**COMUNE DI TREQUANDA (SI)**
**Provincia di Siena**

# PIANO OPERATIVO
**con contestuali Varianti puntuali al Piano Strutturale**

## RELAZIONE CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
**L.R. 65/2014 art. 25**

# INTEGRAZIONE

**Progettazione Urbanistica**
Arch. Annamaria Bartoli

**Int.**

**Febbraio 2019**

## PREMESSA

Con Del. C.C. n. 40 del 30/08/2018 il Comune di Trequanda ha avviato il procedimento per la redazione del primo Piano Operativo comunale con contestuali varianti puntuali al P.S. vigente.
La relativa documentazione di Avvio del Procedimento è stata inviata agli Enti competenti ed è costituita da:

- Tav. TU1 – Territorio nord – Trequanda
- Tav. TU2 – Territorio sud – Petroio-Castelmuzio
- Elaborato 1 – Documento Tecnico-Relazione
- Elaborato 2 – Relazione Conferenza di Copianificazione
- Elaborato 3 – Documento Preliminare per la VAS

1. Gli elaborati grafici TU1 e TU2 riportano il perimetro del territorio urbanizzato dei tre centri del Comune.
2. L'elaborato 1 - Documento Tecnico-Relazione contiene:

- Definizione degli obiettivi di Piano Operativo Comunale e della variante al Piano Strutturale con una prima indicazione delle azioni conseguenti, comprese le eventuali ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato;
- Quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- Indicazione degli enti e degli organismi pubblici ai quali si richiede un contributo tecnico specificandone la natura e l'indicazione del termine entro il quale il contributo deve pervenire;
- Indicazione degli enti ed organi pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati, necessari ai fini dell'approvazione del piano;
- Programma delle attività di informazione e di partecipazione;
- Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

3. L'elaborato 2 - Relazione Conferenza di Copianificazione - ha individuato le ipotesi di trasformazione previste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato suscettibili di determinare nuovo impegno di suolo non edificato, per le quali si ritiene necessario attivare la relativa Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.
4. L'elaborato 3 – Documento Preliminare per la VAS - contiene la messa a punto dei contenuti dei documenti per la V.A.S, i criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale, una prima indicazione circa i possibili effetti ambientali significativi del P.O. nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici.

A seguito di una ricognizione preliminare delle attrezzature, degli insediamenti produttivi e di servizio ubicati nel territorio rurale o ai margini del TU, gli elaborati suelencati di Avvio del Procedimento, hanno individuato i seguenti interventi di trasformazione:

**TREQUANDA**

**1.** Ampliamento dell'**area artigianale** esistente in Località Pian delle Fonti

**PETROIO**

**2.** Realizzazione di **impianto di depurazione** Acquedotto del Fiora S.p.A.

**CASTELMUZIO**

**3.** Area per **attrezzature sportive** a nord del territorio di Castelmuzio

**4.** Area speciale di servizio per **depositi** a servizio di imprese edili

**TERRITORIO APERTO**

**5.** Nuova edificazione per la realizzazione di **struttura termale/turistico/ricettiva** - Loc. Pecorile

Per ognuno degli interventi di trasformazione la relazione esplicativa ha riportato i seguenti dati ed estratti:

- Destinazioni, previsioni e norme di Piano Strutturale - estratti cartografici dello strumento urbanistico
- Estratto ortofoto
- Estratto catastale
- Documentazione fotografica
- Individuazione delle aree di trasformazione
- Possibili alternative localizzative
- Misure di mitigazione e/o di compensazione
- Inquadramento dell'intervento in relazione alle Invarianti del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Nell'ambito delle elaborazioni successive, sulla base degli apporti conoscitivi e partecipativi, è emersa una ulteriore ipotesi di intervento di trasformazione suscettibile di determinare nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato. L'Amministrazione comunale provvede pertanto ad integrare la documentazione di Avvio del Procedimento e di richiesta di Conferenza di Copianificazione, trasmettendo la presente relazione esplicativa dell'intervento.

# ULTERIORE INTERVENTO SOGGETTO A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

## 6. TREQUANDA - TERRITORIO APERTO INTERVENTO DI TRASFORMAZIONE PER DESTINAZIONI TURISTICO/RICETTIVE E PER ATTIVITA' FORMATIVE – LOC. CASTAGNOLO

Tra le attività economiche del Comune di Trequanda il turismo, insieme all'agricoltura, assume un ruolo preminente e trainante in tutto il territorio.
L'Amministrazione comunale intende promuovere una politica di valorizzazione del patrimonio territoriale, dei centri storici e dei beni storico-architettonici e naturalistici, creando nuove offerte fruitive del territorio, dove la sostenibilità assuma un ruolo di cerniera per l'integrazione della qualità urbana con il sistema turistico e produttivo.
Le strategie per una ottimale fruizione turistica e per l'aggregazione sociale delle comunità locali mirano ad incentivare esperienze differenziate, che agevolino il flusso turistico durante l'intero anno e che siano integrate con le peculiarità proprie del territorio:

- Cultura ed arte
- Tradizioni ed usi locali
- Produzioni tipiche e offerta di produzioni artigianali e agroalimentari di alto livello
- Valorizzazione dei percorsi e degli itinerari culturali esistenti
- Valorizzazione del sistema sentieristico, dei percorsi pedonali e ciclabili
- Attrezzature per attività sportive nel territorio

In tale senso, proprio al fine di incentivare il presidio del territorio, si ritiene che siano da incentivare tutte quelle iniziative che possano operare nel settore della cultura e dell'impresa creativa e che prevedano il coinvolgimento di soggetti pubblici, privati ed imprenditoriali, in particolare nel campo della cultura, della formazione, della programmazione e dell'animazione territoriale.

Alla fine del 2018 è stato siglato un accordo tra la Soc. Castello Cacciaconti Trequanda s.r.l. ed Il Fondo Pensioni per il Personale Cariplo, per una proposta di acquisto di un compendio immobiliare che comprende diversi edifici posti nel territorio del Comune di Trequanda.
Edifici nel centro storico di Trequanda:

- **Castello Cacciaconti** (attualmente non utilizzato e chiuso al pubblico)
- **Residenza di Corso Matteotti** (appartamenti per vacanze categoria CAF per 53 posti letto)

Edifici nel territorio rurale:

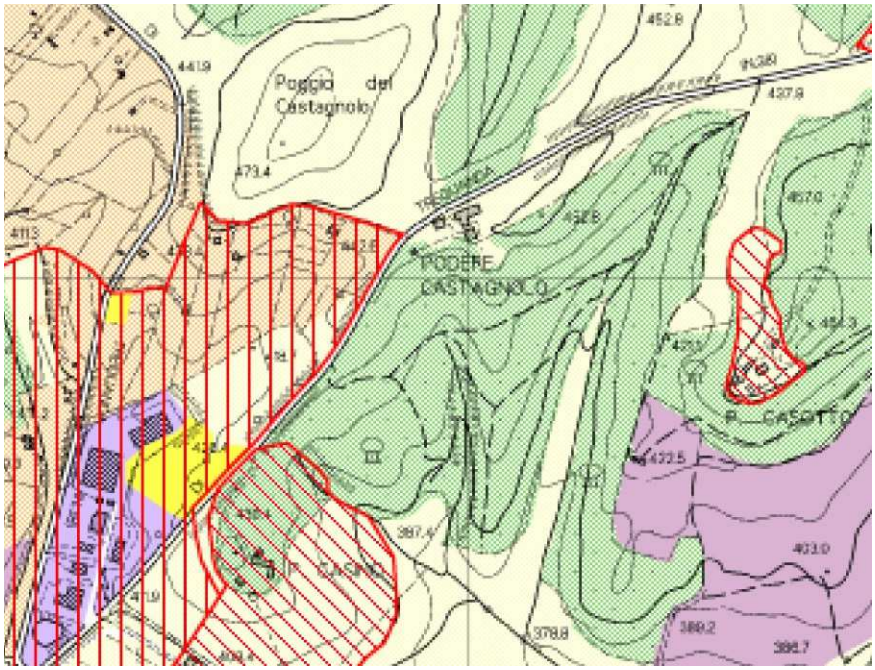
- **Podere Casanova**
- **Podere Castagnolo**.

Su queste proprietà immobiliari è in corso un progetto per il restauro ed il recupero funzionale degli edifici, finalizzato alla realizzazione di una struttura turistico-ricettiva ampliata che coinvolga tutti gli edifici con finalità ed utilizzi collegati.
Oltre alla parte prettamente ricettiva, fanno parte del progetto la realizzazione di un centro arte e mestieri, una scuola di musica, una scuola di cucina, residenza diffusa, campus formativo.
Il progetto prevede anche la realizzazione di un centro servizi generali per la società che comprenderà le funzioni di: uffici direzionali, reception, uffici operativi, deposito e movimento merci, laboratori di manutenzione, nonché centro di smistamento organizzativo per il buon funzionamento delle attività in generale.
Si prevede inoltre la realizzazione di un campus di tipo universitario con alloggi e servizi per gli studenti.
Da queste ipotesi progettuali nasce l'esigenza di poter usufruire di ulteriori volumi da adibirsi a servizi connessi all'attività, in particolare localizzati nel Podere Castagnolo posto a circa 1 km dal centro storico, distanza che permette di raggiungere il centro anche a piedi.
Detta necessità è stata stimata ad oggi in circa 2.000 mc da aggiungersi al recupero delle volumetrie esistenti.
La fattibilità e l'efficacia delle opere sarà oggetto di puntuale regolamentazione, anche allo scopo di perseguire i necessari obiettivi di qualità edilizia e di inserimento ambientale e paesaggistico degli interventi.

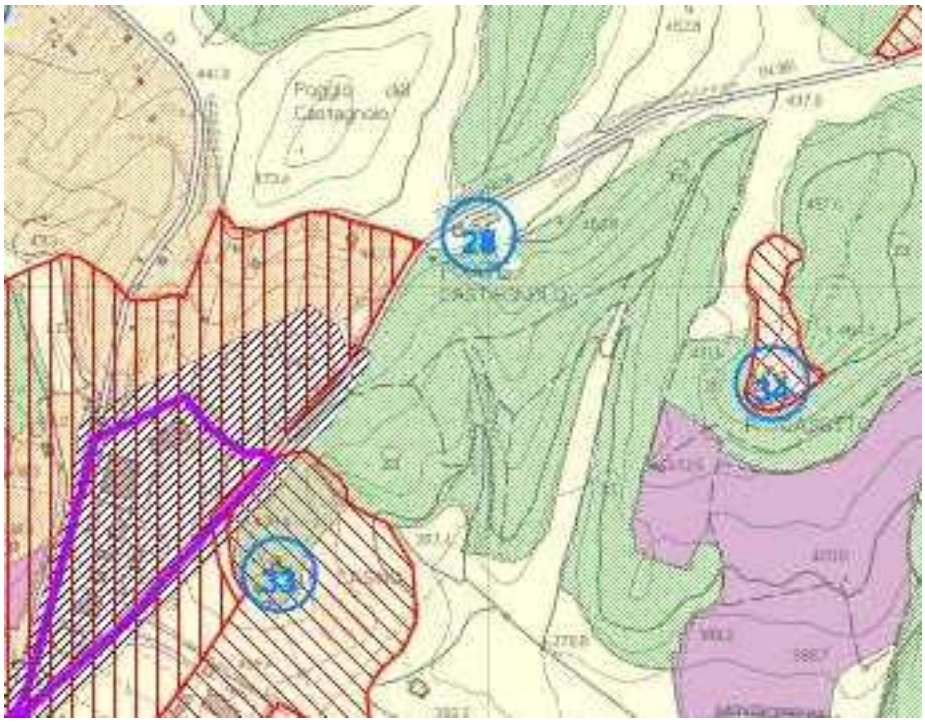
Nel PS e nel previgente RU il Podere Castagnolo ricade in zona agricola classificata come:

- Tessuti agrario a maglia media – seminativi collinari

**ESTRATTO 1A - PIANO STRUTTURALE scala 1: 10.000 - TAV. 20_1**




**ESTRATTO 1B – REGOLAMENTO URBANISTICO scala 1: 10.000 - TAV. 2a**



Il podere Castagnolo è attualmente costituito da un edificio principale, costruito in muratura mista di pietra nello zoccolo inferiore e di mattoni nella parte superiore, e da annessi in mattoni.
Il complesso, pur compatibile con il contesto, non presenta particolari caratteristiche di pregio architettonico ed è classificato tra gli edifici del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto con la Scheda-Norma n. 28 con destinazioni ammissibili collegate allo svolgimento di attività agricole o ad esso connesse.

**SCHEDA N. 28**

Denominazione (Toponimo): **Castagnolo**

**Ubicazione**

A nord dell'abitato di Trequanda lungo la S.P. n.38 proveniente da Sinalunga

**Contesto paesistico: rapporto strutturale e prospettico con l'intorno territoriale**

- M 1.5 - Tessuto agrario a maglia media - seminativi collinari - Art. 23 N.T.A.
- Aree boscate - Art.13 N.T.A.

**Morfologia territoriale - Caratteristiche del sito**

| | |
|---|---|
| - Insediamento di fondovalle | ☐ |
| - Insediamento pedecollinare | ☐ |
| - Insediamento di pendio di mezza costa | ■ |
| - Insediamento di crinale | ☐ |
| - Insediamento di poggio | ☐ |

**Epoca di costruzione**

Presente nel Catasto di impianto - 1940

**Morfologia - Tipologia**

Caratteristiche di impianto e di aggregazione:
- Edificio singolo con annessi

Elementi tecno-morfologici:
Strutture verticali in travertino al piano terra ed in laterizio al primo piano

**Manufatti secondari**

| | |
|---|---|
| - Fienile | ☐ |
| - Baracche a servizio di orti | ☐ |
| - Ricovero macchinari e attrezzi | ■ |
| - Ricovero animali | ☐ |
| - Limonaia | ☐ |
| - Cappella | ☐ |

**Tipologia degli spazi aperti**

Elementi di arredo:

Elementi ambientali - Specie arboree emergenti:
- Cipressi

**Valore storico-architettonico**

| | |
|---|---|
| - Edificio di notevole valore storico - architettonico e testimoniale (I) | ☐ |
| - Edificio di valore architettonico, coerente con il contesto dei luoghi (II) | ☐ |
| - Edifici di interesse morfologico e/o tipologico con alterazioni (III) | ☐ |
| - Edificio di scarso interesse architettonico ma compatibile con il contesto (IV) | ■ |
| - Edificio di interesse architettonico nullo ed incompatibile con il contesto (V) | ☐ |
| - Rudere | ☐ |

**Vincoli**

**PRESCRIZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**

**Destinazioni previste**

Abitative, agricole ed attività connesse,agrituristiche, di piccolo artigianato, relative alla trasformazione e conservazione dei prodotti dell' agricoltura tradizionale locale.

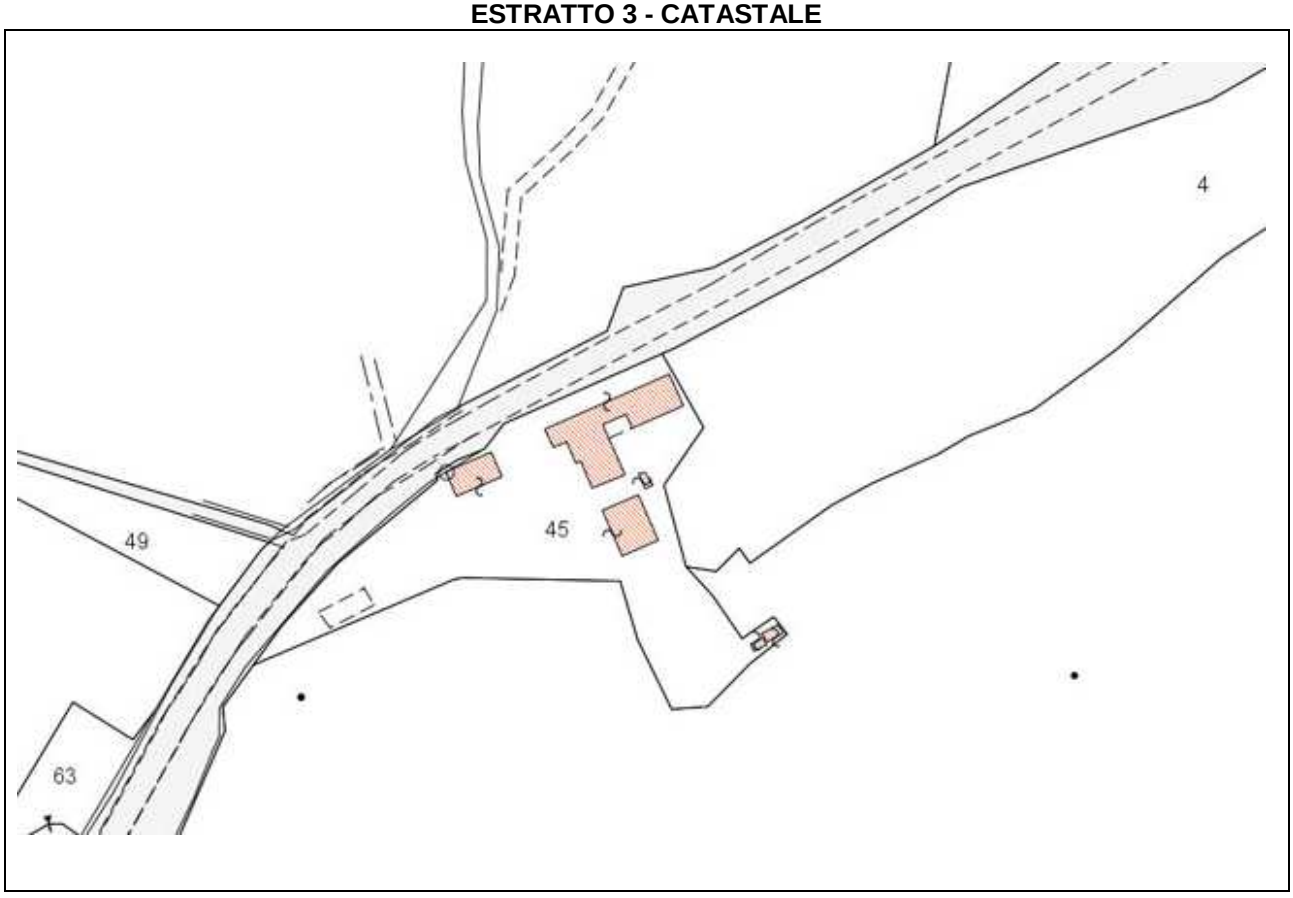
**Tipo e modalità di intervento**

Edificio principale e annessi: Manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia D1 e D2.
Intervento edilizio: diretto.
Previa redazione di P.M.A.A., sono consentiti interventi di sostituzione edilizia degli annessi.

Gli interventi sull'edificio dovranno prevedere il mantenimento delle caratteristiche distributive e tecno-morfologiche proprie della tradizione locale, nonchè la conservazione di tutti gli elementi di organizzazione degli spazi aperti.

**ESTRATTO 2 - ORTOFOTO**
**Punti di ripresa fotografica e indicazione dell'area di intervento proposta**

**ESTRATTO 3 - CATASTALE**



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Foto 1 - Veduta dell’annesso lungo S.P. n. 38

Foto 2 – Veduta dalla S.P. n. 38 verso sud

Foto 3 - Veduta del fianco dell'edificio principale lungo la S.P. n. 38

Possibili alternative localizzative

L'area proposta per l'intervento si colloca a nord del centro storico di Trequanda lungo la SP n. 38 in direzione di Sinalunga, a monte dell'area artigianale.

L'edificio, risalente agli anni '30, non ha caratteristiche di pregio storico-architettonico ed era già assoggettato dal R.U. a possibili interventi di trasformazione, compresa la sostituzione edilizia degli annessi tramite P.A.P.M.A.A.

La collocazione nel podere di spazi per il campus formativo e/o per il centro dei servizi generali potrà usufruire dei vantaggi legati all'adiacenza del podere con la SP n. 38, risultando pertanto funzionale alle esigenze logistiche e di movimentazione delle merci.

La relativa vicinanza al centro storico permetterà facili collegamenti per gli utenti anche a piedi o con mezzi di mobilità dolce.

Misure di mitigazione e/o di compensazione

L'intervento dovrà essere ispirato a caratteristiche progettuali, tecniche costruttive e gestionali tali da minimizzare le pressioni sull'ambiente sia sul sito direttamente interessato, sia nel più ampio contesto ambientale, con particolare riguardo all'adiacente area boscata.

Non sono da prevedere particolari opere di mitigazione delle visuali lungo l'asse stradale principale, dato che gli interventi si collocano in area con visibilità molto limitata e dovranno rispettare le distanze di legge dalla SP n. 38.

## INQUADRAMENTO DELL'INTERVENTO IN RELAZIONE AL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO

***INVARIANTE STRUTTURALE I – Caratteri idro-geo-morfologici - Sistemi Morfogenetici***

Caratteri idro-geo-morfologici:
Supporto dei paesaggi agrari e insediativi di valore Assorbimento di deflussi superficiali

Sistemi morfogenetici:
CBLr - Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti

## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico Invariante I – Sistemi morfogenetici

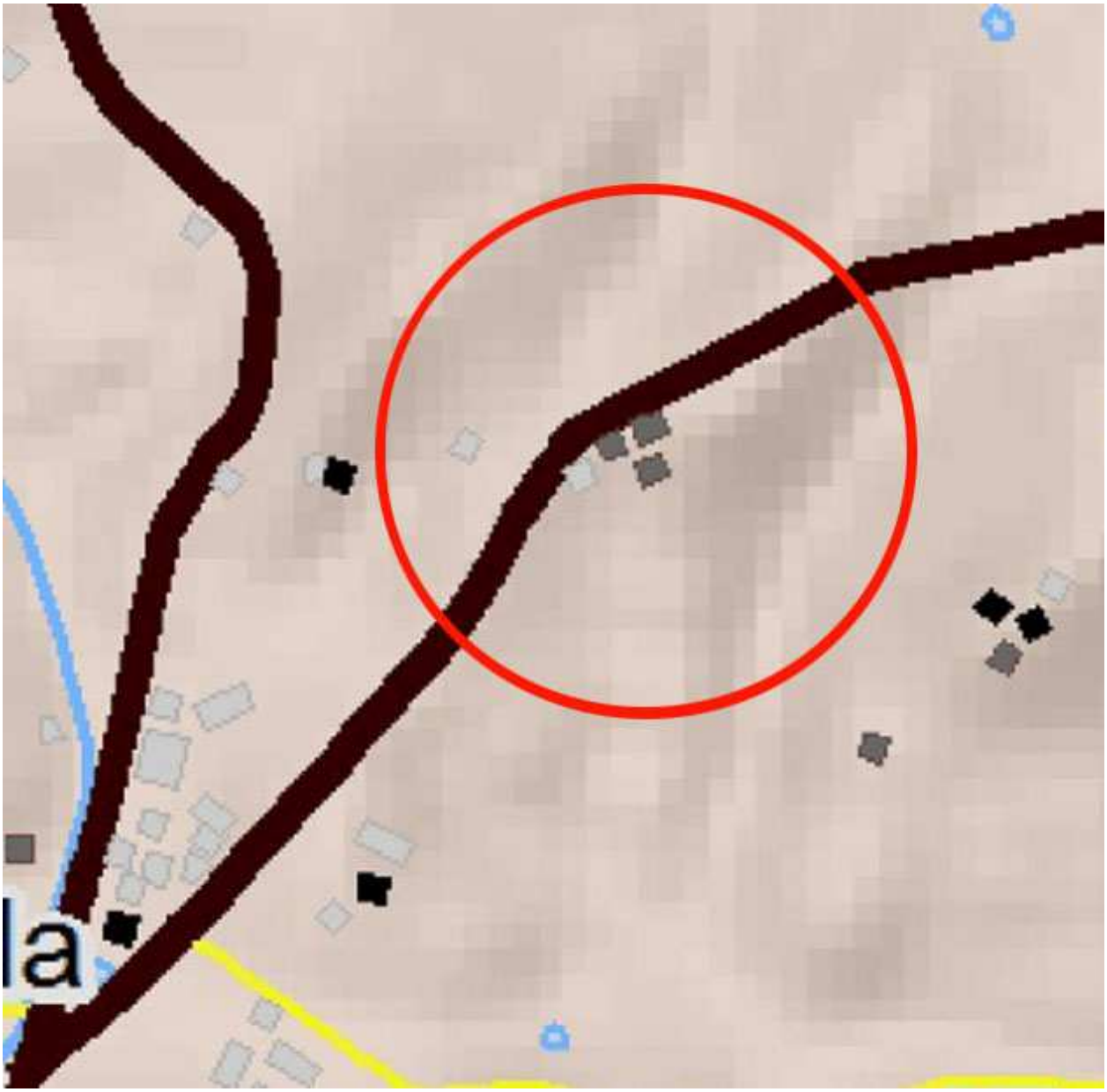
***INVARIANTE STRUTTURALE II – Rete Ecologica***

Rete degli ecosistemi agropastorali:
Matrice agroecosistemica collinare
A ridosso dell'area: Matrice forestale ad elevata connettività

## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
## Invariante II – Rete Ecologica

| ***INVARIANTE STRUTTURALE III – Carattere policentrico – Territorio urbanizzato*** |
|---|
| L'area ricade in ambito esterno al territorio urbanizzato a nord del tessuto artigianale lungo la SP n. 38 |
| CARTA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI<br>Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare<br>5.11 Le Crete Senesi - intersezione con 5.12 La Val d'Orcia |
| MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE<br>T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine<br>T.R.8 Tessuto Lineare |

## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
## Invariante III – Territorio Urbanizzato



***INVARIANTE STRUTTURALE IV – Morfotipi rurali***

Morfotipi delle colture erbacee:
05. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

## Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico
## Invariante IV – Morfotipi rurali