



COMUNE DI CHIUSDINO

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO



Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Masetani

STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Arch. Lorenza Vanni

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi

Arch. Emanuela Vigneri

Dott.sa Maria Grazia Basile

Dott.sa Benedetta Mossenta

Indagini geologiche ed idrauliche

Dott. Geol. Mauro Cartocci

Collaboratore:

Dott. Geol. Alessandro Ciali

Sindaco:

Ivano Minocci

Assessore all'Urbanistica:

Luciana Bartaletti

Responsabile del Procedimento:

Geom. Marco Burchianti

Garante della Comunicazione:

Geom. Stefano Nardini

Segretario Comunale

Dott.sa Eleonora Coppola

Adozione:

Data: Novembre 2012

Approvazione:

Documento

All.
10b

Schede norma delle zone R - Ed - Et

Allegato alla Tav.10 - Norme Tecniche di Attuazione

Modificata a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

COMUNE DI CHIUSDINO

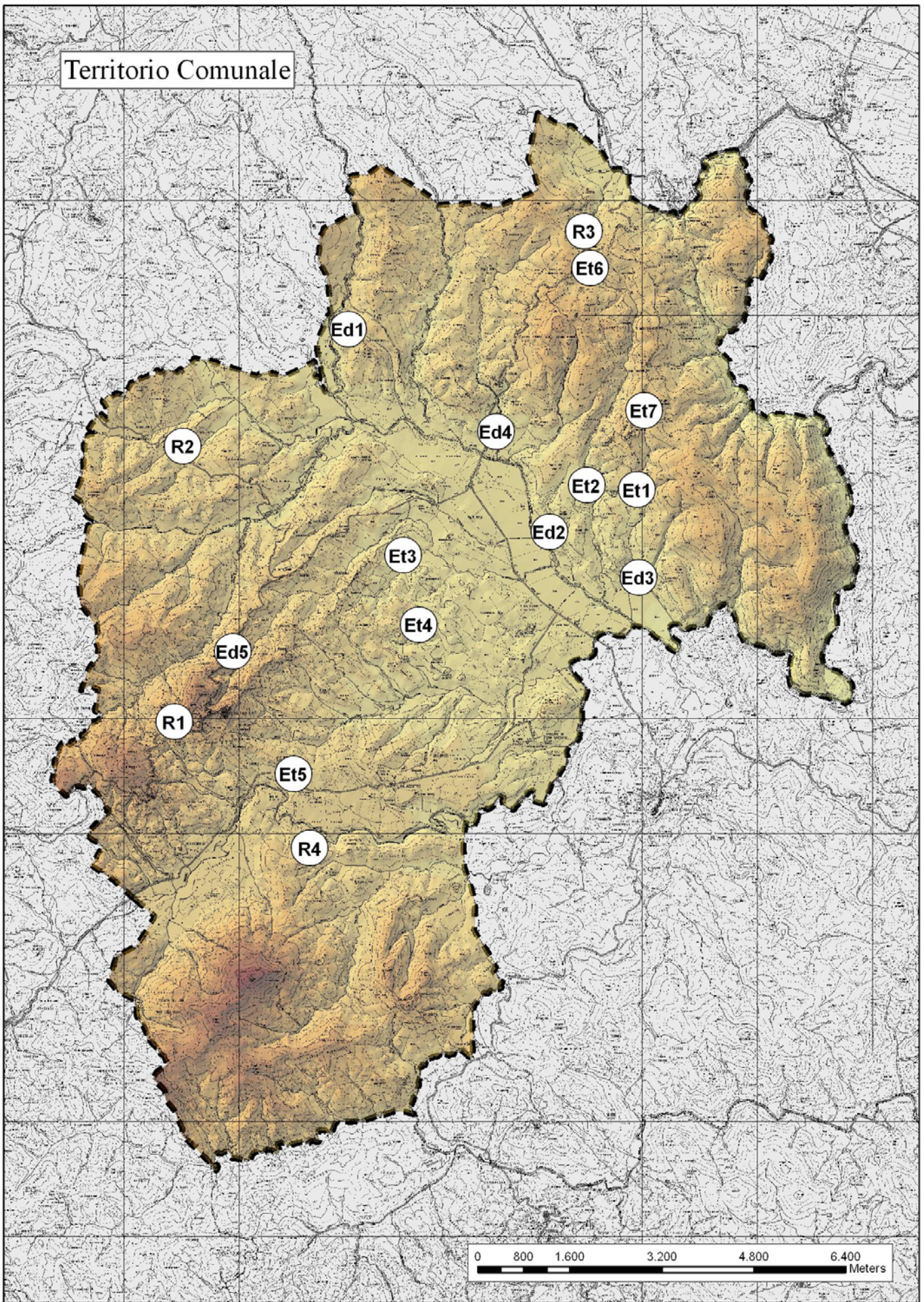
Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

Schede Norma

Allegato 10b

Territorio Comunale



INDICE

R - IMMOBILI/ AREE SOGGETTE A RECUPERO AMBIENTALE E/O URBANISTICO	5
R1 - CHIUSDINO	7
R2 – MONTALCINELLO	9
R3 - CAVA DI LE CETINE	11
R4 - CAVA CAMPONI	13
ED - ATTIVITÀ PRODUTTIVE E/O ESTRATTIVE NEL TERRITORIO APERTO	15
Ed1 – CAVA DI COLLI SPECCHI.....	17
Ed2 – CAVA DI PONTE FECCIA 2	21
Ed3 – CAVA LA FORNACE – LA TABACCAIA.....	25
Ed4 – IMPIANTO LAVORAZIONE INERTI PONTE FECCIA	29
Ed5 – SALUMIFICIO IN LOCALITA’ GRATTORE	33
ET - ATTIVITÀ TURISTICHE NEL TERRITORIO APERTO	37
Et1 – PODERE LE FANGAIE.....	39
Et2 – POGGIO CERMALTO	43
Et3 – TIRO A VOLO FRASSINI	47
Et4 – CROSSODROMO CASSETTE CANGINI	51
Et5 – PODERE MULINO DELLE PILE	55
Et6 – EX CASA CANTONIERA MONTEBELLO.....	61
Et7 – VILLAGGIO PENTOLINA.....	65

Estratto delle carte Tavv.03-04-05-06 - Legenda

U.T.O.E.

- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale
- U.T.O.E. a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo
- U.T.O.E. a prevalente carattere terziario e di servizio
- U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e di servizio

Confine Comunale

- Confine Comunale

Zone A - Parti storizzate degli insediamenti all'interno delle U.T.O.E.

- Zone A - Parti storizzate degli insediamenti all'interno delle U.T.O.E.

Zone B1 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale munite delle opere di urbanizzazione primaria

- Zone B1 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale munite delle opere di urbanizzazione primaria

Zone B2 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale carenti delle opere di urbanizzazione primaria soggette a intervento diretto convenzionato

- Zone B2 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale carenti delle opere di urbanizzazione primaria soggette a intervento diretto convenzionato

Zone C1 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di attuazione

- Zone C1 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale soggette a piani attuativi in corso di attuazione

Zone C2 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati

- Zone C2 - Parti degli insediamenti a carattere residenziale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati

Zone D1p - Parti degli insediamenti a carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria

- Zone D1p - Parti degli insediamenti a carattere produttivo munite delle opere di urbanizzazione primaria

Zone D1c - Parti degli insediamenti a carattere commerciale munite delle opere di urbanizzazione primaria

- Zone D1c - Parti degli insediamenti a carattere commerciale munite delle opere di urbanizzazione primaria

Zone D2p - Parti degli insediamenti a carattere produttivo prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati

- Zone D2p - Parti degli insediamenti a carattere produttivo prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati

Zone D2c - Parti degli insediamenti a carattere commerciale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati

- Zone D2c - Parti degli insediamenti a carattere commerciale prive delle opere di urbanizzazione primaria soggette a piani attuativi convenzionati

Zone E1 - Aree boscate

- Zone E1 - Aree boscate

Zone E2 - Aree agricole esterne alle U.T.O.E.

- Zone E2 - Aree agricole esterne alle U.T.O.E.

Zone E3 - Aree agricole interne alle U.T.O.E.

- Zone E3 - Aree agricole interne alle U.T.O.E.

Zone Ed - Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto

- Zone Ed - Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto

Zone Et - Attività turistico-ricettive nel territorio aperto

- Zone Et - Attività turistico-ricettive nel territorio aperto

Zone F1 - Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici

- Zone F1 - Parti degli insediamenti destinate a verde pubblico attrezzato e parchi pubblici

Zone F2 - Parti degli insediamenti a carattere pubblico destinate ad attrezzature e servizi pubblici

- Zone F2 - Parti degli insediamenti a carattere pubblico destinate ad attrezzature e servizi pubblici

Zone F3 - Parti degli insediamenti destinate a verde privato

- Zone F3 - Parti degli insediamenti destinate a verde privato

Zone F4 - Parti degli insediamenti a carattere privato destinate a servizi e attrezzature di interesse generale

- Zone F4 - Parti degli insediamenti a carattere privato destinate a servizi e attrezzature di interesse generale

Zone P - Parti degli insediamenti destinate a parcheggi pubblici

- Zone P - Parti degli insediamenti destinate a parcheggi pubblici

Zone R - Parti di aree o di insediamenti soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico di cui all'elaborato 10b

- Zone R - Parti di aree o di insediamenti soggetti a recupero ambientale e/o urbanistico di cui all'elaborato 10b

Zone T - Parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive

- Zone T - Parti degli insediamenti destinate ad attività turistico-ricettive

1

- 1 - Comparti soggetti a piano attuativo o ad intervento diretto convenzionato

Aree ad esclusiva funzione agricola

- Aree ad esclusiva funzione agricola

Aree agricole a maglia fitta

- Aree agricole a maglia fitta

Aree agricole a maglia media

- Aree agricole a maglia media

Aree soggette a vincolo cimiteriale

- Aree soggette a vincolo cimiteriale

Aree di pertinenza dei centri urbani di cui all'art. L3 del PTCP di Siena

- Aree di pertinenza dei centri urbani di cui all'art. L3 del PTCP di Siena

Aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. L8 e dei Beni storico-architettonici di cui all'art. L9 del PTCP di Siena

- Aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. L8 e dei Beni storico-architettonici di cui all'art. L9 del PTCP di Siena

Percorsi pedonali - Fiste ciclabili

- Percorsi pedonali - Fiste ciclabili

001-001

- 001-001 - Patrimonio storizzato di cui all'elaborato 10a

Aggiornamento cartografico su base aerofotogrammetrica non collaudato

- Aggiornamento cartografico su base aerofotogrammetrica non collaudato

Uso del suolo agricolo

- Seminativo irriguo
- Seminativo asciutto
- Seminativo arborato
- Coltura specializzata
- Orti misti
- Pascoli e attività zootecniche

Area ad esclusiva funzione agricola

- Area ad esclusiva funzione agricola

Emergenze del paesaggio agrario

- Tessitura agraria a maglia fitta
- Tessitura agraria a maglia media

Emergenze naturali di interesse paesistico

- Boschi cedui
- Boschi
- Formazioni riparie
- Corsi d'acqua

Aree estrattive e aree di recupero ambientale

- Zone agricole destinate temporaneamente a cava
- Immobili/Aree soggette a recupero ambientale e/o urbanistico

Beni storico-architettonici:

- Architettura civile: ville, rocche, castelli, strade, ponti
- Architettura rurale: mulini, case coloniche, siti di interesse archeologico
- Architettura religiosa: chiese, conventi, monasteri
- Schedatura patrimonio storizzato (all. N.T.A.)

Insedimenti

- Centri urbani di cui all'art. L3 del PTCP di Siena
- Aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. L8 e dei Beni storico-architettonici di cui all'art. L9 del PTCP di Siena

Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto

- Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto

Attività turistico-ricettive nel territorio aperto

- Attività turistico-ricettive nel territorio aperto

Infrastrutture

- Tracciato di interesse paesaggistico europeo
- Infrastrutture per la mobilità di interesse sovracomunale
- Viabilità minore storizzata

U.T.O.E.

- U.T.O.E. a prevalente carattere residenziale
- U.T.O.E. a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo
- U.T.O.E. a prevalente carattere terziario e di servizio
- U.T.O.E. a prevalente carattere produttivo e di servizio

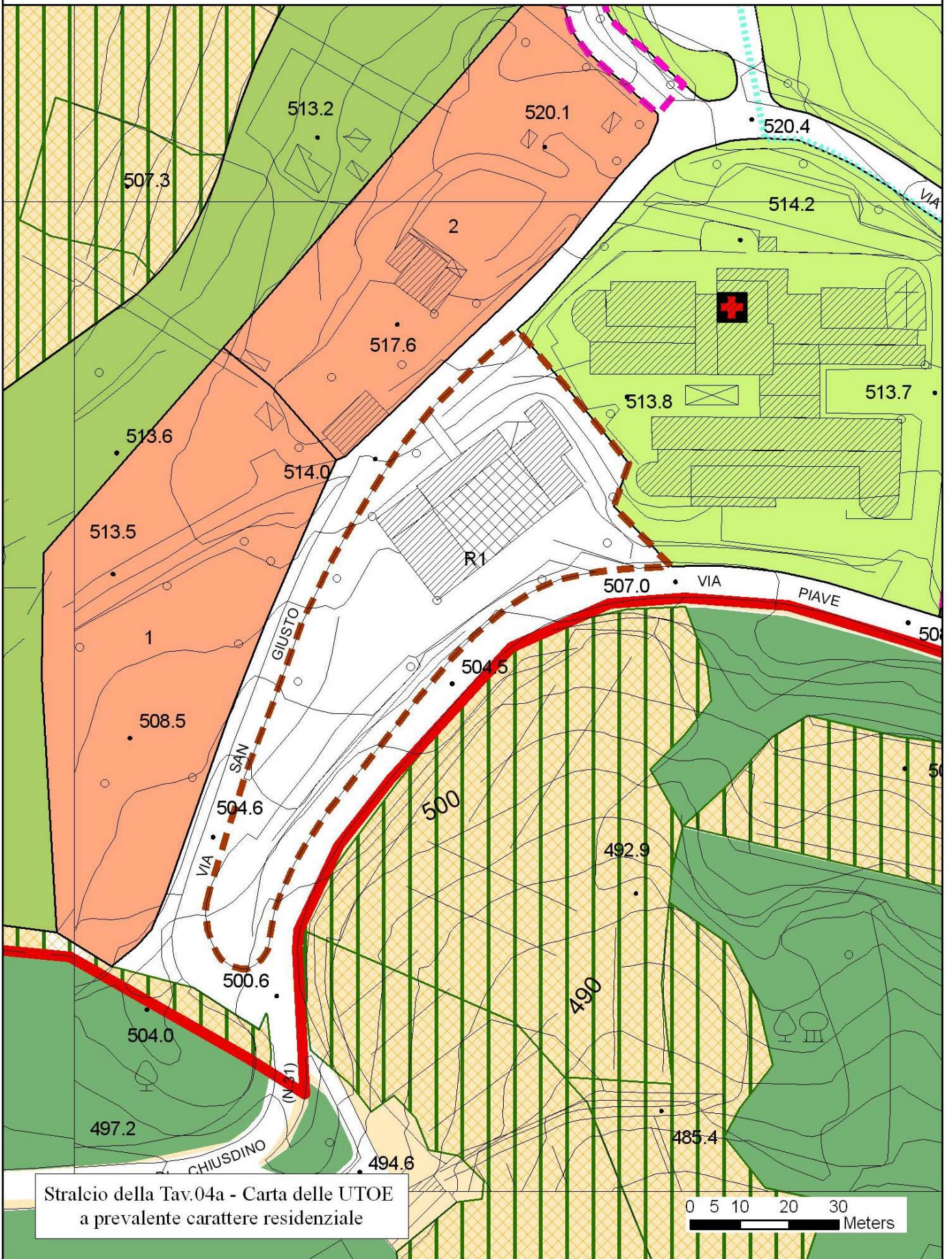
Confine comunale

- Confine comunale

R - Immobili/ Aree soggette a recupero ambientale e/o urbanistico



R1 - Immobili / Aree soggette a recupero ambientale e/o urbanistico



R1 - CHIUSDINO

Descrizione dell'area:

L'area è ubicata ad ovest del centro storico nella parte terminale del centro abitato di Chiusdino; confina con l'area sede della RSA Sandro Pertini, con la strada provinciale di Chiusdino e con la via San Giusto.

L'area è occupata da un immobile a destinazione produttiva e residenziale. Il precedente strumento urbanistico definiva l'area a destinazione produttiva.

Obiettivi da perseguire:

Trasformare un'area a destinazione produttiva in destinazione residenziale e servizi, così come richiesto nei contributi pervenuti per la formazione del RU.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale (*artigianato di servizio*), commerciale (*esercizi di vicinato, pubblici esercizi*), turistico-ricettive (*attività ricettive alberghiere, attività finalizzate allo svago*), direzionale, di servizio private (*attrezzature sociali e culturali, attrezzature sanitarie e assistenziali, strutture associative, attrezzature sportive, attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata*).

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

$SUL_{max} = SUL / ST = 20\%$

$RC = SC / SF = 30\%$

H max = 2 piani

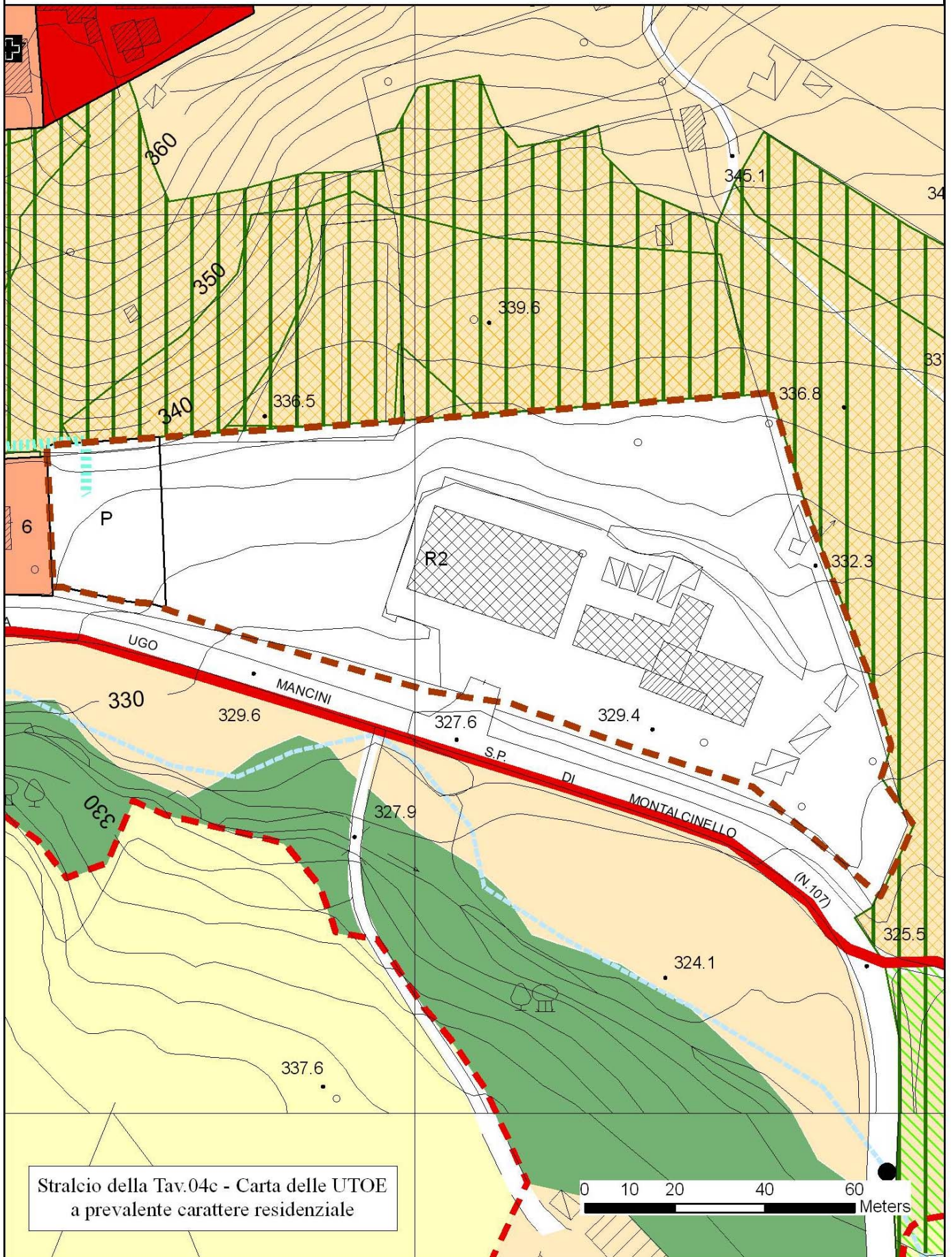
Standard pubblici = 20% / ST di cui il 50% a parcheggi pubblici e il 50% a verde pubblico attrezzato.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

La nuova edificazione dovrà tenere di conto della conformazione orografica dell'area. I parcheggi pubblici dovranno essere ubicati nella parte nord in prossimità della RSA Sandro Pertini, mentre il verde pubblico dovrà in parte essere ubicato lungo il lato dell'area di recupero su via San Giusto, al fine di creare un percorso pedonale verde lungo questo asse stradale. Nelle nuove costruzioni si dovranno utilizzare materiali tradizionali tipici anche se in forme architettoniche contemporanee, evitando materiali e colori paesaggisticamente dissonanti con il contesto circostante. Per quanto riguarda gli aspetti vegetazionali del verde pubblico e del verde privato essi dovranno fare riferimento agli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA. Per quanto riguarda le dotazioni dei parcheggi privati e spazi di relazione si fa riferimento all'art. 17.3 delle NTA. In assenza di recupero potranno permanere le attuali destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 18 delle NTA fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.



R2 - Immobili / Aree soggette a recupero ambientale e/o urbanistico



Stralcio della Tav.04c - Carta delle UTOE
a prevalente carattere residenziale

0 10 20 40 60 Meters

R2 – MONTALCINELLO

Descrizione dell'area:¹

L'area oggetto di intervento è ubicata a sud del centro storico di Montalcinello lungo la strada provinciale di Montalcinello. Su di essa insistono alcuni fabbricati produttivi al momento non utilizzati. Il precedente strumento urbanistico destinava tali aree ad attività produttive.

Obiettivi da perseguire:

Recuperare l'area e gli immobili a destinazioni diverse dall'attuale, sia tramite una completa demolizione e ricostruzione, sia attraverso un recupero funzionale dell'esistente, così come richiesto nei contributi pervenuti nel processo di formazione del RU e attraverso le osservazioni.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art. 16 delle NTA:

residenziale, artigianale (*artigianato di servizio*), commerciale (*negozi di vicinato, pubblici esercizi*) turistico ricettiva (*attività ricettive alberghiere, attività ricettive a carattere prevalentemente non edilizio*), direzionale, di servizio private (*attrezzature sociali e culturali, attrezzature sanitarie e assistenziali, associative, attrezzature sportive, attrezzature tecnologiche, mobilità meccanizzata*).

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = $SUL/ST = 25\%$, comprensiva della SUL esistente in caso di recupero funzionale del fabbricato esistente.

RC = $SC/SF = 30\%$

H max = 2 piani

Standard pubblici: 25% ST di cui il 50% destinato a parcheggi pubblici, comprensiva di quelli previsti nelle tavole di RU, e il 50% destinato a verde pubblico.

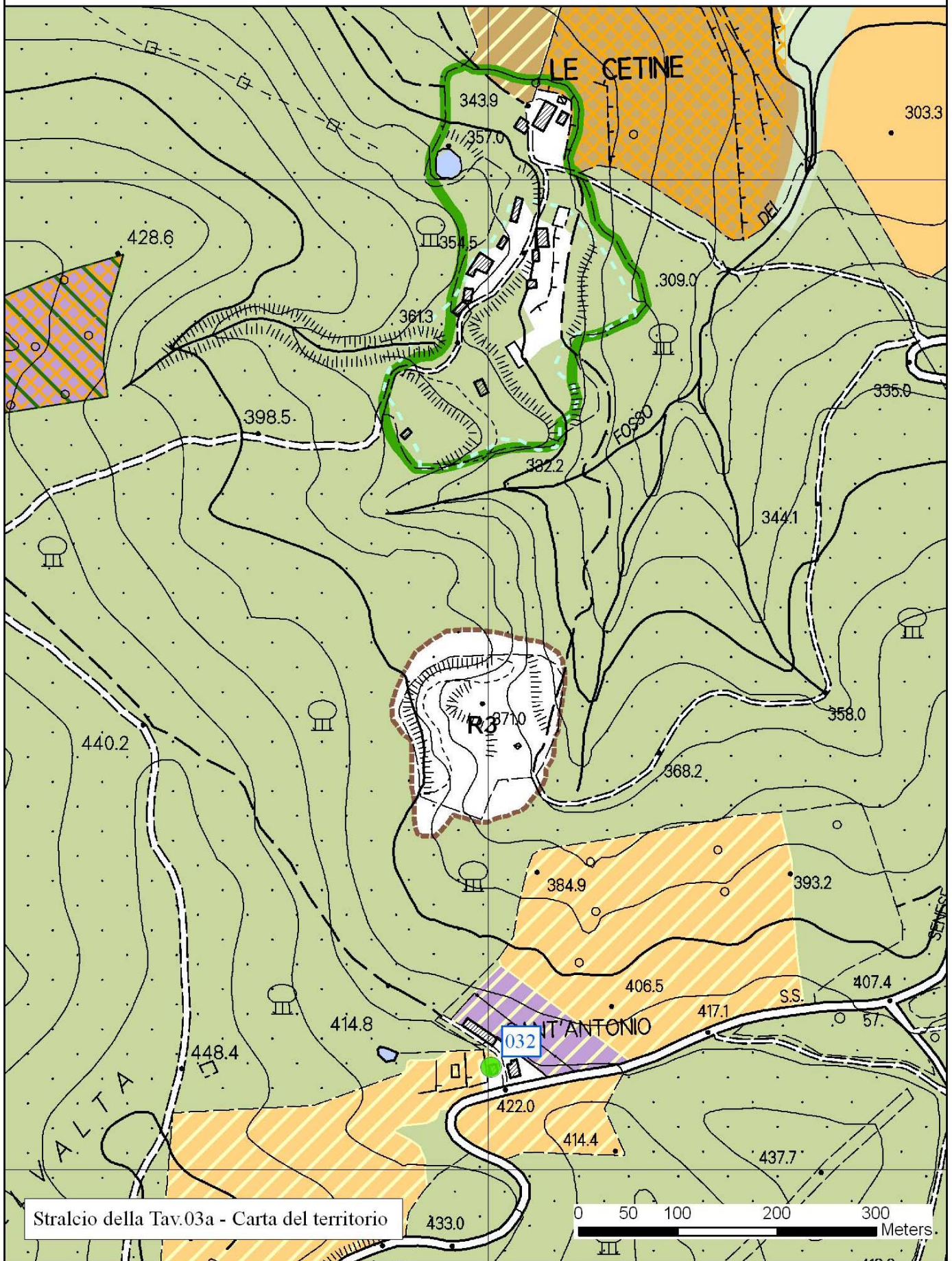
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Le nuove strutture previste dal Piano di Recupero dovranno essere organizzate nel comparto nel rispetto dell'orografia del terreno, possibilmente arretrate rispetto alla viabilità provinciale. La quota di parcheggi pubblici dovrà in parte essere realizzata come previsto dal RU e per la restante parte secondo le esigenze del P. di R. per ottemperare alle nuove funzioni. E' sempre possibile nell'ambito del P. di R. proporre quote di parcheggio pubblico più vicine al Centro Storico e per le esigenze dello stesso in sostituzione parziale di quelli previsti dalla presente scheda norma. Il verde pubblico dovrà essere previsto in adiacenza al parcheggio e lungo la strada provinciale al fine di creare una fascia di verde con percorso pedonale all'interno: la fascia di verde deve essere delimitata ai lati con piante tipiche così come il parcheggio pubblico. Il sistema vegetazionale del verde pubblico dovrà rispettare gli indirizzi di cui all'art. 20.5 delle NTA. In assenza di recupero potranno permanere le attuali destinazioni d'uso e gli interventi ammissibili sono quelli di cui all'art. 18 delle NTA fino alla ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso.

¹Integrazioni relative all'Oss. 104



R3 - Area soggetta a recupero ambientale in località Le Cetine



Stralcio della Tav.03a - Carta del territorio

0 50 100 200 300 Meters

R3 - CAVA DI LE CETINE

Descrizione dell'area:²

La zona di recupero corrisponde all'area ex mineraria di Le Cetine. L'area risulta in stato di abbandono e nell'ambito di essa e nelle vicinanze del borgo corrispondente all'UTOE Le Cetine sono state riscontrate elevate concentrazioni di antimonio e in misura minore di mercurio e arsenico, con valori di fondo maggiori della CSR stabilite con le analisi di rischio e 1-2 ordini di grandezza.

Obiettivi da perseguire:

Il RU si prefigge il recupero ambientale e paesaggistico dell'area dell'ex-cava e al contempo la bonifica e/o la messa in sicurezza permanente sia del sito che dell'insediamento di Le Cetine dai fattori inquinanti riscontrati. La presente scheda norma R3 regola il recupero del sito dell'ex cava come riportato nell'estratto cartografico allegato alla presente, mentre la bonifica e la messa in sicurezza del borgo è regolamentata all'art.30 delle NTA (Tav.10).

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16:

agricole e attività connesse con rimboschimento, industriali (*impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*).

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero pubblico o privato convenzionato, così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

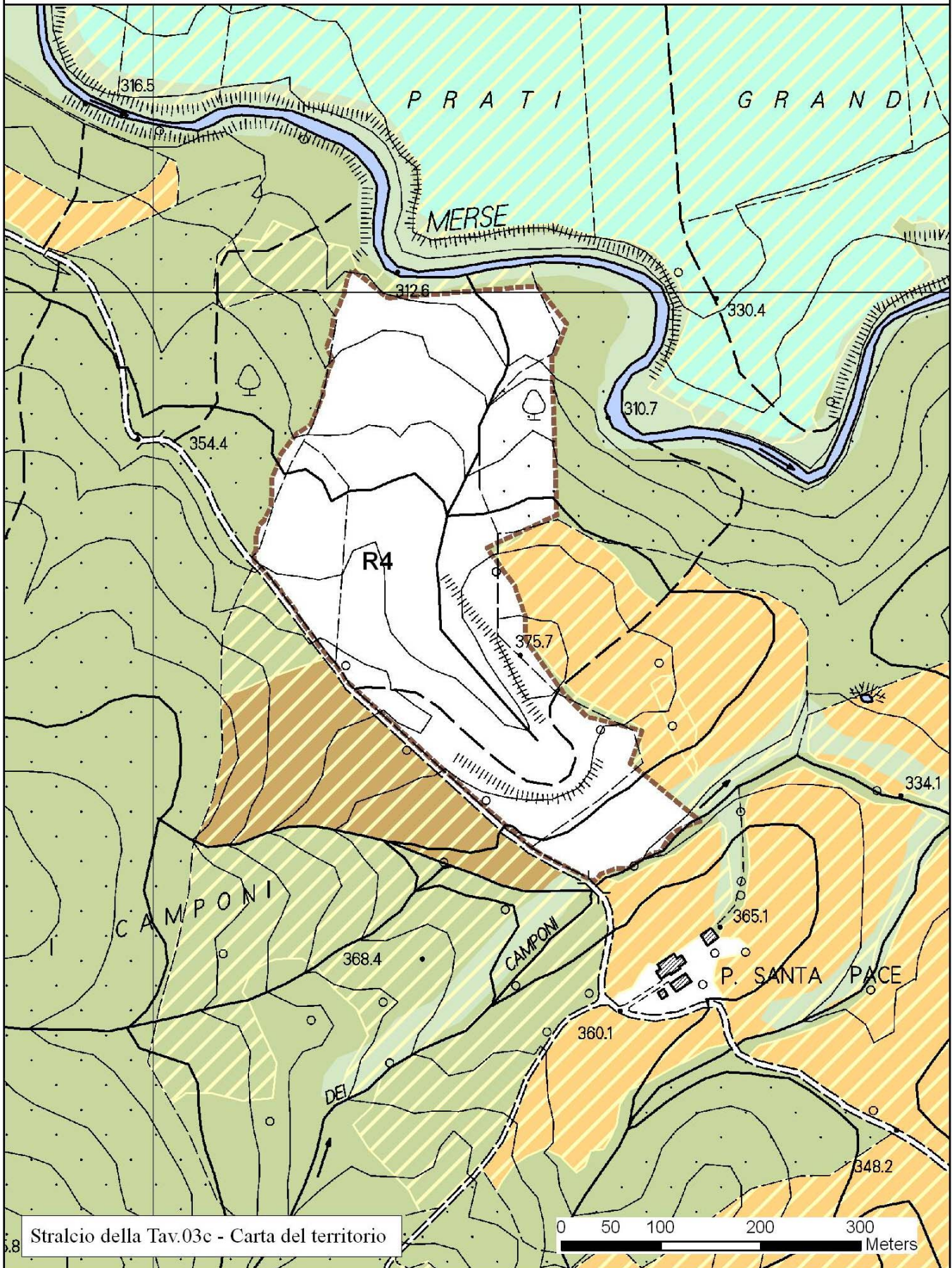
L'area dovrà essere bonificata e messa in sicurezza permanente secondo le procedure e il progetto operativo della Provincia di Siena, al fine di ridurre le percentuali di fattori inquinanti riscontrati. L'area dovrà essere risistemata con rimboschimento di piante simili a quelle del bosco esistente e secondo gli indirizzi vegetazionali di cui all'art.20.5 delle NTA. In caso di utilizzo dell'area per la produzione di energia da fonti rinnovabili, essa prima dovrà essere bonificata dai fattori e messa in sicurezza permanente dal rischio riscontrato.

La produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere condizione per il recupero ambientale e paesaggistico dell'area.

²Integrazioni relative all'Oss. 51



R4 - Area soggetta a recupero ambientale in località Camponi



Stralcio della Tav.03c - Carta del territorio

0 50 100 200 300 Meters

R4 - CAVA CAMPONI

Descrizione dell'area:

L'area è situata a sud della strada provinciale Massetana, fra il fiume Merse e la strada che conduce a Luriano. L'area ospitava una cava d'inerti e attualmente è in stato di abbandono.

Obiettivi da perseguire:

Il RU si prefigge il recupero ambientale e paesaggistico dell'area dismessa con l'eliminazione di eventuali fattori inquinanti.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16:

agricole e attività connesse con rimboschimento, industriali (*impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*).

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero pubblico o privato convenzionato, così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

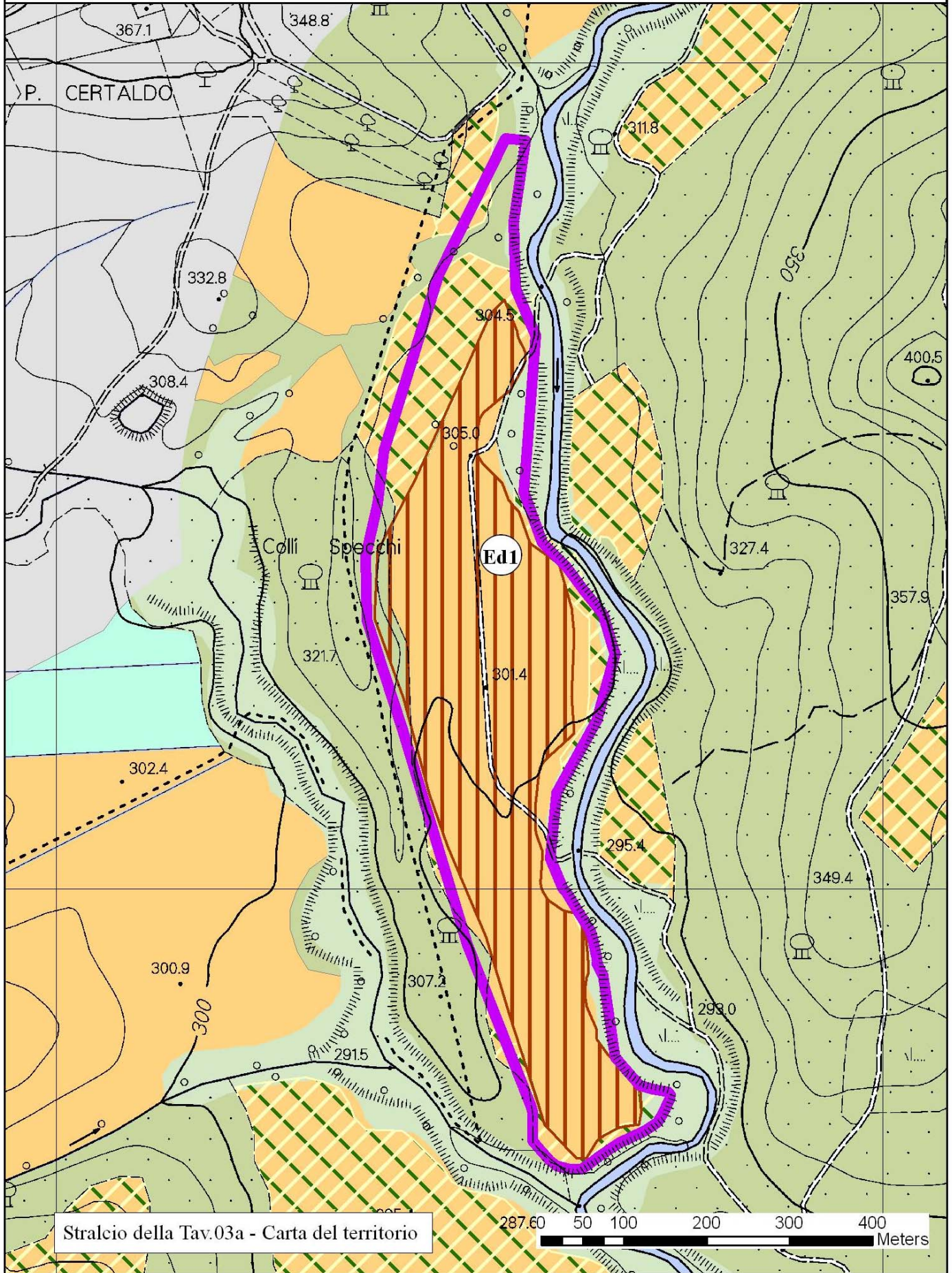
Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Possibilità di utilizzo per attività ricreative vista la presenza del fiume Merse anche al fine di recuperare l'area. L'area dovrà essere risistemata con rimboschimento di piante simili a quelle del bosco esistente e secondo gli indirizzi vegetazionali di cui all'art. 20.5 delle NTA. La produzione di energia da fonti rinnovabili deve essere condizione per il recupero ambientale e paesaggistico dell'area, compreso l'eliminazione di eventuali fattori inquinanti. Il Piano attuativo deve essere dotato di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.e i. e della L.R. 56/2000, che tenga di conto anche delle fasi di lavorazione.

Ed - Attività produttive e/o estrattive nel territorio aperto



Ed1 - Cava di Colli Specchi



Stralcio della Tav.03a - Carta del territorio

287.60 50 100 200 300 400 Meters

Ed1 – CAVA DI COLLI SPECCHI

Descrizione dell'area:³

L'area di cava di Colli Specchi è stata prevista dal PAERP e inserita nel PS. Essa è posta al confine nord- ovest del Comune di Chiusino, ad ovest confina con il Comune di Radicondoli e ad est con il fosso Foci affluente del torrente Feccia. Essa è strettamente collegata alla presenza dell'impianto di lavorazione inerti di cui alla Scheda Ed4.

Obiettivi da perseguire:

Attuare le previsioni del PAERP attraverso l'escavazione di inerti per gli usi consentiti e nei limiti concordati.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

industriale e artigianale (*attività estrattive*), agricole e attività connesse.

Strumenti attuativi:

Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R.78/98 e Intervento Diretto Convenzionato, così come definito all'art.13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Per quanto concerne la quantità da scavare si fa riferimento agli indirizzi del PAERP e alle indagini geologiche di dettaglio da allegare al Piano attuativo. Per quanto riguarda i manufatti fuori terra si prevede una SUL max di mq 300. Essi saranno realizzati in legno o comunque con materiali leggeri e facilmente rimovibili ad 1 piano, per una durata temporanea commisurata alla vita della cava. Destinazione d'uso dei manufatti: servizi igienici, uffici aziendali, ristoro, deposito materiali.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'escavazione di inerti dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni provinciali e comunali e contenute nel progetto di escavazione. Per il trasporto dei materiali si dovrà utilizzare la viabilità di campagna esistente lungo il corso del fiume Feccia. L'escavazione dovrà avvenire a lotti parziali successivi da evidenziare in sede di progetto; i lotti di escavazione dovranno essere recuperati gradualmente prima dell'avvio del lotto successivo in modo da limitare l'impatto ambientale sul territorio circostante. Vanno messe in atto tutte le misure per prevenire contaminazioni di polveri e materiali di cava con le acque del corso d'acqua vicino. L'Intervento Diretto Convenzionato deve essere dotato di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.e i. e della L.R. 56/2000, che tenga di conto anche delle fasi di lavorazione. Una volta dismessa l'attività estrattiva, le aree verranno recuperate nell'ambito delle attività rurali, con eventuale trasferimento del settore produttivo ad esso collegate in aree più idonee ad esso destinate dal R.U.. Le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza dovranno essere realizzate in modo da superare il degrado geomorfologico, il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso la conservazione e il ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali e il corretto mantenimento degli alvei dei corsi d'acqua. Al termine dell'attività estrattiva è consentita la possibilità di recuperare l'area, nel rispetto delle norme di P.A.E.R.P., con particolare riferimento alla tutela delle falde acquifere che non devono assolutamente risultare in affioramento, anche tramite la creazione di zone umide/lagetti, così come previsto nel P.S., da regolamentare con apposita scheda Et qualora la stessa si configuri come nuova attività turistico-ricettiva nel territorio aperto.

³Integrazioni relative all'Oss. 07b

Ed1 - Colli Specchi

UTOE a prevalente carattere produttivo e di servizio

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)

PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

Fattibilità F.3 (Art. 22.3 delle NTA)

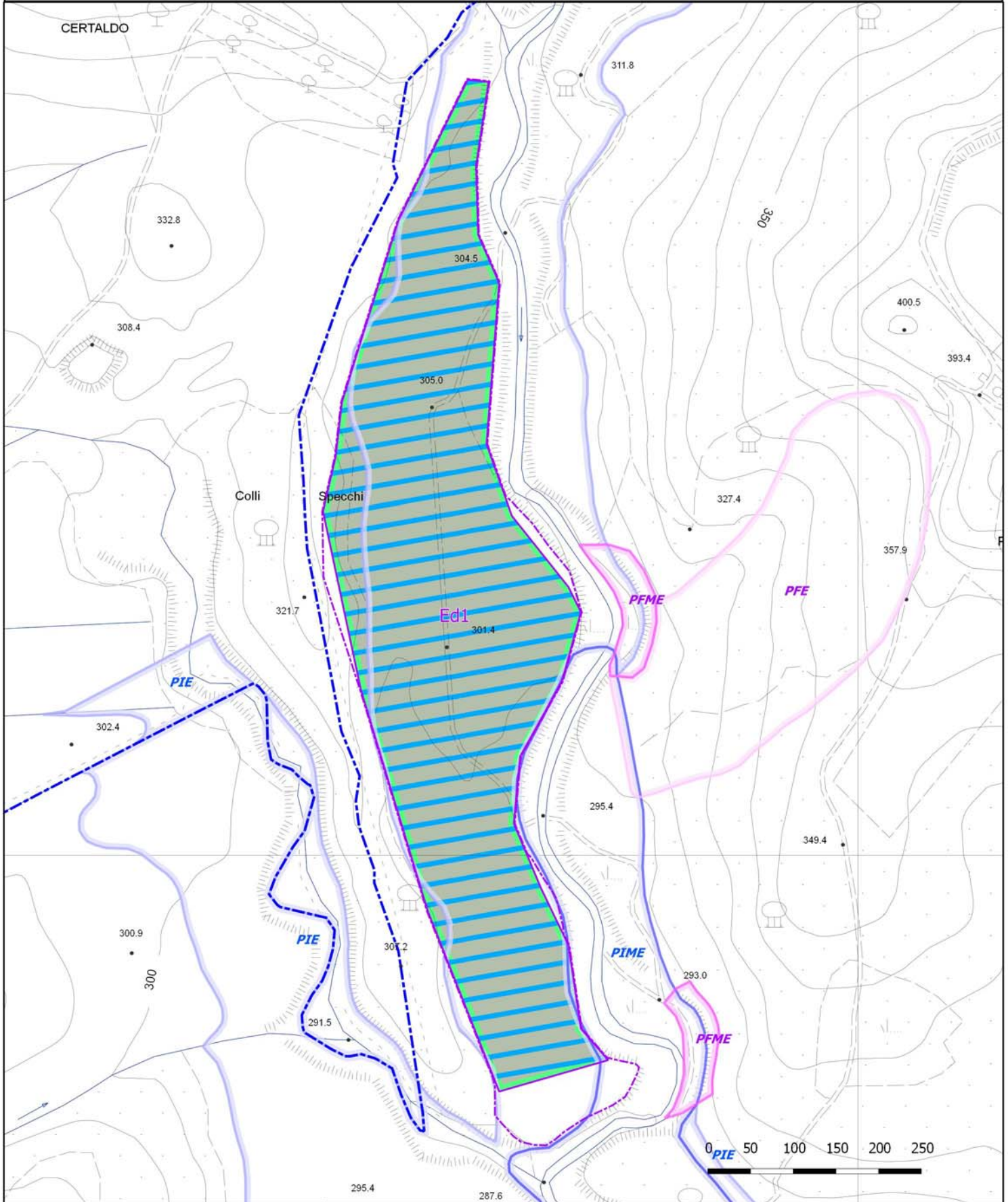
PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata

Aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata

PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

Interventi in aree sensibili di classe 2

Aree di pertinenza fluviale (PAI Ombrone)



Ed1 – CAVA DI COLLI SPECCHI

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:⁴

Fattibilità geologica F.3

Le attività di coltivazione dovranno avvenire secondo quanto disposto dalla vigente Normativa Regionale (L.R. 78 1998 e successive modifiche ed integrazioni) e dalle norme del P.A.E.R.P. Della provincia di Siena; valgono inoltre tutte le prescrizioni di cui all'art. 27 delle NTA.

Fattibilità idraulica F.3

L'area ricade in Pericolosità Idraulica elevata I.3 ed in piccolissima parte in Pericolosità Idraulica Molto Elevata I.4, dovranno quindi essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la coltivazione non dovrà indurre incremento di rischio a monte, a valle e nelle aree adiacenti l'impianto, ciò dovrà risultare da idonei studi condotti nel rispetto dei criteri del PAI;
- Non potranno essere realizzati impianti fissi di lavorazione nelle aree a pericolosità;
- è consentito il temporaneo accumulo di materiale purché sia evitato l'incremento di rischio e non sia alterata la dinamica fluviale;
- dovrà essere realizzato uno specifico piano di sicurezza relativo al rischio idraulico, da coordinarsi coi piani di protezione civile comunali e provinciali; dovranno essere adottate tutte le precauzioni possibili per garantire la sicurezza del personale;
- dovranno essere adottate misure atte ad impedire la dispersione di materiale inquinante in caso di evento alluvionale; il metodo di escavazione dovrà salvaguardare la risorsa idrica, e dovrà essere condotto un monitoraggio della falda idrica durante le varie fasi dell'escavazione.

Disciplina delle aree sensibili

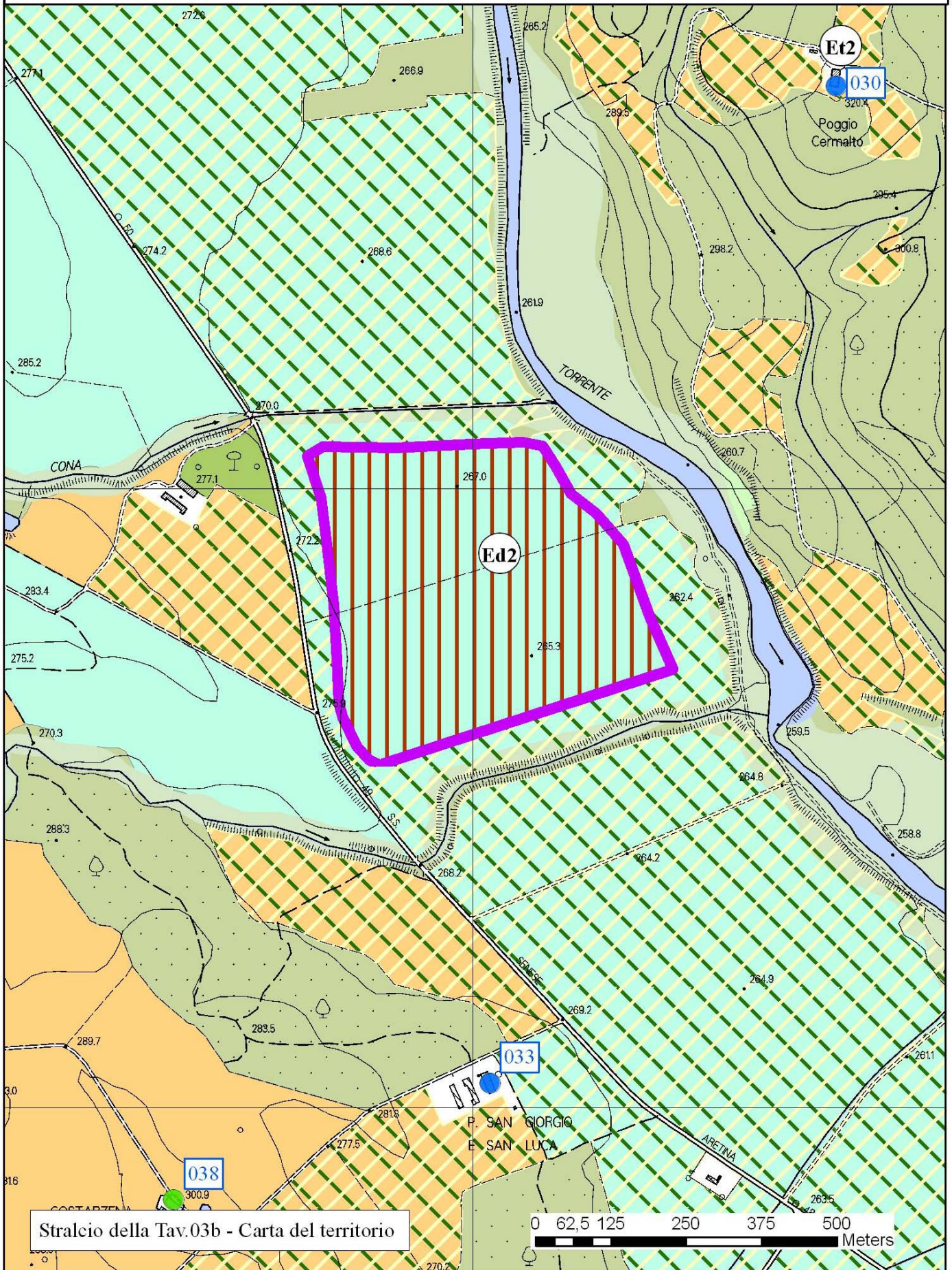
Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA e gli art. 10.6.4 e 10.6.5 della disciplina del PTCP 2010.

⁴Integrazioni relative alle Osservazioni dell'A.d.B. Ombrone



Ed2 - Ponte Feccia 2



Stralcio della Tav.03b - Carta del territorio

0 62,5 125 250 375 500 Meters

Ed2 – CAVA DI PONTE FECCIA 2

Descrizione dell'area:⁵

L'area è ubicata fra il Torrente Feccia e la strada statale Senese-Aretina n.73. Essa è prevista dal PAERP e inserita nel PS.

Obiettivi da perseguire:

Attuare le previsioni del PAERP attraverso l'escavazione di inerti per gli usi consentiti e nei limiti concordati.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

industriale e artigianale (*attività estrattive*), agricole e attività connesse.

Strumenti attuativi:

Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R.78/98 e Intervento Diretto Convenzionato, così come definito all'art. 13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Per quanto concerne la quantità da scavare si fa riferimento agli indirizzi del PAERP e alle indagini geologiche di dettaglio da allegare al Piano attuativo. Per quanto riguarda i manufatti fuori terra si prevede una SUL max di mq 300. Essi saranno realizzati in legno o comunque con materiali leggeri e facilmente rimovibili ad 1 piano, per una durata temporanea commisurata alla vita della cava. Destinazioni d'uso dei manufatti: servizi igienici, uffici aziendali, ristoro, deposito materiali.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'escavazione di inerti dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni provinciali e comunali e contenute nel progetto di escavazione. L'escavazione dovrà avvenire a lotti parziali successivi da evidenziare in sede di progetto; i lotti di escavazione dovranno essere recuperati gradualmente prima dell'avvio del lotto successivo in modo da limitare l'impatto ambientale sul territorio circostante. Vanno messe in atto tutte le misure per prevenire contaminazioni di polveri e materiali di cava con le acque del corso d'acqua vicino. L'Intervento Diretto Convenzionato deve essere dotato di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.e i. e della L.R. 56/2000, che tenga di conto anche delle fasi di lavorazione.

Una volta dismessa l'attività estrattiva, le aree verranno recuperate nell'ambito delle attività rurali, con eventuale trasferimento del settore produttivo ad esso collegate in aree più idonee ad esso destinate dal R.U.. Le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza dovranno essere realizzate in modo da superare il degrado geomorfologico, il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso la conservazione e il ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali e il corretto mantenimento degli alvei dei corsi d'acqua. Al termine dell'attività estrattiva è consentita la possibilità di recuperare l'area, nel rispetto delle norme di P.A.E.R.P., con particolare riferimento alla tutela delle falde acquifere che non devono assolutamente risultare in affioramento, anche tramite la creazione di zone umide/lagheti, così come previsto nel P.S., da regolamentare con apposita scheda Et qualora la stessa si configuri come nuova attività turistico-ricettiva nel territorio aperto.

⁵Integrazioni relative all'Oss. 07b

Ed2 - Ponte Feccia 2

UTOE a prevalente carattere produttivo e di servizio

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)

PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

Fattibilità F.3 (Art. 22.3 delle NTA)

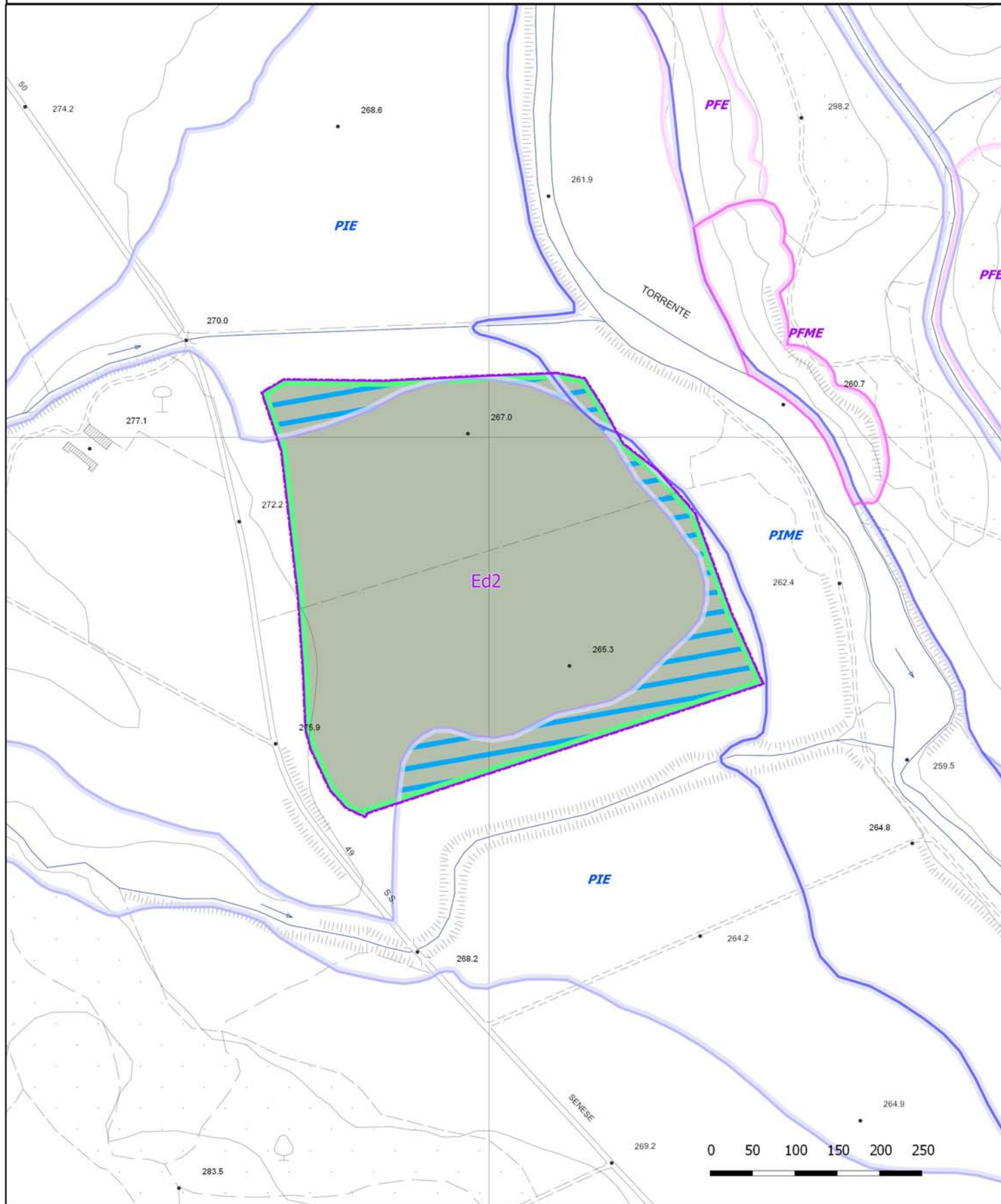
PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata

Aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata

PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

Interventi in aree sensibili di classe 2

Aree di pertinenza fluviale (PAI Ombrone)



Ed2 – CAVA DI PONTE FECCIA 2

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:⁶

Fattibilità geologica F.3

Le attività di coltivazione dovranno avvenire secondo quanto disposto dalla vigente Normativa Regionale (L.R. 78 1998 e successive modifiche ed integrazioni) e dalle norme del P.A.E.R.P. Della provincia di Siena; valgono inoltre tutte le prescrizioni di cui all'art. 27 delle NTA.

Fattibilità idraulica F.3

Per la porzione di area ricadente in Pericolosità Idraulica elevata I.3 dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la coltivazione non dovrà indurre incremento di rischio a monte, a valle e nelle aree adiacenti l'impianto, ciò dovrà risultare da idonei studi condotti nel rispetto dei criteri del PAI;
- Non potranno essere realizzati impianti fissi di lavorazione nelle aree a pericolosità;
- è consentito il temporaneo accumulo di materiale purché sia evitato l'incremento di rischio e non sia alterata la dinamica fluviale;
- dovrà essere realizzato uno specifico piano di sicurezza relativo al rischio idraulico, da coordinarsi coi piani di protezione civile comunali e provinciali; dovranno essere adottate tutte le precauzioni possibili per garantire la sicurezza del personale;
- dovranno essere adottate misure atte ad impedire la dispersione di materiale inquinante in caso di evento alluvionale; il metodo di escavazione dovrà salvaguardare la risorsa idrica, e dovrà essere condotto un monitoraggio della falda idrica durante le varie fasi dell'escavazione.

Disciplina delle aree sensibili

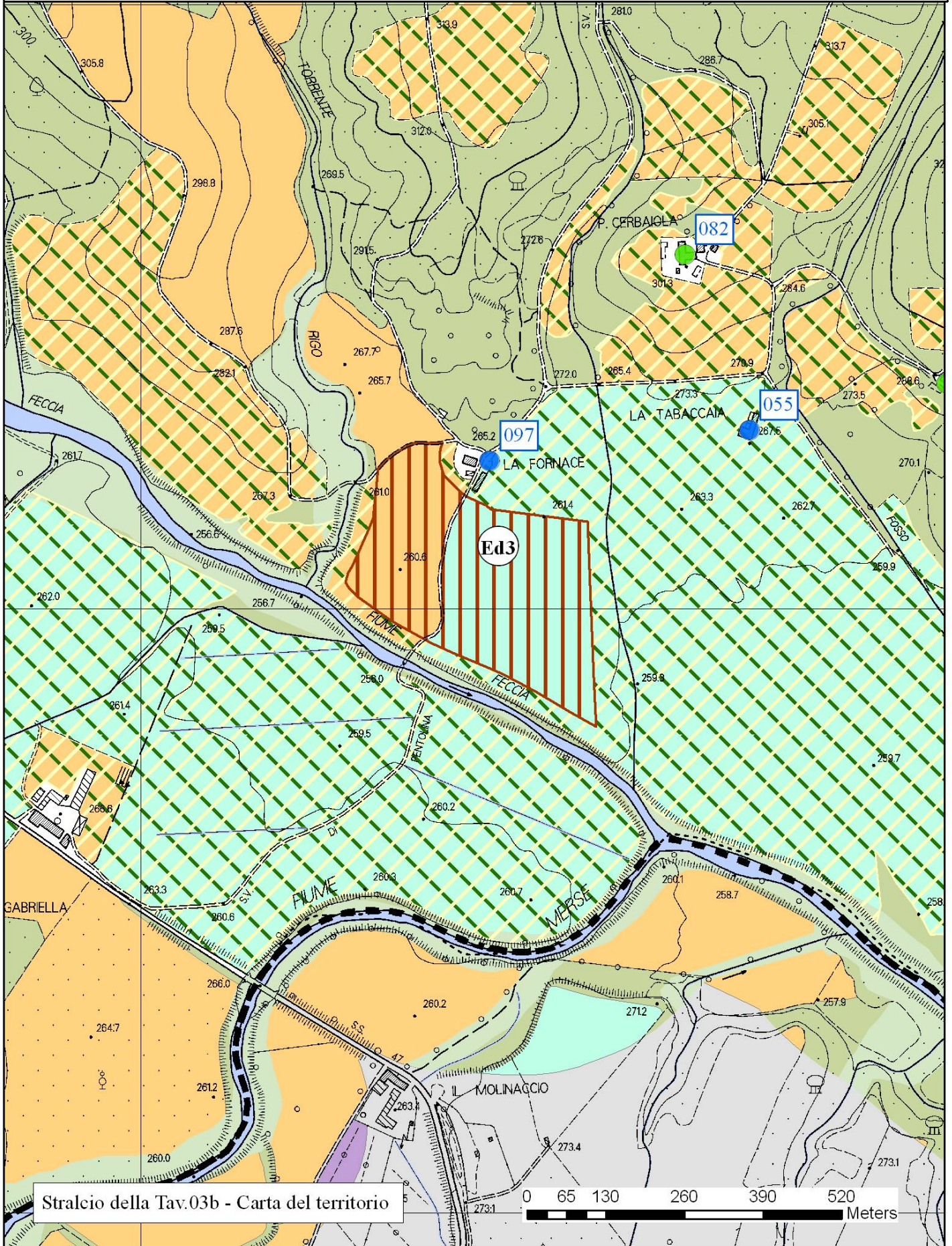
Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA e gli art. 10.6.4 e 10.6.5 della disciplina del PTCP 2010.

⁶Integrazioni relative alle Osservazioni dell'A.d.B. Ombrone



Ed3 - La Fornace- La Tabaccaia



Stralcio della Tav.03b - Carta del territorio

0 65 130 260 390 520 Meters

Ed3 – CAVA LA FORNACE – LA TABACCAIA

Descrizione dell'area:⁷

L'area è ubicata poco distante dalla cava di Ponte Feccia 2 ad est del torrente Feccia. L'accesso all'area avviene dalla strada statale Senese-Aretina n.73 attraverso una strada di campagna e un guado nel torrente Feccia. Tale area non è stata individuata come UTOE in quanto le previsioni PAERP sono successive al PS.

Obiettivi da perseguire:

Attuare le previsioni del PAERP attraverso l'escavazione di inerti per gli usi consentiti e nei limiti concordati.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

industriale e artigianale (*attività estrattive*), agricole e attività connesse.

Strumenti attuativi:

Conferenza dei Servizi ai sensi della L.R.78/98 e Intervento Diretto Convenzionato, così come definito all'art. 13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

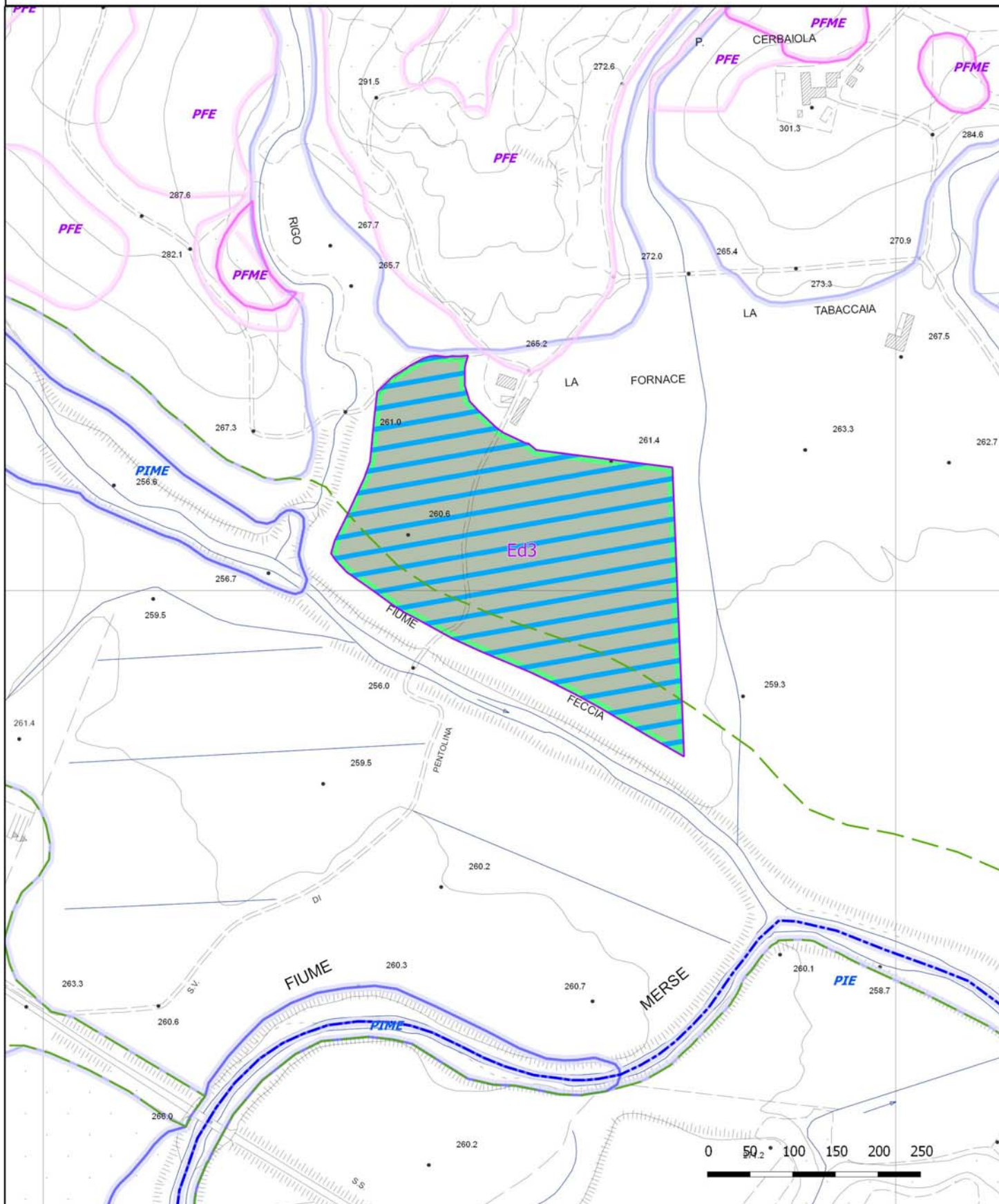
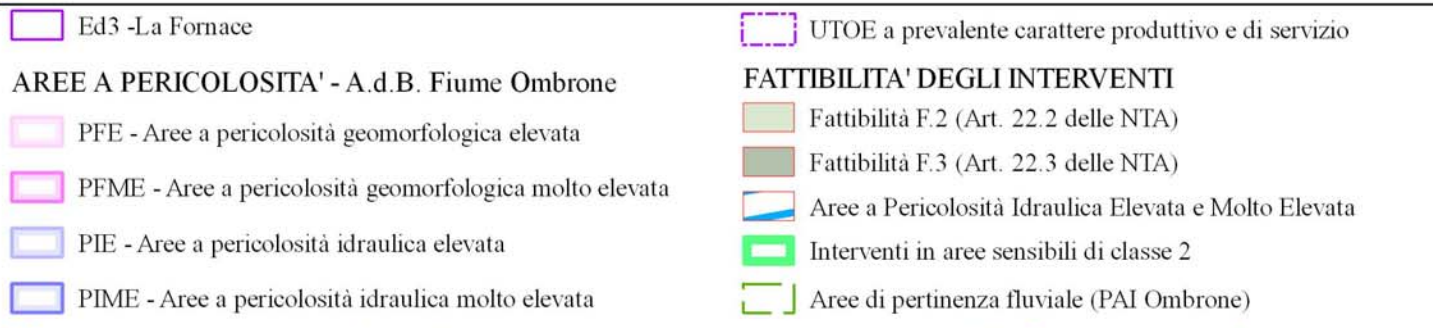
Per quanto concerne la quantità da scavare si fa riferimento agli indirizzi del PAERP e alle indagini geologiche di dettaglio da allegare al Piano attuativo. Per quanto riguarda i manufatti fuori terra si prevede una SUL max di mq 300. Essi saranno realizzati in legno o comunque con materiali leggeri e facilmente rimovibili ad 1 piano, per una durata temporanea commisurata, alla vita della cava. Destinazioni d'uso dei manufatti: servizi igienici, uffici aziendali, ristoro, deposito materiali.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'escavazione di inerti dovrà essere eseguita nel rispetto delle prescrizioni provinciali e comunali e contenute nel progetto di escavazione. L'escavazione dovrà avvenire a lotti parziali successivi da evidenziare in sede di progetto; i lotti di escavazione dovranno essere recuperati gradualmente prima dell'avvio del lotto successivo in modo da limitare l'impatto ambientale sul territorio circostante. Vanno messe in atto tutte le misure per prevenire contaminazioni di polveri e materiali di cava con le acque del corso d'acqua vicino. L'Intervento Diretto Convenzionato deve essere dotato di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.e i. e della L.R. 56/2000, che tenga di conto anche delle fasi di lavorazione.

Una volta dismessa l'attività estrattiva, le aree verranno recuperate nell'ambito delle attività rurali, con eventuale trasferimento del settore produttivo ad esso collegate in aree più idonee ad esso destinate dal R.U.. Le sistemazioni ambientali delle aree di pertinenza dovranno essere realizzate in modo da superare il degrado geomorfologico, il rischio idraulico e idrogeologico, attraverso la conservazione e il ripristino dei sistemi vegetazionali, la valorizzazione di ambiti paesaggistici di pregio, il recupero degli assetti viari poderali e interpoderali e il corretto mantenimento degli alvei dei corsi d'acqua. Al termine dell'attività estrattiva è consentita la possibilità di recuperare l'area, nel rispetto delle norme di P.A.E.R.P., con particolare riferimento alla tutela delle falde acquifere che non devono assolutamente risultare in affioramento, anche tramite la creazione di zone umide/lagetti, così come previsto nel P.S., da regolamentare con apposita scheda Et qualora la stessa si configuri come nuova attività turistico-ricettiva nel territorio aperto.

⁷Integrazioni relative all'Oss. 07b



Ed3 – CAVA LA FORNACE – LA TABACCAIA

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi: ⁸

Fattibilità geologica F.3

Le attività di coltivazione dovranno avvenire secondo quanto disposto dalla vigente Normativa Regionale (L.R. 78 1998 e successive modifiche ed integrazioni) e dalle norme del P.A.E.R.P. Della provincia di Siena; valgono inoltre tutte le prescrizioni di cui all'art. 27 delle NTA.

Fattibilità idraulica F.3

L'area ricade in Pericolosità Idraulica elevata I.3, dovranno quindi essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- la coltivazione non dovrà indurre incremento di rischio a monte, a valle e nelle aree adiacenti l'impianto, ciò dovrà risultare da idonei studi condotti nel rispetto dei criteri del PAI;
- Non potranno essere realizzati impianti fissi di lavorazione nelle aree a pericolosità;
- è consentito il temporaneo accumulo di materiale purché sia evitato l'incremento di rischio e non sia alterata la dinamica fluviale;
- dovrà essere realizzato uno specifico piano di sicurezza relativo al rischio idraulico, da coordinarsi coi piani di protezione civile comunali e provinciali; dovranno essere adottate tutte le precauzioni possibili per garantire la sicurezza del personale;
- dovranno rispettarsi le prescrizioni all'Art.9 delle Norme del PAI Ombrone riguardo le aree di pertinenza fluviale;
- dovranno essere adottate misure atte ad impedire la dispersione di materiale inquinante in caso di evento alluvionale; il metodo di escavazione dovrà salvaguardare la risorsa idrica, e dovrà essere condotto un monitoraggio della falda idrica durante le varie fasi dell'escavazione.

Disciplina delle aree sensibili

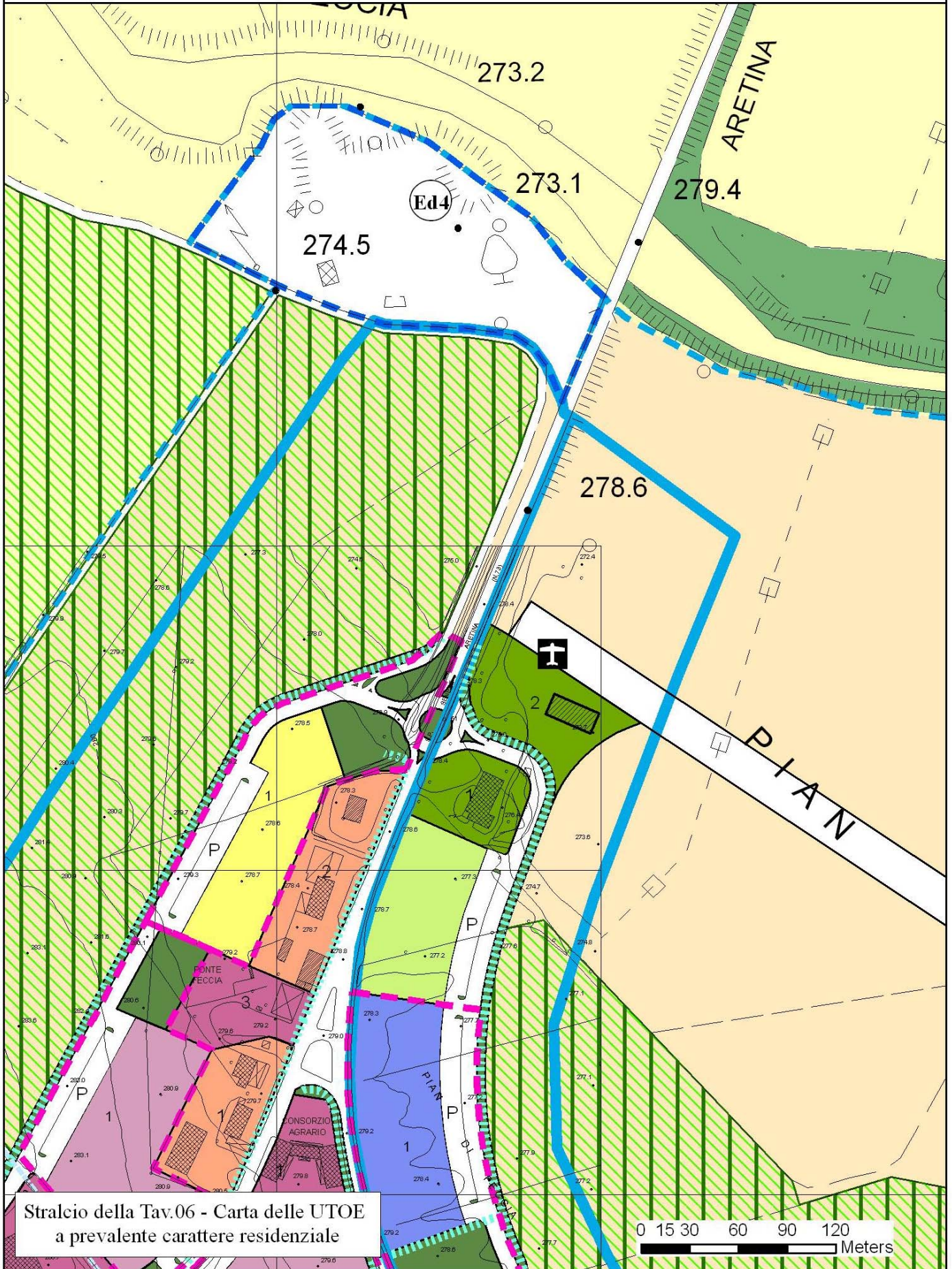
Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA e gli art. 10.6.4 e 10.6.5 della disciplina del PTCP 2010.

⁸Integrazioni relative alle Osservazioni dell'A.d.B. Ombrone



Ed4 - Impianto lavorazione inerti Ponte Feccia



Stralcio della Tav.06 - Carta delle UTOE
a prevalente carattere residenziale

0 15 30 60 90 120
Meters

Ed4 – IMPIANTO LAVORAZIONE INERTI PONTE FECCIA

Descrizione dell'area:⁹

E' un'area posta nell'ambito agricolo periurbano dell'UTOE di Ponte Feccia 1 in fregio al torrente Feccia, dove da anni è ubicato un impianto per la lavorazione inerti e ultimamente collegato come prelievo di materiali alla cava di Colli Specchi (scheda Ed1). Il perimetro dell'UTOE in riva destra del fiume è stato leggermente ampliato al fine di recuperare completamente l'area dell'impianto esistente. Sull'area insistono un impianto di lavorazione inerti e alcuni manufatti precari a servizio dell'attività. L'impianto si avvale per le vasche di decantazione e lavaggio inerti di vasche poste in fregio della riva sinistra del fiume che vengono raggiunte da una passerella sospesa sul corso d'acqua.

Obiettivi da perseguire:

L'obiettivo contenuto nelle linee di PS è quello di mantenere l'attività produttiva presente in zona. Il PS e il RU evitano di trasformare tale attività in una zona produttiva vera e propria. Essa rimane agricola, seppur periurbana, dove potrà essere svolta l'attività in essere anche se con diversa ragione sociale.

Il secondo obiettivo del RU è quello di dare una maggiore qualità all'impianto stesso e all'area anche dal punto di vista paesaggistico oltre che tecnologico e funzionale.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

industriali e artigianale (*attività di spedizione e trasporto, attività estrattiva indiretta legata alle lavorazioni di inerti proveniente da fuori*).

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato ai sensi dell'art.13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

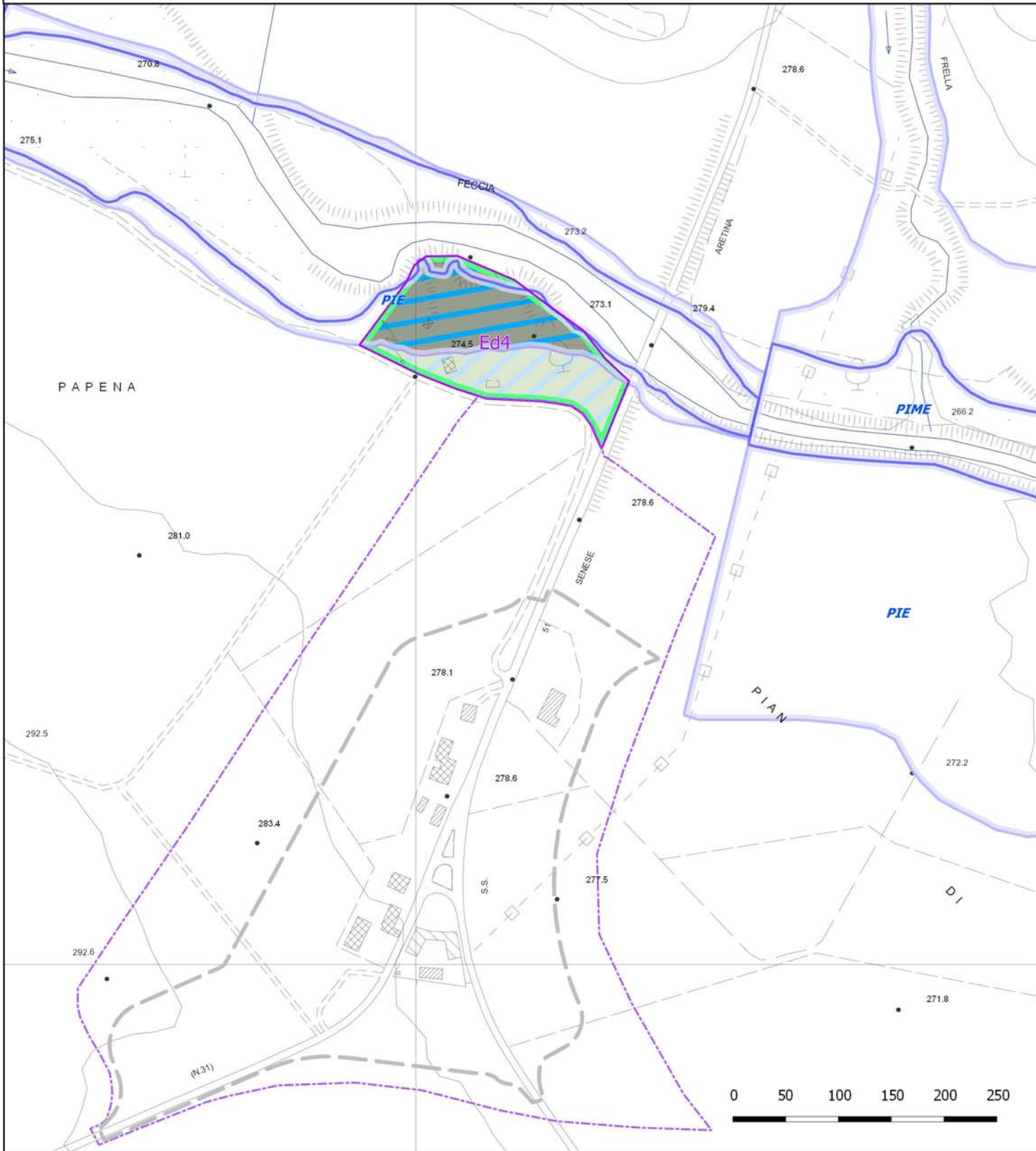
SUL max: mq 500 da realizzarsi con strutture facilmente rimovibili ad 1 piano e destinate a servizi igienici, ristoro, a deposito materiali e impianti e uffici aziendali.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'intervento di trasformazione deve prevedere oltre che un miglior funzionamento dell'impianto ed una maggior produttività, anche un miglioramento ambientale e paesaggistico dell'area; inoltre lo stesso intervento deve prevedere un assetto complessivo dell'area con l'ubicazione dei vari impianti, manufatti di servizio, spazi di sosta privati, accessi alle aree e sistemazioni vegetali al contorno secondo gli indirizzi contenuti nelle NTA art.20.5. Vanno messe in atto tutte le misure per prevenire contaminazione delle acque del corso d'acqua vicino con le polveri e i materiali di risulta dell'impianto. L'Intervento Diretto Convenzionato deve essere dotato di valutazione di incidenza ai sensi del DPR 357/1997 e s.m.e i. e della L.R. 56/2000, che tenga di conto anche delle fasi di lavorazione. E' possibile mantenere le vasche di decantazione in riva sinistra del fiume, purchè le stesse siano opportunamente adeguate nella loro strutturazione, al fine di non interferire con l'alveo del fiume e abbiano le necessarie autorizzazioni se interessanti aree demaniali. Una volta concluso il tipo di attività di cui alla presente scheda, l'area tornerà a destinazione agricola periurbana.

⁹Integrazioni relative alle Oss. 06b, 28.

 Ed4 - Impianto lavorazione inerti Ponte Feccia	 UTOE a prevalente carattere produttivo e di servizio
AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone	 UTOE a prevalente carattere terziario e di servizio
 PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata	FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI
 PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata	 Fattibilità F.4 (Art. 22.4 delle NTA)
 PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata	 Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)
 PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata	 Interventi in aree a Pericolosità idraulica I.2 (N.T.A. Art. 22.5)
	 Aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata per le quali esistono specifici studi idraulici di messa in sicurezza
	 Interventi in aree sensibili di classe 2



Ed4 – IMPIANTO LAVORAZIONE INERTI PONTE FECCIA

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:¹⁰

Fattibilità geologica F.2

Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Fattibilità idraulica: I3 e I4

Per la porzione di area ricadente in Pericolosità idraulica I.2 valgono le prescrizioni di cui al comma 5 dell'Art. 22.2 delle NTA.

Per la porzione di area ricadente in pericolosità idraulica elevata e molto elevata valgono le prescrizioni dell'art. 22.5 comma 2: la fattibilità delle trasformazioni previste è condizionata alla preventiva o contestuale realizzazione degli interventi strutturali per la riduzione del rischio sui corsi d'acqua finalizzati alla messa in sicurezza idraulica per eventi con tempi di ritorno di 200 anni e previsti dal regolamento Urbanistico;

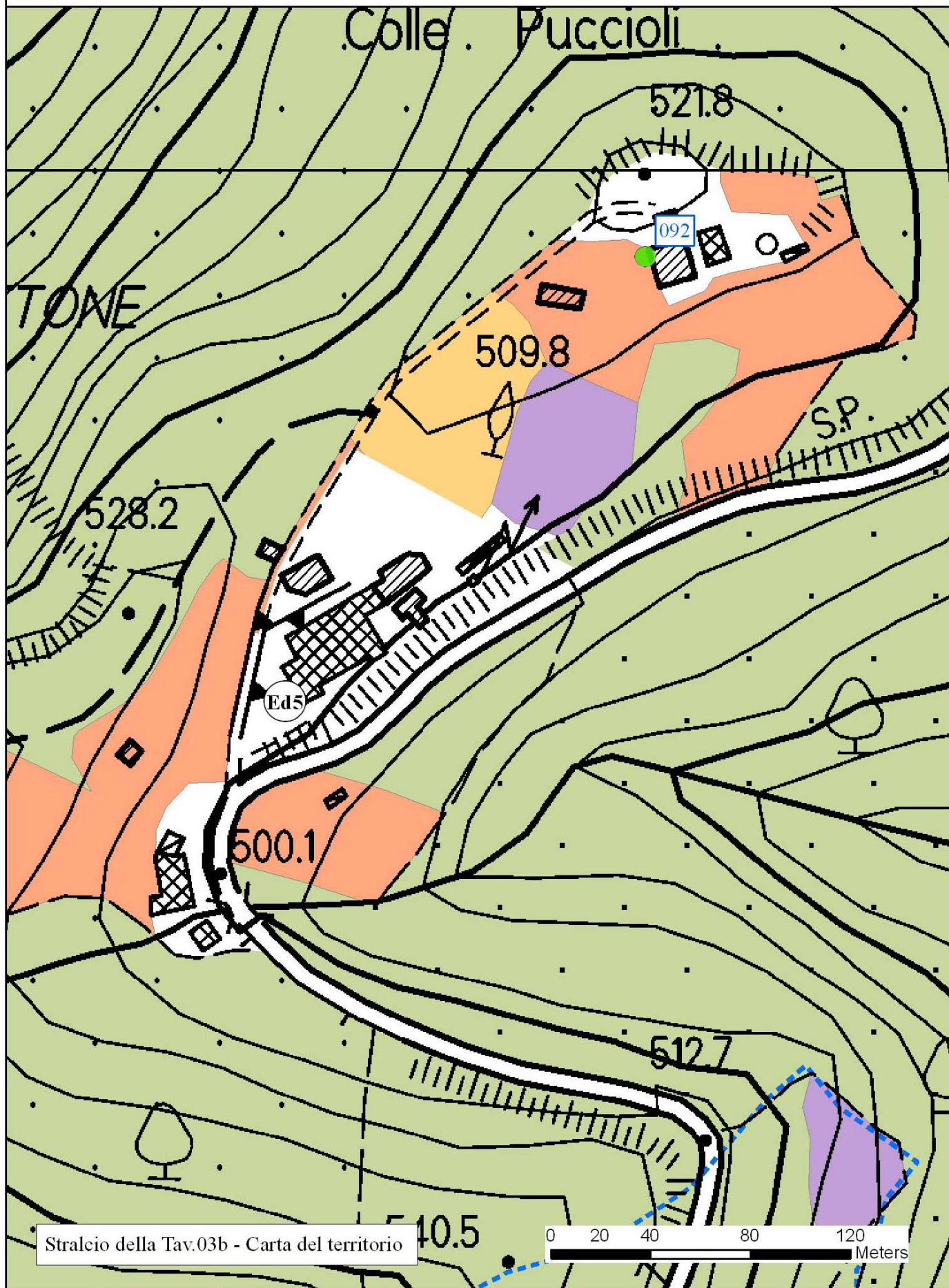
Disciplina delle aree sensibili:

Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

¹⁰Integrazioni relative alle Oss. 06b, 28.

Ed5 - Salumificio in località Grattone



Stralcio della Tav.03b - Carta del territorio

Ed5 – SALUMIFICIO IN LOCALITA' GRATTORE

Descrizione dell'area:¹¹

L'area è occupata da un immobile già destinato a lavorazione delle carni suine. La stessa area insiste nel territorio agricolo, poco distante dal Capoluogo e accessibile dalla S.P. 31 per Chiusdino. Sull'area di superficie catastale di mq. 8.453, oltre all'edificio produttivo vi sono altri locali accessori, l'abitazione del titolare/gestore dell'attività ed un impianto per la produzione di acqua calda.

Obiettivi da perseguire:

L'obiettivo è quello di mantenere l'attività esistente, considerato che le stesse attività di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici si configurano compatibili con il territorio rurale, come indicato all'art.39 della LR 1/2005, consentendo ampliamenti per lo svolgimento dell'attività e per esigenze igienico-sanitarie e produttive.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

industriale e artigianale (*attività di spedizione, attività di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*), residenziale limitatamente all'abitazione esistente del gestore dell'impianto, agricola ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato ai sensi dell'art.13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Aree di pertinenza: resede catastale dell'immobile esistente al momento dell'approvazione del RU;

SUL max. = SUL esistente incrementabile del 40% per ragioni di carattere funzionale e igienico-sanitario.

H max.= 2 piani per gli edifici non produttivi; H esistente per gli edifici produttivi con la possibilità di incremento della stessa altezza per ragioni dovute ad esigenze impiantistiche della produzione.

Sono possibili tutti gli interventi di cui all'art. 18 delle NTA; per l'abitazione sono possibili addizioni funzionali così come indicato all'art.24.10.1.2, detraendole dalla SUL max.

Sono consentite le pertinenze così come definite all'art.15.12 delle NTA e gli ecoincentivi di cui all'art.21 delle NTA. Per quanto riguarda i parcheggi privati si dovranno rispettare i parametri di cui all'art.17.3 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'intervento di ampliamento e trasformazione è finalizzato all'adeguamento del manufatto produttivo esistente destinato a trasformazione di prodotti agricoli e zootecnici. Il fabbricato, una volta ampliato, non potrà modificare la destinazione per il periodo di dieci anni dalla fine dei lavori. L'intervento di ampliamento deve prevedere, oltre che un migliore funzionamento dell'impianto ed una maggiore produttività, anche un miglioramento ambientale e paesaggistico dell'area. Dovrà essere previsto un assetto complessivo dell'area con l'ubicazione dei nuovi impianti, manufatti di servizio, spazi di sosta privati, accessi alle aree e sistemazioni vegetazionali al contorno secondo gli indirizzi contenuti nell'art.20.5 delle NTA.

¹¹Integrazioni relative alle Oss. 53.

Ed5 - Salumificio in localita' Grottone

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

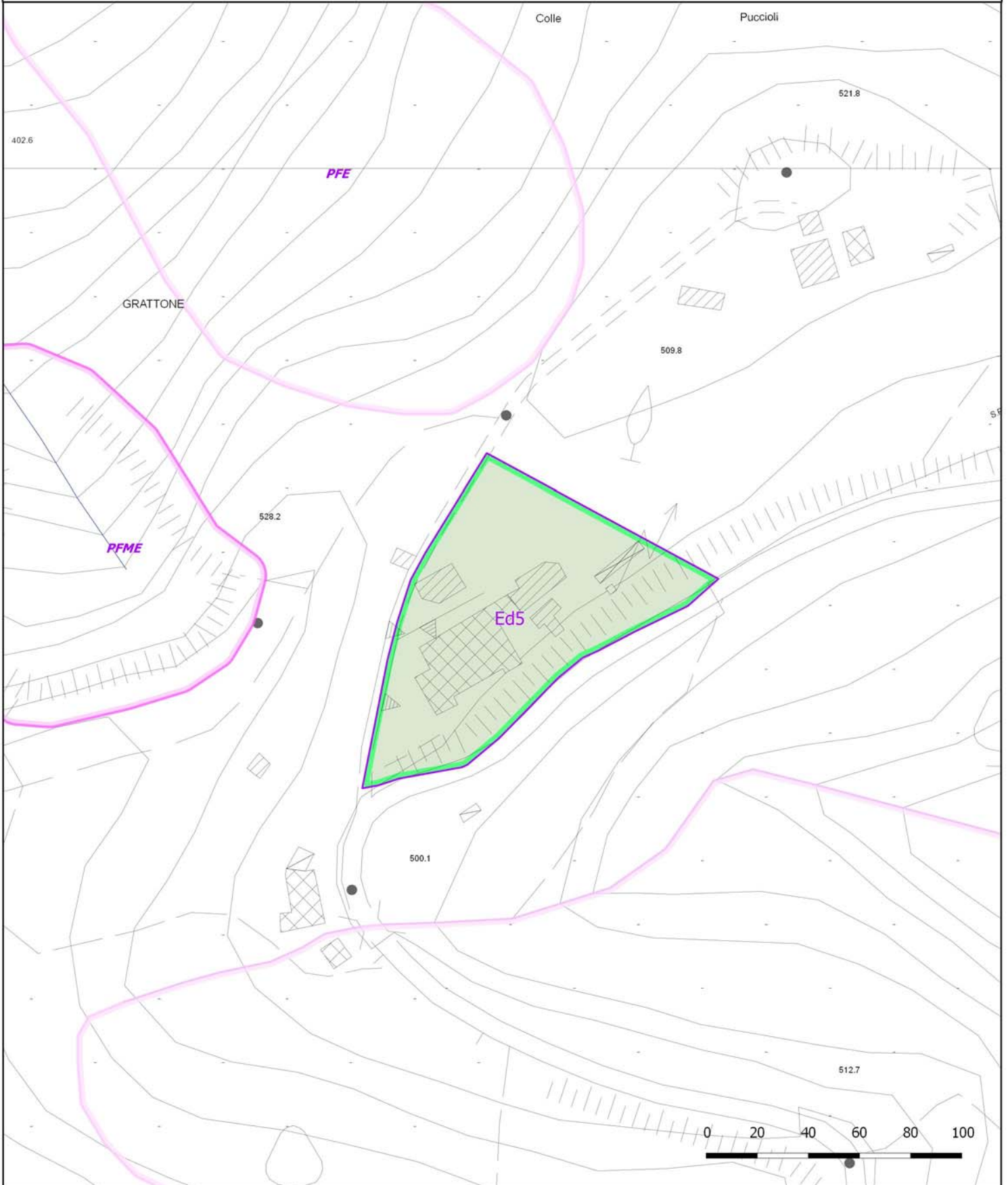
PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)

Interventi in aree sensibili di classe 2



Ed5 – SALUMIFICIO IN LOCALITA' GRATONE

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:¹²

Fattibilità geologica F.2

Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.


Disciplina delle aree sensibili:

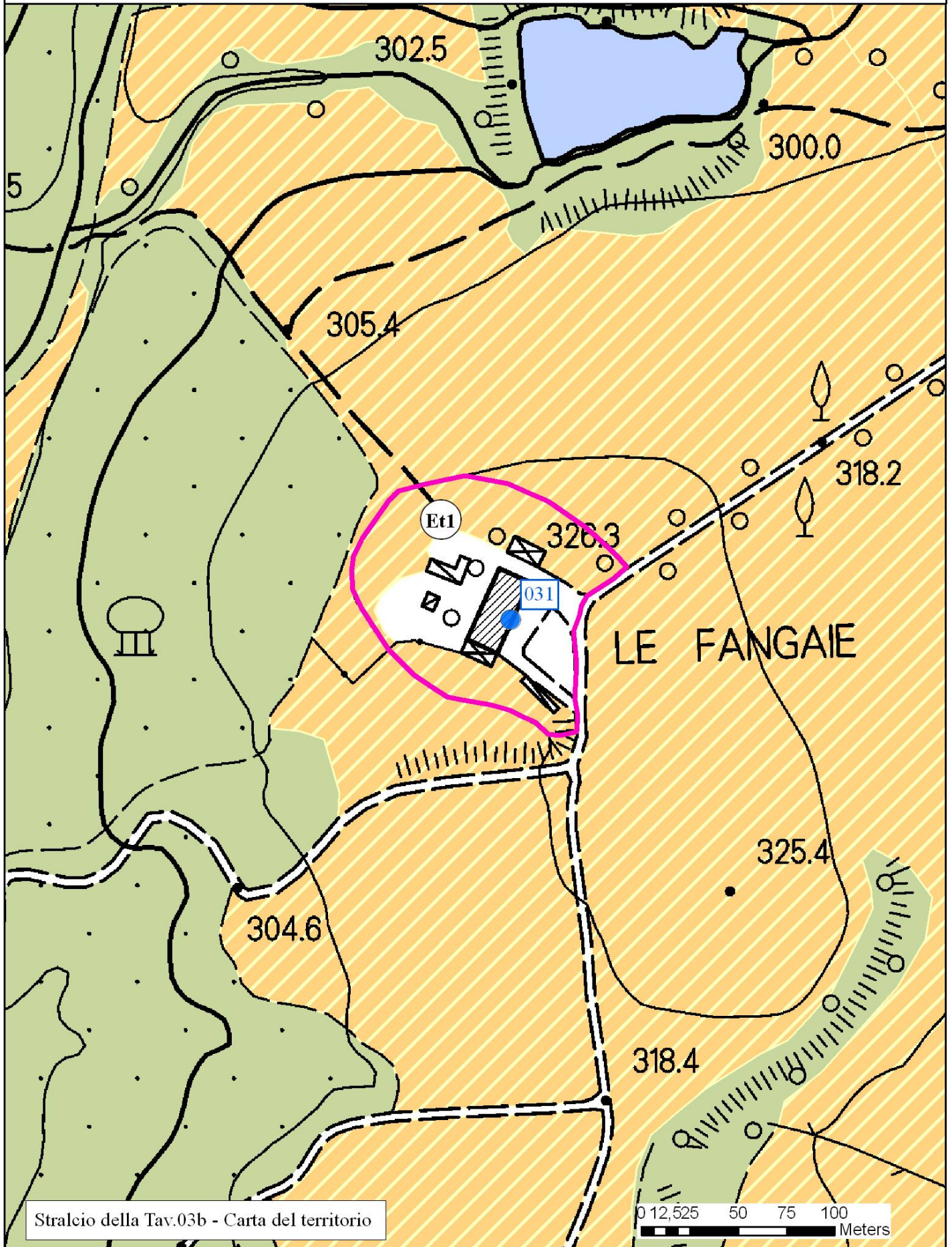
Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

¹²Integrazioni relative alle Oss. 53.

Et - Attività turistiche nel territorio aperto

 *Et1 - Podere Le Fangaie*



Stralcio della Tav.03b - Carta del territorio

0 12,5 25 50 75 100
Meters

Et1 – PODERE LE FANGAIE

Descrizione dell'area e dell'immobile:

Il podere Le Fangaie si trova a sud di Pentolina ed è raggiungibile dalla strada vicinale di Pentolina. Esso fa parte di una azienda di 270 ha delle quali fanno parte due complessi immobiliari di tipo rurale: Podere Le Fangaie e Poggio Cermalto. Il Podere Le Fangaie ospita al proprio interno attività agrituristiche per un totale di diciannove posti letto ed un ristorante. Il complesso ha parti storicizzate che fanno parte del patrimonio storico di cui all'elaborato 10a e altre parti di scarso valore e annessi.

Obiettivi da perseguire:

Sviluppare accanto alle attività agricole e agrituristiche anche un'attività di turismo rurale che consente di integrare l'agriturismo con servizi di turismo rurale e altri posti letto, in modo da ottimizzare i costi, così come richiesto attraverso i contributi per la formazione del RU.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

turistico-ricettive (*attività ricettive alberghiere, attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), residenziale (*strutture ricettive extra alberghiere, residenza ordinaria*), commerciale (*esercizi di vicinato, pubblici esercizi*), agricole ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero di iniziativa privata congiunto con Podere Poggio Cermalto, così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Numero di posti letto a carattere turistico ricettivo: 20.

I nuovi posti letto dovranno essere recuperati all'interno delle strutture esistenti non più utilizzate per finalità agricole e previa deruralizzazione attraverso interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia. È consentita una SUL aggiuntiva per la creazione di servizi all'attività turistica sino ad un massimo del 20% delle SUL deruralizzata. Sono consentite le pertinenze così come definite dalle NTA e spazi all'aperto per il tempo libero quali piscina e campo pratica golf.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero per finalità turistiche devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive tradizionali e locali, eliminando superfetazioni e creando un contesto di tipo rurale in modo da mantenere e migliorare complessivamente l'attuale complesso che accanto a parti soggette a tutela ricomprende anche parti aggiuntive di scarso valore. Per le parti di pregio storico devono essere rispettati gli interventi previsti nell'elaborato 10a. Particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione vegetazionale al contorno secondo gli indirizzi contenuti nelle NTA art. 20.5.

Et1 - Podere Le Fangaie

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata

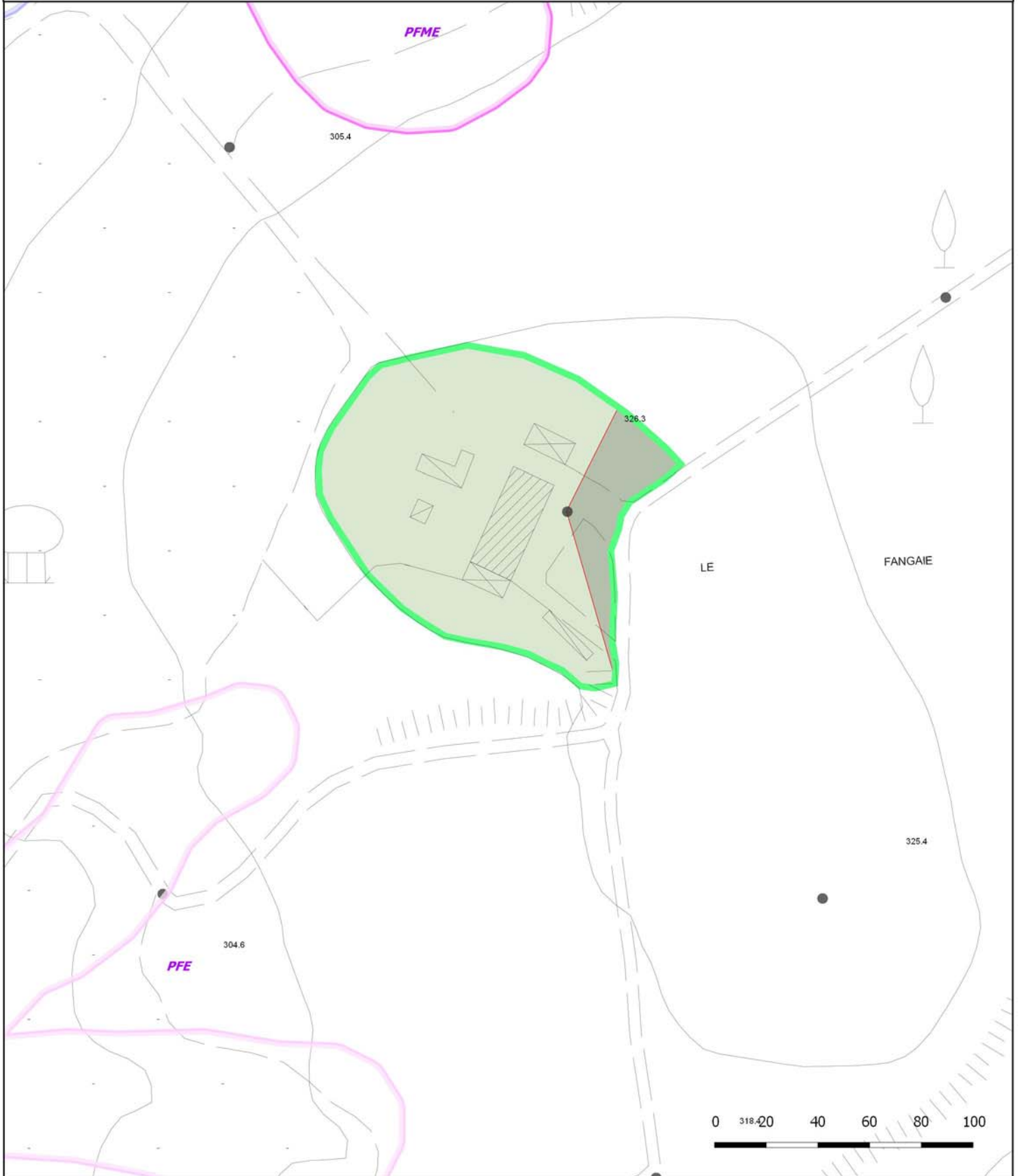
PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)

Fattibilità F.3 (Art. 22.3 delle NTA)

Interventi in aree sensibili di classe 2



Et1 – PODERE LE FANGAIE

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:

Gli interventi concernenti la sistemazione dei resedi e delle aree a verde che non comportino realizzazione di volumi edificatori, il restauro e la ristrutturazione dell'esistente escluso demolizioni con ricostruzione e ampliamenti volumetrici, possono essere realizzati senza particolari prescrizioni.

Fattibilità geologica F.2

Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente, ricadenti in Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.


Fattibilità geologica F.3

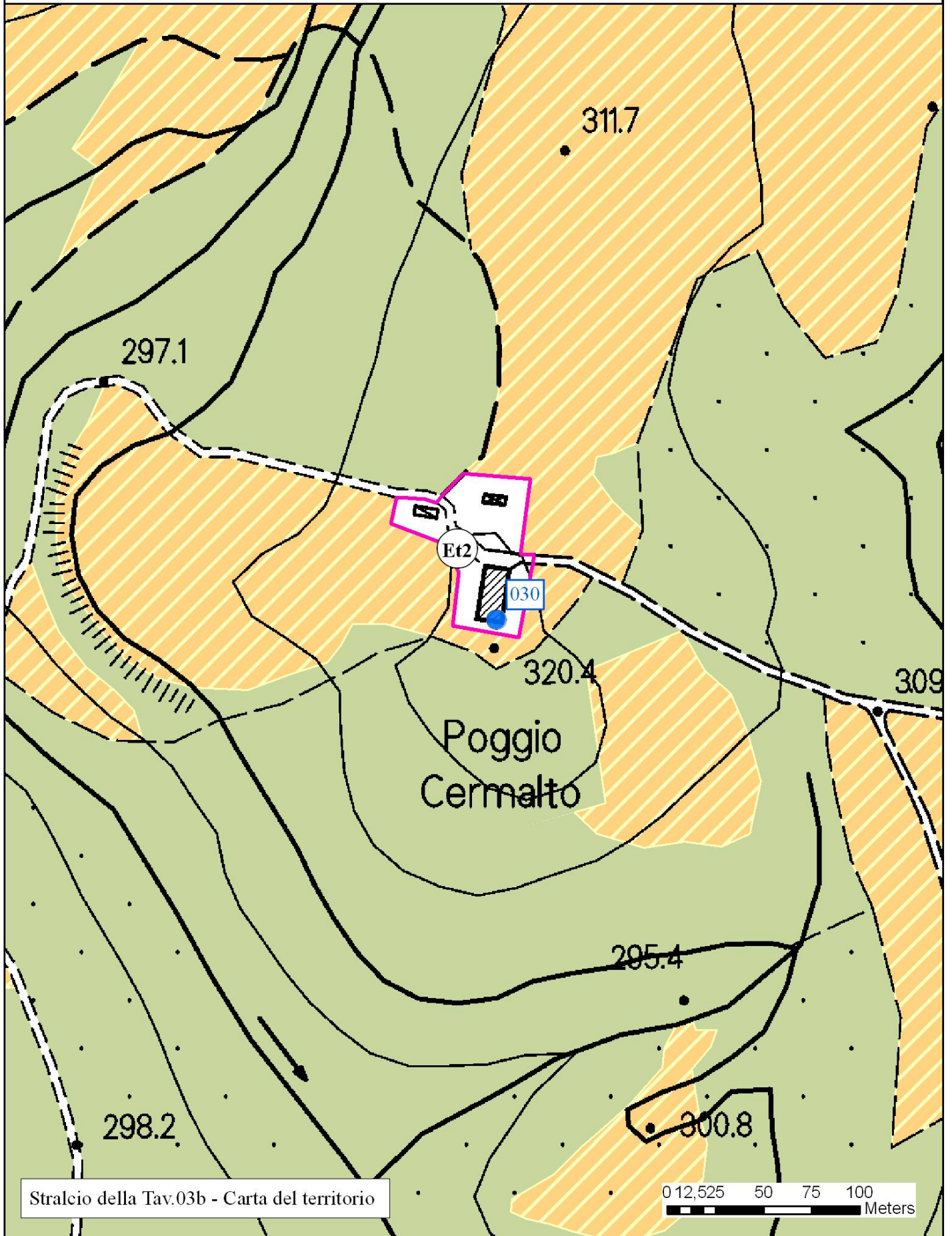
Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente ricadenti in Fattibilità F.3 valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili:

Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

 *Et2 - Poggio Cermalto*



Stralcio della Tav.03b - Carta del territorio

0 12.5 25 50 75 100
Meters

Et2 – POGGIO CERMALTO

Descrizione dell'area:

Il Podere Cermalto si trova a sud di Pentolina e poco distante dal torrente Feccia ed è raggiungibile dalla strada vicinale di Pentolina, oltre il Podere Le Fangaie. Esso fa parte di una azienda agraria di 270 ha della quale fanno parte due complessi immobiliari: Podere Poggio Cermalto e Podere Le Fangaie. L'edificio fa parte del patrimonio storicizzato di cui all'elaborato 10a con codice n.30. Esso ospita attività agrituristiche per un totale di 17 posti letto ed un appartamento per l'IAP.

Obiettivi da perseguire:

Inserimento di servizi aggiuntivi quali sala colazioni, nuove cucine, lavanderia, locali tecnici e una piccola palestra attraverso aggiunte al volume esistente così come evidenziato nei contributi pervenuti nel corso di formazione del RU.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

turistico-ricettive (*attività ricettive alberghiere, attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), residenziale (*strutture ricettive extra alberghiere, residenza ordinaria*), commerciale (*esercizi di vicinato, pubblici esercizi*), agricole ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Piano di Recupero di iniziativa privata congiunto con Podere Le Fangaie, così come definito all'art. 12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Pur rimanendo la struttura di tipo agrituristico è possibile in un'ottica complessiva, come richiesto, dato che l'area ricomprende Podere Le Fangaie e Poggio Cermalto, redigere un unico Piano di Recupero o due Piani di Recupero coordinati e delocalizzare in tale Podere alcuni servizi previsti per il Podere Le Fangaie e nei limiti ivi previsti (20% SUL per turismo rurale). Sono comunque consentite le pertinenze come definite nelle NTA e spazi all'aperto per il tempo libero.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Vista l'ubicazione degli immobili e le caratteristiche dello stesso è necessario che gli eventuali volumi aggiuntivi siano ben contestualizzati architettonicamente e ambientalmente con l'uso degli stessi materiali e con tipologie analoghe a quelle esistenti. Particolare attenzione dovrà essere fatta nella sistemazione vegetazionale al contorno secondo gli indirizzi contenuti nelle NTA art. 20.5.

Et2 - Podere Cermalto

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata

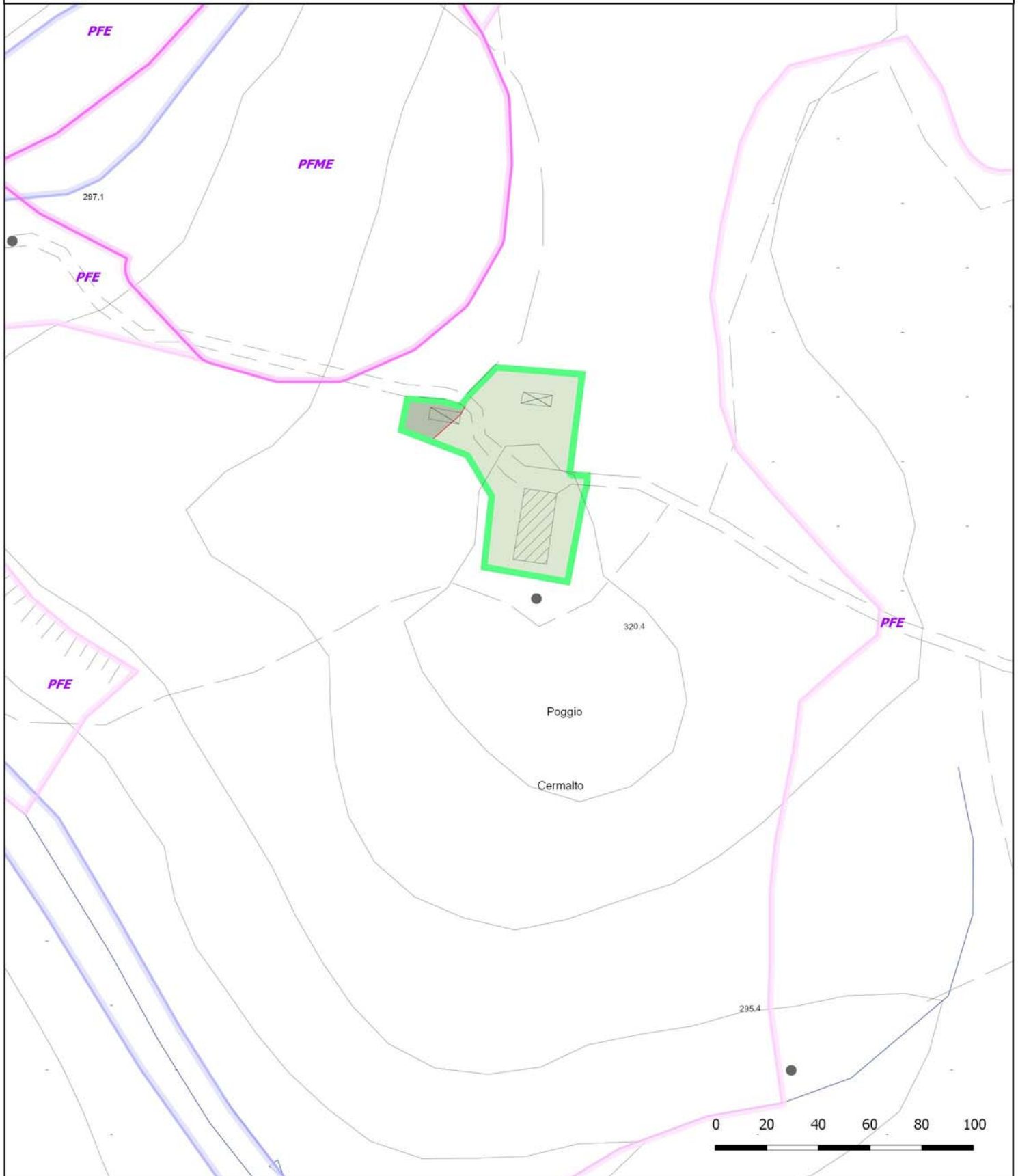
PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)

Fattibilità F.3 (Art. 22.3 delle NTA)

Interventi in aree sensibili di classe 2



Et2 – POGGIO CERMALTO

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:

Gli interventi concernenti la sistemazione dei resedi e delle aree a verde che non comportino realizzazione di volumi edificatori, il restauro e la ristrutturazione dell'esistente escluso demolizioni con ricostruzione e ampliamenti volumetrici, possono essere realizzati senza particolari prescrizioni.

Fattibilità geologica F.2

Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente, ricadenti in Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.


Fattibilità geologica F.3

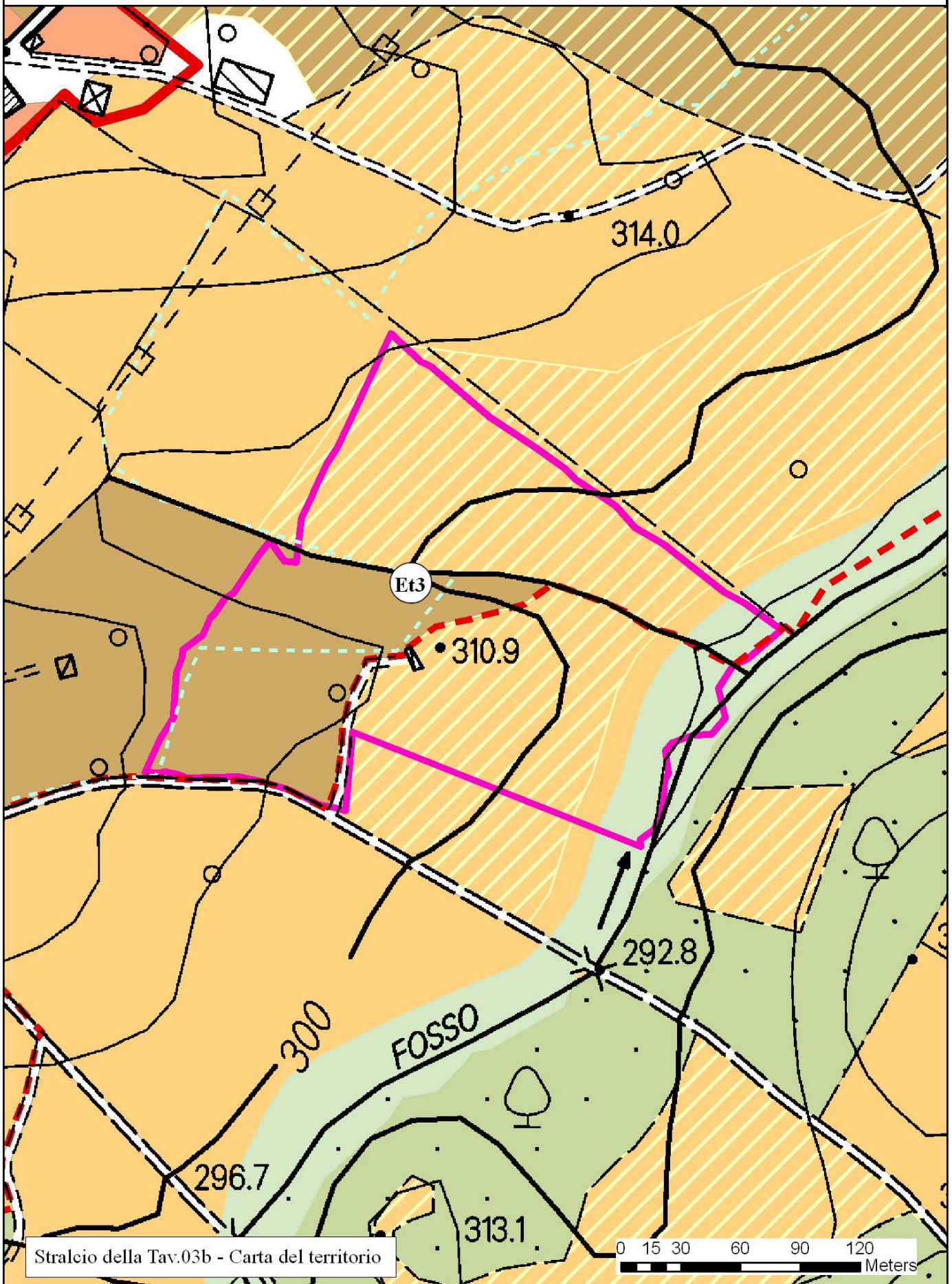
Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente ricadenti in Fattibilità F.3 valgono le disposizioni dell'Art. 22.3, commi 1 - 6 delle NTA.

Disciplina delle aree sensibili:

Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

 *Et3 - Tiro a volo Frassini*



Stralcio della Tav.03b - Carta del territorio

0 15 30 60 90 120
Meters

Et3 – TIRO A VOLO FRASSINI

Descrizione dell'area:¹³

L'area in oggetto si trova a sud dell'abitato di Frassini, in prossimità del *Fosso Riticciano* e raggiungibile dalla strada vicinale che si dirama dalla strada comunale di Frassini; è un'area agricola destinata dal precedente strumento urbanistico ad "Area a verde privato attrezzato per sport particolari (F3c)". Su tale area è presente un'attività sportiva dilettantistica denominata ASD Tiro a Volo Chiusdino-Monticiano. Il nuovo RU intende confermare tale attività in quanto non confligge con il territorio aperto e le attività agricole.

Obiettivi da perseguire:

Mantenere sul territorio un'attività per il tempo libero integrativa e complementare con la funzione turistico-ricettiva e compatibile con le attività agricole estensive come sono quelle della zona ad est e a sud di Frassini, così come previsto all'art.39 della LR 1/2005.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

di servizio private (*strutture associative, attrezzature sportive*), agricole ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato, così come definito all'art. 13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max = SUL esistente regolarmente autorizzata con possibile ampliamento della stessa pari al 20% di quella esistente.

H max = 1 piano e comunque non oltre ml. 5,00.

Sono consentite strutture pertinenziali, quali porticati e tettoie nei limiti del 20% della SUL max. consentita. Sono possibili gli ecoincentivi di cui all'art.21 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli eventuali ampliamenti consentiti devono essere realizzati tenendo di conto dei caratteri tipologici e dei materiali presenti nel territorio rurale limitrofo, muratura intonacata o faccia vista, legno, ferro, pietra, cotto per le coperture, tetti a capanna, porticati in legno, ferro e/o muratura. In occasione degli eventuali ampliamenti è obbligo uniformarsi alle strutture esistenti anche con adeguamenti/miglioramenti tipologici delle stesse. Pur utilizzate per finalità ludiche, le aree devono conservare le loro caratteristiche agricole e di paesaggio rurale a maglia fitta e media.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere collocati in prossimità della struttura e mantenuti con superficie di pavimento permeabile, così come le strade di accesso.

Devono essere rispettate tutte le precisazioni di carattere ambientale di cui all'art.20 delle NTA , in particolare il rispetto delle linee guida frutto dell'accordo Ministero-Fitav finalizzate alla bonifica dei terreni oggetto di attività. Vanno inoltre rispettate tutte le prescrizioni in materia di tutela dall'inquinamento acustico, atmosferico, del suolo e delle acque superficiali.

¹³Integrazioni relative alle Oss. 01.

Et3 - Tiro a volo Frassini

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata

PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

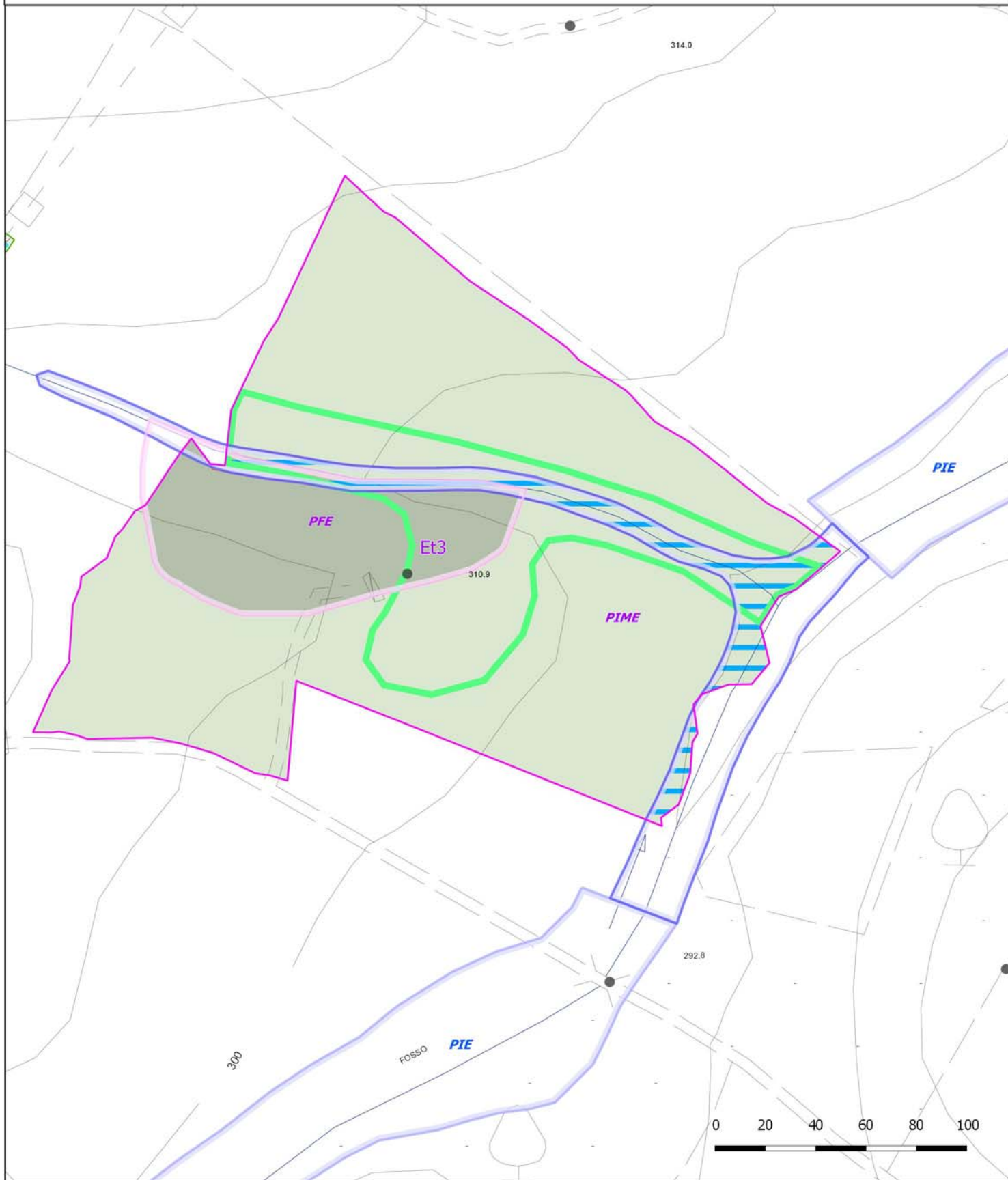
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Fattibilità F.3 (Art. 22.3 delle NTA)

Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)

Aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata definite tramite specifici studi idraulici

Interventi in aree sensibili di classe 2 (Art. 20.1.5 delle NTA)



ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:

Fattibilità geologica F.2

Per la realizzazione degli interventi previsti in aree a Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Fattibilità geologica F.3

Per gli interventi ricadenti in aree a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) che comportino sbancamenti o realizzazione di ampliamenti volumetrici valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA. Le effettive condizioni di stabilità dell'area dovranno essere valutate attraverso una opportuna campagna geognostica sui cui risultati potranno essere progettati gli eventuali interventi di stabilizzazione, che potranno consistere anche in opere di bioingegneria e sistemazioni del versante idonee a migliorarne le condizioni di stabilità generale.

Nell'area a pericolosità geomorfologica elevata (P.F.E.) possono essere realizzati parcheggi a raso purchè non comportino sbancamenti o rimodellamenti del terreno.

Fattibilità idraulica


Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono ammissibili i soli interventi di sistemazione a verde. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli Art. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

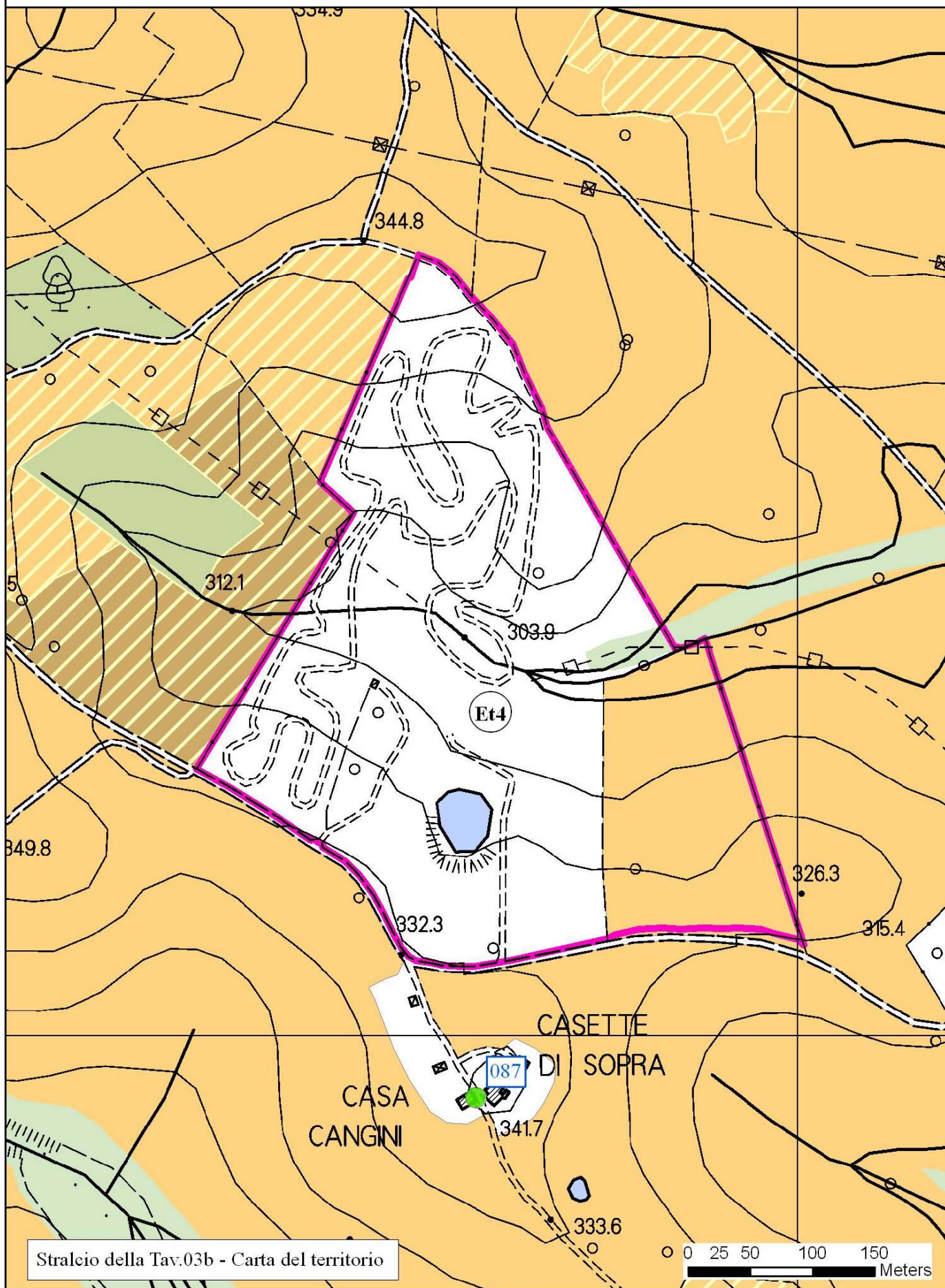
Disciplina delle aree sensibili:

Classe di sensibilità 2

Nelle aree ricadenti in classe di sensibilità 2 si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

¹⁴Integrazioni relative alle Oss. 01.

 *Et4 - Crossodromo Casette Cangini*



Stralcio della Tav.03b - Carta del territorio

0 25 50 100 150 Meters

Et4 – CROSSODROMO CASSETTE CANGINI

Descrizione dell'area:¹⁵

L'area in oggetto si trova a sud-est dell'abitato di Frassini, raggiungibile dalla strada comunale di Casette, già destinata dal precedente strumento urbanistico ad "Area a verde privato attrezzato per sport particolari (F3c)". Su tale area è presente un impianto sportivo di motocross di seconda categoria. Il crossodromo esistente fin dal 1981 ha subito nel 2006 un completo rinnovamento. All'interno dell'area completamente riprogettata sono presenti una Palazzina per la direzione di gara, un bar ristorante e servizi igienici. Nel Marzo 2011 è stata autorizzata la realizzazione di un campo fotovoltaico a terra da 1 Mw.

Obiettivi da perseguire:

Il RU mira a mantenere sul territorio l'attività di motocross migliorandone le caratteristiche e le strutture al fine di rendere l'impianto idoneo ad ospitare anche gare di livello mondiale pur nell'ambito del territorio aperto e nel rispetto delle caratteristiche di questo.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

Industriale e artigianale (*artigianato di servizio, impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili*), commerciale (*pubblici esercizi, esercizi di vicinato strettamente connessi con l'attività sportiva e per la vendita di prodotti tipici*), turistico-ricettive (*attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), di servizio private (*attrezzature sportive, strutture associative*), agricole ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento diretto convenzionato così come definito all'art. 13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

Oltre alla SUL regolarmente autorizzata, è possibile un incremento fino a mq. 500 di SUL per nuove strutture, custodie e guardianerie, magazzino, ricovero attrezzature e moto, servizi amministrativi e igienici. La SUL in ampliamento può essere utilizzata come addizione alle strutture esistenti o come nuove strutture. L'H max. dovrà essere pari a quella delle strutture esistenti in caso di ampliamento; in caso di nuove strutture l'H max. non dovrà superare 1 piano e comunque non oltre ml. 4,00. All'interno del perimetro dell'area è ammessa la realizzazione di aree per sosta camper, tende, roulotte, strutture mobili in legno per l'alloggio dei partecipanti alle gare per un totale di 40 posti letto compreso servizi igienici fino ad un massimo di mq.500 di SUL. Sono ammessi porticati pertinenziali a servizio delle strutture previste nella misura massima del 10%.





Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Pur utilizzate per finalità ludiche e sportive, le aree devono mantenere le loro caratteristiche agricole e di paesaggio rurale. Le nuove strutture dovranno essere realizzate in prossimità di quelle esistenti e con le caratteristiche e materiali tipici della zona, muratura, pietra, legno, cotto, ferro, I parcheggi dovranno essere realizzati in prossimità della viabilità di accesso e in numero sufficiente per le attività previste e comunque non inferiore a quanto previsto all'art. 17.3 delle NTA. Tutte le strutture di servizio e per gli ospiti dovranno essere smantellate al venir meno dell'attività sportiva di cui alla presente scheda, salvo quelle in muratura che potranno essere riutilizzate per finalità agricole, destinazioni previste al cessare dell'attività sportiva. Dovranno essere rispettate tutte le prescrizioni di carattere ambientale di cui all'art.20 delle NTA, in particolare le prescrizioni tese a ridurre l'inquinamento acustico, atmosferico, delle acque superficiali del suolo e delle acque di falda.





¹⁵Integrazioni relative alle Oss. 55.

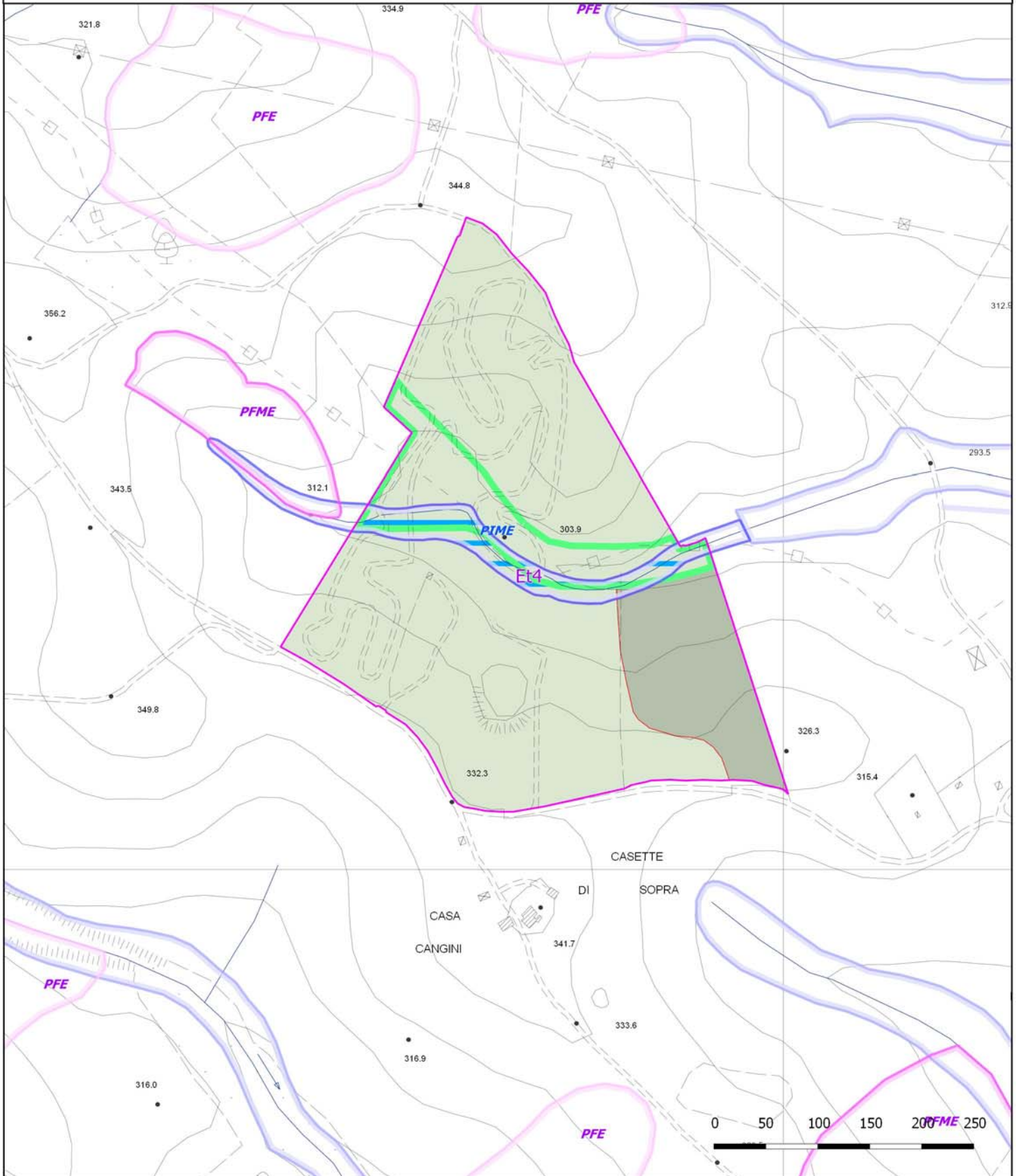
Et4 - Crossodromo Casette Cangini

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

-  PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata
-  PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata
-  PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata
-  PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

-  Fattibilità F.3 (Art. 22.3 delle NTA)
-  Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)
-  Aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata definite tramite specifici studi idraulici
-  Interventi in aree sensibili di classe 2 (Art. 20.1.5 delle NTA)



Et4 – CROSSODROMO CASSETTE CANGINI

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:¹⁶

Fattibilità geologica F.2

Per le nuove previsioni edificatorie e di ampliamento dell'esistente ricadenti in Fattibilità F.2 valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Fattibilità geologica F.3

Tutti gli interventi di trasformazione ricadenti nella porzione di area in fattibilità F.3 devono rispettare le prescrizioni di cui all'Art. 22.3 commi 1-6; le effettive condizioni di stabilità dell'area dovranno essere valutate attraverso una opportuna campagna geognostica sui cui risultati potranno essere progettati gli eventuali interventi di stabilizzazione.

Fattibilità idraulica


Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono ammissibili i soli interventi di sistemazione a verde. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli Art. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

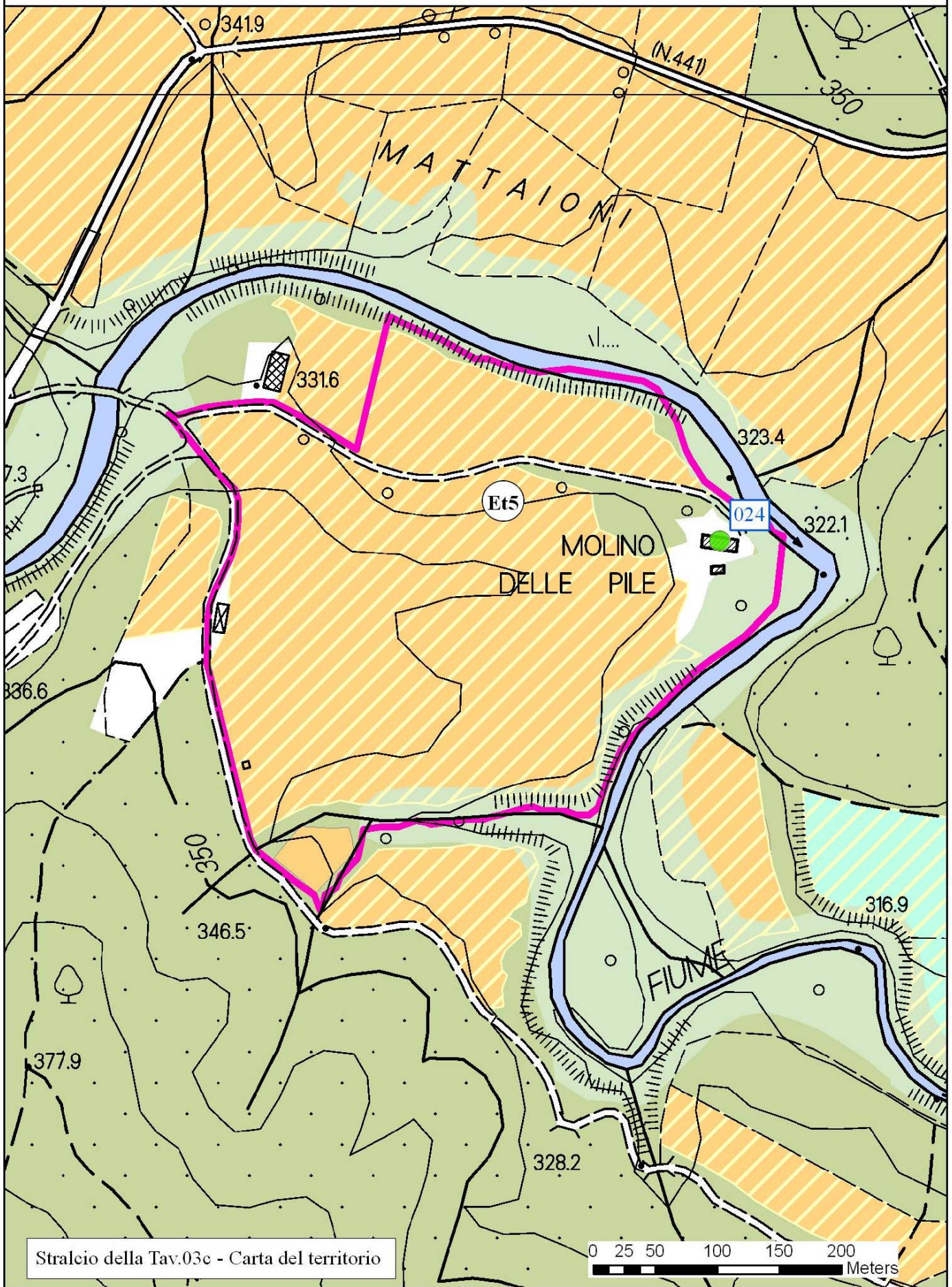
Disciplina delle aree sensibili:

Classe di sensibilità 2

Nelle aree ricadenti in classe di sensibilità 2 si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

¹⁶Integrazioni relative alle Oss. 55.

 *Et5 - Podere Mulino delle Pile*



Et5 – PODERE MULINO DELLE PILE

Descrizione dell'area:¹⁷

Il Podere Molino delle Pile si trova a sud di Chiusdino, poco distante dal fiume Merse ed è raggiungibile dalla Strada Statale Massetana. L'area ospita il Mulino delle Pile censito nell'Allegato 10a del Patrimonio Edilizio Storicizzato con scheda 024, posta nel territorio aperto (Tav.03b), ed altri manufatti agricoli privi di valore storico-architettonico. Gli immobili attorno al Mulino svolgono attualmente funzioni agrituristiche.

Obiettivi da perseguire:

Il RU, nell'ambito delle attività aziendali, intende favorire forme di turismo rurale integrate da attività turistiche di tipo didattico-ambientale finalizzate alla conoscenza dei prodotti della terra, dell'agricoltura e dei processi di trasformazione degli stessi. Il RU nell'ottica di quanto previsto all'art.39 della LR 1/2005, recepisce quanto richiesto con osservazione n.79 al RU adottato dall'Azienda agricola proprietaria degli immobili e dei terreni in accordo con una azienda dedita alla trasformazione di prodotti agricoli, al fine di integrare le attività agricole con attività turistiche e didattiche che possano favorire la valorizzazione del territorio comunale, i prodotti del territorio rurale, ed un turismo a carattere didattico e ambientale, rivolto in particolare ai bambini e ai ragazzi.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

residenziale (*residenza ordinaria per il personale di custodia*), turistico-ricettive (*attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), commerciale (*esercizi di vicinato legati alla vendita di prodotti tipici, pubblici esercizi*), di servizio pubbliche e private (*attrezzature sociali e culturali, per lo spettacolo, sportive*) agricole ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento Diretto Convenzionato ai sensi dell'art.13 delle NTA per interventi di cambio di destinazione d'uso, supportati da studio progettuale complessivo dell'area.

Parametri urbanistici:

Oltre alla SUL esistente regolarmente autorizzata, è ammessa una SUL aggiuntiva fino ad un massimo di mq.800 per finalità contemplate nella presente scheda. E' ammessa la creazione di porticati pertinenziali a servizio delle strutture principali come percorsi coperti fino ad un massimo di mq. 1.000. L'H max. dovrà essere pari ad 1 piano e comunque non oltre ml. 4,00. I parcheggi privati e pubblici di uso pubblico dovranno essere reperiti in quantità sufficiente e comunque non inferiore a quanto richiesto all'art.17.3 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

E' consentito realizzare nell'ambito areale del Mulino delle Pile, identificato nella scheda, un parco tematico agrario a carattere turistico-didattico e ambientale. Tale iniziativa può contenere forme di promozione commerciale dei prodotti tipici dei luoghi e dell'azienda produttrice, a condizione che essa rimanga all'interno dell'attività turistico-didattica del Parco tematico agrario come proposto. Tale iniziativa deve rimanere come attività integrativa delle attività agricole svolte dall'azienda all'interno della quale essa è inserita.

¹⁷Integrazioni relative alle Oss. 79.

L'intervento diretto convenzionato, quand'anche realizzato in più fasi, dovrà essere supportato da uno studio progettuale di tutta l'area d'intervento. Le nuove strutture dovranno essere realizzate nel rispetto dei caratteri tipici del paesaggio toscano ed in particolare della zona circostante il Mulino delle Pile, con particolare attenzione all'uso dei materiali, quali pietra, cotto, legno, ferro, vetro, e della trama agraria del paesaggio circostante a maglia fitta e media come definite dal PTCP. Anche le tipologie costruttive devono mantenere i caratteri dei paramenti murari e delle coperture a falde. Non sono esclusi per le nuove costruzioni interventi di carattere contemporaneo, tuttavia essi devono inserirsi in maniera compositivamente armonica con il contesto paesaggistico esistente, al fine di valorizzare le parti storicizzate e di esaltare l'identità dei luoghi con le nuove costruzioni. In tale ottica, per quanto riguarda il complesso storicizzato del Mulino delle Pile, è consentito mantenere la categoria di intervento al complesso del Mulino dove si trova la torre e ammettere interventi di Ristrutturazione edilizia agli edifici minori staccati dal complesso principale.

In caso di cessazione dell'attività turistico-didattica anche le nuove strutture consentite dovranno essere smantellate, se non necessarie alle attività agricole aziendali. Gli accordi convenzionali tra Comune e azienda agricola, a cui è condizionato l'intervento, dovranno contenere tutte le modalità operative, i tempi, gli impegni alla realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione di carattere pubblico garantiti da idonee polizze fideiussorie, gli impegni alla valorizzazione del territorio di Chiusdino, alla sua agricoltura di qualità, ai prodotti della filiera corta, al suo paesaggio, all'eventuale uso sociale di alcuni spazi e iniziative, oltre a quanto previsto dalle norme di carattere ambientale e paesaggistico degli strumenti urbanistici comunali e sovra comunali, in particolare gli artt. 5, 6, 20, 22 delle NTA.

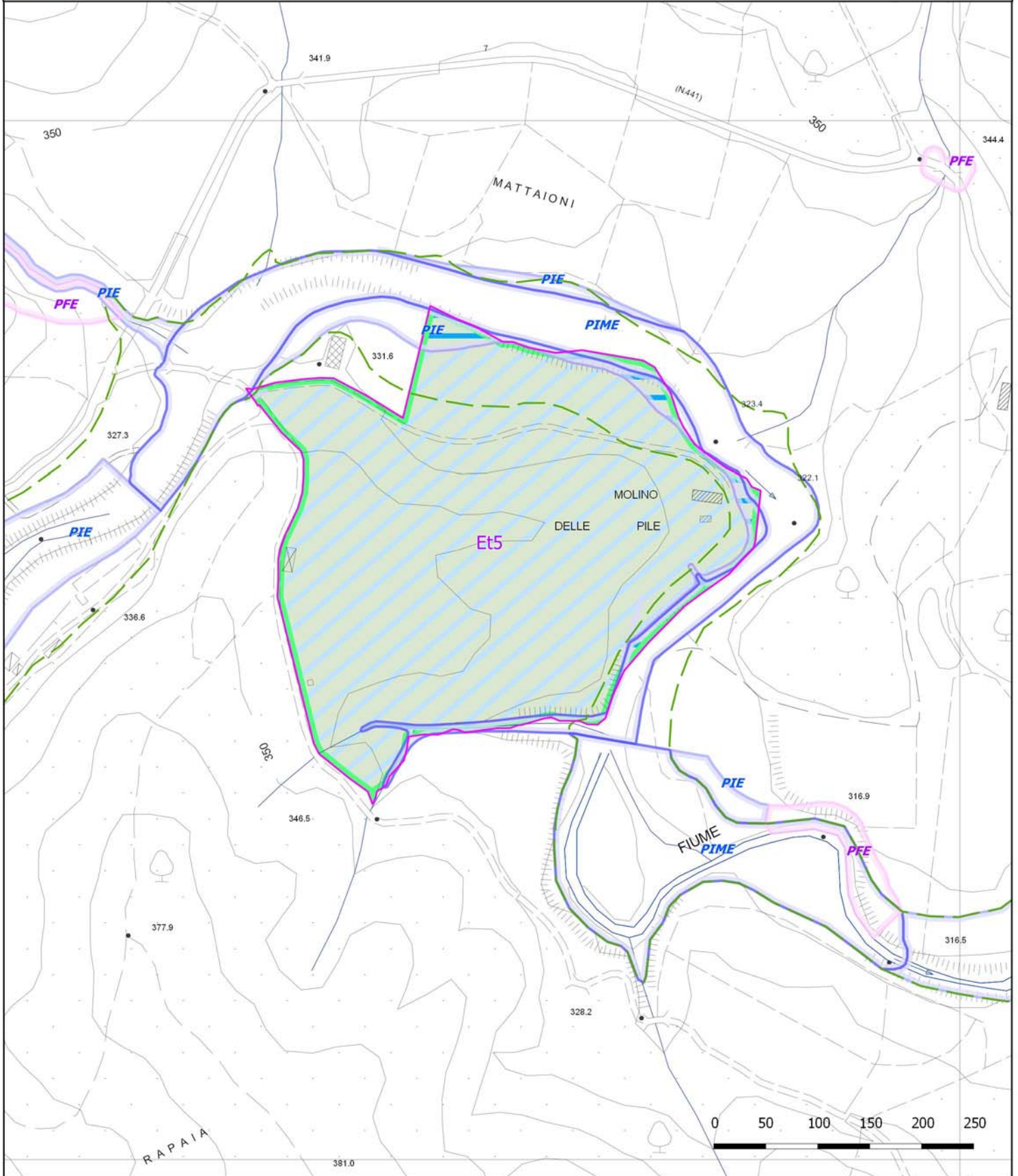
Et5 - Podere Mulino delle Pile

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

- PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata
- PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata
- PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata
- PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata
- Pertinenze fluviali ai sensi del PAI Ombrone (NTA Art. 22.7 comma 5)

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

- Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)
- Interventi in aree a Pericolosità idraulica I.2 (N.T.A. Art. 22.5)
- Aree a Pericolosità Idraulica Elevata e Molto Elevata definite tramite specifici studi idraulici
- Interventi in aree sensibili di classe 2 (Art. 20.1.5 delle NTA)



Et5 – PODERE MULINO DELLE PILE

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:¹⁸

Fattibilità geologica F.2

Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Fattibilità idraulica

Nelle aree a pericolosità idraulica elevata e molto elevata sono ammissibili i soli interventi di sistemazione a verde. Valgono inoltre le prescrizioni di cui agli Art. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone.

All'interno delle pertinenze fluviali, definite ai sensi del PAI Ombrone (NTA Art. 22.7 comma 5) sono ammissibili i soli interventi di ampliamento e realizzazione di strutture pertinenziali in quanto non diversamente localizzabili. La realizzazione di parcheggi a raso all'interno di dette aree è possibile nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il confine del parcheggio sarà esterno alle aree perimetrate per $TR \leq 200$ anni;
- il piano carrabile sarà realizzato al livello del piano campagna attuale, senza sovrizzo e/o sottrazione di volume alla libera espansione delle acque, anche per eventi con $TR > 200$ anni;
- la superficie del parcheggio dovrà essere resa permeabile attraverso sistemi di pavimentazione in masselli autobloccanti rinverditi, rivestimenti in ghiaia o tecniche affini.

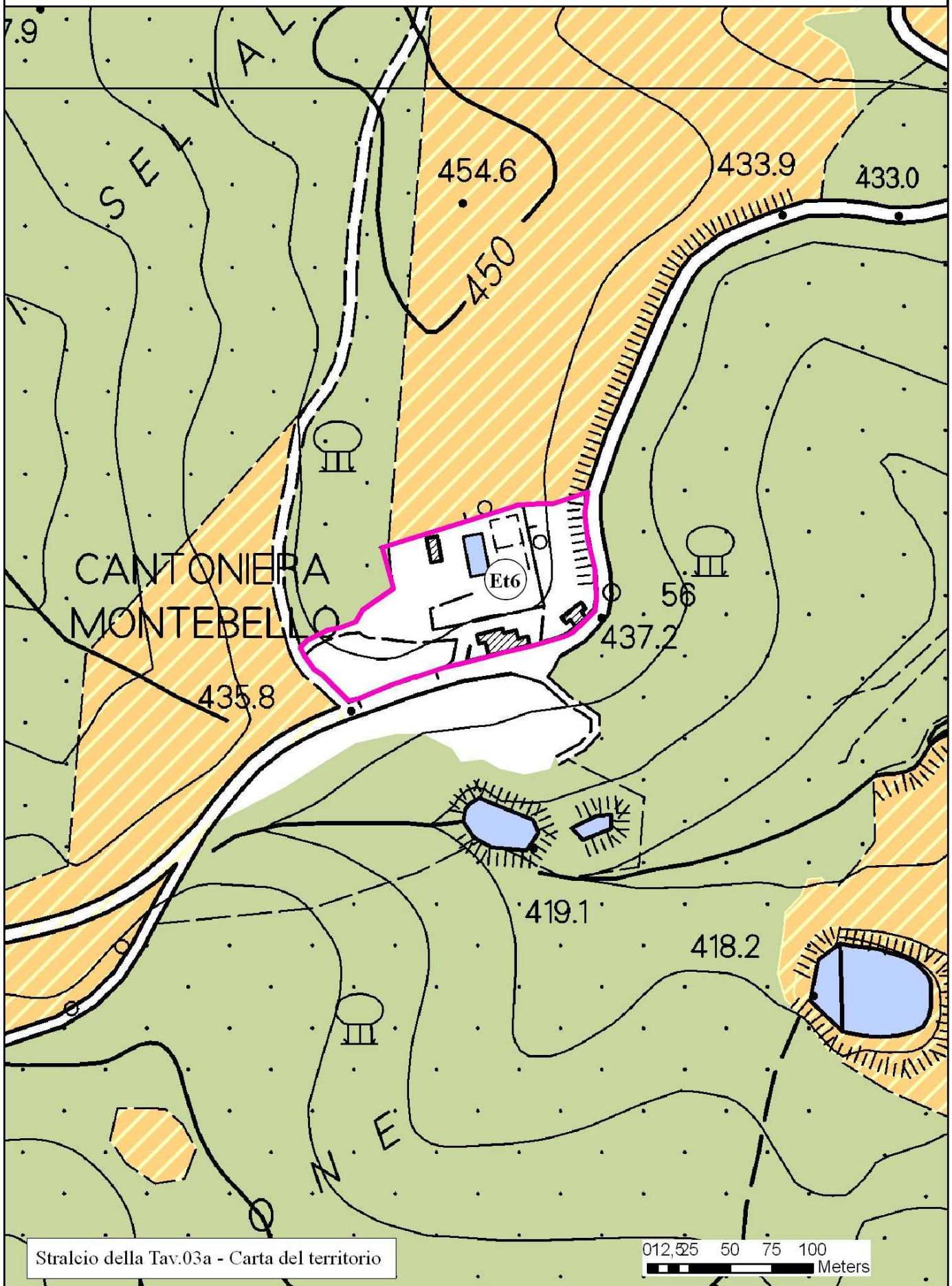
Disciplina delle aree sensibili:

Classe di sensibilità 2

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 3 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

¹⁸Integrazioni relative alle Oss. 79.

 *Et6 - Ex Casa Cantoniera Montebello*



Stralcio della Tav.03a - Carta del territorio

0 25 50 75 100
Meters

Et6 – EX CASA CANTONIERA MONTEBELLO

Descrizione dell'area:¹⁹

Il complesso immobiliare si trova lungo la Strada Statale Senese Aretina n.73 in località Montebello. Sull'area individuata nella presente scheda sono presenti un edificio principale già destinato ad attività turistico-ricettiva, volumi tecnici, una piscina con servizi igienici e spogliatoi, ed altri locali pertinenziali, oltre ad una ex casa cantoniera disabitata. Il complesso immobiliare dispone anche di un'area posta oltre la strada principale già utilizzata come parcheggio per le strutture ricettive esistenti.

Obiettivi da perseguire:

Nell'ottica della valorizzazione delle attività turistiche del Comune di Chiusdino, poste dal Piano strutturale tra le proprie strategie, il RU mira alla valorizzazione e alla riqualificazione del complesso immobiliare di Montebello, tramite l'ampliamento delle strutture ricettive in essere, il recupero della ex casa cantoniera e la realizzazione di un parcheggio per la sosta dei camper.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

turistico-ricettive (*attività ricettive alberghiere, attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), residenziale (*strutture ricettive extra alberghiere, residenza ordinaria*), commerciale (*esercizi di vicinato, pubblici esercizi*), di servizio private (*attrezzature per lo spettacolo, attrezzature sociali e culturali, attrezzature sportive*), industriale e artigianale (*artigianato di servizio*), agricole ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento diretto ai sensi dell'art.10.2 delle NTA; tramite Intervento diretto sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art.18. Per la Ristrutturazione urbanistica è necessario redigere un Piano di Recupero ai sensi dell'art.12.3 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max. pari alla SUL esistente incrementabile fino la 20% della SUL esistente per le destinazioni sopra definite. E' possibile incrementare di ulteriori 25 posti letto la ricettività dell'attuale struttura. L'H max. dovrà essere pari a 2 piani così come definita all'art.15.3 delle NTA e comunque non oltre le altezze degli edifici esistenti. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art.15.12 e gli ecoincentivi di cui all'art.21 delle NTA. I parcheggi privati e privati di uso pubblico dovranno essere reperiti in quantità sufficiente e comunque non inferiore a quanto richiesto all'art.17.3 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

L'intervento diretto dovrà essere supportato da uno studio progettuale unitario anche se attuato in fasi diverse. Le nuove strutture dovranno essere realizzate nel rispetto delle tipologie e dei materiali esistenti e presenti nell'edificio principale, pietra, cotto, legno, ferro, vetro. Anche il recupero della ex casa cantoniera dovrà armonizzarsi con il resto delle strutture e con il contesto paesaggistico circostante. La parte posta oltre la strada potrà ospitare i parcheggi pertinenziali e, al di fuori dell'area boscata, ospitare un parcheggio sosta camper. Dovranno essere rispettate le norme di carattere ambientale di cui agli artt.5, 6, 20 e 22 delle NTA. Gli interventi di ampliamento e riqualificazione dovranno prevedere l'eliminazione delle superfetazioni, elementi e volumi impropri e contrastanti con l'ambiente ed il paesaggio circostante.

¹⁹Integrazioni relative alle Oss. 92.

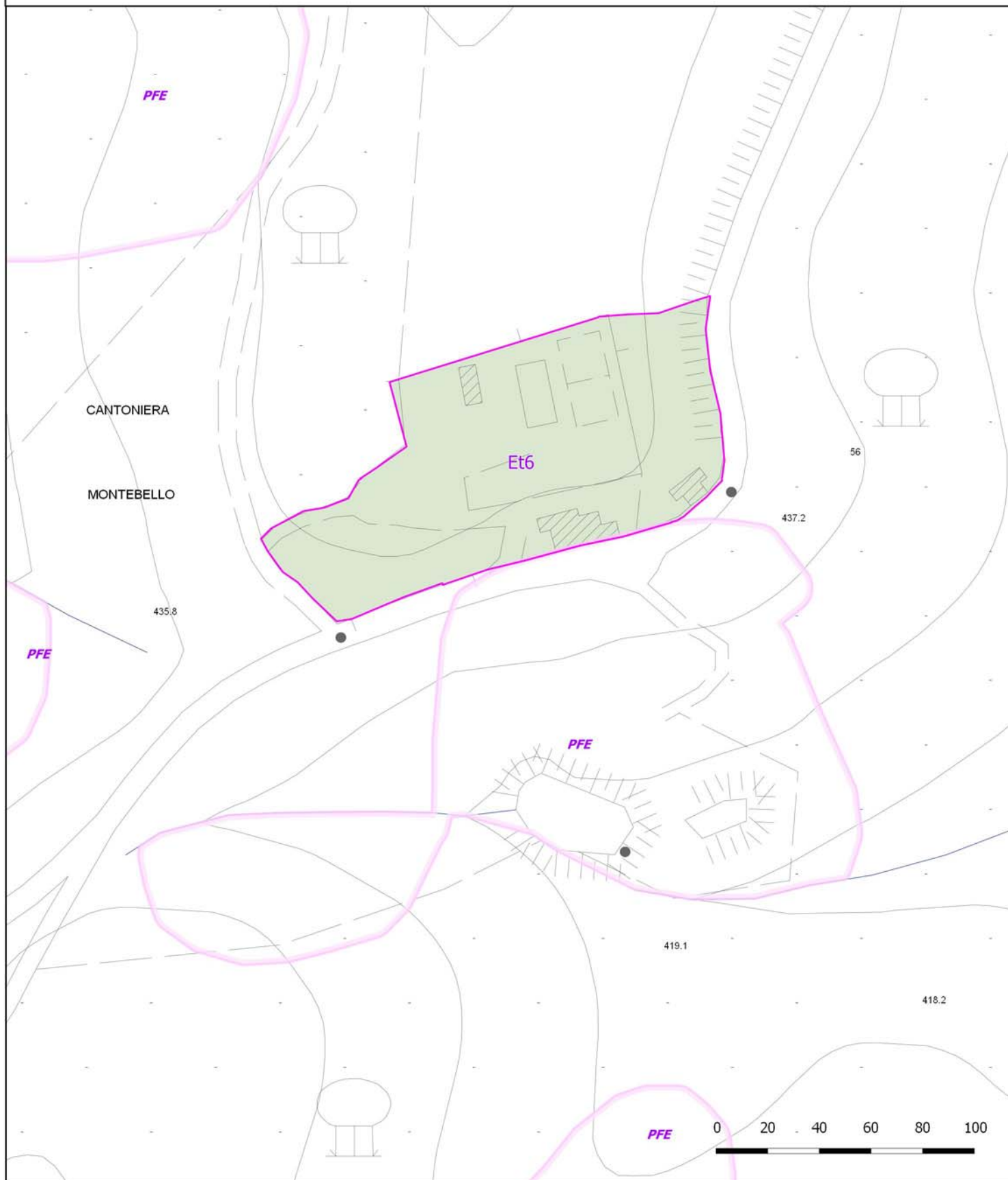
Et6 - Ex Casa Cantoniera montebello

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

- PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata
- PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata
- PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata
- PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

- Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)



Et6 – EX CASA CANTONIERA MONTEBELLO

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

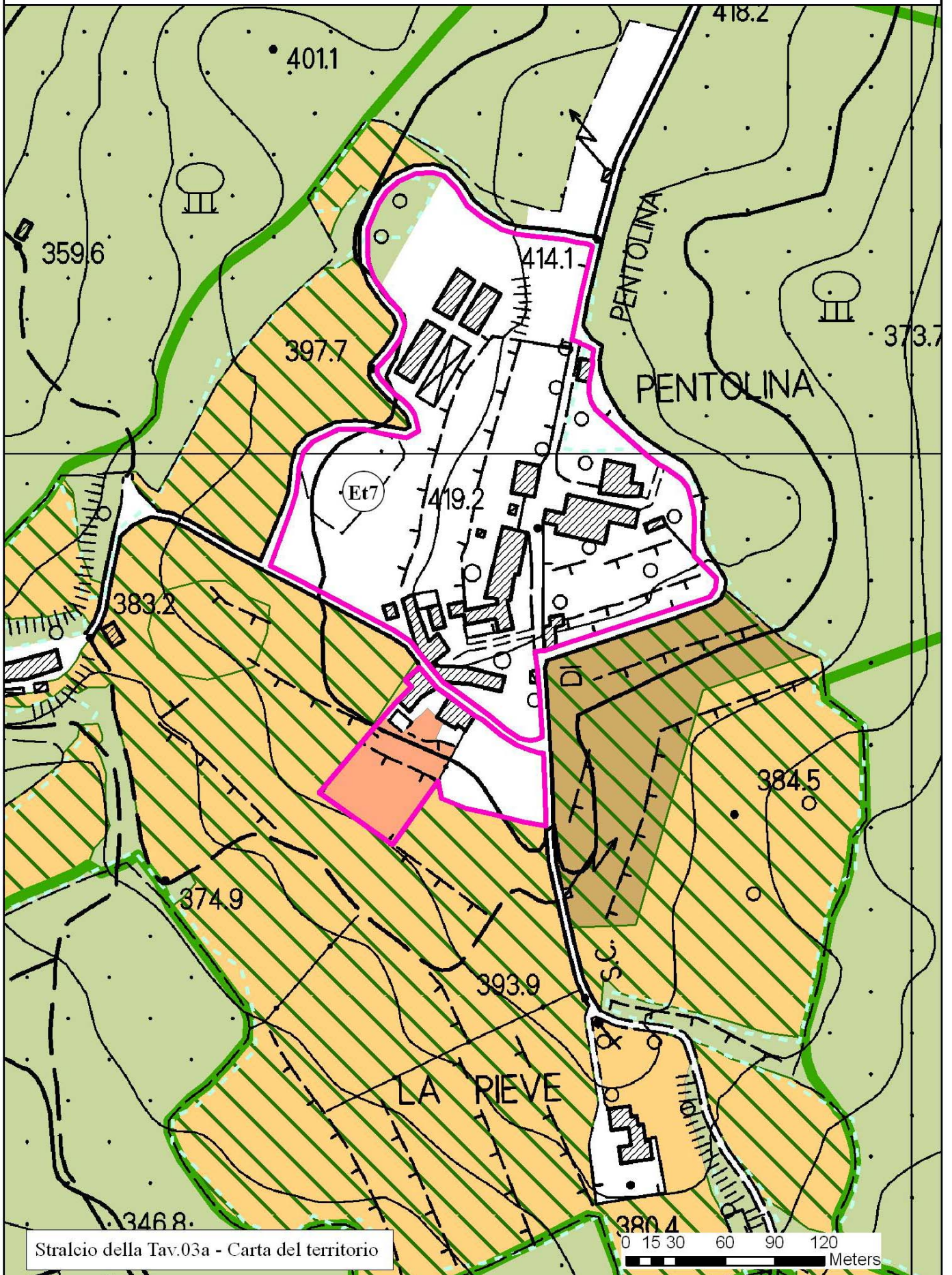
Fattibilità degli interventi:²⁰

Fattibilità geologica F.2

Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

²⁰Integrazioni relative alle Oss. 92.

 *Et7 - Villaggio di Pentolina*



Stralcio della Tav.03a - Carta del territorio

Et7 – VILLAGGIO PENTOLINA

Descrizione dell'area:²¹

Il Villaggio di Pentolina si trova nella parte est del territorio comunale di Chiusdino, raggiungibile dalla strada comunale di Pentolina. Il complesso immobiliare è costituito da un nucleo architettonico principale e da due nuclei edilizi distaccati (Monte Landi e la Pieve). La struttura ricettiva esistente sorge su una superficie catastale di circa 12 ha contraddistinta da aree occupate da piscina, solarium, sentieri tematici, parchi e bosco. Il Villaggio turistico Hapimag ospita al proprio interno un'attività turistico-ricettiva di tipo extralberghiero di 150 alloggi, oltre ai relativi spazi comuni e servizi, per un totale di 320 posti letto ed un ristorante. Il complesso immobiliare ricomprende edifici di pregio storico-architettonico censiti nell'elaborato 10a allegato alle NTA ed altri fabbricati e annessi di modesto valore storico-architettonico.

Obiettivi da perseguire:

Il RU mira a rendere funzionale la struttura turistico-ricettiva esistente con la possibilità di adeguare gli immobili e gli impianti esistenti alle esigenze e agli standard qualitativi dell'offerta turistica in essere.

Funzioni e destinazioni d'uso:

Ai sensi dell'art.16 delle NTA:

turistico-ricettive (*attività ricettive alberghiere, attività ricettive a carattere prevalente non edilizio*), residenziale (*strutture ricettive extra alberghiere, residenza ordinaria*), commerciale (*esercizi di vicinato, pubblici esercizi*), agricole ed altre attività ad essa connesse.

Strumenti attuativi:

Intervento/i diretto/i convenzionato/i ai sensi dell'art.13 delle NTA.

Parametri urbanistici:

SUL max. pari alla SUL esistente, a cui è possibile aggiungere incrementi funzionali fino ad un massimo del 10% della SUL destinata a funzioni residenziali da destinare a servizi per il villaggio turistico; sono comunque consentiti gli interventi di cui all'art.18, ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, per la quale è necessario procedere tramite la redazione di Piani di Recupero convenzionati ai sensi dell'art.12.3 delle NTA. Sono consentite le pertinenze ai sensi dell'art.15.12 e gli ecoincentivi di cui all'art.21 delle NTA.

Prescrizioni e indirizzi progettuali:

Gli interventi di recupero e/o di rifunzionalizzazione della struttura turistico-ricettiva esistente e gli ampliamenti ammessi devono essere eseguiti nel rispetto delle tipologie costruttive e architettoniche tradizionali e locali, eliminando superfetazioni al fine di creare un contesto architettonico di tipo rurale tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente nel villaggio. Per le parti di pregio storico-architettonico devono essere rispettate le prescrizioni di cui all'art.19 delle NTA e dell'Allegato 10a. Particolare attenzione deve essere posta nella sistemazione vegetazionale al contorno secondo gli indirizzi contenuti nell'art.20.5 delle NTA. Devono inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 5, 6, 20 e 22 delle NTA.

²¹Integrazioni relative alle Oss. 103.

Et7 - Villaggio Pentolina

AREE A PERICOLOSITA' - A.d.B. Fiume Ombrone

PFE - Aree a pericolosità geomorfologica elevata

PFME - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

PIE - Aree a pericolosità idraulica elevata

PIME - Aree a pericolosità idraulica molto elevata

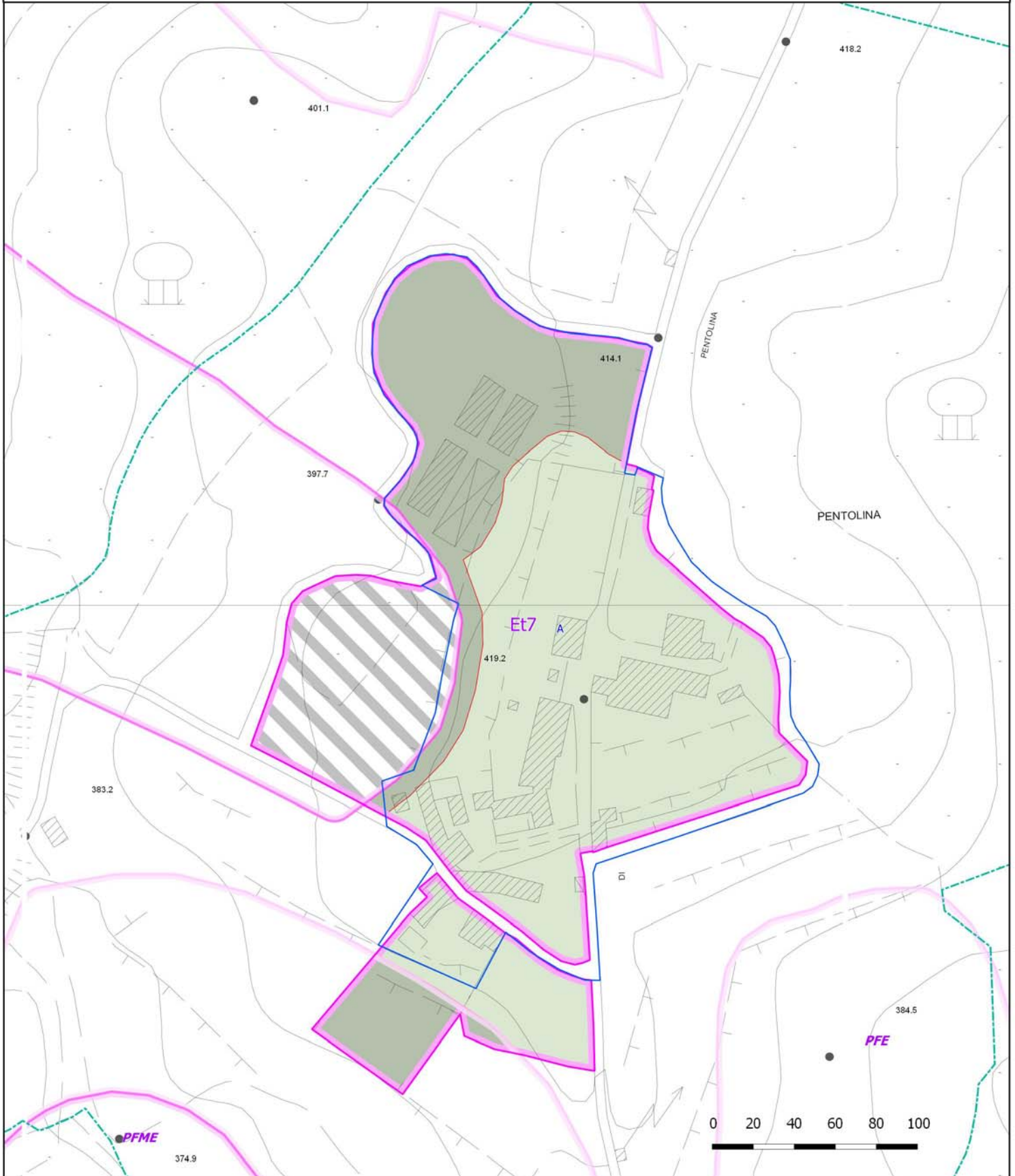
FATTIBILITA' DEGLI INTERVENTI

Fattibilità F.2 (Art. 22.2 delle NTA)

Fattibilità F.3 (Art. 22.3 delle NTA)

Aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata in cui sono consentiti i soli interventi sul patrimonio edilizio esistente come specificato all'Art. 22.3 comma 8 delle NTA

Interventi in aree sensibili di classe 1 (Art. 20.1.5 delle NTA)



Et7 – VILLAGGIO PENTOLINA

ELENCO DELLE FATTIBILITÀ PER LE TIPOLOGIE DI TRASFORMAZIONE PREVEDIBILI NEL TERRITORIO

Fattibilità degli interventi:²²

Fattibilità geologica F.2

Valgono le disposizioni dell'Art. 22.2 delle NTA.

Fattibilità geologica F.3

Valgono le disposizioni dell'Art. 22.3 delle NTA.

Nelle aree ricadenti in Pericolosità geomorfologica molto elevata (PFME) sono consentiti i soli interventi di restauro, risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia sul patrimonio edilizio esistente senza ampliamenti planimetrici, demolizione e ricostruzione configurabile come ristrutturazione edilizia (Art.18.4 delle NTA).

I suddetti interventi non devono determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare la pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

Disciplina delle aree sensibili:

Classe di sensibilità 1

Si applicano le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 4 dell'Art. 20.1.5 delle NTA.

²²Integrazioni relative alle Oss. 103.

