

**Comune di Trequanda**

**Provincia di Siena**

---

**PIANO STRUTTURALE**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

**VARIANTE**

---

**VALUTAZIONE INTEGRATA**

**VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

**RELAZIONE DI SINTESI**

**Legge Urbanistica Regionale n. 1/2005**

**D.P.G.R. 09/02/2007 n. 4/R**

**D. Lgs 152/06 e succ. mod. ed int.**

**L. R. 12/02/2010 n. 10**

---

**Marzo 2011**

## **Indice**

Contenuti generali della Dichiarazione di Sintesi

### PARTE PRIMA

#### Il processo decisionale seguito

- 1.1 Considerazioni generali
- 1.2 La Variante rispetto al P.T.C.P. 2010 della Provincia di Siena

### PARTE SECONDA

#### Modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nella Variante

- 2.1 Lo stato dell'ambiente e le caratteristiche ambientali interessate dalla pianificazione urbanistica
- 2.2 Stima degli effetti ambientali e misure di mitigazione delle azioni di Variante

### PARTE TERZA

#### Risultanze delle consultazioni e del parere motivato

- 3.1 Le osservazioni dell' Amministrazione Provinciale e delle Autorità competenti
- 3.2 Le osservazioni pervenute da parte della cittadinanza

### PARTE QUARTA

#### Motivazioni e scelte alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento VAS.

### PARTE QUINTA

#### Monitoraggio degli interventi

---

## **CONTENUTI GENERALI DELLA DICHIARAZIONE DI SINTESI**

Per la conclusione del processo decisionale in merito alla Variante, la presente dichiarazione di sintesi riprende i contenuti dell'art.10 del D.P.G.R. 9 febbraio 2007 n. 4/R (Regolamento di attuazione dell'articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 "Norme per il governo del territorio" in materia di valutazione integrata) e fa riferimento ai contenuti del Testo Coordinato della L.R. Toscana del 12/02/2010 n. 10.

Il Rapporto Ambientale ha individuato, descritto e valutato gli impatti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sull'ambiente e sul patrimonio culturale, prendendo in esame i seguenti punti:

- a) descrizione della Variante e delle scelte generali di pianificazione urbanistica (ambiti strategici – obiettivi generali – azioni strategiche);
- b) verifica di coerenza dello strumento urbanistico rispetto agli altri strumenti di pianificazione generale, al P.I.T. e al P.T.C.P. di Siena e verifica di coerenza delle azioni di Regolamento Urbanistico rispetto agli obiettivi espressi dal Piano Strutturale (coerenza esterna della Variante e coerenza interna P.S.- R.U.);
- c) caratteristiche ambientali, paesaggistiche e culturali delle aree che potrebbero essere interessate;
- d) valutazione dei possibili impatti significativi che le scelte di pianificazione possano avere sull'ambiente e sulle risorse strategiche del territorio;
- e) sintesi delle motivazioni che hanno portato alle scelte di pianificazione, criteri di ammissibilità delle azioni strategiche ed eventuali misure di mitigazione da introdurre;
- f) descrizione delle azioni previste in merito al monitoraggio degli effetti ambientali;
- g) sintesi non tecnica delle fasi di valutazione.

La presente Dichiarazione di Sintesi conclude il processo valutativo della Variante riportando ed elaborando i seguenti contenuti:

- a) processo decisionale seguito;
- b) modalità con cui le considerazioni ambientali sono state integrate nel piano o programma;
- c) modalità con cui si è tenuto conto del rapporto ambientale, delle risultanze delle consultazioni e del parere motivato;
- d) motivazioni e scelte di Variante anche alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento di VAS.

## PARTE PRIMA

### **IL PROCESSO DECISIONALE SEGUITO**

#### **1.1 CONSIDERAZIONI GENERALI**

La Variante al P.S. del Comune di Trequanda è stata adottata con Del. C.C. n. 33 del 07/09/2009, mentre La Variante al R.U. è stata adottata con Del. C.C. n. 34 del 07/09/2009.

Nell'ottica di esaminare la coerenza della pianificazione urbanistica comunale rispetto agli strumenti sovraordinati e di verificarne la compatibilità ambientale, il Rapporto Ambientale ha sintetizzato i contenuti del PIT regionale Toscana (con i relativi Metaobiettivi e Sistemi Funzionali) e del vigente PTC provinciale di Siena (Sistemi territoriali e Sistemi funzionali).

In ambito comunale sono stati individuati quattro "Ambiti Strategici" cui sono riferibili i contenuti dello strumento urbanistico stesso:

- 1 - il sistema insediativo;
- 2 - le reti;
- 3 - le attività produttive;
- 4 - il paesaggio agrario

Per ognuno degli Ambiti Strategici sono stati individuati i relativi "Obiettivi Generali":

#### Ambito Strategico 1 - Il sistema insediativo:

- Obiettivo a): *Consolidamento e rafforzamento del ruolo di centralità dei tre centri storici*
- Obiettivo b): *Riordino dell'edificazione recente, nuove edificazioni e politica sociale della casa*
- Obiettivo c): *Conservazione attiva dei beni storico-architettonici*

#### Ambito Strategico 2 - Le reti

- Obiettivo d): *Valorizzazione e conservazione della viabilità fondativa e dei tracciati viari*
- Obiettivo e): *Riordino e potenziamento della attrezzature urbane*

#### Ambito strategico 3 - Le attività produttive

- Obiettivo f): *Valorizzazione delle attività artigianali e commerciali*
- Obiettivo g): *Revisione delle attività estrattive*

#### Ambito strategico 4 - Il paesaggio agrario

- Obiettivo h): *Tutela e promozione delle attività agricole*
- Obiettivo i): *Valorizzazione e conservazione del patrimonio edilizio nel territorio aperto*
- Obiettivo L): *Consolidamento delle attività turistiche e agrituristiche*

In riferimento agli Obiettivi Generali sopra elencati sono state individuate le relative **Azioni Strategiche**, per ognuna delle quali è stata analizzata la coerenza esterna rispetto agli strumenti di pianificazione regionale e provinciale e la coerenza interna rispetto agli indirizzi generali e programmatici del Piano Strutturale.

## **1.2 LA VARIANTE RISPETTO AL P.T.C.P. 2010 DELLA PROVINCIA DI SIENA**

Il P.T.C.P. definisce il proprio Statuto attraverso l'individuazione e l'articolazione del territorio in Sistemi territoriali e Sistemi funzionali.

### **a - I SISTEMI TERRITORIALI DEL P.T.C. – I CIRCONDARI**

Il Comune di Trequanda è inserito nel Circondario Val di Chiana Senese con i Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, S.Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga e Torrita di Siena.

### **b - I SISTEMI FUNZIONALI DEL P.T.C.**

I sistemi funzionali del PTCP sono:

1. La sostenibilità ambientale
2. Il policentrismo insediativo e le infrastrutture
3. La capacità produttiva
4. Il paesaggio

Il sistema funzionale 1 è riferibile alle azioni di gestione e di governabilità della moderna Toscana rurale ed urbana (metaobiettivo 1 e 3 del P.I.T), il sistema funzionale 2 è riferibile al metaobiettivo 1 del P.I.T., il sistema 3 (la capacità produttiva) è riferibile alle azioni di tutela e di sviluppo della rete delle città toscane (metaobiettivo 2 del P.I.T), mentre il sistema funzionale 4 è riferibile al metaobiettivo 3 del P.I.T.

Per ognuno dei sistemi funzionali, lo Statuto del P.T.C. individua poi le risorse costitutive e gli obiettivi generali e ne detta le condizioni ed i limiti d'uso, che devono essere tenuti in debita considerazione sia nella redazione degli strumenti di pianificazione comunale che nei programmi e progetti pubblici e privati.

### **c - AMBITI DI PAESAGGIO**

Nel P.T.C.P. – Statuto – Sistemi Funzionali – Il paesaggio - Coerenza P.T.C.P. – P.I.T. – P.P.R. il territorio comunale di Trequanda ricade nell'Ambito di Paesaggio:

- Ambito 33a – Area Senese - Crete

Le relative schede indicano i valori e le azioni previste dal P.T.C.P. riguardo ai seguenti principi: Elementi costitutivi naturali, Elementi costitutivi antropici, Insediamenti e infrastrutture.

### **d – LA STRATEGIA DEL P.T.C.P. – LE UNITÀ DI PAESAGGIO**

Il PTCP individua le Unità di Paesaggio di rango provinciale, "...quali ambiti territoriali ove i caratteri strutturali sono riconoscibili nelle loro formazione, durata, trasformazione, capacità di rigenerazione..." e fornisce per ogni UdP la relativa Carta della Struttura, da utilizzare quale riferimento per ogni strumento di pianificazione, progetto o programma pubblico e privato.

Nel P.T.C.P. – Statuto – Sistemi Funzionali – Il paesaggio – Tavole il territorio comunale di Trequanda è presente nella Tavola: ST PAES IV. 3f – Il paesaggio – La struttura del paesaggio – Unità di paesaggio "Dorsale sommersa – Val di Chiana Senese".

Importanti novità sono state introdotte dal PTCP 2010 in merito alla disciplina del paesaggio.

Le emergenze paesaggistiche sono classificate come naturali, seminaturali e antropiche.

### **e – TUTELA DEL SISTEMA INSEDIATIVO STORICAMENTE CONSOLIDATO**

"È obiettivo statutario del PTCP tutelare e valorizzare il sistema insediativo storicamente consolidato nella sua unitarietà e complessità per dare capacità di permanenza e riconoscibilità all'identità storico-paesaggistica del territorio provinciale, per promuoverne la conoscenza, per renderla componente di progetti di ripristino e di progetti di valorizzazione, nell'ottica delle reti e dell'integrazione, in particolare con il sistema delle biodiversità, della natura e delle aree a gestione speciale (parchi, aree protette) e dello sviluppo rurale."

In tale ottica, l'aspetto principale da considerare per verificare la coerenza della Variante di Trequanda, rispetto al nuovo strumento di pianificazione provinciale, è da ricercare nella nuova disciplina che riguarda:

- Art. 13.12 - Aree di pertinenza dei Centri appartenenti al sistema urbano provinciale (Trequanda, Petroio, Castelmuzio);
- Art. 13.13 - Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale);
- Art. 13.14 - Pertinenze dei beni storico-architettonici.

La disciplina introdotta dal P.T.C.P. 2010 riguardo alle Aree di Pertinenza di Centri, Aggregati e Beni Storico Architettonici è l'aspetto principale da considerare per verificare la coerenza della Variante al P.S. ed al R.U. rispetto al nuovo strumento di pianificazione provinciale, con particolare riguardo alle seguenti prescrizioni:

"...13.12 Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale

- *Le aree agricole pertinenti al sistema urbano provinciale hanno rilevante significatività per la configurazione del sito, come componente del paesaggio agrario e per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto. Esse, in quanto interfaccia tra il paesaggio urbano e quello più propriamente rurale e quindi luogo di transizione e dinamico per il continuo scambio di relazioni funzionali, ambientali, ecologiche, percettive e visive, sono caratterizzate da una alta varietà e ricchezza, conferiscono identità ai luoghi, contribuiscono al raggiungimento degli obiettivi disposti per il sistema insediativo provinciale.*
- *Come riconosciute dal presente PTCP, e in base alla definizione sopra data, le aree agricole pertinenti al sistema urbano provinciale compongono un paesaggio caratterizzato dalla suddivisione fondiaria corrispondente a piccole proprietà e micro-aziende non appoderate, rapportate a figure miste di agricoltori abitanti nei centri, che sono alla base della maglia agraria molto fitta e segnata da varietà di colture arboree, con prevalenza dell'olivo, in genere finalizzate all'autoconsumo.*
- *Il paesaggio di tali aree (definibile periurbano, rururbano, di margine) è continuamente sottoposto ad una forte pressione insediativa, che può indurre processi di frammentazione paesistica o comunque di disordine paesistico-ambientale.*
- *Per il loro alto potenziale tali aree devono essere sottoposte a specifica disciplina in coerenza a quanto disposto nel PIT/PPR e secondo gli obiettivi posti dal presente PTCP, anche ai fini del riordino urbano, per riconfigurare il corretto e ordinato rapporto fra abitati e trame rurali; fermo restando che vi sono vietate espansioni in forma di lottizzazione urbana e che, viceversa, la crescita eventualmente ammessa, deve rispettarne le relazioni ancora visibili fra "città e campagna" e il prevalente connotato di area non urbana.*
- *Stante quanto stabilito al precedente comma, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali vi possono ammettere nuova edificazione, destinabile alle attività agricole come a quelle urbane, anche finalizzate alla riqualificazione dei margini urbani e al riordino ambientale e paesaggistico, di aiuto alle politiche di contenimento di edificazione sparsa nel territorio aperto e rurale, o di rilocalizzazione di edifici dismessi sparsi in territorio rurale, secondo principi perequativi.*
- *La nuova edificazione è ammissibile previa valutazione dei suoi effetti, che deve precisare indicatori paesistici di tipo estetico percettivo e ambientali di tipo connettivo ecologico.*
- *Ai fini di non limitare le esigenze delle attività agricole e nel contempo rispettare eventuali valori ambientali e paesaggistici tali da non sostenere nuova edificazione, oppure se l'aggregato ha i caratteri di*

*un centro di riferimento per il contesto rurale e le attività produttive agricole, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono prescrivere l'obbligo di costruire la nuova residenza rurale in completamento degli aggregati, fermo restando che essa deve essere dimostrata con apposito PAPMAA.*

- *Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente "sfrangiata" in caso di edificazioni isolate e casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione per usi residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità.*
- *La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici, della mobilità elementare (pedonale e ciclabile) se occorre.*
- *L'ammissibilità di nuova edificazione e la definizione delle funzioni sono esito di un processo di valutazione condotto nella formazione degli strumenti della pianificazione e degli atti di governo comunali, ove occorre dimostrare l'utilità degli interventi e i loro effetti positivi quali:*
  - *la tutela della tessitura agraria;*
  - *il restauro degli elementi del paesaggio agrario tradizionale in stato di abbandono;*
  - *il recupero delle relazioni funzionali ambientali e visive;*
  - *la formazione di orti per autoconsumo consortili con annessi concentrati e/o unificati;*
  - *il riordino (anche tramite appositi regolamenti comunali) e l'unificazione delle recinzioni da realizzare con siepi vive;*
  - *la riconfigurazione del paesaggio urbano di margine attraverso la ricontestualizzazione dell'edilizia periferica, da riqualificare sul piano architettonico, degli annessi, della vegetazione arborea di corredo, degli spazi aperti, del margine urbano;*
  - *il riordino della viabilità di servizio da equipaggiare mediante filari arborei e/o arbustivi che comunque si collegano al disegno d'insieme del paesaggio.*
- *Ogni eventuale nuovo progetto di trasformazione ricadente in queste aree deve essere coerente al disegno di insieme del paesaggio e pertanto attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti, ecologico-ambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal disegno delle aree libere. Le analisi rappresenteranno, pertanto, la scansione dei campi, i filari alberati, le siepi e le sistemazioni della vegetazione, ornamentali o residuali dell'attività agricola (es. filari di gelsi, i filari di aceri maritati a bordo campo), le porzioni di agricoltura promiscua, la viabilità principale e minore (rurale, viottoli, percorsi), le sistemazioni idraulico-agrarie, le varie testimonianze storico culturali (tabernacoli, cippi, fonti), i luoghi di fruizione pubblica, oltre ad analizzare la visibilità lungo i percorsi e nei luoghi più rappresentativi per la collettività, censire i landmark e quanto altro necessario.*
- *Il progetto di riordino di tali aree deve riferirsi al sistema degli spazi aperti urbani per garantire, per quanto possibile, la continuità delle relazioni che si instaurano tra centro urbano e campagna, per rafforzare l'identità e la riconoscibilità dei luoghi, salvaguardare la visibilità del centro urbano anche alla grande distanza, così come mantenere le viste sui paesaggi aperti esistenti all'interno del centro urbano, mantenere e/o creare percorsi alternativi a quelli carrabili tra centro urbano e campagna, creare luoghi di vita collettiva (spazi verdi con funzioni ricreative ed ecologiche).*

*"13.13 Aree di pertinenza degli aggregati (centri minori, aggregati e nuclei del sistema insediativo provinciale) Le aree di pertinenza degli aggregati, insieme alle aree di pertinenza dei beni storici e architettonici di cui al successivo punto 13.14, sono capisaldi di una rete paesaggistica di interesse provinciale. In tal rango, esse sono contenute nel presente PTCP, che ne fissa l'utilizzo, e, pur lasciando agli strumenti di pianificazione e agli atti di governo del territorio comunali, ivi compresi i PAPMAA, le scelte e la regolamentazione degli interventi ivi ammessi, le valutazioni, effettuate in detti strumenti e atti a tali fini, sono soggette alla verifica di coerenza da parte della Provincia....*

*In relazione a quanto sopra stabilito, devono essere effettuate:*

- *specifica conoscenza di dettaglio dei valori territoriali e paesistico-ambientali delle aree e riconoscimento dei valori spaziali e di relazione dei medesimi con i beni storico architettonici;*
- *specifica valutazione dell'equilibrio fra le esigenze delle attività produttive agricole e gli obiettivi della tutela del paesaggio;*
- *specifica presa d'atto della eventuale avvenuta cessazione delle attività agricole con conseguente rilievo degli effetti degli usi in atto o previsti dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo. Ogni eventuale progetto di trasformazione, pertanto, deve essere corredato da idonee analisi paesaggistiche in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni del paesaggio presenti (ecologico-ambientali, funzionali,*

storiche, visive e percettive, che dipendono direttamente dal contenuto e dal disegno delle aree libere), obiettivi principali di riferimento di queste aree. Le analisi specifiche devono riguardare i rapporti fra morfologia e visuali, la capacità di permanenza del paesaggio agrario consolidato in relazione alla capacità di permanenza delle attività produttive, lo stato e l'eventuale degrado dei caratteri in grado di garantire l'integrità fisica, le dinamiche in atto, i rapporti di microscala fra edifici esistenti ed eventuali nuove introduzione, fino allo studio di inserimento garante delle gerarchie fra edificato e spazio aperto e fra forme e funzioni.

In tali aree:

- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione non agricola è ammessa dagli atti di governo comunali previa esplicitazione del carattere e dello stato delle aree di pertinenza oggetto del presente punto; dimostrazione della perdita di capacità produttive agricole dell'area e del rischio conseguente di abbandono e degrado; rappresentazione del contributo migliorativo del nuovo inserto edilizio nelle stesse;
- l'introduzione di nuova volumetria a destinazione agricola è ammessa dagli atti di governo comunali con rinvio a PAPMAA fermo restando che il predetto PAPMAA deve contenere dimostrazione che non esiste altro sito nell'area aziendale, confacente alla funzionalità e rispettoso dell'ambiente e del paesaggio, per la nuova edificazione. Qualunque nuova edificazione, se ammessa dagli atti di governo comunali, deve essere coerente con la morfologia di impianto dell'aggregato e rispettare il rapporto tra pieni e vuoti, ovvero tra costruito e non costruito, anche articolandosi in più manufatti; senza mai restringere le visuali, in particolare quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici nel contesto. Per la sua collocazione si devono prioritariamente utilizzare le porzioni dei complessi già adibite a funzioni di servizio e privilegiare la prossimità a manufatti esistenti, permettere il miglior uso della viabilità esistente e degli spazi qualificanti il complesso, quali aie e piazzali.
- Si dovrà comunque dare priorità, ove esistano, al recupero e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati/bili o sottoutilizzati.
- Le sistemazioni ambientali, dei filari ornamentali, degli spazi aperti sono contenute in un idoneo progetto di architettura del paesaggio, non devono produrre soluzioni banalizzanti (secondo le definizioni date dal presente PTCP), devono utilizzare comunque specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico assegnando loro anche la funzione di creare nuovi raccordi percettivi con il contesto. E' opportuno valorizzare le eventuali tracce di vecchie sistemazioni colturali presenti, anche residuali, come i filari di gelsi, filari di vite arborata, siepi, alberi isolati e aumentare l'equipaggiamento, anche con funzioni di ricomposizione del confine;...
- In caso di cessata attività agricola sono ammessi interventi di sistemazione ambientale secondo i criteri fin qui illustrati, e opere di recupero di eventuali situazioni di degrado. Gli strumenti di pianificazione e gli atti di governo comunali regolamentano l'eventuale obbligo di piano attuativo o di progetto unitario che garantisca la contestualità e la correttezza delle opere edilizie e degli interventi paesistico-ambientali.

#### 13.14 Pertinenze dei beni storico-architettonici

- Le pertinenze dei beni storico-architettonici esterni ai centri abitati ed agli aggregati, così come censite dal PTCP 2000, aggiornate dagli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali vigenti, e confermate, come ricognizione da implementare a cura degli strumenti di pianificazione e dagli atti di governo comunali, dal presente PTCP, corrispondono alla porzione di territorio intimamente legata al bene medesimo da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative.
- In quanto aree di rilevante importanza paesaggistica, esse sono assimilate alle emergenze paesaggistiche definite dal presente PTCP, e devono essere oggetto di specifica normativa negli strumenti di pianificazione e negli atti di governo comunali, in coerenza con gli obiettivi e le disposizioni contenute nel PIT/PPR e nel presente PTCP per il sistema policentrico insediativo provinciale e per il paesaggio...
- In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle competenze provinciali, e **di norma sono in edificabili**.
- Tuttavia, i Comuni possono, di concerto con la Provincia, effettuare studi specifici, e conseguenti catalogazioni dei beni, tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e di inserimento paesaggistico.

Qualora da tali approfondimenti dovesse derivare la possibilità di trasformazioni, esse devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- ogni eventuale progetto di trasformazione che interessi tali aree deve essere attentamente valutato sotto l'aspetto paesaggistico e corredato da idonee analisi paesaggistiche, redatte ad un'apposita scala di lettura, in modo da salvaguardare e valorizzare le relazioni che il bene ha instaurato con il contesto paesaggistico (ecologicoambientali, funzionali, storiche, visive e percettive, ecc);
- è fondamentale il disegno degli spazi aperti;

- *nel caso in cui i beni e le relative pertinenze abbiano perduto i caratteri e gli usi agrari, siano inglobati nel sistema urbano o da questo aggredito, come ad esempio se nella pertinenza siano già presenti episodi residenziali che vi hanno introdotto degrado risolvibile con eventuale completamento, sono ammesse nuove limitate edificazioni funzionali e complementari o aggiuntive alla nuova funzione esistente;*
- *è necessario dimostrare l'effetto positivo dell'intervento, tramite **comparazione di almeno tre soluzioni**, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale;*
- *qualora il bene e la sua pertinenza siano ancora utilizzati/bili a fini agrari, è ammessa nuova edificazione, realizzazione di piccole attrezzature, installazioni di opere d'arte o altre opere che non comportino rilevanti movimenti di terra, nonché superfici interrato purché le soluzioni di ingresso/uscita alle medesime non rechino danno al rapporto consolidato storicamente fra pertinenza e bene né al valore del bene;*
- *in caso di ammissibilità di nuova edificazione, deve essere dimostrato l'effetto non dannoso dell'intervento, tramite comparazione di almeno tre soluzioni, delle quali una priva di edificazione e composta di interventi di sistemazione ambientale, seguendo i seguenti criteri: utilizzo delle infrastrutture esistenti; in caso vi siano aree a seminativi, deve essere prevista una (o più) fascia arborea tra l'edificato ed il seminativo; equilibrio dimensionale dei volumi riconducibili a comportamenti storicamente e culturalmente consolidati, in grado di assicurare validi o almeno accettabili esiti percettivi alle diverse scale di lettura, anche in situazioni di non particolare eccellenza; collocazione dei nuovi edifici palesemente coerente con i processi storici di formazione del nucleo; collocazione in prossimità di annessi agricoli ove preesistenti, razionalizzando l'utilizzo della viabilità di accesso e delle aie/ piazzali già in uso;*
- *in ogni caso si dovrà privilegiare il recupero, la rifunzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie dimensionalmente compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti;*
- *i progetti degli interventi sono conformati ai principi dell'Architettura e Arte dei Giardini e garantiscono il mantenimento dell'integrità del rapporto armonico tra costruito e non costruito, le architetture vegetali presenti;*
- *i criteri per le sistemazioni ambientali, i rapporti tra costruito e nuovi inserimenti edilizi sono gli stesi dettati per le aree di pertinenza degli aggregati elencate e illustrate al precedente punto 13.13;*
- *è corretta/compatibile la previsione di opere edilizie riguardanti il bene che attengano all'approccio concettuale e progettuale del restauro, per il mantenimento del bene medesimo; anche se le norme comunali possono articolare gli interventi in tutta la gamma delle classi previste per legge o sotto articolate dalle norme medesime, per garantire il ripristino di valori compromessi, la soluzione di degradi e la rifunzionalizzazione contemporanea del bene;*
- *è corretta/compatibile rispetto alla tutela del valore storico architettonico e paesistico l'utilizzazione di un determinato edificio od organismo edilizio a fini diversi da quelli per i quali esso fu costruito o ai quali è stato sottoposto lungo la sua storia purché gli effetti dell'intervento non siano in contrasto con la permanenza degli elementi caratterizzanti il bene e il suo rapporto con il contesto..."*

## PARTE SECONDA

### **MODALITÀ CON CUI LE CONSIDERAZIONI AMBIENTALI SONO STATE INTEGRATE NELLA VARIANTE**

#### **2.1 LO STATO DELL'AMBIENTE E LE CARATTERISTICHE AMBIENTALI INTERESSATE DALLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

La fase di Valutazione Intermedia della VAS e della Valutazione Integrata è stata eseguita mettendo in relazione ognuna delle Azioni Strategiche di Variante, illustrate al precedente punto 1.1., con le risorse essenziali del territorio potenzialmente interessate, valutando i possibili effetti, dai quali discendono le condizioni di ammissibilità e/o le misure di mitigazione degli eventuali impatti negativi previsti.

Le componenti ambientali - **indicatori di stato** - significative per la caratterizzazione dell'ambiente sono state analizzate nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale e sono state individuate in:

- 1) acqua; (carta delle risorse - carta della vulnerabilità degli acquiferi);  
corpi idrici sotterranei  
corpi idrici superficiali
- 2) suolo e sottosuolo; (carte geologica, litotecnica, geomorfologia, idrogeologica);
- 3) territorio; (carta dell'uso del suolo e degli elementi ambientali, carta del patrimonio edilizio e della periodizzazione storica);
- 4) flora; (carta dell'uso del suolo agrario);
- 5) sistema insediativo (carte e schede di analisi dei centri urbani).

Le azioni strategiche di Variante sono state poste in relazione con i potenziali effetti riscontrabili sulle componenti ambientali di riferimento, le cui alterazioni rappresentano gli **indicatori di pressione**, cioè i fattori di impatto, positivi o negativi, derivati dagli interventi di trasformazione previsti:

- 1) Consumi e scarichi idrici;
- 2) Consumi energetici;
- 3) Produzione di rifiuti urbani;
- 4) Rete viaria e problematiche legate alla mobilità;
- 5) Aspetti socio-economici;
- 6) Alterazione degli elementi architettonici e paesistici.

Il Rapporto Ambientale ha verificato l'esistenza di effetti sull'ambiente degli interventi di pianificazione proposti, al fine di determinarne la fattibilità, di indicare le eventuali misure di mitigazione e di dare le prescrizioni per il monitoraggio nel tempo degli effetti stessi.

## **2.2 STIMA DEGLI EFFETTI AMBIENTALI E MISURE DI MITIGAZIONE DELLE AZIONI DI VARIANTE**

L'analisi del rapporto tra ambiente-azioni strategiche è finalizzata alle individuazioni delle interazioni certe o probabili con gli indicatori di stato e quelli di pressione.

Il Rapporto Ambientale ha verificato l'esistenza di effetti sull'ambiente degli interventi di pianificazione proposti, al fine di determinarne la fattibilità, di indicare le eventuali misure di mitigazione degli impatti e di dare le prescrizioni per il monitoraggio nel tempo degli effetti stessi.

In un primo momento si è ipotizzato di realizzare ciascuno degli interventi di pianificazione senza nessuna precauzione o mitigazione degli impatti ambientali. Successivamente sono state formulate prescrizioni e indicazioni per mitigare gli eventuali effetti negativi sul territorio.

Per meglio visualizzare e sviluppare questa analisi si sono utilizzate matrici, costituite da tabelle a doppia entrata, nelle quali sulle righe sono state riportate le azioni strategiche previste e sulle colonne gli indicatori di pressione. All'incrocio tra righe e colonne si sviluppano impatti potenziali: quando si ritiene possibile un impatto si indica nella tabella il relativo tipo di impatto, positivo o negativo, in base al prevedibile peso ed alla reversibilità dell'effetto. Per ognuno dei possibili impatti sono indicate di seguito le relative prescrizioni e le misure di mitigazione degli effetti ambientali.

Le matrici sono organizzate in riferimento alle tre UTOE ed al territorio aperto e suddivise per i quattro Ambiti Strategici individuati: il sistema insediativo, le reti, le attività produttive il paesaggio agrario.

### **2.3.1 Ambito Strategico 1 - Il sistema insediativo**

#### **a) Centri Storici**

La disciplina si fonda su un criterio di tutela e conservazione generalizzato per tutto il tessuto del contesto fisico – storico esistente poiché, al di là della classe di valore individuata, il tessuto storico costituisce una risorsa da conservare complessivamente.

Ad ogni area (*unità edilizia*) individuata all'interno di ognuno dei centri è stata assegnata la propria destinazione d'uso compatibile, le categorie di intervento ammesse ed il metodo di intervento.

Nelle aree integrative dei centri storici e nelle zone limitrofe è prevista la demolizione di fabbricati e capanni che risultino incongrui con il contesto; le relative volumetrie potranno essere recuperate (anche con eventuali premialità in termini di superficie utile) in ubicazioni stabilite e normate dal R.U. con meccanismi perequativi.

#### **b) L'edificazione recente, le nuove edificazioni e la politica sociale della casa**

##### **b.1 Edificazione recente**

All'interno delle U.T.O.E., sempre all'interno dei Centri abitati, sono state confermate, in coerenza con le previsioni del P.S., le seguenti articolazioni del tessuto edilizio esistente:

-*aree di contatto col Centro Storico* - sottozona B1;

-*tessuti periferici consolidati* - sottozona B2

-*agglomerati edilizi lineari lungo le strade* - sottozona B3

-*formazioni insediative nel territorio aperto* - sottozona B4

La disciplina del R.U. si limita al riconoscimento di questa edilizia recente e assegna norme riferite, essenzialmente, alla funzionalità delle unità edilizie. Inoltre disciplina il recupero e la formazione degli spazi pubblici e di uso pubblico.

### **b.2 Nuove edificazioni**

Il R.U. prevede limitati interventi di nuova edificazione allo scopo di riordinare, completare e integrare funzionalmente l'aggregato urbano esistente.

La disciplina precisa la quantità di edificazione, i caratteri dello spazio pubblico e di uso pubblico, e gli indirizzi progettuali: *"I progetti dei nuovi edifici dovranno tendere a riferimenti di forme e volumi essenziali, prevedere aggregazioni tradizionali di figure semplici, evidenziando l'aspetto relativo agli allineamenti e tendere ad escludere il corpo scala esterno all'edificio ed i balconi (in aggetto) utilizzando la soluzione del terrazzo a filo della facciata dell'edificio. Dovranno, altresì, tendere a rappresentare caratteri morfologici "riconosciuti" nel contesto e proporre innovazioni compatibili con i caratteri, la memoria e l'identità del luogo. Saranno, infine, preferite composizioni di oggettivo valore architettonico espresse con linguaggi e morfologie derivanti dai caratteri fondativi del contesto storico – paesistico ed in armonia con quest'ultimo. I fronti degli edifici dovranno presentare aspetti unitari sia nella tonalità del colore che, in alternativa, nel tipo di materiale "a faccia vista" utilizzato (lapideo, cotto ecc.). I colori da utilizzare dovranno riferirsi alla gamma delle tonalità terrose".*

### **b.3 Politica sociale della casa**

In tutte le località del Comune è emersa la richiesta di alloggi di tipo "sociale" in favore di giovani coppie o di nuclei familiari del luogo che non riescono altrimenti a soddisfare le proprie necessità abitative.

Visto anche lo stato di attuazione del R.U., non si prevede la necessità di aumentare le volumetrie da destinare a nuova edificazione rispetto a quelle già inserite nello strumento urbanistico vigente; pertanto le volumetrie da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica sono state di preferenza reperite nell'ambito delle zone già destinate a nuova edificazione o ridistribuite tra queste ultime e nuove aree pubbliche e private valutate idonee ad una pressochè immediata attuazione degli interventi.

La scelta delle relative aree e la loro quantificazione è derivata dalla necessità di prevedere una nuova edificazione che risponda a requisiti di:

- contiguità con i tessuti esistenti con caratteristiche di completamento degli interventi e degli spazi pubblici, privilegiando forme insediative compatte, riducendo i costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi;
  - fattibilità degli interventi in relazione alla presenza di reti e spazi pubblici e/o di uso pubblico;
  - effettiva attuabilità degli interventi nell'ottica di ottemperare al preminente interesse pubblico rispetto a secondarie reddite di posizione private;
  - previsione di una quantificazione limitata di nuova edificazione che possa rispondere alle necessità della popolazione con una progettazione, soggetta a controllo da parte dell'Amministrazione Comunale, che possa costituire elemento di raccordo tra il contesto urbano e il paesaggio agrario adiacente.
-

### **c) Beni Storico- Architettonici**

I tipi di intervento previsti in normativa e prescritti nelle schede-norma, per gli edifici ed i complessi di Valore I "Patrimonio di interesse storico", sono essenzialmente limitati ad operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo ed in alcuni casi di ristrutturazione edilizia D1.

Il Regolamento Urbanistico prevede tramite le schede-norma i casi nei quali è prevista la demolizione di annessi e superfetazioni per garantire il ripristino degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificio principale. Le schede possono prescrivere altresì l'allontanamento dei relativi volumi dall'area di pertinenza edilizia del fabbricato, così come definita dall' art. 40 delle N.T.A., ed imporne la ricollocazione solo a determinate condizioni e con determinate limitazioni nell'ambito dell'area di pertinenza agricola o fuori da essa.

Una particolare norma riguardante il sistema insediativo, riportata sia nelle schede che negli articoli 18 e 19 delle Norme Tecniche, è costituita dal "Rapporto tra la preesistenza ed il paesaggio - Elementi di organizzazione degli spazi aperti".

---

### **2.3.2 Ambito Strategico 2 - Le reti**

#### **d) La viabilità**

Negli elaborati grafici di riferimento alle norme, derivati dal quadro conoscitivo del P.S., sono rappresentati i vari gradi di viabilità del territorio, anche in conformità con il Codice della Strada.

Il R.U. con opportuni riferimenti normativi (art. 18, co.7 e segg., art. 30 e 31), disciplina, con azioni di manutenzione, tutele e ripristino, la *viabilità fondativa* del territorio evidenziata negli elaborati del P.S. e del R.U. e prescrive ulteriori approfondimenti conoscitivi, affinché questa struttura del territorio aperto, quale componente della propria immagine storica, sia interamente ripristinata e conservata.

#### **e) Le attrezzature urbane**

Nel vigente R.U., le attrezzature ed i servizi di interesse comunale sono costituite da quelle parti del territorio nelle quali sono esistenti o sono previsti servizi pubblici o di uso pubblico a servizio degli insediamenti. Esse sono individuate con la lettera "F".

La variante prevede la possibilità di spostamento, di ridimensionamento o di nuova collocazione di alcune aree per attrezzature di interesse pubblico, sempre con riferimento al D.M. 1444/68.

---

### **2.3.3 Ambito Strategico 3 - Le attività produttive**

#### **f) Le attività artigianali e commerciali**

Nel Comune di Trequanda le attività artigianali sono concentrate soprattutto nel capoluogo e nella zona di Madonnino dei Monti a Petroio, legate soprattutto alla lavorazione della terracotta. In tali aree è prevista la destinazione produttiva con attività manifatturiere, di mostra e deposito.

Nelle aree artigianali si prevede inoltre la possibilità di utilizzo anche per altri fini, compresi quelli di attività espositive, di promozione e commercializzazione dei prodotti tipici, puntando a valorizzare ed incrementare la produttività locale.

L'area artigianale esistente nella frazione di Petroio in Loc. Madonnino dei Monti, attualmente in parziale disuso, viene assoggettata a Piano di Recupero, prevedendo destinazioni compatibili con le finalità di riqualificazione dell'area e con gli obiettivi di sviluppo sociale ed economico dell'intero ambito territoriale (artigianali, commerciali, espositive, per la formazione,...).

Si prevede inoltre di stralciare la previsione di ampliamento della zona artigianale di Poggio Martini in Loc. Madonnino dei Monti e di assoggettare a recupero l'area artigianale esistente.

#### **g) Le attività estrattive**

Il Regolamento Urbanistico, pur nei limiti derivanti dalle modalità di svolgimento delle attività autorizzate ai sensi delle vigenti norme, prescrive il rispetto delle invarianti strutturali e prescrive altresì di minimizzare l'impatto sulle risorse essenziali, con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei, sia da parte delle cave in attività che delle cave dismesse, associando interventi di rinaturalizzazione alla rimessa in pristino dei siti utilizzati.

a) - E' previsto l'impiego di misure anti-inquinamento nella gestione di qualunque attività che possa comportare l'utilizzo di materie inquinanti (rifornimenti di carburante, manutenzione mezzi ed impianti, ecc.) ed è vietato l'abbandono nell'area di cantiere di attrezzature ed automezzi dismessi e/o parzialmente demoliti o di qualsiasi altro tipo di rifiuto non autorizzato.

b) - In relazione alle aree con classe di sensibilità elevata per la vulnerabilità degli acquiferi, le zone eventualmente dedicate a recupero di rifiuti e le aree per la messa in riserva dovranno essere impermeabilizzate e dotate di sistemi di drenaggio e trattamento delle acque di dilavamento.

c) - Per Cava di Madonnino dei Monti, nell'ultima fase di escavazione è prescritto il monitoraggio della qualità della falda idrica, da svolgere con cadenza semestrale e/o annuale in contraddittorio con i tecnici dell'Amministrazione Comunale.

d) - Nelle aree destinate a "Ripristino ambientale" individuate con apposite campiture sono ammessi interventi finalizzati esclusivamente al recupero dell'ambiente naturale.

---

### **2.3.4 Ambito Strategico 4 - Il paesaggio agrario**

#### **h) Le attività agricole**

La disciplina del territorio extraurbano costituisce un aspetto fondamentale della pianificazione urbanistica: dalle determinazioni di carattere storico-fondativo e paesistico-ambientale assunte dal P.S. siamo passati alla disciplina di uso e di tutela del territorio aperto, coerente con i valori complessivi del territorio rilevati dal predetto P.S.

Questa parte del territorio comunale insieme ai tre Centri Storici rappresenta la fondamentale risorsa, anche in termini economici, del Comune di Trequanda.

Il Regolamento Urbanistico, pertanto, conferma il ruolo di risorsa fondamentale delle zone agricole con il loro disegno e l'attuale morfologia e ne disciplina l'uso, il "ripristino" in termini di immagine storico-produttiva, la conservazione e lo sviluppo.

La disciplina di questa parte dominante del territorio è integrata dalle regole:

- di conservazione e ripristino delle aree a bosco, della viabilità minore e della rete scolante di rilevanza storica e fondativa, delle presenze produttive storiche rimaste (i mulini);

- di tutela degli aspetti strutturali, fisici ed idrogeologici del territorio.

L'attività agricola da svolgere nelle "zone con prevalente ed esclusiva funzione agricola" è consentita con le finalità descritte dalle norme di R.U. ed è orientata ad una rigorosa azione di "manutenzione" (quindi di presidio territoriale) prescritta, in particolare, nella formazione dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale.

In tali zone sono state evidenziate le peculiari coltivazioni agricole del Comune (gli oliveti).

Il R.U. assume nel proprio corpo normativo i P.M.A.A, volti a soddisfare le esigenze di una struttura di proprietà fondiaria frammentata, ma anche a orientare le scelte e le attività delle maggiori entità aziendali.

#### **i) Il patrimonio edilizio nel territorio aperto**

Un supporto alla articolata disciplina del paesaggio agrario è rappresentato dalla *prevalente* destinazione d'uso prevista per il patrimonio edilizio nel territorio aperto: destinazione d'uso agricola e per attività connesse. Il significato della norma è orientato alla limitazione della "seconda" casa (elemento improduttivo e negativo per la conservazione degli assetti del territorio aperto) favorendo tra le attività connesse quella agrituristica.

Il R.U. disciplina il sistema insediativo del territorio aperto in modo "puntuale" attraverso la redazione di una specifica "scheda-norma" per ciascuno degli edifici o dei complessi edilizi.

Partendo dalla presenza di complessi colonici e fattorie destinati ad attività di turismo rurale ed agriturismo di qualità, si incentiva il rilancio del turismo rurale e agriturismo del territorio come risorsa fondamentale a livello economico ed occupazionale su cui orientare, in abbinamento con l'attività agricola, il futuro sviluppo del Comune di Trequanda.

#### **l) Consolidamento delle attività turistiche**

Il R.U. tende ad incentivare meccanismi di promozione dell'immagine complessiva del territorio, stimolando operazioni di valorizzazione delle risorse naturalistiche, paesaggistiche, agrarie, culturali e del patrimonio architettonico, attraverso il miglioramento delle connessioni percettive e funzionali tra il territorio urbano ed il territorio aperto, attraverso la creazione di attrezzature per la commercializzazione dei prodotti tipici dell'artigianato locale e dei prodotti agricoli, il rafforzamento dei servizi culturali ed espositivi, la valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la creazione di concreti presupposti di "conoscenza" delle peculiarità dei luoghi che assolvano al duplice ruolo di miglioramento delle condizioni di vita per la popolazione residente e di stimolo per un eco-turismo di qualità.

---

## PARTE TERZA

### **RISULTANZE DELLE CONSULTAZIONI E DEL PARERE MOTIVATO**

#### **3.1 LE OSSERVAZIONI DELL' AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE E DELLE AUTORITÀ COMPETENTI**

La Variante promuove una serie di azioni specifiche per ognuno degli ambiti strategici individuati che, partendo da considerazioni generali sull'assetto attuale delle risorse e da criteri di sostenibilità generale, possano essere funzionali al conseguimento degli obiettivi generali in conformità con lo Statuto del territorio.

L'articolato disciplinare delle Norme Tecniche di Attuazione è stato mantenuto fondamentalmente inalterato dalla Variante, introducendo adeguamenti e precisazioni in linea con le più recenti disposizioni legislative nazionali e regionali.

Come illustrato nel Rapporto Ambientale, la Variante è stata strutturata in funzione dei seguenti aspetti:

- 1) Revisioni del perimetro delle UTOE per necessità di adeguamento alle basi catastali;
- 2) Ridistribuzione e diversa collocazione di alcuni dei nuovi insediamenti, in special modo in relazione alla individuazione di aree da destinare ad Edilizia Residenziale Pubblica (senza incremento volumetrico nel dimensionamento generale del Piano);
- 3) Revisione di alcune delle aree di cava ricadenti nel PAERP di Siena, con ripermimetrazione delle zone portate a completa attuazione.
- 4) Scorporo di una parte dell'area di pertinenza di S.Stefano a Cennano a Castelmuzio per l'attribuzione di una propria area di pertinenza al Podere di Moscadella.

Le Osservazioni formulate dall'Amministrazione Provinciale hanno riguardato sostanzialmente tre aspetti:

- 1 - Variante al P.S. - Proposta di deperimetrazione di una parte dell'area di pertinenza della Pieve di S. Stefano a Cennano;
- 2 - Variante al R.U. - Chiarimenti in merito alla possibilità di ricostruzione e/o di cambio di destinazione d'uso di alcuni fabbricati presenti nel territorio aperto;
- 3 - Variante al R.U. - Localizzazione di alcuni interventi di nuova edificazione in relazione al contesto agrario nel quale si andranno ad inserire.

Le Controdeduzioni formulate in base ai suesposti aspetti hanno portato ai seguenti esiti:

1 - ( Area di pertinenza della Pieve di S. Stefano a Cennano):

La previsione è stata stralciata in base agli esiti del parere del Nucleo Tecnico di Valutazione Provinciale del 09/09/2010.

2 - (Possibilità di ricostruzione e /o di cambio di destinazione d'uso di alcuni fabbricati ex rurali):

Si tratta di interventi regolarmente inseriti nel dimensionamento dello strumento urbanistico comunale, per i quali, in accoglimento delle relative osservazioni dell'Amministrazione Provinciale, sono state inserite alcune precisazioni nelle N.T.A. al fine di chiarire la disciplina dei casi di cambio della destinazione d'uso degli edifici rurali, in riferimento ai contenuti dell' art. 45 della L.R. 1/2005.

Nella successiva "*PARTE QUARTA - Motivazioni e scelte alla luce delle possibili alternative individuate*

*nell'ambito del procedimento VAS* sono esplicitate le procedure di valutazione effettuate e le prescrizioni cui assoggettare i relativi progetti in attuazione degli interventi.

### 3 – (Scelte di localizzazione di alcuni interventi di nuova edificazione in relazione al contesto agrario)

E' stato richiesto da parte dell'Amministrazione Provinciale di rivedere la localizzazione di alcune delle aree di nuova edificazione previste dal R.U., essendo interessate da un contesto agrario classificato dal vigente P.T.C. come "tessuto agrario a maglia fitta".

Tutto il territorio adiacente ai tre centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio (fatta eccezione per la zona ad est di Trequanda) è interessato da prevalenti colture ad oliveto, come tali classificabili tra i tessuti a maglia fitta M2 del P.T.C. vigente.

La Variante al R.U. adottata ha rivisto la localizzazione degli interventi, stralciandone alcuni per limitare l'apertura di nuovi fronti di costruito e riposizionandone altri, nell'ottica di privilegiare la contiguità con i tessuti esistenti con caratteristiche di completamento dell'edificato e degli spazi pubblici, privilegiando forme insediative compatte e riducendo pertanto i costi di infrastrutturazione con una migliore accessibilità ai servizi. Nella successiva "*PARTE QUARTA - Motivazioni e scelte alla luce delle possibili alternative individuate nell'ambito del procedimento VAS*" sono esplicitate le procedure di valutazione effettuate e le prescrizioni cui assoggettare i relativi progetti in attuazione degli interventi.

### **3.2 LE OSSERVAZIONI PERVENUTE DA PARTE DELLA CITTADINANZA**

Tutte le osservazioni sono state oggetto di attività tecnico-istruttoria e di valutazione da parte dell'Autorità Competente (Giunta-Commissione Tecnica), prima di formulare il relativo parere di controdeduzione, in conformità con i contenuti dell'art. 26 della L.R. Toscana n. 10/2010.

La maggior parte delle Osservazioni formulate da parte della cittadinanza ha riguardato aspetti estranei ai contenuti e alle finalità della Variante, chiedendo l'introduzione di nuove previsioni puntuali per lo più ricadenti in ambito agricolo, dove non è ritenuto opportuno né sostenibile prevedere un potenziamento dell'edificazione "rarefatta" attraverso nuove occupazioni di suolo.

In alcuni casi le osservazioni hanno formulato richieste di chiarimenti e di integrazioni delle previsioni di Variante, che sono state prese in esame e valutate dalla Commissione Tecnica comunale.

---

## PARTE QUARTA

### **MOTIVAZIONI E SCELTE ALLA LUCE DELLE POSSIBILI ALTERNATIVE INDIVIDUATE NELL'AMBITO DEL PROCEDIMENTO VAS**

In riferimento alle caratteristiche ambientali dei contesti interessati sono stati rivalutati i possibili impatti che le scelte di pianificazione possono avere sulle risorse strategiche del territorio, sviluppandone i criteri di ammissibilità e le prescrizioni paesaggistiche da introdurre, con particolare riguardo alle azioni di Variante che sono state oggetto di osservazioni da parte dell'Amministrazione Provinciale di Siena.

#### **1 - Variante al P.S.** - *Proposta di deperimetrazione di una parte dell'area di pertinenza della Pieve di S. Stefano a Cennano:*

La previsione è stata stralciata in base agli esiti del parere del Nucleo Tecnico di Valutazione Provinciale del 09/09/2010.

Fino all'approvazione del PTCP 2010 non sono consentite ulteriori trasformazioni all'interno delle aree di pertinenza dei BSA.

In attesa della verifica di coerenza con il nuovo PTCP 2010 ed in riferimento all'art. 13.14 del PTCP adottato, potranno essere attivati, di concerto con la Provincia di Siena, studi specifici e conseguenti catalogazioni tali da rendere ammissibili interventi altrimenti vietati, tramite la comparazione di tre soluzioni di cui una priva di edificazione e composta da interventi di sistemazione ambientale, corredate da idonee analisi paesaggistiche, ispirate a criteri di tutela del bene sotto l'aspetto morfologico, percettivo e paesaggistico.

Qualora la disciplina del PTCP relativa alle aree di pertinenza dei BSA venga approvata così come è stata adottata, se il percorso valutativo dovesse ammettere una delle due soluzioni con edificazioni, verranno esplicitati i corrispondenti parametri urbanistico edilizi ed i criteri localizzativi finalizzati alla realizzazione degli interventi valutati favorevolmente.

#### **2 - Variante al R.U.** - *Possibilità di ricostruzione e/o di cambio di destinazione d'uso di alcuni fabbricati presenti nel territorio aperto:*

Si tratta di fabbricati ormai ridotti a rudere in quanto ricadenti in zone interessate da fenomeni di abbandono della campagna, per le quali sono stati previsti interventi di recupero degli edifici e dell'intorno agricolo di riferimento, anche in ottemperanza degli Artt. 13.24 e 17 del PTCP 2010.

In particolare l'art. 17 del PTCP - *Le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa*, contiene gli indirizzi per le politiche comunali e per i programmi e progetti pubblici e privati, tra i quali si legge:

“...contrastare, allo stesso fine del precedente alinea, il recupero di manufatti in territorio rurale, i relativi cambi d'uso e frazionamenti, aventi effetti di realizzazione di “condominii urbani” in territorio rurale, viceversa regolamentando propriamente detti interventi al fine di agevolare la presenza umana, anche laddove non esclusivamente legata alle attività agricole, in detto territorio e i relativi obblighi al mantenimento dei caratteri ambientali e paesaggistici della ruralità...”

---

a) **Podere Piazzolini** (scheda-norma n. 14)

**INTERVENTO**

Sostituzione edilizia di annesso parzialmente crollato

**VALUTAZIONI:**

L'intervento si colloca in contesto rurale di medio valore paesaggistico e risulta sostenibile in quanto ha come finalità prioritaria la riqualificazione di strutture abbandonate, poste di fronte all'edificio principale.

<b>VALUTAZIONE ALTERNATIVE</b>			
<b>FATTORI DI IMPATTO (x non determinante; - negativo; + positivo)</b>	<b>Alternativa 0 (situazione attuale)</b>	<b>Alternativa 1 (realizzazione senza prescrizioni)</b>	<b>Alternativa 2 (realizzazione con prescrizioni)</b>
<b>Aspetti socio-economici:</b>	-	-	<b>X</b>
<b>Elementi architettonici e paesistici:</b>	-	-	<b>X</b>
<b>Consumi e scarichi idrici:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Produzione di rifiuti:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Aspetti legati alla mobilità:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE:**

Si prescrive la realizzazione di strutture con tipologia semplice, con coperture e materiali tradizionali e con colori naturali. Costituirà parte integrante del progetto lo studio di sistemazione degli spazi esterni dell'intero complesso edilizio, che tenga conto della pertinenza e valorizzi le caratteristiche del paesaggio circostante.

b) **Podere Fornace** (scheda-norma n. 22)

**INTERVENTO**

Sostituzione edilizia di edificio crollato

**VALUTAZIONI:**

L'edificio ricade in una zona interessata da fenomeni di abbandono della campagna, per la quale si ritengono auspicabili interventi di recupero degli edifici ormai non utilizzati e non facenti parte di aziende agricole e dell'intorno agricolo di riferimento. L'intervento risulta sostenibile in quanto ha come finalità prioritaria quella di agevolare la presenza umana nel territorio, anche laddove non esclusivamente legata alle attività agricole, e i relativi obblighi al mantenimento dei caratteri ambientali e paesaggistici della ruralità.

<b>VALUTAZIONE ALTERNATIVE</b>			
<b>FATTORI DI IMPATTO (x non determinante; - negativo; + positivo)</b>	<b>Alternativa 0 (situazione attuale)</b>	<b>Alternativa 1 (realizzazione senza prescrizioni)</b>	<b>Alternativa 2 (realizzazione con prescrizioni)</b>
<b>Aspetti socio-economici:</b>	-	<b>X</b>	<b>+</b>
<b>Elementi architettonici e paesistici:</b>	-	-	<b>+</b>
<b>Consumi e scarichi idrici:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Produzione di rifiuti:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>Aspetti legati alla mobilità:</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE:**

Si prescrive la ricostruzione secondo i parametri edilizi, tipologici e dimensionali dei vecchi fabbricati preesistenti, all'interno dell'area di sedime originaria con l'utilizzo di strutture e materiali tradizionali e con colori naturali. Costituirà parte integrante del progetto lo studio di sistemazione degli spazi esterni, che tenga conto della pertinenza e valorizzi le caratteristiche del paesaggio circostante in relazione alla ruralità dei luoghi.

**c) Podere S.Leonardo** (scheda-norma n. 29a)

**INTERVENTO**

Sostituzione edilizia di edificio crollato

**VALUTAZIONI:**

L'edificio ricade in una zona interessata da fenomeni di abbandono della campagna, per la quale si ritengono auspicabili interventi di recupero degli edifici ormai non utilizzati e non facenti parte di aziende agricole e dell'intorno agricolo di riferimento. L'intervento risulta sostenibile in quanto ha come finalità prioritaria quella di agevolare la presenza umana nel territorio, anche laddove non esclusivamente legata alle attività agricole, e i relativi obblighi al mantenimento dei caratteri ambientali e paesaggistici della ruralità.

<b>VALUTAZIONE ALTERNATIVE</b>			
<b>FATTORI DI IMPATTO (x non determinante; - negativo; + positivo)</b>	<b>Alternativa 0 (situazione attuale)</b>	<b>Alternativa 1 (realizzazione senza prescrizioni)</b>	<b>Alternativa 2 (realizzazione con prescrizioni)</b>
<b>Aspetti socio-economici:</b>	-	x	+
<b>Elementi architettonici e paesistici:</b>	-	-	+
<b>Consumi e scarichi idrici:</b>	x	x	x
<b>Produzione di rifiuti:</b>	x	x	x
<b>Aspetti legati alla mobilità:</b>	x	x	x

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE:**

Si prescrive la ricostruzione secondo i parametri edilizi, tipologici e dimensionali dei vecchi fabbricati preesistenti, all'interno dell'area di sedime originaria con l'utilizzo di strutture e materiali tradizionali e con colori naturali. Costituirà parte integrante del progetto lo studio di sistemazione degli spazi esterni, che tenga conto della pertinenza e valorizzi le caratteristiche del paesaggio circostante in relazione alla ruralità dei luoghi.

**3 – Variante al R.U.** - Localizzazione di alcuni interventi di nuova edificazione in relazione al contesto agrario nel quale si andranno ad inserire.

Si riconsidera la localizzazione di alcune delle aree di nuova edificazione previste dal R.U., essendo interessate da un contesto agrario classificato dal vigente P.T.C. come "tessuto agrario a maglia fitta".

Il punto di partenza per una corretta valutazione degli interventi deve necessariamente prendere in esame il fatto che **tutto** il territorio adiacente i tre centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio (fatta eccezione per la zona ad est di Trequanda) è interessato da prevalenti colture ad oliveto, come tali classificabili tra i tessuti a maglia fitta M2 del P.T.C. vigente.

Partendo da questo dato di fatto, la Variante al R.U. ha rivisto la localizzazione degli interventi, stralciandone alcuni per limitare l'apertura di nuovi fronti di costruito e riposizionandone altri, nell'ottica di privilegiare la contiguità con i tessuti esistenti con caratteristiche di completamento dell'edificato e degli spazi pubblici, privilegiando forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate e riducendo pertanto i costi di infrastrutturazione con una migliore accessibilità ai servizi.

**a) Castelmuzio (Aree C1A – C1A-R)**

INTERVENTO

Aree di nuova edificazione residenziale

VALUTAZIONI:

La valutazione dell'intervento tiene in considerazione le prescrizioni del PTC vigente e prende a riferimento il PTC 2010 adottato in relazione ai seguenti articoli:

Art. 11.3 "...privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito..."

Art. 13.12 "...Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente "sfrangiata" in caso di edificazioni isolate e casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione per usi residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità. La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici..."

<b>VALUTAZIONE ALTERNATIVE</b>			
<b>FATTORI DI IMPATTO (x non determinante; - negativo; + positivo)</b>	<b>Alternativa 0 (situazione attuale)</b>	<b>Alternativa 1 (realizzazione senza prescrizioni)</b>	<b>Alternativa 2 (realizzazione con prescrizioni)</b>
<b>Aspetti socio-economici:</b>	-	-	+
<b>Elementi architettonici e paesistici:</b>	X	-	X
<b>Consumi e scarichi idrici:</b>	X	X	X
<b>Produzione di rifiuti:</b>	X	X	X
<b>Aspetti legati alla mobilità:</b>	X	X	X

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE:**

La nuova edificazione, è prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici. L'intervento dovrà essere attuato con caratteristiche tipologiche e dimensionali molto semplici e di altezza ridotta in modo da smorzare l'impatto visivo da valle delle costruzioni già esistenti.

**b) Petroio (Area C1B)**

**INTERVENTO**

Area di nuova edificazione residenziale

**VALUTAZIONI:**

L'area C1B è costituita da un prato alberato di proprietà comunale (che pertanto permette una facile e pressochè immediata possibilità di attuazione), già adibito a verde pubblico non attrezzato nel previgente P.di F. e nel RU vigente, contiguo con il tessuto edificato esistente e facente parte del tessuto urbano di Petroio.

I criteri di compatibilità paesaggistico-ambientale sono valutati nella Relazione di Sintesi della VAS, allegata alla Variante.

La localizzazione risulta coerente con le previsioni del PTCP 2010 in riferimento ai seguenti articoli:

Art. 11.2 "...privilegiare le forme insediative compatte rispetto alle forme insediative frammentate e polverizzate, riducendo costi di infrastrutturazione e aumentando l'accessibilità ai servizi...".

Art. 11.3 "...privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito..."

Art. 13.12 "...Ai fini di aumentare la capacità di mantenere le qualità urbane e i servizi, o di completare la forma urbana eventualmente "sfrangiata" in caso di edificazioni isolate e casuali o di lottizzazioni che hanno invaso tali aree, gli strumenti della pianificazione e gli atti di governo comunali possono ammettere nuova edificazione per usi residenziali o per servizi o per qualunque altra funzione urbana, ivi compresi spazi e servizi pubblici garantendone adeguata accessibilità.

La nuova edificazione, ove ammessa, deve essere prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici..."

Una quota del verde pubblico stralciato con questa nuova previsione è stato recuperato con la nuova zona a verde lungo la strada di Salimbeni.

<b>VALUTAZIONE ALTERNATIVE</b>			
<b>FATTORI DI IMPATTO (x non determinante; - negativo; + positivo)</b>	<b>Alternativa 0 (situazione attuale)</b>	<b>Alternativa 1 (realizzazione senza prescrizioni)</b>	<b>Alternativa 2 (realizzazione con prescrizioni)</b>
<b>Aspetti socio-economici:</b>	-	-	+
<b>Elementi architettonici e paesistici:</b>	x	-	x
<b>Consumi e scarichi idrici:</b>	x	x	x
<b>Produzione di rifiuti:</b>	x	x	x

<b>Aspetti legati alla mobilità:</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
--------------------------------------	----------	----------	----------

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE:**

La nuova edificazione, è prevista in contiguità con i tessuti esistenti, evidenziando la sua caratteristica di completamento, anche degli spazi pubblici. E' fatto obbligo in fase di progettazione di provvedere alla redazione di specifiche elaborazioni grafiche, fotografiche e scritte per dimostrare che la scelta progettuale sia la migliore ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti, da garantire un corretto raccordo con il contesto agrario adiacente e la salvaguardia delle visuali.

**c) Petroio (Depuratore)**

**INTERVENTO**

Realizzazione di impianto di depurazione a servizio del centro di Petroio

**VALUTAZIONI:**

L'area in esame è riconducibile ad area boscata.

L'ubicazione in una radura di area cespugliata è stata valutata l'unica possibile per le necessarie caratteristiche di prossimità con il centro abitato da servire, per accessibilità senza opere e per scarsa visibilità. Tale radura, di dimensioni contenute e comunque < 2.000 mq., risultando già priva di vegetazione non soggiace alla disciplina di cui agli artt. 41 e segg. della L.R. Toscana n. 39/2000.

<b>VALUTAZIONE ALTERNATIVE</b>			
<b>FATTORI DI IMPATTO (x non determinante; - negativo; + positivo)</b>	<b>Alternativa 0 (situazione attuale)</b>	<b>Alternativa 1 (realizzazione senza prescrizioni)</b>	<b>Alternativa 2 (realizzazione con prescrizioni)</b>
<b>Aspetti socio-economici:</b>	-	<b>x</b>	<b>+</b>
<b>Elementi architettonici e paesistici:</b>	-	-	<b>x</b>
<b>Consumi e scarichi idrici:</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>+</b>
<b>Produzione di rifiuti:</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>
<b>Aspetti legati alla mobilità:</b>	<b>x</b>	<b>x</b>	<b>x</b>

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE:**

Le opere dovranno essere realizzate nell'ottica della riduzione al minimo dell'impatto sui luoghi e sul suolo, evitando l'eliminazione del verde circostante esistente e l'interferenza con fossi e corsi d'acqua, mantenendo l'intervento all'esterno delle aree soggette a rischio idraulico.

In riferimento all'art. 10 delle N.T.A., il depuratore dovrà essere dotato di opere ed impianti accessori atti ad evitare il rischio di inquinamento connesso al fermo d'impianti, oltre che garantire l'eventuale stoccaggio dei reflui addotti all'impianto per un periodo minimo di 24 ore. In alternativa potranno essere valutate soluzioni con le quali possa essere garantita la funzionalità degli impianti anche in caso di fermo impianti derivante da mancanza di elettricità (gruppo elettrogeno ausiliario dedicato), sistemi di allarme telematici di avviso delle condizioni di avaria dell'impianto con l'organizzazione di una unità di pronto intervento che possa organizzare sia interventi immediati sull'impianto sia, per

situazioni più complesse, il conferimento tramite ditte specializzate ad altri impianti in efficienza.

**d) Petroio (Area F7-A)**

**INTERVENTO**

Realizzazione di area per la sosta di camper

**VALUTAZIONI:**

L'area è ricompresa nel contesto urbano dell'UTOE 2 di Petroio.

L'area F7-A è costituita da uno spiazzo pressochè privo di vegetazione adibito a verde attrezzato e già spesso oggetto di sosta di camper senza alcuna regolamentazione e dotazione di servizi.

L'intervento, con adeguate prescrizioni, può essere utile a riordinare e disciplinare una situazione di fatto già esistente.

<b>VALUTAZIONE ALTERNATIVE</b>			
<b>FATTORI DI IMPATTO (x non determinante; - negativo; + positivo)</b>	<b>Alternativa 0 (situazione attuale)</b>	<b>Alternativa 1 (realizzazione senza prescrizioni)</b>	<b>Alternativa 2 (realizzazione con prescrizioni)</b>
<b>Aspetti socio-economici:</b>	-	-	+
<b>Elementi architettonici e paesistici:</b>	-	-	x
<b>Consumi e scarichi idrici:</b>	x	x	x
<b>Produzione di rifiuti:</b>	x	-	x
<b>Aspetti legati alla mobilità:</b>	-	x	x

**PRESCRIZIONI PAESAGGISTICHE:**

Le opere dovranno essere realizzate nell'ottica della riduzione dell'impatto sui luoghi, sul suolo e sulle aree soggette a rischio idraulico.

Il progetto per la realizzazione dell'opera pubblica dovrà essere corredato di specifici studi per il corretto inserimento ambientale e paesaggistico delle relative attrezzature in modo da limitarne la visibilità dalla Strada Provinciale del Madonnino dei Monti.

Il progetto esecutivo dovrà prevedere la realizzazione di adeguate zone a verde, a schermatura delle zone di sosta, con l'utilizzo di essenze vegetazionali autoctone.



## PARTE QUINTA

### **MONITORAGGIO DEGLI INTERVENTI**

Come già trattato nella Parte Terza, Capitolo 4 della relazione di Rapporto Ambientale, la previsione di un monitoraggio degli strumenti urbanistici, negli anni futuri, può porre le basi per l'introduzione di sistematiche modalità di valutazione ambientale nel processo decisionale e nella pianificazione in generale, con la possibilità di verificare le ricadute e l'efficacia degli obiettivi di Piano durante la loro stessa attuazione.

Il monitoraggio quindi ha come finalità quella di valutare le dinamiche evolutive del territorio e di misurare l'efficacia degli obiettivi, anche al fine di proporre azioni correttive a breve-medio termine e di adeguare in itinere le scelte di pianificazione, piuttosto che adeguarvisi a posteriori.

Il programma di monitoraggio produrrà con cadenza biennale un report, in cui saranno analizzati i seguenti aspetti:

- 1) Stato del territorio e ricognizione delle dinamiche evolutive rispetto ai fabbisogni espressi dal Piano;
- 2) Stato di attuazione delle previsioni di Piano;
- 3) Per le previsioni attuate o in corso di attuazione, sintesi delle informazioni e considerazioni circa gli impatti, rilevati o rilevabili, sugli indicatori di pressione;
- 4) Raccolta e analisi di dati, possibilmente quantitativi, relativamente ai seguenti indicatori:

#### **Indicatori di monitoraggio**

- a) consumi idrici
  - b) produzione di rifiuti
  - c) dati, se disponibili, sulla mobilità
  - d) dati socio-economici (imprese attive, popolazione residente, presenze turistiche, ecc.)
  - e) modificazioni rilevate nel territorio e nelle sue emergenze, nel sistema insediativo e nel patrimonio immobiliare.
- 5) Necessità di misure correttive e individuazione degli strumenti e delle procedure attraverso i quali si intendono adottare tali misure.

Indispensabile è il confronto tra gli effetti attesi preventivamente e quelli reali, a consuntivo, ed il controllo della effettiva applicazione delle misure di mitigazione e della loro efficacia.

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

**Luca Cortonesi**

---

