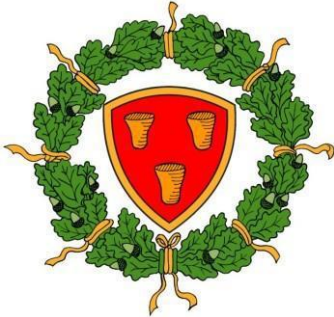


COMUNE DI TREQUANDA (SI)
Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO
con contestuali Varianti puntuali al Piano Strutturale

PIANO STRUTTURALE

NTA_PS

Norme Tecniche di Attuazione di Variante

PROGETTAZIONE URBANISTICA

Arch. Annamaria Bartoli

ELABORAZIONI VAS

Paesaggistipercaso

Arch. Giuseppe Bagnoli

Arch. Nicoletta Boccardi

Arch. Francesca Bertamini

Collaboratore

Arch. Paesaggista Elisa Bagnoni

INFORMATIZZAZIONE DEI DATI

Arch. Paolo Frezzi

ELABORAZIONI GEOLOGICO -
TECNICHE E SISMICHE

Dott. Geol. Francesco Agnelli

Elaborato adottato con Del. C.C. n. 15 del 21/04/2021
modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Modifiche introdotte a seguito dell'accoglimento delle osservazioni:

Arial 11 rosso

Articoli interessati dalle modifiche:

Artt. 4 punto 2 (elenco elaborati), 6 (oss. n. 17), 8 (oss. n. 17), 14 (oss. n. 19), 16C (oss. n. 17), 34 (oss. nn. 18.7-18.8), 45 punti 2 e 3 (oss. n. 18.4)

SOMMARIO

PARTE I Principi generali, finalità, contenuti

Art. 1 - Finalità, contenuti, ambito di applicazione	4
Art. 2 - Valutazione ambientale	5
Art. 3 - Piano Strutturale, Piano Operativo	6
Art. 4 - Elaborati	8

PARTE II Disciplina del sistema ambientale

Art. 5 - Disciplina del sistema ambientale	10
--	----

Capo I Tutela degli acquiferi

Art. 6 - Generalità	10
Art. 7 - Sistema delle acque superficiali	10
Art. 8 - Risorse idriche destinate al consumo umano	13

Capo II Disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici

Art. 9 - Generalità	16
Art. 10 - Aree instabili, pericolosità geologica	16
Art. 11 - Aree soggette a rischio idraulico	18

Capo III Aree protette e Beni Paesaggistici

Art. 12 - I Beni Paesaggistici in ambito comunale	19
---	----

Capo IV Aree boscate, vincoli preordinati

Art. 13 - Aree boscate	20
Art. 14 - Vincoli	21

Capo V Unità e Tipi di paesaggio

Art. 15 - Generalità in ambito sovracomunale e comunale	24
---	----

PARTE III Disciplina del sistema insediativo e del paesaggio

Capo I Disciplina del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto

Art. 16.a - Perimetrazione del territorio urbanizzato	26
Art. 16.b - I tessuti urbani	27
Art. 16.c - Centri Urbani, Centri Storici, Aree di pertinenza	29
Art. 17 - Insediamenti di formazione recente	31
Art. 18 - Aggregati, nuclei, aree di pertinenza	33
Art. 19 - Beni storico-architettonici, Edifici specialistici, Case sparse di interesse storico.	34

Capo II Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario

Art. 20 - Tessuto agrario tradizionale con prevalenza dell'oliveto	36
Art. 21 - Tessuto agrario tradizionale con prevalenza dell'oliveto in stato di abbandono	36
Art. 22 - Tessuto agrario tipico del frazionamento periurbano – Orti	36
Art. 23 - Tessuto degli ecosistemi agricoli collinari a maglia media-seminativi collinari	36
Art. 24 - Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi	37
Art. 25 - Tessuto agrario con prevalenza del vigneto tradizionale	37
Art. 26 - Tessuto agrario a vigneto specializzato di grande estensione	37
Art. 27 - Emergenze naturali di interesse paesistico. Calanchi, balze, impluvi	37
Art. 28 - Vegetazione ripariale – Corridoi ripariali	38

PARTE IV Servizi a rete, attrezzature urbane

Capo I Tracciati viari. Prescrizioni relative alle invarianti riferite al tessuto viario storico

Art. 29 - Viabilità minore: tracciati storici, strade vicinali, sentieri	39
Art. 30 - Viabilità comunale e provinciale	40

Capo II Reti di servizio

Art. 31 - Generalità	41
----------------------------	----

Capo III Aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Art. 32 - Aree di urbanizzazione primaria	42
Art. 33 Aree di urbanizzazione secondaria	42

PARTE V *Disciplina del sistema produttivo*

Capo I *Attività estrattive*

Art. 34 - Attività estrattive	43
Art. 35 - Insediamenti produttivi esistenti.....	46
Art. 36 - Attività terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali.....	46

Capo III *Disciplina delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*

Art. 37 - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.....	47
Art. 38 - Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo - Ambientale: contenuti della documentazione	48
Art. 39 - Individuazione delle superfici fondiari minime	48
Art. 40 - Criteri per l'inserimento nei Piani aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale	49
Art. 41 - Contenuti della convenzione o atto unilaterale d'obbligo del P.A.P.M.A.A.	49
Art. 42 - P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo.....	50
Art. 43 - Norme per la costruzione di nuovi edifici rurali	50
Art. 44 - Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo	50
Art. 45 - Indirizzi per gli annessi agricoli di nuova costruzione.....	51
Art 45 bis - Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola	

PARTE VI *Unità Territoriali Organiche Elementari*

Art. 46 - Individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari. Lineamenti generali. Contenuti progettuali	53
Art. 47 - UTOE 1 - Trequanda.....	55
Art. 48 - UTOE 2 - Petroio-Madonnino dei Monti	57
Art. 49 - UTOE 3 - Castelmuzio.....	59
Art. 50 - Le UTOE del territorio rurale P4-P5-P6-P7-P8	61

PARTE VII *Norme finali*

Art. 51 - Il dimensionamento del Piano Strutturale	63
Art. 52 - Norme transitorie, Salvaguardie	69

PARTE I Principi generali, finalità, contenuti

Art. 1 - Finalità, contenuti, ambito di applicazione

1. Il presente Piano Strutturale (indicato con P.S. nei successivi articoli persegue l'obiettivo di realizzare programmi e/o progetti di "sviluppo sostenibile" nell'ambito del territorio comunale.

2. Le azioni finalizzate al raggiungimento del predetto obiettivo riguardano:

- la tutela dell'identità culturale, dell'integrità fisica del territorio ed il riconoscimento della memoria storica della Comunità (azioni da assumere come presupposti condizionanti ogni scelta di trasformazione fisica e funzionale del territorio);
- la valorizzazione delle qualità paesaggistiche e ambientali e la realizzazione di nuovi e più elevati caratteri di qualità formale e funzionale dell'ambito comunale.

3. Il Piano Strutturale si colloca nel quadro della programmazione territoriale esistente rappresentato dal Piano di Indirizzo Territoriale Regionale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.

4. Il Piano Strutturale detta la disciplina relativa alle Invarianti che prevale sulla disposizioni contenute nelle presenti norme ancorché, eventualmente, in contrasto con le sotto descritte Invarianti.

5. Sono definite **Invarianti Strutturali** proprie del Territorio Comunale:

- Gli ambiti di territorio di interesse paesaggistico-ambientale;
- Gli elementi naturali;
- La struttura agro-forestale e le relative emergenze del paesaggio;
- La sedimentazione storica;
- Le risorse (suolo, acque, flora e fauna);
- I caratteri e le peculiarità delle attività produttive locali;
- I giacimenti estrattivi;
- La cultura e le tradizioni locali.

6. Ai fini del rispetto delle predette Invarianti il Piano Strutturale detta norme finalizzate alla tutela, alla valorizzazione, alla conservazione della realtà **fisica, culturale e produttiva** sotto descritta:

- risorse idriche, aspetti geologici, geomorfologici ed idrogeologici;
- aree boscate, sito archeologico;
- insediamenti, aggregati, nuclei, beni ed edifici specialistici di interesse storico e loro pertinenze;
- emergenze del paesaggio agrario;
- tracciati viari storici fondativi, percorsi e punti visuali panoramici;
- assetti agrari produttivi olivicoli;
- assetti produttivi riferiti all'artigianato della terracotta;
- gestione sostenibile delle risorse e delle aree estrattive;
- istituzioni e/o patrimonio storico - culturale, sociale e tradizioni locali;
- entità associative con finalità sociali e di promozione dell'economia peculiare locale.

7. Gli Enti e/o Istituzioni e Associazioni presenti nel territorio concorrono alla continuazione e al consolidamento delle tradizioni e delle identità sociali e culturali locali. Per cui sono da riconoscere i loro fondamenti statutari, da valorizzare i rapporti istituzionali con il Comune e da svolgere azioni amministrative comunali tendenti:

- Al reperimento e/o alla conservazione delle relative sedi;
- Alla formazione e conservazione degli archivi, favorendo la consultazione e la diffusione;
- Alla concessione di luoghi pubblici, anche di interesse storico, per lo svolgimento di manifestazioni tradizionali.

Art. 2 - Valutazione ambientale

1. La **Valutazione Ambientale Strategica - VAS** - è regolata dalle seguenti disposizioni legislative:

- Comunità europea: **Direttiva 2001/42/CE**. Obiettivo della direttiva è di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e di contribuire all'integrazione di considerazioni ambientali durante l'elaborazione di piani o programmi.
- Normativa Statale: La normativa statale di attuazione della direttiva comunitaria è costituita dal **D.Lgs. 152/2006** "Norme in materia ambientale" come modificato dal **D.Lgs. 4/2008** "Ulteriori disposizioni correttive e integrative del D.lgs.152/2006, recante norme in materia ambientale".
- Normativa Regionale Toscana:
 - LR 65/2014 del 10.11.2014 "Norme per il governo del territorio" e s.m.i.
 - L.R. 6/2012 "Disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), di Valutazione di Impatto Ambientale e di Valutazione di Incidenza" e s.m.i.
 - LR 10/2010 del 12.02.2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale e di valutazione di Incidenza" e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 152/06, così come modificato dal D.Lgs. 4/08, ai fini della valutazione degli effetti ambientali indotti dalle trasformazioni del territorio previste dal Piano Strutturale e dal Piano Operativo, è stato predisposto un "Rapporto Ambientale" che individua, descrive e valuta gli impatti significativi che l'attuazione del piano potrebbe avere sulle risorse essenziali del territorio.

2. I contenuti del Rapporto Ambientale sono sviluppati attraverso i seguenti punti:

- a) descrizione delle scelte 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./PPR e al P.T.C.P. di Siena (coerenza esterna) e verifica di coerenza delle azioni di Piano Operativo rispetto agli obiettivi espressi dal Piano Strutturale (coerenza interna);
- 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; sintesi delle motivazioni che hanno portato alle scelte di pianificazione, criteri di ammissibilità delle azioni strategiche ed eventuali misure di mitigazione da introdurre;
- e) descrizione delle azioni previste in merito al monitoraggio degli effetti ambientali;
- f) sintesi non tecnica delle fasi di valutazione.

3. Il Piano Operativo dovrà comunque prevedere tutte le specifiche e le prescrizioni non definite dal presente P.S., inerenti le condizioni alla trasformabilità delle risorse essenziali del territorio e di compatibilità delle ipotesi di trasformazione rispetto alle invarianti strutturali del P.I.T. del P.T.C. e del P.S., gli indirizzi, i criteri, le prestazioni, i parametri, gli ambiti, necessari alle valutazioni prescritte o necessarie.

4. Sono oggetto di valutazione ambientale tutte le azioni di trasformazione previste dal P.S. e dal Piano Operativo, con particolare riguardo a quelle che interessino, anche parzialmente o marginalmente, una o più delle invarianti strutturali suddette o risorse essenziali del territorio, ed a quelle assoggettate dal P.S. o dal Piano Operativo a Piano attuativo.

Art. 3 - Piano Strutturale, Piano Operativo

Il Piano Strutturale

Il Piano Strutturale individua e definisce l'insieme delle risorse territoriali destinate ad assumere le funzioni e le prestazioni richieste, assicurandone la tutela e la valorizzazione; introduce il concetto di *invariante strutturale* riferito al contesto socio-culturale e fisico (territorio "aperto", insediamenti, infrastrutture). E determina così le Invarianti per le quali sono dettate apposite prescrizioni.

Il piano strutturale si compone del quadro conoscitivo, dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo sostenibile.

1. Il quadro conoscitivo comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e a supportare la strategia dello sviluppo sostenibile.

2. Lo statuto del territorio contiene:

- a) il patrimonio territoriale comunale e le relative invarianti strutturali;
- b) la perimetrazione del territorio urbanizzato;
- c) la perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e dei relativi ambiti di pertinenza;
- d) la ricognizione delle prescrizioni del PIT/PPR e del PTC;
- e) le regole di tutela e di disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT;
- f) i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE e per le relative strategie.

3. La strategia dello sviluppo sostenibile definisce:

- a) l'individuazione delle UTOE;
- b) gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio e gli obiettivi specifici per le diverse UTOE;
- c) le dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni collegate agli interventi di trasformazione urbana previste all'interno del territorio urbanizzato, articolate per UTOE e per categorie funzionali;
- d) i servizi e le dotazioni territoriali pubbliche, articolate per UTOE, necessarie per l'efficienza e la qualità degli insediamenti e delle reti infrastrutturali, nel rispetto degli standard del D.M.1444/1968;
- e) gli indirizzi e le prescrizioni da rispettare negli assetti territoriali e per la qualità degli insediamenti, compresi quelli diretti a migliorare il grado di accessibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni;
- f) gli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale, o per azioni di riqualificazione e rigenerazione urbana degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado.

Il P.S. contiene inoltre gli aspetti connessi alle Valutazioni, alla coerenza interna ed esterna delle previsioni del piano, alle valutazioni a livello paesaggistico, territoriale, economico e sociale, all'individuazione degli ambiti caratterizzati da condizioni di degrado, alla mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione delle funzioni pubbliche urbane ed alle misure di salvaguardia.

Il Piano Operativo

Il Piano Operativo (indicato con PO nei successivi articoli) quale strumento di attuazione del Piano Strutturale, disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale e si compone di due parti:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, valida a tempo indeterminato;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, con valenza quinquennale.

In rapporto ai contenuti del PS, il Piano Operativo contiene:

- precisazioni, destinazioni, interventi, modalità attuative, dettagli ed integrazioni esplicative riferite agli ambiti urbani ed extraurbani individuati dal **perimetro delle UTOE** ed anche derivanti dalle previsioni, indicazioni e prescrizioni contenute nella normativa e nelle relative cartografie del Piano Strutturale ed in particolare nei successivi articoli 46, 47, 48 e 49.

- parziali modifiche delle perimetrazioni e delle elencazioni conseguenti alle elaborazioni su cartografie a scala maggiore e ad ulteriori e più definiti approfondimenti conoscitivi.

- specifiche disposizioni, prescrizioni e definizioni, in attuazione delle previsioni del presente Piano Strutturale, riguardanti:

- a) le modalità, le destinazioni, i tipi di intervento riferiti alle azioni di conservazione, recupero, trasformazione e/o manutenzione del Patrimonio Edilizio Esistente;
- b) le nuove edificazioni, compreso le abitazioni rurali e gli annessi;
- c) gli impianti di telecomunicazione (antenne), le linee elettriche aeree;
- d) le aree cimiteriali;
- e) le sistemazioni delle aree di diretta pertinenza del Patrimonio Edilizio in generale e di quello di interesse storico, i giardini, il verde pubblico elementare e/o attrezzato, i parchi storici, le recinzioni, i percorsi pedonali e ciclabili, le siepi e gli accessi anche in rapporto con i margini del territorio rurale;
- f) le delimitazioni tra zone con esclusiva e prevalente funzione agricola e i centri, nuclei e aggregati urbani;
- g) le azioni di manutenzione, modificazione e/o previsione dei tracciati viari in generale e di quelli di interesse storico e delle loro adiacenze;
- h) la conservazione, le integrazioni e/o le nuove formazioni delle "sistemazioni a verde", delle alberature, degli allineamenti arborei;
- i) la disciplina delle emergenze del paesaggio agrario (con finalità di valorizzazione e/o ripristino dell'immagine tradizionale del territorio quale invarianza storico-ambientale definita dal presente Piano e dal vigente PTCP) coordinandole con la formazione del Regolamento di Polizia Rurale, con il Regolamento Edilizio e con le modalità di formazione dei PAPMAA;
- l) l'individuazione dei beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi;
- m) le disposizioni per la programmazione degli interventi volti all'abbattimento delle barriere architettoniche nell'ambito urbano, finalizzati a garantire un'adeguata accessibilità delle strutture di uso pubblico, degli spazi comuni e delle infrastrutture per la mobilità.

Art. 4 - Elaborati

1. Elaborati originari di Piano Strutturale

A) Elaborati del quadro conoscitivo

Schedatura del patrimonio edilizio comunale (n. 230 schede) non allegata al P.S.

Tav. 1.1. Tav. 1.2. Carta con la localizzazione del patrimonio edilizio schedato	scala 1:10.000
Tav. 2.1. Tav. 2.2. Carte della periodizzazione storica del territorio	scala 1:10.000
Tav. 3 Carta della periodizzazione storica	scala 1: 2000
Tav. 4.1. Analisi dei centri urbani - consistenza	scala 1: 2000
Tav. 4.2. Analisi dei centri urbani – stati di conservazione	scala 1: 2000
Tav. 4.3. Analisi dei centri urbani – destinazione d'uso attrezzature	scala 1: 2000
Tav. 5.1. Tav. 5.2. Carta delle risorse: uso del suolo agrario elementi ambientali	scala 1:10.000
Tav. 6.1. Tav. 6.2. Carta delle risorse: risorsa acqua	scala 1:10.000
Tav. 7.1. Tav. 7.2. Carta delle risorse: infrastrutture a rete	scala 1:10.000
Tav. 8.1. Tav. 8.2. Carta delle attività produttive	scala 1:10.000
Tav. 9.1. Tav. 9.2. Carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tav. 10.1 Tav.10.2 Sintesi delle previsioni del Programma di Fabbricazione	scala 1: 5.000
Tav.11N Tav. 11S Carta geologica	scala 1:10.000
Tav.12N Tav. 12S Carta litotecnica	scala 1:10.000
Tav. 13N Tav.13S Carta geomorfologica	scala 1:10.000
Tav. 14N Tav. 4S Carta idrogeologica	scala 1:10.000
Tav. 15N Tav.15S carta delle pendenze	scala 1:10.000
Tav. 16N Tav.16S carta dei dati e sondaggi di base	scala 1:10.000
Relazione geologica	
Relazione generale	

B) Elaborati del progetto

Tav. 17N Tav.17S Carta della pericolosità geologica	scala 1: 10.000
Tav. 18N Tav.18S Carta degli ambiti fluviali e della pericolosità idraulica	scala 1: 10.000
Tav. 19N Tav.19S Carta della vulnerabilità degli acquiferi	scala 1: 10.000
Tav. 20.1 Tav.20.2 Disciplina del sistema insediativo di interesse storico, delle emergenze del paesaggio agrario, delle aree a bosco, delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola	scala 1: 10.000
Tav. 21 UTOE 1 Trequanda	scala 1: 5.000
Tav. 22 UTOE 2 Petroio –Madonnino dei Monti - UTOE 3 Castelmuzio	scala 1: 5.000
Norme Tecniche di Attuazione	

2. Implementazione del quadro conoscitivo ed elaborati di Variante al Piano Strutturale

Gli elaborati di Piano Strutturale sono stati implementati con tutti gli elaborati di adeguamento e di aggiornamento dei dati disponibili alle più recenti disposizioni sia dal punto di vista idro-geo-morfologico e sismico, sia dal punto di vista paesaggistico, ambientale ed urbanistico.

A. Aspetti idro-geo-morfologici e sismici:

Tav. G.1 -	Carta Geologica Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.2-	Sezioni geologiche	
Tav. G.3 -	Carta Geomorfologica Quadrante A – B – C – D – E	scala 1: 5.000
Tav. G.4 -	Carta Litologico-tecnica Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.5 -	Carta Idrogeologica Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.6 -	Carta della Vulnerabilità degli Acquiferi Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.7 -	Carta della Sensibilità degli Acquiferi Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.8 -	Carta delle pendenze Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.9 -	Carta della pericolosità da frana per modifica al PAI Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.10 -	Carta per modifica PGRA Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.11 -	Carta delle pericolosità geologica Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.12 -	Carta delle pericolosità da alluvioni Quadrante Nord e Sud	scala 1: 10.000
Tav. G.13 -	Carta delle pericolosità sismica locale	scala 1: 2.000

B. Risorse archeologiche - Implementazione del quadro conoscitivo

Relazione archeologica – Carta del potenziale archeologico CPA

C. Aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali - Implementazione del quadro conoscitivo

Tav. QC_1N	Elementi strutturali della rete ecologica – Territorio nord	scala 1: 10.000
Tav. QC_1S	Elementi strutturali della rete ecologica – Territorio sud	scala 1: 10.000
Tav. QC_2N	Carta dei vincoli e delle tutele – Territorio nord	scala 1: 10.000
Tav. QC_2S	Carta dei vincoli e delle tutele – Territorio sud	scala 1: 10.000
Tav. QC_3N	Analisi delle risorse territoriali ed ambientali – Territorio nord	scala 1: 10.000
Tav. QC_3S	Analisi delle risorse territoriali ed ambientali – Territorio sud	scala 1: 10.000
Tav. QC_4	Analisi della struttura insediativa – Trequanda	scala 1: 2.000
Tav. QC_5	Analisi della struttura insediativa – Petroio	scala 1: 2.000
Tav. QC_6	Analisi della struttura insediativa – Castelmuzio	scala 1: 2.000

D. Aspetti paesaggistici, ambientali e territoriali – Elaborati di progetto del Piano Strutturale

Tav. PS_1N	Perimetro del territorio urbanizzato–Delimitazione delle UTOE Territorio nord - Trequanda	scala 1: 10.000
Tav. PS_1S	Perimetro del territorio urbanizzato–Delimitazione delle UTOE Territorio sud – Petroio-Castelmuzio	scala 1: 10.000
Tav. PS_2N	Disciplina del territorio aperto Territorio nord - Trequanda	scala 1: 10.000
Tav. PS_2N	Disciplina del territorio aperto Territorio sud – Petroio-Castelmuzio	scala 1: 10.000
Tav. PS_3	UTOE in ambito urbano – UTOE 1 – Trequanda	scala 1: 2.000
Tav. PS_4	UTOE in ambito urbano – UTOE 2 – Petroio	scala 1: 2.000
Tav. PS_5	UTOE in ambito urbano – UTOE 3 – Castelmuzio	scala 1: 2.000

NTA_PS	Norme Tecniche di Attuazione di Variante
NTA_PS_S	Norme Tecniche di Attuazione - Sovrapposto

PARTE II Disciplina del sistema ambientale

Art. 5 - Disciplina del sistema ambientale

1. Le norme contenute nei successivi articoli riguardano:

- Gli elementi di Invarianza Strutturale dei caratteri fisici dell'ambiente e del paesaggio del territorio comunale di Trequanda;
- La protezione dai rischi naturali o da quelli derivanti dalle trasformazioni del patrimonio fisico-ambientale esistente.

2. Esse indicano azioni che debbono essere svolte dai soggetti pubblici e privati in occasione di ogni intervento di manutenzione, modificazione e/o trasformazione dello stato di ogni porzione di territorio e/o di ogni singolo manufatto.

Capo I Tutela degli acquiferi

Art. 6 - Generalità

1. Le destinazioni d'uso e le trasformazioni del territorio comunale sono ammesse con le limitazioni e le prescrizioni descritte nel presente Capo.

2. Le norme di tutela sono riferite alle parti del territorio descritte nei successivi articoli ed alla sua risorsa:

- Sistema delle acque superficiali;
- Risorse idriche destinate al consumo umano;
- Vulnerabilità degli acquiferi.

Le Norme del P.S. recepiscono, limitatamente a quanto è di competenza del Comune, gli obiettivi e degli altri contenuti del capo **III** delle Norme del PTC vigente, assegnando al Piano Operativo il compito di prevedere una più specifica disciplina relativamente ai diversi aspetti ed elementi considerati.

Art. 7 - Sistema delle acque superficiali

Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

1. Su ambedue le sponde dei corsi d'acqua, fatte salve le vigenti disposizioni normative, è prevista una fascia di rispetto della larghezza minima pari a ml. 10 a partire dal piede dell'argine o in mancanza di esso dal ciglio di sponda. Questa fascia, oltre a garantire la conservazione delle funzioni biologiche dell'ecosistema ripariale, servirà a garantire il libero accesso all'area, permettere la manutenzione delle sponde ed assicurare l'efficienza delle opere idrauliche.

2. Gli interventi di ripristino delle sponde dovranno prevedere la rinaturalizzazione degli alvei con tecniche di ingegneria naturalistica. In ogni caso dovrà essere garantita la continuità della copertura vegetale al fine di aumentare l'ombreggiamento del corso d'acqua, riducendo al minimo la proliferazione algale ed i conseguenti effetti dell'eutrofizzazione delle acque.

3. Nelle fasce di rispetto, ferme restando le norme vigenti, saranno applicate le seguenti disposizioni:

- È vietato qualsiasi tipo di edificazione; sono consentiti soltanto interventi di sistemazione a verde con impiego esclusivo di essenze ripariali autoctone e percorsi pedonali senza attrezzature;
- È vietata la coltivazione anche ortiva e la presenza di allevamenti animali;
- È vietato ogni tipo di impianto tecnologico salvo le opere attinenti alla corretta regimazione dei corsi d'acqua, alla regolazione del deflusso di magra e di piena, alle derivazioni e alle captazioni per approvvigionamento idrico e per trattamento delle acque reflue, nonché per le opere necessarie all'attraversamento viario e funzionali alla pratiche agricole meccanizzate;

- Sono vietati i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale;
- Sono vietate installazioni di strutture e/o recinzioni che ostacolino l'accesso al corso d'acqua o impediscono il regolare deflusso delle acque.

Regimazione delle acque superficiali.

4. Le nuove opere di regimazione idraulica (briglie, traverse, pennelli, argini, difese spondali) di corsi d'acqua saranno finalizzate al riassetto dell'equilibrio idrogeologico, al ripristino della funzionalità della rete scolante relativa al deflusso superficiale, alla messa in sicurezza dei manufatti e delle strutture, alla rinaturalizzazione con specie ripariali autoctone, alla risalita delle essenze acquatiche e al generale miglioramento della qualità biologica e della fruizione pubblica. Ogni intervento dovrà essere realizzato e progettato privilegiando le tecniche proprie dell'Ingegneria Naturalistica.

5. All'interno del corpo idrico è vietata qualunque trasformazione e/o immissione di reflui non depurati. Sono ammessi interventi riguardanti: il disinquinamento, il miglioramento della vegetazione riparia e del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, la manutenzione delle infrastrutture idrauliche e la realizzazione dei percorsi di attraversamento.

6. I lavori di ripulitura e manutenzione fluviale potranno essere eseguiti solo nei casi di documentata e grave ostruzione al regolare deflusso delle acque di alveo e, in ogni caso, senza alterare l'ambiente fluviale in cui sono insediate specie faunistiche e/o botaniche di interesse ambientale.

Rete scolante del territorio aperto.

7. Gli interventi riguardanti parti del territorio agricolo dovranno essere volti al mantenimento dell'efficienza della rete scolante, provvedendo in ogni caso al ripristino della sua funzionalità là dove questa risulti essere stata manomessa da precedenti interventi.

8. E' vietato interrompere e/o impedire, con la costruzione di rilevati, il deflusso superficiale dei fossi e dei canali nelle aree agricole.

9. E' vietata la lavorazione del terreno a meno di 0,5 ml. da entrambe le sponde delle canalizzazioni agricole permanenti. Tali fasce dovranno essere regolarmente mantenute con sfalcio dai proprietari frontisti con il divieto di impiego di prodotti diserbanti e l'obbligo dell'asportazione del materiale di risulta ai fini dell'abbattimento dell'effetto eutrofico nelle acque; gli stessi frontisti dovranno farsi carico dei costi di risagomatura delle sponde e della perdita per erosione del suolo.

Guadi

10. Gli eventuali attraversamenti dei corsi d'acqua con guadi esistenti che abbassano la quota di coronamento dell'argine, dovranno essere sostituiti a cura dei proprietari dei fondi con attraversamenti in sopraelevazione mediante ponti o passerelle.

Attraversamenti dei corsi d'acqua in elevazione.

11. La costruzione delle nuove strutture di attraversamento dei corsi d'acqua (spalle e/o travi portanti dei ponti e/o delle passerelle) dovrà evitare il restringimento della sezione dell'alveo assicurando il mantenimento di una luce libera di deflusso pari a quella posta a monte dell'attraversamento stesso. La base dell'impalcato dovrà sempre svilupparsi ad una quota superiore di almeno ml. 1,00 rispetto alle sommità arginali, onde consentire un agevole passaggio dei materiali flottanti in caso di piena.

Bacini di accumulo.

12. Nei nuovi insediamenti destinati ad attività industriali e artigianali, negli interventi di ampliamento, completamento e trasformazione di edifici a destinazione industriale e artigianale, qualora la superficie coperta da realizzare sia superiore a mq. 500, le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo (vasche volano) evitando il convogliamento casuale nelle aree limitrofe all'insediamento.

13. I bacini di accumulo di cui al precedente comma, dimensionati in relazione alla superficie delle coperture e all'altezza di pioggia prevista nelle 24 ore, con un tempo di ritorno duecentennale, dovranno "invasare" le acque meteoriche tramite opportune opere di captazione.

14. I bacini di accumulo dovranno essere ricavati in apposite aree permeabili ed essere provvisti di una bocca tarata per il rilascio regolato dei volumi d'acqua accumulati nella rete scolante delle acque superficiali superata la fase di piena. Qualora si preveda un fondo impermeabile per il mantenimento di uno "specchio" d'acqua permanente si dovrà garantire il riciclo anche forzato, dell'intero volume d'acqua onde evitare il ristagno e il deterioramento della qualità delle acque.

15. I bacini di accumulo non sono computati ai fini della verifica delle percentuali di impermeabilizzazione.

Rilevati delle infrastrutture viarie

16. Al fine di ridurre al minimo l'impatto negativo sul deflusso delle acque superficiali, i rilevati delle infrastrutture viarie dovranno essere provvisti di appositi manufatti di attraversamento monte-valle posti ad una distanza tale da evitare accumuli e ristagni al piede degli stessi.

Sottopassi e botti

17. I sottopassi e le botti per l'attraversamento delle opere viarie dovranno garantire il mantenimento della sezione preesistente del corso d'acqua evitandone restringimenti. La sezione dell'alveo a valle dell'attraversamento dovrà sempre risultare maggiore e /o uguale a quello di monte.

18. Allo scopo di mantenere la piena efficienza e funzionalità idraulica, questi manufatti dovranno essere dimensionati in maniera tale da garantire l'ispezionabilità e il facile svolgimento delle operazioni di manutenzione periodica.

Art. 8 - Risorse idriche destinate al consumo umano

Pozzi, sorgenti e punti di presa.

1. Intorno a pozzi, sorgenti e punti di presa, individuati nelle Tavole 14S e 14N, utilizzati per l'approvvigionamento idrico per consumo umano, sono istituite le seguenti fasce concentriche di salvaguardia:

- tutela assoluta di una prima area della estensione minima di ml. 10, nella quale sono consentite esclusivamente opere di presa. L'area deve essere recintata e provvista di canalizzazione per le acque meteoriche;
- zona di rispetto circolare, di raggio non inferiore a 200 ml. riferito al punto di captazione. Per i pozzi, le sorgenti e i punti di presa compresi all'interno del sistema urbano tale zona potrà essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio per la risorsa.

2. Nelle zone di rispetto sono vietati:

- La dispersione, ovvero l'immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- L'accumulo di concimi organici;
- La dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade interessate da traffico meccanizzato;
- La realizzazione e/o l'ampliamento di aree cimiteriali;
- L'uso di pesticidi e/o fertilizzanti;
- L'apertura di cave e nuovi pozzi;
- Le discariche di qualsiasi tipo anche se controllate e/o provvisorie;
- Lo stoccaggio di rifiuti, di pneumatici, di reflui, di prodotti contenenti sostanze chimiche e/o radioattive,
- Gli impianti di trattamento e/o trasformazione di qualsiasi prodotto;
- Il pascolo e gli stazzi di bestiame;
- L'insediamento di fognature, pozzi perdenti e fertirrigazione;

Per gli insediamenti o le attività preesistenti, siano adottate misure per la loro messa in sicurezza e, ove possibile e comunque a eccezione delle aree cimiteriali, il loro allontanamento.

La disciplina del P.S. relativa alle aree di salvaguardia delle risorse idriche destinate al consumo umano, erogate a terzi mediante impianti di pubblico interesse prevede il recepimento e la conformazione del P.R.G. comunale agli indirizzi, alle indicazioni (individuazione di aree di salvaguardia, ecc.), ed alla disciplina, emanati da parte della Regione Toscana, oltretutto ai contenuti del P.T.C. (attualmente quelli dell'art. A5 10.1.5 delle Norme e della Disciplina tecnica contenuta nell'Allegato 2 alle Norme) che risulteranno adeguati ai precedenti.

3. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico degli acquedotti, se non adeguatamente attrezzati come punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno essere definitivamente "tombati".

3a. Nella zona di rispetto potranno comunque essere individuate aree per ospitare strutture per impianti tecnologici connessi al trattamento e/o distribuzione della risorsa idrica. I volumi necessari ad ospitare tali attrezzature dovranno essere dimensionati contenendosi entro i limiti funzionali e dovranno essere realizzati con sistemi ed accorgimenti che tutelino la risorsa acqua.

4. Area idrotermale.

Nel territorio Comunale non sono presenti aree idrotermali sfruttate o le cui manifestazioni siano notoriamente descritte. L'indagine storica del territorio contenuta nella Relazione del P.S. ha messo in evidenza la presenza di una antica stazione idrotermale situata in località "Pieve di Cennano".

In riferimento alla sorgente termale di Bagnacci a San Giovanni d'Asso (nel Comune di Montalcino) la Provincia di Siena ha individuato la fascia di salvaguardia della sorgente in un raggio di Km. 5 ai sensi dell'art.18 della L.R. 38/2004.

Il PTCP stabilisce all'art. 10.1.5 che, qualora le "Aree di salvaguardia delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale" rivestano estensione intercomunale, i Comuni interessati dovranno recepire l'area vincolata individuata nel territorio dove è posta la captazione. All'interno di questa zona si applicano i criteri di disciplina espressi dal PTCP in relazione all'Art.10.1.6 "Aree di ricarica della sorgenti termali", recependo i contenuti della relativa specifica cartografia (tav. ST IG2).

In particolare, nelle zone di protezione ambientale della sorgente termale vigono le seguenti prescrizioni:

- l'utilizzo di acque fredde sotterranee non termali estratte dalle aree di ricarica dell'acquifero geotermico regionale deve essere limitato al solo utilizzo idropotabile e, solo se non esistono valide alternative, per tutti gli usi consentiti e comunque nel rispetto di quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs 152/2006 relativamente alle aree di salvaguardia dei pozzi ad uso idropotabile;
- gli enti competenti rilasciano, all'interno delle zone di protezione ambientale, nuovi permessi di ricerca e nuove concessioni di coltivazione delle risorse minerali e termali, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzati o eventuali sorgenti naturali;
- ulteriori ricerche e sfruttamento delle acque termali e dei gas ad esse associati (prevalentemente CO₂) sono concesse, all'interno delle zone di protezione ambientale, a fronte della presentazione di idonei studi idrogeologici, al fine di dimostrare la non incidenza in termini qualitativi e quantitativi sulla risorsa termale attualmente in uso autorizzato o eventuali sorgenti naturali.

5. Vulnerabilità degli acquiferi

Relativamente agli aspetti di sensibilità degli acquiferi, i limiti tracciati tra le unità idrogeologiche all'interno del territorio comunale hanno portato alla redazione delle carte di vulnerabilità degli acquiferi.

All'interno della carta sono riportati ulteriori elementi relativi alla vulnerabilità:

- Punti d'acqua (pozzo ad uso acquedottistico, pozzo ad uso domestico e/o con altro uso, sorgenti ad uso acquedottistico, sorgenti naturali)
- Produttori reali o potenziali di inquinamento (tracciato fognature esistenti, tracciato condotte metano, allevamenti di vario tipo, area dell'ex-discarica comunale di RSU);
- Potenziali aree vulnerabili all'inquinamento (cave, area di rispetto termale);
- Opere di approvvigionamento idrico (tracciati condutture degli acquedotti pubblici e privati)
- Corpi idrici superficiali, reticolo idrografico e zone di rispetto dei punti utilizzati a scopo acquedottistico;
- Zone di Protezione Ambientale della risorsa idrica, di sorgente e termale.

La relazione geologico-tecnica di supporto al presente piano sviluppa nel dettaglio la disciplina in relazione ai vari gradi di vulnerabilità degli acquiferi, anche in relazione ai contenuti del PTCP e delle vigenti disposizioni normative.

Di seguito si riporta una sintesi degli interventi incompatibili o per i quali le attività antropiche devono essere necessariamente orientate alla limitazione di qualunque tipo di infiltrazione nel terreno.

5.1 Disciplina delle aree sensibili di classe 1

In tali aree dovranno essere escluse tutte le attività in grado di favorire l'infiltrazione degli agenti inquinanti o di diminuire il tempo di percolazione delle acque superficiali in direzione dell'acquifero.

- Usi, impianti, attrezzature ed attività incompatibili;
- Realizzazione di impianti di stoccaggio o trattamento dei rifiuti di qualsiasi tipo, sono escluse le isole ecologiche, sono consentite aree di trasferimento ed aree attrezzate comunali per la raccolta differenziata di RSU solo nei casi di comprovata e documentata necessità;
- Impianti di autodemolizioni, raccolta di macchine utensili e beni di consumo durevoli compresi quelli domestici;
- Attività connesse sia alla produzione, l'uso o lo stoccaggio di sostanze pericolose o radioattive; (tutte le acque dei corpi idrici superficiali ricadenti in queste aree o comunque ad esse connessi devono rientrare in ogni condizione di portata entro i limiti delle caratteristiche qualitative di cui alla Tab. 1/A (Classe A3) dell'allegato 2 del D.L. 152/99. Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali);
- I depuratori di reflui urbani e industriali di nuova installazione devono essere dotati 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. Tali accorgimenti dovranno essere posti in essere anche nei casi di ristrutturazione od ampliamento dei depuratori esistenti. 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.

- È da evitarsi lo spandimento di fanghi provenienti da impianti di depurazione; il quantitativo di effluente zootecnico sparso sul terreno ogni anno, compreso quello depositato dagli animali stessi, non deve superare quanto previsto dal D.L. 152/2006 e successive modifiche.
- Sono escluse anche quelle attività comportanti l'impiego, la produzione, lo stoccaggio, oltre che delle sostanze pericolose e radioattive, così come individuate dalla vigente normativa nazionale e comunitaria, anche di quelle sostanze che, in base alle loro caratteristiche di tossicità, persistenza o bioaccumulabilità, possono essere ritenute tali, e qualunque indicazione con riferimento agli indirizzi ~~dello stesso art. A2~~ dell'art. 10.1.2 delle norme del P.T.C.
- Le pratiche colturali sono orientate alla prevenzione del dilavamento di nutrienti e fitofarmaci, in applicazione del Codice di buona pratica agricola redatto dall'ARSIA.
- I Comuni prevedono tipologie edilizie che non richiedono la realizzazione di apri o di scavi profondi che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Tali accorgimenti costruttivi vanno applicati a tutte le tipologie edilizie, comprese quelle approvate sulla base dei Programmi di Miglioramento Agricolo Ambientale.
- Negli insediamenti urbani esistenti ricompresi in aree sensibili di classe 1 debbono essere presi provvedimenti tesi a limitare l'infiltrazione di sostanze inquinanti, conformemente al disposto dell'art. ~~A2 c.7~~ 10.1.2 c.7 delle norme del P.T.C. Le nuove fognature ed eventuali fosse biologiche dovranno essere alloggiare in manufatti a tenuta ispezionabili; tutti gli interventi, anche quelli parziali, sugli impianti fognari esistenti dovranno essere finalizzati ad un adeguamento degli stessi per le stesse finalità.

5.2 Disciplina delle aree sensibili di classe 2

Per quanto riguarda i depuratori di reflui urbani e industriali si rimanda alle norme riportate per la Classe 1 di sensibilità.

La realizzazione dei seguenti impianti:

- Depurazione di acque reflue, ivi comprese quelle di origine zootecnica;
- Raccolta, stoccaggio o trattamento dei rifiuti di qualsiasi tipo;
- Autodemolizioni, raccolta di macchine utensili e beni di consumo durevoli compresi quelli domestici;
- Produzione, uso e stoccaggio di sostanze pericolose o radioattive;
- Trasferimento in fognatura di liquami

dovrà essere provvista di sistemi che prevengano il rischio di inquinamento delle falde.

Nei corpi idrici superficiali ricadenti nelle aree sensibili di Classe 2 o comunque ad esse connessi, le caratteristiche qualitative delle acque devono rientrare, in tutte le condizioni di portata, nelle caratteristiche stabilite per le acque salmonidi dalla Tab. 1/B dell'Allegato 2 del D.Lgs. 152/99, ~~fatti salvi i casi citati nel comma 2 dell'art. A2.~~ **Tale disposizione non si applica nei casi in cui le caratteristiche qualitative delle acque eccedano i limiti per dimostrate cause naturali.**

Nelle aree sensibili di classe 2 le attività antropiche sono orientate in modo da perseguire la limitazione delle infiltrazioni di sostanze inquinanti.

5.3 Disciplina delle aree sensibili di classe 3 e classe 4.

Per le aree inserite in queste classi di sensibilità non si prevedono limitazioni specifiche in quanto la risorsa acqua risulta essere protetta naturalmente per le aree ricadenti in classe 3 di sensibilità mentre è assente in quelle in classe 4.

Viene evidenziato che comunque ogni singolo intervento dovrà essere valutato singolarmente soprattutto in relazione all'interferenza di questo con la risorsa acqua; casi da valutare con attenzione saranno quelli nei quali si prevede di intervenire in aree limitrofe a corsi d'acqua od al confine tra aree inserite in classi di sensibilità diverse.

Capo II *Disciplina degli aspetti geologici ed idrogeologici*

Art. 9 - Generalità

Le destinazioni d'uso e le trasformazioni del territorio comunale sono ammesse con le limitazioni e/o le condizioni contenute nel presente Capo II.

Le norme finalizzate alla tutela ed alle modalità di trasformazione riguardano le parti del territorio e le sue risorse sotto descritte:

1. Aree instabili, pericolosità geologica;
2. Aree soggette a rischio idraulico.

Tutti gli interventi che verranno condotti nel territorio comunale dovranno tendere all'eliminazione del rischio connesso all'instabilità dei versanti ed al recupero delle aree già compromesse.

Il grado di instabilità dei luoghi e di conseguenza di pericolosità dovrà essere attentamente valutato ai fini della tipologia di intervento da adottare e comunque dovranno essere sempre privilegiati interventi che prediligano tecniche di ingegneria naturalistica.

Ai fini della disciplina delle aree soggette a rischio idraulico le presenti norme sono tese alla riduzione del rischio idraulico regolando le aree ad esso soggette conformemente a quanto previsto dalla vigente normativa.

Per quanto riguarda la definizione degli ambiti e la disciplina degli stessi viene fatto riferimento al PIT regionale Toscana.

Il P.S. dovrà essere in linea con tutte le salvaguardie poste con atti e strumenti (Norme di salvaguardia, P.A.I., ecc.) dalle Autorità di Bacino del Fiume Arno e dall'Autorità di bacino del Fiume Ombrone; eventuali contenuti del P.S. e del Piano Operativo che costituiscano modifiche ai contenuti di dette salvaguardie saranno concordati con le competenti Autorità di Bacino, sulla base dei relativi contenuti conoscitivi e disciplinari.

Art. 10 - Aree instabili, pericolosità geologica

Stabilizzazione dei versanti collinari.

1. I terrazzamenti agrari dovranno essere mantenuti nella loro piena efficienza mediante costanti ed opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento in efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

2. Nelle aree da pascolo soggette a fenomeni erosivi e rischio franoso dovrà essere salvaguardata l'integrità del cotico erboso e con essa la fertilità naturale dei suoli applicando corretti carichi animali e l'allontanamento delle acque di percolazione mediante la creazione ed il mantenimento di opportune sistemazioni idrauliche.

Impermeabilizzazione del suolo

3. Nella realizzazione di impianti arborei, così come di colture seminatrici, dovranno in ogni caso essere previste sistemazioni idraulico- agrarie atte a consentire una corretta regimazione delle acque superficiali ed orientate a favorire l'infiltrazione nel terreno e l'aumento dei tempi di corrivazione.

4. Nella realizzazione di tutti i tipi di impianto artificiale si dovrà minimizzare l'impermeabilizzazione attraverso l'uso più esteso possibile di materiali che permettano la percolazione e la ritenzione temporanea delle acque nel terreno. La realizzazione delle opere non dovrà alterare la funzionalità idraulica del contesto in cui si inseriscono, garantendo il mantenimento dell'efficienza della rete di convogliamento e di recapito delle acque superficiali.

5. Nelle aree impermeabilizzate le acque meteoriche superficiali dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo evitando il convogliamento diretto in fognatura o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.

6. Dovrà essere assolutamente evitato, in ogni caso, di interrompere e/o ostacolare il deflusso superficiale dei fossi e dei canali senza prevedere un recapito alternativo sempre coerente con la struttura e la tessitura colturale storica del contesto.

Sbancamenti, scavi e rinterri.

7. Ogni sbancamento e scavo in terreno sciolto o substrato lapideo che comporti modificazioni permanenti della morfologia e del profilo topografico dell'area, ancorché autorizzato dalle presenti norme, dovrà essere provvisto di appositi drenaggi a monte per l'abbattimento del carico delle acque meteoriche ed il loro convogliamento nella rete di scolo.

8. Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento e/o di escavazione dovrà essere individuato il sito di discarica ed i modi di utilizzo del materiale escavato. Lo scavo dello strato più superficiale del suolo vegetale dovrà essere conservato a parte in prossimità del luogo delle operazioni per essere successivamente utilizzato nei lavori di ripristino.

9. Per ogni intervento, autorizzato dalle presenti norme, che comporti un rimodellamento con modifica della pendenza di superfici preesistenti si dovranno calcolare le condizioni di stabilità delle nuove pareti e/o dei nuovi versanti in relazione alla prevista configurazione finale e alle variazioni indotte sulla stabilità delle strutture limitrofe.

10. Tutti i lavori di sbancamento e/o di scavo dovranno prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali ed il rinverdimento delle superfici mediante opere di rinaturalizzazione con l'impiego delle tecniche dell'Ingegneria Naturalistica.

11. Per i rinterri dovranno essere utilizzati materiali terrigeni simili a quelli esistenti in sito, ripristinando il grado di compattezza, di addensamento e di permeabilità del terreno.

Costruzioni interrato.

12. Per tutte le costruzioni interrate che andranno ad interessare le zone con falda acquifera superficiale, dovrà essere verificata la profondità del livello della falda e valutata la sua escursione stagionale in relazione alla profondità di posa delle fondazioni.

13. Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

14. Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, potranno essere realizzate, se consentite, nuove costruzioni interrate, a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della tavola d'acqua.

15. Nel caso che le costruzioni interrate siano costituite da locali sotterranei, sempre che ammessi dalle presenti norme e da quelle previste nel R.U., di profondità superiore ad un piano e/o da strutture fondazionali dirette profonde, la loro realizzazione è subordinata alla verifica dell'interferenza che le nuove costruzioni produrranno sulla circolazione delle acque sotterranee relativamente al loro possibile sbarramento e conseguente innalzamento del livello freatico e/o piezometrico.

16. La messa in opera di impianti di depressione della "tavola d'acqua" è consentita esclusivamente per la salvaguardia e la messa in sicurezza di edifici esistenti.

Art. 11 - Aree soggette a rischio idraulico

Casse di espansione.

1. Qualora a seguito di indagini e studi vengano messe in evidenza situazioni di rischio idraulico in aree ove si intende realizzare opere o interventi di interesse pubblico o ad esso ricollegabili potrà essere prevista la realizzazione di opportune casse di espansione per la laminazione delle portate di piena dei corsi d'acqua.

La posizione e la dimensione delle casse di espansione dovrà essere funzionale alla eliminazione del rischio idraulico.

In esse sarà vietato qualsiasi tipo di intervento edilizio, mentre vi potranno essere allocati impianti sportivi privi di superfici impermeabilizzate, parchi pubblici non attrezzati, colture seminatrici e impianti di arboricoltura da legno che non comportino particolari problemi o perdite in caso di sommersione.

Intubamenti.

2. Sono vietate tutte le operazioni di tombatura e tutte le operazioni che possano portare all'interramento dei fossi.

In via eccezionale potranno essere consentiti interventi di interrimento e intubamento connessi a specifiche operazioni di realizzazione di percorsi alternativi per il deflusso delle acque sempre che ammessi dalle presenti norme. In tali casi l'intervento dovrà prevedere obbligatoriamente i seguenti accorgimenti:

- all'imboccatura dei tratti dei corsi d'acqua intubati dovranno essere poste delle strutture atte alla decantazione e filtratura delle acque, quali desabbiatori, allo scopo di evitare l'intasamento della tubazione da parte del detrito e del materiale di varia natura raccolto e trasportato dalle acque lungo il percorso a monte;
- gli elementi filtranti dovranno essere dimensionati e posizionati in modo tale da non diminuire la sezione utile di deflusso prevedendo una fossa di accumulo per il materiale intercettato;
- la manutenzione ordinaria dovrà prevedere lo svuotamento periodico della fossa e la pulitura degli elementi filtranti in particolar modo dopo ogni evento di piena.

Argini.

3. Gli eventuali nuovi argini che potranno essere messi in opera lungo i corsi d'acqua sia per la realizzazione delle casse di espansione, sia per il rifacimento e/o miglioramento di quelli esistenti dovranno essere progettati in modo tale da consentire la fruibilità delle sponde.

4. L'efficienza idraulica delle arginature dovrà essere garantita da un preciso programma di manutenzione periodica per il mantenimento di una efficace copertura vegetale delle sponde, privilegiando la salvaguardia delle essenze autoctone.

5. E' vietata l'impermeabilizzazione degli argini. Sono consentiti gli interventi derivanti da tecniche di Ingegneria Naturalistica.

Capo III Aree protette e Beni Paesaggistici

Art. 12 - I Beni Paesaggistici in ambito comunale

1. La individuazione (e la relativa normativa) delle “aree protette” corrispondenti alla classificazione di Zona A del DCR 296/1988 è superata dalle norme attualmente vigenti.

2. Il territorio comunale di Trequanda non è interessato da “Aree Naturali Protette” individuate in ambito nazionale e regionale e corrispondenti a: parchi nazionali e foreste statali, parchi e riserve regionali, parchi provinciali, aree naturali protette di interesse locale ANPIL, siti natura 2000, siti di interesse regionale SIR, ecc.

3. La individuazione dei “Beni Paesaggistici” e le relative norme di disciplina contenute negli articoli che seguono, si riferiscono alle verifiche effettuate in ambito comunale in riferimento ai contenuti del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio - Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i.

4. In merito alle verifiche di cui al comma precedente, il Piano Strutturale ha rilevato l'esistenza dei seguenti contesti, che sono disciplinati nei successivi Artt. 13 e 14 delle presenti NTA e che saranno oggetto di ulteriori puntuali specificazioni delle norme di disciplina di Piano Operativo:

- a) “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico” - art. 134, co.1, lett. a) e art. 136 del Codice
Nel territorio di Trequanda non esistono immobili né aree di notevole interesse pubblico.
- b) “Aree tutelate per legge” - art. 134, co.1, lett.b) e art. 142, co.1 del Codice.
Si riferiscono a:
 - Territori contermini ai laghi – art. 142 comma 1 lett. b) D.Lgs. 42 /2004;
 - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - art. 142 co.1 lett.c) D.Lgs. 42 /2004;
 - Territori coperti da foreste e da boschi - art. 142 comma 1 lett. g) D.Lgs. 42 /2004 (in particolare: bosco di cipressi di elci e querce individuato ai sensi della L.778/1922 art. 2 a Trequanda Via Molino a Vento - ID Archivio Soprintendenza SI1011 – ID 191210 del 31/10/1931);
 - Zone di interesse archeologico – art. 142 comma 1 lett. m) D.Lgs. 42 /2004.
- c) Aree soggette a Vincolo Architettonico-Monumentale (L. 1089/1939, D.lgs. 490/1999, D.lgs. 42/2004 artt.10 - 11 – 12)

Art. 13 - Aree boscate

Il Piano Strutturale recepisce le prescrizioni dell'Art. 12 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR "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)".

La determinazione del perimetro delle aree boscate si riferisce alla definizione della Legge Forestale Toscana L.R. 39/2000 ed al Regolamento Forestale D.P.G.R. 8 agosto 2003 n. 48/R: "Costituisce bosco qualsiasi area, di estensione non inferiore a 2.000 m² e di larghezza > di 20 m, misurata al piede delle piante di confine, coperta da vegetazione arborea forestale spontanea o d'origine artificiale, in qualsiasi stadio di sviluppo, che abbia una densità non inferiore a 500 piante/ha oppure tale da determinare, con la proiezione delle chiome sul piano orizzontale, una copertura del suolo pari ad almeno il 20%".

Non sono considerate aree boscate:

- a) i parchi urbani, i giardini, gli orti botanici e i vivai;
- b) gli impianti per arboricoltura da legno e le colture specializzate realizzate con alberi e arbusti forestali e soggette a pratiche agronomiche;
- c) le formazioni di recente ricolonizzazione arborea ed arbustiva insediate nei terreni già destinati a colture agrarie e a pascolo, derivate da processi di abbandono per un periodo inferiore a quindici anni.

1. Individuate con apposito perimetro, corrispondono a parti del territorio coperte da boschi cedui e fustaie, da zone cespugliate, incolte e/o abbandonate o da coltivi interclusi.

2. All'interno di tali aree sono ammesse le seguenti funzioni, attività e/o interventi nel rispetto delle invarianti individuate dal presente Piano Strutturale:

- Residenza agricola, non agricola e agrituristiche negli edifici esistenti;
- Prevenzione degli incendi, tutela dell'assetto idrogeologico e idraulico, manutenzione dei percorsi e dei sentieri;
- Rimboschimento, pratiche fitosanitarie e tutela dell'assetto faunistico;
- Attività relative al tempo libero;
- Attività produttive di governo del bosco e del sottobosco, raccolta dei prodotti del sottobosco con le limitazioni previste dalle norme vigenti;
- Attività agricole e pascolo (mantenimento dei coltivi interclusi e recupero delle aree abbandonate).

3. Nelle aree boscate di cui al presente articolo non è consentito:

- Costruire nuovi edifici e aprire nuove strade eccetto quelle a servizio della prevenzione incendi, della silvicoltura e della tutela ambientale;
- Realizzare parcheggi, eccetto quelli a servizio del tempo libero previsti in limitate aree localizzate in posizioni perimetrali rispetto all'area boscata;
- Svolgere attività di motocross;
- Realizzare sistemi di telecomunicazione (antenne) e nuove linee di distribuzione di energia (o telecomunicazione) che comportino consistenti alterazioni al patrimonio boschivo.

Art. 14 – Vincoli

Le Tavole QC_2N e QC_2S “Carta dei vincoli e delle tutele” rappresentano i vincoli preordinati del territorio comunale.

Le attività e/o le trasformazioni previste sono soggette al rispetto delle prescrizioni derivanti dai vincoli derivanti dal D.Lgs. 22/01/2004 n. 42 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”:

14.1 Vincolo cimiteriale

Aree limitrofe ai cimiteri, destinate alla protezione degli stessi ai sensi dell'articolo 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvate con R.D. 27 Luglio 1934 n. 1265.

Sono definite le aree di rispetto, portandone il limite ad una distanza di ml.200 dal perimetro delle aree cimiteriali.

14.2 Vincoli ambientali

Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267.

14.3 Vincoli paesaggistici

1. Aree tutelate per legge

Il territorio comunale di Trequanda non è interessato da aree di notevole interesse pubblico individuate ai sensi dell'art. 136 e 143 (Piano Paesaggistico) del D.Lgs.42/2004 e non è interessato da “Aree Naturali Protette” individuate in ambito nazionale e regionale e corrispondenti a: parchi nazionali e foreste statali, parchi e riserve regionali, parchi provinciali, aree naturali protette di interesse locale ANPIL, siti natura 2000, siti di interesse regionale SIR, ecc.

I beni paesaggistici in ambito comunale assoggettati alla Parte Terza del Codice corrispondono alle aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142 del Codice, comma 1, lettere b), c) g) m) e sono riportati negli elaborati di Quadro conoscitivo Tavole QC_2N (nord) e QC_2S (sud).

a) Territori contermini ai laghi – art. 142 co.1 lett.b) D.Lgs. 42 /2004

Il PIT/PPR nell'elaborato A2 individua il bacino di Stabiconi come “Specchio d'acqua con perimetro superiore a 500 m”. L'invaso è di origine artificiale ed è stato realizzato per usi irrigui alla fine degli anni '70.

Il Piano Strutturale recepisce le prescrizioni dell'Art. 7 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR “Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia (art.142, c.1, lett. b, Codice)”.

b) Fiumi, torrenti e corsi d'acqua - Elenchi R.D. 1775/1933 - art. 142 co.1 lett.c) D.Lgs. 42 /2004

Il Piano Strutturale recepisce le prescrizioni dell'Art. 8 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR “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)”.

Qualunque intervento ammissibile in tali contesti deve essere compatibile con le esigenze di funzionalità idraulica, fatti sempre salvi gli interventi necessari alla sicurezza e fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici per la messa in sicurezza derivanti da obblighi di legge.

c) Territori coperti da foreste e da boschi - art. 142 co.1 lett.g) D.Lgs. 42 /2004

In particolare: Bosco di Cipressi di elci e querce – (L.778/1922 art. 2) – Trequanda Via del Molino a Vento - ID Archivio Soprintendenza SI1011 – ID 191210 del 31/10/1931.

La relativa disciplina, riportata al precedente art. 13, è ulteriormente specificata e approfondita nelle NTA di Piano Operativo, anche in riferimento alla esistenza in ambito comunale di alberature di interesse paesistico (singole o un filare) ed alla disciplina per i prodotti del sottobosco, con particolare riferimento alle aree tartufigene.

d) Zone di interesse archeologico – art. 142 comma 1 lett. m) D.Lgs. 42 /2004;

Il Piano recepisce le prescrizioni dell'Art. 15 dell'Elaborato 8B del PIT/PPR “Le zone di interesse archeologico (art.142, c.1, lett. m del Codice)” in riferimento all'ambito territoriale di Piazza di Siena ed alla relativa Scheda di Vincolo archeologico - Bene identificato 90520365280 - Zona archeologica SI19 - Codice Soprintendenza: ARCEO194 – Foglio 55 partt. 4,13 ed individua l'ulteriore area di vincolo relativa alla Villa Romana di Molino di Trove - Foglio n. 73, particella 55.

Provvedimenti:

- Area con resti di un importante insediamento d'altura di età ellenistica (Loc. I Monti) - ID 310678 del 29/08/1997 (L. 1089/1939 artt. 1,3); Immobili (terreni) su cui insistono i resti di un insediamento fortificato d'altura di età ellenistica (Loc. Piazza di Siena) del 07/05/2010 (D.Lgs.42 /2004, art.10, co.3, lett.a)

- Resti archeologici relativi alla Villa Romana di Molino di Trove, Decreto n. 81 del 12/05/2022 del Ministero della Cultura - Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale (D.Lgs.42/2004, art.10, co. 1 e co.3, lett.a).

Sulla base delle indicazioni della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto e di concerto con la Soprintendenza stessa, il quadro conoscitivo di PS è stato implementato con un lavoro di analisi della risorsa archeologica che ha portato alla redazione della Carta del Potenziale Archeologico (CPA), ponendo le basi per la redazione di uno strumento efficace per la gestione del territorio e del Rischio Archeologico Assoluto (CRA).

Il rischio archeologico è stato considerato come l'effettivo rischio di presenze antiche sull'intera area comunale, indipendentemente dalla tipologia di opera in progetto.

In tutto il territorio comunale ogni azione di trasformazione, sia connessa ad interventi urbanistico-edilizi, sia che attenga alle sistemazioni agrarie e dell'assetto ambientale e paesaggistico, è condizionata dalle esigenze di salvaguardia di eventuali possibili rinvenimenti e scoperte di natura archeologica.

Con riferimento alla Carta del Potenziale Archeologico e allo Schedario delle evidenze archeologiche del Piano Strutturale, il Piano Operativo suddivide il territorio in base al rischio archeologico nelle zone rappresentate nella Carta del Rischio Archeologico e disciplina le relative condizioni per l'ammissibilità di eventuali interventi.

2. Aree soggette a Vincolo Architettonico-Monumentale

Censite e ricomprese nell'elenco del Sistema Informativo Territoriale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Regione Toscana sono riferiti ai seguenti edifici o parti di edificio:

- a) Rocca di Trequanda - Bene Identificato: 90520361303 - ID Archivio Soprintendenza SI1008 - A_SI0097 - ID 431053 del 06/06/2007 (Castello di Trequanda - L.364/1909 art. 5 – ID 202011 del 07/10/1909) - Foglio 14 part. B sub.3-214 sub.4,5,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17-209 sub.7,8;
- b) Palazzo Pretorio di Petroio - Bene Identificato: 90520361302 - ID Archivio Soprintendenza SI1009 - provvedimento di tutela diretta L. 364/1909 – ID 369699 del 09/10/1909 - Foglio 74 part.4;
- c) Pieve di S. Stefano a Cennano a Castelmuzio Secolo XIII - Bene Identificato: 90520361301 - ID Archivio Soprintendenza SI1010 – provvedimento di tutela diretta L. 364/1909 - ID 229979 - Foglio 69 part. A;
- d) Casa Canonica annessa alla Chiesa SS. Pietro e Andrea – Bene Identificato: 90520361781 - ID Archivio Soprintendenza SI1012 - provvedimento di tutela diretta L. 1089/1939 - ID 131802 del 01/07/1991;
- e) Torre di Petroio - Bene Identificato: 90520360007 - ID Archivio Soprintendenza SI1013 - provvedimento di tutela diretta L. 1089/1939 – 23/01/1995 - Foglio 74 part. 31;
- f) Chiesa e Canonica di S. Antonio Abate, località Belsedere - Bene Identificato: 90520360008 - ID Archivio Soprintendenza SI1014 - provvedimento tutela diretta ai sensi della L. 1089/39 e- ID 124903 del 06/04/1999 - Foglio 35 part. 11 e A;
- g) Teatro Società di Mutuo Soccorso a Petroio - Bene Identificato: 90520360009 - ID Archivio Soprintendenza SI1015 – provvedimento di tutela diretta L. 1089/1939– ID 231172 del 27/07/1995 - Foglio 74 part. 81;
- h) Villa Salimbeni, cappella, edifici annessi e parco - Bene Identificato: 90520360010 - ID Archivio Soprintendenza SI1017 - provvedimento tutela diretta D.Lgs.29/10/1999, n. 490 – ID 256786 del 08/06/2001 - NCEU Foglio 53 part. 43,46,57,58,55,44,22,56,66,23-NCT Foglio 53 part.20,21;
- i) Edicola religiosa (Madonna del Parto) - ID Archivio Soprint. SI1016 – Doc. Sopr. 22/04/96;
- j) Palazzo Comunale Trequanda - Bene Identificato: 90520360005 - ID Archivio Soprintendenza SI1007- provvedimento tutela D.Lgs.29/10/1999, n. 490 – ID 369491 del 04/06/2003 - Foglio 14 part. E,160,211;
- k) Palazzo Avignonesi a Petroio - Bene Identificato: 90520360011 - ID Archivio Soprint. SI1018 - provvedimento tutela D.Lgs.29/10/1999, n.490 – ID 368930 del 06/08/2002 - Foglio 74 part. 13;
- l) Abbadia Sicille - Bene Identificato: 90520361123 - ID Archivio Soprintendenza A_SI0013 - provvedimento di tutela D.Lgs.29/10/1999, n.490 - ID 125269 del 30/04/2004 - Foglio 50 part. B,16,17,20;
- m) Cinta Muraria di Petroio - Bene Identificato: 90520361399 - ID Archivio Soprintendenza A_SI0072 - provvedimento tutela diretta D.Lgs.42/2004 – ID 431512 del 19/10/2006 (Foglio 74);

- n) Podere Casanova strada com.le dalle Gorghe a Abbadia Sicille - Bene Identificato: 90520361412 - ID Archivio Soprintendenza A_SI0085 - provvedimento tutela diretta ai sensi del D.Lgs. 42/2004 – ID 431069 del 16/02/2006 - Foglio 43 part. 17;
- o) Podere Baconcoli – Strada Vicinale dell’Invidia - Bene Identificato: 90520361413 - ID Archivio Soprintendenza A_SI0086 - provvedimento tutela diretta ai sensi del D.Lgs.42/2004 – ID 431076 del 16/02/2006 - Foglio 13 part. 33;
- p) Edicola religiosa – Trequanda Via Cupa – Bene Identificato: 90520361483-ID Archivio Soprint. SI1016-provvedimento tutela diretta D.Lgs.42/2004-ID 4477183 del 21/05/09-Foglio 14 part. 88;
- s) Podere Lama – Strada comunale S. Anna - Bene Identificato: 90520361459 - ID Archivio Soprintendenza SI1646 – provvedimento tutela diretta D.Lgs.42/2004 art. 12 (verifica su istanza di parte) - ID 446207 del 21/09/2008 - Foglio 78 part. 27;
- t) Cimitero comunale di Castelmuzio Strada Provinciale 71 km.8 - Bene Identificato: 90520361588 - ID Archivio Soprintendenza SI1779 - provvedimento tutela diretta D.Lgs.42/2004 art. 12 (verifica su istanza di parte) - ID 415293 del 02/08/2011 – Foglio 61 part. A, B.

3. Elenco beni tutelati ope legis

Per il combinato disposto dell’articolo 10 comma 1 e dell’articolo 12 comma 1 del Codice, i beni pubblici che siano opera di autore non più vivente e la cui esecuzione risalga ad oltre settanta anni sono soggetti a vincolo generico fino alla verifica di sussistenza dei presupposti del vincolo stesso. La ricognizione dei beni che rientrano in tale tutela ha portato alla individuazione dei seguenti beni per i quali, fino alla verifica di sussistenza dei presupposti di vincolo, resta vincolante il parere della Soprintendenza:

Trequanda

- Chiesa SS. Pietro e Andrea
- Chiesa della Confraternita dell’Immacolata Concezione
- Biblioteca comunale e alloggi edilizia residenziale Pubblica, Via Maresca n. 11 (28 Ottobre)
- Sede Pro Loco (edificio in parte) Via Roma n. 2
- Ex Avis ora deposito comunale Slargo Via Diacceto
- Alloggi edilizia residenziale Pubblica (edificio in parte) Via Roma - Via Larga
- Giardini pubblici
- Parco delle Mura Ornella Pancirolli
- Parco del Mulino a Vento - Torre colombaia
- Cimitero di Trequanda

Petroio

- Chiesa di S. Pietro e Paolo
- Chiesa della Compagnia
- Chiesa di S. Giorgio
- Cappella di S. Andrea
- Scuola Materna ed elementare Via Salimbeni n. 2
- Fonte Acqua del Morto
- Monumento ai Caduti
- Cimitero di Petroio

Castelmuzio

- Chiesa di Santa Maria Assunta
- Oratorio della Confraternita della SS. Trinità e di S. Bernardino
- Palazzo Fratini
- Monumento ai Caduti
- Viale della Rimembranza
- Area a verde pubblico Via di Leccetello
- Area a verde pubblico Piazza San Bernardino da Siena

Tutti i beni tutelati ai sensi della Parte Seconda del Codice, sia perché oggetto di specifico provvedimento di vincolo sia perché tutelati ope legis, sono riportati negli elaborati di Quadro conoscitivo Tavole QC_2N e QC_2S.

Il Piano Operativo dovrà prevedere uno specifico elaborato “Schede VINCOLI” che ricomprensca e raccolga la schedatura completa di tutti i beni oggetto di tutela in ambito comunale.

Art. 15 - Generalità in ambito sovracomunale e comunale

1. Unità e ambiti di paesaggio nel PTCP di Siena

Nel vigente PTCP il territorio del Comune di Trequanda rientra nel Circondario n. 6 Valdichiana insieme ai Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, S. Casciano de' Bagni, Sarteano, Sinalunga e Torrita di Siena

Il territorio comunale è ricompreso:

- In gran parte nell'Unità di paesaggio n. 11 – Dorsale sommersa;
- In parte nell'Unità di paesaggio n. 10 – Crete di Monte Oliveto;
- In minima parte nell'Unità di paesaggio 12 – Val di Chiana;
- In minima parte nell'unità di paesaggio n. 6 – Pian del Pian del Sentino;

I tipi di paesaggio interessati, caratterizzati dalle categorie morfologiche e dalle forme di paesaggio specificate, poste in ordine di prevalenza della relativa estensione territoriale, sono i seguenti:

(categorie morfologiche)

- Colline sabbiose e ciottolose
- Piani alluvionali ed invasi lacustri bonificati
- Strutture dei rilievi appenninici
- Colline sabbiose e ciottolose
- Colline sabbiose e ciottolose
- Piani alluvionali e invasi lacustri bonificati

(forme di paesaggio agrario)

- Paesaggio dei seminativi con appoderamento rado
- Paesaggio dei seminativi con appoderamento rado
- Paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto
- Paesaggio del bosco
- Paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto
- Paesaggio del bosco.

2. Unità e ambiti di paesaggio nel PIT/PPR

Nel PIT/PPR il territorio di Trequanda rientra nell'Ambito n. 17 – Val d'Orcia e Val d'Asso insieme ai Comuni di Castiglione d'Orcia, Montalcino, Pienza, Radicofani, S. Quirico d'Orcia.

In tale ambito, le Invarianti Strutturali del PIT/PPR individuano i principi generativi, i caratteri specifici e le regole di riferimento per definire le condizioni di trasformabilità del patrimonio ambientale al fine di assicurarne la permanenza.

La disciplina del P.S. assume come riferimento la descrizione strutturale delle invarianti e delle risorse interessate, le dinamiche di trasformazione, i valori espressi, le criticità, le interpretazioni di sintesi, gli indirizzi per le politiche e la disciplina d'uso espressa attraverso l'esplicitazione dei relativi obiettivi di qualità e le direttive.

3. Aree del Registro Nazionale dei paesaggi rurali storici

Una consistente porzione del territorio comunale di Trequanda è classificata come "Paesaggio rurale storico" a seguito del riconoscimento da parte del Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali, tramite l'Osservatorio nazionale del paesaggio rurale, delle pratiche agricole e conoscenze tradizionali, in base ad un dossier presentato dal Comune dal titolo "Il paesaggio policolturale di Trequanda".

Il riconoscimento attesta la tutela della biodiversità e l'autenticità del paesaggio locale, certificandone il valore.

Il contesto del "Paesaggio rurale storico", riportato nelle tavole di Piano Strutturale PS_2N e PS_2S è suddiviso in due aree: una più piccola a nord (comprende il centro di Trequanda ed il versante sud-ovest del centro) ed una più ampia che interessa quasi tutto il quadrante sud del territorio comunale e comprende entrambi i centri di Petroio e di Castelmuzio.

Nei contesti così come individuati, il Piano Strutturale ritiene prioritario:

- preservare il carattere multifunzionale del paesaggio, conservando la biodiversità diffusa sul territorio e l'articolata complessità degli usi del suolo;

- tutelare la persistenza delle infrastrutture rurali e la conservazione della maglia agraria storica;
- incentivare la conservazione delle colture di impronta tradizionale evitando fenomeni di abbandono;
- limitare il rimodellamento dei suoli e la creazione di aree agricole intensive;
- evitare inserimenti di volumi e di infrastrutture fuori scala rispetto alla maglia territoriale di originario impianto.

4. **Ambiti di Paesaggio ed UTOE del territorio rurale**

Nel territorio comunale, anche in relazione alle Unità di Paesaggio espresse dai morfotipi rurali del PIT/PPR, sono state individuati 5 Ambiti di Paesaggio, che hanno portato alla delimitazione delle UTOE DEL TERRITORIO RURALE:

UTOE P4 - Ambito di Trequanda

UTOE P5 - Ambito delle colline centrali e di Piazza di Siena

UTOE P6 - Ambito di Petroio

UTOE P7 - Ambito di Castelmuzio

UTOE P8 - Ambito delle prime pendici collinari e di Sant'Ambrogio.

PARTE III Disciplina del sistema insediativo e del paesaggio

Capo I Disciplina del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto

Art. 16.a - Perimetrazione del territorio urbanizzato

Il perimetro del territorio urbanizzato comprende:

- I centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.
- Le aree che sono state individuate tenendo conto delle strategie di riqualificazione e di rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani.

TREQUANDA

La perimetrazione del Territorio Urbanizzato ha determinato la delimitazione di due aree distinte:

1. Area Urbanizzata del Centro comprende:
 - Tessuto del centro storico, tessuti di margine consolidati, tessuto lineare lungo le strade, aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.
 - Area posta tra l'edificato del centro storico e l'area PEEP con finalità di ricucitura dei margini urbani e valutando il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.
2. Area Urbanizzata del Tessuto Produttivo comprende:
 - Zona artigianale esistente, che si colloca tra i due bracci della SP di Trequanda n. 38 in Loc. Pian delle Fonti.

PETROIO-MADONNINO DEI MONTI

La perimetrazione del Territorio Urbanizzato ha determinato la delimitazione di due aree distinte:

1. Area Urbanizzata del Centro comprende:
 - Tessuto del centro storico, i tessuti di margine e l'edificato lineare lungo la SP n. 71, le aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.
 - Area posta a nord della S.P. 71A in adiacenza dell'area PEEP già destinata ad interventi di trasformazione, anche valutando il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.
 - Area anch'essa in adiacenza dell'area PEEP, perimetrata scorporandola in parte dalla zona destinata dal P.S. ad edilizia scolastica, con finalità di ricucitura dei margini urbani.
2. L'Area Urbanizzata del Tessuto Produttivo comprende:
 - Zona artigianale esistente in Loc. Madonnino dei Monti, in corrispondenza dello snodo tra la SP di Trequanda n. 38, la SP dei Renelli n. 57 e la SP di Petroio e Castelmuzio n. 71.

CASTELMUZIO

La perimetrazione del Territorio Urbanizzato ha determinato la delimitazione di un'area che comprende:

- Tessuto del centro storico, tessuti prevalentemente lineari lungo la SP n. 71, aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.
- Area posta lungo il margine urbano a sud-ovest dell'edificato, già destinata dal previgente R.U. in parte ad interventi per edilizia residenziale pubblica ed in parte ad interventi di perequazione urbanistica.

Art. 16.b - I tessuti urbani

Il Piano Strutturale persegue gli obiettivi di salvaguardia della riconoscibilità del sistema insediativo storico e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo.

L'articolazione delle norme di Piano Strutturale attribuiscono centralità ai nuclei storici, tutelando le relazioni funzionali, visive e simboliche tra il sistema urbano ed il paesaggio rurale, limitando i processi di urbanizzazione e di consumo di suolo e promuovendo il riordino degli insediamenti esistenti.

I tessuti del Territorio Urbanizzato comprendono le seguenti aree, ulteriormente disciplinate dagli articoli che seguono:

a. - Centri storici

Sono individuati nelle Tavole di Piano Strutturale in scala 1: 2.000.

Comprendono l'edificato storico dei tre borghi medioevali di Trequanda, Petroio e Castelmuzio.

Il tessuto dei tre centri è stato analizzato con una schedatura suddivisa per singoli edifici, isolati e unità edilizie.

La schedatura ha consentito di assegnare ad ogni area (*unità edilizia*) le destinazioni d'uso compatibili, le categorie di intervento ammesse ed il metodo di intervento.

La disciplina degli interventi ammissibili e delle modalità di intervento è ulteriormente dettagliata nelle NTA di Piano Operativo.

Con finalità di tutela e di valorizzazione, il Piano Strutturale ed il Piano Operativo contengono la delimitazione di ulteriori aree, definite "Aree integrative dei centri storici" che rappresentano le zone immediatamente adiacenti al tessuto dei centri storici e ad esse strettamente correlate, nelle quali deve essere garantita la permanenza dei rapporti spaziali, visivi, ambientali e paesaggistici.

b. - Tessuti di formazione recente - Tessuto sfrangiato di margine (T.R.7.)

Questo tessuto costituisce l'edilizia contemporanea dei Centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio. Questo insieme di preesistenze edilizie, edificate senza una precisa regola insediativa, ad eccezione degli edifici dei piani Peep comunali, si presenta spesso decontestualizzato, con una variabilità casuale di disegni planivolumetrici, talvolta con decorazioni di falso antico o con la proposizione di stilemi e "citazioni" che non hanno legami con il contesto storico. In questo ambito anche gli spazi urbani di piazze e aree verdi sono spesso costituite da superfici residuali non progettate.

La disciplina è volta al recupero ed al potenziamento degli spazi pubblici e di uso pubblico, assegnando all'edificato esistente categorie di intervento che possano favorire il miglioramento delle relazioni funzionali e percettive rispetto al contesto storico.

c. - Tessuti di formazione recente - Tessuto lineare (T.R.8.)

In ognuno dei tre centri si sono formati dei tessuti di accrescimento dell'edificato lungo le Strade Provinciali e costituiti per lo più da lotti singoli con piccole aree di pertinenza recintate e con assenza di spazi pubblici.

La disciplina di tali aree è finalizzata a favorire il ripristino delle relazioni funzionali, visive e paesaggistiche con la campagna "retrostante", puntando al miglioramento degli spazi aperti, del verde e dei percorsi pedonali.

I tessuti del Territorio Urbanizzato comprendono inoltre le seguenti aree urbanizzate del tessuto produttivo:

d. - Tessuti artigianali e produttivi - Tessuto a proliferazione produttiva lineare (T.P.S.1)

I tessuti sono sorti all'ingresso dei centri abitati con lotti di capannoni di medie dimensioni, con collocazione ai margini del tessuto urbano con tipologie edilizie seriali prive di qualità architettonica, di relazioni con il contesto e di dialogo con il territorio aperto.

Le criticità "progettuali" sono legate alla mancanza di una pianificazione organica del tessuto, al posizionamento casuale dei lotti, alla carenza di spazi verdi, all'assenza di margini progettati che mantengano dei varchi verso il territorio aperto e che non determinino occlusione della visibilità, alla banalizzazione delle architetture.

Le criticità "funzionali" sono invece legate al disordine casuale nella compresenza di componenti

residenziali, commerciali e produttive, alle carenze di manutenzione degli spazi pertinenziali, dei piazzali e dei parcheggi, ai casi di degrado dovuti alla cessazione di alcune attività, al rapporto con la strada mediato da spazi di pertinenza recintati e prevalentemente pavimentati, adibiti a funzioni complementari alla produzione con la totale assenza di spazi pubblici, fatto salvo i piazzali adibiti a parcheggio.

e. - Aree di ricucitura dei margini

Sono aree poste all'interno del perimetro del territorio urbanizzato nelle quali il P.S. prevede di mantenere alcuni piccoli interventi di trasformazione, da assoggettare a precise disposizioni di qualificazione tipologico-edilizia ed a puntuali verifiche di inserimento ambientale e paesaggistico. Tali aree saranno regolamentate dal Piano Operativo, anche valutando il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, con finalità di riqualificazione dei margini urbani e di ricucitura dell'edificato recente, spesso connotato da scarsa qualità edilizia.

f. Verde di connessione urbana

Sono aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato che tuttavia contribuiscono alla percezione complessiva dei sistemi urbani all'interno delle UTOE e costituiscono potenziali elementi di qualificazione della rete ecologica locale, rappresentando la cintura verde di collegamento tra il territorio urbanizzato e quello rurale e naturale.

In base al contesto di riferimento possono assumere il ruolo di:

- Varchi ecologici da mantenere anche in una ottica di qualificazione e di miglioramento della fruibilità del territorio;
- Direttrici di conservazione della connettività ecologica da potenziare attraverso l'impianto di elementi vegetazionali;
- Ambiti di rifunzionalizzazione del contesto con finalità di compensazione e di mitigazione di elementi e di interventi preesistenti non perfettamente coerenti con le componenti ambientali e paesaggistiche.

**Art. 16.c - Centri Urbani, Centri Storici, Aree di pertinenza
(prescrizioni relative all'invarianza dei caratteri storici e della peculiarità dei luoghi)**

Nel rispetto delle disposizioni degli artt. H5, H6, H7, e dei contenuti dei capi I, L e M, degli obiettivi, delle disposizioni e degli ambiti di applicazione della disciplina paesistica del P.T.C.P., in alcuni casi sono stati modificati i perimetri delle aree di pertinenza delle componenti che costituiscono il Sistema Insediativo Provinciale (Centri, Aggregati, Beni storico-architettonici) censite dal P.T.C.P. stesso. Le diverse perimetrazioni sono derivate da analisi specifiche dei contesti ambientali, da conoscenze particolareggiate del territorio ed in considerazione degli effettivi rapporti morfologici, percettivi e funzionali esistenti.

Trequanda

1. Il borgo di Trequanda (462 m. slm) è posto sul crinale che comprende a sud-ovest Piazza di Siena e che separa la Val di Chiana dalla Val d'Asso.

Situato in una zona già abitata in epoca etrusca, come testimoniano ritrovamenti archeologici e tracce di antichi insediamenti, il Centro di Trequanda è stato edificato in epoca medievale con una struttura urbana fortificata che ha mantenuto nel tempo la propria conformazione praticamente inalterata.

Il Centro Storico si articola intorno ad una piazza sulla quale si affacciano il castello del XII secolo con torre a sezione circolare ed una chiesa romanica, ed è caratterizzato dal tipico articolarsi di vicoli, passaggi coperti, lastricati in pietra, archi.

Petroio

2. A sud-est di Trequanda è situato il Centro Storico di Petroio (487 m slm). Posto su un rilievo è caratterizzato da un impianto circolare, con strade a spirale che portano alla piazza principale e dalla torre del Cassero del XIII secolo.

Le origini etrusche del Centro, i ritrovamenti romani, e i successivi documenti di epoca medievale testimoniano il valore storico del Borgo e si sommano al suo valore paesaggistico con viste panoramiche verso Pienza, Montalcino ed il Monte Amiata. Caratteristica di questo Centro è anche la tipica lavorazione della terra cotta di antica tradizione, documentata fin dal 1500 e testimoniata dalla presenza di un'antica fornace che si trova fuori delle mura.

Castelmuzio

3. Il Borgo medievale di Castelmuzio sorge su un rilievo collinare a confine con la Val d'Asso. Le origini risalgono all'epoca etrusca-romana e la struttura urbana è quella tipica delle città fortificate difese da una cinta muraria e incentrate su una piazza centrale attorno alla quale sorgono gli edifici principali dominati dalla casa torre di palazzo Fratini.

4. Centri storici

I Centri Storici sopra descritti, sono oggetto di tutela e valorizzazione per quanto riguarda:

- la loro organizzazione (rapporto edificio/suolo/strada, caratteristiche morfologiche e relative opere di sistemazione);
- gli allineamenti, le opere di connessione (portici, archi, distacchi, recinzioni, pavimentazioni, spazi a verde);
- i singoli organismi edilizi (caratteri e assetti tecno-morfologici).

Nell'ambito dei centri storici, la destinazione residenziale rappresenta la funzione prevalente e caratterizzante.

La schedatura effettuata sui fabbricati dei centri storici, anche quelli di non evidente pregio, ha lo scopo di esplicitare un giudizio critico sul valore del patrimonio storico degli insediamenti e di classificare gli interventi edilizi ammissibili, al fine di promuoverne la conservazione e la riqualificazione.

L'Amministrazione Comunale promuove gli interventi pubblici per il miglioramento del decoro del centro storico (arredo, verde urbano, sicurezza e aspetto degli edifici) ed i progetti ed investimenti privati che favoriscano la fruibilità ed una maggiore appetibilità dell'abitare nei centri storici, nel rispetto dell'unitarietà e della coerenza estetica, stabilendo criteri ed azioni di valorizzazione ed eventualmente prevedendo, con appositi atti formali, misure di incentivazione a favore di chi acquista, restaura e riqualifica immobili non utilizzati nel centro storico.

Tutti i proprietari degli edifici situati nel centro storico sono obbligati, nel rispetto delle norme prescritte con la presente disciplina, a tutelare e conservare l'integrità tipologica, architettonica, materica e cromatica degli edifici e delle loro finiture.

Ogni intervento sul patrimonio edilizio deve tendere:

- Alla conservazione dell'assetto storicamente conformato;
- Alla conservazione dei caratteri architettonici degli edifici;
- Al miglioramento dei requisiti strutturali, igienico-ambientali, di sicurezza e accessibilità;
- Alla conservazione degli interventi di adeguamento antisismico eseguiti e al miglioramento sismico, nel rispetto dei disposti della presente disciplina.

Per ognuno dei tre centri storici, il Piano Operativo stabilisce le norme di dettaglio, precisando le funzioni e le destinazioni d'uso compatibili e gli interventi ammissibili.

5. Aree di pertinenza dei centri storici

Sono le aree di pertinenza del sistema urbano provinciale che hanno rilevante significatività per il rapporto tra città consolidata e territorio aperto, zone rurali contigue agli ambiti urbani storici nelle quali deve essere garantita la permanenza dei valori paesaggistici e delle funzioni storicamente consolidate.

Nelle **aree di pertinenza**, individuate con apposito perimetro nelle Tav. PS_1N, PS_1S, sono ammesse abitazioni rurali ed annessi rurali da realizzarsi secondo le procedure di cui alla L.R. 65/2014, ~~al Capo Q~~ **all'art. 14** del PTCP ed al Capo III della Parte V delle presenti norme e le prescrizioni di cui al presente articolo.

In tali ambiti dovranno essere tutelate e conservate:

- Le sistemazioni idraulico-agrarie tradizionali e la rete scolante;
- La rete ecologica costituita da siepi, filari e formazioni vegetali di interesse paesaggistico;
- La continuità e la permanenza della percezione del paesaggio preservando le principali visuali;
- La viabilità ed il sistema di percorsi e di sentieri;
- Le opere e testimonianze storiche quali ponti, muri di contenimento, ciglioni, cippi, tabernacoli;
- Le tessiture agrarie tradizionali di valore storico con particolare riguardo alle colture terrazzate.
- Sono compatibili con il contesto:
- Attività agricole condotte secondo i sistemi tradizionali;
- Sistemazioni a verde attrezzato;
- Percorsi pedonali e ciclopeditoni attrezzati;
- Verde privato di pertinenza degli edifici, utilizzando specie vegetali percettivamente omogenee e coerenti con il contesto paesaggistico ed evitando soluzioni banalizzanti.

5 bis. Aree Integrative dei Centri Storici

Le **Aree Integrative dei Centri Storici** individuate con apposito perimetro nelle Tavv. PS_2, PS_3, PS_4, sono soggette a vincolo assoluto di inedificabilità.

Sono ammessi interventi di recupero del Patrimonio edilizio esistente e la conduzione delle attività agricole sulla base delle presenti norme.

Eventuali capanni e annessi agricoli e/o amatoriali incongrui con il contesto potranno essere soggetti ai soli interventi di restauro ovvero potranno essere oggetto di demolizione con le modalità che verranno sviluppate dalle Norme di Piano Operativo.

6. I caratteri tipo-morfologici, i materiali, i colori degli edifici di cui al precedente comma 5 sono descritti puntualmente nella disciplina del Piano Operativo.

Art. 17 - Insediamenti di formazione recente

1. Aree di contatto col Centro Storico (Tavole PS_2, PS_3, PS_4)

“a” - Località “Pentera” e Via S.G. Piccolomini- Area edificata posta sul versante ovest del Centro di **Trequanda**. Si è formata alla confluenza tra le due strade extramurali di Via Piccolomini e Via Taverne. Gli edifici realizzati, destinati ad uso residenziale, formano un complesso e casuale sistema di terrazzamenti derivante anche dalle caratteristiche morfologiche del terreno.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, verde privato.

“b” - “Rimembranza”- “Madonna del Sodo” – Area a sud della cinta muraria di **Trequanda** posta nelle adiacenze della Cappella della Madonna del Sodo; comprende edifici residenziali in linea su Via della Rimembranza, la caserma dei Carabinieri, un edificio presente ai primi dell’800 (notevolmente modificato con destinazioni commerciali e di abitazione) e manufatti ad uso magazzino.

Destinazioni: residenza, artigianato di servizio, attività commerciali, turistiche, ricettive, attrezzature pubbliche e/o di interesse pubblico, parcheggi, verde privato.

2. Aree periferiche consolidate

(Assimilabili ai tessuti sfrangiati di margine T.R.7 di cui al precedente Art. 16.b comma b.)

“a” - Area posta sul versante sud del Centro di **Trequanda**; si estende tra la Via del Leccetello, Piazza della Libertà e Via dei Tigli. L’insediamento è costituito da edifici a schiera di epoca recente costruiti, tramite P.e.e.p., in adiacenza degli impianti sportivi.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, verde privato, parcheggi.

“b” - Area in **Petroio**, sul versante nord della S.P. 71, in loc. Casino individuata dalla Via della Libertà. L’insediamento, costruito tramite P.e.e.p., presenta edifici singoli e a schiera.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, verde privato, parcheggi.

“c” - Area edificata, individuata da Via della Repubblica, posta sul crinale ad ovest del Centro Storico di **Castelmuzio**, costruita tramite P.e.e.p., si estende lungo la strada comunale della Pieve verso Pian della Madonna.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, verde privato, parcheggi.

3. Agglomerati edilizi lineari lungo le strade

(Assimilabili ai tessuti lineari T.R.8 di cui al precedente Art. 16.b comma c.)

“a” - Area a sud dell’abitato di **Trequanda** formata da una modesta edificazione di tipo lineare tra la S.P. n. 38 e la Via del Mulino a Vento. Gli edifici sono singoli e bifamiliari.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, artigianato di servizio alla residenza, attività ricettive, commerciali (negozi di vicinato) uffici, attività pubbliche e di uso pubblico, verde privato.

“b” – Aree: S. Girolamo e strada Comunale di Salimbeni in adiacenza della S.P. 71 a nord-est di **Petroio** in direzione del Madonnino dei Monti. In questo comparto sono stati realizzati edifici di epoca relativamente recente e di scarso valore architettonico. Alcuni sono destinati ad uso artigianale e commerciale.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, attività artigianali attuali, compatibili con la residenza, commerciali, parcheggio, verde privato.

“b” – Aree poste tra **Petroio** e il Madonnino dei Monti, adiacenti alla S.P. 71, in località Meleto e Pietrafitta.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, parcheggio, verde privato.

“c” - Area in adiacenza della strada comunale della Pieve S.Stefano in **Castelmuzio**. Comprende piccoli agglomerati lineari di edifici, alcuni dei quali risalgono ad epoca precedente al 1940.

Destinazioni: residenza permanente, servizi ed accessori della residenza, attività ricettive, verde privato, parcheggi.

4. Formazioni insediative nel territorio aperto – case sparse

- a) Nel territorio aperto sono presenti formazioni insediative classificate come Beni Storico Architettonici, aggregati, edifici specialistici, case sparse e complessi di interesse storico, che sono stati oggetto di schedatura e che sono elencati e descritti ai successivi artt. 18 e 19. La schedatura non ha riguardato solo i singoli edifici, ma anche gli annessi, le pertinenze edilizie ed agricole, il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento. Per un migliore controllo delle trasformazioni possibili e per salvaguardare i valori dell'edificato storico, il Piano Operativo detta la puntuale disciplina delle trasformazioni ammissibili tramite le N.T.A. e tramite un approfondimento delle schede-norma, in particolare per gli edifici ed i complessi corrispondenti ad i Beni Storico Architettonici.
- b) La schedatura degli edifici esistenti nel territorio aperto ha interessato anche alcune formazioni insediative e manufatti che non rivestono caratteri di interesse storico o ambientale rilevante:
1 Palazzina; 3 Casa Micciolo; 4a Fornoli nuovo; 19 Casotto II; 27 Lazzeretto; 28 Castagnolo; 32 Valdalta; 37 bis Casa cantoniera FS; 39 annesso Fattoria La Selva; 41 ex Scuola; 52 località La Cava; 58 La Selva (annesso rurale), 110 Poggio Martini, 116 Madonnino dei Monti, 117 S. Giuseppe, 118 Poggio Smaghi, 140a Lecceto; 142 La Baita; 146 senza toponimo, 147 senza toponimo, 168 Colombaiolo nuovo, 186 Palazzina, 187 La Cava, 189 senza toponimo; 198 senza toponimo; 208 S. Polo (capannone).
Per questi edifici e per tutti gli ulteriori edifici e manufatti (agricoli e non) la cui costruzione sia stata regolarmente autorizzata a norma di legge, ma che non sono stati oggetto di schedatura del patrimonio edilizio esistente per dislocazione, per dimensioni, per scarso interesse architettonico e/o paesaggistico riconosciuto, la presente disciplina demanda al Piano Operativo il compito di precisare le norme di dettaglio riguardo alle categorie di intervento ed alle destinazioni ammesse, tenendo conto dell'uso attuale, delle caratteristiche architettoniche e tipologiche, dell'epoca di costruzione e delle dimensioni dei fabbricati.

Art. 18 - Aggregati, nuclei, aree di pertinenza

(Prescrizioni relative all'invarianza dei caratteri storici e della peculiarità dei luoghi)

1. Gli aggregati ed i nuclei sotto descritti sono contraddistinti con apposito simbolo nelle Tavole di P.S. e di P.O.

- 04 Fornoli - Scheda Atlante comunale del PTC di Siena n. 001A - Scheda BSA n. 15;
- 100 Sant'Eustachio;
- 169 Colombaiolo.

2. **Destinazioni:** Le destinazioni d'uso previste nelle schede norma sono da ritenersi *compatibili* quando - tramite verifiche effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico - messi a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio con le operazioni necessarie alla organizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto, si dimostri che quest'ultimo risulta compatibile con la conservazione del bene storico-architettonico oggetto del presente articolo.

Salvo i casi espressamente previsti nelle schede-norma, è consentito l'uso residenziale solo per gli immobili già adibiti ad abitazione, rurale e non. Per gli altri manufatti o annessi è consentito il recupero per fini agricoli e attività connesse, residenziali con funzioni pertinenziali o accessorie e di piccolo artigianato.

Le destinazioni diverse da quella agricola, ricettive, di piccolo artigianato connesso ad attività agricole e residenziale, saranno consentite sulla base delle condizioni previste nelle schede stesse.

3. **Categorie di intervento:** sono consentite le categorie d'intervento riferite alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e quelle che saranno eventualmente riportate nelle schede-norma e nelle N.T.A. di Piano Operativo.

4. Nelle **aree di pertinenza** degli aggregati di cui al precedente comma 1, individuate con apposito perimetro nelle Tavole di P.S. e di P.O., sono ammesse abitazioni rurali ed annessi rurali da realizzarsi secondo le procedure di cui alla LR 65/2014 ed al Capo III delle presenti norme e con le prescrizioni del presente articolo.

5. I nuovi edifici sono preferibilmente realizzati in continuità con i tessuti edificati esistenti, senza intaccare gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nell' area, rappresentata negli elaborati di cui al successivo Capo II della Parte III delle presenti norme.

6. I nuovi edifici, da realizzarsi nel rispetto dei precedenti commi 7 e 8 dell'art. 16 dovranno consentire la salvaguardia delle visuali e dei punti di vista esterni, quindi la continuità e la permanenza della percezione del paesaggio, attraverso adeguate localizzazioni.

7. Ai fini del mantenimento e/o del ripristino dei rapporti storicamente consolidati tra aggregati, nuclei e loro contesto figurativo agricolo ed ambientale, è prescritta la conservazione e/o il ripristino (da attuare tramite documentazione tratta: dall'indagine storica descritta nella Relazione del P.S., dall'iconografia storica o dal catasto Lorenese o dal catasto "Unitario" o dal catasto d'impianto anni '30, '40) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità poderali, percorsi e sentieri, rete scolante, piantate residue tradizionali, piante arboree e siepi, configurazione tradizionale dei campi e delle sistemazioni agrarie).

Art. 19 - Beni storico-architettonici, Edifici specialistici, Case sparse di interesse storico.

Aree di pertinenza.

(Prescrizioni relative all'invarianza dei caratteri storici e della peculiarità dei luoghi)

1. I beni storico-architettonici, gli edifici specialistici e le case sparse, sotto descritti, sono contraddistinti con apposito simbolo nelle Tavole di P.S. e di P.O.

2. Beni storico-architettonici

38 La Selva (fattoria); 44 Pod. La Pieve (chiesa); 69 Belsedere (fattoria); 71 Fattoria del Colle (fattoria); 90 Il Santo (casa con cappella); 106 Abbazia a Sicille; 113 Salimbeni (villa); 132 Pieve di S. Stefano a Cennano (pieve romanica); 137 Villa Baccano; 166 Madonna delle Rose (chiesa); 201 S. Ambrogio (villa con cappella); 24 Podere Baconcoli; 91 Podere Casanuova; 188 Podere Lama.

3. **Destinazioni:** sono consentite destinazioni d'uso abitative, agricole, agrituristiche, turistiche, di piccolo artigianato per la trasformazione e conservazione dei prodotti tipici dell'agricoltura tradizionale, compreso specifiche attività riferite all'agricoltura "biologica", socio-culturali, compatibili con il mantenimento dell'impianto distributivo (corpo scala) e dei caratteri tecno-morfologici tradizionali.

La destinazione d'uso è da ritenersi *compatibile* quando, tramite verifiche effettuate con metodi rigorosi dal punto di vista tecnico-scientifico, messi a confronto gli elementi tecno-morfologici dell'edificio *con le operazioni necessarie alla riorganizzazione spaziale corrispondente all'uso proposto*, si dimostri che quest'ultimo risulta *compatibile* con la conservazione del bene storico-architettonico oggetto del presente articolo.

Le variazioni delle destinazioni d'uso rispetto all'attuale saranno consentite solo se specificamente previste dalle relative schede-norma di dettaglio, sviluppate in relazione agli approfondimenti di Piano Operativo. Qualora previste, nel caso in cui l'area oggetto di intervento non risulti dotata delle infrastrutture e dei servizi necessari per l'uso previsto, i privati proprietari assumeranno l'obbligo di realizzare le infrastrutture e i servizi necessari alla nuova destinazione, nel rispetto delle prescrizioni che saranno dettate con gli elaborati di PO.

4. Categorie d'intervento

Sono consentite le categorie d'intervento: manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo in quanto compatibili con i criteri di cui al precedente comma 3°. Non sono consentiti ampliamenti volumetrici anche se interrati. I contenuti, i tipi e le modalità di attuazione delle categorie d'intervento ammesse saranno dettagliatamente descritte negli elaborati di Piano Operativo.

Non sono consentite realizzazioni di nuove separazioni fisiche (recinzioni, muretti, cancellate) tra aree di pertinenza fondiaria distinte.

5. Nelle **aree di pertinenza** dei beni storico-architettonici di cui al precedente comma 2, individuate con apposito perimetro nelle relative Tavv. di PS e di PO, non sono di norma consentite nuove edificazioni.

Ove sia accertata la impossibilità di realizzare nuove edificazioni al di fuori di tali aree della proprietà fondiaria, il Comune potrà avviare la concertazione con la Provincia per valutare l'ammissibilità di interventi altrimenti vietati. La necessità di nuova volumetria dovrà essere dimostrata dal P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, redatto ai sensi delle norme vigenti, nel rispetto degli obiettivi di cui all'art. 13.14 Pertinenza dei beni storico architettonici della Disciplina del P.T.C.

6. Edifici specialistici

09 Romitorio (eremo con oratorio); 49 Molino (ex mulino); 98 bis Molino di Montelifrè; 191 Molino di Trove; 188a Guazzatoio (fonte); 210 Madonna del Parto (edicola religiosa).

7. **Destinazioni:** sono consentite le destinazioni attuali, l'abitazione, le attività agricole e quelle di piccolo artigianato relativo alla trasformazione e conservazione dei prodotti dell'agricoltura tradizionale locale e di quella "biologica", purché siano compatibili con i caratteri tecno-morfologici del Bene storico nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente 3° co.

8. **Categorie d'intervento:** Sono consentite le categorie d'intervento riferite alla manutenzione ordinaria, straordinaria, al restauro. I contenuti, i tipi e le modalità di attuazione delle categorie d'intervento ammesse saranno dettagliatamente descritte negli elaborati di Piano Operativo.

9. Nelle **aree di pertinenza** degli edifici di cui al precedente comma 6, individuate con apposito perimetro nelle relative Tavv. di PS e di PO, non sono di norma consentite nuove edificazioni.

10. Case sparse di interesse storico

02 Roccastrada; 05 Stabiconi; 06 Sterpate; 08 Collalto 1; 10 Casanova; 11 Saracina; 12 Capanne; 13 Meleta; 14 Piazzolini; 15 Casotto del Carmine; 16 Casetta; 17 Citille; 18 Poggio Adorno; 20 Giuncheto; 21 Prato; 22 Fornace; 23 Sole; 25 Gamberaia; 26 Gamberaiola; 29 Invidia; 29a S.Leonardo; 30 La Fonte; 31 Poderino; 33 Casino; 34 Casotto; 35 Loricciano; 36 La Pietra; 37 Boscarello; 40 Casanuova; 42 Oliveto; 43 Petreto; 45 Petrerà; 46 Capanna Petrerà; 47 Pozzolo; 48 Capanna; 50 Bellaria; 53 Il Piano; 51 Val di Leoni; 54 Montecerroni; 55 Varese; 56 Elatera; 57 Campitello; 59 Casella; 60 Colle Piccino; 61 Tisinille di Sotto; 62 Tisinille di Sopra; 63 Piantumaro; 64 Poggiolo; 65 Paradiso; 66 Casale; 67 Gugliano; 68 Miciano; 77 S.Chimento; 79 Casalaterra; 80 Poggio Pieri; 81 Colombaio; 82 Casinaccio; 83 Poderuccio; 84 S.Clemente; 85 Ganghereto; 87 Il Varco; 88 Scacciapensieri; 89 Capanne; 91 Casanova Podere; 92 Poggio Felice; 93 Bruciate; 94 Castelluccio; 95 Oppi; 96 Sant'Alamanno; 97 Podere Nuovo; 98 Le Capanne; 99 S.Piero ai Monti; 104 Grillana; 105 Podere Santo Stefano; 107 Cignella; 108 Podere Boschetto; 109 Salingrazio; 111 Campaccio; 112 Digioni; 114. Podere S. Maria; 115 Casina; 119 Pino; 120 S.Giuseppe; 122 Pascena; 123 Pascianella; 124 Calcinaia; 125 Smiraglio; 126 Siliano; 127 Casino di Sopra; 128 Canapino; 129 Renella; 133 Madonna Rovinata; 134 Moscadella; 135 S.Angelo; 136 La Casina; 138 Chiusa dei Monaci; 140 S.Ansano; 141 Montebbi; 143 Casino di Sotto; 144 Casino; 145 S.Girolamo; 148 Pozzarello; 149 Casotto Dominici; 149 bis Podere Nuovo; 150 Poderuccio; 150 bis Casotto delle Casellacce; 151 La Casella; 152 Estia; 154 Tomba; 155 Casa Nuova; 155 bis Pianino; 156 La Chiusa Franci; 157 Rosano; 158 Moccicolini; 159 Casa La Vigna; 160 Ebbi; 161 Carraia; 162 Montemarzi; 162 163 Apparita; 164 Barraria; 165 Casina delle Rose; 167 Bartalino; 171 S.Pellegrino; 172 "senza toponimo"; 173 S.Lorenzo; 174 Valloreci; 175-177 Poggio d'Arcoli; 178 Renaccio; 179 Malabiccia; 180 Fornelli; 181 Misericordia; 182 Tena; 183 Poderuccio; 184 Trove; 185 Albiano; 188 Lama; 190 Verde Mezzo; 192 Poggio al Fiele; 193 Gaeta; 194 Pecorile; 195 Chiantennano; 196 Bennarda; 197 Antennina; 199 Zampugna; 200 Torrenieri; 202 Petricce; 202a Galleta; 203 Renaia; 204 Casa La Via; 205 S.Giuseppe; 206 Vaianello; 207 S.Leopolda; 209 Casa S.Polo; 211 Il Sodo.

11. **Destinazioni.** Sono consentite destinazioni: abitative, agricole, agrituristiche, turistiche, di piccolo artigianato per la trasformazione e la conservazione dei prodotti tipici dell'agricoltura tradizionale locale e di quella "biologica", socio-culturali, nonché le destinazioni compatibili indicate e consentite nelle relative schede-norma.

12. **Categorie di intervento.** Sono consentite le categorie d'intervento riferite alla manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nei casi previsti dal Piano Operativo. I contenuti, i tipi e le modalità di attuazione delle categorie d'intervento ammesse saranno dettagliatamente descritte negli elaborati di Piano Operativo.

13. Nelle **aree di pertinenza** degli edifici di cui al precedente comma 10, individuate con apposito perimetro nelle Tav. 20.1 e 20.2, non sono consentite nuove edificazioni. Ove sia accertata la impossibilità di realizzare nuovi annessi agricoli al di fuori di tali aree della Proprietà fondiaria, quest'ultimi possono essere consentiti quando la cui necessità sia dimostrata dal PAPMAA, redatto ai sensi delle presenti norme, nel rispetto degli obiettivi di compatibilità paesaggistica, intesa come tutela attiva del paesaggio, declinati dall'art. 13 *Il paesaggio* del PTC.

14. Siti di interesse archeologico

Il regime normativo prescritto nelle aree di pertinenza costituisce tutela anche per i ipotetici siti di interesse archeologico riferiti da indagini storiche anche se non esattamente documentati e per questo individuati di massima nelle Tavole di Quadro Conoscitivo in prossimità delle seguenti località:

- Cimitero di Belsedere (scheda-norma n. 69)
- Santo Stefano a Cennano (scheda-norma n. 132);
- Podere Tomba (scheda-norma 154);
- Bosco in Loc. Poggio della Cava a sud-est di Petroio.

Nell'intorno dei siti come sopra individuati, è prescritta la inedificabilità, è esclusa la modificazione profonda della morfologia delle stesse aree; è consentita la conduzione delle attività agricole.

Il Comune, di concerto con la Soprintendenza competente, in riferimento ai contenuti del Codice di cui al D.Lgs. 42/2004, potrà promuovere la realizzazione di atti, ricerche, studi, approfondimenti ed indagini che possano rivelarsi utili all'esatta individuazione dei predetti siti, se esistenti, e per la formulazione della definitiva disciplina di tutela in sostituzione della predetta normativa transitoria.

Capo II *Disciplina delle emergenze del paesaggio agrario.*
(Prescrizioni relative alle invarianti storico-ambientali)

Art. 20 - Tessuto agrario tradizionale con prevalenza dell'oliveto

1. Individuato con apposito perimetro nelle Tavole di disciplina del territorio aperto PS_2N e PS_2S, il tessuto corrisponde alle destinazioni di: "Oliveti" e "Colture miste con prevalenza di oliveti" già rilevate nelle Tavole QC_3N e QC_3S "Analisi delle risorse territoriali ed ambientali". Corrisponde a permanenze di tessuto agrario tradizionale, localizzate anche in rapporto di contiguità e di integrazione funzionale e paesistica col sistema insediativo di antica formazione, del quale costituiscono componente strutturale, figurativa e documentaria degli assetti originari. L'assetto agrario di queste zone è incentrato sull'oliveto allevato secondo modalità tradizionali, con permanenze di piccoli vigneti a sostegno morto e di piantate tradizionali.

2. In queste zone deve essere seguita la massima tutela delle sistemazioni idraulico- agrarie e della vegetazione non colturale, con possibilità di limitati accorpamenti dei campi che non comportino rimodellamenti del suolo e che non riducano la capacità di invaso della rete scolante: possono essere eliminate le piantate residue poste all'interno dei campi con eccezione di quelle di bordo o poste in fregio alla viabilità campestre. E' inoltre da tutelare la viabilità campestre e il disegno esterno dei campi derivante da accorpamenti.

3. Gli indirizzi colturali favoriscono la destinazione ad oliveto, anche attraverso il recupero degli uliveti abbandonati e la eliminazione di forme invasive del bosco e dell'incolto.

4. Nelle parti interessate dalla presenza di edifici di civile abitazione sono prescritti interventi di riqualificazione delle recinzioni, dei caratteri architettonici degli edifici e la riconduzione della vegetazione arborea ornamentale alle essenze arboree locali e la eliminazione degli annessi impropri.

Art. 21 - Tessuto agrario tradizionale con prevalenza dell'oliveto e del promiscuo in stato di abbandono

Corrisponde ad episodi sporadici all'interno delle destinazioni di: "Oliveti" e "Colture miste con prevalenza di oliveti", dove i terreni sono stati parzialmente e/o temporaneamente abbandonati. In queste zone deve essere perseguita ogni azione tendente al recupero dei caratteri produttivi agricoli nell'ambito degli indirizzi e delle prescrizioni di cui al precedente art. 20.

Art. 22 - Tessuto agrario tipico del frazionamento periurbano – Orti

1. Individuato con apposito perimetro nella Tav. PS_3, corrisponde ad un'area a nord del Centro di Trequanda verso Pian delle Fonti con maglia agricola fitta con colture arboree ed ortive tradizionali. L'ambito fondiario frammentato corrisponde a conduzioni colturali con annessi, talvolta non sufficientemente ordinate ed inserite nel contesto paesistico d'insieme.

2. E' prescritta la riqualificazione delle recinzioni, la conservazione delle piantate tradizionali, la riconduzione della vegetazione arborea ornamentale alle essenze locali e la eliminazione degli annessi impropri.

Art. 23 - Tessuto degli ecosistemi agricoli collinari a maglia media-seminativi collinari

1. Il tessuto corrisponde alle destinazioni di seminativo in aree irrigue e non irrigue. In tali zone deve essere garantita la tutela nella condizione attuale – risultante da estesi processi di accorpamento, semplificazione ed eliminazione delle colture arboree – evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

2. Nei PAPMAA deve essere dimostrata e garantita con adeguate azioni previste nel predetto programma attuativo:

-la difesa della risorsa suolo con adeguato sistema articolato e progettato per la regimazione delle acque (regolazione dei tempi di corrivazione, capacità d'invaso delle rete scolante e delle solcature, coefficienti di evapotraspirazione connessi alla vegetazione arborea e arbustiva);

-la difesa della condizione ecologica della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna, ecc);
-la difesa e/o il ripristino degli elementi fisici e vegetazionali non colturali che compongono il disegno tradizionale del suolo, del paesaggio agrario e delle sistemazioni idraulico-agrarie: terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali; forma e dimensione dei campi; rete scolante e solcature; colture arboree; piante arboree non colturali e siepi vive; viabilità campestre.

Art. 24 - Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi

1. Individuati con apposito perimetro nelle Tavole di disciplina del territorio aperto PS_2N e PS_2S, il tessuto corrisponde alle destinazioni di "Colture con spazi naturali" e "brughiere e cespuglieti" nelle Tavole di QC_3N e QC_3S. Corrispondono ad aree caratterizzate dal processo di accorpamento dei prati- pascoli e di semplificazione della maglia dei campi chiusi.
2. In tali aree sono da tutelare, in quanto rappresentativi degli assetti preesistenti, gli elementi residuati dalla ristrutturazione, le grandi querce isolate o a gruppi nei campi aperti, la vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi, le siepi alberate lungo le strade di antica formazione.

Art. 25 - Tessuto agrario con prevalenza del vigneto tradizionale

1. Individuati con apposito perimetro nelle Tavole di disciplina del territorio aperto PS_2N e PS_2S, il tessuto corrisponde alle destinazioni di "Colture miste con prevalenza di vigneti" nelle Tavole di QC_3N e QC_3S. Corrispondono ad aree nelle quali permangono forme diverse di allevamento della vite, sia tradizionale, che moderno. Si tratta di aree rappresentative del "seminativo vitato" con caratteristiche che imprimono un forte valore strutturante al contesto paesistico.
2. La gestione e conduzione delle attività agricole in queste aree deve assicurare il mantenimento della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari a gruppi isolati, della viabilità campestre.
3. Nei progetti derivanti dai PMAA presentati ai sensi delle vigenti norme sono prescritte azioni tendenti alla rinaturazione, ove mancante, dell'area tramite la ricostituzione di siepi, alberate, macchie di campo.
E' auspicabile, valutando modalità e forme compatibili con lo sviluppo e la tutela di tali zone, il

Art. 26 - Tessuto agrario a vigneto specializzato di grande estensione

1. Individuati con apposito perimetro nelle Tavole di disciplina del territorio aperto PS_2N e PS_2S. Le presenti aree comprendono ambiti ove una serie di condizioni (rilevanti dimensioni, ridisegno integrale della maglia agraria, formazione di un sistema viario di servizio geometrico e di scala impropria, rimodellamento del suolo, orientamento dei filari a "ritocchino") configurano un paesaggio con caratteristiche strutturalmente differenti da quello tradizionale.
2. In queste aree, nelle previsioni dei futuri rinnovi degli impianti, proposti anche tramite PAPMAA, sono da perseguire le seguenti azioni:
-limitazioni della continuità dei vigneti introducendo cesure sia tramite altre colture sia tramite vegetazione non colturale;
-riconsiderare l'orientamento dei filari;
-limitare il rimodellamento del suolo anche tramite l'introduzione delle forme tradizionali dei terrazzamenti e dei muri a retta;
-prevedere la viabilità di servizio e la forma dei campi secondo un'organizzazione dei tracciati più aderente alle forme del suolo.

Art. 27 - Emergenze naturali di interesse paesistico. Calanchi, balze, impluvi

1. Le emergenze geomorfologiche di cui al presente articolo, esistenti nel territorio comunale e/o individuati nella tavole QC_1N e QC_1S "Elementi Strutturali della Rete Ecologica"

corrispondono agli “Ambienti rocciosi o calanchivi”, che assumono valore di elementi caratteristici del paesaggio.

2. Le biancane e gli impluvi limitrofi a copertura arbustiva sono da tutelare integralmente nelle loro dinamiche naturali; sono da evitare manomissioni di qualsiasi natura: rimodellamenti, attività di escavazione, rimboschimenti e costruzione di manufatti.

3. I calanchi e le balze sono da mantenere nelle loro dinamiche naturali (ad eccezione dei casi in cui i processi di erosione minacciano attività e/ o infrastrutture). Gli eventuali interventi finalizzati a superare predetti fenomeni erosivi sono da eseguirsi avendo come riferimento le direttive vigenti in materia di difesa idrogeologica”.

Art. 28 - Vegetazione ripariale – Corridoi ripariali

1. Sono consentiti i seguenti interventi:

- sfoltimento della vegetazione in caso di copertura arborea che possa costituire pericolo per il transito e/o possa compromettere lo svolgimento delle consuete pratiche agricole;
- ceduazione secondo i turni previsti per legge;
- taglio degli individui senili secondo le norme previste dalle vigenti leggi e a condizione di effettuare una nuova piantumazione con essenze idonee al tipo di ambiente.

2. Sono vietate le seguenti azioni:

- interventi di dissodamento che comportino la riduzione della copertura boschiva;
- introduzione di essenze estranee al contesto e/o infestanti;
- alterazione geomorfologica del terreno e l'escavazione di materiali lungo gli argini occupati da vegetazione riparia;
- captazione di quantitativi di acqua tali da compromettere le condizioni di umidità “edafica” necessarie al mantenimento della vegetazione riparia.

3. Al fine di evitare fenomeni di dilavamento ed erosione del terreno e di invasione delle sedi stradali con acqua e fango dovuti per lo più alla omessa manutenzione dei corsi d'acqua sono comunque indispensabili i seguenti interventi pulizia e mantenimento dei fossi da effettuarsi a cura dei conduttori dei fondi agricoli frontisti a corsi d'acqua pubblici e privati:

ripulitura degli alvei da rovi, canne, essenze infestanti e da ogni altro materiale, regimazione delle acque di scolo di campi;

arature del terreno mantenendo a prato una fascia di rispetto del corso d'acqua di larghezza compresa tra 2 e 4 ml.

PARTE IV Servizi a rete, attrezzature urbane

Capo I Tracciati viari. Prescrizioni relative alle invarianti riferite al tessuto viario storico

Art. 29 - Viabilità minore: tracciati storici, strade vicinali, sentieri

1. Individuata con apposito tratto nelle Tavole PO_1N e PO_1S di Piano Operativo, corrisponde a percorsi di antico impianto: espressioni di una regola esecutiva compatibile con la morfologia del suolo, identificabili come strutture di base a servizio dell'insediamento storico e delle attività umane storicamente diffuse nel territorio aperto.

2. Classificazione

Il sottosistema della viabilità minore è costituito da:

a. Strade vicinali

I tracciati delle strade vicinali costituiscono strutture pubbliche e/o di uso pubblico la cui trama serve insediamenti, luoghi cospicui, siti storici e archeologici, boschi, tratti e punti panoramici con visuali aperte sul paesaggio. Sono state individuate dall'Amm.ne comunale negli appositi elenchi approvati con Del. C.C. n. 12 del 31/01/1986 e n. 43 del 30/05/986. L'Amministrazione Comunale potrà procedere alla revisione, alla modifica e/o alla integrazione di detti elenchi, per motivazioni connesse al pubblico interesse, senza che ciò costituisca variante urbanistica.

b. Tracciati storici

Documentati negli elaborati di quadro conoscitivo di P.S. i tracciati storici corrispondono a percorsi di antico impianto e a strade poderali, identificabili tra le strutture di base a servizio dell'edificato e delle attività umane storicamente diffuse nel territorio aperto.

Essi rappresentano l'espressione di una regola esecutiva compatibile con la morfologia del suolo e pertanto, al fine di non disperderne la memoria storica, è vietata qualunque chiusura che comprometta la continuità del percorso, anche per tratti, e deve essere garantito il mantenimento della loro percorribilità, almeno a carattere pedonale e/o ciclabile.

c. Sentieri

I sentieri corrispondono alla permanenza nel territorio rurale di segni quali strade bianche, percorsi poderali e campestri che possono costituire un patrimonio da tutelare, anche al fine di promuovere la conoscenza e la fruibilità del territorio e di favorire lo sviluppo di forme di mobilità lenta.

3. Le strade vicinali, i tracciati storici ed i sentieri di cui al comma precedente e quelli ulteriormente individuati in sede di redazione del Piano Operativo e/o di formazione dei PAPMAA di cui alle presenti norme, sulla base di documentazione cartografica e/o iconografica storica, saranno ripristinati e/o conservati e valorizzati nei loro elementi strutturali e costitutivi sotto descritti:

- . caratteri planimetrici e altimetrici, fondo stradale, opere di regimazione delle acque e di sistemazione dei terreni perimetrali, opere d'arte (ponti, muri tradizionali di contenimento), cippi, tabernacoli;
- . sistemazioni vegetali di pertinenza di essenze locali (alberi di segnaletica, alberature in linea, siepi, insiemi areali);
- . tratti e/o luoghi panoramici connessi (ambiti con possibilità di visuali di parti cospicue di paesaggio). I quali non possono essere soggetti ad interventi che ne ostacolano la visione, l'accessibilità e la fruizione.

4. Il Piano operativo detterà norme di maggiore dettaglio circa le possibili modifiche dei tracciati, le opere consentite per gli interventi di recupero e di ripristino della viabilità minore di impianto storico e le misure per la promozione di una fruizione sostenibile delle risorse territoriali.

Art. 30 - Viabilità comunale e provinciale

1. Individuate con apposito tratto nelle Tavole costituiscono le infrastrutture di comunicazione carrabili classificate “strade extraurbane secondarie” e “strade locali”; il cui regime normativo (anche per quanto riguarda le distanze di eventuale edificazione dall’infrastruttura) è descritto nel D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e nei successivi Regolamenti di Attuazione.

Il Codice classifica le infrastrutture viarie in base alle loro caratteristiche nelle seguenti categorie:

- A - Autostrade
- B - Strade extraurbane principali
- C - Strade extraurbane secondarie
- D - Strade urbane di scorrimento
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali
- F-bis - Itinerari ciclopedonali

Nella mappa stradale della Provincia di Siena il Comune di Trequanda è ricompreso all’interno della zona sud e rientra in parte nel settore 3A (parte est del territorio) ed in parte nel settore 3B (parte ovest del territorio).

La rete stradale extraurbana è indicata nelle Tavole di P.S. con la precisazione che i tratti di strade provinciali ricadenti all’interno dei centri abitati, come definiti dall’art. 4 del D.Lgs. 285/92, assumono sempre la classificazione di tipo “F”.

Il sottosistema della viabilità extraurbana è costituito dalle seguenti infrastrutture:

- **Strade extraurbane secondarie di tipo C** – Corrisponde al tratto della SP n. 38a che da Sinalunga procede verso ovest fino a Trequanda e prosegue verso sud-ovest in direzione di Montisi.
- **Strade locali di tipo F**
 - a. Strade Provinciali
 - SP n. 10 Lauretana che percorre il confine nord del territorio comunale;
 - SP n. 38b a nord di Trequanda verso la SP n. 10;
 - SP n. 38c ad ovest di Trequanda verso il territorio di Asciano;
 - SP n. 38d dall’incrocio con la SP n. 38a verso Madonnino dei Monti a sud;
 - SP n. 14a Traversa dei Monti da Madonnino dei Monti verso nord-est in direzione di Sinalunga;
 - SP n. 57 Strada dei Renelli da Madonnino dei Monti verso est in direzione di Torrita;
 - SP n. 71a da Madonnino dei Monti verso sud e poi verso ovest in direzione di Petroio e Castelmuzio fino al confine comunale con Pienza;
 - b. Strade provinciali a macadam
Corrisponde al tratto in buona parte sterrato della SP n. 14b da Madonnino dei Monti verso Montisi
 - c. Strade locali comunali
 - d. Strade vicinali di uso pubblico

2. Tracciato di interesse paesistico - Tratti e luoghi panoramici

I tratti di viabilità che dalla località Madonnino dei Monti procedono verso Petroio e Castelmuzio e verso Torrita, già definiti “Tracciato di interesse paesistico europeo” nel primo PTC della Provincia di Siena e normati dal relativo Art. S9, sono riportati nelle Tavole di P.S. e di P.O.

I tratti e/o luoghi panoramici connessi a tali infrastrutture (ambiti con possibilità di visuali di parti cospicue di paesaggio) indicati e non indicati nelle predette Tavole, non possono essere oggetto di interventi e/o trasformazioni che ne ostacolano la visione, l’accessibilità e la fruizione.

Capo II Reti di servizio

Art. 31 - Generalità

1. Gli impianti tecnologici a rete sotterranei comprendono le tubazioni del gas, dell'acquedotto, delle fognature, le linee elettriche e di telecomunicazione e le attrezzature connesse alle predette reti che ne consentono il funzionamento e la manutenzione.

2. La messa in opera degli impianti tecnologici dovrà preferibilmente evitare la variazione e/o l'alterazione del reticolo del deflusso delle acque superficiali. Qualora l'intervento preveda la modifica del percorso della rete scolante, si dovrà comunque garantire la funzionalità delle rete stessa ed evitare concentrazioni e ristagni di acque nelle aree di intervento ed in quelle adiacenti.

3. La profondità, rispetto al piano di campagna, alla quale installare gli impianti tecnologici dovrà essere tale da non compromettere la crescita degli apparati radicali delle essenze arboree e non ostacolare le operazioni di aratura e/o di irrigazione nelle zone agricole.

4. Allo scopo di coordinare le operazioni di scavo e di limitare il consumo di risorse, il programma di attività d'iniziativa di un ente, preposto alla gestione di una infrastruttura, dovrà essere reso noto, con congruo anticipo di tempo, agli altri enti preposti alla realizzazione e/o gestione delle altre infrastrutture.

5. I movimenti di terra connessi alla realizzazione delle reti tecnologiche dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 9.

6. Gli interventi di nuovo impianto della rete fognante dovranno privilegiare il completamento della rete stessa estendendola alle aree insufficientemente o solo parzialmente servite.

7. Nelle aree di pertinenza degli impianti di depurazione dovranno essere attuati progetti di "sistemazione a verde" coerenti nelle forme e nelle essenze con il contesto paesistico di riferimento.

8. Gli interventi di recupero del Patrimonio Edilizio Esistente del territorio aperto dovranno essere subordinati alla realizzazione di collegamenti fognari alla rete di fognatura pubblica con le modalità previste dai relativi Regolamenti e dalle vigenti norme.

9. Nei casi in cui sia dimostrata la oggettiva impossibilità di osservare le prescrizioni di cui al precedente comma, possono essere consentiti:

-allacciamenti ad impianti di depurazione privati consorziali e/o comuni la cui gestione deve essere oggetto di adeguate garanzie previste in apposita convenzione da sottoscrivere con il Comune a cura e spese dei privati proprietari;

-allacciamenti a fosse tricamerale dimensionate in relazione agli utenti da servire, con successivo conferimento degli effluenti in un sistema di "fitodepurazione" da cui convogliare il residuo in fosse e/o trincee di dispersione (da realizzare in terreni geologicamente adeguati, nel rispetto delle prescrizioni indicate nella Parte III delle presenti norme) previo pozzetto di campionamento.

10. Gli effluenti di cui al precedente comma dovranno essere periodicamente controllati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui alle vigenti leggi. I controlli saranno svolti dalla competente ARPAT ed integrati, nel numero e nella frequenza, da certificazioni rilasciate da laboratori privati autorizzati.

Capo III Aree e attrezzature pubbliche o di uso pubblico

Art. 32 - Aree di urbanizzazione primaria

1. Le aree delle opere di urbanizzazione primaria rappresentano le dotazioni di servizi previste dalle vigenti norme e dal presente P.S.

2. Le opere suddette sono:

- a) strade residenziali e percorsi pedonali;
- b) spazi di sosta e parcheggi;
- c) fognature;
- d) rete idrica;
- e) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete delle telecomunicazioni;
- f) pubblica illuminazione;
- g) spazi di verde attrezzato.

3. Sono equiparati alle opere di urbanizzazione primaria gli impianti cimiteriali, cioè gli ampliamenti e le costruzioni dei cimiteri, compresi le vie d'accesso, le zone di parcheggio, gli spazi e i viali destinati al traffico interno e le costruzioni accessorie (art. 26-bis, D.L. n. 415/1989 convertito dalla legge n. 38/1990).

Art. 33 Aree di urbanizzazione secondaria

1. Le aree delle opere di urbanizzazione secondaria rappresentano le dotazioni di servizi previste dalle norme vigenti a dal presente P.S.

2. Le aree suddette sono riservate in particolare a:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) altre opere ed impianti di interesse collettivo.

PARTE V *Disciplina del sistema produttivo*

Capo I *Attività estrattive*

Art. 34 - Attività estrattive

1. Gli elaborati di Piano Strutturale si adeguano ai contenuti del **PIT/PPR**, della L.R. 35/2015 e del Piano Regionale Cave (PRC), approvato con Delibera Consiglio Regionale n. 47 del 21/07/2020, tenendo conto delle relative Linee Guida approvate con Delibera Giunta Regionale n. 225 del 15/03/2021. In particolare:

- Riportano il perimetro dei giacimenti tracciati negli elaborati PR07 e PR08 del PRC in relazione alle tipologie di prodotto estraibile ed alla relativa individuazione dei "Comprensori";
- Descrivono la qualità merceologica delle aree di giacimento ed effettuano una ricognizione planivolumetrica delle stesse, definendo le forme di tutela dei materiali individuati per ognuna delle tipologie di materiale, anche in riferimento all'analisi multicriteriale di cui all'elaborato PR06 del PRC;
- Effettuano una ricognizione complessiva delle tipologie di materiale estraibile in tutti i giacimenti ricadenti sul proprio territorio, stabilendo i criteri per l'estrazione, che saranno poi precisati in dettaglio per ognuna delle aree di cava individuate nel rispetto degli obiettivi di produzione sostenibile stabiliti e degli esiti degli accordi conclusi ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della L.R. 35/2015 con gli altri Comuni dello stesso Comprensorio estrattivo.

2. L'individuazione delle attività estrattive riprende anche i contenuti e gli obiettivi del **PTCP** di Siena, con particolare riferimento al rispetto delle tutele e dei criteri di carattere ambientale:

- Limitazione degli impatti sul paesaggio: valutazione della prossimità/intervisibilità con aree interessate da vincolo paesistico e/o con beni di interesse storico/architettonico; qualità degli interventi di mitigazione previsti sia nel periodo di coltivazione della cava e degli interventi di ripristino e recupero dopo la cessazione delle attività;
- Limitazione degli impatti sulla vegetazione: valutazione della prossimità con aree di rilevante pregio naturalistico e della qualità degli interventi di rinaturalizzazione per il ripristino del sito;
- Limitazione degli impatti sul regime idraulico: modificazione dello scorrimento superficiale delle acque meteoriche, modificazioni della torbidità, variazioni nel trasporto solido, entità delle variazioni alla linea di riva, creazione di nuove aree esondabili;
- Limitazione dell'entità del rischio di inquinamento degli acquiferi sotterranei: valutazione della vulnerabilità degli acquiferi interessati dalle attività estrattive, modalità dei prelievi.

3. Perimetrazione dei giacimenti

I giacimenti individuati negli elaborati di Piano Strutturale PS_2N e PS_2S costituiscono invariante strutturale e sono regolamentati tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Gestione sostenibile delle risorse;
- Rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici;
- Coerenza con gli obiettivi di tutela del territorio e del paesaggio.

Relativamente alla Cava di Madonnino dei Monti, delimitata ad est sud e ovest dalla viabilità provinciale ed a nord dal vincolo ostativo dell'area archeologica di Piazza di Siena, è emerso che il perimetro del giacimento riportato nel PRC (09052036102001) non ricomprende l'attuale zona di carico e di transito dei mezzi di trasporto, anche a causa di un errore nel grafo strade del tracciato della SP n. 38 a sud del giacimento.

La zona di carico e di transito rappresenta una pertinenza del ciclo produttivo ai sensi dell'Art. 2 comma 1 lett. m della L.R. 35/2015. Dato che, ai sensi dell'art. 29 della *Disciplina di Piano* del PRC, le pertinenze devono essere ricomprese all'interno del giacimento, si è provveduto a rettificare il perimetro laterale fino alla Strada Provinciale.

La rettifica ha comportato un aumento rispetto alla superficie complessiva del giacimento di PRC del 2,4%<10%, nel rispetto dello scostamento ammesso dall'art. 22 comma 5 della *Disciplina di Piano* del PRC.

La cava riveste particolare importanza in ambito provinciale e regionale dato che nell'intera area di risorsa il materiale estratto presenta omogenee caratteristiche petrografiche e geo-meccaniche di ottima qualità. L'unicità di queste caratteristiche, unita alla scarsa diffusione nel territorio (se non lungo la dorsale che si allunga verso nord), rendono questa cava estremamente importante per la filiera produttiva.

4. Elenco dei giacimenti

Nel Comune di Trequanda i giacimenti estrattivi, corrispondenti alle aree individuate nella cartografia di PS – Tavole PS_2N e PS_2S - sono i seguenti:

N° progressivo	Denominazione	PAERP Siena (superato)	Giacimento PRC	Usi dei prodotti
1	MADONNINO DEI MONTI (Autorizzazione alla coltivazione in essere)	Cod. 936 I 15	09052036102001	Calcarì e calcarì dolomitici per costruzioni
2	S. EUSTACHIO GRILLANA (Autorizzazione alla coltivazione in essere)	Cod. 936 II 4	09052036103001 09052036103002	Materiali per rilevati e riempimenti comprese argille, Rocce sedimentarie per inerti artificiali
3	POGGIO ADORNO (Autorizzazione alla coltivazione in essere)	Cod. 936 III 5	09052036104001	Sabbie e arenarie, Rocce sedimentarie per inerti artificiali
4	POGGIO FELICE CASANUOVA	Cod. 936 IV 4	09052036105001	Terrecotte, Rocce sedimentarie per inerti artificiali
5	S. CLEMENTE	Cod. 936 V 0	09052036106001	Argilla e limi per usi industriali per laterizi, terrecotte e cemento artificiale

5. Criteri per l'individuazione delle aree a destinazione estrattiva (ADE) all'interno del P.O.

Il Piano Strutturale, nel fissare le regole rivolte al Piano Operativo per l'individuazione delle aree a destinazione estrattiva e per lo svolgimento delle attività autorizzate ai sensi delle vigenti norme, raccomanda il rispetto delle invarianti strutturali di cui alla Parte II, III e al Capo I della Parte IV delle presenti norme.

In particolare, il Piano Strutturale raccomanda di minimizzare l'impatto sulle risorse essenziali, con particolare attenzione al paesaggio, agli ecosistemi e agli acquiferi sotterranei, associando gli interventi di rinaturalizzazione alla rimessa in pristino dei siti utilizzati.

Al fine di indirizzare il Piano Operativo per la localizzazione delle aree a destinazione estrattiva il Piano Strutturale prende in esame le potenziali criticità ambientali, paesaggistiche e territoriali in relazione a tre tematismi principali ed ai relativi criteri escludenti e/o condizionanti di:

- Vegetazione
- Risorse idriche;
- Suolo e sottosuolo.

In particolare:

- Interferenze dei giacimenti con aree protette per Legge (SIC, SIR, ...): Nessuna.
- Interferenze dei giacimenti con aree tutelate per Legge: le aree di cava sono delimitate nel rispetto dei relativi perimetri e le attività estrattive dovranno essere condotte in modo da non interessarne i perimetri e non determinare interferenze con i suddetti beni.
- Costituisce situazione di criticità e pertanto di limitazione all'escavazione la presenza di:
 - fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua, compresi quelli con percorsi ipogei, e le rispettive sponde per una fascia di 150 metri ciascuna (articolo 142 del D.Lgs. n. 42/2004) e corridoi ripariali (Invariante II PIT);
 - territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (articolo 142 del D.Lgs. n. 42/2004) e corridoi ripariali (Invariante II PIT);
 - oliveti e morfotipi dei paesaggi rurali dell'olivicoltura o dell'associazione tra seminativo e oliveto prevalenti di collina (Invariante IV PIT).

Gli approfondimenti da compiere per la localizzazione e la identificazione dei perimetri delle aree a destinazione estrattiva (ADE) da parte del Piano Operativo saranno finalizzati anche alla definizione delle relative norme di attuazione e di sistemazione finale delle singole aree estrattive, con particolare riferimento alle prescrizioni per la gestione sostenibile delle risorse.

6. Stima della capacità estrattiva potenziale dei giacimenti

Nella tabella che segue sono riepilogati:

- I dati relativi ai Comprensori estrattivi di PRC che interessano le cave del territorio comunale;
- La stima preventiva della potenzialità estrattiva di ciascuno dei giacimenti, tenendo conto della superficie di ciascuno di essi e ~~delle~~ **detraendo le** porzioni del giacimento interessate da criteri escludenti o condizionanti (vincoli, presenza di aree boscate, qualità e quantità delle acque superficiali e sotterranee, caratteri dell'uso del suolo in relazione alla presenza di sistemazioni agronomiche e colture tradizionali, valutazione delle interferenze in relazione agli aspetti geomorfologici, distanza dalle strade, ecc.). **Tale calcolo ha portato alla stima delle aree di escavazione potenziale (penultima colonna) ed alla stima dei volumi potenzialmente estraibili in mc (ultima colonna) con i seguenti criteri:**

- Madonnino dei Monti: la capacità estrattiva potenziale deriva dagli studi e dagli approfondimenti che corredano la stima tecnica del progetto di escavazione;
- Poggio Adorno: Stima fornita dal professionista incaricato dalla ditta esercente;
- S.Eustachio-Grillana – Poggio Felice-Casanuova – S.Clemente: ci si è basati sulla superficie delle aree di escavazione potenziale supponendo l'esistenza di uno strato di materiale idoneo di uno spessore di circa m. 3, posto a partire da circa m. 1 da piano di campagna (terreno vegetale).

COMPENSORI DI PRC	STIMA DELLA CAPACITÀ' ESTRATTIVA POTENZIALE DEI GIACIMENTI DI TREQUANDA					
	Altri Comuni Comprensorio	Obiettivo Produzione Sostenibile di PRC mc	Denominazione cava e identificativo del giacimento	Superficie stimata del giacimento Ha.	Superficie stimata aree escavazione potenziale Ha	Stima dei volumi potenzialmente estraibili mc
95 Calcarì Siena Est	Asciano	4.651.916	MADONNINO MONTI 09052036102001	27,50	13,20	3.000.000
65 Sedimentarie della Valdichiana	Chiusi Cortona Montepulciano	584.619	S.EUSTACHIO GRILLANA 09052036103001 09052036103002	59,15	8,80	265.000
			POGGIO ADORNO 09052036104001	10,25	5,40	162.000
			POGGIO FELICE CASANUOVA 09052036105001	34,05	15,80	475.000
19 Argille della Valdichiana	Castiglion Fiorentino Montepulciano Sinalunga Torrita di Siena	1.726.111	S. CLEMENTE 09052036106001	13,65	8,50	255.000

7. Criteri per l'attribuzione delle quote di produzione di ogni singolo giacimento da parte del Piano Operativo

Ai fini della definizione della capacità estrattiva delle singole aree estrattive, il Piano Operativo comunale tiene conto:

- Delle eventuali proposte (non vincolanti) presentate da parte dei soggetti interessati, finalizzate all'attuazione degli obiettivi di produzione sostenibile e pervenute all'amministrazione comunale attraverso l'avviso pubblico di cui all'art. 11 della LR 35/2015;
- Delle decisioni condivise con gli altri Comuni del comprensorio al fine di ripartire le quote di produzione sostenibile determinate dal PRC, in relazione all'art. 10 della LR 35/2015;
- Delle forme di tutela del territorio, delle risorse idriche superficiali e sotterranee;
- Delle condizioni di sicurezza.

A seguito della definizione delle quote di produzione da attribuire ad ogni singolo giacimento, il Comune potrà autorizzare una revisione delle aree di cava, anche con eventuale ampliamento delle relative zone di escavazione in estensione e/o in profondità, purché si mantengano all'interno dei perimetri di giacimento individuati dal PRC e dal Piano Strutturale e nel rispetto delle rispettive invarianti strutturali.

8. Siti estrattivi dismessi SED

Nella Tavola di Quadro Conoscitivo QC_3N sono individuati i "Siti estrattivi dismessi".

Dalle verifiche svolte nessuno dei siti necessita di opere di riqualificazione ambientale, in quanto si stanno spontaneamente consolidando i processi di rigenerazione della vegetazione boschiva.

Capo II *Insedimenti produttivi, attività turistico-ricettive, commerciali e direzionali*

Art. 35 - Insediamenti produttivi esistenti

1. Le aree individuate nelle Tavole rappresentano insediamenti artigianali ed impianti, aree a verde, viabilità e parcheggi; esse hanno destinazione produttiva con attività manifatturiere, di mostra e deposito.

2. In tali aree sono consentiti, con riferimento alle previsioni e prescrizioni del Piano Operativo: interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; ampliamenti per interventi di rinnovo e/o ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi anche finalizzati al risparmio energetico, per adeguamento della dotazione di parcheggi, di spazi di mostra e deposito e della viabilità, per adeguamenti alle normative della sicurezza e dell'igiene nei luoghi di lavoro.

3. Sugli edifici ricadenti in tali aree, oltre alla destinazione produttiva, per attività artigianali, manifatturiere, di mostra e di deposito sono ammissibili attività di commercializzazione, di promozione e di degustazione dei prodotti tipici locali.

4. Gli interventi di ampliamento delle strutture esistenti artigianali, industriali o produttrici di beni e servizi non sono soggette a Conferenza di Copianificazione ex art. 25 L.R. 65/2014, anche nei casi di nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, purché tali interventi siano finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive.

5. Il Piano Operativo disciplinerà:

- Gli interventi ammissibili nelle aree produttive esistenti;
- Le possibilità e le condizioni per l'ampliamento degli insediamenti esistenti, in relazione alle relative dimensioni massime sostenibili per ciascuna delle UTOE;
- I nuovi insediamenti produttivi.

Art. 36 - Attività terziarie turistico-ricettive, commerciali e direzionali

In ambito comunale non esistono dei veri e propri tessuti turistico-ricettivi, commerciali e direzionali. Tali attività sono limitate a singoli edifici nel tessuto urbano ed extraurbano e, soprattutto nel caso delle funzioni commerciali e direzionali, sono prevalentemente localizzate nei piani-terra dei fabbricati. Nelle tavole di P.S. sono individuati gli edifici nei quali si collocano tali destinazioni, anche nel caso in cui siano limitate a porzioni dell'edificio, al fine di illustrare la qualificazione e la distribuzione delle funzioni all'interno dei centri storici e dei tessuti urbani in generale.

1. Attività turistico ricettive

La destinazione turistico-ricettiva comprende: strutture per l'accoglienza in alberghi, pensioni, locande, residenze turistico-alberghiere, appartamenti e/o camere con personale e servizi comuni, servizi comuni per l'albergo diffuso, campeggi, aree di sosta per camper, villaggi turistici.

La ricettività in ambito comunale è prevalentemente rappresentata dall'ospitalità in strutture agrituristiche (pertanto riconducibili alla disciplina delle aree agricole) o in edifici adibiti a casa-vacanze o affittacamere (pertanto riconducibili alla disciplina delle aree residenziali).

I casi di vere e proprie attività turistico-ricettive, sono limitate ad alcuni episodi sporadici, assoggettati alla specifica disciplina di settore vigente in materia ed alle disposizioni di dettaglio precisate nelle norme tecniche di attuazione del Piano Operativo.

2. Attività commerciali

Comprendono attività di commercio in piccole e medie strutture di vendita, commercio in esercizi di vicinato, esercizi di somministrazione cibi e bevande, bar, ristoranti, pizzerie, trattorie, enoteche e locali assimilabili, distributori di carburante.

Le attività sono di solito inserite all'interno di edifici a destinazione mista, per lo più ai piani terra di fabbricati ad uso residenziale prevalente.

Nel caso di nuove attività commerciali nell'ambito dei centri storici, il Piano Operativo detterà specifiche norme di disciplina con particolare riguardo alle facciate degli edifici, ai serramenti, alle vetrine ed agli elementi tecnologici, in modo da riqualificare il fronte strada e a non introdurre elementi contrastanti con i caratteri storici del contesto.

3. Attività direzionali

Comprendono funzioni come uffici privati, studi professionali, sedi di associazioni, sedi direttive e gestionali di aziende, attività per servizi alla persona ed alla residenza, centri di ricerca, banche.

Le attività sono di solito inserite all'interno di edifici a destinazione mista, per lo più ai piani terra di fabbricati ad uso residenziale prevalente.

Capo III *Disciplina delle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola*

Art. 37 - Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola

1. Sono considerate “Zone con esclusiva o prevalente funzione agricola”, in riferimento ai contenuti del PTCP della Provincia di Siena, gli ambiti individuati nel precedente Capo II, Parte III – articoli 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 26:

- Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
- Tessuto agrario tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono
- Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta tipico del frazionamento periurbano
- Tessuto agrario a maglia media – seminativi collinari
- Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
- Seminativo con presenza significativa dell'arborato a vite
- Vigneti specializzati.

2. In tali zone il Piano Strutturale persegue i seguenti obiettivi:
Incrementare la competitività delle attività agricole; assicurare la persistenza del tradizionale rapporto tra le esigenze della produzione agricola e quelle della tutela e della gestione del paesaggio; garantire l'applicazione diffusa dei principi e delle procedure espresse dal Titolo IV Capo III della L.R. 65/2014, e dai relativi Regolamenti di Attuazione.

3. In coerenza con la pianificazione territoriale ed urbanistica provinciale e regionale, il Piano Strutturale riconosce, tra le invarianti strutturali che sostanziano e sorreggono lo statuto del territorio comunale, il ruolo cardine di tutte le emergenze della struttura agroforestale riconducibili alle aree boscate ed ai tessuti agrari tradizionali, con particolare riguardo agli ecosistemi agricoli collinari rappresentati dagli assetti agrari produttivi olivicoli.

Il P.S. definisce pertanto come “Zone con esclusiva funzione agricola” gli ambiti delle aree boscate e quelli delle aree del “Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo”.

4. In coerenza con i criteri generali della pianificazione territoriale ed urbanistica e con gli indirizzi specifici del PIT regionale con valenza di Piano Paesaggistico, il Piano Operativo articola la disciplina di tali aree, detta le disposizioni generali e le norme di dettaglio per la tutela del territorio rurale e delle aree agricole, con le seguenti finalità:

- Assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- Promuovere i valori identitari dell'attività agricola come attività economico-produttiva di valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio rurale, perseguendo il contenimento del consumo di suolo agricolo e limitandone la frammentazione.
- Consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- Mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- Recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale;
- Assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

Art. 38 - Programma aziendale pluriennale di Miglioramento Agricolo - Ambientale: contenuti della documentazione

1. Per la presentazione al Comune del Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, di seguito indicato con PAPMAA, occorre che le Aziende dimostrino di mantenere in produzione almeno le superfici minime di cui al successivo articolo.

2. Il P.A.P.M.A.A. *contiene* gli elementi conoscitivi previsti dalla L.R. 65/2014 e dal relativo Regolamento di Attuazione n. 63/R del 25/08/2016, con particolare riferimento a:

- descrizione della situazione attuale dell'azienda;
- descrizione degli interventi programmati per lo svolgimento delle attività agricole e delle attività connesse nonché degli altri interventi previsti per la tutela e la valorizzazione ambientale;
- descrizione degli interventi edilizi necessari;
- individuazione degli edifici esistenti, con specificazioni in termini di ubicazione, *volumi edificati complessivi (VE)* e *superfici calpestabili (Scal)*, legittimità urbanistico-edilizia, tipologia e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione ed effettiva utilizzazione a carattere residenziale o produttivo, e di quelli da realizzare;
- dimostrazione della possibilità o meno di procedere prioritariamente al recupero degli edifici esistenti quale alternativa alla nuova edificazione, in relazione alla loro coerenza tipologica rispetto alle esigenze produttive;
- individuazione degli edifici presenti nell'azienda ritenuti non più necessari e coerenti con le finalità economiche e strutturali descritte dal programma;
- verifica di conformità con la strumentazione urbanistica e regolamentare comunale;
- indicazione dei tempi e delle fasi di realizzazione del programma stesso;
- individuazione delle risorse paesaggistiche e ambientali, oggetto di trasformazione a seguito dell'attuazione del programma, laddove presenti, nei rispetto dei contenuti del PIT con valenza di piano paesaggistico;
- valutazione degli effetti sulle risorse ambientali e sul paesaggio.

Art. 39 - Individuazione delle superfici fondiarie minime

1. Le superfici fondiarie minime da mantenere in produzione per consentire tramite i PAPMAA la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo o di nuovi annessi agricoli sono le seguenti:

- a) 0,8 ettari per colture ortoflorovivaistiche specializzate, riducibili a 0,6 ettari quando almeno il 50% delle colture è protetto in serra;
- b) 3 ettari per vigneti e frutteti in coltura specializzata;
- c) 4 ettari per oliveto in coltura specializzata e seminativo irriguo;
- d) 6 ettari per colture seminative, seminativo arborato, prato, prato irriguo;
- e) 10 ettari per i castagneti da frutto;

f) 30 ettari per altre superfici boscate ed assimilate come definite all'articolo 3 della legge regionale 21 marzo 2000, n. 39 (Legge Forestale Toscana), pascolo, pascolo arborato e pascolo cespugliato.

2. Per le aziende biologiche iscritte nell'elenco regionale operatori biologici di cui all'articolo 3 della legge regionale 16 luglio 1997, n. 49 (Disposizioni in materia di controlli per le produzioni agricole ottenute mediante metodi biologici), le superfici fondiarie minime di cui al comma 1 sono ridotte del 30 per cento.

3. Per i fondi agricoli con terreni di diverso ordinamento colturale, qualora non sia diversamente disposto nel piano territoriale di coordinamento della Provincia, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando risulti maggiore o uguale ad uno la somma dei quozienti ottenuti dividendo le superfici dei terreni di ciascuna qualità colturale per le relative superfici fondiarie minime previste dal comma 1.

Art. 40 - Criteri per l'inserimento nei Piani aziendali pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale degli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale

1. Gli interventi di miglioramento fondiario per la tutela e la valorizzazione ambientale sono finalizzati:

- alla manutenzione ed al mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica;
- al mantenimento o ripristino di condizioni atte a limitare il dilavamento dei suoli;
- al mantenimento o all'incremento di habitat naturali o seminaturali atti a offrire alimentazione, ricovero e siti di riproduzione alla fauna selvatica;
- alla eliminazione di elementi estranei al paesaggio agrario tradizionale (linee telefoniche, elettriche etc.)

2. Gli interventi relativi al territorio aziendale sono individuati dall'imprenditore agricolo con riferimento alla disciplina del PTCP, alle normative vigenti ed a quella prevista dalle presenti norme.

3. Le risorse paesaggistiche ed ambientali censite nel PAPMAA destinate al miglioramento fondiario, e alla tutela e valorizzazione ambientale riguardano:

- formazioni lineari arboree e arbustive non colturali;
- alberature segnaletiche di confine o di arredo;
- individui arborei a carattere monumentale ai sensi della normativa vigente;
- formazioni arboree d'argine di ripa o di golena;
- corsi d'acqua naturali o artificiali;
- rete scolante artificiale principale;
- particolari sistemazioni agrarie quali muretti, terrazzamenti o ciglionamenti;
- manufatti aventi valore paesaggistico, storico o testimoniale censiti dagli enti pubblici territoriali;
- viabilità rurale esistente.

4. Possono essere oggetto di intervento eventuali aree interessate da fenomeni di erosione accelerata non riconducibili alle geomorfe né a biancane né a calanchi riconosciuti di interesse paesistico e censiti nelle relative tavole.

5. Gli interventi obbligatori previsti dalle normative vigenti a fini della prevenzione dagli incendi, di difesa idrogeologica, di tutela della fauna e della flora, non possono essere considerati interventi di sistemazione ambientale.

Art. 41 - Contenuti della convenzione o atto unilaterale d'obbligo del P.A.P.M.A.A.

La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo, che costituiscono parte integrante del P.A.P.M.A.A., contengono l'impegno dell'imprenditore agricolo al rispetto dei seguenti punti:

- a) ad effettuare gli interventi previsti dal programma, in relazione ai quali è richiesta la realizzazione di nuovi edifici rurali o di interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b) a non modificare la destinazione d'uso agricola degli edifici esistenti o recuperati necessari allo svolgimento dell'attività agricola e di quelle connesse per il periodo di validità del programma;
- c) a non modificare la destinazione d'uso agricola dei nuovi edifici rurali, per almeno venti anni dalla loro ultimazione (tale impegno non può esser modificato da eventuali variazioni del Programma);
- d) a non alienare separatamente dagli edifici rurali le superfici fondiarie alla cui capacità produttiva gli stessi sono riferiti;
- e) a realizzare gli interventi di sistemazione ambientale delle pertinenze degli edifici eventualmente non più utilizzabili a fini agricoli, così come individuate dalle convenzioni o dagli atti d'obbligo;
- f) ad assoggettarsi alle penali, previste nella convenzione o nell'atto d'obbligo, in caso di inadempimento. In ogni caso le penali non devono essere inferiori al maggior valore determinato dalla inadempienza.

Art. 42 - P.A.P.M.A.A. con valore di Piano Attuativo

1. Hanno valore di piano attuativo i P.A.P.M.A.A. che prevedono una o più delle seguenti condizioni:

- Nuova edificazione di annessi rurali o di abitazioni rurali nelle aree di pertinenza agricola paesaggistica dei BSA;
- Nuova edificazione per una superficie edificabile SE pari o superiore a 200 mq. per le abitazioni e 1.000 mq. per gli annessi agricoli all'esterno dei contesti del comma precedente;
- Recupero del patrimonio edilizio esistente da attuarsi tramite interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva Rr1, sostituzione edilizia e/o trasferimento di volumetrie, che interessino una superficie edificabile superiore a 1.000 mq.
- Ristrutturazione urbanistica che comporti la perdita della destinazione d'uso agricola verso altre destinazioni.

2. Nel Piano Operativo saranno disciplinati i casi per i quali, in presenza di fabbricati e complessi edilizi di particolare rilevanza architettonica e paesaggistica, l'ammissibilità di alcune specifiche categorie di intervento è comunque subordinata alla approvazione di P.A.P.M.A.A. con valore di Piano attuativo, a prescindere dalla volumetria interessata dagli interventi.

3. Nel caso di P.A.P.M.A.A. con valore di piano attuativo, la documentazione è integrata dagli elaborati planivolumetrici, dalle norme di attuazione, nonché dagli altri elaborati richiesti per gli strumenti urbanistici di dettaglio, con particolare riguardo alla descrizione degli interventi edilizi necessari evidenziando, a seconda dell'intervento edilizio prospettato:

- gli edifici esistenti ritenuti non necessari e non coerenti con le finalità economiche e strutturali del programma e non più collegati o collegabili, anche con adeguamenti edilizi, all'attività programmata, con la individuazione delle relative pertinenze;
- gli edifici da realizzare, in rapporto di stretta funzionalità con gli interventi programmati sui fondi rurali, con specificazioni in termini di ubicazione, volumi e superfici utili, tipologia, caratteristiche costruttive e porzioni dell'azienda cui ciascun edificio è riferito;
- gli edifici esistenti, con l'individuazione delle superfici dell'azienda cui ciascun edificio sia funzionale, nonché gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica, ampliamento e mutamento della destinazione d'uso agricola previsti.

Art. 43 - Norme per la costruzione di nuovi edifici rurali

Le nuove edificazioni, ove ammesse, potranno avvenire solo nel rispetto di quanto indicato nelle norme per il governo del territorio vigenti e dal relativo Regolamento di Attuazione e a seguito dell'approvazione del Programma Aziendale Pluriennale di Miglioramento Agricolo Ambientale (P.A.P.M.A.A.).

Per il calcolo delle superfici fondiari minime vale quanto indicato dalle norme tecniche. Qualora ricorrano gli estremi per la costruzione di nuovi edifici abitativi, potrà essere consentita in alternativa la trasformazione di annessi agricoli in unità abitative, purché siano salvaguardati i caratteri dell'edilizia storico-testimoniale.

Art. 44 - Costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo

1. Nelle zone a esclusiva o prevalente funzione agricola la costruzione di nuovi edifici rurali è consentita soltanto previa approvazione di P.A.P.M.A.A., se necessaria alla conduzione del fondo, all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse, e solo nel caso in cui siano già stati prioritariamente recuperati tutti gli edifici aziendali esistenti.

2. Il rilascio del permesso di costruire è soggetto al rispetto dei seguenti punti:

- Il richiedente deve dimostrare di essere imprenditore agricolo professionale (IAP);
- Nel programma aziendale deve essere dimostrata la necessità di utilizzare almeno 1728 ore lavorative annue, corrispondenti al lavoro di un addetto a tempo pieno, per ogni unità abitativa, computando anche le unità esistenti, salvo diversa disposizione definita nel piano

territoriale di coordinamento della provincia. Le 1728 ore lavorative devono essere riferite in modo prevalente alle attività agricole e, solo per la parte residua, alle attività connesse.

3. Il progetto per la realizzazione di nuove residenze rurali deve rispettare le indicazioni e le prescrizioni che saranno sviluppate nelle norme di Piano Operativo.

4. Parametri edilizi:

La superficie massima ammissibile di ogni unità abitativa nel territorio rurale non può eccedere i 150 metri quadrati di superficie utile (SU). In particolare è prescritto il rispetto dei seguenti parametri:

- superficie utile abitabile o agibile massima di mq. 110 per nuclei familiari di 4 persone; per famiglie di oltre quattro persone la suddetta superficie è incrementata del 10% per ogni componente in più;
- piani fuori terra : 2 (non è ammessa la realizzazione di mansarde e di volumi interrati);
- altezza massima : ml. 6,50
- distacco minimo dai confini: ml. 6
- distacco minimo tra fabbricati : ml. 12.

Art. 45 - Indirizzi per gli annessi agricoli di nuova costruzione

1. *Costruzione di nuovi annessi agricoli tramite P.A.P.M.A.A.*

La costruzione di nuovi annessi agricoli che costituiscono pertinenze dei fondi agricoli degli IAP è consentita, qualora commisurata alla capacità produttiva dell'azienda agricola, previa presentazione di P.A.P.M.A.A. e delle relative denunce di inizio attività.

Il rilascio del permesso di costruire è soggetto al rispetto dei seguenti punti:

- a) Salvo i casi espressamente disciplinati dalle schede-norma e dalle NTA in riferimento a Beni storico-architettonici ed Edifici specialistici, l'ubicazione dei nuovi annessi deve prioritariamente essere scelta in prossimità o in aderenza ai fabbricati esistenti. Il posizionamento deve essere tale da limitare l'impatto visivo ed ambientale, evitando la collocazione in posizioni di crinale, sulla sommità di rilievi collinari e comunque in situazioni di "emergenza visiva";
- b) i progetti devono privilegiare localizzazioni che consentano il massimo rispetto della morfologia dei terreni, comportando movimenti di terra limitati allo stretto indispensabile;
- c) La realizzazione è subordinata all'impegno dell'imprenditore agricolo a mantenere in produzione superfici fondiari minime non inferiori a quanto previsto dalle norme.

2. *Costruzione di nuovi annessi agricoli in assenza di P.A.P.M.A.A. – Art. 78 della LR 65/2014 e art. 12 del Regolamento 63/R/2016*

E' ammessa la realizzazione di manufatti per l'attività agricola amatoriale, anche da parte di soggetti diversi dagli imprenditori agricoli, al fine di garantire il mantenimento dell'attività agricola e la salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente rurale, nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che le aree di trasformazione siano esterne alle aree di pertinenza dei BSA, degli Edifici Specialistici, delle case sparse di interesse storico e delle aree boscate (così come individuate nelle tavole 2A e 2B del R.U.);
- che sia rispettato il limite dimensionale e sulla base delle condizioni e superfici colturali di cui al successivo comma.

3. *Superficie massima degli annessi agricoli – Art. 73 comma 5 della LR 65/2014 e art. 6 del Regolamento 63/R/2016*

La superficie calpestabile di tali annessi agricoli non può essere superiore a:

- fino a mq. 30 per aziende fino a ha 0.5 per colture ad orto e florovivaistiche;
- fino a mq. 50 per aziende comprese tra ha 0.5 e 0.8 per colture ad orto e florovivaistiche;
- fino a mq. 30 per aziende fino a ha 1.5 per vigneti e frutteti specializzati;
- fino a mq. 50 per aziende comprese tra ha 1.5 e 3 per vigneti e frutteti specializzati;
- fino a mq. 30 per aziende fino a ha 2 per oliveto specializzato e seminativo irriguo;
- fino a mq. 50 per aziende comprese tra ha 2 e 4 per oliveto specializzato e seminativo irriguo;

- fino a mq. 30 per aziende fino a ha 3 per colture seminate e prato;
 - fino a mq. 50 per aziende comprese tra ha 3 e 6 per colture seminate e prato.
- e) I nuovi annessi agricoli dovranno essere progettati secondo le prescrizioni di Piano Operativo, con l'utilizzo di materiali e di elementi tipologici confacenti ad un corretto inserimento paesaggistico e ambientale degli edifici, con particolare riferimento alla edilizia sostenibile, ai fabbricati in legno ed ai fabbricati tradizionali, ferma restando la considerazione delle esigenze produttive aziendali.

Art 45 bis - Utilizzo di immobili a destinazione industriale o commerciale per lo svolgimento dell'attività agricola

1. L'imprenditore agricolo può utilizzare immobili a destinazione industriale o commerciale, anche all'interno del territorio urbanizzato, per adibirli ad usi connessi all'attività agricola, compresa la vendita dei prodotti agricoli in applicazione delle disposizioni vigenti, nel rispetto delle normative igienico sanitarie, di altre normative di settore, nonché dei regolamenti edilizi vigenti.
2. L'imprenditore agricolo trasmette, preventivamente all'utilizzo, apposita comunicazione al comune attestante il rispetto delle normative igienico sanitarie, di settore e dei regolamenti edilizi vigenti. Qualora si renda necessario eseguire opere edilizie, i contenuti della comunicazione integrano la documentazione da trasmettere allo sportello unico del Comune ai fini dell'esecuzione degli interventi edilizi.
3. Gli immobili, se acquisiti in proprietà dall'imprenditore agricolo, costituiscono parte della sua dotazione aziendale ma la loro consistenza non può in alcun caso essere trasferita all'interno del fondo.
4. L'utilizzo degli immobili per usi connessi all'attività agricola, è consentito anche per periodi di tempo determinati, secondo le modalità stabilite dalle normative vigenti.
5. L'utilizzo permanente o temporaneo degli immobili per usi connessi all'attività agricola non determina il mutamento della destinazione d'uso industriale o commerciale degli immobili stessi.

Art. 46 - Individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari. Lineamenti generali. Contenuti progettuali

A. Individuazione delle UTOE in ambito urbano

1. Sono state individuate tre UTOE riferite ai Centri Urbani in cui si articola il sistema insediativo e nel quale è pressoché compresa la totalità e la diversità delle funzioni urbane del territorio comunale. Le Utoe presentano caratteri prevalentemente omogenei sotto il profilo storico-morfologico.

- Utoe 1 Trequanda. Comprende il Centro Storico e l'area di pertinenza, le parti edificate di contatto, quelle periferiche, il sistema delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico di interesse locale e comunale, le addizioni previste, gli insediamenti produttivi.

- Utoe 2 Petroio- Madonnino dei Monti. Comprende il Centro Storico e l'area di pertinenza, le parti edificate periferiche, alcune attrezzature pubbliche e di uso pubblico, le addizioni previste, il collegamento con il Madonnino dei Monti, gli insediamenti produttivi, il nodo viario del Madonnino con la relativa eterogeneità di funzioni e di presenze edilizie e produttive.

- Utoe 3 Castelmuzio. Comprende il Centro Storico con la propria area di pertinenza, le parti periferiche, alcune aree pubbliche e/o di uso pubblico, le addizioni previste, gli insediamenti produttivi.

B. Lineamenti generali per le UTOE in ambito urbano

2. Le azioni progettuali riferite agli interventi e/o alle modificazioni ammesse nelle predette Utoe in ambito urbano riguardano:

- la conservazione e la riqualificazione dei Centri Storici e delle loro pertinenze;
- il potenziamento degli standard, delle attrezzature turistiche e delle destinazioni di residenza permanente;
- la definizione dei margini degli insediamenti;
- il superamento delle alterazioni morfologiche, la riqualificazione, il completamento e la possibile integrazione delle parti edificate casuali, incoerenti e disomogenee;
- il completamento di parti edificate a destinazione produttiva.

3. Le modalità esecutive e di attuazione degli interventi sul Patrimonio Edilizio di interesse storico, le destinazioni compatibili con i caratteri di quest'ultimo, i progetti di suolo, i caratteri tipomorfologici degli edifici previsti sono determinati, fissando modalità, limiti, attribuzioni e prescrizioni attuative, nella disciplina del Piano Operativo. (Le categorie d'intervento relative al Patrimonio Edilizio Esistente, citate nelle presenti norme, sono riferite a quelle definite dalle normative regionali vigenti).

4. Le UTOE sono individuate con apposito perimetro nelle Tavole PS_1N e PS_1S.

5. Per ognuna delle UTOE sono state individuate le aree relative all'edificato esistente nella Tavola PS_3T per l'UTOE 1 -Trequanda, nella Tavola PS_4P per l'UTOE 2 - Petroio-Madonnino dei Monti e nella Tavola PS_5C per l'UTOE 3 - Castelmuzio.

6. Le Tabelle riassuntive relative agli insediamenti costituiscono quadro sinottico e sintesi delle previsioni indicate nelle presenti norme di P.S. ed i dimensionamenti ivi previsti devono essere intesi quali dimensioni massime ammissibili per ognuna delle UTOE. Sono esclusi da tali dimensionamenti gli ampliamenti per risanamenti igienico edilizi, gli ampliamenti o completamenti degli edifici esistenti, e i completamenti di alcune aree esistenti all'interno del sistema edificato (di interesse pubblico e/o socio culturale). Tali interventi saranno precisati e normati in sede di redazione di Piano Operativo.

C. Individuazione delle UTOE nel territorio rurale

In relazione ai caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali ed alla delimitazione dei morfotipi rurali del PIT/PPR, il territorio rurale comunale è stato suddiviso in 5 Ambiti di Paesaggio che costituiscono le 5 UTOE del territorio rurale:

UTOE P4 – Ambito di Trequanda

UTOE P5 - Ambito delle colline centrali e di Piazza di Siena

UTOE P6 – Ambito di Petroio

UTOE P7 - Ambito di Castelnuovo

UTOE P8 - Ambito delle prime pendici collinari e di Sant'Ambrogio.

All'interno delle 5 UTOE il Piano Strutturale promuove la valorizzazione delle risorse naturali, ecologiche, ambientali, storico-culturali, agricole ed economiche.

D. Lineamenti generali per le UTOE del territorio rurale

Le UTOE del territorio rurale sono individuate nelle Tavole PS_1N e PS_1S.

All'interno di ognuna delle UTOE gli interventi sono soggetti al rispetto dei seguenti obiettivi generali:

- Mantenimento e valorizzazione degli assetti culturali tradizionali;
- Mantenimento della rete di infrastrutturazione rurale;
- Difesa della risorsa idrogeologica e del suolo;
- Tutela dei corridoi ecologici e delle residue forme erosive come calanchi e balze;
- Tutela delle aree boscate, delle alberature isolate o a gruppi nei campi aperti, della vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi;
- Difesa della biodiversità (habitat dell'avifauna e della micro-fauna, ecc.);
- Mantenimento della relazione che lega il paesaggio agrario ed sistema insediativo (insediamenti storici, insediamenti ville-fattoria, edilizia rurale storica);
- Difesa degli elementi fisici e vegetazionali che compongono il disegno tradizionale del suolo, del paesaggio agrario e delle sistemazioni idraulico-agrarie;
- La tutela dei valori estetico-percettivi e storico-testimoniali del territorio e delle visuali panoramiche.

All'interno delle UTOE le Tavole PS_1N e PS_1S riportano i tessuti che le compongono, con la delimitazione di:

- Aree boscate (Art. 13 delle presenti N.T.A.);
- Reticolo idrografico (Art. 6 e segg. delle presenti N.T.A.);
- Aree del Registro Nazionale dei paesaggi rurali storici (Art. 15 delle presenti N.T.A.);
- Tessuto dell'edificato sparso nel territorio rurale ed individuazione (con simbolo e numero) della schedatura dell'edificato (Art. 19 delle presenti N.T.A.);
- Sistema insediativo di interesse storico (Beni Storico Architettonici BSA, Aggregati e Nuclei storici, Edifici Specialistici) e relative aree di pertinenza paesaggistica (Artt. 18 e 19 delle presenti N.T.A.);
- Emergenze del paesaggio rurale con la distinzione delle varie categorie di tessuto agrario (Art. 20 e segg. delle presenti N.T.A.);
- Localizzazione delle destinazioni non agricole: aree estrattive (Art. 35 delle presenti N.T.A.), aree produttive (Art. 36 delle presenti N.T.A.), ecc.

Art. 47 - UTOE 1 - Trequanda

1. Centro Storico

Individuato nella Tav. PS_3 con apposito perimetro e campitura, soggetto alle invarianti di cui alle presenti norme, è destinato a finalità di recupero e valorizzazione attraverso le seguenti azioni, prescrizioni e modalità attuative.

Gli **interventi ammessi** riguardano la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia. In sede di redazione del Piano Operativo saranno precisati i criteri e gli ambiti di applicazione di tale categoria di intervento nel rispetto dei caratteri del centro storico.

Le **destinazioni d'uso** previste: residenza permanente, servizi della residenza, piccolo artigianato tradizionale, attività commerciali di vicinato, esercizi pubblici, attività socio-culturali espositive, musei, uffici, attività amministrative e sanitarie, attività ricettive e/o alberghiere, parcheggi, verde privato, verde pubblico.

Il cambio di destinazione in attività ricettive e/o alberghiere e relativi accessori può essere ammesso sulla base delle prescrizioni previste nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo.

2. Aree urbane e/o periurbane

Si identificano come aree in cui si rileva continuità con l'edificato esistente che, insieme alla presenza di attrezzature e spazi pubblici e/o di uso pubblico, delineano una conformazione spaziale, morfologica ed insediativa di tipo urbano. Sono identificate nella Tav. ~~21 di P.S.~~ PS_3T.

All'interno dell'UTOE sono stati individuati i tessuti che la compongono, distinguendo:

- Ambiti della residenza;
- Aree di margine;
- Ambiti della città produttiva;
- Attrezzature urbane e servizi;
- Aree di trasformazione.

All'interno di tali aree sono previsti interventi che assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, in particolare in relazione ai seguenti aspetti:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- dotazione di attrezzature e servizi, attività commerciali di vicinato, attività terziarie e direzionali;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico e salvaguardia delle riserve idriche anche potenziali;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue nonché dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
- utilizzo di materiali edilizi e realizzazione di costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in relazione alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Piano Operativo definirà ambiti, destinazioni compatibili e modalità di intervento cui assoggettare gli immobili ed i manufatti edilizi presenti in tali aree, nonché gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione delle addizioni e dei completamenti dell'edificato da localizzare nelle aree stesse.

3. Percorsi pedonali e parcheggi

Il Piano promuove l'obiettivo di incrementare progressivamente la rete di percorsi pedonali e ciclabili per la mobilità lenta e sostenibile, tramite la progettazione e la realizzazione di nuovi percorsi e delle infrastrutture ad essi connesse (parcheggi attrezzati liberi, centri di noleggio riservati alle biciclette, l'intermodalità con i mezzi di trasporto pubblico ecc.).

In particolare a Trequanda si evidenziano:

- Percorso pedonale di collegamento con il Cimitero;

- Percorso pedonale adiacente alla S.P. n. 38 di collegamento tra Via della Quercia, gli impianti sportivi e l'area-parco di "Leccetello";
- Percorsi pedonali e le scalinate dal nuovo parcheggio ad ovest del centro storico verso Via IV Novembre.

4. ***Insedimento artigianale***

Le modalità di attuazione degli interventi ammissibili, dei possibili completamenti e recuperi saranno specificate nel Piano Operativo.

5. ***Aree di trasformazione esterne al territorio urbanizzato***

Conferenza di Copianificazione: UTOE 1 - Area di trasformazione n. 1

Ampliamento area artigianale Pian delle Fonti

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione e individuato nella Tavola PS_3T.

Con l'obiettivo di promuovere forme di sviluppo del tessuto economico, degli investimenti, delle attività e dei servizi in ambito comunale, è stata individuata un'area di ampliamento della zona produttiva artigianale di Trequanda.

L'intervento è localizzato in continuità con l'attuale zona produttiva di Pian delle Fonti, prevedendo una possibile espansione a monte dell'area esistente che eviti la creazione di nuovi fronti edificati.

L'area individuata è finalizzata all'insediamento di attività produttive artigianali, manifatturiere, di mostra e di deposito con relativi impianti, parcheggi, aree a verde e viabilità.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Gli interventi ammessi, le modalità attuative, le destinazioni, i parametri edilizi e le prescrizioni specifiche saranno precisati nel dettaglio all'interno degli elaborati grafici e delle norme di disciplina del Piano Operativo, anche in recepimento delle prescrizioni dettate dalla Conferenza di Copianificazione.

Art. 48 - UTOE 2 - Petroio-Madonnino dei Monti

1. Centro Storico

Individuato nella Tav. PS_4P con apposito perimetro e campitura, soggetto alle invarianti di cui alle presenti norme, è destinato a finalità di recupero e valorizzazione attraverso le seguenti azioni, prescrizioni e modalità attuative.

Gli **interventi ammessi** riguardano la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, e la ristrutturazione edilizia. In sede di redazione di Piano Operativo saranno precisati i criteri e gli ambiti di applicazione di tale categoria di intervento, nel rispetto dei caratteri del centro storico.

Le **destinazioni d'uso** previste riguardano la residenza permanente, i servizi della residenza, il piccolo artigianato tradizionale, le attività commerciali di vicinato, gli esercizi pubblici, le attività socio-culturali ed espositive, gli uffici, le attività amministrative e sanitarie, le attività ricettive, i parcheggi, il verde pubblico e privato.

2. Aree urbane e/o periurbane

Si identificano come aree in cui si rileva continuità con l'edificato esistente che, insieme alla presenza di attrezzature e spazi pubblici e/o di uso pubblico, delineano una conformazione spaziale, morfologica ed insediativa di tipo urbano. Sono identificate nella Tav. PS_4P.

All'interno dell'UTOE sono stati individuati i tessuti che la compongono, distinguendo:

- Ambiti della residenza;
- Aree di margine;
- Ambiti della città produttiva;
- Attrezzature urbane e servizi;
- Aree di trasformazione.

All'interno di tali aree sono previsti interventi che assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, in particolare in relazione ai seguenti aspetti:

- dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- dotazione di attrezzature e servizi, attività commerciali di vicinato, attività terziarie e direzionali;
- contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico e salvaguardia delle riserve idriche anche potenziali;
- dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue nonché dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
- utilizzo di materiali edilizi e realizzazione di costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in relazione alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Piano Operativo definirà ambiti, destinazioni compatibili e modalità di intervento cui assoggettare gli immobili ed i manufatti edilizi presenti in tali aree, nonché gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione delle addizioni e dei completamenti dell'edificato da localizzare nelle aree stesse.

3. Percorsi pedonali e parcheggi

Il Piano promuove l'obiettivo di incrementare progressivamente la rete di percorsi pedonali e ciclabili per la mobilità lenta e sostenibile, tramite la progettazione e la realizzazione di nuovi percorsi e delle infrastrutture ad essi connesse (parcheggi attrezzati liberi, centri di noleggio riservati alle biciclette, l'intermodalità con i mezzi di trasporto pubblico ecc.).

In particolare a Petroio si evidenziano:

- Creazione di un percorso pedonale e ciclabile, adiacente alla S.P. 71, di collegamento con il Madonnino dei Monti;
- Parcheggio previsto sul versante nord lungo Via Salimbeni;

- La zona sportiva Vsp di Via della Pianata all'ingresso del centro abitato di Petroio potrà prevedere al suo interno una area pubblica attrezzata destinata ad "area per la sosta di camper" con stazione di bike sharing e relative attrezzature e servizi.

Gli interventi ammessi, le destinazioni (che potranno comprendere anche servizi igienici e punto di ristoro), le modalità attuative, i parametri edilizi e le prescrizioni specifiche per la realizzazione dell'intervento saranno precisati all'interno degli elaborati grafici e delle norme di disciplina del Piano Operativo.

4. *Insediamiento artigianale*

Le modalità di attuazione degli interventi ammissibili, dei possibili completamenti e recuperi saranno specificate nel Piano Operativo, con particolare riguardo alla zona artigianale di Madonnino dei Monti, favorendo la riconversione ed il recupero dei fabbricati per destinazioni più congrue al contesto.

5. *Aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato*

Conferenza di Copianificazione: *UTOE 2 - Area di trasformazione n. 2*

Depuratore di Petroio

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

Individuata nella Tavola di Piano Strutturale PS_4 ad ovest del centro storico lungo la S.P. per Castelmuzio, è prevista un'area da destinare ad impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Petroio, dimensionato per circa 500 abitanti equivalenti.

L'area risulta all'interno dell'area di pertinenza paesaggistica del centro storico, ma esterna al perimetro delle "Aree Integrative dei Centri Storici" sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta.

L'intervento rientra in classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi ed è ricompreso nella fascia di salvaguardia individuata dalla Provincia di Siena in un raggio di Km. 5 dalla sorgente termale di Bagnacci a San Giovanni d'Asso nel Comune di Montalcino.

Il Piano Operativo detterà le norme di dettaglio per la progettazione e per l'attuazione dell'intervento, recependo le prescrizioni dettate dalla Conferenza di Copianificazione, rispettando la disciplina del PTCP in relazione alla "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" di cui agli artt. 10.1.2 e 10.1.6 "Aree di ricarica della sorgenti termali" e recependo i contenuti della relativa specifica cartografia tav. ST IG1 e tav. ST IG2.

Art. 49 - UTOE 3 - Castelmuzio

1. Centro Storico

Individuato nella Tav. PS_5 con apposito perimetro e campitura, soggetto alle invarianti di cui alle presenti norme, è destinato a finalità di recupero e valorizzazione attraverso le seguenti azioni, prescrizioni e modalità attuative.

Gli **interventi ammessi** riguardano la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia. In sede di redazione del Piano Operativo saranno precisati i criteri e gli ambiti di applicazione di tale categoria di intervento nel rispetto dei caratteri del centro storico.

Le **destinazioni d'uso** previste coincidono con la residenza permanente, i servizi della residenza, l'artigianato locale, le attività commerciali di vicinato gli esercizi pubblici, le attività socio-culturali ed espositive, le attività amministrative e sanitarie, le attività ricettive, i parcheggi, il verde pubblico e privato.

2. Aree urbane e/o periurbane

Si identificano come aree in cui si rileva continuità con l'edificato esistente che, insieme alla presenza di attrezzature e spazi pubblici e/o di uso pubblico, delineano una conformazione spaziale, morfologica ed insediativa di tipo urbano. Sono identificate nella Tav. PS_5C.

All'interno dell'UTOE sono stati individuati i tessuti che la compongono, distinguendo:

- Ambiti della residenza;
- Aree di margine;
- Ambiti della città produttiva;
- Attrezzature urbane e servizi;
- Aree di trasformazione.

All'interno di tali aree sono previsti interventi che assicurino il rispetto dei requisiti di qualità urbana, ambientale, edilizia e di accessibilità, in particolare in relazione ai seguenti aspetti:

- Dotazione di infrastrutture per la mobilità, parcheggi, verde urbano e di connettività urbana, percorsi pedonali e ciclabili, infrastrutture per il trasporto pubblico, arredo urbano ed altre opere di urbanizzazione primaria;
- Dotazione di attrezzature e servizi, attività commerciali di vicinato, attività terziarie e direzionali;
- Contenimento dell'impermeabilizzazione del suolo, risparmio idrico e salvaguardia delle riserve idriche anche potenziali;
- Dotazione di reti differenziate per lo smaltimento e per l'adduzione idrica e riutilizzo delle acque reflue nonché dotazione di attrezzature per la raccolta differenziata;
- Utilizzo di materiali edilizi e realizzazione di costruzioni che assicurino la salubrità degli immobili e del territorio, il contenimento energetico, il rispetto dei requisiti di fruibilità, accessibilità e sicurezza per ogni tipo di utente, anche in relazione alle norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Il Piano Operativo definirà ambiti, destinazioni compatibili e modalità di intervento cui assoggettare gli immobili ed i manufatti edilizi presenti in tali aree, nonché gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione delle addizioni e dei completamenti dell'edificato da localizzare nelle aree stesse.

3. Percorsi pedonali e parcheggi

Il Piano promuove l'obiettivo di incrementare progressivamente la rete di percorsi pedonali e ciclabili per la mobilità lenta e sostenibile, tramite la progettazione e la realizzazione di nuovi percorsi e delle infrastrutture ad essi connesse (parcheggi attrezzati liberi, centri di noleggio riservati alle biciclette, l'intermodalità con i mezzi di trasporto pubblico ecc.).

4. Insediamento artigianale

A Castelmuzio esistono soltanto alcuni edifici artigianali singoli, posti lungo la strada comunale Castelmuzio-Montisi ed all'imbocco della strada della Pieve. Soprattutto in questa ultima ubicazione gli edifici esistenti rappresentano un elemento di incongruità con il contesto per destinazione e per tipologia di fabbricato.

Nella permanenza delle attività attuali il Piano Operativo disciplinerà gli interventi ammissibili e le relative modalità di attuazione.

Il Piano Operativo specificherà altresì le possibilità e le condizioni per il recupero dei fabbricati, anche favorendone la riconversione per destinazioni più congrue al contesto.

5. Aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato

Conferenza di Copianificazione: UTOE 3 - Area di trasformazione n. 3

Area per attrezzature sportive a Castelmuzio

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione e individuato nella Tavola PS_5C.

L'area destinata alla realizzazione di un impianto per attrezzature sportive (campo di calcetto) a Castelmuzio è posta a nord del centro storico, a valle del Centro dell'Olio.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Il nuovo impianto sarà ammesso sulla base di un progetto che comprenda la sistemazione dell'intera area individuata nelle tavole, con adeguata previsione di spazi di servizio in relazione al tipo di attività che vi si andrà a svolgere.

L'impianto potrà essere realizzato dalla pubblica amministrazione, da enti o da privati, previa stipula di una convenzione che ne specifichi con chiarezza le modalità di attuazione e l'uso pubblico.

Il Piano Operativo detterà le norme di dettaglio per la progettazione e per l'attuazione dell'intervento, anche in recepimento delle prescrizioni dettate dalla Conferenza di Copianificazione.

Conferenza di Copianificazione: UTOE 3 - Area di trasformazione n. 4

Area artigianale speciale per depositi

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione e individuato nella Tavola PS_5C.

L'area è situata a nord-ovest del centro di Castelmuzio ed è stata individuata a valle del Centro dell'Olio, scorporando una fascia di terreno già destinata dal vigente Piano Strutturale a verde ed attrezzature sportive, in posizione nord-est rispetto al tessuto lineare residenziale di Viale della Rimembranza.

In questa ubicazione il Piano prevede la realizzazione di un'area artigianale speciale per il deposito e la rimessa di macchinari, materiali ed attrezzature, a servizio di imprese locali.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico.

Gli interventi ammessi, le modalità attuative, le destinazioni, i parametri edilizi e le prescrizioni specifiche saranno precisati nel dettaglio all'interno degli elaborati grafici e delle norme di disciplina del Piano Operativo, anche in recepimento delle prescrizioni dettate dalla Conferenza di Copianificazione.

Art. 50 - Le UTOE del territorio rurale P4-P5-P6-P7-P8

A. UTOE P4 - Ambito di Trequanda

Unità di Paesaggio dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

L'ambito di paesaggio, corrispondente al morfotipo rurale 5 dell'invariante IV del PIT, è caratterizzato da rilievi collinari prevalentemente coltivati a seminativo semplice di tipo tradizionale a maglia agraria medio-ampia e da un sistema insediativo per lo più concentrato sul colmo dei poggi o in posizione di crinale.

La struttura prevalente è quella tipica del latifondo mezzadrile, storicamente coincidente con un appoderamento di tipo estensivo all'interno di grosse concentrazioni fondiari.

Le aree boscate sono prevalentemente a cerrete nella punta a nord del territorio comunale, a leccete a nord del centro storico di Trequanda, misti di sclerofile sempreverdi e latifoglie ad ovest del centro storico a sud del Torrente Rigo.

Il valore estetico del paesaggio è dato dalla percezione visiva delle morfologie addolcite del territorio nel quale si inseriscono episodi edilizi isolati di valore.

L'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario ha fatto emergere una tendenza all'incremento delle colture intensive, in particolare nella zona ad ovest e sud-ovest di Trequanda, con la creazione di vigneti specializzati che hanno parzialmente modificato la percezione del paesaggio.

La disciplina del contesto è volta a garantire la tutela almeno degli assetti attuali evitando ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

A1. Aree di trasformazione esterne al perimetro del territorio urbanizzato

Conferenza di Copianificazione: UTOE P4 - Area di trasformazione n. 5

Podere Castagnolo

Intervento già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

Per finalità collegate alle attività di riuso del Castello di Trequanda, sono consentiti interventi di ristrutturazione degli edifici esistenti e di ampliamento tramite nuova edificazione del podere Castagnolo, anche con la realizzazione di un nuovo edificio all'interno dell'area di pertinenza edilizia individuata nella scheda-norma n. 28.

Sull'area non sussiste alcun vincolo paesaggistico, se non l'adiacente area boscata, che naturalmente non dovrà essere interessata dall'intervento.

Destinazioni, interventi ammessi, modalità di attuazione, parametri edilizi e prescrizioni specifiche saranno precisati nel dettaglio all'interno degli elaborati grafici e delle norme di disciplina del Piano Operativo, anche in recepimento delle prescrizioni dettate dalla Conferenza di Copianificazione

B. UTOE P5 - Ambito delle colline centrali e di Piazza di Siena

Unità di Paesaggio dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa

L'ambito di paesaggio, corrispondente al morfotipo rurale 4 dell'invariante IV del PIT, è contraddistinto dalla prevalenza di seminativi a maglia semplificata, in presenza di un'agricoltura collinare in cui la diffusione insediativa e l'erosione dello spazio rurale è molto modesta e non sono emerse modificazioni sostanziali degli assetti culturali.

La zona, posta lungo la dorsale di Piazza di Siena, presenta ampie aree boscate, prevalentemente a cerrete.

Nell'unità di paesaggio sono presenti diverse aree estrattive per cave di argilla e di tufo e una cava di materiali calcarei.

La disciplina del contesto è volta a garantire la tutela delle condizioni attuali, evitando accorpamenti e rimodellamenti del suolo e assicurando il mantenimento delle colture arboree tradizionali, della rete scolante e della forma dei campi.

C. UTOE P6 - Ambito di Petroio

Unità di Paesaggio del seminativo e oliveto prevalenti di collina

L'ambito di paesaggio, corrispondente prevalentemente al morfotipo rurale 16 dell'invariante IV del PIT, è quello tipico delle aree collinari caratterizzate dall'alternanza di oliveti e seminativi con la presenza sparsa di vigneti di dimensione variabile. La maglia agraria è medio-fitta e articolata, con campi di dimensione contenuta e confini tra gli appezzamenti piuttosto morbidi.

Il bosco, prevalentemente di cerrete, diversifica significativamente il tessuto dei coltivi, sia in forma di macchie che di formazioni lineari.

Dinamiche di trasformazione

L'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario ha fatto emergere una certa tendenza alla semplificazione della maglia colturale con accorpamento dei campi ed un incremento del seminativo e dell'incolto. Tale fenomeno è più evidente nella zona a sud dell'UTOE, lungo il Torrente Trove e nella zona nord di Petroio verso Villa Salimbeni, dove si riscontra anche un aumento di vegetazione a "macchia boschiva" derivata da fenomeni di rinaturalizzazione per abbandono delle colture.

La disciplina del contesto è volta a garantire la corretta gestione e conduzione delle attività agricole con il mantenimento della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari e a gruppi isolati, della viabilità campestre, delle colture arboree (prevalentemente oliveto) allevate secondo modalità tradizionali, anche con la permanenza di piccoli vigneti a sostegno morto e di piantate tradizionali.

D. UTOE P7 - Ambito di Castelmuzio

Unità di Paesaggio dell'olivicoltura

L'ambito di paesaggio, corrispondente al morfotipo rurale 12 dell'invariante IV del PIT, copre i versanti e le sommità delle colline con colture arboree di impronta tradizionale.

I paesaggi dell'olivicoltura comprendono sia tessuti di olivicoltura tradizionale terrazzata che di olivicoltura tradizionale non terrazzata, caratterizzata da condizioni che rendono possibile la meccanizzazione.

L'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario ha fatto emergere la sostanziale conservazione delle colture tradizionali, con incremento di estensione dei tessuti ad oliveto rispetto all'uso del suolo dei decenni precedenti.

La presenza di vegetazione arborea lungo le scarpate e gli impluvi, con alberature ed elementi lineari lungo le strade ed i corsi d'acqua costituisce importante elemento di qualificazione paesaggistica degli agroecosistemi da tutelare e da valorizzare.

La disciplina del contesto è volta a garantire la permanenza del tessuto agrario tradizionale (prevalentemente oliveto), al fine di tutelare il rapporto di contiguità e di integrazione funzionale e paesistica col sistema insediativo di antica formazione, del quale costituisce componente strutturale, figurativa e documentaria.

E. UTOE P8 - Ambito delle prime pendici collinari e di Sant'Ambrogio

Unità di Paesaggio del seminativo, del prato e del mosaico colturale di pianura e delle prime pendici collinari

L'ambito di paesaggio, corrispondente al morfotipo rurale 10 ed in parte ai morfotipi 6 e 19 dell'invariante IV del PIT) è caratterizzato da una maglia agraria ben leggibile con colture prevalenti a seminativo, scandita dalla presenza di siepi che si dispongono lungo i confini dei campi e, nella parte a sud-est, da aree e lingue boscate (prevalentemente a cerrete e misto) che si insinuano nel tessuto dei coltivi.

L'analisi delle dinamiche di trasformazione del paesaggio agrario mostra che questa configurazione, conseguenza di una modalità di sfruttamento agricolo storicamente consolidata, si è talvolta modificata verso processi di rinaturalizzazione con l'espansione di siepi e di elementi vegetazionali, causati da fenomeni di abbandono colturale.

Le aree interessate da processi di accorpamento dei prati-pascoli e da semplificazione della maglia dei campi chiusi sono localizzate soprattutto a sud del territorio comunale in prossimità del Podere S.Ambrogio e nella punta ad ovest di Castelmuzio, mentre la zona centrale a nord del Torrente Trove conserva assetti colturali tradizionali di tipo misto, con un mosaico più frammentato e più tipicamente collinare, anche con vigneti e oliveti.

La disciplina del contesto è volta a garantire la tutela del tessuto agrario tradizionale, delle grandi alberature isolate o a gruppi nei campi aperti, della vegetazione arborea lineare lungo gli impluvi, delle siepi alberate lungo le strade di antica formazione, in quanto rappresentativi degli assetti ambientali storici del contesto.

PARTE VII Norme finali

Art. 51 - Il dimensionamento del Piano Strutturale

Stato di attuazione del P.S. e del R.U. previgente

Il Piano Strutturale, con riferimento all'art. 99 comma 1 della legge regionale n. 65/2014, definisce le dimensioni massime sostenibili per le seguenti categorie funzionali:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi.

Nel presente articolo e nelle tabelle che seguono vengono messi a confronto i dati relativi al dimensionamento degli interventi previsti dal Piano Strutturale vigente con i dati relativi alla superficie realizzata e/o convenzionata, determinando la superficie residua suddivisa per categorie funzionali d'uso, nelle tre UTOE urbane di Trequanda, Petroio–Madonnino dei Monti e Castelmuzio.

1. Il dimensionamento generale del P.S.

Ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014 la definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita alle UTOE esclusivamente per le parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato e sono costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione urbana sul patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi attraverso piani attuativi e interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 125 della L.R. 65/2014.

Attraverso la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014, il Piano Strutturale riporta le quantità corrispondenti ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni introdotte all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Tali quantità sono da computare separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale.

In relazione al Regolamento di Attuazione del Titolo V della L.R. 65/2014 e delle "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico", il dimensionamento del Piano Strutturale e del Piano Operativo viene riportato in specifiche tabelle che formano contenuto del piano, descrivendo i dati di dimensionamento per singole UTOE e per destinazione.

2. Edifici che mutano la destinazione d'uso agricola

Relativamente alla destinazione d'uso residenziale, le Tabelle 2A – DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI riportate di seguito, contengono le previsioni di nuovo consumo di suolo all'interno del territorio urbanizzato e sono elaborate, ai sensi dell'art. 83 comma 7, anche in relazione alle previsioni già attuate dai previgenti regolamenti urbanistici ed alla ricognizione degli interventi di cambio di destinazione d'uso agricola realizzati nei cinque anni precedenti.

A tal fine, le Tabelle di riepilogo generale delle superfici di P.S. già attuate riportano anche il computo delle superfici edificabili complessivamente deruralizzate nell'ultimo quinquennio per un totale di **mq. 1.220**, relativi agli interventi di cambio di destinazione d'uso dei seguenti poderi:

Anno 2015 - Podere San Pellegrino SUL mq.330

Anno 2016 - Podere Invidia SUL mq. 475

Anno 2018 - Podere Casina SUL mq. 415

3. Tabelle di monitoraggio dello stato di attuazione del P.S. vigente

TABELLA A – RIEPILOGO GENERALE DELLE SUPERFICI DI P.S. ATTUATE ALL'INTERNO E ALL'ESTERNO DELLE UTOE

CATEGORIE FUNZIONALI D'USO	QUANTITÀ' ATTUATE INTERNE ALLE 3 UTOE			QUANTITÀ' ATTUATE ESTERNE ALLE UTOE			
	Interventi di Nuova Edificazione NE			Interventi di cambio di destinazione d'uso dimensionati nel previgente R.U.			
	Totale SUL PS approvata	SUL ATTUATA	SUL RESIDUA	Totale SUL PS approvata	SUL ATTUATA	SUL RESIDUA	SUPERFICIE ATTUATA
Residenziale	8.420	1.290	7.130	1.180	875	305	1.220
Artigianale/Industriale	6.700	3.250	3.450	-	-	-	-
Commercio dettaglio	-	-		-	-	-	-
Direzionale/Servizio	-	-		-	-	-	-
Turistico/Ricettiva	-	-		-	-	-	-
Comm.le ingrosso	-	-		-	-	-	-

TABELLA B – RIPARTIZIONE PER UTOE DELLO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.S.[illegible]

TABELLA C – SINTESI DELLE SUPERFICI RESIDUE DEL P.S. VIGENTE

	QUANTITÀ' RESIDUE INTERNE ALLE UTOE ED AL PERIMETRO T.U.				QUANTITÀ' RESIDUE ESTERNE	SUPERFICIE TOTALE RESIDUA IN AMBITO COMUNALE
CATEGORIE FUNZIONALI D'USO	Interventi di Nuova Edificazione				Cambi di destinazione d'uso	
	UTOE 1	UTOE 2	UTOE 3	TOTALE UTOE		
Residenziale	4.650	2.100	1.050	7.800	305	8.105
Artigianale/Industriale	3.450	-	-	3.450	-	3.450
Commercio dettaglio	-	-	-	-	-	-
Direzionale/Servizio	-	-	-	-	-	-
Turistico/Ricettiva	-	-	-	-	-	-
Comm.le ingrosso	-	-	-	-	-	-

4. Soglie di sostenibilità degli interventi

Le dimensioni massime sostenibili per ciascuna delle categorie d'uso sono state fissate mantenendo inalterato il dimensionamento generale di P.S. rispetto al residuo dopo l'ultimo R.U. e ridistribuendo le relative quantità tra le tre UTOE urbane, in relazione alle potenziali necessità di trasformazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

Le previsioni inserite nel dimensionamento sono limitate ai soli interventi residenziali e artigianali, in quanto non si prevedono sostanziali trasformazioni da realizzarsi per le altre destinazioni attraverso piani attuativi e/o interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 125 della L.R. 65/2014.

Le tabelle che seguono riportano le dimensioni massime sostenibili di piano strutturale suddivise per UTOE:

2A.1 – UTOE 1 – Trequanda:

2A.2 – UTOE 2 – Petroio–Madonnino dei Monti

2A.3 – UTOE 3 - Castelmuzio.

DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DI P.S.

TABELLE 2A - PIANO STRUTTURALE - PREVISIONI PER UTOE

ALLEGATO 2A.1 – UTOE 1 – TREQUANDA

UTOE 1 TREQUANDA	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
Categorie funzionali Art. 99 L.R. 65/2014	Dimensioni massime sostenibili			Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conf. Copianif.
	NE Nuova edificazione	R Riuso	TOTALE NE+R	NE Nuova edificazione	R Riuso Art. 64 co. 8	TOTALE NE+R	NE Art. 25 co. 2
Residenziale	2.430		2.430				
Artigianale/Industriale	1.625		1.625	10.000		10.000	
Commercio dettaglio							
Direzionale/Servizio							
Turistico/Ricettiva	670	1.550	2.220				
Comm.le all'ingrosso							
TOTALE	4.725	1.550	6.275	10.000		10.000	

ALLEGATO 2A.2 – UTOE 2 – PETROIO-MADONNINO DEI MONTI

UTOE 2 PETROIO MADONNINO DEI MONTI	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
Categorie funzionali Art. 99 L.R. 65/2014	Dimensioni massime sostenibili			Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conf. Copianif.
	NE Nuova edificazione	R Riuso	TOTALE NE+R	NE Nuova edificazione	R Riuso Art. 64 co. 8	TOTALE NE+R	NE Art. 25 co. 2
Residenziale	1.800		1.800				
Artigianale/Industriale	300		300				
Commercio dettaglio							
Direzionale/Servizio				Depuratore			
Turistico/Ricettiva							
Comm.le all'ingrosso							
TOTALE	2.100		2.100				

ALLEGATO 2A.3 – UTOE 3 – CASTELMUZIO

UTOE 3 CASTELMUZIO	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
Categorie funzionali Art. 99 L.R. 65/2014	Dimensioni massime sostenibili			Subordinate a Conferenza di Copianificazione			Non subordinate a Conf. Copianif.
	NE Nuova edificazione	R Riuso	TOTALE NE+R	NE Nuova edificazione	R Riuso Art. 64 co. 8	TOTALE NE+R	NE Art. 25 co. 2
Residenziale	1.130	220	1.350				
Artigianale/Industriale				300		300	
Commercio dettaglio							
Direzionale/Servizio				200		200	
Turistico/Ricettiva							
Comm.le all'ingrosso							
TOTALE	1.130	220	1.350	500		500	

In ambito comunale, la sommatoria delle dimensioni massime sostenibili nelle tre UTOE urbane di cui alle precedenti tabelle evidenzia un residuo di superficie, rispetto al dimensionamento del P.S. vigente, pari a mq. 2.220 per la categoria funzionale d'uso residenziale e pari a mq. 1.525 per la categoria funzionale d'uso artigianale/industriale.

TABELLA D – RIEPILOGO GENERALE

CATEGORIE FUNZIONALI D'USO	DIMENSIONAMENTO TOTALE DEL P.S. VIGENTE (TABELLA C) MQ.	DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI ALL'INTERNO DEL T.U. (TABELLE 2A.1 – 2A.2 – 2A.3) MQ.			QUANTITA' RESIDUE IN AMBITO COMUNALE MQ.
		N.E.	Riuso	TOTALE	
Residenziale	7.800	5.360	220	5.580	2.220
Artigianale/Ind.	3.450	1.925	-	1.925	1.525
Comm. dettaglio	-	-	-	-	-
Direz./Servizio	-	-	-	-	-
Turistico/Ricett.	-	-	-	-	-
Comm. ingrosso	-	-	-	-	-

ALLEGATO 3 – INTERVENTI ASSOGGETTATI A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE						
Riepilogo previsioni esterne al perimetro del Territorio Urbanizzato						
Categorie funzionali	N.	UTOE di riferimento e descrizione intervento	SE Superficie Edificabile Mq.		St Superficie territoriale Mq.	
			NE Nuova edificazione	R Riuso	NE Nuova edificazione	R Riuso
Residenziale Art. 64 co.8 LR 65/2014		-	-	-	-	-
Artigianale/ Industriale	1	UTOE 1 - TREQUANDA Ampliamento area Pian delle Fonti	10.000	-	28.000	-
	4	UTOE 3 - CASTELMUZIO Area artigianale speciale per depositi	300	-	1.400	-
Commercio dettaglio		-	-	-	-	-
Direzionale/ Servizio	3	UTOE 3 - CASTELMUZIO Area sportiva	200	-	5.900	-
	2	UTOE 2 - PETROIO Nuovo depuratore	-	-	1.170	-
Turistico/Ricettiva	5	UTOE P4 - AMBITO DI PAESAGGIO DI TREQUANDA Podere Castagnolo	700	840	1.100	4.460
Comm.le all'ingrosso e depositi		-	-	-	-	-

5. UTOE del territorio rurale

Le UTOE del territorio rurale (UTOE P4 - Ambito di Trequanda, UTOE P5 Ambito delle colline centrali e di Piazza di Siena, UTOE P6 Ambito di Petroio, UTOE P7 Ambito di Castelmuzio, UTOE P8 Ambito delle prime pendici collinari e di Sant'Ambrogio) sono completamente esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

In queste UTOE, che sono pertanto escluse dalla definizione delle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale, non sono previsti interventi di trasformazione e di nuova edificazione, fatta eccezione per l'intervento di ampliamento e di cambio di destinazione d'uso verso la categoria turistico-ricettiva del Podere Castagnolo, che ricade nell'UTOE P4 - Ambito di Paesaggio di Trequanda.

L'intervento è stato assoggettato a Conferenza di Copianificazione (Punto n. 5 dell'elenco tabella Allegato 3) con i seguenti parametri:

- Nuova edificazione **NE** mq. 700
- Riuso **R** mq. 840
- Totale **NE+R** mq. 1.540.

Nelle UTOE del territorio rurale, nel rispetto delle categorie di intervento e delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico e dalla L.R. 65/2014, resta ferma la disciplina degli interventi ammissibili tramite P.A.P.M.A.A. nonché la possibilità di recupero, di riqualificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio, nell'ambito della gestione degli insediamenti esistenti.

Art. 52 - Norme transitorie, Salvaguardie

Al fine di consentire un'azione di coordinamento tra le previsioni generali dello strumento urbanistico e l'attività amministrativa comunale, sono fatti salvi gli interventi per i quali siano state depositate le relative richieste di titoli abilitativi presso l'Amministrazione Comunale alla data di adozione della presente Variante al P.S.