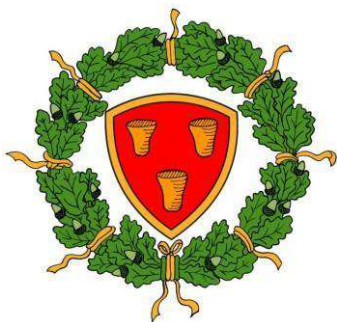


COMUNE DI TREQUANDA (SI)
Provincia di Siena



**PIANO OPERATIVO
E VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE**
L.R. 65/2014

RELAZIONE

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

GEOLOGIA

Dott. Geol. Francesco Agnelli

Aprile 2021

INDICE

PREMESSA

1. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

- 1.1. La Variante del 2011
- 1.2. I contenuti del Piano Strutturale: statuto del territorio, invarianti strutturali e strategie
- 1.3. Delimitazione e definizione delle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE)

2. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

- 2.1. Adeguamento ed implementazione degli elaborati di Quadro Conoscitivo
- 2.2. Lo statuto del territorio - Perimetro del Territorio Urbanizzato
- 2.3. Lo statuto del territorio - Perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza
- 2.4. Strategie per lo sviluppo sostenibile - Le UTOE
- 2.5. Strategie per lo sviluppo sostenibile – Ricognizione dello stato di attuazione del P.S.
- 2.6. Strategie per lo sviluppo sostenibile – Il dimensionamento di P.S.

3. STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO

4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

- 4.1. Piano operativo – Previsioni quinquennali – Sintesi per UTOE - TABELLE 2B
- 4.2. Sintesi degli interventi assoggettati a Conferenza di Copianificazione

5. IL SISTEMA AMBIENTALE ED ECOLOGICO

6. IL SISTEMA TERRITORIALE RURALE E STORICO

- 6.1. Il paesaggio rurale
- 6.2. L'edificato storico
- 6.3. L'edificato urbano

7. IL SISTEMA PRODUTTIVO

- 7.1. Generalità
- 7.2. Le attività estrattive
- 7.3. Ampliamento area artigianale di Trequanda
- 7.4. Area artigianale speciale di Castelmuzio

8. IL SISTEMA DELLE RETI E DELLE INFRASTRUTTURE

- 8.1. Infrastrutture a rete per impianti tecnologici e viabilità
- 8.2. Gli standard urbanistici

PREMESSA

La presente Relazione riguarda la redazione del primo Piano Operativo del Comune di Trequanda ai sensi della L.R. 65/2014 e la contestuale redazione di alcune Varianti puntuali al Piano Strutturale vigente, connesse alla conformazione della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale alle più recenti disposizioni normative provinciali e regionali.

Il Piano Strutturale del Comune di Trequanda risale all'anno 2003 ed è stato approvato con Deliberazione C.C. n. 25 del 09.04.2003. Nello stesso anno, con Deliberazione C.C. n. 45 del 12.09.2003 è stato approvato anche il primo Regolamento Urbanistico ai sensi della L.R. 5/1995.

Nel 2011 è stata redatta Variante generale al Piano Strutturale, approvata con Deliberazione C.C. n. 12 del 30/03/2011, e Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con Deliberazione C.C. n. 13 del 30/03/2011 ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 1/2005.

La Variante Generale al Piano Strutturale ed al Regolamento Urbanistico approvata nel 2011 è stata redatta in un periodo in cui il Nuovo Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena era già stato adottato, pertanto i suoi contenuti risultano complessivamente adeguati alle indicazioni dettate dal piano provinciale, tuttavia l'entrata in vigore della nuova legge urbanistica di governo del territorio n. 65/2014 con i relativi regolamenti di attuazione e del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, impongono la conformazione e l'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale alla nuova disciplina.

Nel 2016 è stata redatta e successivamente approvata nel 2018 una Variante normativa al R.U. relativa alla disciplina del territorio rurale e all'adeguamento al D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013.

Nel 2018 è stata redatta ed adottata una ulteriore variante normativa che riguarda la disciplina gli interventi ammissibili negli edifici non agricoli di recente edificazione e che stabilisce il riferimento alla "superficie edificabile SE" per le previsioni edificatorie del RU, in relazione ai contenuti del Regolamento 24 luglio 2018, n. 39/R in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Alla data di entrata in vigore della L.R. 65/2014 il Comune era dotato di Regolamento Urbanistico ancora vigente tuttavia, per effetto della scadenza quinquennale, ad oggi l'efficacia della disciplina del RU in materia di trasformazione degli assetti infrastrutturali, insediativi ed edilizi del territorio risulta scaduta.

La legge regionale sul governo del territorio n. 65/2014 ed il nuovo PIT/PPR costituiscono il nuovo riferimento cogente per tutti gli atti di pianificazione.

L'Amministrazione comunale di Trequanda intende pertanto procedere alla conformazione dei propri strumenti urbanistici alle nuove disposizioni, attraverso la redazione del primo Piano Operativo ed alla contestuale redazione di alcune varianti di conformazione del Piano Strutturale vigente, in attesa della redazione del Piano Strutturale Intercomunale dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, attualmente in fase di Avvio del Procedimento, che riguarda i Comuni di: Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena.

A seguito dell'atto di Avvio del Procedimento da parte del Consiglio Comunale (Delibera C.C. n. 40 del 30/08/2018), si è svolta la prima riunione della Conferenza di Copianificazione in data 10/05/2019, nel corso della quale sono state esaminate n. 6 proposte per l'inserimento di interventi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. La riunione ha prodotto parere di conformità alle prescrizioni del PIT/PPR (con prescrizioni) per gli interventi nn. 1, 2, 3 e 6 e parere di non conformità per la proposta di intervento n. 5. La valutazione della proposta n. 4 è stata invece sospesa e rinviata, in attesa di effettuare un sopralluogo, che si è svolto in data 06/06/2019.

In data 09/08/2019 si è svolta la seconda riunione della Conferenza di Copianificazione, con l'espressione del parere di conformità con prescrizioni anche per il relativo punto 4.

Di seguito si riporta una tabella di sintesi delle risultanze delle predette riunioni dove, a seguito dello stralcio per parere di non conformità espresso dalla Conferenza per il punto n. 5, è stato attribuito il n. 5 all'intervento turistico-ricettivo del podere Castagnolo, originariamente contraddistinto dal n. 6.

Risultanze riunioni Conferenza di Copianificazione del 10/05/2019 e 09/08/2019

Comune di TREQUANDA		Perimetro del TU Art. 4 L.R. 65/2014			
		Interventi valutati positivamente (Fase 2)			
Dati quantitativi:	N. interventi	SE mq		St mq	
		NE	Riuso	NE	Riuso
Industriale Artigianale	2	10.000		28.000	
1 - Ampliamento area art. Trequanda		300		1.400	
4 - Area speciale depositi Castelmuzio		10.300		29.400	
Commerciale al dettaglio					
Commerciale al dettaglio					
Turistico ricettivo	1	700	840	1.100	4.460
5 - Ampl. Podere Castagnolo		-	-	-	-
Direzionale e di servizio	1	200		5.900	
3 - Area sportiva Castelmuzio					
- Commerciale all'ingrosso					
- Residenziale (art. 64 c.8 l.r. 65/14)					
Infrastrutture (tecnologiche)	1			1.770	
2 - Depuratore Petroio					

Prima dell'approvazione definitiva, l'iter procedurale di cui al Titolo 2 capo VII della Disciplina del PIT prevede la nuova procedura della "Conferenza Paesaggistica", in recepimento dei contenuti espressi dall'art. 143 commi 4 e 5, dall'articolo 145 comma 4 e dall'articolo 146 comma 5 del D.lgs. 42/2004, in materia di conformazione degli strumenti di pianificazione territoriale ai piani paesaggistici.

La Conferenza Paesaggistica avrà lo scopo di attestare formalmente la conformazione del PO e l'adeguamento del PS al PIT/PPR, attraverso valutazioni congiunte condotte con particolare riguardo alle parti di territorio interessate da beni paesaggistici riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.Lgs. 42/2004.

A tale proposito si evidenzia preliminarmente che l'**ELABORATO 1B del PIT/PPR** "Elenco dei vincoli relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice", non individua alcun bene nel territorio comunale di Trequanda.

1. IL PIANO STRUTTURALE VIGENTE

Il Piano Strutturale del Comune di Trequanda è stato redatto ed approvato nel 2003 in relazione ai contenuti della L.R. 5/1995.

1.1 La Variante 2011

La Variante al PS del 2011 aveva rilevato un sostanziale allineamento del Piano ai criteri definiti dalla L.R. 1/2005, con particolare riferimento alla definizione dello statuto dei luoghi e degli obiettivi strategici, alla sua articolazione in sistemi territoriali ed alla sua struttura disciplinare.

In generale, la Variante al Piano Strutturale, confermando le linee strategiche del Piano vigente, si era limitata a ridefinire alcune azioni nei relativi ambiti di applicazione ed aveva determinato alcune modifiche di destinazione di piccole aree a livello locale, mantenendo invariata la sua impostazione “strutturale” e “strategica” e confermando gli indirizzi programmatici di base, in relazione allo statuto dei luoghi ed alla sua articolazione di sistemi e sottosistemi.

Il contestuale progetto di Variante del Regolamento Urbanistico aveva riguardato la revisione degli aspetti di dettaglio, con precisazioni in merito alla disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti ed alle trasformazioni degli assetti insediativi ed infrastrutturali, con particolare riguardo all'edificato nel territorio aperto.

Nel dettaglio, la Variante al Piano Strutturale era stata funzionale ai seguenti aspetti:

1. Lievi revisioni del perimetro delle UTOE per necessità di adeguamento alle basi catastali;
2. Diversa collocazione di alcune previsioni di nuovi insediamenti, in special modo in relazione alla individuazione di aree da destinare a PEEP;
3. Revisione delle aree di cava ricadenti nel PAERP di Siena, con ripermimetrazione delle zone portate a completa attuazione ed in genere con una riduzione delle aree di escavazione, in particolare nelle cave di Poggio Adorno, S. Eustachio e Poggio Felice.

In riferimento al punto 2, la variante era stata necessaria in quanto il P.S. redatto nel 2003 riportava, distinta per UTOE, l'individuazione delle aree urbane da destinare a nuova edificazione e stabiliva l'esatta volumetria ammissibile per ognuna di esse, determinando di fatto nel Regolamento Urbanistico la pedissequa ripetizione delle previsioni di Piano Strutturale.

In linea con i contenuti dell'art. 53 della L.R. 1/2005, la Variante al Piano Strutturale aveva mantenuto l'individuazione degli ambiti destinati a nuova edificazione ma, per ognuna delle UTOE, aveva stabilito unicamente la volumetria massima ammissibile, lasciando indeterminate le quantità relative alle singole aree ed ai singoli interventi, che erano stati invece precisati nei contenuti delle Norme di Regolamento Urbanistico.

In relazione al dimensionamento di P.S. e di R.U. la variante aveva inoltre tenuto in considerazione quanto stabilito dalla L.R. 1/2005 all'art. 45 co.5 e ribadito dal P.I.T. regionale: “gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti del governo del territorio”.

In conseguenza di tale prescrizione, il dimensionamento del Piano aveva individuato puntualmente anche i possibili interventi collegati al cambio di destinazione d'uso e ne aveva stabilito l'esatta ubicazione, valutando e disciplinando le relative condizioni di attuazione degli interventi.

1.2 I contenuti del Piano Strutturale: statuto del territorio, invarianti strutturali e strategie

Il Piano Strutturale, fin dalla sua prima stesura del 2003, ha trovato i suoi principali caposaldi nell'individuazione dello statuto del territorio e delle invarianti strutturali.

Lo **statuto del territorio** è costituito dall'insieme dei valori identitari mediante i quali la comunità locale riconosce il proprio patrimonio territoriale e le relative invarianti strutturali, intese come caratteri specifici, principi generativi e regole di tutela e di riproduzione delle componenti qualificative del patrimonio territoriale stesso.

Le **invarianti strutturali**, per i caratteri intrinseci del territorio, non sono state considerate alla stregua di nuovi vincoli imposti - ed elencate come tali - ma interpretate come insiemi di *valori permanenti* che proprio la natura qualitativa di questo territorio manifesta al suo interno e quindi impone di salvaguardare per consentirne la *riproduzione*.

In quest'ottica, il termine "invariante" assume anche il significato di "ciò che non è variato" nel tempo e nello spazio e che, dunque, ha espresso doti di *resistenza* che, a loro volta, diventano anch'esse qualità specifiche, individuabili e misurabili, e patrimoni da non dissipare.

Con questi significati il Piano Strutturale ha annoverato fra le invarianti strutturali, che sostanziano e sorreggono lo statuto del territorio, le seguenti voci riassunte in grandi classi di appartenenza:

- 1) Gli elementi naturali e naturalistici;
- 2) Le risorse (suolo, acqua, flora e fauna);
- 3) La sedimentazione storica dell'antropizzazione e degli insediamenti;
- 4) Gli ambiti territoriali di interesse paesistico ambientale e la struttura agro-forestale;
- 5) I caratteri e le peculiarità delle attività produttive locali;
- 6) Le espressioni della cultura e delle tradizioni locali.

Nei suoi elaborati e nelle sue Norme di Attuazione, il PS ha ripreso e specificato questa classificazione, definendone e dettagliandone gli elementi costitutivi, ciascuno dei quali è stato oggetto di previsione, di delimitazione e di normazione:

- a) Le condizioni geologiche, geomorfologiche e idrologiche;
- b) Le risorse idriche;
- c) Le aree boscate;
- d) Le emergenze del paesaggio agrario e gli assetti agrari tradizionali, in particolare olivicoli e viticoli;
- e) Centri storici, Beni Storico Architettonici, Nuclei storici, edilizia rurale storica;
- f) I percorsi viari storici, i percorsi panoramici e le visuali significative;
- g) I siti archeologici;
- h) Gli assetti produttivi tradizionali (artigianato delle terrecotte);
- i) Le cave
- j) Le istituzioni relative al patrimonio storico, artistico e socio-culturale.

Le Tavole di Piano Strutturale di disciplina del territorio comunale hanno fornito la rappresentazione grafica e la localizzazione delle suelencate invarianti.

In particolare si sottolinea che:

Le **emergenze del paesaggio agrario** sono state classificate in:

- tessuti agrari tradizionali a maglia fitta con prevalenza dell'ulivo e del promiscuo;
- tessitura agraria a maglia media-seminativi collinari;
- prati e pascoli con alberi isolati e a gruppi;
- seminativi con presenza significativa dell'arborato a vite;
- vigneti specializzati di grande estensione;
- le aree boscate;
- le emergenze naturali di interesse paesistico (calanchi, balze, impluvi);
- le formazioni riparie.

Nell'ambito delle emergenze del paesaggio agrario il PS ha definito inoltre le "Zone con esclusiva funzione agricola", individuandole nelle *Aree boscate* e nel *Tessuto agrario tradizionale a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo* che si trovano al di fuori del perimetro delle UTOE e del

perimetro di pertinenza dei centri storici, precisando che nelle zone con esclusiva funzione agricola, di norma, sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.

Gli **insediamenti di recente formazione** sono stati distinti in: aree di contatto con i centri storici, tessuti periferici consolidati, agglomerati lineari, formazioni insediative nel territorio aperto.

I centri storici, i beni storico-architettonici, gli aggregati e i nuclei, gli edifici specialistici e l'edilizia rurale storica sono stati invece schedati e sottoposti a specifiche norme di dettaglio che riguardano non solo i singoli edifici, ma anche le relative pertinenze ed il contesto ambientale e paesaggistico di riferimento.

La *strategia* adottata ha avuto come obiettivo quello ad assicurare un regime normativo efficace a quegli episodi (centri storici, BSA, nuclei, edifici cospicui sparsi, abitazioni rurali, manufatti diversi) nei quali gli ambiti fisici di appartenenza (sia antropizzati che naturali) rivestano un ruolo complementare e indissolubile, a volte funzionale, più spesso paesaggistico o storico ambientale.

Per ognuno dei beni si è fatto ricorso pertanto alla individuazione della relativa *pertinenza*, considerando quell'area significativa i cui caratteri siano chiaramente in rapporto con quelli dell'elemento considerato.

In tale area, le regole e le norme indicate hanno lo scopo non solo di salvaguardare quei nessi preziosi che la storia ha intessuto nel tempo, ma anche di individuarne la destinazione e l'uso più congrui o più confacenti, offrendo un quadro di salvaguardie *attive* - cioè non solo vincolistiche - che, in unione con le altre garanzie dettate dalle invariabili, possa rispondere efficacemente agli obiettivi e alle scelte perseguite dal Piano.

Naturalmente tali pertinenze variano, in estensione e in forma, a seconda dell'episodio interessato e a seconda delle condizioni antropiche o naturali riscontrate. Così, ad esempio, per i tre principali centri storici e per i BSA le aree delle rispettive pertinenze sono piuttosto vaste e la loro perimetrazione ha tenuto conto di un complesso di aspetti diversi, dall'orografia ai con visuali, dai segni impressi nel territorio dalle antiche morfologie alle masse arboree o dai tracciati stradali. Mentre, in altre situazioni, ad esempio per le case coloniche, le aree pertinentziali hanno tenuto conto della presenza di manufatti accessori o degli spazi legati all'organizzazione rurale.

1.3 Delimitazione e definizione delle Unità Territoriali Omogenee Elementari (UTOE)

Il Piano Strutturale vigente riporta l'individuazione di tre UTOE:

UTOE n. 1 – Trequanda

UTOE n. 2 – Petroio-Madonnino dei Monti

UTOE n. 3 – Castelmuzio

Ciascuna di esse comprende l'ambito degli insediamenti urbani ed individua:

- a) Centro Storico, area integrativa del centro storico sottoposta a vincolo di inedificabilità assoluta, area di pertinenza paesaggistica
- b) Insediamenti di formazione recente (aree di contatto con il centro storico, tessuti periferici consolidati, agglomerati lineari lungo le strade)
- c) Aree urbane o periurbane destinate ad interventi di trasformazione
- d) Insediamenti produttivi
- e) Attrezzature urbane (rappresentano la dotazione degli *standards*: parcheggi, verde, istruzione, attrezzature collettive, cimiteri, percorsi pedonali, ...)
- f) Infrastrutture ed impianti tecnologici (captazione acque idropotabili, depuratori, ...)

Per le tre UTOE individuate, il Piano Strutturale ha individuato le soglie massime di sostenibilità degli interventi di nuova edificazione e di recupero dell'esistente, demandando agli strumenti regolamentari operativi (Regolamento Urbanistico prima, Piano Operativo oggi) il compito di precisare localizzazioni e modalità di attuazione degli interventi di addizione e di completamento dell'edificato.

2. LA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE

In attesa della redazione del Piano Strutturale intercomunale, la variante al P.S. del Comune di Trequanda riguarda le operazioni di adeguamento e di approfondimento delle tematiche strutturali promosse dalla L.R. 65/2014 e dal P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico, applicandone gli indirizzi, le direttive e rispettandone le prescrizioni, pur mantenendo la sua struttura e la sua articolazione generale dei sistemi statutari.

2.1 Adeguamento ed implementazione degli elaborati di Quadro Conoscitivo

Il lavoro di conformazione alle nuove disposizioni normative ha comportato la preventiva verifica e l'adeguamento degli elaborati di Quadro conoscitivo, in particolare per quanto riguarda i seguenti aspetti, finalizzati alla qualificazione dello statuto del territorio ed alla definizione delle strategie territoriali di sviluppo sostenibile di P.S. e di P.O.:

- Adeguamento degli elaborati alle vigenti disposizioni in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche, che costituiscono la base per la determinazione della fattibilità degli interventi - **in relazione all'Invariante I del PIT**;
- Ricognizione degli elementi strutturali della rete ecologica comunale - **in relazione all'Invariante II del PIT**;
- Analisi della struttura insediativa, degli standard urbanistici e dei servizi di interesse collettivo - **in relazione all'Invariante III del PIT** - sia all'interno dei centri storici sia nell'ambito dell'edificato recente, con ricognizione delle tipologie, dello stato di conservazione e delle destinazioni d'uso degli edifici e delle aree;
- Ricognizione dei dati sull'uso del suolo ed analisi aggiornata delle risorse territoriali ed economicamente rilevanti - **in relazione all'Invariante IV del PIT**;
- Ricognizione dei Vincoli sovraordinati con particolare riferimento alla ricognizione dei Vincoli ex D.Lgs.42/2004 ed alla ripermutazione delle aree a vincolo cimiteriale;
- Ricognizione ed integrazione della schedatura del patrimonio edilizio esistente sia all'interno dei centri storici, sia nel territorio aperto, con particolare riguardo ai BSA.

2.2 Lo statuto del territorio - Perimetro del Territorio Urbanizzato

La prima operazione predisposta per la conformazione alle norme di tutela del territorio ed alle condizioni per le trasformazioni, in linea con i contenuti del PIT/PPR e della L.R. 65/2014, è stata l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 4 della stessa L.R. e già riportato nella fase di Avvio del Procedimento.

Nella delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato sono state stralciate le zone di trasformazione già individuate dal P.S. e dal R.U. previgente ma non ancora attuate o convenzionate, fatta eccezione per alcune zone riconducibili agli obiettivi espressi dall'art. 4 comma 4 ed identificate come aree di ricucitura e di riqualificazione dei margini urbani, anche valutando il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Ai sensi degli artt. 17 e 25 della L.R. 65/2014, l'atto di avvio del procedimento ha individuato inoltre le ipotesi di trasformazioni previste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali fosse necessario attivare la relativa Conferenza di Copianificazione, prevista dalla legge regionale.

Le delimitazioni effettuate per l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato hanno comportato inevitabilmente una modifica degli elaborati e della disciplina del PS, non tanto perché riducono gli ambiti di potenziale "trasformabilità", ma piuttosto per il fatto di aver posto l'accento su alcuni contenuti dell'attuale PS che, impostato sulla base di una disciplina ormai superata, conteneva prescrizioni con diretta efficacia conformativa e disciplinava le trasformazioni consentite in modo eccessivamente dettagliato, specificate per luoghi e funzioni.

Le norme e gli elaborati di PS sono stati quindi modificati riportando lo strumento urbanistico al suo ruolo più propriamente *strutturale, statuario e strategico*, rinviando al Piano Operativo gli aspetti *regolamentari* della disciplina degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale, con la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni.

2.3 Lo statuto del territorio - Perimetrazione dei centri e dei nuclei storici e relativi ambiti di pertinenza

Il PS contiene l'individuazione dei centri e dei nuclei storici ed i relativi ambiti di pertinenza, oggetto di tutela e di valorizzazione per quanto riguarda:

- Caratteri ed assetti tecno-morfologici dei singoli organismi edilizi;
- Organizzazione (rapporto edificio/suolo/strada, caratteristiche morfologiche e relative opere di sistemazione);
- Allineamenti e opere di connessione (portici, archi, distacchi, recinzioni, pavimentazioni, aree a verde).

A. Centri Storici:

Trequanda - Il borgo è posto sul crinale che separa la Val di Chiana dalla Val d'Asso e che comprende a sud-ovest il rilievo di Piazza di Siena. Situato in una zona già abitata in epoca etrusca, il Centro di Trequanda è stato edificato in epoca medievale con una struttura urbana fortificata che ha mantenuto nel tempo la propria conformazione.

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 - a sud-est di Trequanda è situato il Centro Storico di Petroio. Posto su un rilievo, presenta la struttura urbana tipica delle città fortificate difese da una cinta muraria ed 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 immediatamente fuori dalle mura.

Castelmuzio - 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 incentrata su una piazza centrale attorno alla quale sorgono gli edifici principali dominati dalla casa torre di palazzo Fratini.

Per ognuno dei tre Centri Storici sono state individuate:

a) Aree Integrative dei Centri Storici

Sono aree soggette a vincolo assoluto di inedificabilità, nelle quali sono ammesse unicamente le opere di interesse pubblico specificatamente previste dagli strumenti urbanistici, gli interventi di recupero e di valorizzazione del patrimonio edilizio e degli assetti agrari esistenti.

b) Aree di Pertinenza dei Centri Storici

Esternamente alle aree integrative dei centri storici ed individuate con apposito perimetro nelle Tavole di PS, sono le aree ad elevato valore paesaggistico il cui assetto concorre alla valorizzazione dei centri.

In queste aree sono ammessi unicamente gli interventi specificatamente previsti dalle norme e quelli connessi alla disciplina del territorio rurale, coerenti con gli aspetti di valenza paesaggistica, che non intacchino gli elementi di pregio della tessitura agraria e che preservino la continuità e la permanenza della percezione del paesaggio, la salvaguardia delle visuali e dei punti di vista esterni.

B. Edifici e Nuclei Storici:

Sono i Beni Storico Architettonici e gli aggregati storici già individuati negli Atlanti del PTC provinciale di Siena, al quale sono stati aggiunti alcuni edifici assoggettati a provvedimento di vincolo monumentale e architettonico ex D.Lgs. 42/2004.

- Belsedere Aggregato di Villa-Fattoria – Parrocchia di S. Antonio Abate
- Fornoli Aggregato di case coloniche
- Baccano Villa dell'800/900
- Colle Villa-Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea (S. Clemente)
- Il Santo Cappella di S. Cipriano e casa colonica
- La Pieve Pieve di S. Stefano a Cennano del Secolo XIII
- Molino di Trove Molino
- Madonna delle Rose Chiesa
- Podere La Pieve Pieve di S. Andrea in Malcenis documentata da resti
- Podere Romitorio Eremo di S. Egidio a Querciola
- S. Ambrogio Villa-Fattoria dell'800/900 con Cappella
- Selva Villa-Fattoria dell'800/900
- Sicille Abbadia - Monastero di S. Maria
- Villa Salimbeni Villa-Fattoria con giardino e Cappella
- Casanova Podere
- Baconcoli Podere
- Lama Podere

Gli interventi ammissibili in tali edifici sono precisati nelle norme e sono unicamente rivolti alla salvaguardia ed alla valorizzazione degli edifici e del rispettivo contesto paesaggistico.

Ai fini del mantenimento e/o del ripristino dei rapporti storicamente consolidati tra i beni storici ed il loro contesto figurativo agricolo ed ambientale, è prescritta la conservazione e/o il ripristino (da attuare tramite documentazione storica) di tutti gli elementi di organizzazione dello spazio aperto (viali alberati, viabilità poderale, percorsi e sentieri, rete scolante, piantate residue tradizionali, piante arboree e siepi, configurazione tradizionale dei campi e delle sistemazioni agrarie).

Per ognuno degli edifici e nuclei storici sono state individuate le relative Aree di pertinenza, che costituiscono le aree ad elevato valore paesaggistico, il cui assetto concorre alla valorizzazione dell'edificato storico di cui costituiscono il contesto.

Così come per le aree di pertinenza dei centri storici, in queste aree sono ammessi unicamente gli interventi specificatamente previsti dalle norme e quelli connessi alla disciplina del territorio rurale, coerenti con gli aspetti di valenza paesaggistica, che non intacchino gli elementi di pregio della tessitura agraria e che preservino la continuità e la permanenza della percezione dei beni storici e del paesaggio circostante.

2.4 Strategie per lo sviluppo sostenibile - Le UTOE

In relazione agli ambiti di insediamento prevalentemente urbano, il PS riporta l'individuazione di tre UTOE:

- UTOE 1. Trequanda;
- UTOE 2. Petroio-Madonnino dei Monti;
- UTOE 3. Castelmuzio.

Il D.P.G.R. 5 luglio 2017, n. 32/R all'art. 4 - Disposizioni per l'individuazione delle UTOE – stabilisce che l'individuazione delle UTOE, contenuta nelle strategie dello sviluppo sostenibile del PS, sia estesa all'intero territorio comunale, sulla base dei riferimenti contenuti nello statuto del territorio e che possa essere effettuata comprendendo all'interno delle stesse sia aree interne che aree esterne al perimetro del territorio urbanizzato.

E' stato pertanto necessario adeguare i contenuti del PS individuando ulteriori UTOE, estese all'intero territorio comunale, che sono state perimetrate in diretto riferimento alle Unità Territoriali di Paesaggio e determinate anche **in relazione all'Invariante IV del PIT** - morfotipi rurali. Sono state così individuate 5 ulteriori UTOE:

- UTOE P4 - Ambito di Trequanda - Unità di Paesaggio dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- UTOE P5 - Ambito delle colline centrali e di Piazza di Siena - Unità di Paesaggio dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
- UTOE P6 - Ambito di Petroio – Unità di Paesaggio del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- UTOE P7 - Ambito di Castelmuzio – Unità di Paesaggio dell'olivicoltura
- 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.

Oltre all'individuazione delle nuove UTOE estese all'intero territorio comunale, sono state adeguati e modificati i contenuti e la disciplina delle tre UTOE già individuate nel PS vigente, relativamente ai tre ambiti urbani comunali.

Con il susseguirsi delle varie Leggi Regionali riguardanti "Norme per il governo del territorio" (dalla L.R. 5/95, alla L.R. 1/2005, fino all'attuale L.R. 65/2014), nella disciplina della pianificazione urbanistica comunale è divenuta sempre più netta la distinzione di contenuti attribuibili da un lato al Piano Strutturale, come strumento di indirizzo "strategico e strutturale" e dall'altro al Piano Operativo (prima Regolamento Urbanistico), come strumento più propriamente "regolamentare ed operativo". Ad ognuno dei due strumenti la disciplina attribuisce infatti caratteri specifici ed orizzonti temporali diversi.

Alla luce di queste considerazioni, ed in relazione ai contenuti e del PIT/PPR, sono state considerate improprie alcune indicazioni specifiche contenute nel PS che riguardavano disposizioni, localizzazioni, funzioni e prescrizioni non pertinenti al livello strutturale. Tali indicazioni che sono state pertanto demandate al Piano Operativo, in quanto strumento con valenza regolamentare e conformativa.

2.5 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Ricognizione dello stato di attuazione del P.S.

Dall'analisi del dimensionamento urbanistico del P.S. si evidenzia che le principali previsioni di interventi di nuova edificazione erano state concentrate nell'UTOE di Trequanda, nell'ottica di un consolidamento e di un rafforzamento del ruolo di centralità del capoluogo.

Gli interventi finora realizzati o in corso di realizzazione, rispetto all'anno 2011, sono molto scarsi e non è stata data attuazione a nessuna delle aree di maggiori dimensioni a Trequanda, né a Petroio né a Castelmuzio.

Non hanno trovato attuazione neppure le previsioni che prevedevano la demolizione di fabbricati e manufatti incongrui con il contesto in prossimità dei centri storici, dando la possibilità di recuperare le relative superfici (anche con eventuali premialità), in altre ubicazioni individuate e normate dal R.U. con meccanismi perequativi.

La scarsa attuazione degli interventi previsti nel P.S. deriva prevalentemente da un andamento demografico in calo, anche in conseguenza di una struttura economica comunale piuttosto statica, basata prevalentemente sull'agricoltura ed in parte sull'attrattività turistica del territorio.

Queste constatazioni confermano che, piuttosto che pensare di costruire nuove abitazioni, occorre mettere in campo tutti gli strumenti possibili per valorizzare e migliorare ciò che il territorio ed il sistema urbano offrono, privilegiando esclusivamente eventuali interventi già previsti nel P.S. e destinati dal previgente R.U. ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

Le Tabelle che seguono riportano la sintesi del dimensionamento del PS vigente, le quantità relative agli interventi attuati e avviati/convenzionati, le quantità residue ed il dimensionamento previsto con la Variante al PS, suddivisi per UTOE per le parti ricadenti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato per le categorie funzionali d'uso di cui all'Art. 99 L.R. 65/2014.

Il dimensionamento ha sempre preso in considerazione esclusivamente le categorie funzionali d'uso

- Residenziale
- Artigianale/industriale

dato che le altre destinazioni rivestono un carattere estremamente marginale in ambito comunale, limitandosi ad una diffusione puntuale su singoli edifici e, ancor di più, su limitate porzioni di edifici esistenti.

UTOE1 – TREQUANDA

Categorie di Uso	SUL di PS approvata	SUL realizzata o convenzionata	SUL residua
Residenziale	5.200	550	4.650
Artigianale/Industriale	4.400	950	3.450
Commercio dettaglio	-	-	-
Direzionale/Servizio	-	-	-
Turistico/Ricettiva	-	-	-

UTOE2 – PETROIO-MADONNINO DEI MONTI

Categorie di Uso	SUL di PS approvata	SUL realizzata o convenzionata	SUL residua
Residenziale	2.100	-	2.100
Artigianale/Industriale	2.300	2.300	-
Commercio dettaglio	-	-	-
Direzionale/Servizio	-	-	-
Turistico/Ricettiva	-	-	-

UTOE3 – CASTELMUZIO

Categorie di Uso	SUL di PS approvata	SUL realizzata o convenzionata	SUL residua
Residenziale	1.120	70	1.050
Artigianale/Industriale	-	-	-
Commercio dettaglio	-	-	-
Direzionale/Servizio	-	-	-
Turistico/Ricettiva	-	-	-

TOTALE UTOE

Categorie di Uso	SUL di PS approvata	SUL realizzata o convenzionata	SUL residua
Residenziale	8.420	620	7.800
Artigianale/Industriale	6.700	3.250	3.450
Commercio dettaglio	-	-	-
Direzionale/Servizio	-	-	-
Turistico/Ricettiva	-	-	-

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			Deruralizzazioni patrimonio edilizio da PAPMAA
	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	620	7.800	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]

2.6 Strategie per lo sviluppo sostenibile – Il dimensionamento di P.S.

- **All'interno del perimetro del territorio urbanizzato** individuato per ciascuna delle UTOE, il Piano Strutturale riporta la definizione delle dimensioni massime sostenibili ai sensi dell'art. 92 della L.R. 65/2014, costituite dai nuovi insediamenti e dalle nuove funzioni, intesi come nuova edificazione e come interventi di trasformazione sul patrimonio edilizio esistente, da realizzarsi attraverso piani attuativi e/o interventi di rigenerazione urbana ai sensi dell'articolo 125 della L.R. 65/2014.

La presente Variante, in attesa del Piano Strutturale intercomunale dei comuni della Valdichiana Senese, lascia inalterato il dimensionamento totale massimo sostenibile degli interventi, in quanto le relative quantità erano già state sensibilmente ridotte in fase di redazione della Variante generale del 2011, anche al fine di favorire forme di recupero e di riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Inoltre il dimensionamento dei tre centri urbanizzati, inizialmente limitato ai soli interventi residenziali ed artigianali, è stato esteso anche alla destinazione turistico-ricettiva, in particolare per il territorio urbanizzato di Trequanda.

Nel territorio urbanizzato di Trequanda si tiene conto infatti di una sottozona di riuso e nuova edificazione (ex salumificio) già oggetto di Piano Attuativo nel periodo di vigenza del precedente R.U. per fini residenziali, la cui convenzione è però scaduta.

Ferma restando la destinazione residenziale dell'edificio già recuperato, la restante parte degli edifici e dei lotti ancora da recuperare potrà essere attuata per fini turistico-ricettivi, dopo l'approvazione di un nuovo Piano Attuativo. L'attuazione degli interventi sarà realizzabile anche per stralci funzionali, dando la priorità al completamento del comparto di riuso e della relativa volumetria residua proveniente dalle demolizioni delle volumetrie preesistenti (superficie edificabile SE da riuso mq. 1.550 e superficie edificabile SE di nuova edificazione mq. 670, per una SE totale di mq. 2.220).

Per quanto riguarda la categoria funzionale residenziale all'interno di ciascuno dei tre centri urbani, il dimensionamento tiene conto di:

- Una sottozona per ciascun centro, individuata in relazione all'eventuale fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, definita "Area di ricucitura dei margini" nelle rispettive tavole di P.S. in scala 1: 2.000;
- Piccoli lotti di completamento interclusi nel tessuto urbanizzato.
- **All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato**, il Piano Strutturale ha riportato le quantità corrispondenti ai nuovi insediamenti e alle nuove funzioni introdotte attraverso la Conferenza di Copianificazione di cui all'art. 25 della L.R. 65/2014. Tali quantità sono da computare separatamente rispetto alle dimensioni massime sostenibili del Piano Strutturale.
- **Nelle 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, fatta eccezione per gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione (recupero con ampliamento del Podere Castagnolo UTOE P4 per fini turistico-ricettivi e di servizio), non sono previsti ulteriori interventi di trasformazione e di nuova edificazione ferma restando, nell'ambito della disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti, la possibilità di recupero, di riqualificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio nel rispetto delle categorie di intervento e delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico comunale e dalla L.R. 65/2014.

TABELLE 2A - PREVISIONI CONTENUTE NEL PIANO STRUTTURALE 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	

3. STRUTTURA DEL PIANO OPERATIVO

La struttura del Piano Operativo riprende i contenuti espressi dalle **Invarianti Strutturali** di P.S.

- 1) Gli elementi naturali e naturalistici;
- 2) Le risorse (suolo, acqua, flora e fauna);
- 3) La sedimentazione storica dell'antropizzazione e degli insediamenti;
- 4) Gli ambiti territoriali di interesse paesistico ambientale e la struttura agro-forestale;
- 5) I caratteri e le peculiarità delle attività produttive locali;
- 6) Le espressioni della cultura e delle tradizioni locali.

Le Norme Tecniche di Attuazione specificano le componenti statutarie del territorio definendone la componente strategica e dettagliandone gli elementi costitutivi, ciascuno dei quali diventa oggetto di delimitazione, di previsione e di normazione.

Al fine di assicurare un regime normativo efficace agli ambiti fisici sia antropizzati che naturali, la gestione del territorio e delle relative possibili trasformazioni è mirata a perseguire i fondamentali obiettivi di solidità, qualità e sostenibilità dello sviluppo.

In relazione alle invarianti, la disciplina di P.O. è stata articolata attraverso la definizione dello statuto del territorio articolandolo in sistemi e sottosistemi funzionali.

A. Sistema ambientale ed ecologico

- Sottosistema degli aspetti idro-geo-morfologici e sismici (aspetti geologici, idraulici, sismici)
- Sottosistema della tutela dell'ecosistema e degli acquiferi (acque superficiali, risorse idriche, aree protette, vincoli, aree boscate)

B. Sistema territoriale

- Sottosistema del paesaggio storico (centri storici, BSA, aggregati e nuclei, edifici specialistici, case sparse di interesse storico-paesaggistico)
- Sottosistema del paesaggio urbano (territorio urbanizzato, UTOE, tessuto urbano di formazione recente, aree di completamento e di trasformazione dell'edificato)
- Sottosistema del paesaggio rurale (unità territoriali di paesaggio, emergenze del paesaggio agrario, interventi sul patrimonio edilizio esistente)

C. Sistema delle reti e delle infrastrutture

- Sottosistema delle aree di urbanizzazione e delle attrezzature
- Sottosistema delle reti ed impianti tecnologici
- Sottosistema della viabilità

D. Sistema produttivo

- Attività estrattive
- Insediamenti produttivi
- Attività turistico-ricettive

4. DIMENSIONAMENTO DEL PIANO OPERATIVO

Di seguito si riportano le tabelle elaborate in relazione ai contenuti della Del. Giunta Regionale n. 682 del 26/06/2017 e del DPGR n. 32/R del 05/07/2017.

4.1 TABELLE 2B - PIANO OPERATIVO – Previsioni quinquennali – Sintesi per UTOE

TABELLA 2B.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	1.430		1.430				
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	3.725	1.550	5.275	10.000		10.000	

TABELLA 2B.2 – UTOE 2 – PETROIO-MADONNINO DEI MONTI

UTOE 2 PETROIO	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	1.100		1.100				
Artigianale/Industriale	300		300				
Commercio dettaglio							
Direzionale/Servizio				Depuratore			
Turistico/Ricettiva							
Comm.le all'ingrosso							
TOTALE	1.400		1.400				

TABELLA 2B.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	920	220	1.140				
Artigianale/Industriale				300		300	
Commercio dettaglio							
Direzionale/Servizio				200		200	
Turistico/Ricettiva							
Comm.le all'ingrosso							
TOTALE	920	220	1.140	500		500	

4.2 TABELLE 2B1 - PIANO OPERATIVO - Previsioni quinquennali per UTOE – Dettaglio

TABELLA 2B1.1 - UTOE 1 – TREQUANDA

UTOE 1 TREQUANDA	Previsioni interne al perimetro del TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)									Previsioni esterne al perimetro del TU					
										Subordinate a Conferenza di Copianificazione (Reg Titolo V art. 5, c.4 - Artt.25 c.1; 26; 27;64 cc.6,8)				Non subordinate a Conferenza Copianif.	
Categorie funzionali Art. 99 L.R. 65/2014	NE Nuova edificazione							R Riuso		NE Nuova edificazione		R Riuso		NE Nuova edificazione	
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)		Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 co. 8		Art. 25 co.2	
	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	M q St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE
Residenziale		900		530			-		-				-		
Artigianale/ Industriale				1.625			-		-		10.000				
Commercio dettaglio															
Direzionale/ Servizio															
Turistico/ Ricettiva		670							1.550						
Comm.le all'ingrosso															
TOTALI		1.570		2.155			-		1.550		10.000		-		-

TABELLA 2B1.2 - UTOE 2 – PETROIO

UTOE 2 PETROIO	Previsioni interne al perimetro del TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)									Previsioni esterne al perimetro del TU					
										Subordinate a Conferenza a Copianificazione (Reg Titolo V art. 5, c.4 - Artt.25 c.1; 26; 27;64 cc.6,8)				Non subordinate a Conferenza Copianif.	
Categorie funzionali Art. 99 L.R. 65/2014	NE Nuova edificazione							R Riuso		NE Nuova edificazione		R Riuso		NE Nuova edificazione	
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)		Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 co. 8		Art. 25 co.2	
	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	M q St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE
Residenziale		700		400			-		-				-		
Artigianale/ Industriale				300			-		-						
Commercio dettaglio															
Direzionale/ Servizio											Dep.				
Turistico/ Ricettiva															
Comm.le all'ingrosso															
TOTALI		700		700			-		-		Dep.		-		-

TABELLA 2B1.3 - UTOE 3 – CASTELMUZIO

UTOE 3 CASTELMUZIO	Previsioni interne al perimetro del TU DIMENSIONAMENTO DEL PO (Art. 95 c. 8; Reg. tit. V art.5, c.4)								Previsioni esterne al perimetro del TU						
									Subordinate a Conferenza di Copianificazione (Reg Titolo V art. 5, c.4 - Artt.25 c.1; 26; 27;64 cc.6,8)				Non subordinate a Conferenza Copianif.		
Categorie funzionali Art. 99 L.R. 65/2014	NE Nuova edificazione							R Riuso		NE Nuova edificazione		R Riuso		NE Nuova edificazione	
	Con PA o PUC Art.95 c. 3 lett. a) c) e)		Interventi edilizi diretti Art.95 c.3 lett. d)		Attrezzature o impianti pubblici o di interesse pubblico	Premialità connesse ad interventi di riuso		Con PA o rigenerazione urbana Art.95 c. 3 lett. a) b) d) e)		Artt.25 c.1, 26, 27, 64 c.6		Art. 64 co. 8		Art. 25 co.2	
	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE	Mq St	Mq SE
Residenziale		600		320			-		220				-		
Artigianale/ Industriale											300		-		-
Commercio dettaglio											-		-		
Direzionale/ Servizio											200		-		
Turistico/ Ricettiva															
Comm.le all'ingrosso															
TOTALI		600		320			-		220		500		-		-

4.3 SOGLIE DI SOSTENIBILITÀ P.S. - QUANTITÀ PRELEVATE NEL PRIMO P.O. - RESIDUO

CATEGORIE FUNZIONALI D'USO	DIMENSIONAMENTO DI PIANO STRUTTURALE MQ.	DIMENSIONAMENTO DI PIANO OPERATIVO MQ.	RESIDUO DI PIANO STRUTTURALE MQ.
	NE + Riuso	NE + Riuso	NE + Riuso
Residenziale	5.580	3.670	1.910
Artigianale/Industriale	3.450	1.925	1.525
Commercio dettaglio	-		-
Direzionale/Servizio	-		-
Turistico/Ricettiva	2.220	2.220	0
Comm.le ingrosso	-		-
TOTALE	11.250	7.815	3.435

4.4 Sintesi degli 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		-	-	-	-	-
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 TREQUANDA Podere Castagnolo	700	840	1.100	4.460
Comm.le ingrosso e depositi		-	-	-	-	-

5. IL SISTEMA AMBIENTALE ED ECOLOGICO

In relazione al sistema ambientale ed ecologico del Comune di Trequanda, il Piano Operativo disciplina la tutela degli elementi di Invarianza Strutturale dei caratteri fisici dell'ambiente e del paesaggio del territorio comunale di Trequanda già definiti nel Piano Strutturale, nonché la protezione dai rischi naturali e/o da quelli derivanti dalle trasformazioni del patrimonio fisico-ambientale esistente.

In riferimento alle **Invarianti del PIT/PPR**, la disciplina degli aspetti ambientali è stata articolata dalle norme di P.O. in due sottosistemi:

- Sottosistema degli aspetti idro-geo-morfologici e sismici

In relazione ai contenuti dell'Invariante I del PIT/PPR, prende in esame i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici del sistema ambientale.

L'analisi e la disciplina di tali aspetti consente di determinare la fattibilità delle varie categorie di intervento e la definizione delle condizioni di attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie, in funzione delle classi di pericolosità.

- Sottosistema della tutela dell'ecosistema e degli acquiferi

In relazione ai contenuti dell'Invariante II del PIT/PPR, prende in esame la struttura ecosistemica dell'ambiente, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo e gli ecosistemi della flora e della fauna.

In riferimento ai contenuti del **D.lgs. 22/01/2004 n.42** si evidenziano i seguenti aspetti:

- In relazione all' Elaborato 1B del PIT/PPR "Elenco dei vincoli relativi ad immobili ed aree di notevole interesse pubblico di cui all'art.136 del Codice":
Nel Comune di Trequanda non esistono emergenze segnalate.
- In relazione all' Elaborato 8B del PIT/PPR "Disciplina dei beni paesaggistici" (artt. 134 e 157 del Codice), la disciplina del sistema ambientale riguarda:
 - Sottosistema delle tutele e dei Beni Architettonici e Paesaggistici

Riguarda le aree e gli edifici assoggettati a vincolo ambientale e paesaggistico ai sensi del D.lgs. 22/01/2004 n.42:

- Aree tutelate per legge;
- Aree ed edifici soggetti a vincolo architettonico monumentale.

6. IL SISTEMA TERRITORIALE RURALE E STORICO

Il sistema territoriale comunale è costituito dalla somma dei valori paesaggistici, naturalistici e storici che lo caratterizzano, cui si aggiungono i caratteri dei sistemi urbani e dei tessuti edilizi recenti e contemporanei.

6.1 Il paesaggio rurale

Il territorio rurale è costituito dalle aree agricole, dalle aree forestali, dai Beni Storico Architettonici, dagli aggregati e nuclei rurali, dai insediamenti sparsi con i relativi ambiti di pertinenza paesaggistica e da tutte le ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato, come definito dalle disposizioni di legge, dal PIT ed dal PTCP della Provincia di Siena.

A. Tessuti agrari tradizionali

Tra le invarianti strutturali che sostanziano e sorreggono lo statuto del territorio comunale, si riconosce il ruolo cardine della struttura agro-forestale, ed in particolare ai tessuti agrari tradizionali. La permanenza dei tessuti agrari tradizionali risponde ad esigenze di limitazione dei processi di erosione, di dilavamento e di instabilità dei versanti, arricchimento biologico (creazione di habitat, aumento della biodiversità), miglioramento della riconoscibilità del paesaggio ed elemento di qualificazione visiva e percettiva del contesto.

Il territorio di Trequanda ha mantenuto nel tempo gran parte degli elementi caratteristici del paesaggio storico policulturale ed è stato solo parzialmente interessato da processi di industrializzazione dell'agricoltura.

L'analisi della struttura agraria, effettuata in relazione al riconoscimento del territorio di Trequanda come "Paesaggio rurale storico", ha evidenziato l'avvenuta conservazione di una quota pari al 65% del paesaggio presente negli anni '50, con il parziale mantenimento dei terrazzamenti storici e dei sesti d'impianto irregolari degli oliveti. Solo nelle aree maggiormente accessibili si sono innescati processi di sostituzione di colture tradizionali con colture di tipo più intensivo.

Il Piano Operativo promuove pertanto il mantenimento nel territorio comunale di tutti gli elementi caratteristici del paesaggio storico policulturale, favorendo la permanenza delle colture tradizionali (seminativi consociati, colture promiscue, seminati a riposo alternati col pascolo) e limitando processi di industrializzazione dell'agricoltura che possano determinare la loro sostituzione diffusa con colture di tipo più intensivo come i vigneti a spalliera e gli oliveti a sesto regolare.

B. Fattori di vulnerabilità delle aree agricole

I principali fattori di vulnerabilità del paesaggio rurale sono riconducibili all'abbandono colturale (che ha talvolta determinato la forestazione delle aree più marginali e l'incremento dell'incolto), ed alla perdita degli elementi del paesaggio rurale storico come gli oliveti terrazzati a sesto irregolare e le colture promiscue, con la diffusione di seminati nudi e di forme di attività agricola di tipo intensivo con l'impianto di oliveti specializzati e di vigneti a spalliera con sistemazione a rittochino, con notevoli conseguenze per il rischio di erosione dei suoli.

Per ciò che concerne i sistemi terrazzati ancora esistenti, le forme di dissesto sono riconducibili a fenomeni di crollo e a spancamenti, causati spesso dalla mancata o insufficiente manutenzione ordinaria dei muretti. Talvolta quest'assenza di manutenzione danneggia invece per prime le opere idrauliche, causando fenomeni di saturazione del suolo e conseguentemente erosione e crolli. In certe circostanze, anche laddove la struttura risulti in buono stato, può essere presente della vegetazione arbustiva a carattere infestante che minaccia la stabilità strutturale dei muretti. Infine, altre cause esogene che rendono i muri a secco vulnerabili e soggetti a fenomeni di dissesto sono quelle legate al continuo passaggio di fauna selvatica, in particolare di cinghiali.

Anche in relazione ai fattori di vulnerabilità espressi, il P.O. detta disposizioni di tutela che possano assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio, promuovere i valori identitari dell'attività agricola come attività economico-produttiva, consolidare il ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione

alla riproduzione del patrimonio territoriale, mantenere i paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione, recuperare i paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale e assicurare che le attività agrosilvopastorali e le trasformazioni edilizie concorrano alla qualificazione rurale d'insieme del territorio.

C. Aree boscate

Il confronto tra i dati sull'uso del suolo dei primi anni del 2000 e quelli attuali ha messo in evidenza un modesto aumento della superficie ricoperta da boschi nelle aree di margine. Una analisi più dettagliata, ha messo tuttavia in rilievo il fatto che, piuttosto che trattarsi di vera e propria riforestazione, si tratta di limitati fenomeni di rinaturalizzazione dovuta all'abbandono delle adiacenti aree agricole collinari. In questi contesti la cessazione delle attività tradizionali e delle normali pratiche agronomiche ha fatto evolvere gli ambienti di brughiera verso successioni vegetazionali superiori, con l'ingresso di alberi e arbusti che stanno lentamente riconquistando alcune aree aperte, creando un continuum vegetale che potrebbe influire negativamente sull'assetto idrogeologico e costituire condizione predisponente per lo sviluppo di incendi boschivi.

La disciplina del Piano Operativo promuove la corretta gestione dei boschi anche come strumento per contribuire a contrastare o almeno ad attenuare gli effetti legati agli attuali cambiamenti climatici in atto (gas serra, aumento delle temperature, diminuzione delle precipitazioni).

Il Piano promuove inoltre misure volte ad incentivare il "Turismo Natura" nel sistema delle aree protette e negli ambienti qualificati dalle foreste, che permette di interiorizzare la percezione del paesaggio e di vivere in maniera diretta i territori che si attraversano, unendo la pratica di sport e di attività all'aria aperta ed il vivere a contatto con la natura, in particolare attraverso il walking, la mountain bike (MTB), il trail running e l'escursionismo in genere. L'offerta escursionistica potrà essere promossa attraverso la creazione di percorsi segnalati che attraversano le colline ed i boschi. Queste forme di ricreazione e di turismo, a contatto con le risorse naturali del territorio, possono rappresentare un importante servizio ecosistemico, portatore anche di valori economici che possono contribuire al reddito e all'occupazione delle comunità locali.

D. UTOE del territorio rurale

Il territorio rurale comunale è stato articolato in 5 UTOE, delimitate anche in relazione alle Unità di Paesaggio espresse dai morfotipi rurali del PIT, differenziate e regolamentate in relazione ai caratteri della produzione agricola, alle specificità socio-economiche, ambientali e paesaggistiche dei luoghi ed alle caratteristiche pedologiche, di acclività e di giacitura del suolo:

- UTOE P4 - Ambito di Trequanda – Unità di Paesaggio dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- UTOE P5 - Ambito delle colline centrali e di Piazza di Siena - Unità di Paesaggio dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
- UTOE P6 - Ambito di Petroio – Unità di Paesaggio del seminativo e oliveto prevalenti di collina
- UTOE P7 - Ambito di Castelnuovo – Unità di Paesaggio dell'olivicoltura
- 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.

Per ognuna di esse il Piano riporta le caratteristiche salienti, le principali dinamiche di trasformazione in atto e le direttive specifiche che possano contribuire al mantenimento degli assetti e delle colture arboree tradizionali, degli elementi di connettività ecologica, della rete scolante, della forma dei campi, delle piantate residue di valore strutturale, degli alberi a filari e a gruppi isolati, della viabilità campestre e del rapporto di contiguità e di integrazione funzionale e paesistica col sistema insediativo di antica formazione.

Fanno parte del paesaggio storico e rappresentano aree di notevole interesse pubblico anche le bellezze panoramiche e quei punti di vista o di belvedere, accessibili al pubblico, dai quali si goda lo spettacolo di quelle bellezze. A tale proposito gli elaborati del P.O. riportano 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 PTC di Siena, precisando che tratti e/o luoghi connessi a tali infrastrutture, non possono essere oggetto di interventi e/o di trasformazioni che ne ostacolino la visione, l'accessibilità e la fruizione.

6.2 L'edificato storico

A. Centri storici

La struttura storica del territorio comunale di Trequanda ha mostrato nel tempo ottime doti di resistenza alle trasformazioni, almeno sul piano morfologico degli insediamenti concentrati, dell'edificato sparso e delle reti viarie, rivelandosi ancora oggi come il supporto tangibile dell'attuale paesaggio antropizzato e invariante "madre" rispetto a tutte le altre.

Il P.O. individua il sistema insediativo storico, gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico ai sensi dell'art.136 del Codice e disciplina gli interventi urbanistico-edilizi ammissibili per le varie categorie di immobili, riferita sia ai complessi edilizi che ai singoli immobili appartenenti ai tessuti edificati, classificati e schedati sulla base di parametri riferiti ai caratteri morfo-tipologici, architettonici, storico-culturali, paesaggistici e testimoniali.

Il sistema insediativo storico è articolato in centri storici, beni storico architettonici, edifici specialistici, aggregati e nuclei, case sparse di interesse storico.

Nell'ambito dell'edificato dei centri storici, le principali criticità rilevate sono legate al loro spopolamento che ha determinato un aumento delle abitazioni vuote, con una conseguente minore manutenzione degli edifici ed una generalizzata diminuzione dei servizi.

Per invertire queste tendenze sarà da valutare l'eventuale *domanda interna* residua e la *domanda esogena* legata al turismo e alle "seconde case" (popolazione presente). In quest'ottica una opportuna ri-residenzializzazione dei centri e del territorio dovrebbe basarsi, soprattutto, sul miglioramento dell'accoglienza e della vivibilità per residenti e visitatori, basata su una estesa pratica di recupero dell'esistente, anche attraverso forme di ricettività di tipo diffuso, attraverso agevolazioni a favore di chi restaura e riqualifica edifici nel centro storico e di chi investe per la creazione di nuove attività economiche (botteghe, artigianato, gallerie, studi d'arte, negozi di antiquariato e prodotti tipici), con interventi mirati dove la sostenibilità assuma un ruolo di cerniera per l'integrazione della qualità urbana con il sistema turistico ed economico.

B. Castello di Trequanda

In questa ottica si inserisce anche la previsione per il riuso del **Castello di Trequanda** con destinazioni turistico-ricettive e per servizi formativi e socio-culturali, ed il collegato intervento di nuova edificazione del **podere Castagnolo**, già esaminato in sede di Conferenza di Copianificazione, finalizzato alla realizzazione di un nuovo edificio funzionale per campus formativo e centro servizi.

Per salvaguardare i valori percettivi e storico-architettonici dei centri storici nel loro complesso e dei singoli edifici in particolare, il Piano introduce inoltre indicazioni progettuali di maggiore dettaglio per il recupero dei fabbricati, che favoriscano la coerenza estetica e funzionale, stabilendo criteri ed azioni per il miglioramento della loro fruibilità e per la valorizzazione degli elementi architettonici significativi.

C. Edifici e complessi storici nel territorio rurale

La schedatura degli edifici di interesse storico ha evidenziato un'armatura residenziale sparsa, chiaramente legata all'antica organizzazione mezzadrile del territorio agricolo ma anche sapientemente connessa alla viabilità storica e alla rete idrografica.

L'edificato, soprattutto nel caso degli edifici classificati come BSA, esprime valori tipologici e formali relevantissimi, sia nelle volumetrie essenziali, sia negli elementi caratterizzanti (logge, altane,

coperture), sia infine nella saggezza dell'uso dei materiali. Un patrimonio il cui valore, non solo economico, potrà aumentare sensibilmente se considerato come parte integrante del paesaggio e, come tale, attentamente conservato e salvaguardato in occasione degli interventi di recupero.

Le attività agrituristiche, ormai diffuse in ogni parte del territorio comunale, stanno contribuendo ad incentivare il recupero del patrimonio rurale anche di carattere storico e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente. Molti dei BSA presenti nel territorio comunale sono attualmente utilizzati per fini agrituristici, con una buona permanenza delle gerarchie fra edificato, pertinenze, spazio aperto e paesaggio agrario consolidato.

Come per l'edificato dei centri storici, anche nel caso dell'edificato sparso le principali criticità sono legate infatti ai fenomeni di abbandono e di scarsa manutenzione degli edifici, in gran parte derivate dalla fine della conduzione mezzadrile e all'affermarsi di forme di "industrializzazione" della produzione agricola che hanno diminuito il presidio del territorio.

Di contro, nei casi di ristrutturazione degli edifici per la creazione di "seconde case", si è talvolta determinato un recupero degli edifici che ha introdotto stilemi e finiture più propriamente "urbani", che tendono a modificare i rapporti di microscala fra forme e funzioni degli edifici rurali nel loro assetto tradizionale.

Per un migliore controllo delle trasformazioni possibili e per salvaguardare i valori dell'edificato storico, il P.O. disciplina le trasformazioni ammissibili nelle schede-norma dell'edificato ed individua per ognuno dei beni storici i relativi ambiti di pertinenza, individuando le aree poste in stretta relazione morfologica, ambientale, percettiva e storicamente funzionale con il patrimonio insediativo di valore storico-culturale.

Le aree di pertinenza del sistema insediativo storico sono state distinte in:

Aree di "pertinenza edilizia" - Sono le aree che si presentano intimamente connesse all'edificio principale per caratteristiche di contiguità fisica e funzionale in relazione all'assetto dei luoghi, alla ubicazione, alle sistemazioni esterne ed agli elementi di arredo. Comprendono giardini, cortili, aie, piazzali per i veicoli.

Tali aree sono riferibili alla medesima destinazione d'uso dell'edificio e per esse non è consentito un utilizzo diverso e/o disgiunto da quello dell'edificio stesso. In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi volti alla valorizzazione dell'edificio e funzionalmente complementari alla destinazione d'uso del medesimo.

Aree di "pertinenza agricola e paesaggistica" - Sono le aree legate all'edificio principale da relazioni paesaggistiche e di sistemazione ambientale generale, in una ottica di tutela e di valorizzazione del territorio rurale, che possono essere separabili da questo sia fisicamente che funzionalmente, non essendo strettamente connessi ed integrati in termini di uso e di valorizzazione dell'edificio principale. Nelle aree di pertinenza agricola e paesaggistica, è consentito lo svolgimento delle attività colturali e la eventuale realizzazione di annessi e manufatti agricoli secondo le disposizioni delle normative vigenti.

6.3 L'edificato urbano

Il P.O. disciplina gli interventi ammissibili all'interno del territorio urbanizzato, articolato per le tre UTOE urbane:

UTOE 1 – Trequanda, **UTOE 2** - Petroio-Madonnino dei Monti, **UTOE 3** – Castelmuzio.

All'interno delle tre UTOE i tessuti edilizi ed il paesaggio urbano sono stati classificati in:

- Centri storici (Art. 24 delle NTA)
- Edificato di formazione recente (Artt. 25 delle NTA) a sua volta sotto-classificato in: Aree di contatto con il centro storico di Trequanda, Tessuti periferici di margine (T.R.7 PIT/PPR) e tessuti lineari (T.R.8 PIT/PPR)
- Aree di trasformazione e di completamento dell'edificato (Art. 26 delle NTA)

A. Centri storici

Rappresentano i tessuti di antico impianto all'interno dei quali ricadono edifici, aree e complessi edilizi di valore storico che sono stati analizzati, per ognuno dei tre centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio, attraverso una schedatura suddivisa per isolati ed aree (o unità edilizie). I criteri di delimitazione delle unità edilizie non fanno riferimento alla suddivisione catastale o delle proprietà, ma piuttosto si riferiscono a caratteri di omogeneità tipologica, di compattezza dell'edificato e di collocazione nel contesto storico.

Il perimetro dei tre centri storici, gli isolati e le unità edilizie sono rappresentati nella cartografia 1/500. L'analisi dei complessi edilizi ha portato alla formulazione di una disciplina che si fonda su criteri di tutela e di conservazione generalizzata per tutto il tessuto del contesto fisico-storico, in quanto risorsa da conservare nel suo complesso, al di là della classe di valore individuata per i singoli elementi del tessuto storico.

Le schede attribuiscono ad ogni unità edilizia le proprie destinazioni d'uso compatibili, le categorie di intervento, le modalità attuative e le prescrizioni progettuali, indicando le eventuali criticità rilevate e gli ulteriori approfondimenti da realizzare in sede di progettazione e di realizzazione degli interventi, permettendo una maggiore verifica dei criteri di salvaguardia di tutti gli aspetti di valenza storico-architettonica, tipologica, tecno-morfologica e decorativa.

B. Edificato di formazione recente

Tutti e tre gli insediamenti sono localizzati in posizione di altura, emergenti sul territorio e ancora nettamente caratterizzati dai relativi centri storici: di questi ultimi quello di Trequanda mostra una struttura urbana più "distesa", organizzata lungo l'asse longitudinale di via Roma che si prolunga, ad est, in una espansione residenziale di più recente costruzione; mentre Petroio e Castelmuzio si presentano ancora chiusi nella tipica struttura medioevale.

Comune ai tre nuclei è la giacitura medio-collinare intorno ai m. 450 sul livello del mare, che dona loro la caratteristica dominanza sul paesaggio circostante.

Complessivamente, si può rilevare come la dimensione antica di "città murata" abbia resistito, sia come forma e immagine che come ruolo e peso specifico, alle immancabili deformazioni causate dagli ampliamenti urbanistici recenti che, se pure contenuti, sono stati spesso operati con modalità estranee alle consuetudini tipologiche e costruttive locali nonché con materiali e linguaggi abbastanza lontani dalle tradizioni.

Questi interventi recenti, talvolta privi di una precisa regola insediativa, ad eccezione dei tessuti periferici derivati dall'attuazione di piani Peep, si presentano con una variabilità casuale di disegni geometrici, forzatamente estetizzanti, talvolta con decorazioni di falso antico, con stilemi e "citazioni" restituiti in modo semplicistico, dove i residui spazi urbani di piazze e di verde non sono veri e propri spazi urbani, ma piuttosto superfici residuali non progettate.

Si tratta di un fatto ricorrente in tutto l'ambito provinciale e tipico di una particolare stagione della crescita urbana (anni '60-'70) che tuttavia, soprattutto nel caso di insediamenti minori contestualizzati in un preziosissimo paesaggio antico, costituiscono elementi di discontinuità che i nuovi strumenti urbanistici devono tendere ad attenuare e a non riprodurre.

In particolare, nell'insediamento di Trequanda, la crescita urbana ha dato luogo a un'urbanizzazione concentrata nel quadrante Sud-Est con i complessi edilizi di Madonna del Sodo - Via della Rimembranza e la zona PEEP di Piazza della Libertà, proseguendo, quindi, lungo la provinciale n. 38; mentre la zona artigianale è sorta, in posizione separata, nel quadrante Nord-Est. L'analisi della consistenza edilizia dei fabbricati mostra una prevalente presenza di tipologie, singole o in linea, di due o tre piani. Lo stato di conservazione è prevalentemente "buono" senza tuttavia escludere, sia nel centro che nelle espansioni recenti, esempi di un certo degrado, ovvero di uno stato "mediocre" ed esempi di alterazioni per interventi incongrui, per manomissioni o per l'introduzione di elementi morfologici, materiali o finiture non coerenti con il contesto storico o con l'impianto storico degli edifici. Per quanto attiene le destinazioni d'uso e le attrezzature, il centro storico si conferma come il luogo prevalente di localizzazione degli impianti e dei servizi sia pubblici che privati, salvo che per la zona sportiva in prossimità del nucleo di Piazza della Libertà.

Per l'insediamento di Petroio, l'edificazione recente, concentrata nel quadrante Nord e Nord-Est ha preso la fisionomia di una direttrice lineare che costeggia la Via della Pianata e del Madonnino dei Monti, cui si aggiunge, nel quadrante Nord-Ovest, il nucleo PEEP lungo la Via della Libertà. Anche qui va rilevato come ambedue le espansioni non abbiano saputo trovare delle configurazioni organiche e formalmente composte e abbiano, al contrario, conseguito esiti spaziali e ambientali scarsamente inseriti nella morfologia del territorio e nelle sue immagini. Ciò che sembra raccomandabile per il futuro, data la delicatezza e la preziosità dei luoghi, è una ricucitura dei margini urbani che si proponga di omogeneizzare questi episodi edilizi, mitigando le visuali di queste edificazioni isolate e staccate dal contesto, da e verso il centro storico.

Anche in questo caso, le tipologie prevalenti, isolate o in linea, sono a due o tre piani; lo stato di conservazione indica delle condizioni, sia nel centro che nelle espansioni periferiche, "buone" alternate a "mediocri" con qualche caso isolato di "cattive". Per la distribuzione delle attrezzature e dei servizi vede ancora una volta la centralità storica come sede delle attività di uso pubblico.

Nell'insediamento di Castelmuzio l'urbanizzazione recente ha impegnato il quadrante Ovest, lungo la direttrice di via della Rimembranza e con i lotti edificati PEEP di via della Repubblica. Anche in questo caso valgono considerazioni analoghe a quelle effettuate i due centri precedenti, in relazione alle tipologie prevalenti, al numero di piani, allo stato di conservazione ed alla distribuzione delle attrezzature e dei servizi. Anche qui l'espansione recente ha assunto i caratteri di un'edilizia sparsa e rarefatta, priva di un disegno leggibile, il cui unico pregio è quello di non essere visibile da e verso il centro storico, ma che si presenta tuttavia visibile dal quadrante sud-ovest del territorio comunale lungo S.P. n. 71a verso S. Anna.

In coerenza con le previsioni del P.S. e sulla base di ulteriori analisi svolte sulla base degli indirizzi del PTCP e del PIT/PPR, il tessuto edilizio di formazione recente è articolato in:

- Tessuti di contatto col Centro Storico (Trequanda);
- Tessuti periferici di margine;
- Tessuti lineari lungo le strade.

Il P.O. disciplina gli interventi ammissibili dettando norme riferite, essenzialmente, alla funzionalità delle unità edilizie, alla qualificazione delle caratteristiche tipologiche, edilizie ed energetiche e disciplinando il recupero ed il miglioramento degli spazi pubblici e d'uso pubblico del contesto.

Eventuali edifici che presentino caratteristiche totalmente incongrue per caratteri tipo-morfologici e per destinazioni, potranno essere oggetto anche di interventi di trasformazione totale (demolizione e ricostruzione), allo scopo di realizzare un manufatto edilizio in armonia con i tratti fondativi del contesto storico.

C. Aree di trasformazione e di completamento dell'edificato

Il P.O. revisiona la disciplina delle aree di completamento dell'edificato e ridimensiona la capacità insediativa del territorio urbanizzato comunale in relazione ai criteri di contenimento del consumo di suolo, alle dinamiche demografiche ed allo stato di attuazione degli interventi previsti nei precedenti strumenti urbanistici. Le aree di nuova edificazione già inserite nel P.S. e nel previgente R.U ma non attuate e/o non convenzionate sono state stralciate ed è stata mantenuta solo la previsione dei piccoli lotti rimasti interclusi e di alcuni possibili interventi di trasformazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato.

In particolare il P.O. prevede tre aree di trasformazione per edilizia residenziale, valutando l'eventuale fabbisogno di edilizia residenziale pubblica: una a Trequanda, una a Petroio ed una a Castelmuzio. Fatta eccezione per l'area di Petroio, che è stata individuata scorporandola da una parte di zona destinata dal P.S. ad edilizia scolastica, si tratta di ambiti già destinati dal P.S. e dagli strumenti urbanistici previgenti ad interventi per edilizia residenziale pubblica e di perequazione urbanistica, con finalità di riqualificazione dei margini urbani e di ricucitura del tessuto edificato recente, spesso connotato da scarsa qualità edilizia.

Tutti gli interventi di trasformazione ammissibili sono assoggettati a disposizioni di qualificazione tipologico-edilizia ed a puntuali verifiche di inserimento ambientale e paesaggistico, precisando la quantità di edificazione, i caratteri degli spazi pubblici e di uso pubblico ed i relativi indirizzi per la progettazione.

I nuovi edifici dovranno tendere a riferimenti di forme e volumi essenziali, prevedere aggregazioni tradizionali di figure semplici, evidenziando l'aspetto relativo agli allineamenti ed alla proposizione di caratteri morfologici, colori e materiali "riconosciuti" nel contesto e compatibili con i caratteri, la memoria e l'identità dei luoghi.

7. IL SISTEMA PRODUTTIVO

7.1 Generalità

Le attività produttive presenti nel territorio comunale sono rappresentate da: aree per la coltivazione mineraria (cave, classificate per lotti); insediamenti artigianali (distinti in attività per la lavorazione delle terrecotte e in «altre» attività); aziende turistiche (con l'indicazione dei relativi posti letto).

La tradizionale vocazione agricola e forestale del territorio, l'ubicazione rispetto alle principali infrastrutture viarie, nonché le vicende storiche che lo hanno contraddistinto ha determinato uno scarso sviluppo di attività artigianali o industriali, che si sono localizzate in modeste aree limitrofe ai tre centri urbani. Così, a Trequanda, la zona artigianale occupa un'area compresa tra i due rami della S.P. n. 38 proveniente da Sinalunga; a Castelmuzio l'area artigianale interessa due fabbricati in località Madonna Rovinata a Ovest del Centro urbano lungo la strada comunale della Pieve di Castelmuzio; mentre a Petroio interessa un'area più vasta in località Madonnino dei Monti.

Mentre l'area di Trequanda propone una certa varietà merceologica di prodotti trattati, l'area artigianale di Madonnino dei Monti, tra la S.P. 71 e la S.P. 57 dei Renelli, è nata per la lavorazione tradizionale delle terrecotte, così come l'attività posta in prossimità del confine comunale con S. Giovanni d'Asso, lungo il Borro di Montelifrè.

Stante la crisi del settore, diverse attività di Madonnino dei Monti sono attualmente inattive e anche all'interno dell'abitato di Petroio, dove anticamente erano sorte le principali fabbriche di terracotta, la fornace storica a sud-est del nucleo storico è attualmente abbandonata e da tempo sono scomparse le piccole botteghe artigiane a conduzione familiare.

Lo sviluppo di questa attività, la cui tradizione è documentata da notizie storiche risalenti almeno al XVI secolo, deriva dalla presenza nel territorio della materia prima, l'argilla, estratta nelle cave della zona, in particolare ad est di Piazza di Siena lungo la S.P. n.14, Traversa dei Monti.

7.2 Le attività estrattive

La Variante al Piano Strutturale ed il Piano Operativo prendono atto dei contenuti del PRC della Regione Toscana, approvato con Del. C.R. n. 47 del 21/07/2020.

L'art. 9 della L.R. 35/2015 *“Adeguamento degli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica comunale”* stabilisce che la pianificazione comunale si adegui al PRC, procedendo alla perimetrazione delle aree a destinazione estrattiva e definendo le relative volumetrie:

- in relazione ai comprensori estrattivi individuati nel PRC;
- in relazione agli obiettivi di produzione sostenibile definiti per ciascuno dei comprensori;
- in relazione alle autorizzazioni per la coltivazione già in essere;
- in relazione alla coerenza con il proprio statuto del territorio.

Giacimenti di PRC

Gli elaborati di Piano Strutturale e di Piano Operativo hanno ripreso il perimetro dei giacimenti tracciati negli elaborati PR07 e PR08 del PRC, i quali costituiscono invarianti strutturali ai sensi dell'articolo 5 della L.R. 65/2014 in conformità alle prescrizioni per la gestione sostenibile delle risorse, nel rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici e in coerenza con gli obiettivi di tutela del territorio e del paesaggio.

Tutti i giacimenti individuati erano già presenti nel previgente piano regionale P.R.A.E.R. e nel piano provinciale P.A.E.R.P. e sono stati ripерimetрati nel PRC regionale individuando:

- le aree che hanno mantenuto i requisiti geologico-giacimentologici interesse estrattivo sia in termini qualitativi che quantitativi;

- la valutazione dell'idoneità all'estrazione in base all'analisi multicriteriale che ha fissato i criteri escludenti e condizionanti e le relative criticità;
- l'esame degli effetti potenziali prodotti sul contesto ambientale e territoriale al fine di sviluppare gli orientamenti per l'attuazione del piano (prescrizioni, raccomandazioni, direttive..).

Relativamente al giacimento Codice 09052036102001, corrispondente alla cava attiva di Madonnino dei Monti, è emerso che il perimetro riportato nel PRC 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 Strada Provinciale n. 38d 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.

Le cave individuate dal PS e presenti nel PRC sono:

Cod. Comprensorio PRC	Nome Comprensorio	Cod. GIACIMENTO PRC	Denominazione CAVA	Prodotti	ALTRI COMUNI del Comprensorio	OBIETTIVO PRODUZIONE SOSTENIBILE TOTALE mc.
95	Calcari Siena Est	09052036102001	MADONNINO DEI MONTI (Autorizzazione alla coltivazione in essere)	Calcari e calcari dolomitici per costruzioni	Asciano	4.651.916
65	Sedimentarie della Valdichiana	09052036103001 09052036103002	S.EUSTACHIO GRILLANA (Autorizzazione alla coltivazione in essere)	Rocce sedimentarie per inerti artificiali – Ghiaie-Materiali per rilevati e riempimenti – Pietra da costruzione	Chiusi Cortona Montepulciano	584.619
		09052036104001	POGGIO ADORNO (Autorizzazione alla coltivazione in essere)	Rocce sedimentarie per inerti artificiali – Sabbie Arenarie - Pietra da costruzione		
		09052036105001	POGGIO FELICE - CASANUOVA	Prodotti per inerti artificiali e per terrecotte		
19	Argille della Valdichiana	09052036106001	S. CLEMENTE	Argille e limi per usi industriali - Laterizi, terrecotte e cemento artificiale	Castiglion Fiorentino Montepulciano Sinalunga Torrita di Siena	1.726.111

Ai fini della gestione sostenibile della risorsa ed al fine di indirizzare il Piano Operativo nella localizzazione delle aree a destinazione estrattiva ADE, il PS ha stabilito le regole per la tutela della risorsa mineraria e per lo svolgimento delle sole attività che non compromettano lo sfruttamento attuale o futuro del giacimento minerario.

Il Piano Strutturale ha ripreso le potenziali criticità ambientali, paesaggistiche e territoriali esprese dal PRC in relazione a tre tematismi principali ed ai relativi criteri escludenti e/o condizionanti di:

- a. Vegetazione
- b. Risorse idriche;
- c. Suolo e sottosuolo.

In particolare il Piano Strutturale ha esaminato i seguenti aspetti:

- 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 perimetri delle aree soggette a vincoli e tutele e le attività estrattive dovranno essere condotte in modo da non interessare i perimetri e non determinare interferenze con i suddetti beni.
- Costituisce situazione di criticità e pertanto di limitazione all'escavazione la presenza di:
 - a) 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 D.Lgs. n. 42/2004) e corridoi ripariali (Invariante II PIT);
 - b) territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco (articolo 142 D.Lgs. n. 42/2004) e corridoi ripariali (Invariante II PIT);
 - c) oliveti e morfotipi dei paesaggi rurali dell'olivicoltura o dell'associazione tra seminativo e oliveto prevalenti di collina (Invariante IV PIT).

Gli approfondimenti realizzati per la disamina di queste criticità ha portato alla localizzazione e alla identificazione delle aree a destinazione estrattiva (ADE) da parte del Piano Operativo, nonché 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.

La disamina dei vari aspetti e criteri ha portato alla determinazione di una stima preventiva delle potenzialità del giacimento, finalizzata all'attuazione dell'articolo 10 comma 2 della L.R. 35/2015, ove stabilisce che il Comune è tenuto alla definizione di una proposta condivisa con gli altri Comuni del Comprensorio, al fine di ripartire le quote di produzione sostenibile determinate dal PRC, attraverso accordi elaborati anche sulla base degli esiti di un avviso pubblico, nel quale i soggetti interessati sono stati invitati a presentare proposte (non vincolanti) finalizzate all'attuazione degli obiettivi di produzione.

Per quanto riguarda il giacimento di Madonnino dei Monti, che ricade nel Comprensorio n. 95 - Calcari Siena est, è stata attivata la procedura di accordo con il Comune di Asciano che ha portato alla determinazione di attribuire alla Cava di Madonnino dei Monti la quota del 43% (pari a circa 2.000.000 di mc) dell'obiettivo di produzione sostenibile totale.

Per quanto riguarda gli altri giacimenti estrattivi, l'avviso pubblico non ha determinato nessuna proposta finalizzate all'attuazione degli obiettivi di produzione sostenibile dei relativi Comprensori, pertanto restano valide le autorizzazioni alla coltivazione già in essere.

L'autorizzazione per nuove attività estrattive all'interno dei giacimenti o la modifica di quelle esistenti potrà pertanto essere ammessa solo previa definizione degli specifici accordi con gli altri Comuni del Comprensorio ai sensi dell'art. 10 della L.R. 35/2015 e, ove necessario, previa specifica variante al POC.

7.3 Ampliamento area artigianale di Trequanda

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, prevedendo una possibile espansione a monte dell'area esistente ed evitando così la creazione di nuovi fronti edificati.

L'area individuata, comprensiva di un lotto residuo già inserito nei precedenti strumenti urbanistici, interessa una superficie territoriale complessiva (St) di circa mq. 28.000, e prevede la possibilità di realizzare un intervento produttivo per un massimo di mq. 10.000 di superficie edificabile (SE),

finalizzata all'insediamento di attività manifatturiere, di mostra e di deposito con relativi impianti, parcheggi, aree a verde e viabilità.

L'intervento dovrà essere ispirato a principi di eco-efficienza con caratteristiche progettuali e tecniche gestionali tali da minimizzare le pressioni sull'ambiente, sia sul sito direttamente interessato, sia nel più ampio contesto ambientale.

Dovranno essere applicati criteri di sostenibilità ambientale della rete ecologica in termini di dotazioni infrastrutturali e gestione delle acque e dei rifiuti, di gestione energetica, viabilità, servizi, verde, qualità del costruito ed integrazione paesaggistica.

L'area sarà corredata da sistemazioni a verde e di mitigazione delle visuali lungo gli assi stradali principali, in particolare lungo i due bracci della SP n. 38, che saranno delimitati con filari cespugliati ed alberati, anche con funzione di mitigazione delle visuali dai principali punti di osservazione.

La necessaria dotazione di aree a parcheggio sarà dimensionata in relazione alla capacità edilizia assegnata all'area e ad una più efficiente organizzazione dell'intera zona produttiva.

L'area dovrà essere riqualificata e attrezzata ecologicamente tenendo conto dei principi progettuali e gestionali delle aree APEA; gli interventi ammissibili, la fattibilità e l'efficacia delle opere sono regolamentati dalle NTA, allo scopo di perseguire i necessari obiettivi di qualità edilizia e di inserimento ambientale e paesaggistico, in coerenza con le indicazioni del PIT/PPR.

7.4 Area artigianale speciale di Castelmuzio

Il P.O. prevede l'individuazione di una area artigianale speciale per deposito e rimessa macchinari, materiali ed attrezzature a servizio di imprese locali.

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

La previsione dell'area viene attuata assecondando l'andamento naturale dei terreni, che presentano un assetto scosceso, sfruttando per la viabilità il sentiero esistente in posizione di mezzacosta.

L'intervento è finalizzato alla costruzione di un edificio interrato per una superficie edificabile (SE) massima di mq. 300.

La strada di accesso sarà mantenuta bianca, saranno mantenuti i gradoni e le balze esistenti, le eventuali piante di olivo espianate saranno reintegrate, gli edifici saranno interrati ed inseriti assecondando l'andamento naturale del terreno, le finiture saranno realizzate utilizzando materiali eco-compatibili, la copertura sarà a tetto verde, le facciate dei fabbricati che guardano valle dovranno avere le medesime finiture della facciata del centro polivalente "Centro dell'olio".

Sarà stipulato un apposito atto d'obbligo attraverso il quale il privato si impegni a non utilizzare gli spazi esterni per lo stoccaggio dei materiali e degli strumenti per l'edilizia e si obblighi a riqualificare l'intera area esterna, mantenendola con decoro e conservando le colture arboree esistenti.

L'eventuale intervisibilità dell'intervento dalla viabilità e dai nuclei posti sulle colline circostanti, verificata al momento della presentazione del progetto edilizio, potrà essere risolta prevedendo interventi ed opere di mitigazione attraverso l'uso di cortine vegetazionali (inserimento di piante autoctone come l'olivo, il cerro, il leccio, la roverella, ecc.).

8. IL SISTEMA DELLE RETI E DELLE INFRASTRUTTURE

Le attrezzature di interesse comunale sono costituite da quelle parti del territorio nelle quali sono esistenti o sono previsti servizi pubblici o di uso pubblico a servizio degli insediamenti.

Esse comprendono i servizi a rete, la viabilità, o parcheggi, le opere, le attrezzature ed i servizi individuati nelle Tavole di P.S. e di P.O. articolandosi nelle relative aree, anche con riferimento al D.M. n. 1444 del 02/04/1968.

8.1 Infrastrutture a rete e per impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici comprendono: fognature e depuratori, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e rete delle telecomunicazioni, pubblica illuminazione. La localizzazione delle aree per impianti tecnologici è individuata nelle Tavole di P.S. e di P.O.

In particolare si evidenzia la previsione di un nuovo depuratore a servizio dell'abitato di Petroio, unico centro ad esserne ancora sprovvisto, già assoggettato a Conferenza di Copianificazione.

Relativamente alla viabilità, si evidenzia come le principali comunicazioni verso i territori limitrofi siano costituite dalle strade provinciali. In particolare, la SP n. 38a (l'unica ad essere stata classificata dalla Provincia di Siena come Strada extraurbana secondaria di tipo C) attraversa tutta la parte settentrionale del territorio comunale permettendo il collegamento di Trequanda con Sinalunga a Nord-Est, con Asciano a Nord-Ovest e con Montisi - S. Giovanni d'Asso ad Ovest.

Gli altri tratti di Strade Provinciali che attraversano il territorio comunale sono state classificate dalla Provincia come Strade locali di tipo F.

Tra le strade locali comunali, quelle extraurbane sono in maggioranza di collegamento con le strade provinciali o con i principali nuclei rurali come Belsedere, Salimbeni, Colle, S. Ambrogio, etc., mentre le strade urbane di quartiere di tipo E attraversano i tre insediamenti maggiori e raggiungono le zone di recente formazione.

Più numerose sono le strade vicinali, quasi tutte di impianto antico, che sono state individuate e classificate dal Comune con Deliberazioni C.C. n. 12 e n. 43 del 1986. L'Amministrazione potrà procedere comunque alla revisione, alla modifica e/o alla integrazione dei relativi elenchi, per motivazioni connesse al pubblico interesse.

Al fine di evitarne il degrado e di impedire la loro definitiva scomparsa, sono stati individuati anche ulteriori tracciati di interesse storico che, pur essendo attualmente accidentati o ridotti in condizioni di sentiero, coincidono chiaramente con tratti di viabilità esistenti nelle carte del Catasto Unitario del 1865.

La tutela di questa rete viaria secondaria, ma paesisticamente e storicamente ragguardevole, anche per fini di fruizione pedonale e ciclabile, può contribuire alla promozione sostenibile delle risorse ambientali, alla salvaguardia degli elementi originari del territorio rurale e dell'intera struttura storica che si è mantenuta nel tempo.

8.2 Nuova area per attrezzature sportive a Castelmuzio

Il P.S. ed il P.O. prevedono la riconferma della previsione di un'area destinata a verde sportivo per la realizzazione di un campo di calcetto con relativi servizi, già assoggettato a Conferenza di Copianificazione, da realizzarsi ad opera della PA o da parte di privati o enti, previa stipula di convenzione.

L'intervento, posto nell'ambito di pertinenza del centro storico a nord di Castelmuzio, prevede che la parte edificata destinata ai servizi sia realizzata in posizione interrata e che le sistemazioni per la realizzazione del campo di calcetto siano ridotte al minimo, con sistemazioni a verde cespugliato lungo le scarpate esistenti, garantendo che l'intervento non alteri i caratteri percettivi dell'intorno paesaggistico ma si ponga in continuità ed in coerenza con essi.

8.3 Gli standard urbanistici

Gli standard urbanistici rappresentano i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti e gli spazi pubblici riservati alle attività collettive, all'edilizia scolastica, a verde pubblico o a parcheggi.

Il concetto di standard è stato introdotto dal DM 1444/68 che valutava in 18 m²/ab la quantità minima di spazi pubblici suddivisi in: 9 m²/ab di verde, 2,5 m²/ab di parcheggi, 4,5 m²/ab per l'istruzione e 2 m²/ab per attrezzature di interesse comune.

In ambito comunale, nelle aree di trasformazione da assoggettare a Piano Attuativo (PA) per le destinazioni residenziali si è convenuto di aumentare la dotazione degli standard urbanistici relativamente alle dotazioni di verde pubblico e parcheggi secondo i seguenti parametri:

- Aree verdi attrezzate a giardino, a parco, per il gioco e per lo sport 12 mq/ab;
- Aree per parcheggi 5 mq/ab.

Ai fini dell'osservanza dei rapporti suindicati, si è assunto che ad ogni abitante insediato o da insediare corrispondono 25 m² di Superficie Edificabile (SE).

Salvo diverse prescrizioni riportate nelle NTA per le singole zone di trasformazione, si conviene che le quantità minime da destinare a standard urbanistici per le altre destinazioni nei casi di aumento del carico urbanistico debbano essere le seguenti:

- Per la destinazione artigianale deve essere destinata a standard almeno il 20% dell'intera superficie, di cui almeno la metà a parcheggi;
- Per la destinazione commerciale e direzionale deve essere destinata a standard una superficie minima di 80 m²/100 m² di superficie, di cui almeno la metà a parcheggi;
- Per la destinazione turistico-ricettiva deve essere destinata a standard una superficie minima di 20 m² per posto letto (1 posto-letto = 25 m² di SE), di cui almeno la metà a parcheggi.

ABITANTI TOTALI COMPRENSIVI DEGLI INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE PREVISTI DAL P.O.				
	Residenti al 31/10/2019	SE aree di trasformazione mq.	Abitanti insediabili (25 mq/ab)	Abitanti teorici totali
TREQUANDA	605	1.430	57	662
PETROIO	362	1.100	44	406
CASTELMUZIO	260	1.140	45	305
TOTALE COMUNALE	1.227	3.670	146	1.373

anag@comune.trequanda.siena.it

VERIFICHE STANDARD URBANISTICI / ABITANTI TEORICI TOTALI								
	Istruzione > 4,5		Attrezzature di interesse comune > 2		Parcheggi > 2,5		Verde gioco e sport > 9	
	Mq	Mq/ab	Mq	Mq/ab	Mq	Mq/ab	Mq	Mq/ab
TREQUANDA	5.987,58	9,04	2.727,07	4,11	10.152,82	15,33	54.134,41	81,77
PETROIO	527,61	3,33	1.264,95	3,11	4.984,50	12,27	26.660,08	65,66
CASTELMUZIO	-	-	884,45	2,90	2.498,58	8,19	12.172,48	39,90
TOTALE COMUNALE	6.515,19	4,74	4.876,47	3,55	17.635,90	12,84	92.966,97	67,71

STANDARD ISTRUZIONE				
PO DESTINAZIONE	AMBITO	PO LEGENDA	UTOE	AREA
Aree scolastiche	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	SI-SO	Trequanda	3.119,56
Impianti sportivi scolastici e di quartiere	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	Sp (quota parte)	Trequanda	2.868,02
		Totale Trequanda		5.987,58
Aree scolastiche	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	SI	Petroio	527,61
		Totale Petroio		527,61
TOTALE IN AMBITO COMUNALE				6.515,19

STANDARD ATTIVITA' COLLETTIVE				
PO DESTINAZIONE	AMBITO	PO LEGENDA	UTOE	AREA
Servizi amministrativi	Attrezzature di interesse comune	Sa	Trequanda	772,32
Servizi amministrativi	Attrezzature di interesse comune	Sa	Trequanda	328,17
Servizi amministrativi	Attrezzature di interesse comune	Sa	Trequanda	126,28
Servizi culturali	Attrezzature di interesse comune	Sc	Trequanda	195,27
Servizi culturali	Attrezzature di interesse comune	Sc	Trequanda	190,59
Servizi culturali	Attrezzature di interesse comune	Sc	Trequanda	46,00
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	Sr	Trequanda	236,13
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	Sr	Trequanda	524,61
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	St	Trequanda	154,63
Servizi sanitari	Attrezzature di interesse comune	Ss	Trequanda	153,06
		Totale Trequanda		2.727,07
Servizi amministrativi	Attrezzature di interesse comune	Sa	Petroio	100,57
Servizi culturali	Attrezzature di interesse comune	Sc	Petroio	177,52
Servizi culturali	Attrezzature di interesse comune	Sc	Petroio	244,85
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	Sr	Petroio	299,13
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	Sr	Petroio	115,65
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	Sr	Petroio	56,16
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	Sr	Petroio	65,13
Servizi sanitari	Attrezzature di interesse comune	Ss	Petroio	15,49
Servizi tecnologici	Attrezzature di interesse comune	St	Petroio	667,96
Servizi tecnologici	Attrezzature di interesse comune	St	Petroio	74,05
		Totale Petroio		1.264,95
Servizi culturali	Attrezzature di interesse comune	Sc	Castelmuzio	96,43
Servizi religiosi	Attrezzature di interesse comune	Sr	Castelmuzio	249,68
Servizi sanitari	Attrezzature di interesse comune	Ss	Castelmuzio	538,35
		Totale Castelmuzio		884,45
TOTALE IN AMBITO COMUNALE				4.876,47

STANDARD PARCHEGGI PUBBLICI				
PO DESTINAZIONE	AMBITO	PO LEGENDA	UTOE	AREA
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Trequanda	2.834,30
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Trequanda	6.215,85
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Trequanda	1.102,68
		Totale Trequanda		10.152,82
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Petroio	824,19
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Petroio	1.141,91
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Petroio	829,75
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P-A	Petroio	667,75
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Petroio	1.520,89
		Totale Petroio		4.984,50
Parcheggi pubblici	Sistema delle reti e delle infrastrutture	P	Castelmuzio	431,76
Parcheggi pubblici	Ambiti tessuto direzionale e di servizio	TD	Castelmuzio	2.066,82
		Totale Castelmuzio		2.498,58
TOTALE IN AMBITO COMUNALE				17.635,90

STANDARD VERDE PUBBLICO				
PO DESTINAZIONE	AMBITO	PO LEGENDA	UTOE	AREA
Verde pubblico di interesse storico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	VST1	Trequanda	1.102,41
Verde pubblico di interesse storico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	VST2	Trequanda	13.659,87
Verde pubblico di interesse storico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	VST3	Trequanda	14.905,65
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	3.786,11
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	1.600,18
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	234,70
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	6.320,36
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	1.881,81
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	2.067,37
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	472,92
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Trequanda	2.304,28
Impianti sportivi	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	Sp	Trequanda	5.798,74
		Totale Trequanda		54.134,41
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Petroio	790,66
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Petroio	2.695,65
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Petroio	2.094,34
Impianti sportivi	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	Sp	Petroio	15.396,81
Impianti sportivi	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	Sp	Petroio	5.682,62
		Totale Petroio		26.660,08
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Castelmuzio	5.201,37
Verde pubblico	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	V	Castelmuzio	595,89
Impianti sportivi	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	SpC-A	Castelmuzio	5.339,53
Impianti sportivi	Il sistema delle reti e delle infrastrutture	Sp-C	Castelmuzio	1.035,69
		Totale Castelmuzio		12.172,48
TOTALE IN AMBITO COMUNALE				92.966,97