dei beni immobili insistenti sull'ambito unitario della comunità turistica di Bagnaia e dei diritti reali ad essi connessi.
 10. Vengono fatte salve dal Piano Strutturale, in riferimento al precedente comma 8, i contenuti di cui al Piano attuativo convenzionato in attuazione delle previsioni del PRG riferite alla realizzazione di strutture ricettive (Sottozona E.TR 3 Albergo del golf) e servizi anche con tipologia a "borgo". Qualora si attuino gli interventi relativi alla comunità turistica di cui alla presente disciplina la consistenza massima dovrà essere limitata a 4550 mq. di Sul.
 11. Gli interventi per la realizzazione delle nuove volumetrie a uso turistico dovranno essere attuati nel rispetto dell'attuale conformazione morfologica dei luoghi evitando il ricorso a consistenti movimenti di terra e privilegiando, viceversa, inserimenti che assecondino l'attuale andamento clivometrico del terreno. I progetti dovranno documentare le scelte insediative finalizzate alla salvaguardia delle visuali esistenti ed al corretto e naturale inserimento paesistico dei manufatti e dell'assetto degli spazi aperti, in maniera coerente con il valore identitario del contesto rurale nel quale si interviene. In particolare, lo schema tipo morfologico dell'intervento dovrà riferirsi ed essere coerente con i sistemi insediativi che traggono la loro matrice dalla tradizione agricola, limitando, pertanto, il ricorso a singole tipologie e ad edifici isolati e proponendo prevalentemente aggregazioni per nuclei, al fine di evitare da un lato la rarefazione e dispersione degli interventi e dall'altro una eccessiva compattazione. L'intervento e le sistemazioni esterne si dovranno rapportare tipologicamente e morfologicamente con i due contesti diversi in cui si collocano, da una parte il campo da golf e dall'altra la tessitura agraria esistente. In tal senso sono preferibili interventi compatti sul lato campo da golf, più rarefatti su quello verso la tessitura agraria, al fine di creare una gradualità nelle sistemazioni del verde che dovranno assumere una caratterizzazione agricola. L'organizzazione degli spazi dovrà essere strettamente connessa alla fruizione turistica e ad essa funzionale, senza prefigurare suddivisioni delle pertinenze che configurino tipologie insediative proprie delle lottizzazioni di tipo urbano.

TITOLO X CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEI PIANI COMUNALI DI SETTORE

Art. 115 Disposizioni generali

1. I Piani Comunali di settore dovranno essere fondati su obiettivi prestazionali definiti e raffrontabili con quelli del presente Piano Strutturale, del P.I.T. e del P.T.C. e con le relative norme tecniche; avere come ambiti di riferimento i sistemi territoriali, quelli funzionali e le U.T.O.E. così come definite dalle presenti norme; essere coerenti con le norme generali per la tutela e l'uso del territorio di cui alla L.R. 01/05 e successive modifiche ed integrazioni, indicando in particolare:
 - la relazione con le aree di interesse ambientale;
 - l'incidenza sull'utilizzo delle risorse naturali e le eventuali azioni di trasformazione da valutare preventivamente;
 - gli effetti indotti sulle risorse essenziali.

Art. 116 Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni

1. Il Piano della distribuzione e localizzazione delle funzioni è lo strumento attraverso il quale l'Amministrazione potrà prevedere un'equilibrata distribuzione spaziale delle funzioni terziarie direzionali, turistiche, commerciali e produttive nelle diverse parti del territorio, in armonia con quanto previsto dal Piano Strutturale ed in particolare con quanto specificato al Titolo VII "Sistemi funzionali" delle presenti norme.
2. Tale Piano dovrà in particolare:
 - tutelare gli insediamenti storici;
 - consentire l'integrazione delle destinazioni residenziali con attività compatibili con la stessa per evitare i fenomeni negativi indotti dalla monofunzionalità dei contesti urbani, in continuità e nel rispetto delle strategie del Piano Strutturale;
 - sintonizzare la distribuzione spaziale delle funzioni con le esigenze di riordino del traffico veicolare e dell'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare del trasporto pubblico, secondo gli indirizzi e le previsioni del Piano Strutturale;
 - consentire operazioni di riqualificazione dei tessuti insediativi degradati e degli immobili dismessi;
 - verificare la dotazione di opere di urbanizzazione.

Art. 117 Programmazione urbanistica commerciale e regolamento del commercio in sede fissa

1. Questo tipo di atti di programmazione dovranno contenere:
 - il quadro conoscitivo delle risorse e della struttura commerciale;
 - la valutazione delle esigenze di mobilità indotte;
 - la definizione delle esigenze di parcheggi pubblici e privati.

Art. 118 Piano Triennale delle opere pubbliche

1. Il Piano Triennale delle opere pubbliche dovrà definire le esigenze di opere pubbliche in riferimento alle previsioni del Regolamento Urbanistico per il periodo considerato, oltre a determinare un ottimale utilizzo delle risorse economiche in relazione alle esigenze ed alle priorità definite negli atti di pianificazione, dovrà infine valutare le opere da realizzare con il

contributo di operatori privati.

Art. 119 Piano di protezione civile

1. Il Piano di protezione civile dovrà definire le direttive integrate con quelle relative alla trasformazione ed alla tutela del territorio predisponendo la classificazione complessiva dei rischi e delle aree interessate dagli stessi; in particolare dovrà valutare:
 - i rischi connessi con le risorse essenziali del territorio;
 - i rischi derivanti dagli insediamenti produttivi.
2. Dovrà inoltre valutare le fragilità del territorio e dell'ambiente già indicate dalle presenti norme individuando un monitoraggio in sintonia con quanto indicato dal Piano Strutturale.

Art. 120 Piano Comunale di classificazione acustica

1. Il Piano Strutturale recepisce, quale parte integrante del proprio quadro conoscitivo il Piano Comunale di classificazione acustica in applicazione della L.R. 89/1998 approvato con Delibera del Consiglio Comunale n. 2 del 28/2/2005.

PARTE 5° NORME TRANSITORIE E FINALI

TITOLO XI SALVAGUARDIE

Art. 121 Salvaguardie del Piano Strutturale

1. Il Comune sospende ogni determinazione sulle domande di permesso di costruire e l'efficacia delle denunce d'inizio di attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione, quando queste siano in contrasto:
 - con le misure cautelari di cui all'art. 49 della L.R. 01/05;
 - con le salvaguardie contenute nel P.I.T. e nel P.T.C.
 - con quanto indicato ai successivi comma
2. Sono sospesi gli interventi riguardanti le seguenti schede norma del vigente Prg:
 - Area di Tassinai: Sn. 01
 - Area ex Tabaccaia: Sn. 04
3. Dovranno inoltre essere sottoposte ad analoga salvaguardia gli interventi la cui realizzazione possa comunque compromettere l'attuazione degli schemi direttori di cui al precedente Titolo V "Azioni progettuali strategiche" delle presenti norme e delle azioni progettuali ad essi riferite.
4. Sono sospesi gli interventi localizzati nelle aree e fasce di rispetto potenzialmente coinvolte dai progetti di varianti stradali (San Giusto, Ponte a Tressa, Ponte d'Arbia) per i quali nella Tav. C.3 "Statuto del territorio: sistemi e sottosistemi" è riportato un possibile schema di tracciato.
5. Sono sospesi gli interventi quando in contrasto con le disposizioni dei seguenti articoli del Titolo II "Le invarianti strutturali":
 - Art. 11 Corsi d'acqua e laghetti;
 - Art. 12 Boschi;
 - Art. 13 Siepi, arbusteti e filari;
 - Art. 14 Giardini storici;
 - Art. 15 La tessitura agraria;
 - Art. 16 Biancane;
 - Art. 17 Aree Tartufigene;
 - Art. 22 Nuclei principali, relativamente ai comma 5, 6 e 10 riguardanti i nuclei antichi principali;
 - Art. 23 Nuclei minori;
 - Art. 24 Aggregati rurali;
 - Art. 25 Edifici specialistici, ville, fattorie;
 - Art. 26 Case sparse;
 - Art. 27 Viabilità fondativa;
 - Art. 28 Viabilità interpodereale di crinale;
 - Art. 29 Viabilità interpodereale di pianura o di fondovalle.
5. bis. Per gli edifici e gli spazi aperti compresi nell'ambito degli edifici specialistici, ville, fattorie (art. 25), fino all'adozione del Regolamento Urbanistico sono consentiti esclusivamente interventi di restauro e risanamento conservativo.
6. In tutto il territorio rurale, così come definito e rappresentato dal presente Piano Strutturale, sono sospesi gli interventi di nuova edificazione, sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica relativi a funzioni non agricole. Sono altresì sospesi, nel territorio rurale gli interventi di addizione funzionale e addizione volumetrica riguardanti gli edifici e gli immobili

indicati nella Tav. B.8 "Censimento del patrimonio edilizio extraurbano" indicati come "edifici da sottoporre a schedatura di dettaglio" e "censimento impossibile"; sono altresì sospesi gli interventi di ristrutturazione edilizia riguardanti gli altri edifici rappresentati nella Tav. di cui sopra, "sottoposto a scheda sintetica" e "compreso nel rilievo dell'area urbana", quando comportino interventi, anche parziali, di demolizione con fedele ricostruzione degli edifici, così come definita dal comma 2 lettera d) punto 1 dell'art. 79 della L.R. 01/05. Tale salvaguardia non si attua nei casi in cui gli edifici presentino parti strutturali parzialmente crollate la cui stabilità risulti ormai compromessa e documentata previa presentazione di specifico elaborato tecnico che contenga la descrizione dettagliata del quadro statico attuale dell'edificio oltre alle motivazioni tecniche in relazione alle quali risulta necessario il ricorso ad un intervento demolitivo, assieme alla descrizione dettagliata delle modalità operative ed all'impegno al rispetto di queste ultime nel corso della fase esecutiva e fermo restando, in tal caso, il rispetto del tipo di intervento consentito dall'attuale Piano Regolatore vigente alla data di adozione del presente Piano Strutturale.

7. Sono inoltre integrate con specifiche salvaguardie i seguenti articoli della normativa tecnica di attuazione del prg vigente di cui alla Delibera di approvazione del 21/12/2001 e successive varianti:
 - art. 95 "Piscine e campi da tennis di uso privato in zone urbane e in aree a prevalente funzione agricola": le norme in esso contenute si applicano con la limitazione, in zona extraurbana ed agricola, del numero delle piscine ad un solo impianto per area di pertinenza, indipendentemente dalla destinazione d'uso degli immobili o del complesso di immobili.
 - art. 55 "Edifici rurali non più utilizzati a fini agricoli": il limite riguardante la suddivisione di un organismo edilizio fissato in 250 mc è innalzato a 300 mc.
8. Gli interventi per la realizzazione di nuovi impianti solari termici e fotovoltaici sono consentiti solo se installati sulle coperture degli edifici, anche di quelli esistenti, ad esclusione di quelli individuati nella Tav. B8 "Censimento del patrimonio edilizio extraurbano" e classificati come edifici da sottoporre a schedatura di dettaglio e di quelli all'interno dei nuclei antichi principali e dei nuclei minori di cui ai precedenti artt. 22 e 23.
9. L'installazione di nuovi impianti solari termici e fotovoltaici a terra è consentita esclusivamente alle aziende agricole e nei casi di impianti con regime di scambio sul posto, con esclusione delle aree agricole a prevalente componente ambientale così come individuate dal precedente art. 92.

Art. 122 Salvaguardie per la difesa dai fenomeni alluvionali e geomorfologici

1. Nelle aree a pericolosità di classe 3 e 4 individuate nelle carte C.g.1 "Carta della pericolosità geomorfologica", C.g.2 "Carta della pericolosità idraulica", C.g.4 "Carta della pericolosità sismica locale", così come specificate ai precedenti artt. 78, 79, 80, 81, 82 e nelle aree di cui all'art. 11 "Corsi d'acqua e laghetti", si applicano le norme di salvaguardia di cui all'art.61 della LR.n.1/05, fatte salve le perimetrazioni delle aree a rischio riportate nel Piano di Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone (PAI) laddove non modificate dalle carte di pericolosità del presente Piano Strutturale.

Art. 123 Efficacia delle salvaguardie

1. Le salvaguardie di cui ai precedenti artt. 121-122 hanno efficacia dalla data di adozione del Piano Strutturale sino all'adozione del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni.
2. Restano comunque esclusi dalle presenti norme di salvaguardia:
 - a. gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche di cui all'art. 1 comma 2 del D.Lgs 3/2/93 n. 29 nonché le opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;

- b. i piani attuativi approvati e per i quali sia stata stipulata la relativa convenzione o sia stata avviata una specifica procedura espropriativa alla data di adozione del Piano Strutturale;
 - c. gli interventi per i quali sia intervenuto, prima dell'adozione del Piano Strutturale, il rilascio di permesso di costruire ovvero per i quali sia decorso il termine di venti giorni dalla presentazione della denuncia di inizio attività; sono fatte salve inoltre le eventuali varianti non essenziali riferite a tali permessi o denunce di inizio attività, individuate in relazione a quanto definito dall'art. 133 della L.R. 01/05.
 - d. i piani di recupero già approvati ed efficaci alla data di adozione del Piano Strutturale.
 - e. i PMAA approvati prima dell'adozione del Piano Strutturale.
3. I permessi di costruire, fatti salvi quelli riferiti ai piani attuativi di cui al precedente comma 2 lettere b) e d) ed ai PMAAA di cui alla lettera e) quando in contrasto con le disposizioni del Piano Strutturale, decadono alla data d'approvazione di quest'ultimo, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio, in attuazione delle disposizioni di cui all'art. 77 comma 4 della L.R. 1/05.

Art. 124 Norme transitorie (stralciato)

Le presenti norme tecniche sono costituite da 82 pagine numerate e sono formate da 123 articoli.

GUIDA ALLA LETTURA DELLE NORME

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI	AZIONI	RIFERIMENTI
<p>A Salvaguardia e miglioramento della qualità delle risorse naturali</p>	<p>A1 Prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ricolonizzazione vegetazionale delle aree denudate - recupero delle aree agricole abbandonate - tutela della rete scolante e della differenziazione colturale - salvaguardia dei boschi integri e recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata - incentivazione di pratiche agricole di tipo biologico e orientate al potenziamento degli assetti botanico faunistici dell'ambito 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 18-19-20 art. 39-41-42
	<p>A2 Valorizzazione e conservazione degli ecosistemi generali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - individuazione di corridoi ecologici e loro salvaguardia - ripristino dell'ecosistema fluviale negli assetti vegetazionali e faunistici - salvaguardia dei boschi integri e recupero dei boschi e degli arbusteti degradati mediante interventi di rinaturalizzazione e riforestazione guidata - salvaguardia del reticolo idrografico 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 11-12-13 art. 18-19-20 art. 39-40-41-42
	<p>A3 Difesa del reticolo idrografico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - salvaguardia della propria funzionalità, mantenimento, ripristino e riassetto dell'equilibrio idrogeologico - istituzione di una fascia di rispetto di dieci metri intorno ai laghi ed ai fiumi - opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e al trattamento delle acque reflue nonché le opere necessarie all'attraversamento viario e all'organizzazione di percorsi ciclopedonali e funzionali alle pratiche agricole meccanizzate - lavori di ripulitura e manutenzione fluviale solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo - regolamentazione nei mesi estivi dell'attingimento idrico dai laghetti per l'irrigazione - delocalizzazione di attività ed usi non compatibili con la continuità del reticolo idrografico - riconversione e potenziamento di pratiche agricole coerenti con i caratteri dell'ecosistema fluviale - regolamentazione delle attività di escavazione da effettuarsi esclusivamente al di fuori dell'alveo fluviale - mantenimento dell'efficienza delle canalizzazioni negli interventi in terreno agricolo e ripristino della funzionalità - per i fossi e le scoline vietati interventi di intubamento, interrimento e/o interruzione del deflusso superficiale 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 11 art. 39-40-41-42 art. 88

	<p>A4 Protezione della qualità dei suoli</p>	<ul style="list-style-type: none"> - nuova edificazione solo in contiguità con il tessuto esistente - consolidamento del terreno e dalla regimentazione delle acque superficiali - limitazione dei rischi di erosione superficiale del suolo e mantenimento della stabilità del soprassuolo - negli impianti artificiali minimizzare l'effetto di impermeabilizzazione del suolo e mantenere l'efficienza della rete di deflusso - nei grandi aggregati industriali evitare la dispersione casuale nelle zone limitrofe ed il convogliamento diretto in fognatura delle acque di precipitazione meteorica - per le trasformazioni nelle aree produttive necessarie preliminari verifiche ambientali - non prevista la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo - annessi in territorio rurale solo in contiguità con il nucleo esistente - prescrizioni a protezione dall'infiltrazione di potenziali inquinanti nelle aree classificate a vulnerabilità idrogeologica elevata - ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali per tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo - materiali terrigeni simili a quelli esistenti in loco per i rinterrati ed i rilevati - evitare la variazione del reticolo di deflusso delle acque superficiali nella messa in opera degli impianti tecnologici a rete sotterranei - profondità degli impianti tecnologici tale da non compromettere lo sviluppo degli apparati radicali e non ostacolare le operazioni di aratura e/o irrigazione delle zone agricole 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22-23-25-26 art. 41-42 art. 84-86-87 art.91-92-93-94 95-96-97
<p>B Tutela dell'ambiente e della salute</p>	<p>B1 Miglioramento del livello prestazionale delle attuali infrastrutture fognarie e depurative</p> <p>B2 Controllo e riduzione dei livelli di inquinamento elettromagnetico</p>	<ul style="list-style-type: none"> - razionalizzazione degli attuali impianti a rete - miglioramento dell'attuale sistema infrastrutturale (stradale e fognario) nelle zone produttive - subordinazione degli interventi edili nuovi all'incremento del livello di efficienza degli attuali sistemi depurativi - realizzazione di nuovi impianti depurativi - previsioni di destinazioni urbanistiche a prolungata permanenza umana in prossimità di linee elettriche ad alta tensione subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici - previsioni di destinazioni urbanistiche a prolungata permanenza umana in prossimità di impianti di radiocomunicazione esistente subordinata alla preventiva valutazione dell'esposizione umana ai campi magnetici 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 46 art. 76-77 - NORME TECNICHE art. 89

	<p>B3 Riduzione dei livelli di consumo energetico riferiti in particolare ai contesti urbanizzati</p> <p>B4 Forme di incentivazione alla produzione di energie alternative</p> <p>B5 Gestione dei rifiuti</p> <p>B6 Prevenzione dal rischio geomorfologico e idraulico</p> <p>B7 Salvaguardia delle acque sotterranee</p>	<ul style="list-style-type: none"> - promozione ed incremento di interventi edili caratterizzati da un elevato livello di ricerca nel campo del risparmio energetico - diffusione e conoscenza degli atteggiamenti corretti e perseguibili a piccola e a grande scala per la riduzione dei livelli di consumo energetico <ul style="list-style-type: none"> - promozione ed incremento di interventi edili caratterizzati da un elevato livello di ricerca nel campo delle forme energetiche alternative - individuazione di norme per la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili <ul style="list-style-type: none"> - diffusione e conoscenza degli atteggiamenti corretti e perseguibili a piccola e a grande scala - valutazione della rispondenza alle esigenze di raccolta differenziata delle varie categorie merceologiche di rifiuti in sede di formazione di strumenti di pianificazione attuativa in particolare per attività di carattere commerciale e industriale ed anche per nuovi insediamenti e/o infrastrutture stradali <ul style="list-style-type: none"> - valutazione della pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica - recepimento del Piano Assetto Idrogeologico del Bacino Regionale Ombrone <ul style="list-style-type: none"> - protezione dall'infiltrazione di potenziali inquinanti 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 44-45-46 art. 89 - NORME TECNICHE art. 44-45-46 art. 121 - NORME TECNICHE art. 90 - NORME TECNICHE art. 78-82 - NORME TECNICHE art. 83-84
--	--	--	---

<p>C Mantenimento e rafforzamento dell'identità propria dei nuclei principali</p>	<p>C1 Mantenimento e rafforzamento dell'identità propria del centro abitato di Monteroni d'Arbia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - progettazione di un nuovo Asse Urbano pedonale - ridefinizione del margine dell'abitato lungo via San Giusto - realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di qualità nell'area denominata Collandino - realizzazione di un nuovo insediamento residenziale di qualità nell'area denominata Tassinaiola - razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - chiara definizione del perimetro urbano - riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche - promozione del centro commerciale naturale - progettazione degli ingressi al paese e ridefinizione delle aree Camposanto e Isola I 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45 art. 54-56-57 art. 59-60-61-62 art. 67
<p>C2 Mantenimento e rafforzamento dell'identità propria del centro abitato di Ponte a Tressa</p>	<ul style="list-style-type: none"> - arresto del fenomeno di conurbamento continuo in atto lungo la strada Cassia - razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - chiara definizione del perimetro urbano - riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45 art. 54-55 	
<p>C3 Mantenimento e rafforzamento dell'identità propria del centro abitato di More di Cuna</p>	<ul style="list-style-type: none"> - progettazione di un nuovo intervento residenziale denominato Cuneo verde con annesso parco pubblico - arresto del fenomeno di conurbamento continuo in atto lungo la strada Cassia - razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - chiara definizione del perimetro urbano - riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche - espansione residenziale - intervento a bassa densità 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45 art. 54-55 	

	<p>C4 Mantenimento e rafforzamento dell'identità propria del centro abitato di Ponte d'Arbia</p> <p>C5 Mantenimento e rafforzamento dell'identità propria del centro abitato delle Ville di Corsano</p>	<ul style="list-style-type: none"> - progettazione di un nuovo quartiere residenziale con annesso parco pubblico - razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - chiara definizione del perimetro urbano - riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche - espansione residenziale - razionalizzazione, riorganizzazione e ricucitura del centro abitato - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - chiara definizione del perimetro urbano - riorganizzazione degli edifici e delle funzioni pubbliche 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45 art. 68-69-70 - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45
<p>D Salvaguardia, valorizzazione e accrescimento della qualità architettonica ed urbana dei centri abitati</p>	<p>D1 Riqualificazione delle aree di margine generate a Monteroni d'Arbia dalla realizzazione della Nuova Cassia</p> <p>D2 Accrescimento della qualità architettonica e della qualità del contesto urbano di More di Cuna</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riorganizzazione delle funzioni presenti - nuovo disegno del paesaggio con attenzione alle zone limitrofe alla strada nelle aree di Camposanto, Isola I ed Isola II - puntuale creazione di attrattori di pubblico - progettazione degli ingressi al paese - diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - incremento delle aree verdi come "biomassa vegetale" - progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento - tutela delle visuali verso le colline e verso la Grancia di Cuna 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 54-56-57-58 - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45 art. 54-55 art. 89

	<p>D3 Accrescimento della qualità architettonica e della qualità del contesto urbano di Ponte d'Arbia</p> <p>D4 Accrescimento della qualità architettonica e della qualità del contesto urbano di Monteroni d'Arbia</p> <p>D5 Salvaguardia e valorizzazione delle grandi fabbriche storiche</p> <p>D6 Riorganizzazione del sistema degli insediamenti produttivi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - incremento delle aree verdi come "biomassa vegetale" - progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento <ul style="list-style-type: none"> - diversificazione delle funzioni ed equilibrio tra spazi pubblici e spazi privati - recupero dei manufatti e degli spazi aperti di pregio pubblici e privati - incremento delle aree verdi come "biomassa vegetale" - progettazione e separazione dei diversi flussi di attraversamento - progettazione degli ingressi al paese <ul style="list-style-type: none"> - progettazione attenta alle peculiari caratteristiche del manufatto dell'edificio dell'Ex Manifattura Tabacchi - progettazione attenta alle peculiari caratteristiche del manufatto dell'edificio della Grancia di Cuna - messa in sicurezza dell'edificio della Grancia di Cuna - progettazione attenta alle peculiari caratteristiche del manufatto dell'edificio dell'Ex Filanda - attivazione di funzioni pubbliche <ul style="list-style-type: none"> - trasferimento di attività correlate alle attività produttive in zone limitrofe per consentire interventi di completamento nelle aree industriali esistenti a Monteroni d'Arbia - riorganizzazione delle funzioni presenti - individuazione di un'area per il deposito materiali edili correttamente progettata sul piano dell'impatto sul paesaggio - espansione dell'area industriale di Ponte d'Arbia - protocolli d'intesa intercomunali per l'utilizzo congiunto di aree produttive - realizzazione di una nuova Area Industriale Sostenibile a Ponte d'Arbia - forme di incentivazione del trasferimento delle attività produttive principali verso aree più esterne al centro abitato - potenziamento di barriere e di protezioni dal rumore da realizzare con materiale vegetale 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45 art. 68-69-70 art. 89 <ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 44-45 art. 54-56-57 art. 59-60-61-62 art. 67 art. 89 <ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 23 art. 31 art. 59-60 art. 63 <ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 46 art. 56-56-57-58 art. 68-71 art. 89 art. 102
--	--	---	---

<p>E Salvaguardia, valorizzazione e accrescimento della qualità paesaggistica ed architettonica del territorio extraurbano</p>	<p>E1 Valorizzazione e tutela della bellezza paesaggistica dei territori agricoli e rurali</p>	<ul style="list-style-type: none"> - tutela della maglia fitta - tutela e ricostruzione dei filari alberati - manutenzione e ripristino delle colture agrarie tradizionali e della vegetazione non colturale - manutenzione delle relazioni consolidate tra insediamenti e contesto agricolo - divieto di cambio di qualità di coltura per boschi, pascoli arborati, pascoli cespugliati e pascoli - recupero delle aree agricole abbandonate - individuazione di un limite fisico all'espansione del centro urbano verso le colline - controllo delle modalità di costruzione degli annessi rurali in relazione alla morfologia dei luoghi - individuazione di aree agricole a prevalente componente ambientale - non consentiti nel territorio rurale interventi di ristrutturazione urbanistica - non prevista la possibilità di realizzare nuovi edifici rurali ad uso abitativo - definizione di una normativa di controllo degli interventi di riconversione di fabbricati non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole 	<p>- NORME TECNICHE art. 15 art. 13-19-20 art. 22-23-24-25 26 art. 39-41-42 art. 53 art. 92-93-94-95 96 art. 98</p>
	<p>E2 Salvaguardia e valorizzazione del lungofiume Arbia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un nuovo Parco Fluviale - ripulitura di una o più zone attraverso il reinserimento di specie autoctone tipiche dell'area e l'eliminazione di quelle estranee - interventi di manutenzione dei sentieri esistenti - realizzazione di una nuova passeggiata naturalistica - tutela e valorizzazione delle specie autoctone - installazione di una cartellonistica che illustri le principali caratteristiche geomorfologiche, vegetazionali e naturalistiche del sistema fiume ed illustri le principali specie animali e vegetali presenti 	<p>- NORME TECNICHE art. 75</p>
	<p>E3 Salvaguardia e valorizzazione della strada che da Monteroni porta alle Ville di Corsano</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione della Strada Panoramica di Radi e Grotti - tutela e valorizzazione delle specie autoctone - tutela e valorizzazione delle emergenze storico architettoniche - realizzazione di un percorso separato per l'utenza debole - realizzazione di punti di sosta panoramici 	<p>- NORME TECNICHE art. 73</p>

	<p>E4 Tutela dell'alto grado di naturalità del territorio circostante il fiume Fusola</p> <p>E5 Individuazione di una nuova funzione per l'area della discarica dismessa delle Buche di Poggio Bianco</p> <p>E6 Tutela e ripristino dei percorsi storici</p> <p>E7 Tutela delle zone di particolare interesse ambientale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - istituzione della nuova Anpil della Fusola - tutela e messa in valore delle alte qualità naturalistiche - redazione di uno studio specifico teso alla determinazione delle reali condizioni di conservazione del patrimonio vegetale presente - realizzazione e manutenzione di nuovi sentieri - installazione di una cartellonistica che illustri le principali caratteristiche geomorfologiche, vegetazionali e naturalistiche del sistema fiume ed illustri le principali specie animali e vegetali presenti - completamento delle opere di bonifica e sistemazione ambientale - attività che comportino interventi di sistemazione compatibili con il contesto rurale, comprese le attività sportive e per il tempo libero - tutela e manutenzione delle strade bianche - tutela e manutenzione delle strade presenti nel Catasto Lorenese - sostegno al ripristino di alcuni percorsi in via di sparizione presenti nel Catasto Lorenese - interventi che garantiscano continuità della percezione dei percorsi storici ed il loro corretto inserimento nel contesto paesaggistico e ambientale - interventi che preservino le caratteristiche delle strade storiche nella fattispecie per quel che riguarda il fondo stradale, i margini e la vegetazione limitrofa - censimento delle strade vicinali - ripristino e riattivazione delle percorrenze storiche di collegamento tra la pianura e la collina - individuazione di corridoi ecologici e loro salvaguardia - reinserimento di specie autoctone tipiche dell'area ed eliminazione di quelle estranee 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 74 - NORME TECNICHE art. 42 - NORME TECNICHE art. 22-23-24-25-26 - NORME TECNICHE art. 27-28-29-30 art. 42 - NORME TECNICHE art. 19-20 art. 40 art. 73-75
--	--	---	---

	<p>E8 Tutela e valorizzazione del patrimonio storico rurale</p> <p>E9 Valorizzazione e rafforzamento della piccola economia agricola</p> <p>E10 Sostegno alla popolazione residente nel territorio rurale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - salvaguardia delle aree di pertinenza dei nuclei minori, degli edifici specialistici, delle ville, delle fattorie e delle case sparse di pregio - interventi di manutenzione o ove possibile di fruizione dei giardini storici delle ville - limitazione dei fenomeni di frazionamento delle unità abitative e mantenimento delle caratteristiche architettoniche e degli ampi spazi legati alle attività agricole originarie - tutela dell'agricoltura familiare - regolamentazione degli annessi a supporto dell'attività agricola non professionale - incentivazione e recupero delle pratiche agricole tradizionali - incentivi al mantenimento delle aree di pertinenza delle abitazioni rurali - supporto agli interventi correlati alle esigenze familiari e fonte di manutenzione delle colture locali 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22-23-24-25-26 art. 14 - NORME TECNICHE art. 23-24-25-26 art. 38-41 art. 93 - NORME TECNICHE art. 38
<p>F Revisione, riassetto e potenziamento del sistema della mobilità territoriale</p>	<p>F1 Separazione dei diversi flussi di traffico</p> <p>F2 Potenziamento e miglioramento del sistema della mobilità territoriale</p>	<ul style="list-style-type: none"> - individuazione e classificazione delle strade in relazione alla loro funzione principale - promozione di interventi volti al miglioramento della qualità urbana e al controllo dei fenomeni di disagio dovuti al flusso veicolare di attraversamento - promozione di interventi volti alla realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili - interventi di potenziamento, miglioramento ed adeguamento delle strade extraurbane principali e secondarie - introduzione di elevati standard qualitativi e di sicurezza - incentivazione di modalità di trasporto alternative all'uso del mezzo privato - potenziamento di barriere e di protezioni dal rumore da realizzare con materiale vegetale 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 22 art. 49-50-52 art. 60-61-62-65-67 - Tav.C.4 SISTEMA DELLA MOBILITA' - NORME TECNICHE art. 48-49 art. 31-65 art. 89 - Tav.C.4 SISTEMA DELLA MOBILITA'

<p>G l'incremento della dotazione di servizi e del loro livello di fruizione</p>	<p>G1 Consolidamento e sviluppo del sistema degli impianti sportivi a Monteroni d'Arbia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - studio di percorsi pedonali urbani protetti - realizzazione di nuovi percorsi naturalistici e paesistici pedonali e ciclabili - realizzazione della pista ciclabile Poggibonsi Buonconvento nella tratta che interessa il territorio comunale 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 49-50-52 art. 59-66-67-68 70-71-72-73 art. 52 - Tav.C.4 SISTEMA DELLA MOBILITA'
<p>F3 Sviluppo ed incentivazione della mobilità non meccanizzata</p>	<ul style="list-style-type: none"> - studi per l'utilizzo delle attuali infrastrutture ferroviarie per la realizzazione di un sistema di treni metropolitani 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 31 art. 65 	
<p>F4 Promozione e sviluppo dei sistemi di trasporto pubblico alternativi o innovativi</p>	<ul style="list-style-type: none"> - promozione ed incentivazione alla realizzazione di nuove aree pedonali e ZTL nei centri abitati - realizzazione di nuove aree a parcheggio 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 44-45-46 art. 55-59-60-61 62-65-66 	
<p>F5 Rafforzamento del livello di fruibilità delle aree urbane di pregio</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di nuovi percorsi naturalistici e paesistici pedonali e ciclabili - tutela della percorribilità almeno a carattere pedonale e/o ciclabile della viabilità interpodereale di crinale, di pianura o di fondovalle e delle strade vicinali - realizzazione della strada panoramica di Radi e Grotti con interventi di tutela e valorizzazione delle emergenze storico architettoniche e paesaggistiche e la realizzazione di un percorso separato per l'utenza debole 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 28-29-30 art. 40 art. 52 art. 72-73-74-75 	
<p>F6 Rafforzamento del livello di fruibilità del territorio aperto</p>	<ul style="list-style-type: none"> - ampliamento dell'area sportiva con realizzazione di una nuova pista da pattinaggio, un campo da calcetto, un palazzetto dello sport ed altre attrezzature sportive 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 66 	

	<p>G2 Consolidamento e sviluppo del sistema degli impianti sportivi a Ponte d'Arbia</p> <p>G3 Accrescimento della dotazione di aree verdi a servizio delle frazioni di Ponte a Tressa e More di Cuna</p> <p>G4 Miglioramento del sistema degli spazi aperti e di relazione nell'area centrale del Capoluogo</p>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione dell'attuale zona sportiva - realizzazione di un nuovo parco urbano - realizzazione di un parco agricolo tra Ponte a Tressa e More di Cuna nell'area denominata Cuneo Verde - manutenzione delle colture presenti (vigna) con sentieri accessibili - realizzazione di una nuova piazza urbana a Monteroni d'Arbia nell'area attualmente di pertinenza dell'Ex Manifattura Tabacchi - attraversamento pedonale della ferrovia - attivazione di funzioni pubbliche nell'edificio dell'Ex Filanda e nel nuovo intervento di Tassinaita - promozione del centro commerciale naturale 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 70 - NORME TECNICHE art. 55 - NORME TECNICHE art. 59-60-61-62 63
<p>H l'incremento del livello di fruizione e di disponibilità delle aree naturali del territorio</p>	<p>H1 Potenziamento del livello di accessibilità e fruibilità del lungofiume a Ponte a Tressa, More di Cuna, Monteroni d'Arbia e Ponte d'Arbia</p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un Parco Fluviale lungo tutto il fiume Arbia - realizzazione di percorsi per il passeggio urbano in adiacenza ai centri abitati - pavimentazione ed illuminazione di alcuni tratti - aree per la sosta - segnalazione degli accessi dai centri abitati 	<ul style="list-style-type: none"> - NORME TECNICHE art. 75

**GUIDA ALLA LETTURA DEL
TITOLO VIII “Attitudine alla trasformazione del territorio rurale”**

	TERRITORIO RURALE				
	Aree agricole a prevalente componente ambientale Art.92	Zone a prevalente o esclusiva destinazione agricola			
		Aree periurbane di transizione Art.93	Aree agricole delle colline Art.94	Aree agricole della pianura dell'Arbia Art.95	Aree agricole della pianura della Sorra Art.96
IAP con PMAA e sup. min. Annessi agricoli	NO*	NO*	SI	SI	SI
Aziende agricole senza PMAA e sup. min. Annessi agricoli Cinofilia	NO*	SI	NO	NO	NO
Aziende agricole senza PMAA e sup. min. Annessi rurali Lombrichi chioccioline api	NO*	SI	SI	SI	SI
Aziende agricole senza PMAA e sup. min. Annessi rurali Serre fisse	NO*	SI	NO	NO	SI
Aziende agricole senza PMAA e sup. min. Annessi rurali Ovini caprini equini	NO*	NO*	SI	NO	SI
Aziende agricole senza PMAA e sup. min. Annessi rurali Agricoltura biologica	SI	NO*	SI	SI	SI
Attività amatoriali Annessi rurali	NO	SI	NO	NO	NO
Piccole produzioni agricole Annessi rurali	NO*	SI	SI	NO	NO
Aziende agricole senza PMAA e sup. min. Manufatti precari	NO*	NO*	SI	SI	SI
Aziende agricole senza PMAA e sup. min. Serre agricole temporanee	NO*	NO*	NO	NO	SI

* salvo casi in cui sia accertata la impossibilità e/o inopportunità di collocare tali manufatti in altro luogo esterno alle aree individuate come aree agricole a prevalente componente ambientale e comprovata dal PMAA con valore di Piano Attuativo.

