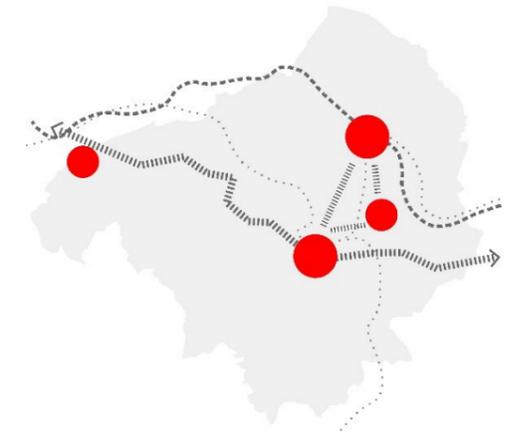




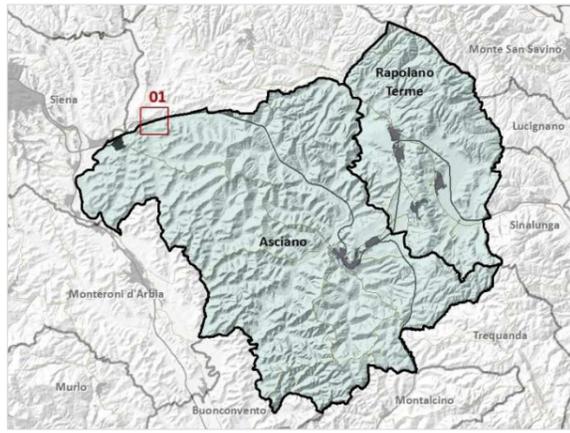
Schede di valutazione delle aree di trasformazione  
esterne al perimetro del territorio urbanizzato  
(art. 25 L.R. 65/14)



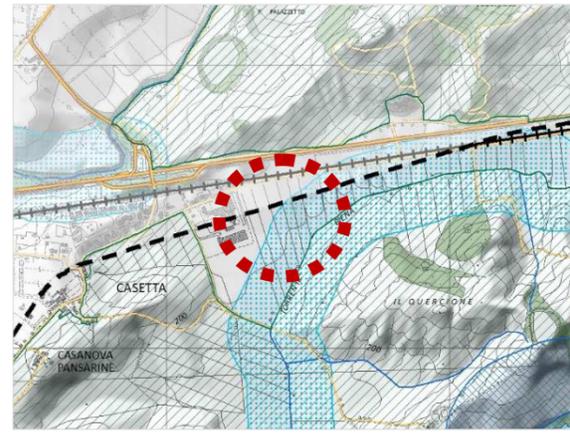
COMUNE DI ASCIANO - COMUNE DI RAPOLANO TERME  
**PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE**

AVVIO DEL PROCEDIMENTO  
Integrazione Febbraio 2020

|  |  |   |
|--|--|---|
| Comune di Asciano<br><i>Sindaco</i><br><b>Fabrizio Nucci</b>             | <i>Progetto Urbanistico</i><br><b>Rolando Valentini</b><br><b>Laura Tavanti</b>                          | <i>Responsabile del Procedimento</i><br><b>Rolando Valentini</b>                  |
| Comune di Rapolano Terme<br><i>Sindaco</i><br><b>Alessandro Starnini</b> | <i>V.A.S.</i><br><b>Annalisa Pirrello</b>  | <i>Garante dell'Informazione e della Partecipazione</i><br><b>Michele Pinzuti</b> |
|  | <i>Collaboratori</i><br><b>Caterina Machetti</b><br><b>Gabriele Giardini</b><br><b>Sauro Malentacchi</b> |   |

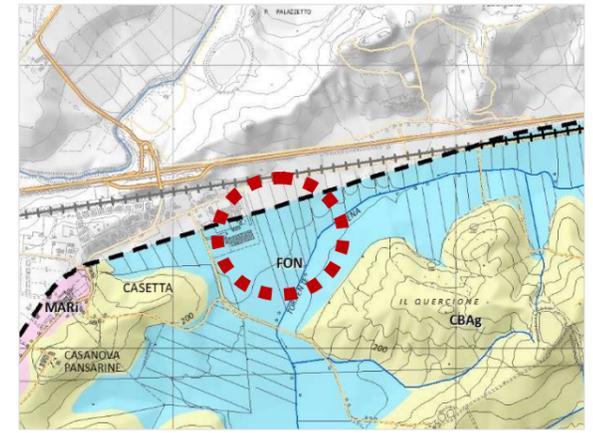


Inquadramento area



PIT/PPR – Beni paesaggistici ed architettonici

- Disciplina dei beni paesaggistici ed architettonici**
- Beni paesaggistici ed architettonici tutelati (D.Lgs. 42/2004, art. 136) 308-1976 Zona collinare sita nel comune di Rapolano Terme 14-1973c La zona circostante l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore, nel territorio del comune di Asciano
  - Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500 m
  - Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)
  - Fascia di 150 m eccedenti i corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g - Agg. 2018)
  - Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004
  - Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 78 della Disciplina dei beni paesaggistici
  - Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)
  - Siti di importanza regionale SIR-ZPS Crete di Camposoda e Crete di Leonina
- Reticolo idrografico superficiale**
- Aste appartenenti al reticolo di cui alla LR 79/2012 aggiornato con DGR 1357/2017 e 899/2018
- Rete infrastrutturale**
- Ferrovia
  - Viabilità principale
  - Viabilità secondaria



PIT/PPR - Invariante I: Sistemi morfogenetici

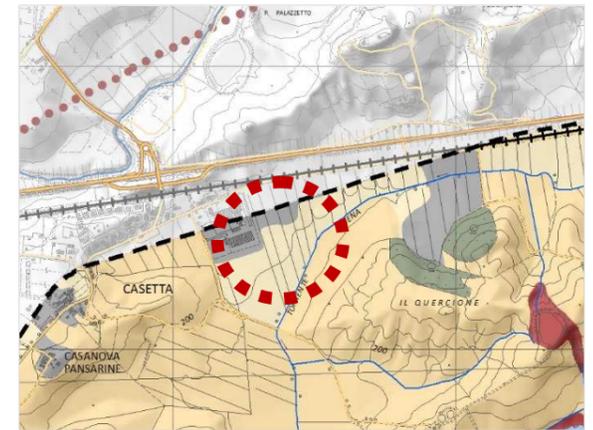


Ortofoto AGEA 2016

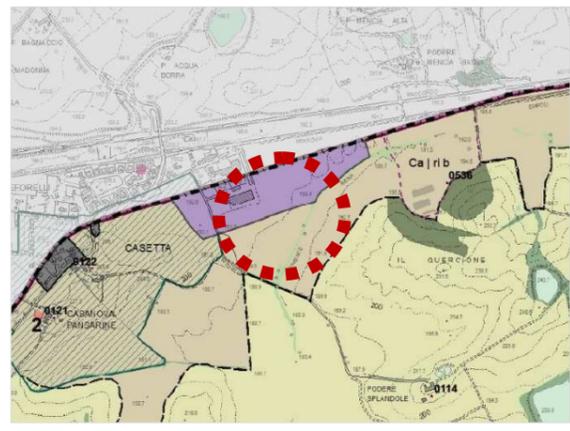


PIT/PPR – Sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico

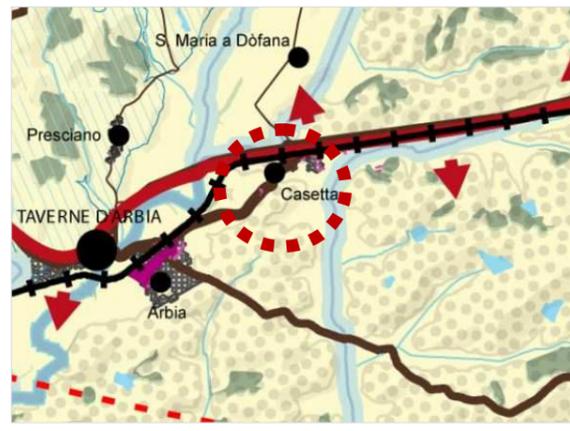
- Strutture ed elementi di contesto**
- Viabilità di grande comunicazione
  - Reticolo stradale urbano e periurbano
  - Aree Urbanizzate successive agli anni '50
  - Aree boscate
  - Aree agricole
  - Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
  - Aree di assorbimento dei deflussi superficiali
  - Dirottrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
  - Dirottrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
  - Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
  - Centri urbani storici
  - Centri urbani storici e tessuto matriciale
  - Nuclii e borghi storici
  - Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
  - Laghi
  - Vegetazione ripariale arborea
  - Boschi planiziali
  - Nodi della rete ecologica forestale
  - Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
  - Sorgenti Carsiche
  - Aree carsiche
  - Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale e visivo esteso percorso
  - Campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
  - Seminativi a maglia fitta di pianura o di fondovalle
  - Olivicoltura
  - Seminativo e oliveto prevalenti di collina
  - Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
  - Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
  - Mosaico culturale e particolare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna



PIT/PPR - Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi

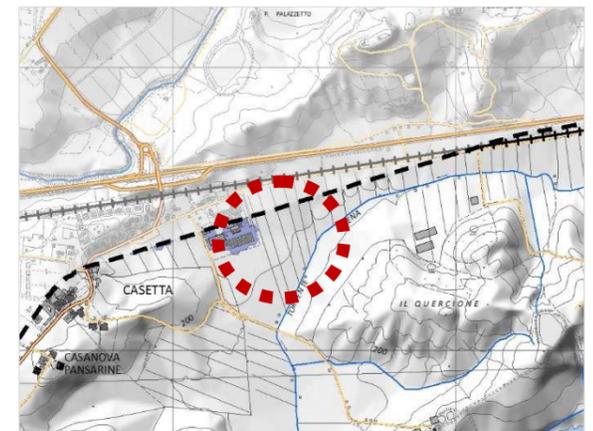


RU vigente – Disciplina del territorio: Le aree extraurbane

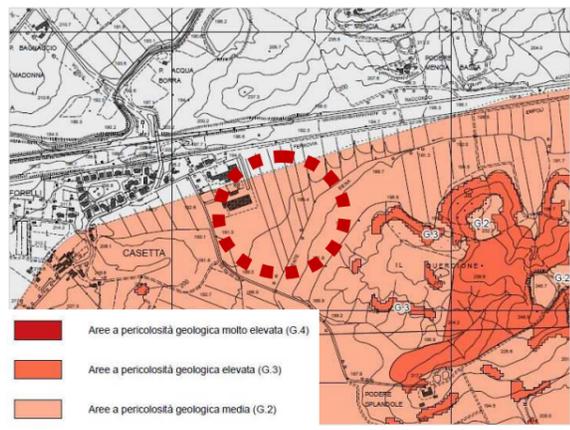


PIT/PPR – Sintesi delle criticità

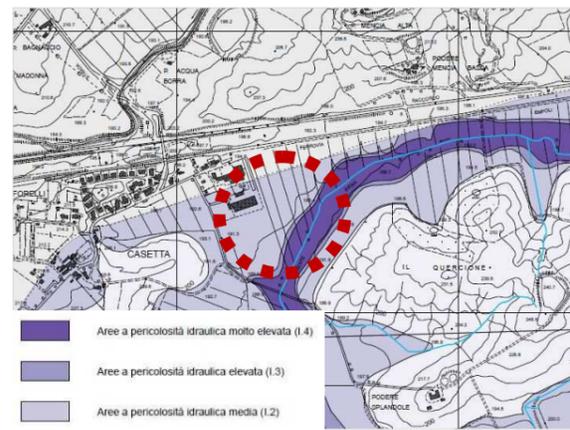
- Strutture e elementi di contesto**
- Corsi d'acqua
  - Aree boscate
  - Aree agricole
  - Aree rocciose
  - Viabilità storica di grande comunicazione
  - Infrastruttura stradale di grande comunicazione
  - Ferrovia
  - Strade principali
  - Strade locali
  - Espansione urbana fino agli anni '50
  - Centri urbani storici
  - Nuclii e borghi storici
- Criticità potenziali**
- Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo
  - Rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
  - Rischio di impoverimento e contaminazione di acquiferi sensibili a causa dell'attività estrattiva
  - Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico
  - Dirottrici di connettività ecologica interrotte o critiche
  - Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali
  - Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità
  - Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui
  - Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati
  - Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione
  - Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale
  - Piattaforme produttive
  - Insedimenti produttivi
  - Complesso golfistico e turistico
  - Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea
  - Processi di intensificazione delle attività agricole
  - Espansione e specializzazione dell'agricoltura intensiva del seminativo



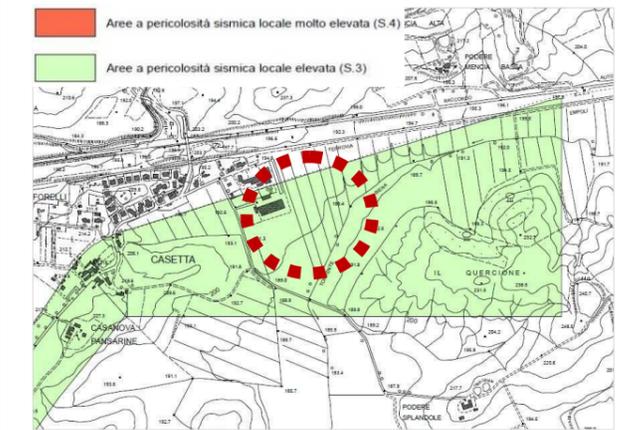
PIT/PPR - Invariante III: Territorio urbanizzato e infrastrutture



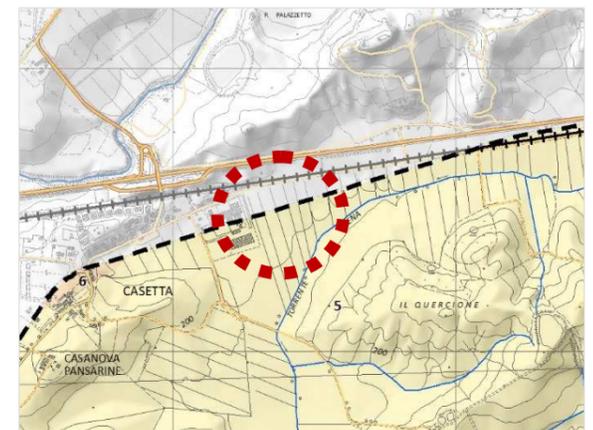
RU vigente – Carta della pericolosità geologica



RU vigente – Carta della pericolosità idraulica

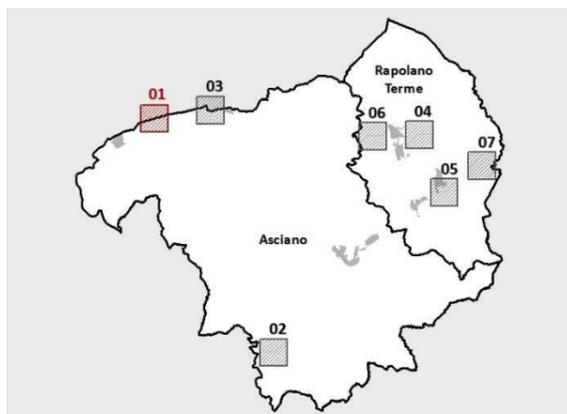


RU vigente – Carta della pericolosità sismica locale



PIT/PPR - Invariante IV: Morfortipi rurali

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



La zona d'interesse, ubicata a Nord del territorio comunale di Asciano, è situata in località Casetta, ai margini della zona produttiva di Arbia; la stessa è situata in destra del Torrente Biena. Il contesto è quello tipico della pianura situata ai margini del territorio urbanizzato e percorsa da importanti reti infrastrutturali, nel caso in esame ferrovia e raccordo autostradale Siena-Bettolle. Il vigente RU inserisce la zona nel "Sistema 2: Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine"; l'attività edificatoria è disciplinata mediante l'apposita Scheda "pa-cas", scheda d'indirizzo degli interventi di trasformazione.

FUNZIONI AMMISSIBILI

**Industriale, artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio**

L'obiettivo dell'intervento è quello di completare il nucleo produttivo di Casetta mediante un intervento complessivo, studiato secondo moderne concezioni di edilizia, che accolga in un luogo idoneo molte attività di produzione e artigianali.

La previsione ha inoltre lo scopo di razionalizzare i flussi di traffico pesante che attraversano la frazione urbana di Castelnuovo Berardenga, introducendo un percorso che possa deviare i mezzi pesanti da e verso il Consorzio Agrario e che li possa indirizzare ad uno svincolo direttamente verso l'uscita della superstrada.

DIMENSIONAMENTO / SE

L'area produttiva di Casetta sarà destinata ad ospitare, principalmente, le funzioni produttive attualmente collocate nel centro abitato di Arbia e per le quali si auspica un trasferimento che consenta da un lato l'allontanamento da una zona prevalentemente residenziale e dall'altro la creazione di un polo produttivo a margine della Raccordo autostradale Siena - Bettolle con caratteristiche insediative adeguate.

Nuova edificazione:

- **Superficie Edificabile (SE) massima: 22.000 mq**

COERENZA PIT/PPR – SCHEDA AMBITO 14 "COLLINE DI SIENA"

INVARIANTI

I. Struttura morfogenetica:

**Fondovalle (FON)** - In tale area la tutela dell'Invariante prevede di:  
- limitare i processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, evitando la saldatura dell'urbanizzato lungo gli assi infrastrutturali e mantenendo gli attuali varchi ineditati (p.to 16 "Indirizzi per le politiche").

II. Struttura ecosistemica:

**Matrice agroecosistemica collinare**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- [...].

**Area critica per processi di artificializzazione**

Alla individuazione delle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia.

La finalità delle aree critiche è anche quella di evitare la realizzazione di interventi in grado di aggravare le criticità individuate.

Indicazioni per le azioni:

- riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo;
- mitigazione degli impatti ambientali;
- riqualificazione delle aree degradate;
- recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità.

III. Struttura morfotipi insediativi:

**5. "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.9 "Colline di Siena")**

Indicazioni per le azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- [...];
- evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

IV. Struttura morfotipi rurali:

**5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale**

Indicazioni per le azioni:

- Tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario;
- conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE

2.1 Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali.

Orientamenti

- evitare i fenomeni di saldatura lungo gli assi infrastrutturali con particolare attenzione alle urbanizzazioni nella valle dell'Arbia/Ombrone lungo la via Cassia, quali isola d'Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d'Arbia e Buonconvento.

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

- Parte dell'area ricade all'interno della fascia dei 150 metri imposti dalla Disciplina a tutela del corso d'acqua "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)".

L'attività di trasformazione è soggetta alla disciplina dell'Art. 8 Elaborato 8B:

PRESCRIZIONI

Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;
  - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

- La zona è prossima al limite del sito d'importanza regionale "SIR 90 - Crete di Camposodo e Crete di Leonina" (area tutelata e disciplinata con LR 30/2015 – Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale).

L'attività di trasformazione viene svolta all'esterno del sito SIR.

VINCOLO IDROGEOLOGICO

La zona non ricade all'interno del "Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923".

COERENZA PTCP – UdP 8 "CRETE D'ARBIA"

RISORSE TUTELE PTCP

- Aree di pertinenza dei centri minori: **Non interferente**
- Aree di pertinenza di BSA: **Non interferente**
- Aree di pertinenza aggregati: **Non interferente**
- Emergenze del paesaggio: **Tessitura agraria a maglia media, seminativi di fondovalle**
- Sensibilità degli acquiferi: **Vincolo medio (classe 2)**
- Zone di protezione ambientale e termale: **Non interferente**
- Vincolo paesaggistico: **Interferente con Art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs 42/2004;**
- Siti d'importanza regionale: **Parzialmente interferente con Area SIR-ZPS Crete di Camposodo e Crete di Leonina**

POLITICHE ED OBIETTIVI DEL PTCP

L'area produttiva di Casetta è censita dal PTCP con identificativo n. 12 "Casetta – Ambito produttivo d'interesse comunale":

Per tali aree gli strumenti urbanistici comunali possono prevedere completamenti, saturazioni e modeste espansioni in continuità fisico-funzionale con le aree esistenti, che ne costituiscano completamento e definizione morfologica [...] (Disciplina di Piano, Art. 12.2, p.to 2)

OBIETTIVI

**Produzione**

- Fornire alle imprese economie d'ambiente e vantaggi competitivi attraverso la qualità degli insediamenti, l'efficienza ed efficacia delle infrastrutture;
- incrementare la formazione di economie esterne logistiche per le imprese, ovvero la accessibilità alle infrastrutture e dai servizi necessari allo svolgimento delle attività produttive;
- attenuare l'impatto territoriale degli insediamenti produttivi, in specie sul sistema relazionale e sul paesaggio, evitando la disseminazione di aree di ridotta dimensione e di capannoni isolati;
- massimizzare l'utilizzazione delle aree previste dai Piani degli Insediamenti Produttivi (PIP) già infrastrutturate e ben collocate sotto il profilo logistico.

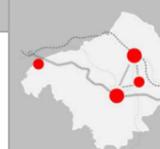
COERENZA OBIETTIVI DI PSI

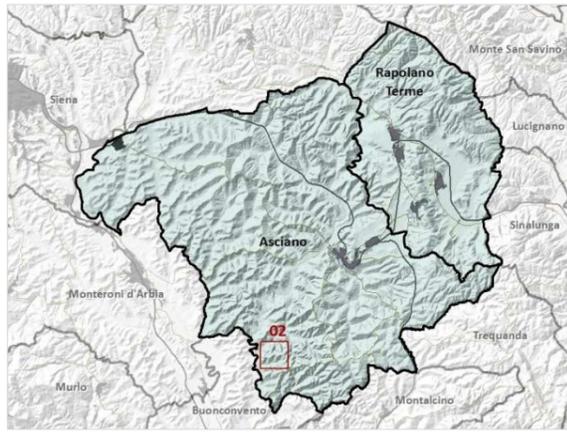
Il PSI promuove la razionalizzazione del sistema insediativo dei tessuti produttivi attraverso la delocalizzazione di talune aree di attività e di potenziamento di altre, in ragione di una maggiore integrazione con il sistema delle infrastrutture ed in ragione di una mitigazione dei conflitti con i tessuti residenziali. Quanto in oggetto mediante:

- la delocalizzazione delle attività produttive di Arbia, in favore del polo produttivo di Casetta, non connesso con aree residenziali e maggiormente integrato tanto con il sistema del trasporto su gomma quanto con l'infrastruttura ferroviaria del Castelnuovo Berardenga Scalo, sita nel comune di Asciano.

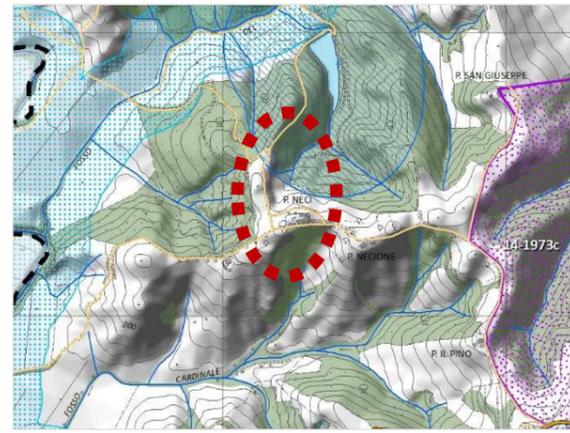
INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO E MISURE DI MITIGAZIONE

Gli interventi dovranno prediligere la realizzazione di edifici orientati e allineati con le strutture esistenti. Le aree a parcheggio pubblico, da collocarsi preferibilmente lungo strada, dovranno essere alternate e dovranno essere schermate da alberature e corredi di airole per mitigare gli impatti. I depositi di materiali su piazzali esterni dovranno essere collocati nelle zone tergalì, o meno visibili, schermate il più possibile con corredi verdi. L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dal PIT/PPR (Art. 8 Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) e dalla normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii.

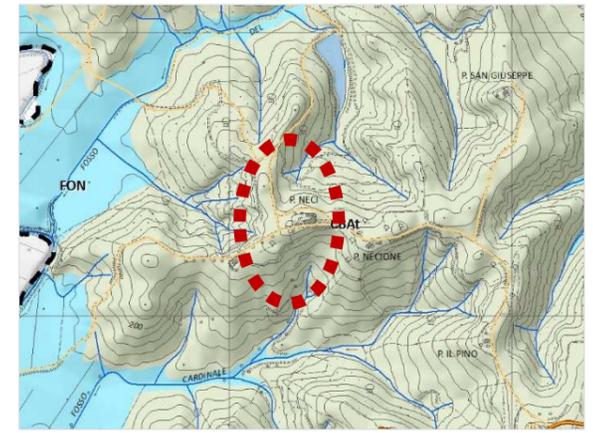
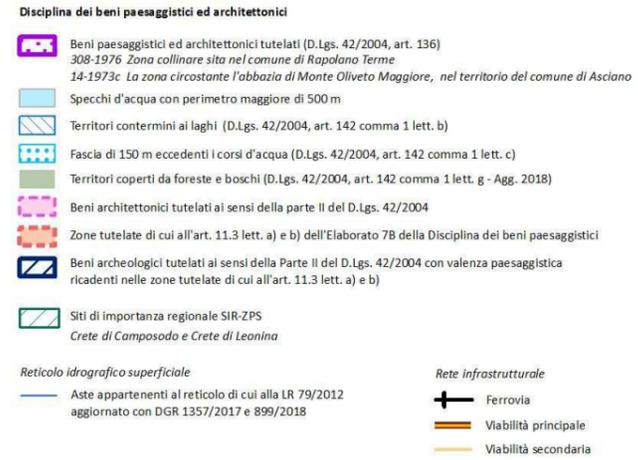




Inquadramento area



PIT/PPR – Beni paesaggistici ed architettonici



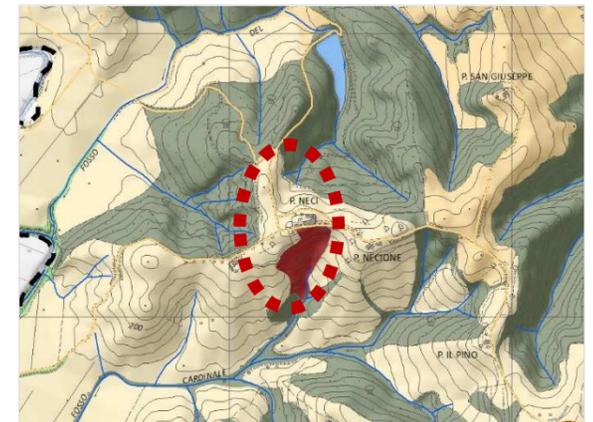
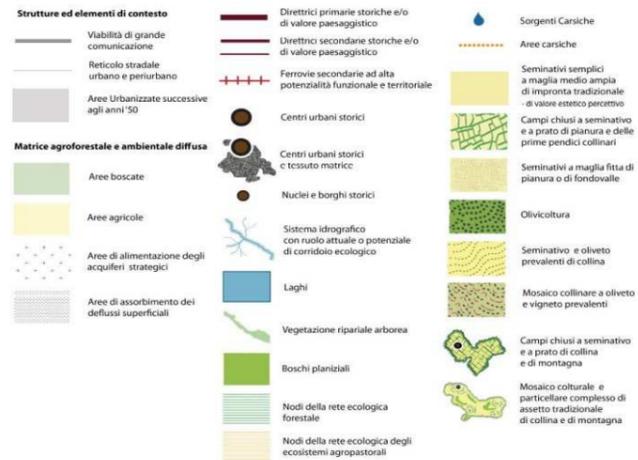
PIT/PPR - Invariante I: Sistemi morfogenetici



Ortofoto AGEA 2016



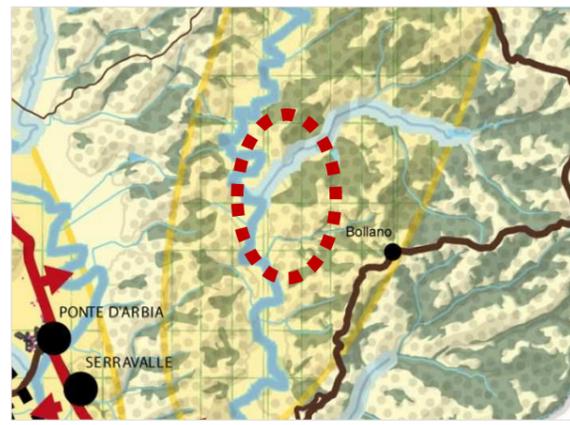
PIT/PPR – Sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico



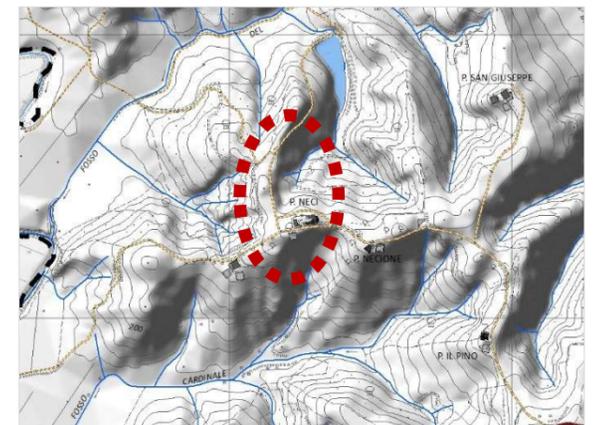
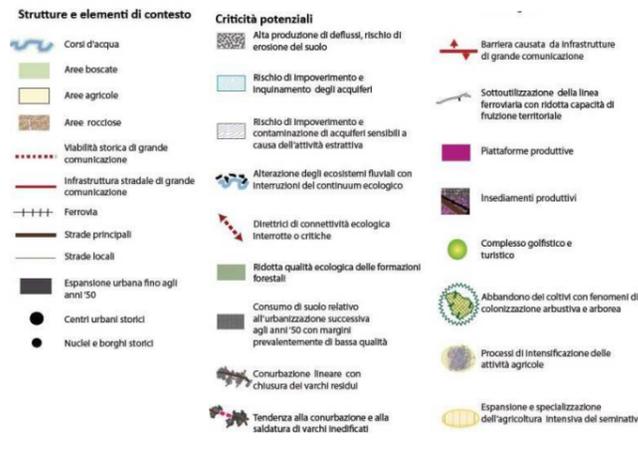
PIT/PPR - Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi



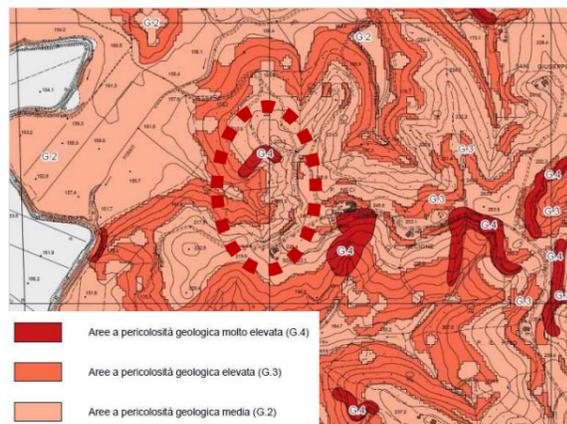
RU vigente – Disciplina del territorio: Le aree extraurbane



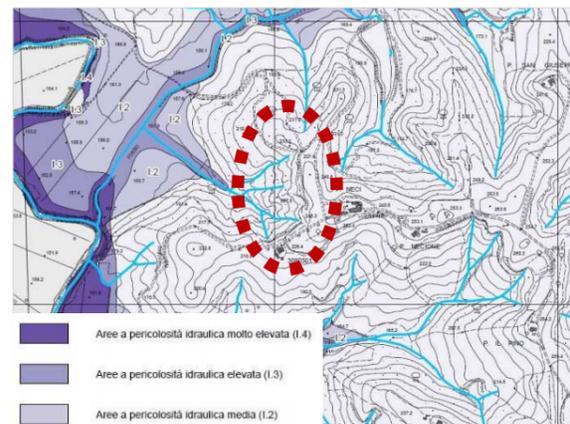
PIT/PPR – Sintesi delle criticità



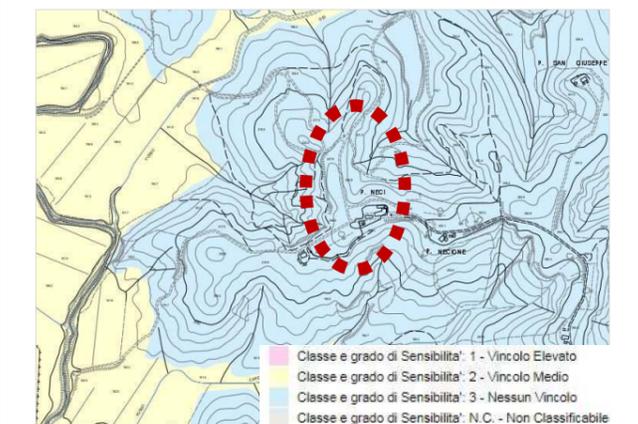
PIT/PPR - Invariante III: Territorio urbanizzato e infrastrutture



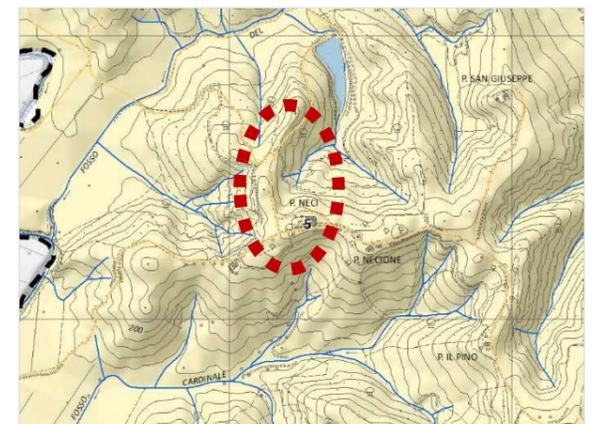
RU vigente – Carta della pericolosità geologica



RU vigente – Carta della pericolosità idraulica

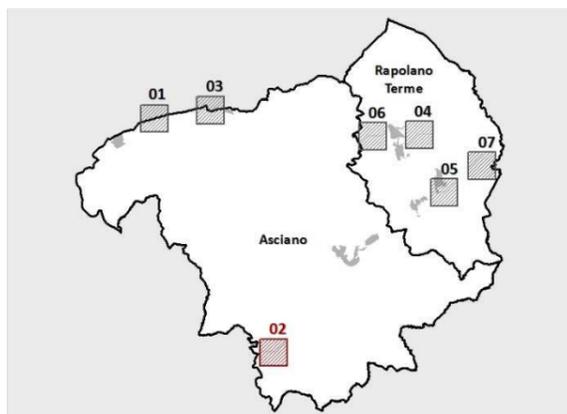


PTCP – Carta della Sensibilità degli acquiferi



PIT/PPR - Invariante IV: Morfortipi rurali

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



La zona d'interesse, ubicata a Sud del territorio comunale di Asciano, è situata in località Bollano, Podere Neci. Trattasi di una zona di crinale su cui insistono gli immobili ed i terreni dell'Azienda agricola che nel fabbricato principale ha sede e che da anni si contraddistingue per la gestione attiva rivolta sia agli interventi colturali (seminativi, oliveti) sia ai miglioramenti fondiari (viabilità, sistemazioni idraulico-agrarie, manutenzione e valorizzazione del patrimonio immobiliare).

Il vigente RU inserisce la zona nel "Sistema 6: I versanti calanchivi di Monte Oliveto, Chiusure e l'alveo dell'Ombrone".

All'interno di Podere Neci l'attività di trasformazione edilizia è disciplinata mediante l'apposita Scheda 0054.

FUNZIONI AMMISSIBILI

**Turistico-ricettivo**

L'area è ubicata in un contesto territoriale ricco di strutture ricettive ascrivibili alla categoria degli agriturismi, case vacanze, affittacamere e qualche struttura alberghiera di medio livello. Andando a collocarsi in una fascia di mercato più alta rispetto alle strutture esistenti, la nuova struttura ricettiva non si pone, di fatto, in competizione con le stesse.

La struttura, progettata con l'obiettivo di massimizzare la percezione del paesaggio da parte dell'ospite, offre funzioni atte al benessere della persona. Nel suo complesso, il progetto si compone di venti unità abitative, un ristorante, una sala convegni ed un'area spa comprensiva di piscine interne ed esterne, saune e centro benessere.

DIMENSIONAMENTO / SE

Superficie aziendale complessiva pari a 2.600.000 mq (260 ettari)

**Nuova edificazione:**

- **Superficie Edificabile (SE) massima: 6.000 mq**

COERENZA PIT/PPR – SCHEDA AMBITO 14 "COLLINE DI SIENA"

**INVARIANTI**

I. Struttura morfogenetica:

**Collina dei bacini neo-quadernari, litologie alternate (CBAt)** - In tale area la tutela dell'Invariante prevede di:

- contenere i fenomeni erosivi e la produzione di deflusso (p.to 3 "Indirizzi per le politiche");
- favorire la conservazione "degli elementi di impronta tradizionale dei paesaggi agricoli che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità" (p.to 4 "Indirizzi per le politiche");
- tutelare nelle Crete Senesi i complessi di matrice rurale di Serravalle, della fattoria Piana, della villa-fattoria Chigi-Saracini, l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore e la Grancia di Cuna, il loro intorno paesaggistico e gli elementi di corredo arboreo che ne esaltano la rilevanza percettiva (filari alberati che circondano un'emergenza architettonica o costeggiano un percorso matrice di crinale). Vanno salvaguardate, inoltre, le visuali panoramiche che traggono tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità (p.to 14 "Indirizzi per le politiche");
- garantire azioni volte al mantenimento dell'integrità del sistema insediativo (composto da pochi nuclei accentrati collocati sui supporti più stabili), della maglia rada dell'edilizia rurale e delle corone di colture che contornano alcuni dei nuclei storici (p.to 15 "Indirizzi per le politiche").

II. Struttura ecosistemica:

**Matrice agroecosistemica collinare**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi [...];
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione, riqualificazione, delle dotazioni ecologiche.

**Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva (marginalmente)**

Indicazioni per le azioni:

- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, limitando i processi di espansione e ricolonizzazione arborea e arbustiva, favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa;
- riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione;
- mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- [...]
- mantenimento dei processi di rinaturalizzazione e ricolonizzazione arbustiva e arborea di ex aree agricole in paesaggi caratterizzati da matrici agricole intensive [...];
- mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo), o comunque se di elevato interesse conservazionistico.

III. Struttura morfotipi insediativi:

**5. "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.9 "Colline di Siena" e 5.11 "Crete senesi").**

Il fabbricato principale è individuato al Catasto Leopoldino. Due degli immobili presenti sull'area risultano presenti al 1954; uno è presente al 2012.

Indicazioni per le azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- tutela e riqualificazione della maglia e della struttura insediativa storica caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione, che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme;
- tutela delle relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodere di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- [...]

IV. Struttura morfotipi rurali:

**5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale**

Indicazioni per le azioni:

- Tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario;
- conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE**

2.1 Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

2.2 Tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

La zona d'interesse ricade, solo marginalmente, all'interno delle aree boscate individuate come "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice). **L'attività di trasformazione è tale da non interferire con le aree boscate.**

**VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La zona ricade all'interno del "Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923".

COERENZA PTCP – UdP 10 "CRETE DI MONTE OLIVETO"

**RISORSE TULATE PTCP**

- Aree di pertinenza dei centri minori: **Non interferente**
- Aree di pertinenza di BSA: **Non interferente**
- Aree di pertinenza aggregati: **Non interferente**
- Emergenze del paesaggio: **Tessitura agraria a maglia media, seminativi collinari**
- Sensibilità degli acquiferi: **Nessun vincolo**
- Zone di protezione ambientale e termale: **Non interferente**
- Vincolo paesaggistico: **Non interferente**

**POLITICHE ED OBIETTIVI DEL PTCP**

Il PTCP orienta le politiche turistiche a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare "motore" di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi, secondo i seguenti obiettivi e criteri [...]:

- promuovere forme integrate di offerta ricettiva, secondo modelli sperimentali di "comunità turistica" o "albergo diffuso", ove [...] le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio;
- perseguire gli obiettivi del Piano Strategico Provinciale per la riqualificazione della fruizione turistica del territorio senese [...];
- le politiche turistiche associate alle azioni [...] di salvaguardia dei paesaggi rurali, di protezione dell'ambiente [...] si associano a interventi di valorizzazione del patrimonio culturale e artistico senese e si combinano con il valore determinato dalle presenze eccellenti [...] incentivando verso reti di ricettività e "percorsi" sul territorio, di prodotti turistici, ristorativi e commerciali fortemente qualificati.

Atlante del paesaggio

- Mantenere valori storicamente consolidati del paesaggio e incrementare i valori da assegnare, con lungimiranza, al futuro;
- incentivare l'introduzione di nuova architettura di qualità nei paesaggi urbani e rurali e soluzioni di bioarchitettura.

COERENZA OBIETTIVI DI PSI

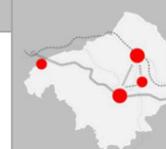
Il PSI riconoscono nel paesaggio, nell'agricoltura e nel turismo i capisaldi imprescindibili per uno sviluppo economico sostenibile. La nuova previsione consentirà una maggiore articolazione qualitativa e quantitativa delle presenze turistiche nonché un prolungamento della stagione turistica correlato ad una diversificazione dell'offerta, in accordo con quanto previsto dalle politiche di valorizzazione del territorio promosse dal PSI.

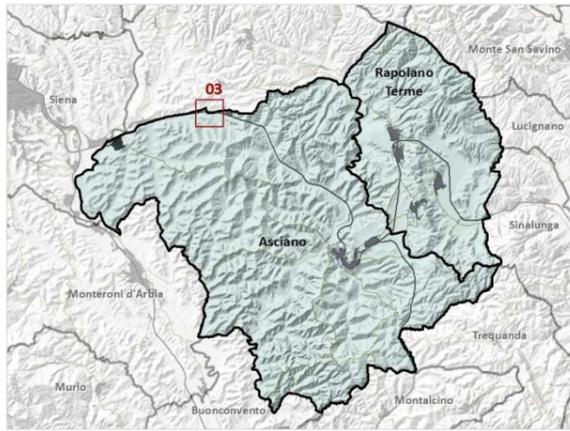
INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO E MISURE DI MITIGAZIONE

Dovrà essere garantita la tutela delle risorse naturali e della biodiversità; dovranno essere altresì salvaguardate le visuali panoramiche che traggono l'insediamento ed il rapporto di reciproca intervisibilità con le preesistenze, assicurando la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione degli immobili.

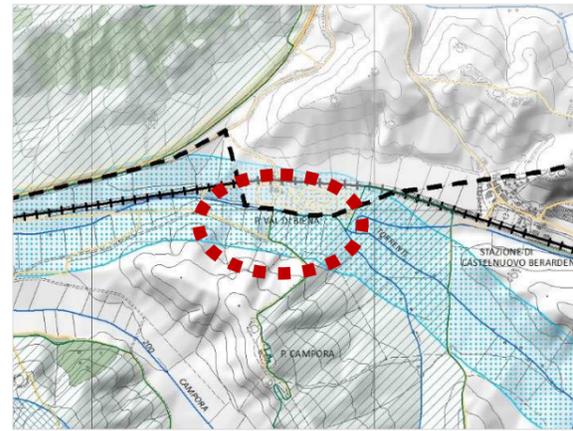
Gli interventi di trasformazione edilizia e le deruralizzazioni dei poderi dovranno essere condotti in modo tale da conferire all'intorno degli edifici la caratterizzazione agricola.

L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii.

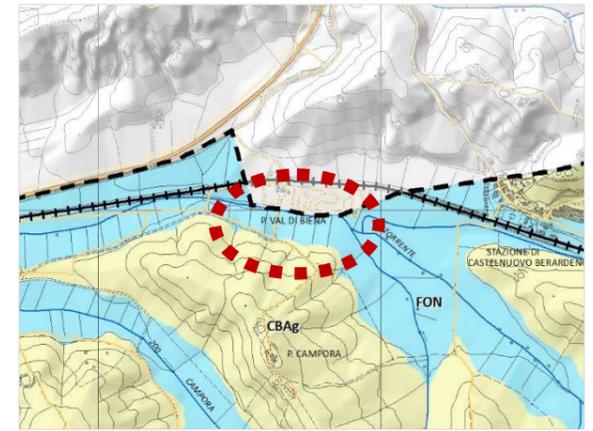
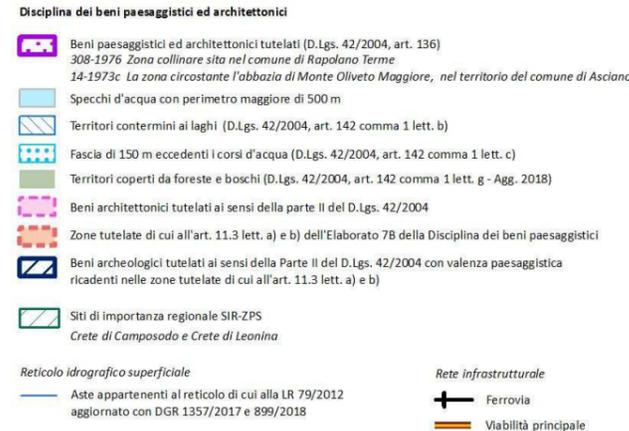




Inquadramento area



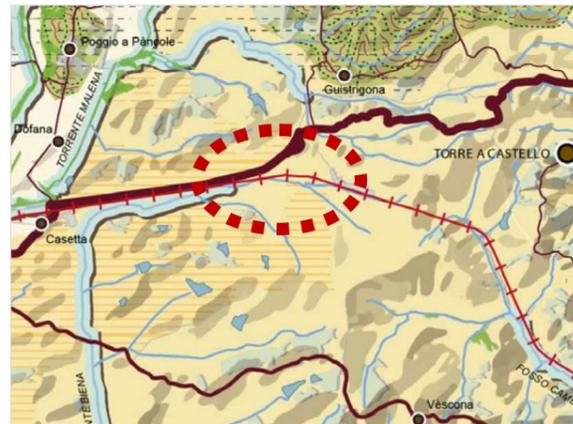
PIT/PPR – Beni paesaggistici ed architettonici



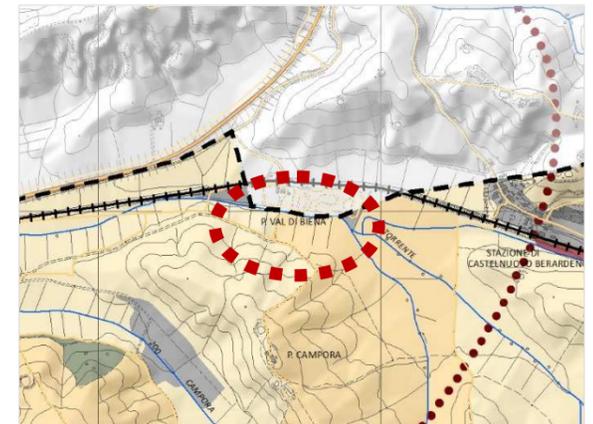
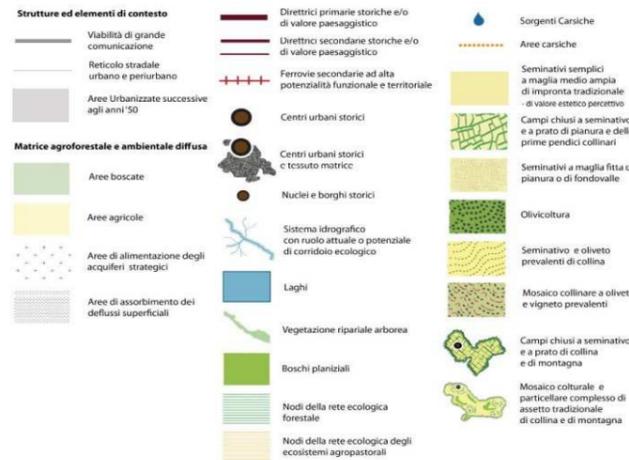
PIT/PPR - Invariante I: Sistemi morfogenetici



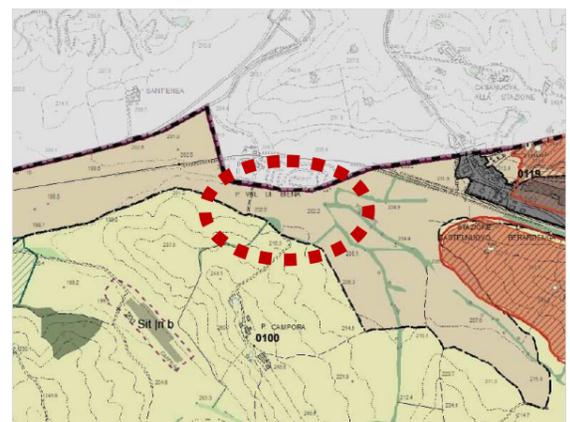
Ortofoto AGEA 2016



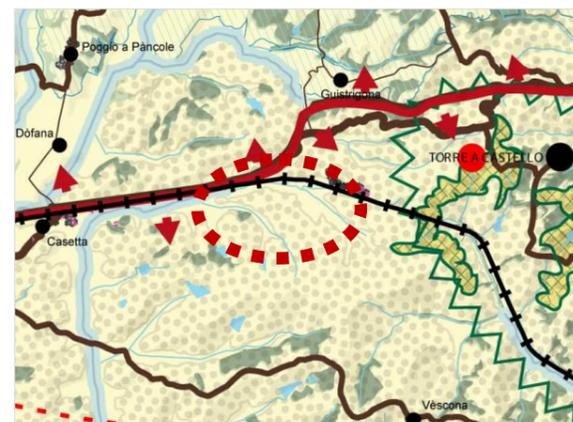
PIT/PPR – Sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico



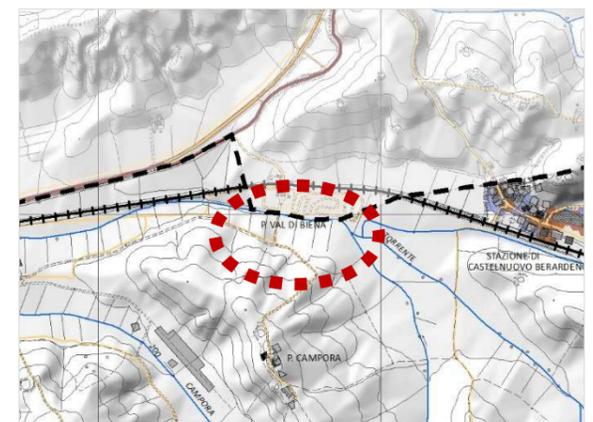
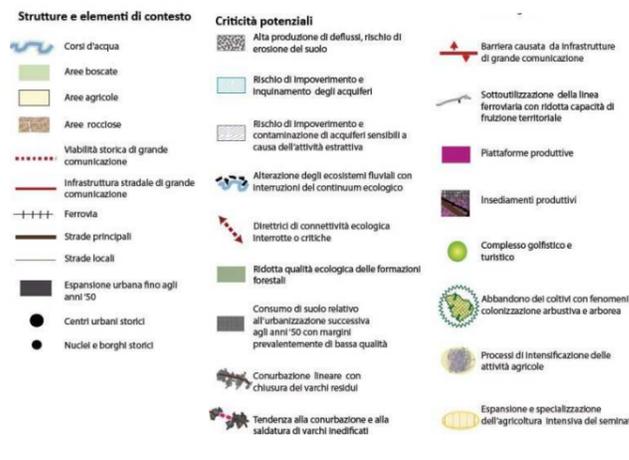
PIT/PPR - Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi



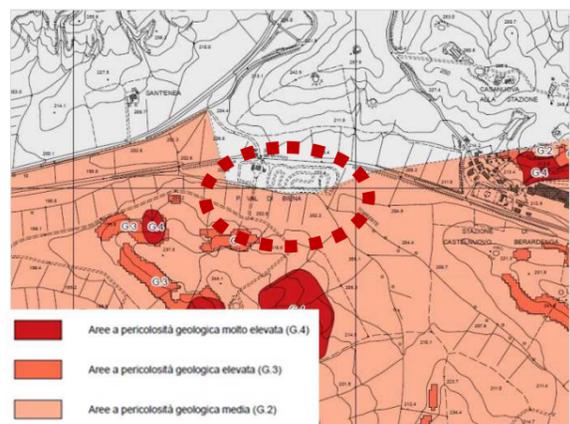
RU vigente – Disciplina del territorio: Le aree extraurbane



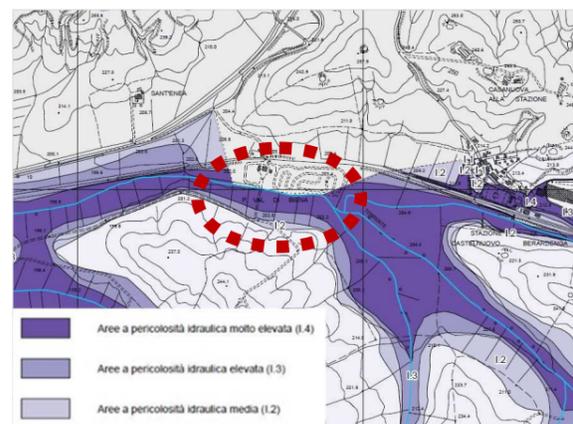
PIT/PPR – Sintesi delle criticità



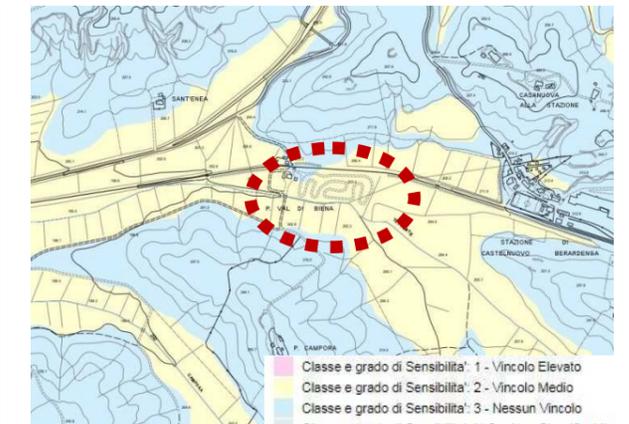
PIT/PPR - Invariante III: Territorio urbanizzato e infrastrutture



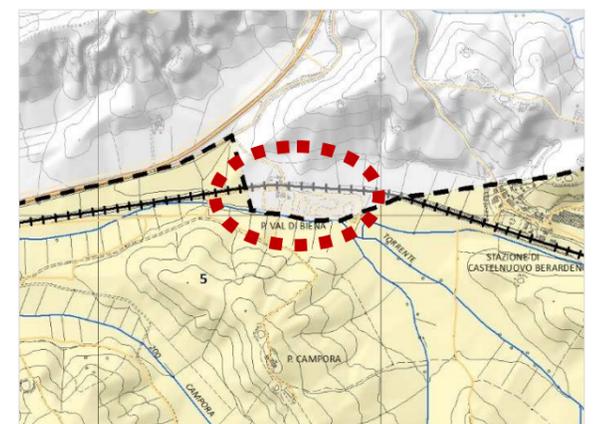
RU vigente – Carta della pericolosità geologica



RU vigente – Carta della pericolosità idraulica



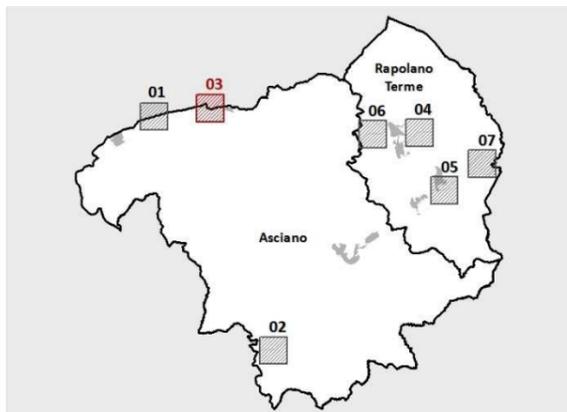
PTCP – Carta della sensibilità degli acquiferi



PIT/PPR - Invariante IV: Morfortipi rurali



INQUADRAMENTO TERRITORIALE



La zona d'interesse è ubicata a Nord del territorio comunale di Asciano, al confine con il territorio comunale di Castelnuovo Berardenga ed in prossimità del quotato impianto di Go-kart "Circuito di Siena".

Il vigente RU inserisce la zona nel "Sistema 2: Arbia, porta delle Crete ed il Pian delle Cortine"; detto sistema comprende le pianure alluvionali dei torrenti Arbia e Biena, una stretta lingua di terra pianeggiante che si allarga fino al crinale delimitante il centro urbano di Arbia e che va a segnare un confine di tipo paesaggistico, dal momento che si interrompono in modo netto, e senza soluzioni di continuità, le forme tipiche delle Crete.

Sulla porzione territoriale d'interesse insistono la linea ferroviaria (a Nord), l'impianto di compostaggio di Arbia (a Sud) e la stazione di Castelnuovo Berardenga (ad Est).

L'area ricade all'interno del sito d'importanza regionale SIR-ZPS "Crete di Camposodo e Crete di Leonina".

FUNZIONI AMMISSIBILI

**Attrezzature sportivo - ricreative**

La porzione di territorio è adiacente alla zona su cui insiste la pista di Go-kart "Circuito di Siena", apprezzato impianto realizzato nel territorio comunale di Castelnuovo Berardenga.

L'accresciuta notorietà e la necessità di adeguarsi agli standards degli organismi internazionali di riferimento richiede l'ampliamento del circuito e delle dotazioni di servizio.

Dal momento che la presenza della linea ferroviaria e della viabilità locale impediscono l'ampliamento verso Nord, per l'intervento viene individuata la porzione valliva situata a Sud, nel territorio comunale di Asciano.

DIMENSIONAMENTO / SE

**Superficie territoriale interessata dall'intervento: 51.360 mq**

- Area destinata all'ampliamento della pista Karting Inter Siena superficie territoriale 37.110 mq.
- Adeguamento servizi integrativi all'attività (nuovo paddock, parcheggio camper, parcheggio auto).

COERENZA PIT/PPR – SCHEDA AMBITO 14 "COLLINE DI SIENA"

INVARIANTI

I. Struttura morfoagenetica:

**Fondovalle (FON)** - In tale area la tutela dell'Invariante prevede di:  
 - limitare i processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, evitando la saldatura dell'urbanizzato lungo gli assi infrastrutturali e mantenendo gli attuali varchi inedificati (p.to 16 "Indirizzi per le politiche").

II. Struttura ecosistemica:

**Nodo degli agroecosistemi**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato nelle aree agricole collinari e nelle pianure interne [...];
- Mantenimento degli assetti idraulici e del reticolo idrografico minore per i nodi delle pianure alluvionali;
- [...].

**Area critica per processi di artificializzazione**

Alla individuazione delle aree critiche sono associati obiettivi di riqualificazione degli ambienti alterati e di riduzione/mitigazione dei fattori di pressione e minaccia.

La finalità delle aree critiche è anche quella di evitare la realizzazione di interventi in grado di aggravare le criticità individuate.

Indicazioni per le azioni:

- riduzione/contenimento delle dinamiche di consumo di suolo;
- mitigazione degli impatti ambientali;
- riqualificazione delle aree degradate;
- recupero dei valori naturalistici e di sufficienti livelli di permeabilità ecologica del territorio e di naturalità.

III. Struttura morfotipi insediativi:

**5. "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.9 "Colline di Siena")**

Indicazioni per le azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- [...];
- evitare ulteriori urbanizzazioni di fondovalle e riqualificare le riviere fluviali.

IV. Struttura morfotipi rurali:

**5. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale**

Indicazioni per le azioni:

- Tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario;
- conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE

2.1 Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI

- La zona d'interesse è ubicata in destra del Torrente Biena; la stessa ricade all'interno della fascia dei 150 metri imposti dalla Disciplina a tutela del corso d'acqua "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)".

L'attività di trasformazione è soggetta alla disciplina dell'Art. 8 Elaborato 8B:

PRESCRIZIONI

Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che:

- non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;
  - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruizione delle fasce fluviali;
  - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;
  - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.
- Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.
- Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

- La zona è prossima al limite del sito d'importanza regionale "SIR 90 - Crete di Camposodo e Crete di Leonina" (area tutelata e disciplinata con LR 30/2015 – Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale).

VINCOLO IDROGEOLOGICO

La zona ricade all'interno del "Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923".

COERENZA PTCP – UdP 8 "CRETE D'ARBIA"

RISORSE TUTELE PTCP

- Aree di pertinenza dei centri minori: **Non interferente**
- Aree di pertinenza di BSA: **Non interferente**
- Aree di pertinenza aggregati: **Non interferente**
- Emergenze del paesaggio: **Tessitura agraria a maglia media, seminativi collinari**
- Sensibilità degli acquiferi: **Nessun vincolo**
- Zone di protezione ambientale e termale: **Non interferente**
- Vincolo paesaggistico: **Interferente con Art. 142, c.1, lett. c, D.Lgs 42/2004**
- Siti d'importanza regionale: **Interferente con Area SIR-ZPS Crete di Camposodo e Crete di Leonina**

POLITICHE ED OBIETTIVI

Il PTCP orienta le politiche turistiche a rispettare i valori del territorio senese e farli diventare "motore" di investimento imprenditoriale con effetti sociali ed economici diffusi e duraturi, secondo i seguenti obiettivi e criteri [...]:

- promuovere un sistema di offerta ricreativa per il tempo libero rivolto alla domanda urbana e legato ad un'agricoltura a carattere multifunzionale (spazi verdi fruibili, fattorie didattiche, servizi di vendita diretta di beni agroalimentari, ecc.);
- offrire al sistema "metropolitano" occasioni fruibili a breve raggio per il tempo libero e le attività ricreative, sportive, culturali e di ristorazione.

Sono azioni imprescindibili, conformi alle disposizioni statutarie del PTCP [...]:

- la realizzazione di un sistema provinciale territoriale ecologico garante della manutenzione e dell'incremento della biodiversità, parte integrante della rete ecologica europea (Rete Natura 2000) e sostegno per un'offerta integrata turistica, agrituristica, ricreativa, culturale, didattico - scientifica, termale, commerciale-gastronomica e di produzioni tipiche.

COERENZA OBIETTIVI DI PSI

Il PSI promuove:

- il rafforzamento della competitività territoriale attraverso la definizione di una piattaforma turistica a scala sovracomunale;
- la messa a sistema delle risorse e delle opportunità espresse dal territorio rafforzando e qualificando la capacità di "accoglienza" del Territorio e promuovendo le sinergie territoriali, riconoscendo le vocazioni dei diversi "luoghi".

Il PSI promuove:

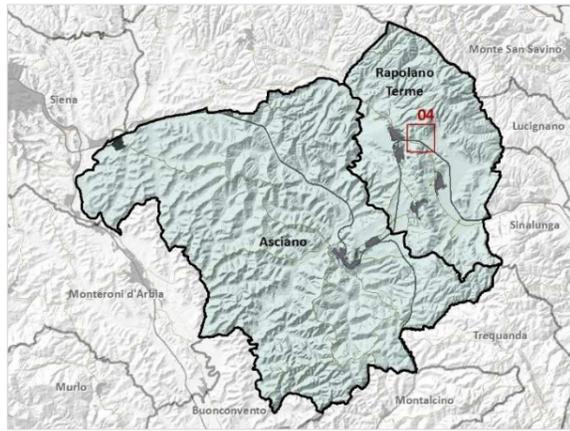
- la tutela dell'ecosistema e dell'habitat che costituisce anche Sito di Interesse Regionale

recependo le norme tecniche relative alle misure di conservazione dei Siti di importanza regionale (SIR) approvate con DGR n. 644 del 5/07/2004 e s.m.i., per il mantenimento o il ripristino in uno stato di conservazione soddisfacente degli habitat naturali e/o delle specie presenti.

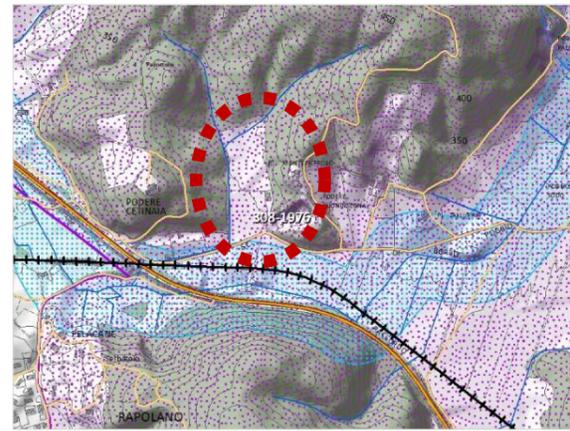
INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO E MISURE DI MITIGAZIONE

Le soluzioni progettuali dovranno garantire la tutela delle visuali verso le colline circostanti. Dovrà essere garantita la tutela delle risorse naturali, e della biodiversità; in generale, dovranno essere mantenute eventuali alberature di alto fusto e l'orografia naturale del terreno, fatti salvi modesti livellamenti (nella misura strettamente necessaria). L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dalla "LR 30/2015 – Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale" e dal PIT (Art. 8 Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici). L'attività dovrà altresì essere condotta in conformità alla normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii.



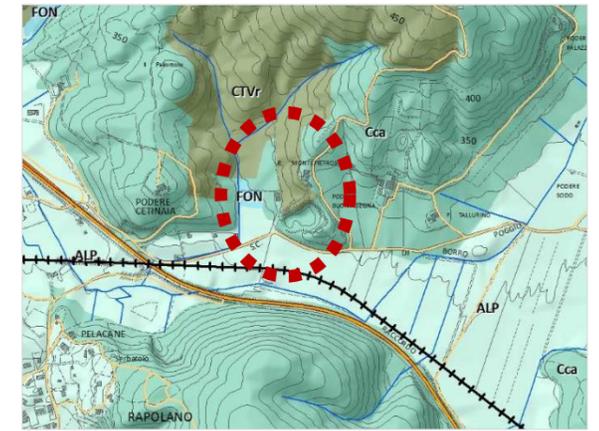


Inquadramento area



PIT/PPR – Beni paesaggistici ed architettonici

- Disciplina dei beni paesaggistici ed architettonici**
- Beni paesaggistici ed architettonici tutelati (D.Lgs. 42/2004, art. 136)  
308-1976 Zona collinare sita nel comune di Rapolano Terme  
14-1973c La zona circostante l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore, nel territorio del comune di Asciano
  - Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500 m
  - Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)
  - Fascia di 150 m eccedenti i corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g - Agg. 2018)
  - Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004
  - Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 78 della Disciplina dei beni paesaggistici
  - Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)
  - Siti di importanza regionale SIR-ZPS  
Crete di Camposoda e Crete di Leonina
- Reticolo idrografico superficiale**
- Aste appartenenti al reticolo di cui alla LR 79/2012 aggiornato con DGR 1357/2017 e 899/2018
- Rete infrastrutturale**
- Ferrovia
  - Viabilità principale
  - Viabilità secondaria



PIT/PPR - Invariante I: Sistemi morfogenetici

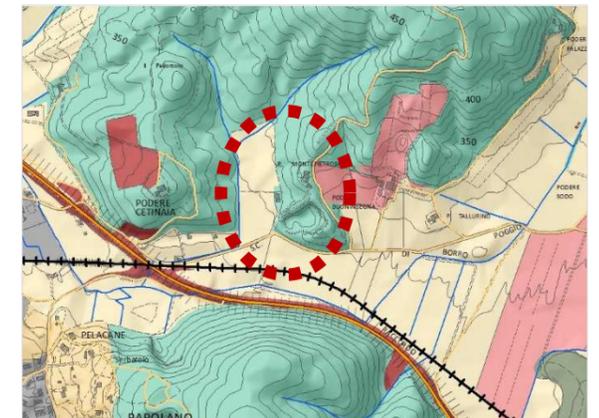


Ortofoto AGEA 2016

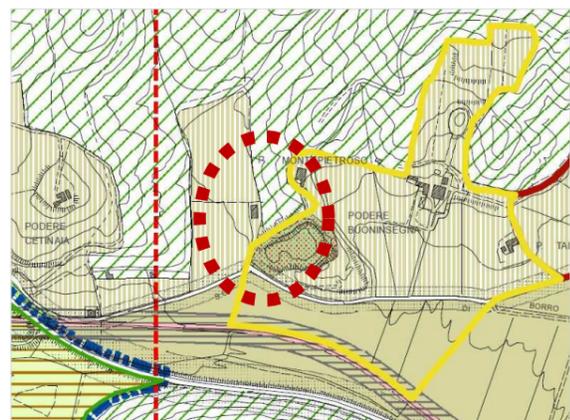


PIT/PPR – Sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico

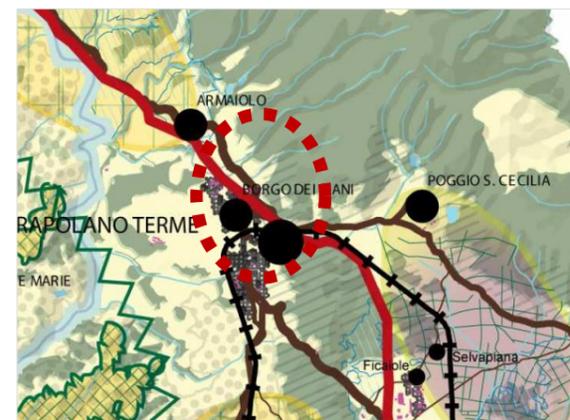
- Strutture ed elementi di contesto**
- Viabilità di grande comunicazione
  - Reticolo stradale urbano e periurbano
  - Aree Urbanizzate successive agli anni '50
  - Aree boscate
  - Aree agricole
  - Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
  - Aree di assorbimento dei deflussi superficiali
  - Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
  - Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
  - Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
  - Centri urbani storici
  - Centri urbani storici e tessuto matrice
  - Nuclii e borghi storici
  - Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
  - Laghi
  - Vegetazione ripariale arborea
  - Boschi pianiziali
  - Nodi della rete ecologica forestale
  - Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
  - Sorgenti Carsiche
  - Aree carsiche
  - Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale e visivo esteso pacifico
  - Campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
  - Seminativi a maglia fitta di pianura o di fondovalle
  - Olivicoltura
  - Seminativo e oliveto prevalenti di collina
  - Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
  - Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
  - Mosaico culturale e particolare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna



PIT/PPR - Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi

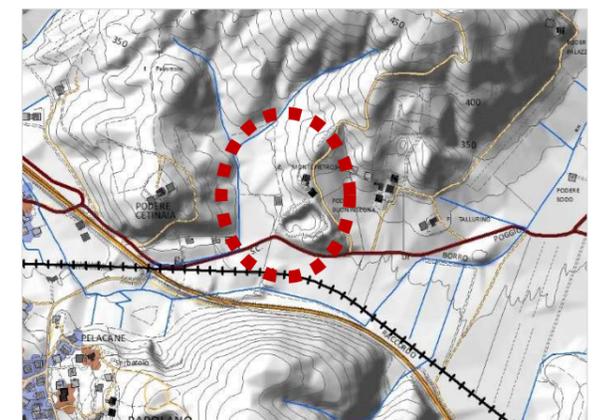


RU vigente – Disciplina del territorio: Le aree extraurbane

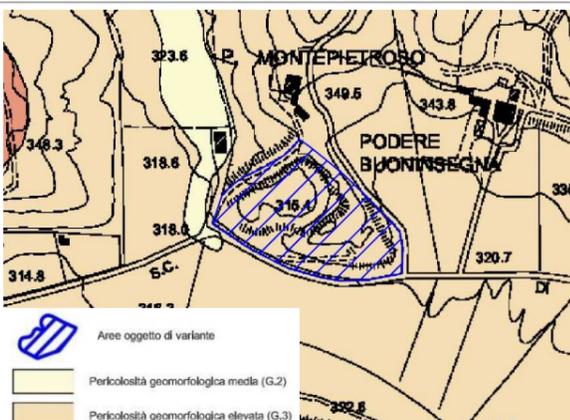


PIT/PPR – Sintesi delle criticità

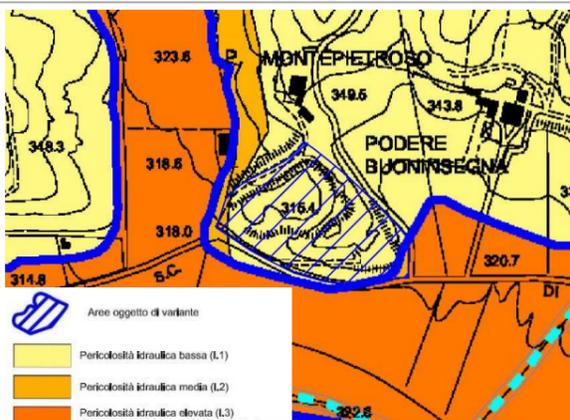
- Strutture ed elementi di contesto**
- Corsi d'acqua
  - Aree boscate
  - Aree agricole
  - Aree rocciose
  - Viabilità storica di grande comunicazione
  - Infrastruttura stradale di grande comunicazione
  - Ferrovia
  - Strade principali
  - Strade locali
  - Expansione urbana fino agli anni '50
  - Centri urbani storici
  - Nuclii e borghi storici
- Criticità potenziali**
- Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo
  - Rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
  - Rischio di impoverimento e contaminazione di acquiferi sensibili a causa dell'attività estrattiva
  - Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico
  - Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche
  - Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali
  - Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità
  - Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui
  - Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati
  - Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione
  - Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale
  - Piattaforme produttive
  - Insedimenti produttivi
  - Complesso golfistico e turistico
  - Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea
  - Processi di intensificazione delle attività agricole
  - Expansione e specializzazione dell'agricoltura intensiva del seminativo



PIT/PPR - Invariante III: Territorio urbanizzato e infrastrutture



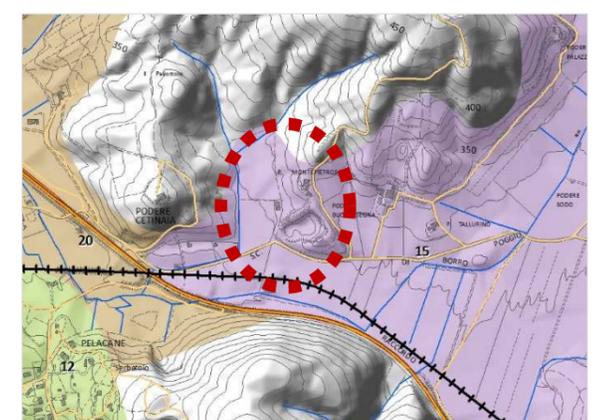
RU vigente – Carta della pericolosità geologica



RU vigente – Carta della pericolosità idraulica

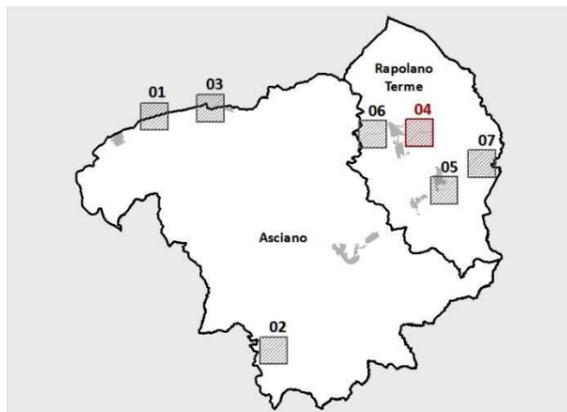


RU vigente – Carta della pericolosità sismica locale



PIT/PPR - Invariante IV: Morfortipi rurali

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



La zona d'interesse, comprendente la ex cava di Montepietroso, è ubicata ad Est di Rapolano Terme, al piede di uno dei versanti che delimitano la piana del Sentino; la cava, aperta all'interno di un giacimento di Maiolica, è da tempo in disuso.

L'area considerata nell'intervento di recupero si estende dal rilievo che delimita la cava (coperto da bosco) fino ai due terreni (coltivati ad olivo e seminativo) ed all'abitazione privata di proprietà della Società proponente.

La disciplina del vigente RU individua tale area come "Ambito territoriale di recupero morfologico e ambientale – F6.b"; l'intorno è inserito negli ambiti di seguito indicati:

- "Pertinenze dei B.S.A. (PTCP art. 13.14)" (parte dell'area ricade all'interno del perimetro di Villa Boninsegna);
- E1.a1 – Naturalità (art. 64);
- E1.b1c – Esclusiva funzione agricola fascia pedecollinare di pregio (art. 64);

FUNZIONI AMMISSIBILI

**Turistico - ricettivo, direzionale e di servizio**

La proposta del Parco, nell'ambito dello sviluppo e della valorizzazione dell'area di Montepietroso, nonché nello sviluppo dell'arrampicata sportiva del Trekking (intesi non solo come sport fini a se stessi ma soprattutto come valido ed alternativo mezzo d'attrazione turistica, sportiva, naturalistica), si prefigge l'obiettivo di creare nel territorio del Comune di Rapolano Terme un sito attrezzato per l'arrampicata sportiva su roccia che rappresenti un punto di riferimento per la disciplina.

DIMENSIONAMENTO / SE

L'ipotesi progettuale sfruttando ed esaltando la particolare suggestione del luogo, prevede la creazione di un nuovo **Parco attrezzato**, destinato alla fruizione da parte della popolazione, per lo svolgimento di attività ludico-ricreative, culturali (teatri all'aperto etc.) e sportive (arrampicata su parete rocciosa, percorsi pedonali, piste ciclabili etc.) anche mediante il recupero di volumetrie esistenti realizzando un piccolo centro servizi anche una foresteria.

Sistemazione area:

- Superficie massima interessata dall'intervento: 91.407 mq

Nuova edificazione:

- Superficie edificabile (SE) massima: 1000 mq

COERENZA PIT/PPR – SCHEDA AMBITO 14 "COLLINE DI SIENA"

INVARIANTI

I. Struttura morfogenetica:

**Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr) e Collina calcarea (Cca)** - In tali aree la tutela dell'Invariante prevede di:

- Perseguire azioni volte alla tutela delle risorse idriche, garantendo nei bacini idrografici la permanenza delle funzioni di ricarica degli acquiferi e indirizzando, anche a tal fine, le eventuali trasformazioni territoriali, soprattutto nelle aree della Collina calcarea (p.to 1 "Indirizzi per le politiche");
- favorire la conservazione "degli elementi di impronta tradizionale dei paesaggi agricoli che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità": contenendo al di fuori delle aree suddette le eventuali nuove espansioni residenziali, artigianali/industriali, quelle turistico-alberghiere ed evitando quelle connesse ad impianti da golf (p.to 4 "Indirizzi per le politiche");
- tutelare nelle Crete Senesi: l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale (Asciano, San Giovanni d'Asso, Rapolano, Lucignano d'Arbia, Buonconvento) (p.to 14 "Indirizzi per le politiche").

II. Struttura ecosistemica:

**Matrice agroecosistemica collinare**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi [...];
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione, riqualificazione, delle dotazioni ecologiche.

**Matrice forestale di connettività**

Indicazioni per le azioni:

- Valorizzazione del patrimonio agricolo forestale regionale e applicazione di tecniche selvicolturali secondo i principi della gestione forestale sostenibile;
- recupero della gestione attiva delle formazioni forestali la cui perpetuazione è strettamente legata all'utilizzo antropico.

III. Struttura morfotipi insediativi:

**5. "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.11 "Crete senesi")**.

Il progetto coinvolge edifici di recente costruzione (individuati al 2012).

Indicazioni per le azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpoderale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale.

IV. Struttura morfotipi rurali:

**15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto**

- Realizzare una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica continua e articolata da conseguire anche mediante la

piantumazione di alberature e siepi arbustive a corredo dei nuovi tratti di viabilità podereale e interpoderale, dei confini dei campi e dei fossi di scolo delle acque. È inoltre opportuno introdurre alberi isolati o a gruppi nei punti nodali della maglia agraria;

- Tutelare gli elementi dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti e del relativo equipaggiamento vegetazionale (sistemazioni idraulico-agrarie, viabilità podereale e interpoderale e relativo corredo vegetazionale);

**OBIETTIVI DI QUALITÀ**

Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali (p.to 2.1 "Obiettivi di qualità e direttive").

Orientamenti

- Predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;
- Salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

Valorizzare le produzioni marmifere di pregio e limitare la realizzazione di nuove attività estrattive, recuperando i siti dismessi e le aree di discarica (p.to 5.1 "Obiettivi di qualità e direttive").

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

La zona d'interesse ricade all'interno del perimetro degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136 del D.Lgs 42/2004). Trattasi, in particolare, della zona vincolata con DM 308-1976 "Zona collinare sita nel comune di Rapolano Terme".

PRESCRIZIONI (SCHEDA DI VINCOLO)

3.c.4. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità;
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- rappresentino il massimo riutilizzo degli edifici esistenti;
- l'eliminazione di manufatti precari o oggetto di particolare degrado architettonico e urbanistico comportino la riqualificazione architettonica e dei servizi.

3.c.5. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato

La zona d'interesse ricade all'interno delle aree boscate individuate come "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).

**VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La zona ricade all'interno del "Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923".

COERENZA PTCP – UdP 6 "PIAN DEL SENTINO"

**RISORSE TUTELATE PTCP**

- Aree di pertinenza dei centri minori: **Non interferente**
- Aree di pertinenza di BSA: **Interferente (Villa Boninsegna)**
- Aree di pertinenza aggregati: **Non interferente**
- Emergenze del paesaggio: **Aree di pertinenza paesistica, Aree di riqualificazione paesistica, Seminativi di fondovalle**
- Sensibilità degli acquiferi: **Vincolo elevato (Classe 1), Vincolo medio (Classe 2), Vincolo non classificabile (Classe NC)**
- Zone di protezione ambientale e termale: **Interferente**
- Vincolo paesaggistico: **Interferente (DM 308-1976)**

**POLITICHE ED OBIETTIVI DEL PTCP**

Il PTCP individua gli interventi di sistemazione ambientale necessari per il mantenimento della qualità ambientale o per la riqualificazione ambientale delle varie parti del territorio rurale.

Il PTCP orienta verso forme integrate dell'offerta ricettiva, secondo modelli sperimentali di "comunità turistica" o "albergo diffuso", ove, a fronte di un progetto imprenditoriale unitario e di una "cabina di regia" gestionale garante della qualità e delle caratteristiche economiche produttive, le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio.

Obiettivo del PTCP in materia di attività estrattive:

- *minimizzare l'impatto sulle risorse essenziali con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei sia delle cave in attività che dismesse, associando interventi di rinaturalizzazione alla rimessa in pristino dei siti utilizzati.*

COERENZA OBIETTIVI DI PSI

Il PSI promuove il rafforzamento e qualificazione della capacità di "accoglienza" del Territorio mediante:

- la valorizzazione delle "qualità" dei diversi luoghi e la promozione delle sinergie territoriali, riconoscendo le vocazioni dei diversi "luoghi";
- la promozione di politiche energetiche sostenibili e compatibili con i valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del Territorio;
- il recepimento e l'attuazione dei contenuti del Piano Paesaggistico.

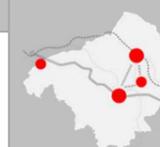
INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO E MISURE DI MITIGAZIONE

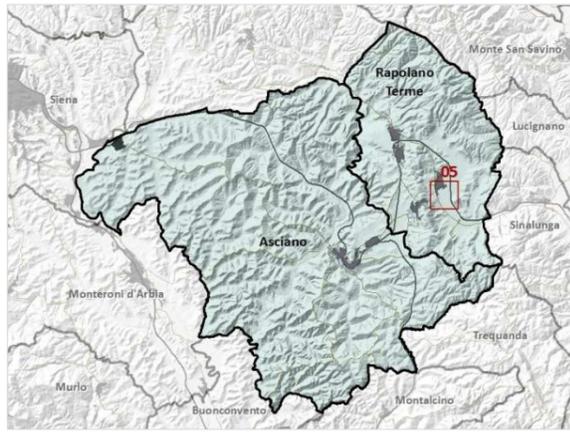
Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti atti a garantirne:

- la tutela della zona di protezione termale, secondo quanto disposto all'art. 10.1.6 della Disciplina del PTCP;
- evitare l'inquinamento della falda di cui all'art. 10.1.3 della Disciplina del PTCP (classe 2 di sensibilità degli acquiferi).

L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dal PIT (Art. 8 Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) in materia di tutela degli Immobili ed aree di notevole interesse pubblico e delle Aree boscate, nonché agli obiettivi, direttive e prescrizioni di cui alla Scheda di vincolo 308-1976.

Dovrà inoltre essere rispettata la normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii.



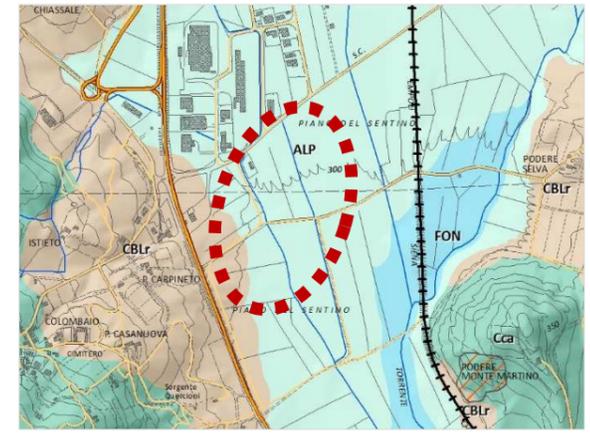


Inquadramento area

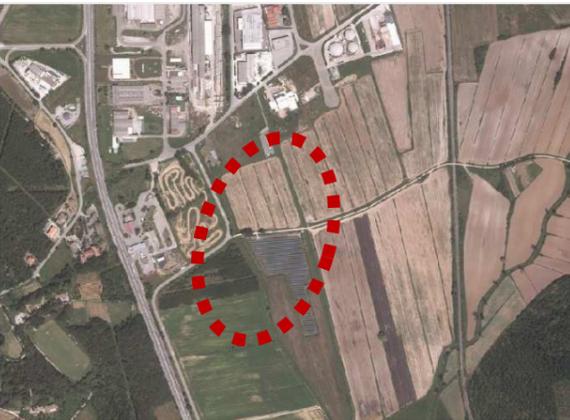


PIT/PPR – Beni paesaggistici ed architettonici

- Disciplina dei beni paesaggistici ed architettonici**
- Beni paesaggistici ed architettonici tutelati (D.Lgs. 42/2004, art. 136) 308-1976 Zona collinare sita nel comune di Rapolano Terme 14-1973c La zona circostante l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore, nel territorio del comune di Asciano
  - Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500 m
  - Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)
  - Fascia di 150 m eccedenti i corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
  - Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g - Agg. 2018)
  - Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004
  - Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 78 della Disciplina dei beni paesaggistici
  - Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)
  - Siti di importanza regionale SIR-ZPS Crete di Camposoda e Crete di Leonina
- Reticolo idrografico superficiale**
- Aste appartenenti al reticolo di cui alla LR 79/2012 aggiornato con DGR 1357/2017 e 899/2018
- Rete infrastrutturale**
- Ferrovia
  - Viabilità principale
  - Viabilità secondaria



PIT/PPR - Invariante I: Sistemi morfogenetici

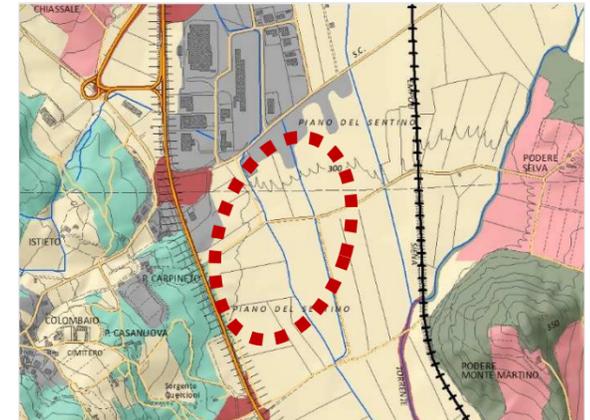


Ortofoto AGEA 2016



PIT/PPR – Sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico

- Strutture ed elementi di contesto**
- Viabilità di grande comunicazione
  - Reticolo stradale urbano e periurbano
  - Aree urbanizzate successive agli anni '50
  - Aree boscate
  - Aree agricole
  - Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
  - Aree di assorbimento dei deflussi superficiali
  - Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
  - Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
  - Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
  - Centri urbani storici
  - Centri urbani storici e tessuto matric
  - Nuclii e borghi storici
  - Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
  - Laghi
  - Vegetazione ripariale arborea
  - Boschi planiziali
  - Nodi della rete ecologica forestale
  - Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
  - Sorgenti Carsiche
  - Aree carsiche
  - Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale e visivo esteso pacifico
  - Campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
  - Seminativi a maglia fitta di pianura o di fondovalle
  - Olivicoltura
  - Seminativo e oliveto prevalenti di collina
  - Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
  - Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
  - Mosaico culturale e particolare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna



PIT/PPR - Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi

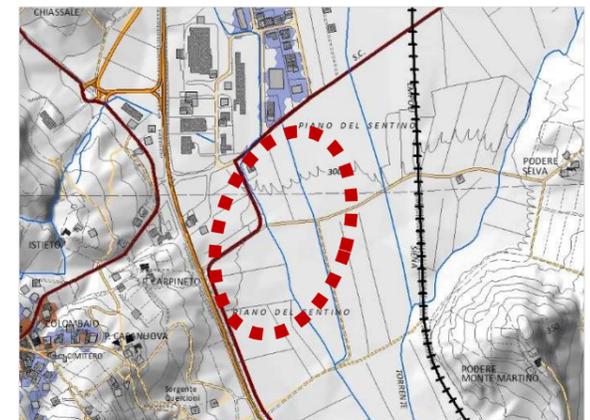


RU vigente – Disciplina del territorio: Le aree extraurbane

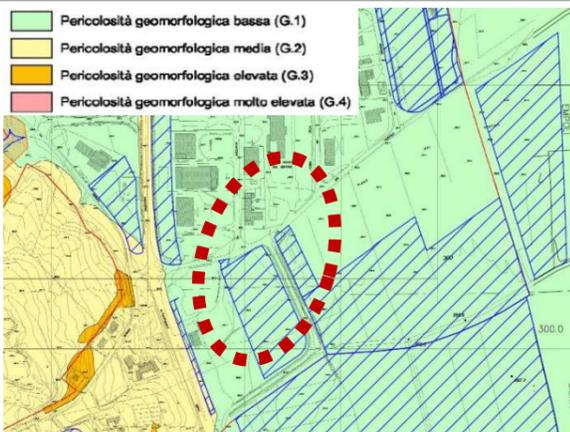


PIT/PPR – Sintesi delle criticità

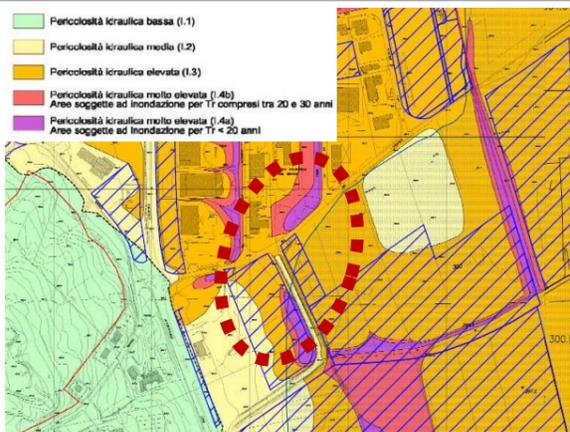
- Strutture ed elementi di contesto**
- Corsi d'acqua
  - Aree boscate
  - Aree agricole
  - Aree rocciose
  - Viabilità storica di grande comunicazione
  - Infrastruttura stradale di grande comunicazione
  - Ferrovie
  - Strade principali
  - Strade locali
  - Espansione urbana fino agli anni '50
  - Centri urbani storici
  - Nuclii e borghi storici
- Criticità potenziali**
- Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo
  - Rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
  - Rischio di impoverimento e contaminazione di acquiferi sensibili a causa dell'attività estrattiva
  - Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico
  - Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche
  - Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali
  - Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità
  - Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui
  - Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati
  - Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione
  - Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale
  - Piattaforme produttive
  - Insedimenti produttivi
  - Complesso golfistico e turistico
  - Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea
  - Processi di intensificazione delle attività agricole
  - Espansione e specializzazione dell'agricoltura intensiva del seminativo



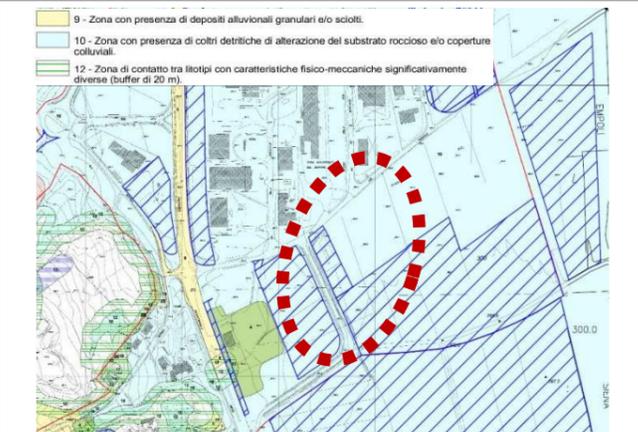
PIT/PPR - Invariante III: Territorio urbanizzato e infrastrutture



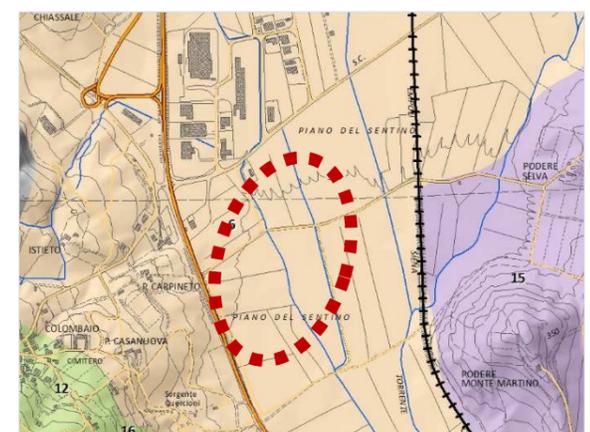
RU vigente – Carta della pericolosità geologica



RU vigente – Carta della pericolosità idraulica

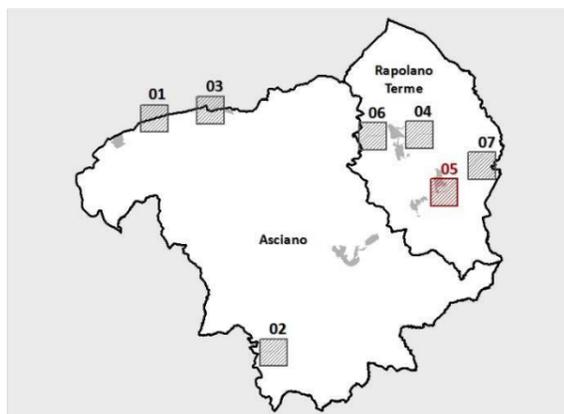


RU vigente – Carta della pericolosità sismica locale



PIT/PPR - Invariante IV: Morfotipi rurali

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



La zona d'interesse è ubicata in prossimità della zona industriale del Sentino, polo produttivo-artigianale del comune di Rapolano Terme. Nella zona sono in atto interventi edilizi legati all'industria farmaceutica.

Il contesto è quello tipico della pianura situata ai margini del territorio urbanizzato e percorsa da importanti reti infrastrutturali, nel caso in esame raccordo autostradale Siena-Bettolle.

Il vigente RU individua sulla zona i seguenti ambiti:  
 Aree per Attività Miste Esistenti: Tbd2 Aree di completamento;  
 Componenti del verde, dei servizi e delle infrastrutture:  
 - F2t Attrezzature e servizi tecnologici,  
 - F3v Verde urbano a parco o giardino attrezzato;  
 Zone speciali: FAP Tutela fluviale.

FUNZIONI AMMISSIBILI

**Industriale - artigianale, commerciale al dettaglio, turistico - ricettivo, commerciale all'ingrosso e depositi, direzionale e di servizio**

L'obiettivo è quello di ampliare le potenzialità espresse dall'area produttiva determinando, mediante l'insediamento di nuove attività, le condizioni per uno sviluppo occupazionale; parimenti, sulla base delle indicazioni per la definizione delle aree APEA (Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate), s'intende riqualificare tutta l'area esistente in termini di accessibilità e fruibilità della zona stessa.

DIMENSIONAMENTO / SE

Progetto di riqualificazione e valorizzazione dell'area produttiva del Sentino, nel Comune di Rapolano Terme (SI), finalizzato a potenziare le infrastrutture ed i servizi e creare nuove attività produttive e posti di lavoro.

L'intervento è oggetto del "Protocollo d'Intesa per la riqualificazione della Zona Industriale del Sentino a Rapolano Terme" sottoscritto tra Regione Toscana e Comune dei Rapolano Terme, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 884 del 08.07.2019.

**Nuova edificazione:**  
 - Superficie edificabile (SE) massima: 70.000 mq

COERENZA PIT/PPR – SCHEDA AMBITO 14 “COLLINE DI SIENA”

INVARIANTI

I. Struttura morfogenetica:

**Alta pianura (ALP)** - In tale area la tutela dell'Invariante prevede di:  
 - limitare nelle pianure alluvionali e nelle basse colline i processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, con particolare riferimento alla Piana di Rosia e a Pian del Lago e alle aree di pertinenza fluviale dei fiumi Merse, Ombrone e Arbia, alle zone agricole tra Asciano e Rapolano, evitando la saldatura dell'urbanizzato lungo gli assi infrastrutturali e mantenendo gli attuali varchi ineditati (in particolare lungo la Superstrada FI-SI, la Siena-Bettolle, la Cassia o lungo la SP 73, evitando la saldatura tra le zone industriali) (p.to 16 "Indirizzi per le politiche");

**Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti (CBLr)** (in minima parte) - In tale area la tutela dell'Invariante prevede di:  
 - favorire la conservazione "degli elementi di impronta tradizionale dei paesaggi agricoli che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità": contenendo al di fuori delle aree suddette le eventuali nuove espansioni residenziali, artigianali/industriali, quelle turistico-alberghiere ed evitando quelle connesse ad impianti da golf (p.to 4 "Indirizzi per le politiche");  
 - tutelare nelle Crete Senesi: l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale (Asciano, San Giovanni d'Asso, Rapolano, Lucignano d'Arbia, Buonconvento) (p.to 14 "Indirizzi per le politiche");

II. Struttura ecosistemica:

**Matrice agroecosistemica collinare**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi [...];
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione, riqualificazione, delle dotazioni ecologiche.

**Superficie artificiale**

III. Struttura morfotipi insediativi:

**5. "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.11 "Crete senesi").**

Il polo industriale ubicato a Nord dell'area d'interesse ricade all'interno dell'edificato continuo al 2012.

Sull'area insistono le principali reti di comunicazione (raccordo autostradale Siena-Bettolle e linea ferroviaria).

Indicazioni per le azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale;
- [...]

IV. Struttura morfotipi rurali:

**6. Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle**

- Contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, urbanizzazione a macchia d'olio e nastriformi, la tendenza alla saldatura lineare dei centri abitati e all'erosione del territorio rurale avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- [...];
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione (grandi insediamenti a carattere produttivo-artigianale e commerciale) che ne possono compromettere la funzionalità e indurre effetti di marginalizzazione e abbandono culturale;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come servizio/funzione fondamentale per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana;
- operare per la limitazione o il rallentamento dei fenomeni di destrutturazione aziendale, incentivando la riorganizzazione delle imprese verso produzioni ad alto valore aggiunto e/o produzioni legate a specifiche caratteristiche o domande del territorio favorendo circuiti commerciali brevi.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE**

2.1 Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

Orientamenti

- Salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

La zona d'interesse non interferisce con beni culturali o paesaggistici vincolati.

**VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La zona non ricade all'interno del "Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923".

COERENZA PTCP – UdP 6 “PIAN DEL SENTINO”

**RISORSE TUTELE PTCP**

- Aree di pertinenza dei centri minori: **Non interferente**
- Aree di pertinenza di BSA: **Non interferente**
- Aree di pertinenza aggregati: **Non interferente**
- Emergenze del paesaggio: **Tessitura agraria a maglia media, seminativi di fondovalle**
- Sensibilità degli acquiferi: **Vincolo medio (Classe 2)**
- Zone di protezione ambientale e termale: **Interferente**
- Vincolo paesaggistico: **Non interferente**

**POLITICHE ED OBIETTIVI DEL PTCP**

L'area produttiva è censita dal PTCP come "polo produttivo sovracomunale"; per detto ambito le prescrizioni sono quelle di cui all'art. 22 c. 5 ed all'art. 12.3 della Disciplina del PTCP:

Il PTCP riconosce i seguenti i poli produttivi esistenti o in progetto:  
 - Poli sovracomunali di Ponte d'Arbia: [...] Ficaiole-Sentino: comuni di Castelnuovo Berardenga, Rapolano, Asciano (art. 22, c. 5);  
 Il PTCP assume le definizioni di sostenibilità dello sviluppo del Piano di Sviluppo della Provincia di Siena [...]. La sostenibilità è intesa sia in senso ambientale e paesaggistico (capacità di carico) sia in termini di potenzialità dello sviluppo (attrattività e promozione di impresa) (art. 12.3)

OBIETTIVI

- Fornire alle imprese economie d'ambiente e vantaggi competitivi attraverso la qualità degli insediamenti, l'efficienza ed efficacia delle infrastrutture;
- incrementare la formazione di economie esterne logistiche per le imprese, ovvero la accessibilità alle infrastrutture e dai servizi necessari allo svolgimento delle attività produttive;
- attenuare l'impatto territoriale degli insediamenti produttivi, in ispecie sul sistema relazionale e sul paesaggio, evitando la disseminazione di aree di ridotta dimensione e di capannoni isolati;
- massimizzare l'utilizzazione delle aree previste dai Piani degli Insediamenti Produttivi (PIP) già infrastrutturate e ben collocate sotto il profilo logistico.

**COERENZA OBIETTIVI DI PSI**

Il PSI promuove la razionalizzazione del sistema insediativo dei tessuti produttivi attraverso la delocalizzazione di talune aree di attività e di potenziamento di altre, in ragione di una maggiore integrazione con il sistema delle infrastrutture ed in ragione di una mitigazione dei conflitti con i tessuti residenziali. Quanto in oggetto mediante:

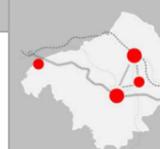
- il progressivo trasferimento delle attività nella zona artigianale di Asciano verso quello di Sentino, prossima di alcuni chilometri e collocata direttamente sull'infrastruttura regionale Siena-Bettolle.

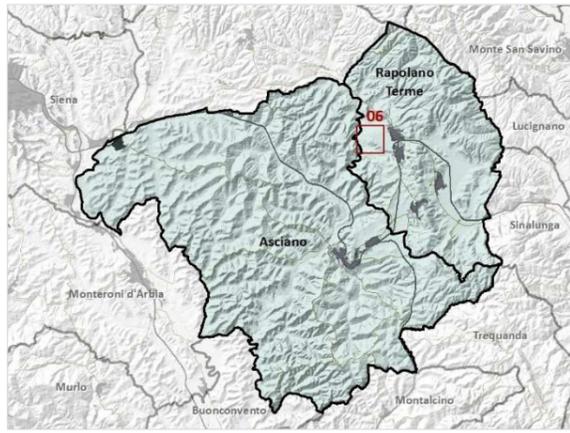
**INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO E MISURE DI MITIGAZIONE**

Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti atti a garantirne:

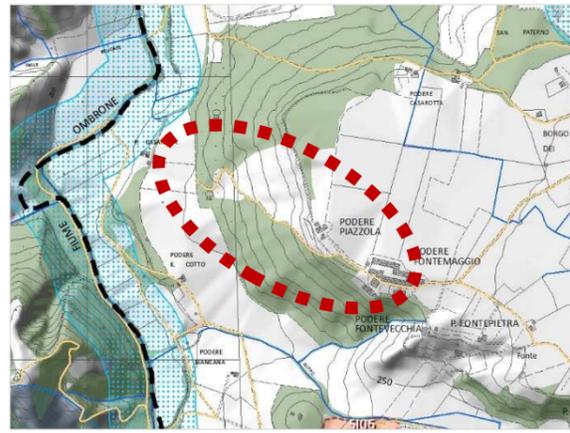
- la tutela della zona di protezione termale, secondo quanto disposto all'art. 10.1.6 della Disciplina del PTCP;
- evitare l'inquinamento della falda di cui all'art. 10.1.3 della Disciplina del PTCP (classe 2 di sensibilità degli acquiferi).

L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dalla normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii.





Inquadramento area



PIT/PPR – Beni paesaggistici ed architettonici

**Disciplina dei beni paesaggistici ed architettonici**

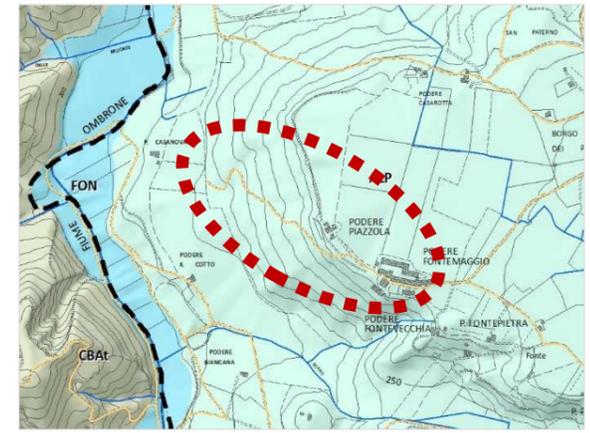
- Beni paesaggistici ed architettonici tutelati (D.Lgs. 42/2004, art. 136) 308-1976 Zona collinare sita nel comune di Rapolano Terme 14-1973c La zona circostante l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore, nel territorio del comune di Asciano
- Specchi d'acqua con perimetro maggiore di 500 m
- Territori contermini ai laghi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. b)
- Fascia di 150 m eccedenti i corsi d'acqua (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. c)
- Territori coperti da foreste e boschi (D.Lgs. 42/2004, art. 142 comma 1 lett. g - Agg. 2018)
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004
- Zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b) dell'Elaborato 78 della Disciplina dei beni paesaggistici
- Beni archeologici tutelati ai sensi della Parte II del D.Lgs. 42/2004 con valenza paesaggistica ricadenti nelle zone tutelate di cui all'art. 11.3 lett. a) e b)
- Siti di importanza regionale SIR-ZPS Crete di Camposoda e Crete di Leonina

**Reticolo idrografico superficiale**

- Aste appartenenti al reticolo di cui alla LR 79/2012 aggiornato con DGR 1357/2017 e 899/2018

**Rete infrastrutturale**

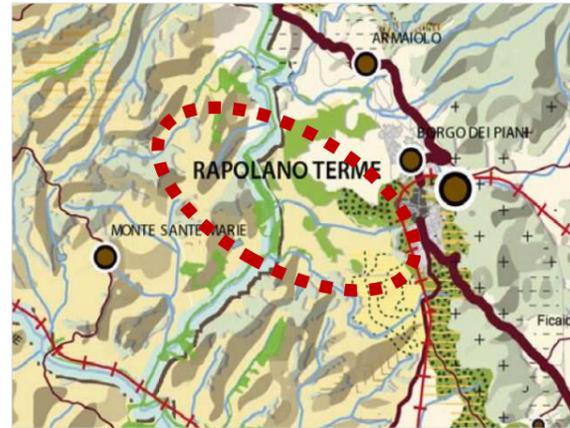
- Ferrovia
- Viabilità principale
- Viabilità secondaria



PIT/PPR - Invariante I: Sistemi morfogenetici



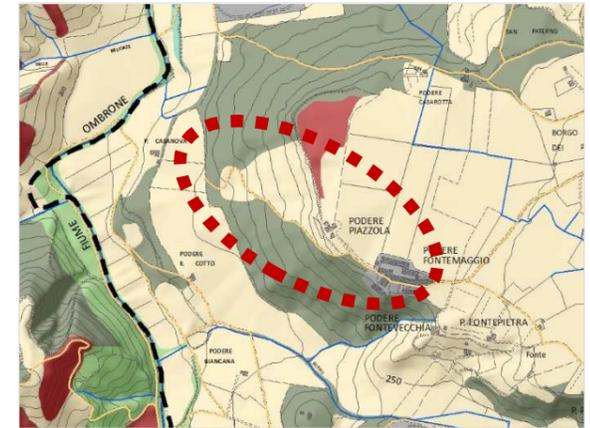
Ortofoto AGEA 2016



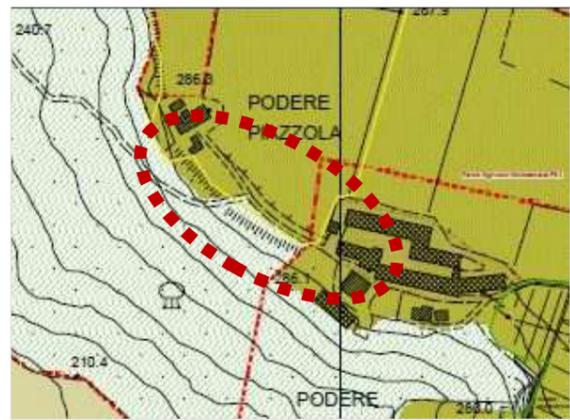
PIT/PPR – Sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico

**Strutture ed elementi di contesto**

- Viabilità di grande comunicazione
- Reticolo stradale urbano e periurbano
- Aree Urbanizzate successive agli anni '50
- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree di alimentazione degli acquiferi strategici
- Aree di assorbimento dei deflussi superficiali
- Direttrici primarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Direttrici secondarie storiche e/o di valore paesaggistico
- Ferrovie secondarie ad alta potenzialità funzionale e territoriale
- Centri urbani storici
- Centri urbani storici e tessuto matrici
- Nuclii e borghi storici
- Sistema idrografico con ruolo attuale o potenziale di corridoio ecologico
- Laghi
- Vegetazione ripariale arborea
- Boschi planiziali
- Nodi della rete ecologica forestale
- Nodi della rete ecologica degli ecosistemi agropastorali
- Sorgenti Carsiche
- Aree carsiche
- Seminativi semplici a maglia medio ampia di impronta tradizionale e visivo esteso pacifico
- Campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari
- Seminativi a maglia fitta di pianura o di fondovalle
- Olivicoltura
- Seminativo e oliveto prevalenti di collina
- Mosaico collinare a oliveto e vigneto prevalenti
- Campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Mosaico culturale e particolare complesso di assetto tradizionale di collina e di montagna



PIT/PPR - Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi



RU vigente – Disciplina del territorio: Le aree extraurbane



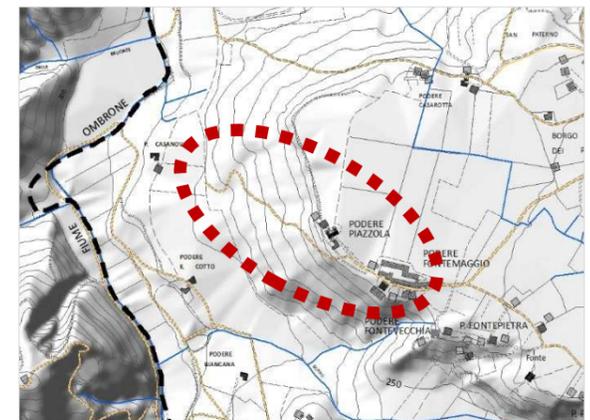
PIT/PPR – Sintesi delle criticità

**Strutture ed elementi di contesto**

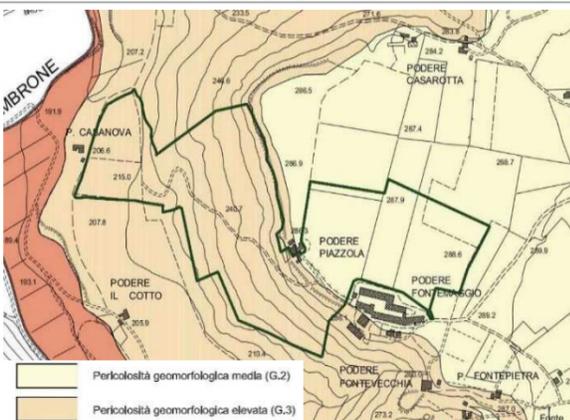
- Corsi d'acqua
- Aree boscate
- Aree agricole
- Aree rocciose
- Viabilità storica di grande comunicazione
- Infrastruttura stradale di grande comunicazione
- Ferrovia
- Strade principali
- Strade locali
- Espansione urbana fino agli anni '50
- Centri urbani storici
- Nuclii e borghi storici

**Criticità potenziali**

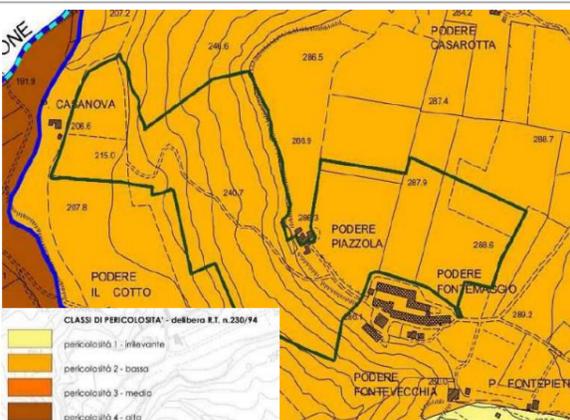
- Alta produzione di deflussi, rischio di erosione del suolo
- Rischio di impoverimento e inquinamento degli acquiferi
- Rischio di impoverimento e contaminazione di acquiferi sensibili a causa dell'attività estrattiva
- Alterazione degli ecosistemi fluviali con interruzioni del continuum ecologico
- Direttrici di connettività ecologica interrotte o critiche
- Ridotta qualità ecologica delle formazioni forestali
- Consumo di suolo relativo all'urbanizzazione successiva agli anni '50 con margini prevalentemente di bassa qualità
- Conurbazione lineare con chiusura dei varchi residui
- Tendenza alla conurbazione e alla saldatura di varchi ineditati
- Barriera causata da infrastrutture di grande comunicazione
- Sottoutilizzazione della linea ferroviaria con ridotta capacità di fruizione territoriale
- Piattaforme produttive
- Insedimenti produttivi
- Complesso golfistico e turistico
- Abbandono dei coltivi con fenomeni di colonizzazione arbustiva e arborea
- Processi di intensificazione delle attività agricole
- Espansione e specializzazione dell'agricoltura intensiva del seminativo



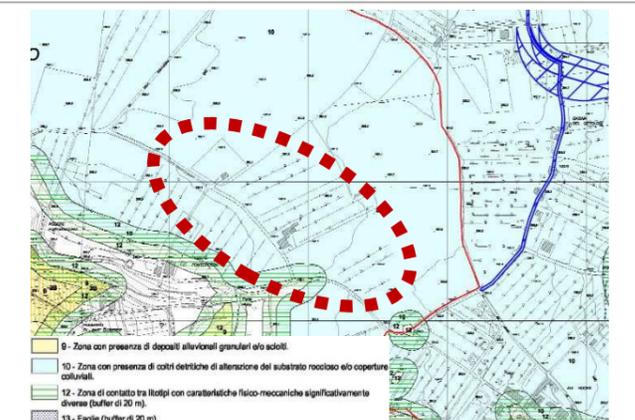
PIT/PPR - Invariante III: Territorio urbanizzato e infrastrutture



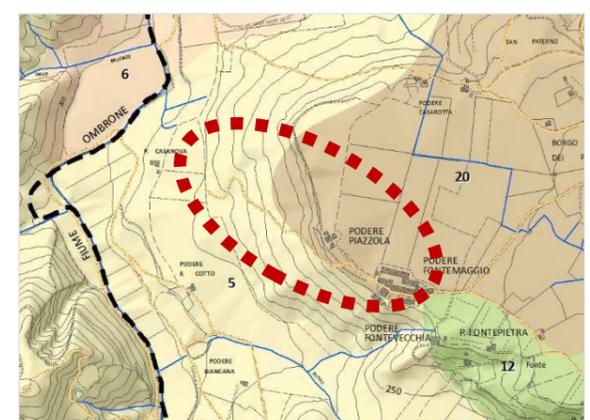
RU vigente – Carta della pericolosità geologica



RU vigente – Carta della pericolosità idraulica

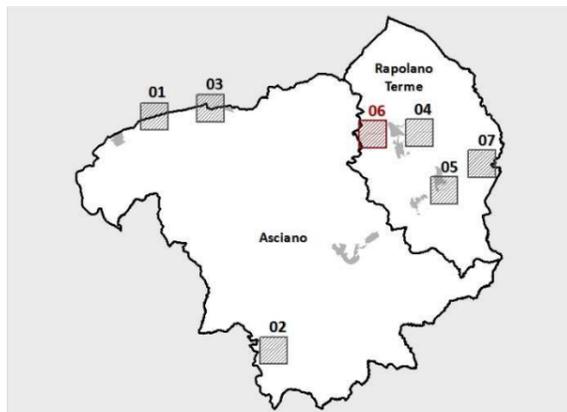


RU vigente – Carta della pericolosità sismica locale



PIT/PPR - Invariante IV: Morfortipi rurali

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'area in oggetto è situata nelle immediate vicinanze del podere Piazzola (un'antica casa padronale di epoca leopoldina, schedato come "edificio specialistico" nel Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena quale scheda n. 010 con codice BSA 9052026010) e del complesso rurale Fontemaggio in località Piani di Rapolano (già oggetto di Piano di Recupero e disciplinato all'art. 44.04 – AR.2 delle NTA dell'attuale strumento urbanistico). L'area interessata dal parco ha una superficie complessiva di mq. 348.000,00 circa.

L'area è costituita da campi coltivati e in parte da bosco e rientra per una porzione all'interno del perimetro dell'area di pertinenza del Podere Piazzola.

FUNZIONI AMMISSIBILI

**Turistico – ricettivo e attrezzature sportivo - ricreative**

L'area ospita attualmente un parco avventura denominato "Saltalbero", caratterizzato dalla presenza di percorsi acrobatici in altezza e di un'area attrezzata multifunzionale.

L'intervento implementerà l'attività ludico-ricreativa, sportiva con attività da compiere all'aperto ma anche relative a sport che necessitano di impianti specifici (nuoto, calcetto, rugby), e quell culturale/didattica con attività diversificate da svolgere in tutta l'area interessata dal Parco, anche con l'ausilio e l'interazione con animali da fattoria e cortile.

Inoltre sarà realizzato un campeggio in tende ad installazione fissa (tipo Yurta) o similari, un'area sosta camper e anche un parcheggio coperto integrato con impianto fotovoltaico.

DIMENSIONAMENTO / SE

Implementazione di parco attrezzato per svolgimento attività ludico-ricreative, culturali e sportive.

**Nuova edificazione:**

|  |             |
|--|-------------|
| <b>Intervento 1</b><br>Realizzazione di nuove volumetrie ed opere accessorie quali Bar-Ristoro, magazzini, uffici ecc.                     | SE 800 mq   |
| <b>Intervento 2</b><br>Realizzazione di campeggio e area sosta camper  | SE 815 mq   |
| <b>Intervento 3</b><br>Nuove superfici edificabili per servizi di supporto alle attrezzature sportive quali bagni, docce, spogliatoi, ecc. | SE 1.165 mq |

**Superficie edificabile (SE) massima: 2780 mq**

COERENZA PIT/PPR – SCHEDA AMBITO 14 "COLLINE DI SIENA"

INVARIANTI

**I. Struttura morfogenetica:**

**Alta pianura (ALP)** - In tale area la tutela dell'Invariante prevede di: limitare nelle pianure alluvionali e nelle basse colline i processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo, con particolare riferimento alla Piana di Rosia e a Pian del Lago e alle aree di pertinenza fluviale dei fiumi Merse, Ombrone e Arbia, alle zone agricole tra Asciano e Rapolano, evitando la saldatura dell'urbanizzato lungo gli assi infrastrutturali e mantenendo gli attuali varchi ineditati (in particolare lungo la Superstrada FI-SI, la Siena-Bettolle, la Cassia o lungo la SP 73, evitando la saldatura tra le zone industriali) (p.to 16 "Indirizzi per le politiche")

**II. Struttura ecosistemica:**

**Matrice agroecosistemica collinare**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture;
- miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi [...];
- mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria;
- aumento dei livelli di sostenibilità ambientale delle attività agricole intensive anche mediante la ricostituzione, riqualificazione, delle dotazioni ecologiche.

**Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati**

- Miglioramento della qualità degli ecosistemi forestali isolati e dei loro livelli di maturità e complessità strutturale;
- Estensione e miglioramento della connessione ecologica dei nuclei forestali isolati (anche intervenendo sui livelli di permeabilità ecologica della matrice agricola circostante), con particolare riferimento a quelli in ambito pianiziale, o nelle aree interessate da Diretrici di connettività da riqualificare/ricostituire;
- [...];
- Riduzione e mitigazione degli impatti legati alla diffusione di fitopatologie e agli incendi.
- Tutela e ampliamento dei nuclei forestali isolati costituiti da boschi pianiziali.
- [...].

**III. Struttura morfotipi insediativi:**

**5. "Morfortipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" (Articolazione territoriale 5.11 "Crete senesi")**

Indicazioni per le azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali;
- tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti;
- mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodere di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale.

**IV. Struttura morfotipi rurali:**

**5. Morfortipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale**

Indicazioni per le azioni:

- Tutelare il rapporto tra sistema insediativo rurale storico e paesaggio agrario;

- conciliare la manutenzione dei caratteri strutturanti il mosaico agroforestale con un'agricoltura innovativa che coniughi vitalità economica con ambiente e paesaggio.

**20. Morfortipo del mosaico culturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari**

- contrastare l'erosione dello spazio agricolo avviando politiche di pianificazione orientate al riordino degli insediamenti e delle aree di pertinenza, della viabilità e degli annessi;
- evitare la frammentazione delle superfici agricole a opera di infrastrutture o di altri interventi di urbanizzazione che ne possono compromettere la funzionalità e la produttività;
- sostenere l'agricoltura anche potenziandone la multifunzionalità nell'ottica di una riqualificazione complessiva del paesaggio periurbano e delle aree agricole intercluse;
- rafforzare le relazioni di scambio e di reciprocità tra ambiente urbano e rurale valorizzando l'attività agricola come esternalità positiva anche per la città e potenziando il legame tra mercato urbano e produzione agricola della cintura periurbana.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE**

2.1 Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

**Orientamenti**

- Salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

2.2 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie.

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

La zona d'interesse ricade, in parte, all'interno delle aree boscate individuate come "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice). L'attività di trasformazione è tale da non interferire con le aree boscate.

**VINCOLO IDROGEOLOGICO**

La zona ricade all'interno del "Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923".

COERENZA PTCP – UdP 6 "PIAN DEL SENTINO"

**RISORSE TUTELE PTCP**

- Aree di pertinenza dei centri minori: **Non interferente**
- Aree di pertinenza di BSA: **Interferente (Pod. Piazzola)**
- Aree di pertinenza aggregati: **Non interferente**
- Emergenze del paesaggio: **Aree di pertinenza paesistica, Seminativo di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica.**
- Sensibilità degli acquiferi: **Vincolo elevato (Classe 1), Vincolo medio (Classe 2), Nessun Vincolo (Classe 3), Vincolo non classificabile (Classe NC)**
- Zone di protezione ambientale e termale: **Interferente**
- Vincolo paesaggistico: **Non interferente**

**POLITICHE ED OBIETTIVI DEL PTCP**

Il PTCP individua gli interventi di sistemazione ambientale necessari per il mantenimento della qualità ambientale o per la riqualificazione ambientale delle varie parti del territorio rurale.

Il PTCP orienta verso forme integrate dell'offerta ricettiva, secondo modelli sperimentali di "comunità turistica" o "albergo diffuso", ove, a fronte di un progetto imprenditoriale unitario e di una "cabina di regia" gestionale garante della qualità e delle caratteristiche economiche produttive, le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio. Promuovendo inoltre un sistema di offerta ricreativa per il tempo libero rivolto alla domanda urbana e legato ad un'agricoltura a carattere multifunzionale (spazi verdi fruibili, fattorie didattiche, servizi di vendita diretta di beni agroalimentari, ecc.).

COERENZA OBIETTIVI DI PSI

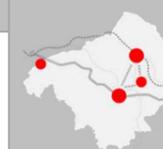
Il PSI promuove il rafforzamento e qualificazione della capacità di "accoglienza" del Territorio mediante:

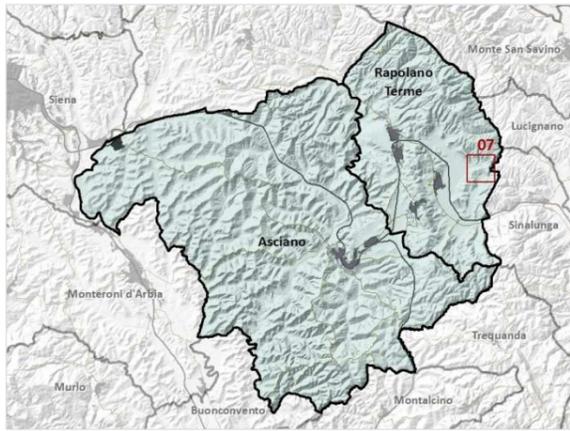
- la valorizzazione delle "qualità" dei diversi luoghi e la promozione delle sinergie territoriali, riconoscendo le vocazioni dei diversi "luoghi";
- la promozione di politiche energetiche sostenibili e compatibili con i valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del Territorio;
- il recepimento e l'attuazione dei contenuti del Piano Paesaggistico.

INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO E MISURE DI MITIGAZIONE

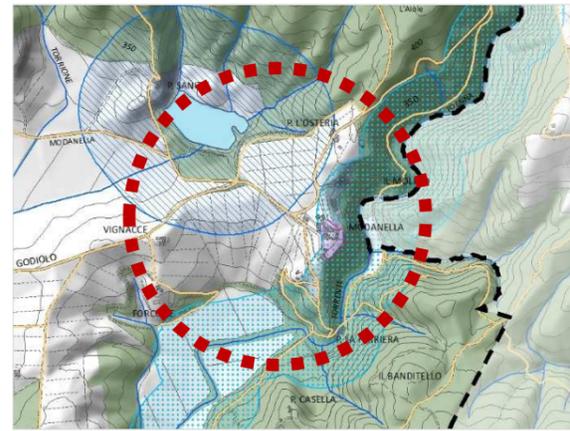
Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti atti a garantirne:

- la tutela della zona di protezione termale, secondo quanto disposto all'art. 10.1.6 della Disciplina del PTCP;
  - evitare l'inquinamento della falda di cui all'art. 10.1.3 della Disciplina del PTCP (classe 2 di sensibilità degli acquiferi).
- L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dal PIT (Art. 8 Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) delle Aree boscate.
- Dovrà inoltre essere rispettata la normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii.

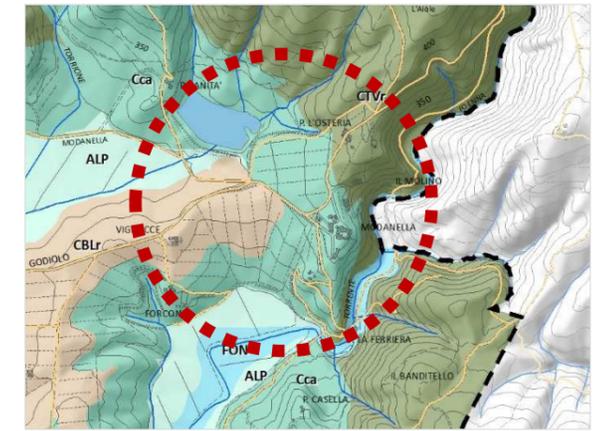
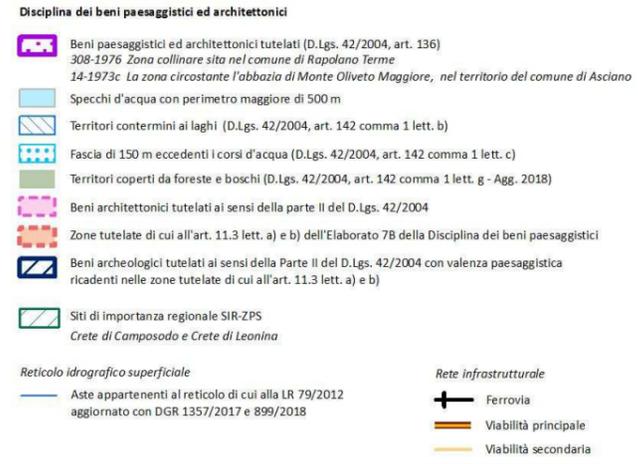




Inquadramento area



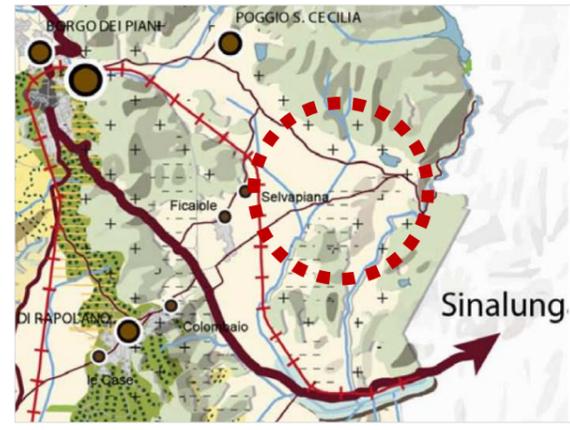
PIT/PPR – Beni paesaggistici ed architettonici



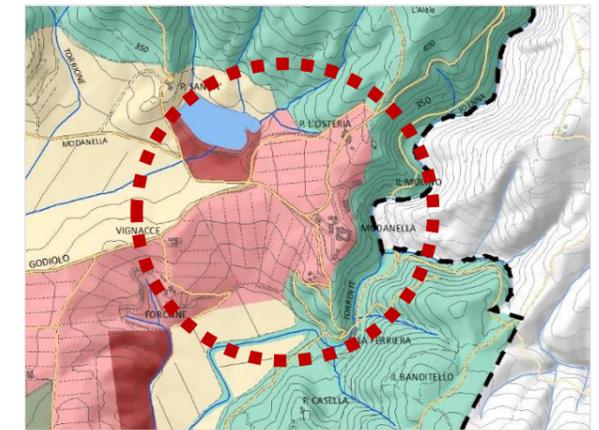
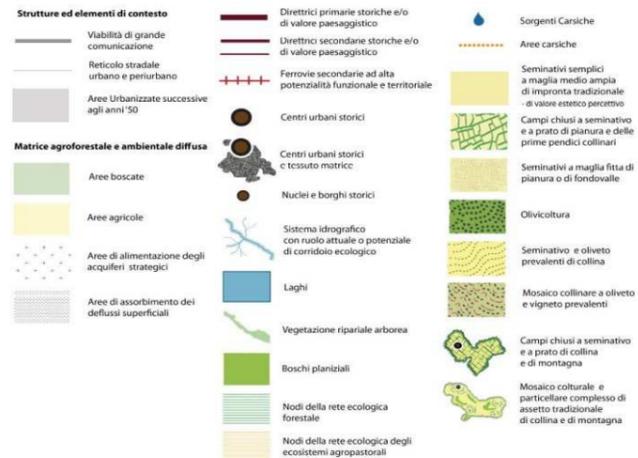
PIT/PPR - Invariante I: Sistemi morfogenetici



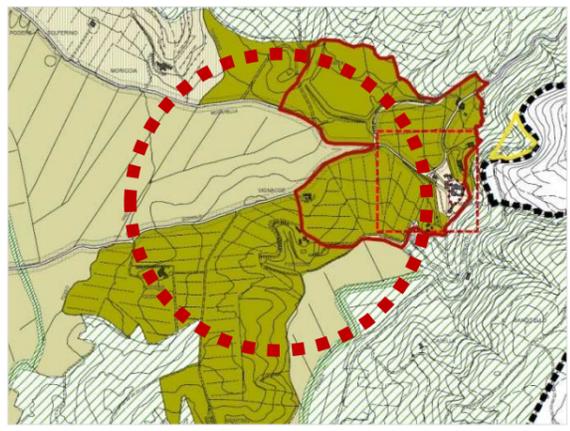
Ortofoto AGEA 2016



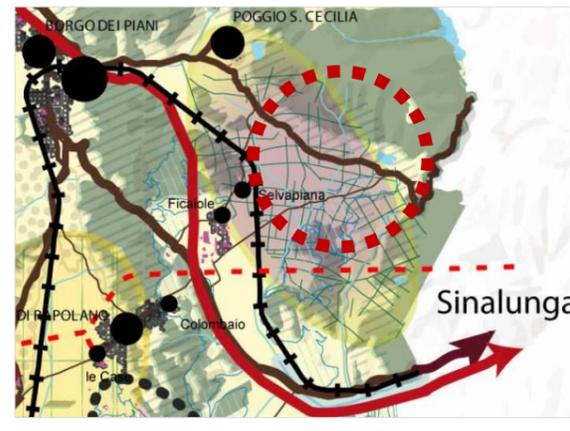
PIT/PPR – Sintesi del patrimonio territoriale e paesaggistico



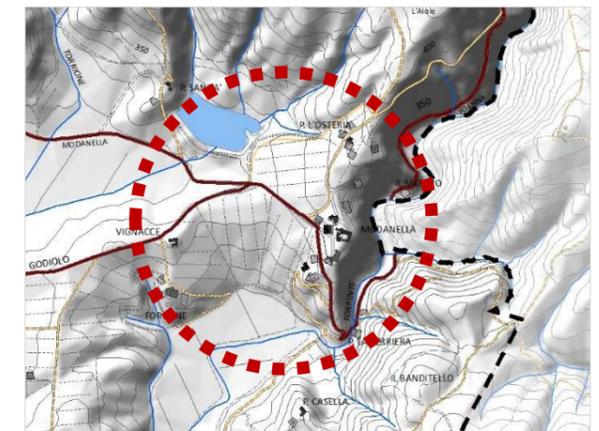
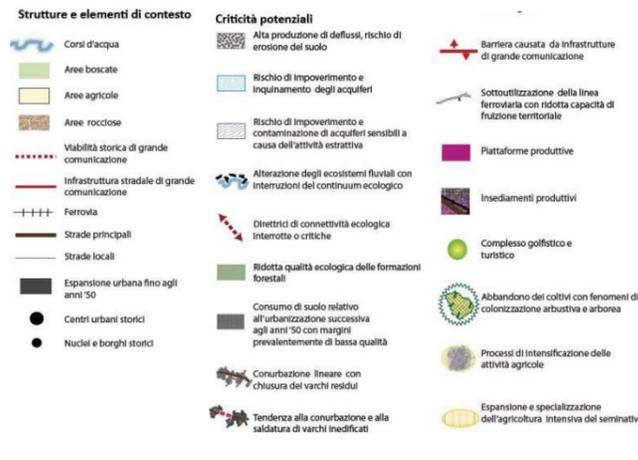
PIT/PPR - Invariante II: Caratteri ecosistemici dei paesaggi



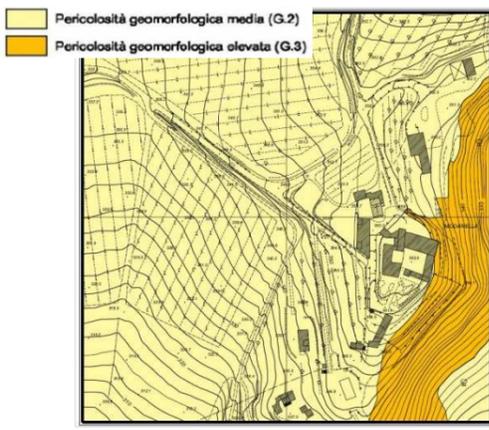
RU vigente – Disciplina del territorio: Le aree extraurbane



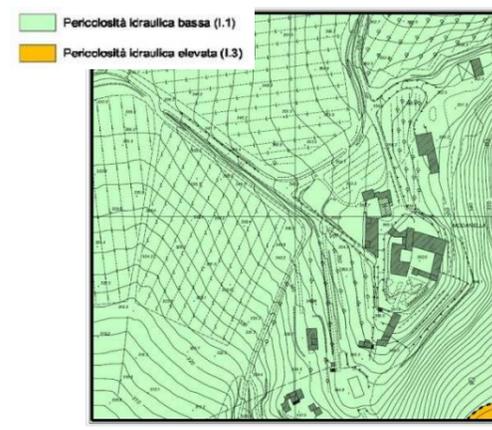
PIT/PPR – Sintesi delle criticità



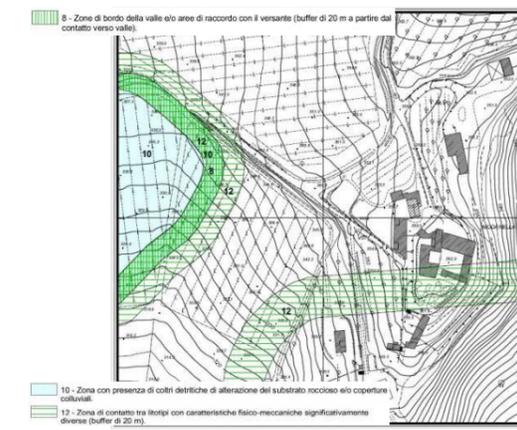
PIT/PPR - Invariante III: Territorio urbanizzato e infrastrutture



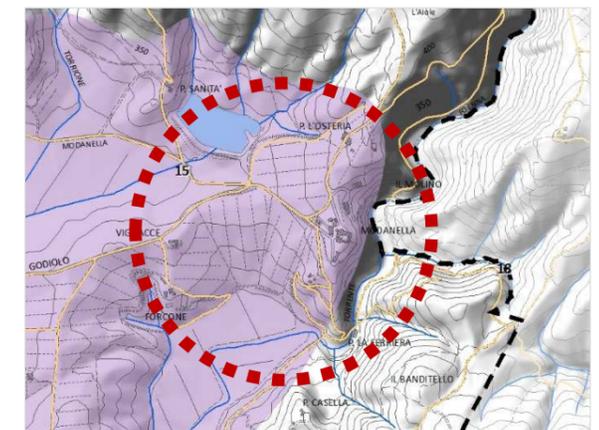
RU vigente – Carta della pericolosità geologica



RU vigente – Carta della pericolosità idraulica

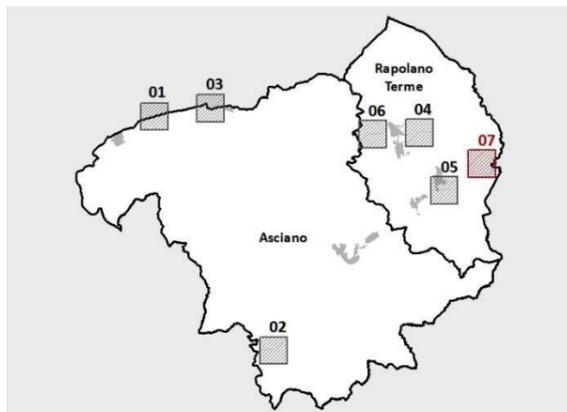


RU vigente – Carta della pericolosità sismica locale



PIT/PPR - Invariante IV: Morfortipi rurali

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



La zona d'interesse è ubicata ad Est del territorio comunale di Rapolano Terme; trattasi di un ambito rurale in cui la prevalente funzione agricola produttiva è associata alla funzione turistico ricettiva. La zona ricade all'interno della proprietà in cui l'attività turistico-ricettiva diffusa è incentrata sul patrimonio edilizio esistente.

Il Borgo di Modanella, raccolto intorno all'omonimo Castello, sorge in un contesto collinare; vigne ed oliveti caratterizzano il contesto circostante.

Il vigente RU individua sulla zona i seguenti ambiti:

Zone agricole esterne alle UTOE:

- E1.b2a Prevalente funzione agricola – valorizzazione;

Morfologia dei Centri Urbani Storizzati:

- A1.AA Tessuto di impianto storico periferico degli Aggregati Antichi (022) Modanella;

- A2 - Aree circostanti ai Centri Urbani Storizzati, ai Centri Minori ed agli Aggregati Antichi da considerarsi parte integrante degli stessi ed episodi isolati sul territorio che rivestano carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.

FUNZIONI AMMISSIBILI

**Turistico - ricettivo ai sensi dell'art. 17, comma 1, lett. a), b), c) d) della LRT 86/2016 e ss.mm.ii.**

L'obiettivo è quello di creare le condizioni per interventi di crescita e riqualificazione delle attività turistico-ricettive e agricole (anche con un nuovo PMAA) come condizione indispensabile per l'attuazione delle indicazioni del PIT/PPR e per evitare rapidi procedimenti di degrado dei beni paesaggistici, agrari, storico-architettonici. Lo scopo è quello di connotare l'area con un sistema di attività – produzione agricola e di albergo diffuso (secondo le tipologie indicate) le cui strutture esistenti si integreranno con nuove volumetrie (già previste negli strumenti urbanistici esistenti e precedenti) con al centro il Castello di Modanella.

DIMENSIONAMENTO / SE

Realizzazione di strutture ricettive gestite per la produzione e l'offerta al pubblico di servizi per l'ospitalità di cui all'art. 17, comma 1, lett. a), b), c) d) della LRT 86/2016 e ss.mm.ii. Realizzazione di sistema di percorsi ciclo-pedonali per la fruibilità lenta, volto alla scoperta del territorio e delle sue ricchezze.

Nuova edificazione:

- Edifici sparsi
- Edifici interni al Borgo
- Servizi

Superficie edificabile (SE) massima: 6.000 mq

COERENZA PIT/PPR – SCHEDA AMBITO 14 “COLLINE DI SIENA”

INVARIANTI

I. Struttura morfogenetica:

**Collina calcarea (Cca)**

**Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti (CBLr)**

**Collina a versanti ripidi sulle Unità Toscane (CTVr)**

Nelle aree riferibili ai sistemi della Collina, la tutela dell'Invariante prevede di:

- Perseguire azioni volte alla tutela delle risorse idriche, garantendo nei bacini idrografici la permanenza delle funzioni di ricarica degli acquiferi e indirizzando, anche a tal fine, le eventuali trasformazioni territoriali, soprattutto nelle aree della Collina calcarea (p.to 1 “Indirizzi per le politiche”);
- favorire la conservazione “degli elementi di impronta tradizionale dei paesaggi agricoli che si contraddistinguono per la loro multifunzionalità”: contenendo al di fuori delle aree suddette le eventuali nuove espansioni residenziali, artigianali/industriali, quelle turistico-alberghiere ed evitando quelle connesse ad impianti da golf (p.to 4 “Indirizzi per le politiche”);
- garantire azioni volte al mantenimento dell'integrità del sistema insediativo (composto da pochi nuclei accentrati collocati sui supporti più stabili), della maglia rada dell'edilizia rurale e delle corone di colture che contornano alcuni dei nuclei storici (p.to 15 “Indirizzi per le politiche”).

II. Struttura ecosistemica:

**Agroecosistema intensivo**

Indicazioni per le azioni:

- [...]; riduzione degli impatti dell'agricoltura intensiva sul reticolo idrografico e sugli ecosistemi fluviali, lacustri e palustri, promuovendo attività agricole con minore consumo di risorse idriche e minore utilizzo di fertilizzanti e prodotti fitosanitari (con particolare riferimento alle aree critiche per la funzionalità della rete ecologica e comunque in prossimità di ecosistemi fluviali e aree umide di interesse conservazionistico); riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato residenziale e industriale/commerciale, e delle infrastrutture lineari.

**Agroecosistema frammezzato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva**

Indicazioni per le azioni:

- Mantenimento e recupero, ove possibile, delle tradizionali attività agricole, di pascolo e di gestione tradizionale degli arbusteti, [...]; riduzione dei processi di urbanizzazione e artificializzazione; mantenimento delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria; [...];
- riduzione degli impatti sugli ecosistemi prativi e pascolivi montani legati a locali e intense attività antropiche [...]; mantenimento degli arbusteti e dei mosaici di prati arbustati se attribuibili ad habitat di interesse comunitario o regionale (vedere target relativo), o comunque se di elevato interesse conservazionistico.

**Matrice agroecosistemica collinare**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture; mantenimento e/o recupero delle sistemazioni idraulico-agrarie di versante (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e della tessitura agraria; mitigazione degli effetti delle trasformazioni di aree agricole tradizionali in vigneti specializzati, vivai o arboricoltura intensiva, con particolare riferimento alle matrici agricole con funzione di connessione tra nodi/matrici forestali.

**Zone umide**

Indicazioni per le azioni:

- Riduzione dei processi di frammentazione delle zone umide e di artificializzazione delle aree circostanti [...] e favorendo la trasformazione delle attività agricole verso il biologico o comunque verso forme di agricoltura a elevata sostenibilità ambientale; tutela delle fitocenosi e delle rare specie animali e vegetali palustri e lacustri.

III. Struttura morfotipi insediativi:

**5. “Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare” (Articolazione territoriale 5.11 “Crete senesi”)**

Il Castello e gli immobili ad esso riconducibili sono individuati al Catasto Leopoldino; gli altri immobili risultano presenti al 1954 ed al 2012. La viabilità interna fa capo ai percorsi fondativi.

Indicazioni per le azioni:

- Salvaguardare e valorizzare il carattere policentrico reticolare del sistema insediativo collinare, e l'identità culturale, urbana e sociale dei centri principali, delle frazioni minori e dei nodi periferici e marginali e le peculiarità dei relativi giacimenti patrimoniali; tutela dell'integrità morfologica dei centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze storiche, dei loro intorni agricoli e degli scenari da essi percepiti nonché delle visuali panoramiche da e verso tali insediamenti; mantenere e valorizzare la fitta rete di viabilità minore e interpodereale di matrice storica, ivi comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico-testimoniale; [...].

IV. Struttura morfotipi rurali:

**15. Morfotipo dell'associazione tra seminativo e vigneto**

- [...]; nei contesti a più forte pressione antropica, contrastare i fenomeni di dispersione insediativa, saldatura lineare dei centri abitati ed erosione del territorio; nella progettazione di cantine e altre infrastrutture e manufatti di servizio alla produzione agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici ed evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile.

**OBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE**

2.1 Tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato.

Orientamenti

- Predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento; salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

Parte della zona d'interesse ricade all'interno de “I Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi. ( art.142. c.1, lett. b, Codice)”. Parte della zona d'interesse ricade all'interno della fascia dei 150 metri imposti dalla Disciplina a tutela del corso d'acqua “I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)”. Parte della zona d'interesse ricade all'interno delle aree boscate individuate come “I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice).

Il Castello di Modanella è inserito tra i Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs.42/2004 (Identificativo regionale: 90520261293).

**VINCOLO IDROGEOLOGICO**

Parte della zona ricade all'interno del “Vincolo idrogeologico R.D. 3267/1923”.

COERENZA PTCP – UdP 6 “PIAN DEL SENTINO”

**RISORSE TUTELE PTCP**

- Aree di pertinenza dei centri minori: **Interferente**
- Aree di pertinenza di BSA: **Interferente**
- Aree di pertinenza aggregati: **Non interferente**
- Emergenze del paesaggio: **Tessitura agraria a maglia fitta, tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo. Tessitura agraria a maglia media, seminativi collinari**
- Sensibilità degli acquiferi: **Vincolo medio (Classe 2)**
- Zone di protezione ambientale e termale: **Interferente**
- Vincolo paesaggistico: **Interferente (fiumi, laghi, aree boscate)**
- Vincolo idrogeologico: **Interferente**

**POLITICHE ED OBIETTIVI DEL PTCP**

L'area in esame ricade all'interno della scheda 022 del PTCP.

Il PTCP orienta verso forme integrate dell'offerta ricettiva, secondo modelli sperimentali di “comunità turistica” o “albergo diffuso”, ove, a fronte di un progetto imprenditoriale unitario e di una “cabina di regia” gestionale garante della qualità e delle caratteristiche economiche produttive, le diverse articolazioni ricettive possano sviluppare forme di turismo rispondenti alle differenti domande di stanzialità, creando un sistema di attività diverse, ampliando il servizio e l'offerta del territorio.

OBIETTIVI:

- Mantenere valorizzare i centri storici e gli edifici di interesse storico-culturale e le loro relazioni con il territorio aperto;
- tutelare le aree agricole dalle espansioni insediative diffuse di tipo urbano;
- tutelare la qualità del suolo agricolo;
- mantenere e valorizzare il paesaggio agrario;
- recuperare il patrimonio edilizio rurale abbandonato o degradato;
- realizzare la rete ecologica provinciale;
- mantenere e valorizzare le emergenze paesaggistiche;
- ampliare la superficie delle aree naturali;
- recuperare le aree degradate

COERENZA OBIETTIVI DI PSI

Il PSI promuove il rafforzamento e qualificazione della capacità di "accoglienza" del Territorio mediante:

- incremento dello sviluppo del tessuto urbano e socio economico del territorio;
  - incremento delle politiche e delle azioni per uno sviluppo rurale integrato e sostenibile;
- Il PSI promuove la messa in atto di sinergie per il recupero e la valorizzazione dei sistemi insediativi esistenti e previsti mediante:
- valorizzazione dei borghi nel rapporto con il loro intorno territoriale e nel recupero della loro centralità;
  - valorizzazione, promozione delle eccellenze storico-architettoniche inserite nel loro intorno paesistico.

INDIRIZZI PER IL PIANO OPERATIVO E MISURE DI MITIGAZIONE

Dovranno essere posti in opera tutti gli accorgimenti atti a garantirne:

- la tutela della zona di protezione termale, secondo quanto disposto all'art. 10.1.6 della Disciplina del PTCP;
  - evitare l'inquinamento della falda di cui all'art. 10.1.3 della Disciplina del PTCP (classe 2 di sensibilità degli acquiferi).
- L'attività di trasformazione edilizia dovrà essere condotta in conformità a quanto disposto dal PIT (Art. 8 Elaborato 8B-Disciplina dei beni paesaggistici) in materia di tutela degli *Specchi e corsi d'acqua, Aree boscate, fascia dei 150 metri* nonché dalla normativa vigente in materia di salvaguardia dal rischio geomorfologico, sismico, tutela ambientale e rischio idraulico ai sensi della LR 41/2018 e ss.mm.ii.

