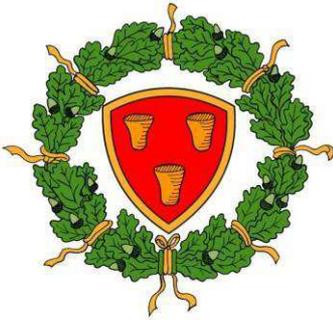


COMUNE DI TREQUANDA (SI)
Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO
con contestuali Varianti puntuali al Piano Strutturale

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

DOCUMENTO TECNICO - RELAZIONE
L.R. 65/2014 art. 17

Progettazione Urbanistica
Arch. Annamaria Bartoli

1

Aprile 2018

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO OPERATIVO CON VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE**
 - 2.1 Individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato
 - 2.2 Conferenza di Copianificazione
 - 2.3 Individuazione degli ambiti strategici e degli obiettivi del Piano Operativo
 - 2.4 Sintesi delle principali previsioni di trasformazione
- 3. ELABORATI DI QUADRO CONOSCITIVO**
 - 3.1 Quadro conoscitivo di riferimento
 - 3.2 Implementazione del quadro conoscitivo
- 4. STATO DI ATTUAZIONE DEL P.S. E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO**
- 5. CRITERI E CONTENUTI DEI DOCUMENTI PER LA V.A.S**
- 6. ENTI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI APPORTI TECNICI, PARERI, NULLA-OSTA**
- 7. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE**
- 8. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE**
- 9. PROBLEMATICHE EMERSE DURANTE LE ASSEMBLEE PUBBLICHE INDETTE NELLE TRE FRAZIONI DI TREQUANDA, PETROIO E CASTELMUZIO**

1. PREMESSA

La Relazione di Avvio del Procedimento 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.

Negli ultimi anni sono intervenuti dei sostanziali cambiamenti nel quadro legislativo e pianificatorio a livello provinciale e regionale:

- Piano Territoriale di Coordinamento P.T.C. della Provincia di Siena approvato con Del. Consiglio Provinciale n. 124 del 14/12/2011;
- Piano di Indirizzo Territoriale P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) approvato con Del. Consiglio Regionale n. 37 del 27/03/2015;
- Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014 "Norme per il governo del territorio".

Sono inoltre stati emanati decreti, regolamenti e leggi che forniscono ulteriori norme e precisazioni, in particolare in materia di indagini geologiche, di unificazione dei parametri edilizi ed urbanistici, in materia di disciplina del territorio rurale ed in relazione alla disciplina del PIT con valenza di Piano Paesaggistico.

- D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011 in materia di indagini geologiche.
- D.P.G.R. 64/R del 11/11/2013 "Regolamento di attuazione dell'articolo 144 della legge regionale 3 gennaio 2005. n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio".
- D.P.G.R. n. 63/R del 25/08/2016 "Regolamento di attuazione dell'articolo 84 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale";
- L.R. n. 17 del 25 febbraio 2016 "Nuove disposizioni in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), ... Modifiche alla l.r. 10/2010 e alla l.r. 65/2014".
- L.R. n. 3 del 07/02/2017 "Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale. Modifiche alla l.r. 65/2014".
- Regolamento di Attuazione 32R Del. G.R. n. 681 del 26/06/2017 "Disposizioni per la tutela e la valorizzazione degli insediamenti"
- Del. G.R. n. 682 del 26/06/2017 "Linee guida di raccordo tra le disposizioni contenute nella legge regionale 65/2014 (Norme per il governo del territorio) e la disciplina del PIT con valenza di piano paesaggistico".

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 del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico e la legge urbanistica di governo del territorio n. 65/2014 con i relativi regolamenti di attuazione, impongono la conformazione e l'adeguamento degli strumenti di pianificazione comunale alla nuova disciplina.

Nel 2016 è stata adottata 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.

Per effetto della scadenza quinquennale, ad oggi l'efficacia della disciplina del Regolamento Urbanistico in materia di trasformazione degli assetti infrastrutturali, insediativi ed edilizi del territorio risulta scaduta.

E' da rilevare tuttavia che alla data di entrata in vigore della L.R. 65/2014 il Comune era dotato di Regolamento Urbanistico ancora vigente.

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 adeguamento del Piano Strutturale vigente, in attesa della redazione del Piano Strutturale Intercomunale, attualmente in fase di Avvio del Procedimento.

La Toscana è stata una delle prime Regioni italiane che, in applicazione di quanto disposto dal Codice dei Beni culturali e del Paesaggio e attraverso un lavoro congiunto tra Regione e MiBACT, ha sviluppato il proprio Piano Paesaggistico Regionale ad integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (PIT).

Il Codice prevede che gli Strumenti di pianificazione territoriale o urbanistica debbano essere conformi o adeguati alle disposizioni dei Piani paesaggistici, demandando alla legislazione regionale l'individuazione delle procedure, da condursi con la partecipazione degli Organi Ministeriali.

La "Conferenza Paesaggistica", rappresenta la modalità con cui Regione Toscana e MiBACT hanno definito il procedimento di verifica e valutazione congiunta per la conformazione o adeguamento degli strumenti al PIT.

Già la L.R. 65/2014 stabiliva al comma 1 dell'art. 31 le procedure di adeguamento e conformazione al piano paesaggistico:

"Con riferimento agli strumenti di pianificazione territoriale, agli strumenti di pianificazione urbanistica dei comuni e alle relative varianti che costituiscono adeguamento e conformazione al piano paesaggistico ai sensi dell'articolo 143, commi 4 e 5, dell'articolo 145, comma 4 e dell'articolo 146, comma 5 del Codice, la Regione convoca una conferenza di servizi, detta "conferenza paesaggistica", a cui partecipano la Regione e gli organi ministeriali competenti. Alla conferenza sono invitati le province interessate o la città metropolitana e i comuni."

La presente relazione costituisce pertanto il "Documento Tecnico di Avvio del Procedimento" per:

- Conformazione degli strumenti urbanistici e territoriali al P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico ai sensi degli artt. 20 e 21 della Disciplina del Piano.
- Redazione del primo Piano Operativo del Comune di Trequanda con contestuali varianti puntuali al Piano Strutturale, in conformità con le disposizioni dell'art. 17 della L.R. 65/2014;
- Documento Preliminare per la V.A.S. ai sensi dell'art. 23 co. 2 della L.R.10/2010,
- Richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

Il documento tecnico di Avvio del Procedimento 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, per le quali si intende attivare il procedimento di cui all'articolo 25, nonché la previsione degli effetti territoriali attesi, ivi compresi quelli paesaggistici;
- Quadro conoscitivo di riferimento comprensivo della ricognizione del patrimonio territoriale ai sensi dell'articolo 3, comma 2 della L.R. 65/2014 e dello stato di attuazione della pianificazione, nonché la programmazione delle eventuali integrazioni;
- Messa a punto dei contenuti dei documenti per la V.A.S, criteri per l'impostazione del Rapporto Ambientale, indicazioni circa possibili effetti ambientali significativi del P.O.
- 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 della cittadinanza alla formazione dell'atto di governo del territorio;
- Individuazione del garante dell'informazione e della partecipazione.

2. CONTENUTI ED OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO CON VARIANTI PUNTUALI AL PIANO STRUTTURALE

La disciplina e le norme tecniche di attuazione del P.S. vigente e del previgente R.U. riconoscono nel patrimonio ambientale e nella salvaguardia del territorio e del paesaggio rurale i principali valori da assoggettare ad una rigorosa disciplina di tutela e di valorizzazione.

La regolamentazione delle invariantsi strutturali e dei relativi obiettivi strategici, con particolare riguardo alle aree con funzione agricola, è di diretta derivazione della L.R.T. 1/2005.

In attesa dell'elaborazione del Piano Strutturale Intercomunale, il P.S. vigente manterrà la sua struttura e la sua articolazione generale, ma sarà oggetto di varianti 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.

Il Piano Operativo sarà concepito e redatto come nuovo strumento urbanistico di disciplina degli assetti infrastrutturali, insediativi ed edilizi del territorio comunale in conformità con le disposizioni statutarie e strategiche del P.T.C. della Provincia di Siena e del P.I.T. regionale con valenza di Piano Paesaggistico, nonché della L.R. 65 del 10/11/2014 "Norme per il governo del territorio", dei relativi Regolamenti di Attuazione e di tutte le più recenti disposizioni in materia.

2.1 - Individuazione del Perimetro del Territorio Urbanizzato

Alla data di entrata in vigore della L.R. 65/2014 il Comune era dotato di R. U. ancora vigente.

L'Art. 222 della L.R. 65/2014 "Disposizioni transitorie generali e disposizioni specifiche per i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014" riporta:

"1. Abrogato.

2. Entro cinque anni dall'entrata in vigore della presente legge, il comune avvia il procedimento per la formazione del nuovo piano strutturale.

2 bis. Nei cinque anni successivi all'entrata in vigore della presente legge, i comuni dotati di regolamento urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, possono adottare ed approvare varianti al piano strutturale e al regolamento urbanistico che contengono anche previsioni di impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, come definito dall'articolo 224, previo parere favorevole della conferenza di copianificazione di cui all'articolo 25."

Il Comune di Trequanda fa parte dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese insieme ai Comuni di: Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena

Attualmente sono in corso di predisposizione i documenti tecnici per l'Avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale.

Nell'ottica di voler predisporre uno strumento urbanistico che sia già in linea con i contenuti statuari e strategici del PIT/PPR e della L.R. 65/2014, si intende procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 4 della stessa L.R.

Il perimetro individuato sarà corrispondente a quello riportato nei documenti di avvio del Procedimento del Piano Strutturale Intercomunale.

L'art. 4 della L.R. 65/2014 "Tutela del territorio e condizioni per le trasformazioni. Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato" riporta:

"... 3. Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria.

4. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato tiene conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani..."

Nella delimitazione del perimetro del territorio urbanizzato sono state stralciate le zone di trasformazione 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.

Per meglio esplicitare la procedura adottata per la perimetrazione, si riportano tre estratti cartografici per ognuno dei tre centri, corrispondenti alle tre UTOE di P.S.:

- Territorio urbanizzato su previsioni strumento urbanistico
Utilizza come base la relativa tavola dello strumento urbanistico e individua con tratteggio di colore rosso il perimetro del territorio urbanizzato in relazione alle previsioni di Piano Strutturale, evidenziando con colore azzurro violaceo quelle aree che, sebbene ricomprese nel perimetro della UTOE, vengono scorporate in quanto non rispondenti alle condizioni riportate nell'art. 4, o non ancora attuate o convenzionate, o destinate ad usi agricoli o ad attrezzature sportive staccate dal tessuto urbano.
- Territorio Urbanizzato
Utilizza come base la CTR regionale ed individua con tratto di colore rosso il perimetro del territorio urbanizzato, riportando con campitura di colore rosato gli ambiti corrispondenti alla definizione dell'art. 4 comma 3, e con campitura di colore vinaccia le aree corrispondenti all'art. 4 comma 4.
- Territorio Urbanizzato con aree da assoggettare a Conferenza di Copianificazione
Utilizza come base la CTR regionale e individua le zone da assoggettare a Conferenza di Copianificazione. L'estratto evidenzia inoltre, all'interno del perimetro del Territorio Urbanizzato, l'ubicazione di quelle aree che, essendo adibite a servizi di interesse collettivo (verde urbano, parcheggi, aree scolastiche), hanno contribuito alla perimetrazione del territorio urbanizzato.

UTOE 1 – TREQUANDA

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

- Area Urbanizzata del Centro
 - Area Urbanizzata del Tessuto Produttivo
1. L'Area Urbanizzata del Centro comprende:
 - Art. 4 comma 3: Tessuto del centro storico, tessuti di margine consolidati, tessuto lineare lungo le strade, aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.
 - Art. 4 comma 4:
Area 4.4.1 – Area posta tra l'edificato del centro storico e l'area PEEP, già destinata dal previgente R.U. ad interventi di perequazione urbanistica, con finalità di ricucitura dei margini urbani e valutando il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.
 2. L'Area Urbanizzata del Tessuto Produttivo comprende:
 - Zona artigianale esistente, che si colloca tra i due bracci della SP di Trequanda n. 38 in Loc. Pian delle Fonti.

UTOE 2 – PETROIO-MADONNINO DEI MONTI

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

- Area Urbanizzata del Centro
 - Area Urbanizzata del Tessuto Produttivo
1. L'Area Urbanizzata del Centro comprende:
 - Art. 4 comma 3: Tessuto del centro storico, i tessuti di margine e l'edificato lineare lungo la SP n. 71, le aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.
 - Art. 4 comma 4:
Area 4.4.2 - Posta a nord della S.P. 71A in adiacenza dell'area PEEP era già destinata dal previgente R.U. ad interventi di trasformazione, anche valutando il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Area 4.4.3 – Anch'essa in adiacenza dell'area PEEP, è stata perimetrata scorporandola in parte dalla zona destinata dal P.S. ad edilizia scolastica, con finalità di ricucitura dei margini urbani.

2. L'Area Urbanizzata del Tessuto Produttivo comprende:

- Zona artigianale esistente in Loc. Madonnino dei Monti, sviluppatasi in corrispondenza dello snodo tra la SP di Trequanda n. 38, la SP dei Renelli n. 57 e la SP di Petroio e Castelmuzio n. 71.

UTOE 3 – CASTELMUZIO

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

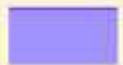
- Art. 4 comma 3: Tessuto del centro storico, tessuto prevalentemente lineare lungo la SP n. 71, aree per attrezzature e servizi pubblici o di uso pubblico.
- Art. 4 comma 4:
Area 4.4.4 - Area posta lungo il margine urbano a sud-ovest dell'edificato, già destinata dal previgente R.U. in parte ad interventi per edilizia residenziale pubblica ed in parte ad interventi di perequazione urbanistica.

TERRITORIO URBANIZZATO SU PREVISIONI STRUMENTO URBANISTICO

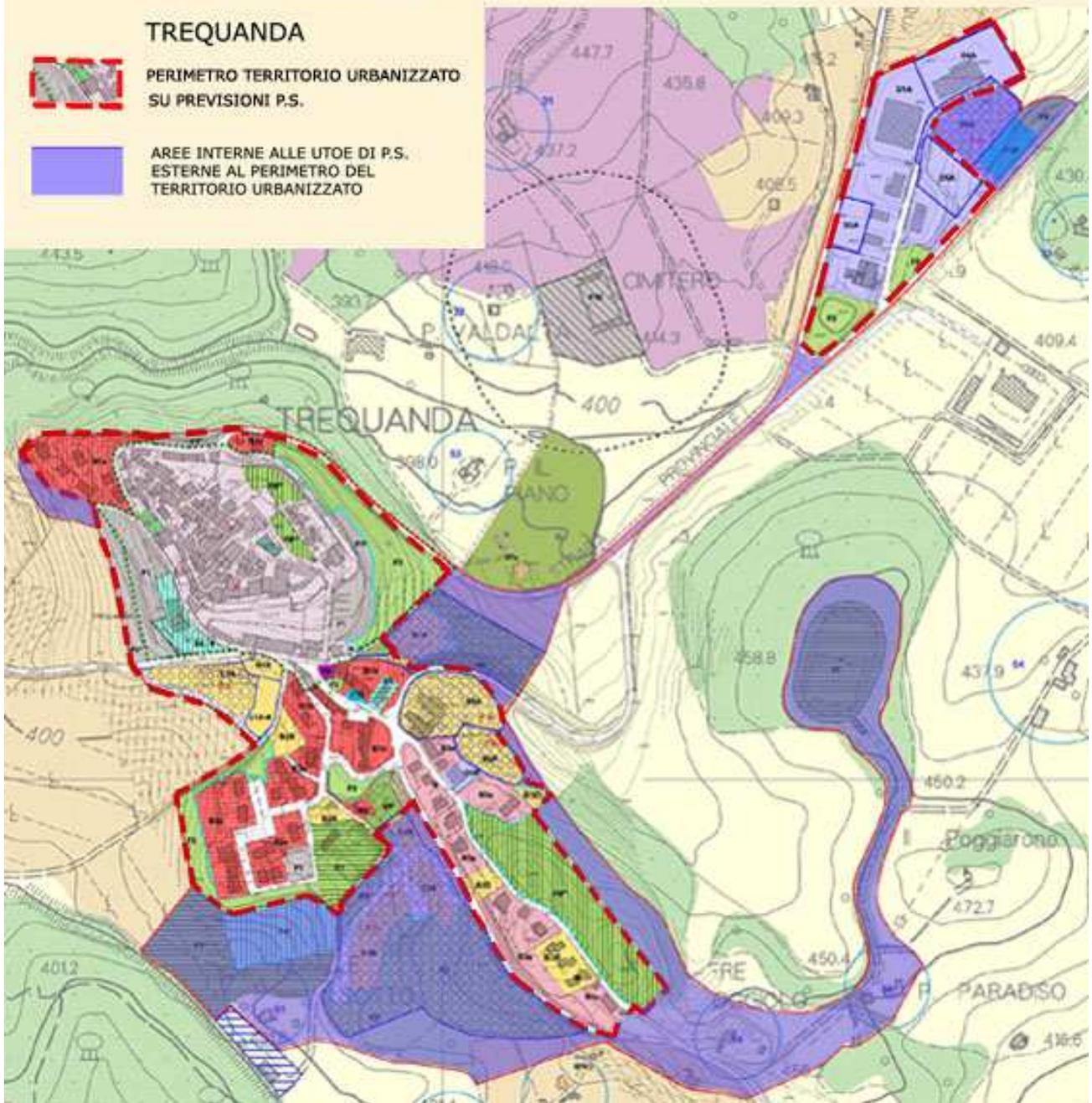
TREQUANDA



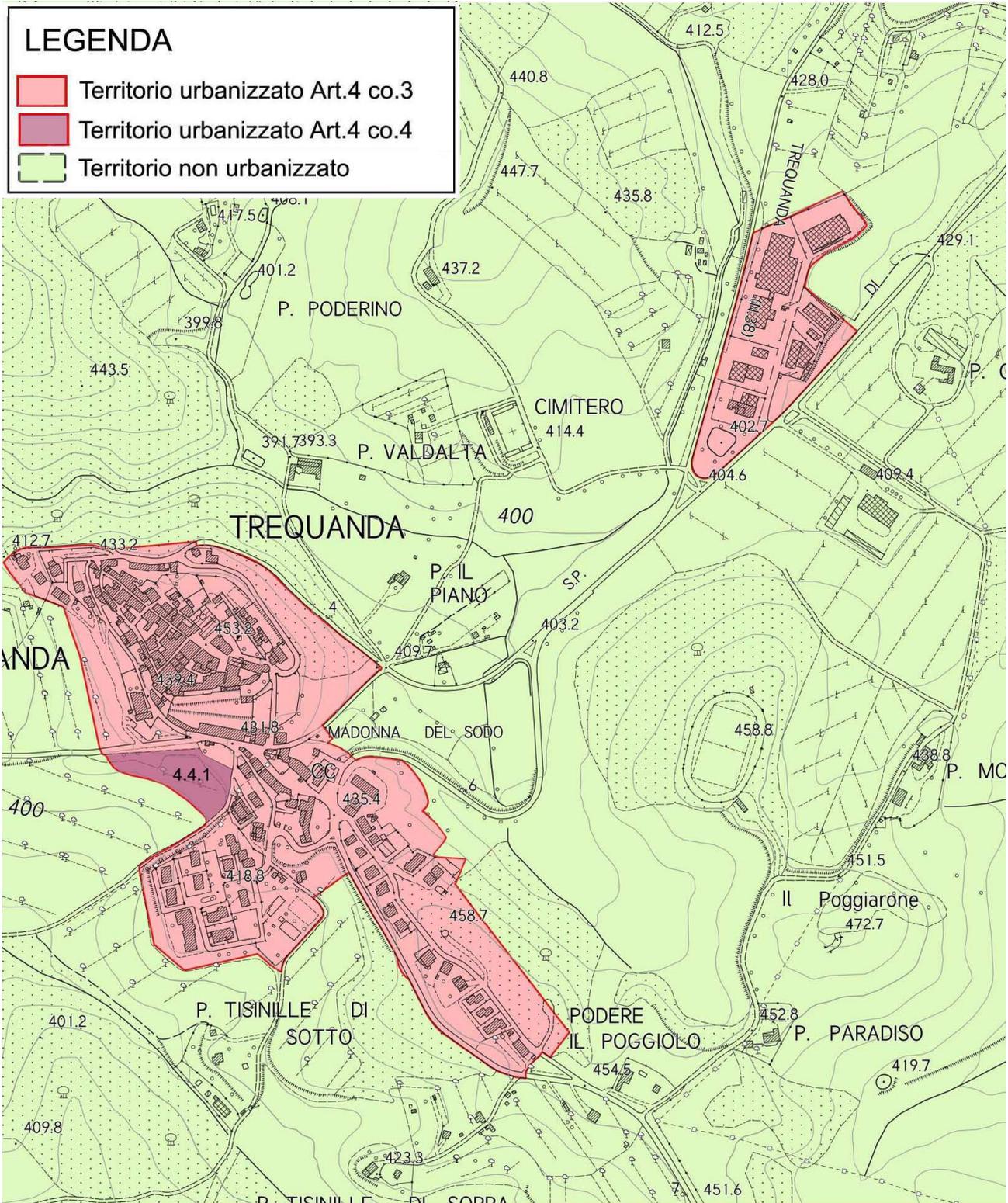
PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
SU PREVISIONI P.S.



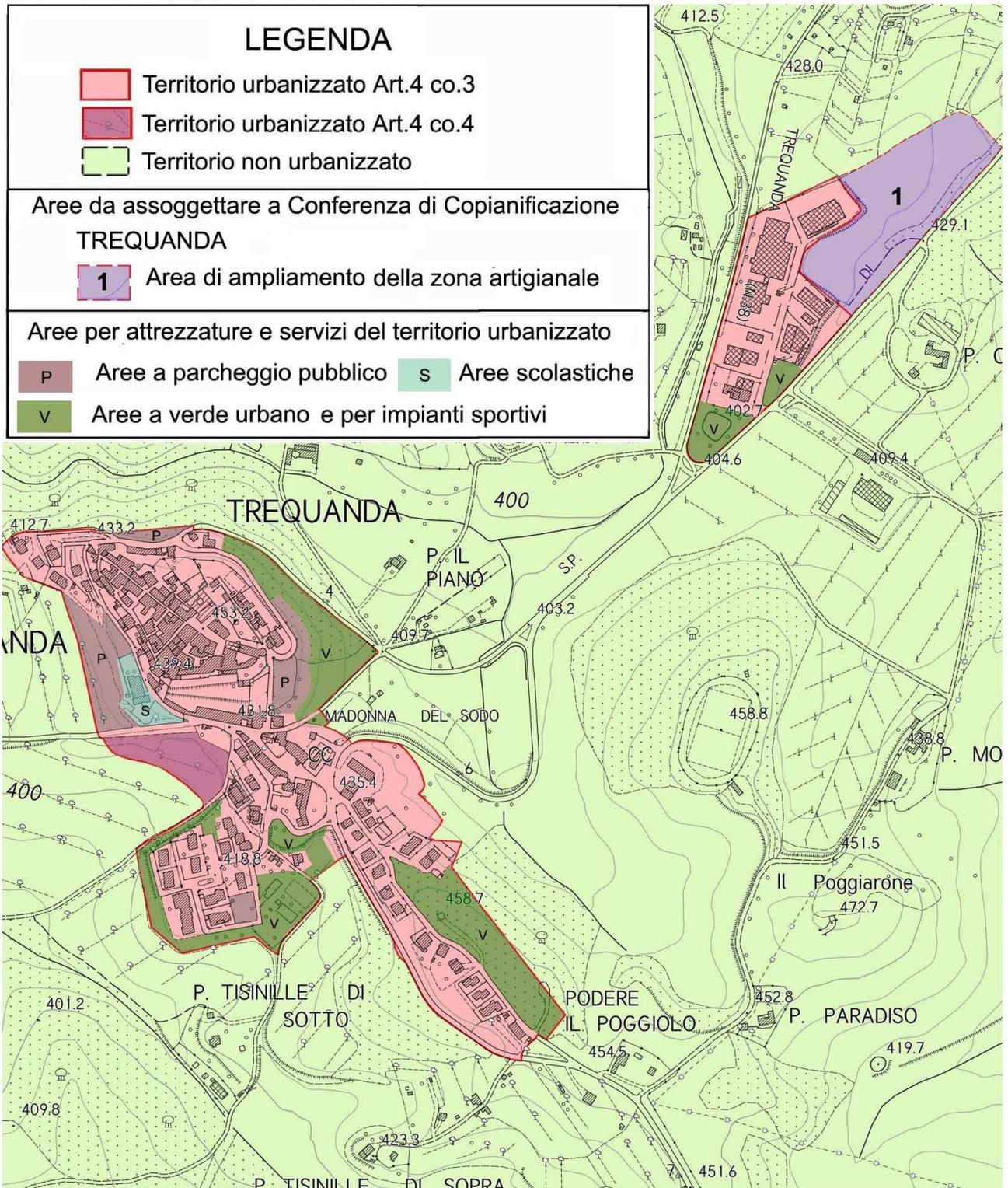
AREE INTERNE ALLE UTOE DI P.S.
ESTERNE AL PERIMETRO DEL
TERRITORIO URBANIZZATO



TERRITORIO URBANIZZATO



TERRITORIO URBANIZZATO CON AREE DA ASSOGETTARE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE



TERRITORIO URBANIZZATO SU PREVISIONI STRUMENTO URBANISTICO

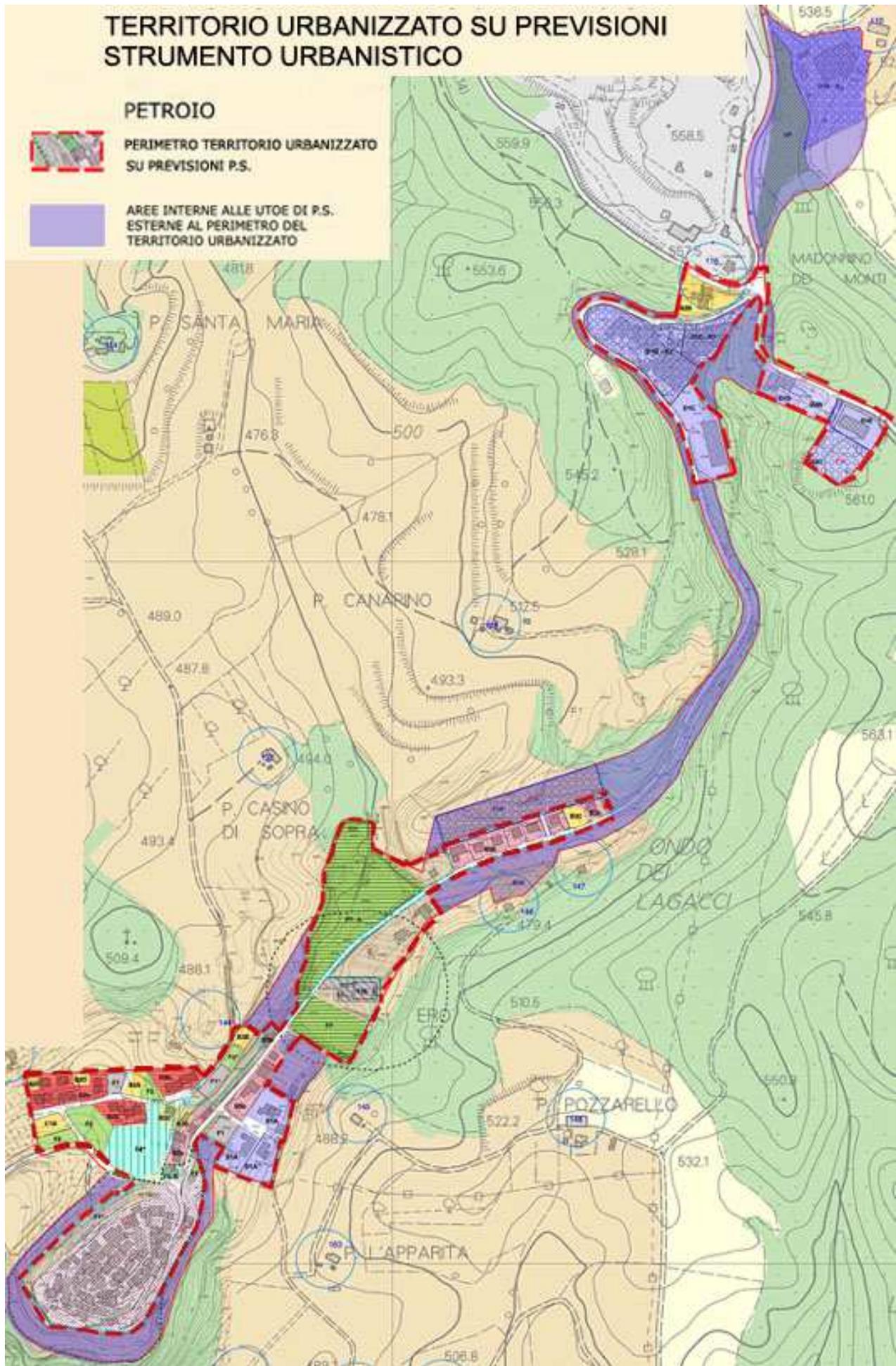
PETROIO



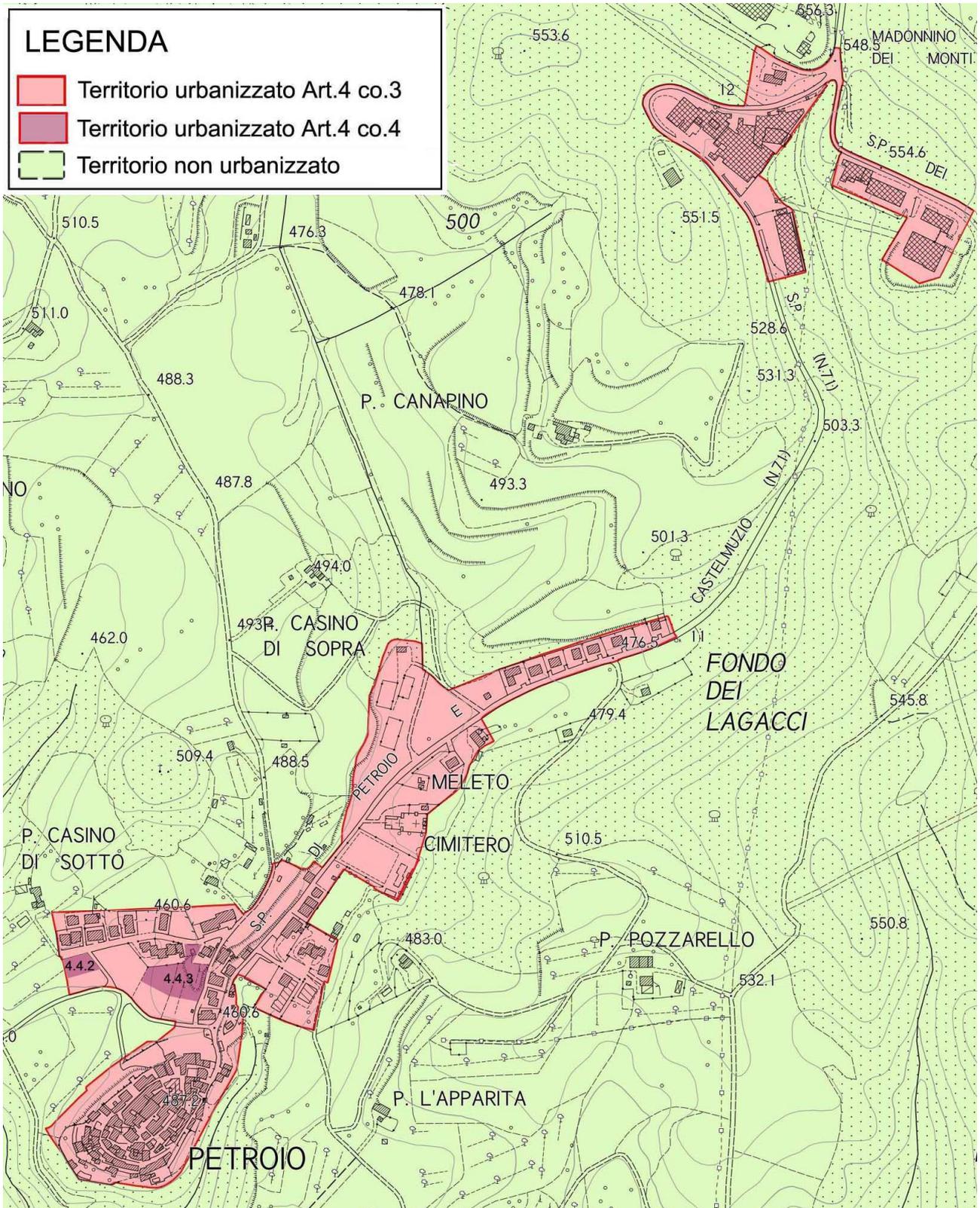
PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO
SU PREVISIONI P.S.



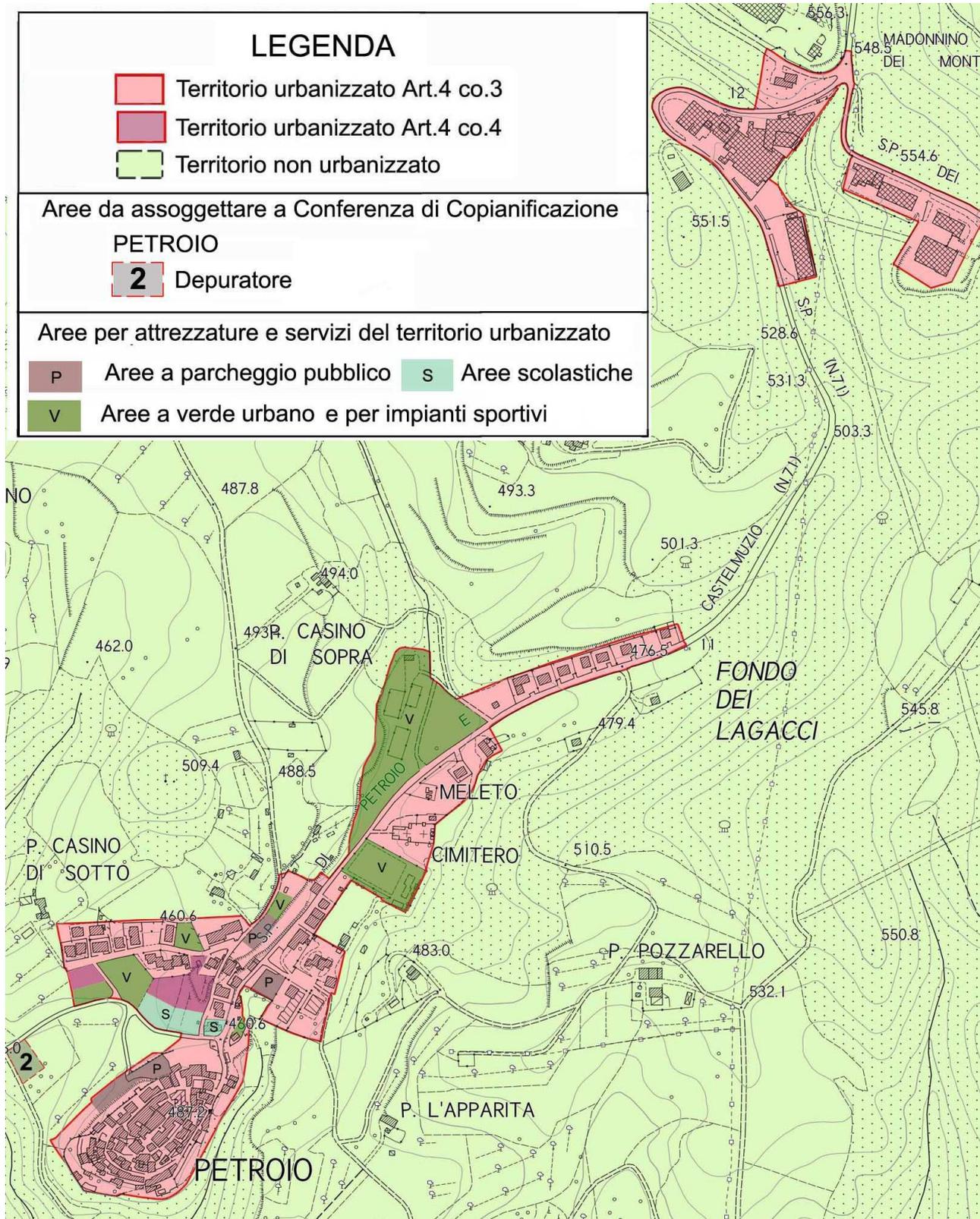
AREE INTERNE ALLE UTOE DI P.S.
ESTERNE AL PERIMETRO DEL
TERRITORIO URBANIZZATO



TERRITORIO URBANIZZATO



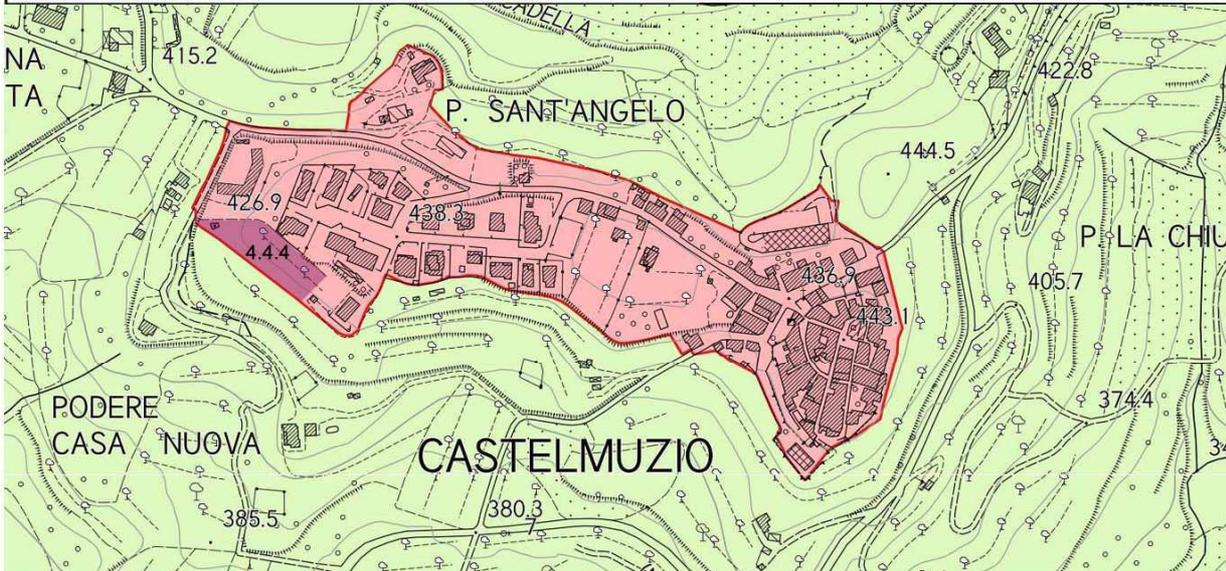
TERRITORIO URBANIZZATO CON AREE DA ASSOGETTARE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE



TERRITORIO URBANIZZATO CON AREE DA ASSOGETTARE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

LEGENDA

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid red; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Territorio urbanizzato Art.4 co.3 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 2px solid green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Territorio non urbanizzato </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid purple; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Territorio urbanizzato Art.4 co.4 </div>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



Aree da assoggettare a Conferenza di Copianificazione CASTELMUZIO

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 3 Area per attrezzature sportive </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 2px solid orange; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> 4 Area di servizio per depositi </div>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Aree per attrezzature e servizi del territorio urbanizzato

<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid purple; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> P Aree a parcheggio pubblico </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center; margin-top: 5px;"> <div style="border: 2px solid green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> s Aree scolastiche </div>	<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="border: 2px solid green; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> v Aree a verde urbano e per impianti sportivi </div>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



2.2 - Conferenza di Copianificazione

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

Il procedimento viene attivato tramite una richiesta formale accompagnata dalla documentazione atta ad illustrare gli interventi che si intendono programmare.

Si precisa che tali ipotesi sono relative agli interventi suscettibili di determinare impegno di suolo non edificato, 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.

A seguito di una ricognizione preliminare delle esigenze manifestate dall'Amministrazione comunale e dalla cittadinanza, sono stati individuate n. 5 aree all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali sono previsti interventi di ampliamento e/o di trasformazione.

Ad eccezione dell'intervento n. 5, si tratta di previsioni che si collocano ai margini del territorio urbanizzato, per le quali non si configura una vera e propria previsione di nuova edificazione nel territorio rurale, in quanto si tratta di interventi di ampliamento di insediamenti già esistenti o per l'individuazione di servizi ed infrastrutture in aree già pianificate nel P.S. e nel previgente Regolamento Urbanistico.

La possibilità di attuazione di tutti gli interventi di trasformazione proposti sarà condizionata alla realizzazione degli spazi pubblici necessari a garantire la qualità degli stessi (parcheggi, aree a verde pubblico) e delle opere di mitigazione degli effetti ambientali, previa verifica delle condizioni di sostenibilità degli interventi più consistenti, dato atto dell'assenza di contesti di pericolosità idro-geo-morfologica e di vincoli tecnici ed ambientali.

Gli interventi sono dettagliati nella relazione che accompagna la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione.

Si riporta di seguito una sintetica descrizione:

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

L'area proposta per l'ampliamento si colloca sul margine nord dell'Area Urbanizzata del Tessuto Produttivo esistente e ne risulta una naturale continuazione.

L'intervento è previsto in continuità con l'attuale zona produttiva, prevedendo una possibile espansione a monte dell'area esistente.

L'area individuata, comprensiva di un lotto residuo non ancora attuato, ha una superficie complessiva di circa 25.000 mq.

2. Realizzazione di **impianto di depurazione** – **Petroio**

Il Piano Strutturale ed il previgente Regolamento Urbanistico prevedevano già la realizzazione dell'impianto, collocandolo dall'altro lato della strada rispetto alla nuova ubicazione proposta, prevista nel recente progetto redatto della Soc. Acquedotto del Fiora S.p.A., che gestirà l'impianto.

La nuova ipotesi di ubicazione e la nuova scelta progettuale (completamente interrata) è derivata dalla necessità di superamento delle criticità del precedente progetto sia dal punto di vista economico che gestionale, anche in relazione ai vincoli presenti nell'area (adiacenza di area boscata) ed alla morfologia del territorio.

L'Amministrazione sta valutando l'opportunità di procedere con Variante agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'Art. 34 della L.R. 65/2014, di concerto con l'Autorità Idrica competente.

3. Area per **attrezzature sportive – Castelmuzio**

Il Piano Strutturale ed il previgente Regolamento Urbanistico prevedevano già, nella stessa ubicazione, la realizzazione di un'area destinata a Verde Sportivo per la realizzazione di un campo da calcetto con relativi spazi per il pubblico, spogliatoi e servizi.

L'ubicazione è al margine nord-ovest del centro di Castelmuzio, a valle del centro polifunzionale del cosiddetto "Centro dell'Olio" e del tessuto lineare residenziale di Viale della Rimembranza.

4. Area speciale di servizio per depositi – Castelmuzio

Alcuni operatori economici locali del settore edilizio hanno più volte sollecitato l'Amministrazione comunale affinché sia individuata un'area per la destinazione specifica di "deposito e rimessa per macchinari, materiali ed attrezzature", ad oggi inidoneamente collocati nelle aree di pertinenza dei fabbricati di proprietà delle medesime imprese edili.

L'area proposta è stata individuata scorporando una fascia di terreno dall'area già destinata dal Piano Strutturale e dal previgente Regolamento Urbanistico a Verde Sportivo.

L'area non è visibile dal centro storico né dall'edificato lineare di Via della Rimembranza, né dalla viabilità principale.

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

L'intervento si colloca in ambito rurale, in posizione sud del territorio comunale di Trequanda, in prossimità del confine col Comune di Pienza.

La proposta per la realizzazione di una struttura termale turistico-ricettiva è stata formulata dalla proprietà del Podere Pecorile.

La proprietà ha effettuato delle indagini dalle quali sarebbe emersa la presenza in loco di una sorgente di acqua termale e propone la realizzazione di una struttura termale turistico ricettiva in posizione staccata rispetto al podere.

La fattibilità del progetto dovrà essere valutata in relazione a specifici studi di compatibilità, con particolare riguardo allo sfruttamento della risorsa idro-termale.

Il progetto dovrà dimostrare l'organicità e la congruità delle trasformazioni proposte rispetto al contesto, sia in relazione agli aspetti ambientali e paesistici, sia in termini di compatibilità con le risorse essenziali del territorio. Lo studio degli interventi dovrà essere puntualmente analizzato in relazione agli aspetti infrastrutturali, alle risorse idriche, alle problematiche connesse allo smaltimento dei reflui ed agli aspetti energetici.

Qualora, nell'ambito del processo di formazione del nuovo strumento di pianificazione comunale e sulla base dei relativi apporti conoscitivi e partecipativi, emergessero ulteriori ipotesi riconducibili alle casistiche in oggetto, l'Amministrazione comunale provvederà ad integrare la documentazione e ad attivare le relative procedure.

2.3 - Individuazione degli ambiti strategici e degli obiettivi del Piano Operativo

Lo statuto del territorio comunale di Trequanda comprende tutti i molteplici elementi che ne costituiscono il patrimonio territoriale e tutte componenti identitarie qualificative del patrimonio stesso, che rappresentano le invarianti strutturali del territorio.

La pianificazione urbanistica comunale ha come perno fondamentale la disciplina delle risorse naturali ed antropiche del territorio, con particolare attenzione agli aspetti legati alla salvaguardia dell'ambiente, alla conservazione del patrimonio rurale tradizionale e ai beni storico-architettonici.

L'intero territorio comunale è caratterizzato da una particolare ricchezza del paesaggio agrario e forestale e da ottime caratteristiche di integrità, che ne costituiscono il principale valore storico-culturale ed estetico-percettivo.

L'impianto storico dei centri abitati è basato su una struttura insediativa e su un sistema viario di origine medievale che ne caratterizzano la morfologia e la riconoscibilità.

La loro posizione dominante e panoramica permette la fruizione visiva e la lettura dell'articolazione del paesaggio circostante.

Il paesaggio agrario è caratterizzato dalla presenza di piccoli aggregati storici, da isolate case sparse, da ville e fattorie dove sono ancora presenti elementi culturali promiscui tradizionali, come oliveti terrazzati, seminativi inframezzati da filari e lingue di bosco, vigneti ed aree a prato, torrenti con vegetazione riparia spontanea.

I rilievi di alta e media collina sono connotate naturalisticamente dalla presenza di estese aree boscate di lecci, carpini, roverelle, cerri, querce e pini. Anche i cipressi fanno parte del paesaggio tradizionale, numerosi sia all'interno delle aree boscate che disposti in filari lungo le strade provinciali, vicinali e comunali o ad incorniciare i centri storici.

All'interno del territorio comunale il valore complessivo del paesaggio è incrementato anche dalla presenza di alberature monumentali isolate o in filari.

La consapevolezza del valore paesaggistico, architettonico e storico del territorio deve portare ad una sempre maggiore consapevolezza del valore culturale dei centri storici minori, della bellezza dei loro paesaggi antropizzati e naturali, della importanza delle loro tradizioni, tentando di contrastare ogni fenomeno di degrado e di abbandono.

La vita del territorio e dei suoi centri deve essere garantita attraverso l'uso.

In linea con i contenuti espressi dal Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, "...Gli obiettivi di qualità paesaggistica prevedono in particolare: ...il recupero e la riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposti a tutela compromessi o degradati, al fine di reintegrare i valori preesistenti ovvero di realizzare nuovi valori paesaggistici coerenti ed integrati con quelli...", il processo di valorizzazione deve ampliare il campo di intervento dal singolo edificio al contesto nel quale è inserito, alle stratificazioni del tessuto urbano, alle caratteristiche del paesaggio circostante, nel tentativo di riqualificare e rivitalizzare anche le costruzioni più modeste, gli spazi pubblici e l'ambiente circostante come espressione del territorio e della cultura locale nel suo complesso.

La valorizzazione dei paesaggi e del patrimonio territoriale saranno perseguiti attraverso la regolamentazione dei seguenti aspetti riconducibili alle finalità del Capo I - TITOLO IV della L.R. 65/2014 "Disposizioni generali per la tutela del paesaggio e la qualità del territorio":

- Manutenzione e riproduzione del patrimonio territoriale e delle invarianti che ne costituiscono le diverse componenti fondamentali;
- Riqualificazione e ricostruzione dei paesaggi urbani, rurali, naturali compromessi o degradati;
- Creazione di nuovi paesaggi per migliorare la qualità complessiva del contesto esistente.

L'obiettivo fondamentale nella redazione del Piano Operativo è quello di promuovere la conoscenza del patrimonio ambientale, architettonico e storico e di assicurarne le migliori condizioni di utilizzazione e di fruizione pubblica, incentivando la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente ed agevolando la riqualificazione dei margini urbani e delle aree urbane degradate, anche in riferimento alle finalità espresse dall'art. 122 e seguenti della L.R. 65/2014:

- a) Favorire il riuso delle aree già urbanizzate per evitare ulteriore consumo di suolo e rendere attrattiva la trasformazione delle stesse;
- b) Favorire la densificazione delle aree urbane;
- c) Mantenere e incrementare l'attrattività dei contesti urbani in ragione della pluralità delle funzioni presenti;
- d) Garantire la manutenzione ordinaria e straordinaria e l'innovazione delle opere di urbanizzazione e delle dotazioni collettive;
- e) Favorire, anche con procedure di partecipazione civica, la verifica dell'utilità collettiva degli interventi di rigenerazione urbana.

Il Piano Operativo comporterà lo stralcio della maggior parte degli interventi di nuova edificazione previsti dal previgente RU, proponendo esclusivamente il mantenimento di alcuni interventi di ricucitura dei margini urbani, anche per fini perequativi e valutando il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica.

Saranno inoltre promossi interventi di rigenerazione urbana nella zona artigianale di Madonnino dei Monti a Petroio, attraverso la previsione di opere che consentano:

- La riorganizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- La riqualificazione delle aree degradate;
- La riorganizzazione funzionale ed il recupero degli edifici di grandi dimensioni e dei complessi edilizi dismessi;
- La riqualificazione delle connessioni con il contesto urbano.

In generale, il Piano Operativo, riprendendo le invarianti strutturali definite dal P.T.C. e dal P.I.T con valore di Piano Paesaggistico, individua e disciplina il patrimonio territoriale, agrario ed urbano del Comune di Trequanda attraverso un lavoro di adeguamento normativo e disciplinare che comprende la regolamentazione degli ambiti di riferimento e degli obiettivi strategici fondamentali, prendendo a riferimento i principi di invarianza ed i rispettivi obiettivi generali introdotti dalla Disciplina del PIT regionale.

I documenti allegati al PIT forniscono gli indirizzi e gli obiettivi di qualità paesaggistica, e rappresentano il riferimento tecnico-operativo per la lettura e l'interpretazione del paesaggio su base comunale, inteso come composizione di un complesso ed articolato sistema di componenti che interagiscono tra di loro.

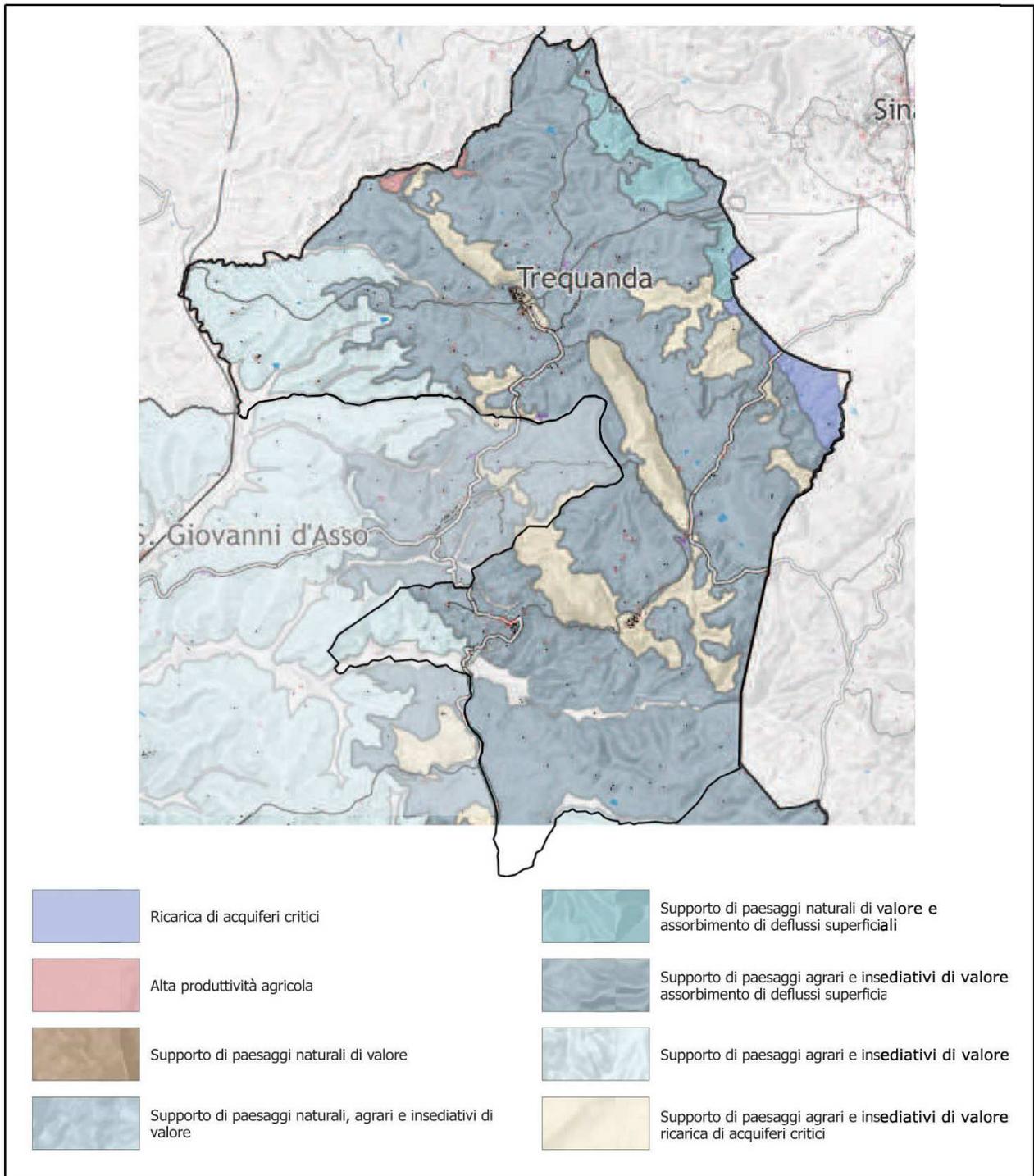
Il Piano Operativo comunale persegue pertanto l'obiettivo di riportare le indicazioni del PIT/PPR con un confronto ragionato su scala locale, prendendo a riferimento i contenuti degli abachi delle invarianti, i documenti cartografici corrispondenti e le schede di ambito.

In questa prima fase di Avvio del Procedimento si anticipa l'articolazione delle finalità, degli obiettivi e degli aspetti strategici del Piano Operativo, coniugati per ognuna delle Invarianti Strutturali espresse dal PIT/PPR.

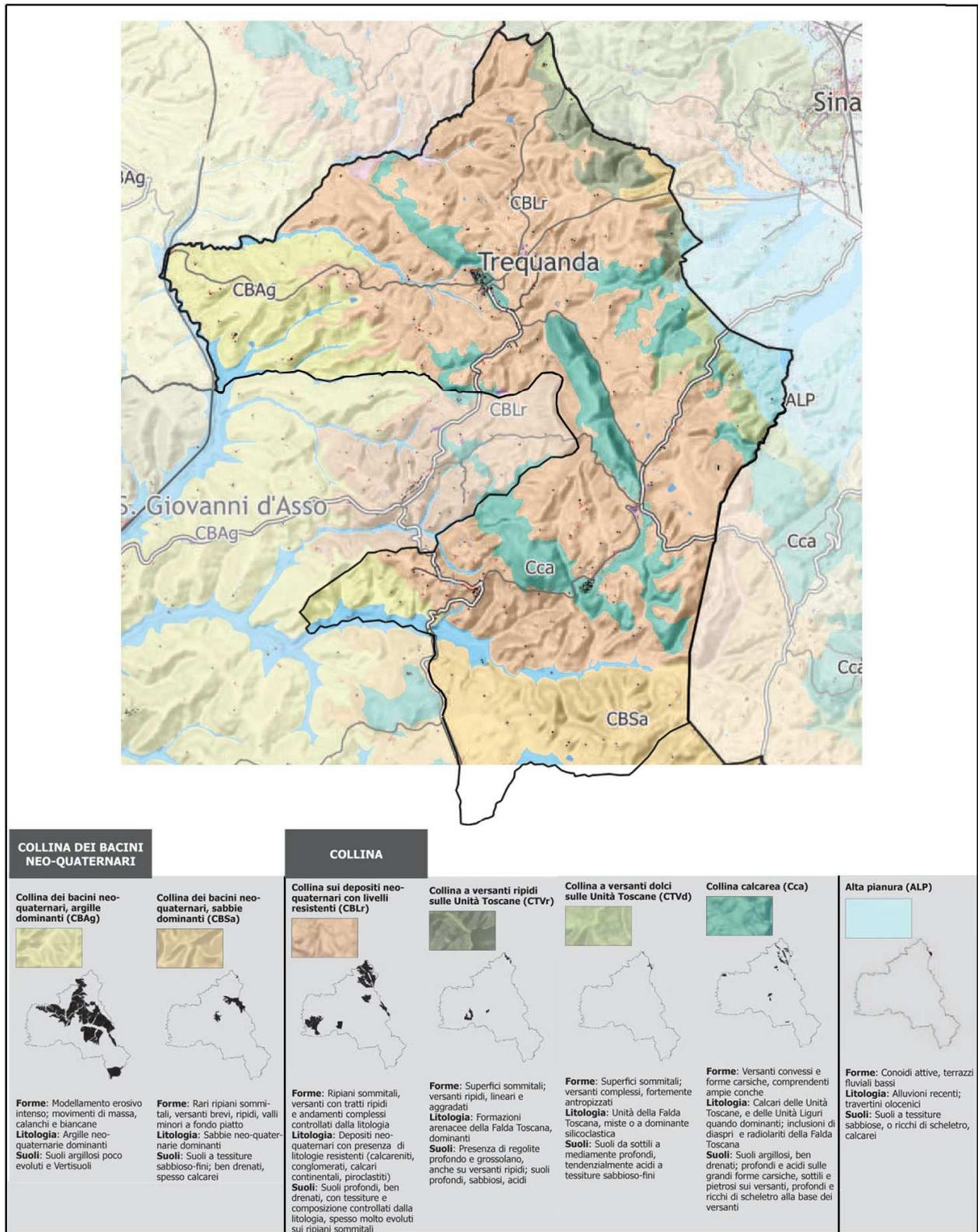
INVARIANTE STRUTTURALE I

I caratteri idrogeomorfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici

PIT - INVARIANTE I - CARATTERI IDRO-GEO-MORFOLOGICI



PIT - INVARIANTE I - SISTEMI MORFOGENETICI



INVARIANTE STRUTTURALE I

L'invariante definisce la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari del paesaggio, ponendo in relazione le risorse geomorfologiche, con la loro diversità di forme, geologia e suoli, con l'articolazione e la frammentazione degli spazi rurali e dell'ambiente.

Le risorse geomorfologiche, le risorse idriche, la ricarica degli acquiferi e la conservazione del suolo sono in stretta relazione con il territorio, con le condizioni del paesaggio e con la gestione che le attività umane producono sui paesaggi rurali ed urbani.

Obiettivo generale dell'Invariante è il mantenimento dell'equilibrio dei sistemi idro-geo-morfologici, da perseguire con specifici interventi ed azioni.

Tra i principali indirizzi per la riproduzione del paesaggio si individuano le misure atte ad evitare il deflusso superficiale e l'erosione dei suoli, migliorando la gestione dei livelli idraulici e promuovendo il mantenimento dell'attività agricola come strumento fondamentale per prevenire i dissesti dovuti a fenomeni di abbandono.

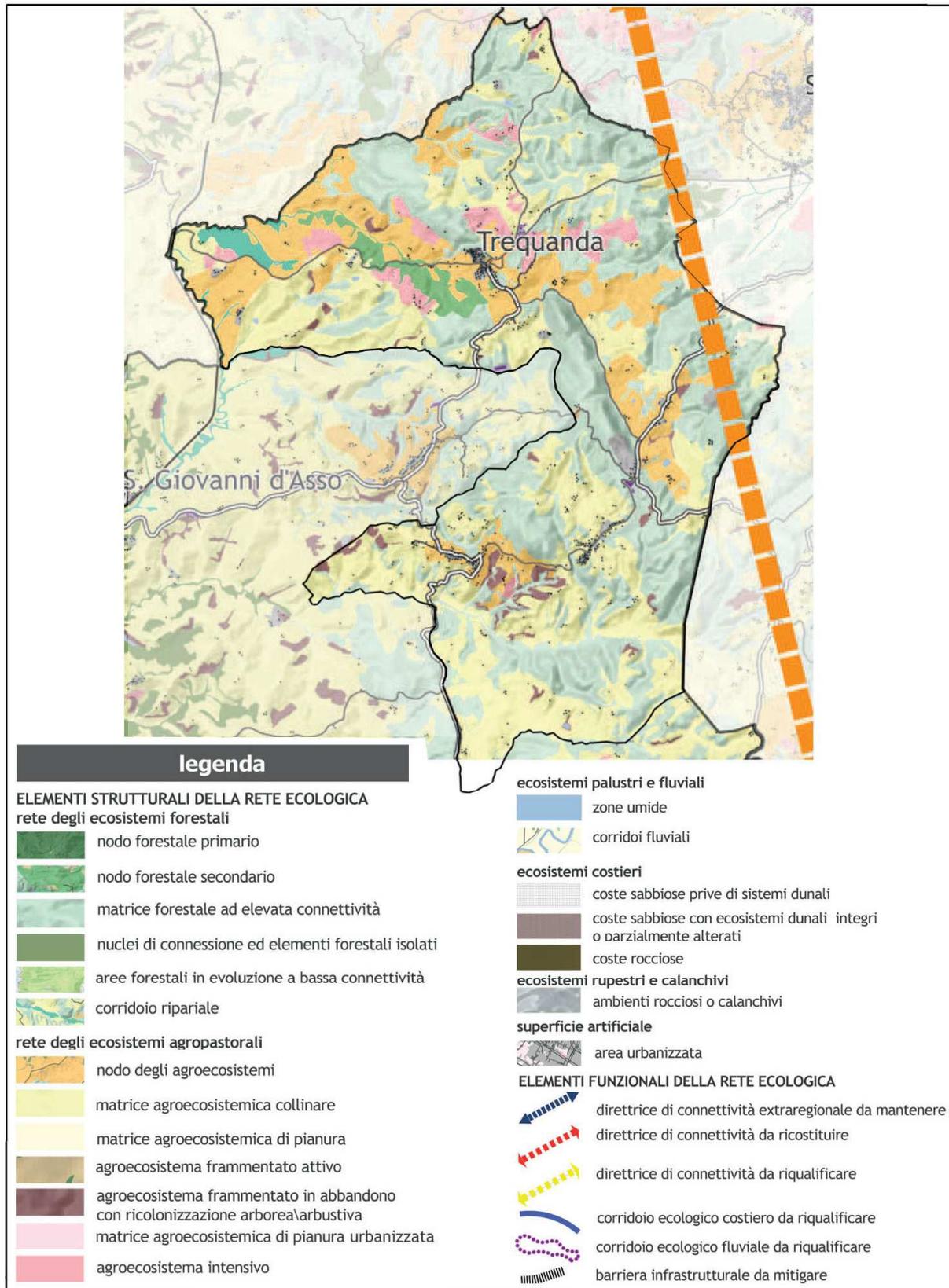
Aspetti strategici di Piano Operativo in relazione all'**Invariante Strutturale I**

- Aggiornamento del quadro conoscitivo e relativa regolamentazione al fine di analizzare la fattibilità di tutti gli interventi, di migliorarne la compatibilità ambientale e di minimizzare i rischi e gli impatti sulle risorse fondamentali dell'ambiente
- Integrazione degli strumenti urbanistici con lo studio di Micro-zonizzazione Sismica
- Articolazione di una disciplina delle attività in ambito rurale e di una regolamentazione degli interventi in ambito urbano che possano contribuire alla corretta gestione delle risorse e che siano finalizzate ai seguenti obiettivi:
 - a) Preservare la stabilità e la sicurezza dei bacini idrografici minimizzando l'interferenza tra corsi d'acqua, insediamenti ed infrastrutture e privilegiando il mantenimento dei rapporti strutturali tra gli insediamenti e la campagna;
 - b) Salvaguardare i caratteri quantitativi e qualitativi delle risorse idriche limitando l'impermeabilizzazione del suolo;
 - c) Favorire tecniche di impianto e di gestione delle colture tradizionali di pregio che si coniughino con la protezione del suolo e delle falde acquifere;
 - d) Contenere l'erosione del suolo promuovendo il presidio delle aree agricole abbandonate e promuovendo un'agricoltura ambientalmente sostenibile;
 - e) Proteggere gli elementi di connotazione geomorfologica del paesaggio evitando interventi che ne modificano la funzionalità e la forma;
 - f) Migliorare la compatibilità ambientale, idrogeologica e paesaggistica delle attività estrattive e degli interventi di ripristino.

INVARIANTE STRUTTURALE II

I caratteri ecosistemici del paesaggio

PIT - INVARIANTE II - RETE ECOLOGICA



INVARIANTE STRUTTURALE II

L'ecosistema comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo, flora e fauna e definisce l'insieme degli elementi presenti negli ambiti naturali, semi-naturali ed antropici con l'obiettivo di migliorare la qualità ecosistemica del territorio attraverso il miglioramento dei livelli di permeabilità ecologica, il miglioramento degli ecosistemi forestali e degli ambienti fluviali, il mantenimento e lo sviluppo funzionale dei paesaggi rurali, la strutturazione delle reti ecologiche locali.

L'invariante è strutturata in ambito regionale nei seguenti morfotipi ecosistemici:

- Ecosistemi forestali
- Ecosistemi agropastorali (anche in mosaici con habitat primari montani)
- Ecosistemi palustri e ripariali
- Ecosistemi costieri
- Ecosistemi rupestri e calanchivi
- Ecosistemi arbustivi e delle macchie

Il paesaggio comunale di Trequanda è caratterizzato da una marcata varietà e qualità vegetazionale, ecosistemica e paesaggistica, dove le matrici prevalenti sono di tipo forestale ed agro-pastorale, associate ad elevati livelli di biodiversità e ad importanti valori naturalistici.

L'uso del suolo del territorio comunale evidenzia i seguenti elementi sia areali, sia lineari che puntuali: aree a bosco, colture a seminativo, a vigneto, a oliveto, incolto, emergenze naturali di interesse paesistico (calanchi, balze, impluvi), terrazzamenti, alberature in filare e puntuali, formazioni riparie.

Le aree di pianura sono destinate prevalentemente a pascolo ed a seminativo con presenza di incolti.

Le aree agricole di collina sono coltivate prevalentemente ad oliveti (terrazzati e non) soprattutto nei pressi di Petroio e di Castelmuzio, a vigneti e a colture promiscue, con elevata presenza di elementi naturali e seminaturali.

Le aree di alta e media collina sono caratterizzate dalla presenza di superfici boscate anche molto estese e intense, che nella parte centrale del territorio comunale assumono un eccezionale risalto con le aree boscate della dorsale collinare di Piazza di Siena.

Le alberature sono, in gran parte, quelle della flora mediterranea: i rilievi collinari di Piazza di Siena sono coperti da boschi di lecci e di carpini, ma sono diffusi anche querce, cerri, roverelle, pini e cipressi.

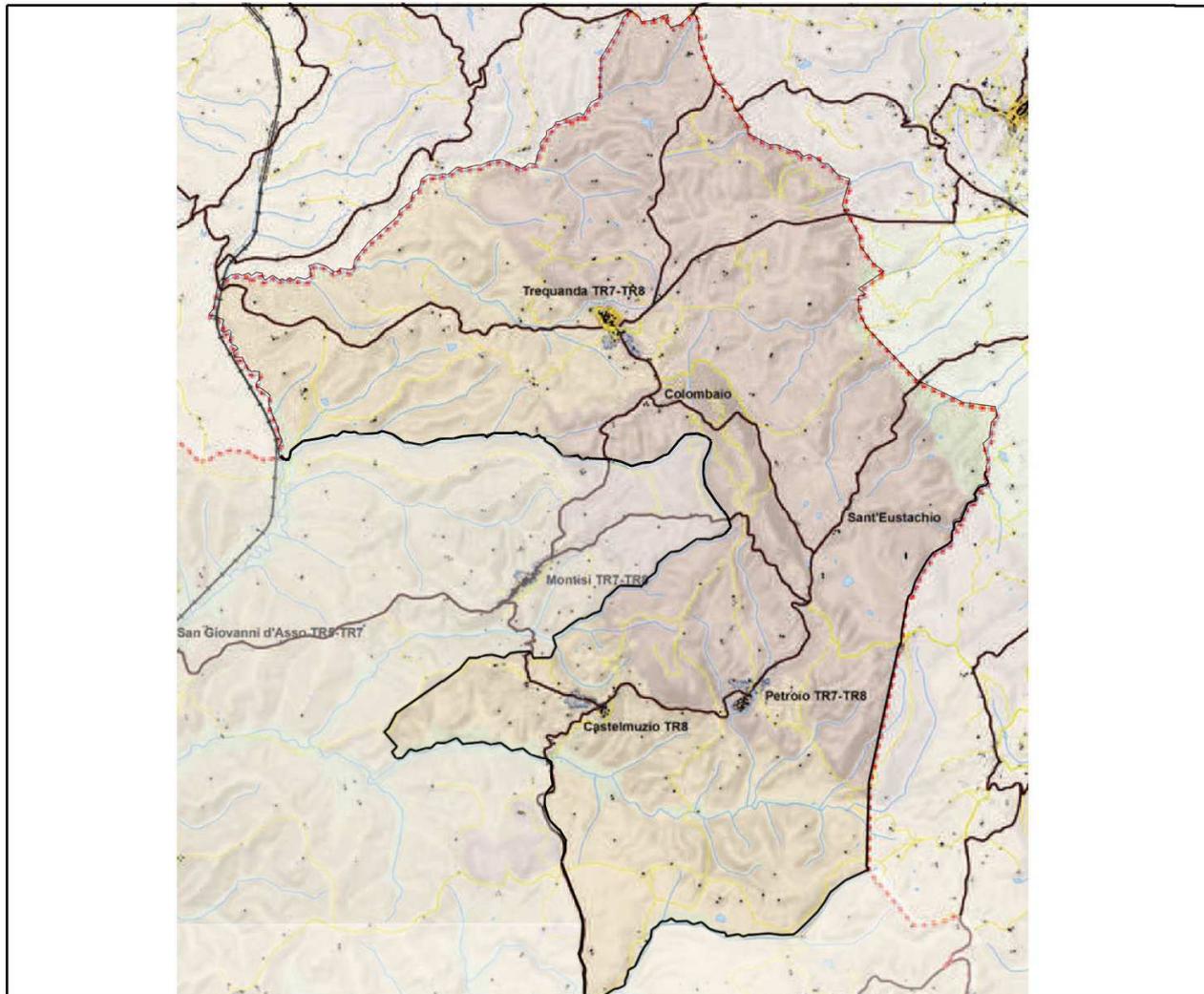
Aspetti strategici di Piano Operativo in relazione all'Invariante Strutturale II

- Tutela degli assetti culturali tradizionali mantenendo gli elementi di caratterizzazione e di diversificazione paesaggistica ed ecologica e preservando il rapporto esistente tra gli ecosistemi forestali, la morfologia dei suoli, le aree coltivate e gli elementi vegetali lineari, le zone di corredo vegetazionale della maglia agraria ed il reticolo idrografico.
- Tutela delle alberature monumentali, isolate o in filari.
- Mantenimento degli ecosistemi agropastorali, favorendo la conservazione delle radure coltivate ed ostacolando i processi di abbandono.

INVARIANTE STRUTTURALE III

Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, urbani e infrastrutturali

PIT - INVARIANTE III - TERRITORIO URBANIZZATO



legenda

Carta del Territorio Urbanizzato

edifici

- edifici presenti al 1830
- edifici presenti al 1954
- edifici presenti al 2012

confini dell'urbanizzato

- aree ad edificato continuo al 1830
- aree ad edificato continuo al 1954
- aree ad edificato continuo al 2012

infrastrutture viarie

- viabilità al 1954 di prima classe (> 8 m)
- viabilità al 1954 di seconda classe (< 8 m, > 6 m)
- viabilità al 1954 di terza classe (< 6 m)
- tracciati viarii fondativi (sec. XIX)
- ferrovia
- ferrovia dismessa
- Autostrade - Strade a Grande Comunicazione
- viabilità principale al 2012

**Classificazione dei morfotipi urbani:
i tessuti della città contemporanea**

TESSUTI URBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.1. Tessuto ad isolati chiusi o semichiusi
- T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati
- T.R.3. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
- T.R.4. Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata
- T.R.5. Tessuto puntiforme
- T.R.6. Tessuto a tipologie miste
- T.R.7. Tessuto sfrangiato di margine

TESSUTI URBANI o EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA - Frangie periurbane e città diffusa

- T.R.8. Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni
- T.R.9. Tessuto reticolare o diffuso

TESSUTI EXTRAURBANI A PREVALENTE FUNZIONE RESIDENZIALE E MISTA

- T.R.10. Campagna abitata
- T.R.11. Campagna urbanizzata
- T.R.12. Piccoli agglomerati extraurbani

TESSUTI DELLA CITTA' PRODUTTIVA E SPECIALISTICA

- T.P.S.1. Tessuto a proliferazione produttiva lineare
- T.P.S.2. Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali
- T.P.S.3. Insule specializzate
- T.P.S.4. Tessuto a piattaforme residenziale e turistico-ricettiva

INVARIANTE STRUTTURALE III

L'invariante costituisce l'aspetto fondamentale del paesaggio toscano, derivato dalla sedimentazione storica delle trasformazioni antropiche del paesaggio naturale.

Obiettivo generale dell'invariante è la salvaguardia della riconoscibilità del sistema insediativo storico e la valorizzazione del carattere policentrico e delle specifiche identità paesaggistiche di ciascun morfotipo insediativo, attribuendo centralità ai nuclei storici, tutelando le relazioni funzionali, visive e simboliche tra il sistema urbano ed il paesaggio rurale, limitando i processi di urbanizzazione e di consumo di suolo e promuovendo il riordino degli insediamenti esistenti.

Il Comune di Trequanda è ricompreso nel "Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare" - Morfotipo 5.11 Le Crete Senesi, all'intersezione con il Morfotipo 5.12 La Val d'Orcia.

Nell'Abaco dei Morfotipi delle Urbanizzazioni Contemporanee i tessuti edificati recenti dei tre centri sono classificati tra i "Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista".

Trequanda:

T.R. 7 Tessuto sfrangiato di margine

T.R. 8 Tessuto lineare

Petroio:

T.R. 7 Tessuto sfrangiato di margine

T.R. 8 Tessuto lineare

Castelmuzio:

T.R. 8 Tessuto lineare

Aspetti strategici di Piano Operativo in relazione all'Invariante Strutturale III

I centri storici ed i nuclei storici

- Verifica delle aree di pertinenza dei centri storici, dei nuclei e dei beni storico-architettonici presenti sul territorio al fine di mantenere una corretta relazione morfologica e percettiva con le coltivazioni di impronta tradizionale presenti nelle rispettive pertinenze paesistiche.
- Predisposizione di una disciplina particolareggiata per la "Qualità architettonica dei Centri Storici".
- Interventi ed incentivi volti a favorire il recupero dell'edificato esistente e a contrastare il fenomeno dell'abbandono dei centri storici.
- Revisione degli interventi ammissibili nei nuclei e nell'edificato storico in un'ottica di salvaguardia e di valorizzazione degli edifici, delle pertinenze, degli aspetti vegetazionali, della viabilità e dei percorsi.
- Disciplina puntuale dei Beni paesaggistici e delle zone interessate da provvedimenti di tutela ai sensi del D. Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. in linea con i contenuti del P.I.T., con riguardo ai "Centri e Nuclei Storici" ed ai beni individuati dal PTC della Provincia di Siena.

La disciplina sarà articolata con l'esplicitazione di "Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso".

Centri minori, Aggregati e Nuclei

- Bessedere Aggregato di Villa-Fattoria con giardino e cappella – Parrocchia di S. Antonio Abate del 1833 – Castello documentato da fonti
- Fornoli Aggregato di case coloniche
- Sant'Eustachio Aggregato di case coloniche

Beni Storico Architettonici del territorio aperto

- Baccano Villa dell'800/900
- Colle Villa-Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea trasformata (S. Clemente) ora Cappella della villa
- 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

Il sistema insediativo urbano

- La capacità insediativa dei centri urbani e la disciplina delle aree di completamento dell'edificato viene revisionata e ridimensionata in relazione alle dinamiche demografiche ed allo stato di attuazione degli interventi previsti nel previgente R.U.
 - a) Si prevede di stralciare la maggior parte delle aree di nuova edificazione già inserite nel P.S. e nel previgente R.U che risultino non attuate o non convenzionate.
 - b) Si prevede di mantenere alcuni piccoli interventi di trasformazione all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, da assoggettare a precise disposizioni di qualificazione tipologico-edilizia ed a puntuali verifiche di inserimento ambientale e paesaggistico, con finalità di riqualificazione dei margini urbani e di ricucitura dell'edificato recente, spesso connotato da scarsa qualità edilizia.
- Disciplina degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e delle eventuali addizioni funzionali;
- Disciplina per il miglioramento del sistema insediativo e della qualità dei nuovi edifici in riferimento alle caratteristiche tipologiche, edilizie e con particolare riguardo alle tematiche energetiche.

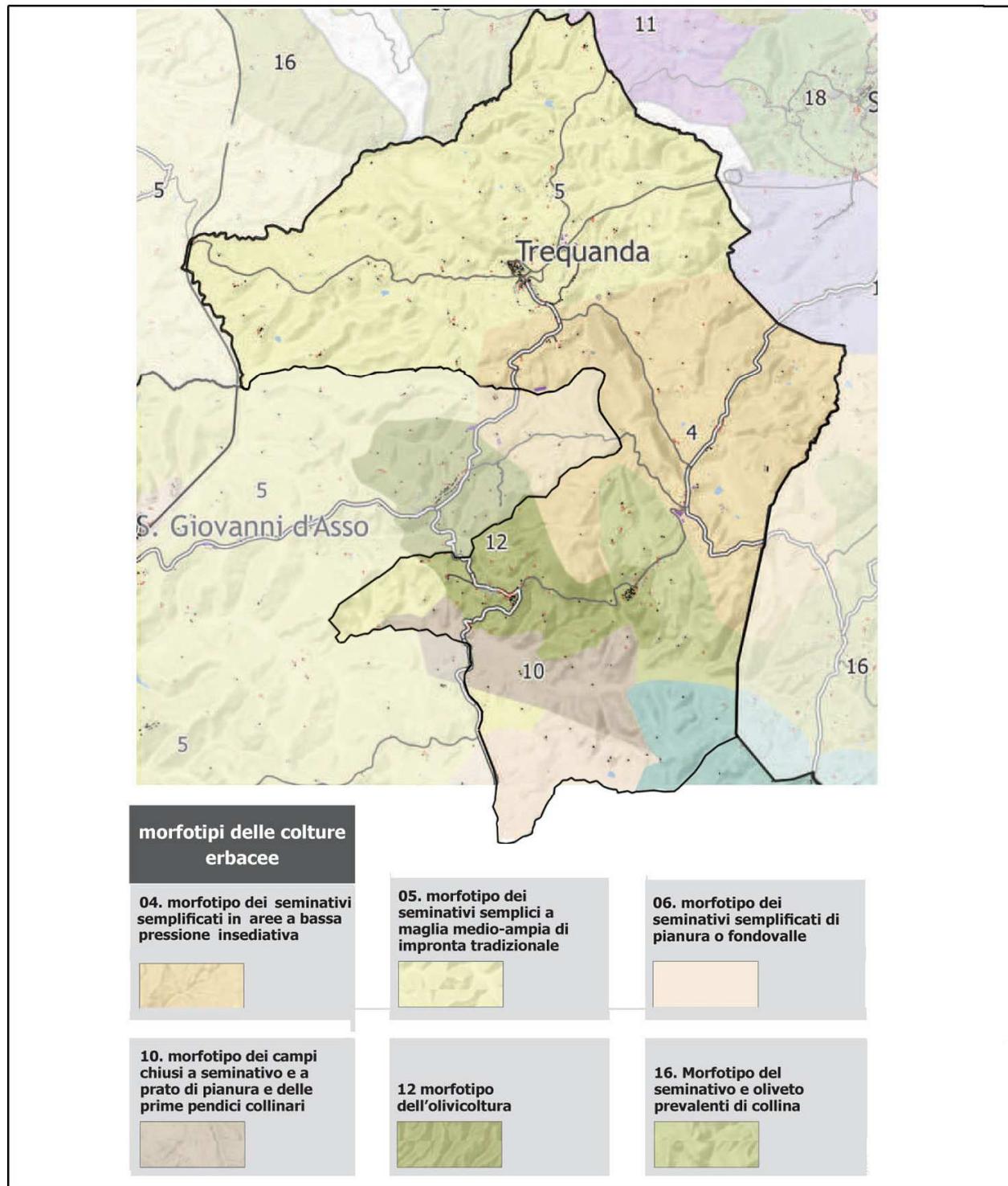
Il sistema produttivo ed infrastrutturale

- Il sistema produttivo:
 - a) Previsione di ampliamento dell'area produttiva esistente a Trequanda in Località Pian delle Fonti lungo la SP n. 38.
(Proposta di intervento esplicitata nella relazione di richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014).
 - b) Previsione a Castelmuzio di un'area artigianale di servizio da destinare alla realizzazione di rimesse per macchinari, materiali ed attrezzature che sarà utilizzata di alcune imprese edili operanti nel territorio.
(Proposta di intervento esplicitata nella relazione di richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014).
 - c) Interventi volti a favorire il recupero ed il miglioramento funzionale ed estetico delle attività produttive esistenti e per la loro riqualificazione rispetto ai centri urbani di riferimento, con particolare riferimento all'area artigianale di Petroio-Madonnino dei Monti, per la quale sono previste strategie ed interventi di rigenerazione urbana.
- Il commercio
Previsione di strategie per la ricostituzione di un tessuto commerciale e di servizio per la comunità locale attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali esistenti e l'incentivo di eventuali iniziative volte alla creazione di nuove piccole attività anche per la promozione delle produzioni locali di qualità.
- Il sistema infrastrutturale
 - a) Previsione di nuovo depuratore a servizio del centro di Petroio.
(Proposta di intervento esplicitata nella relazione di richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014).
 - b) Miglioramento della viabilità urbana ed extraurbana anche in un'ottica di tutela e di valorizzazione delle visuali e degli aspetti estetico-percettivi.
 - c) Riconferma della previsione di una zona sportiva a Castelmuzio.
(Proposta di intervento esplicitata nella relazione di richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della LR 65/2014).
 - d) Potenziamento dei servizi e delle infrastrutture ricreative e sportive esistenti, al fine di migliorare la qualità della vita della cittadinanza.

INVARIANTE STRUTTURALE IV

I caratteri morfotipologici dei paesaggi rurali

PIT - INVARIANTE IV - MORFOTIPI RURALI



Il territorio di Trequanda, primo ente locale in Toscana, e tra i primissimi in Italia, ha recentemente ottenuto il riconoscimento di “Paesaggio rurale storico” da parte del Mipaaf (Ministero delle politiche agricole, alimentari e forestali) tramite l’Osservatorio nazionale del paesaggio rurale, delle pratiche agricole e conoscenze tradizionali, in base ad un dossier presentato dal Comune dal titolo “Il paesaggio policolturale di Trequanda”. Il riconoscimento attesta l’autenticità del paesaggio locale e la tutela della biodiversità e ne certifica il valore assoluto.

Gli aspetti strategici connessi al paesaggio agrario ed alla sua valorizzazione rivestono pertanto un ruolo di estrema importanza anche nell’ambito della pianificazione urbanistica.

E’ necessario preservare il carattere multifunzionale del paesaggio, conservando la biodiversità diffusa sul territorio e l’articolata complessità degli usi del suolo.

Obiettivo generale relativo all’invariante è pertanto il mantenimento e la valorizzazione dei rapporti fra il sistema insediativo ed il territorio agricolo, tutelando la persistenza delle infrastrutture rurali e la conservazione della maglia agraria storica, incentivando la conservazione delle colture di impronta tradizionale, evitando frammentazioni ed inserimenti di volumi ed infrastrutture fuori scala rispetto alla maglia territoriale.

Aspetti strategici di Piano Operativo in relazione all’Invariante Strutturale IV

I principali punti che verranno sviluppati riguardano:

- Miglioramento delle connessioni tra centri urbani e territorio agrario;
- Adeguamento al D.P.G.R. n. 63/R del 25/08/2016 “Regolamento di attuazione dell’articolo 84 della Legge Regionale 10 novembre 2014 n. 65 contenente disposizioni per la qualità del territorio rurale” ed alla L.R. n. 3 del 07/02/2017 “Disposizioni per il recupero del patrimonio edilizio esistente situato nel territorio rurale”;
- Salvaguardia dell’identità paesaggistica locale e valorizzazione delle caratteristiche agrarie del territorio, tutelando le relazioni tra manufatti rurali e paesaggio agrario e limitando le trasformazioni e le banalizzazioni di tipo “urbano” legate ai processi di deruralizzazione dell’edilizia storica nel territorio aperto;
- Limitazione delle ipotesi di trasformazioni al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato che comportino impegno di suolo non edificato, favorendo programmi volti a salvaguardare le aree residuali non urbanizzate.
- Disciplina sul tema dell’eventuale riconversione e riutilizzo di edifici agricoli abbandonati o dismessi e sulla realizzazione di nuovi edifici e manufatti in area agricola, limitando la dispersione insediativa delle volumetrie e perseguendo il corretto inserimento paesaggistico di tutti i manufatti.
- Disciplina puntuale degli interventi ammissibili finalizzati a garantire la loro coerenza con il contesto paesaggistico in termini di tipi edilizi, di forme, di altezze, di colori e di materiali, in modo da non alterare la qualità percettiva e morfologica del paesaggio nel suo insieme.

2.4 - Sintesi delle principali previsioni di trasformazione

A seguito di una ricognizione degli insediamenti residenziali, produttivi e di servizio ubicati nel territorio rurale o ai margini del territorio urbanizzato per i quali sono previsti interventi di trasformazione, sono state individuate due categorie di trasformazione:

- Interventi previsti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato
- Interventi previsti all'interno del perimetro del territorio urbanizzato

A. INTERVENTI PREVISTI ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

A1. INTERVENTI SOGGETTI A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

E SUSCETTIBILI DI DETERMINARE NUOVO IMPEGNO DI SUOLO NON EDIFICATO

1. Ampliamento dell'area artigianale esistente in Località Pian delle Fonti – Trequanda
2. Realizzazione di impianto di depurazione Acquedotto del Fiora S.p.A. – Petroio
3. Area per attrezzature sportive – Castelmuzio
4. Area speciale di servizio per depositi – Castelmuzio
5. Realizzazione di struttura termale/turistico/ricettiva in Loc. Pecorile

Gli interventi sono sintetizzati nel precedente paragrafo 2.2 e sono dettagliati nella Relazione che accompagna la richiesta di convocazione della Conferenza di Copianificazione.

A2. INTERVENTI NON SOGGETTI A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

6. Edifici abbandonati nel territorio rurale - Ruederi per i quali è prevista la possibilità di ricostruzione.
7. Interventi che comportano il mutamento della destinazione d'uso di edifici ed annessi agricoli.

La gestione degli insediamenti esistenti e la possibilità di ricostruzione, di recupero, di riqualificazione e di trasformazione del patrimonio edilizio nel territorio rurale sarà trattata nell'ambito della disciplina di Piano Operativo, nel rispetto delle categorie di intervento e delle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico comunale e dalla L.R. 65/2014.

B. INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE PREVISTI ALL'INTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

INTERVENTI NELLE AREE INDIVIDUATE EX ART. 4 COMMA 4

8. Area 4.4.1 - Trequanda

L'area è posta in posizione interclusa tra l'edificato del centro storico e l'area PEEP, già urbanizzata, a valle della strada provinciale.

La zona è collocata lungo la S.P. in prossimità del centro urbano, ma in posizione altimetricamente più bassa, consentendo di non interferire con le visuali del centro storico e di riqualificare le relazioni funzionali e visive rispetto alle espansioni più recenti, mantenendo una disposizione "aperta" verso il territorio rurale.

La zona era già destinata dal P.S. e dal previgente R.U. ad interventi per edilizia residenziale pubblica e di perequazione urbanistica (suddivisa in due comparti denominati C1A e C1A-R), con finalità di ricucitura e di riqualificazione dei margini urbani, per un totale di mq. 930 di SUL.

L'area era così normata dal previgente R.U. di cui si riporta una sintesi:

"C1A - Area contigua con il tessuto periferico di Piazza della Libertà posta a valle della Via del Leccetello - Area per Edilizia Residenziale Pubblica - PEEP

A) Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione consentita tramite Piano Attuativo

Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 565

Volume massimo previsto: mc. 1.700

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto del piano attuativo

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B) Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Coesione sociale e territoriale, attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C) Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali ...

F) Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

a) analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b) indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte.

C1A-R – In adiacenza dell'area C1A, area contigua con il tessuto periferico di Piazza della Libertà posta a valle della Via del Leccetello, è stata individuato l'ambito destinato dallo strumento urbanistico al recupero edilizio dei manufatti oggetto di interventi di **Perequazione Urbanistica**...

La zona C1A-R... prevede la possibilità di edificazione tramite recupero della S.U.L. derivante dalla demolizione di fabbricati e manufatti incongrui presenti nelle immediate vicinanze del centro Storico.

A) Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: edificazione tramite Intervento edilizio diretto

Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 365 (B7A: mq. 135; B7B: mq. 230)

Volume massimo previsto: mc. 1.100 (B7A: mc. 400; B7B: mc. 700)

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi interni al lotto: nel rispetto delle vigenti norme nella misura minima di 1 mq/10 mc Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto unitario dell'area

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B) Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Attrattività ed accoglienza, sistemazione aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C) Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali ...”

9. Area 4.4.2 - Petroio

L'area è posta a nord della S.P. 71A, immediatamente a valle del PEEP ed a monte di una zona a verde urbano. L'area, di proprietà dell'Amministrazione Comunale, era già destinata dal previgente R.U. ad interventi di trasformazione, come lotto di completamento per edilizia residenziale pubblica.

L'area era così normata dal previgente R.U. di cui si riporta una sintesi:

“C1B - Area lungo la S.P. 71 contigua con il tessuto periferico in loc. Casino di Sotto (Via della Libertà) - Lotto a **completamento dell'esistente PEEP** per alloggi di Edilizia Economica Popolare.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: Edificazione consentita con intervento edilizio diretto.

E' fatto obbligo, in fase di progettazione, di provvedere alla redazione di specifiche elaborazioni grafiche, fotografiche e descrittive per dimostrare che la scelta progettuale sia la migliore ai fini di un corretto inserimento nel paesaggio, illustrando l'approccio progettuale scelto e, se necessario, le alternative, in modo da consentire la comprensione dei criteri progettuali seguiti, da garantire un corretto raccordo con il contesto agrario adiacente e la salvaguardia delle visuali.

Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 335

Volume massimo previsto: mc. 1.000

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.”

10. Area 4.4.3 - Petroio

L'area è posta a nord del centro e della SP n. 71A, in adiacenza del PEEP.

Nel P.S. tutta l'area che va dal PEEP alla S.P. era destinata ad edilizia scolastica. Per questa destinazione, stante l'andamento demografico comunale, ad oggi non si prevedono necessità di attuazione.

Per questo motivo l'Amministrazione ha deciso di ridurre la zona scolastica e di scorporarne la parte a monte, da destinare ad un piccolo intervento residenziale che possa costituire elemento di ricucitura e di riqualificazione del contesto edilizio esistente.

La zona si colloca infatti in un lotto intercluso tra il centro storico e l'area PEEP, in zona già urbanizzata, ma caratterizzata da un tessuto sfrangiato di margine privo di qualità tipologico-edilizia.

L'intervento, limitato alla previsione di alcuni edifici mono-bifamiliari, sarà previsto in modo da costituire elemento di cerniera dell'edificato esistente, riqualificando le relazioni funzionali e visive tra il centro storico e le espansioni più recenti.

La riduzione dell'area scolastica non inficia il rispetto dello standard comunale per l'istruzione.

11. Area 4.4.4 – Castelmuzio

Area contigua con il tessuto di Via della Repubblica, già urbanizzata, ad ovest del centro storico.

La zona era già destinata dal previgente R.U. in parte ad interventi per edilizia residenziale pubblica ed in parte ad interventi di perequazione urbanistica.

La zona era già destinata dal P.S. e dal previgente R.U. ad interventi per edilizia residenziale pubblica e di perequazione urbanistica (suddivisa in due comparti denominati C1A e C1A-R), con finalità di ricucitura e di riqualificazione dei margini urbani, per un totale di mq. 605 di SUL.

L'area era così normata dal previgente R.U. di cui si riporta una sintesi:

“C1A – Area contigua con il tessuto di Via della Repubblica ad ovest del centro storico – Area per edilizia residenziale pubblica - PEEP

A) Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: nuova edificazione consentita tramite Piano Attuativo

Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde pubblico attrezzato, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 200

Volume massimo previsto: mc. 600.

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi: nel rispetto delle vigenti norme

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto del piano attuativo

Caratteri tipologici e morfologici: (omissis)

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B) Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Coesione sociale e territoriale, attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C) Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame culturali ...

F) Valutazioni degli effetti ambientali a carico del Piano attuativo

a) analisi di dettaglio dello stato di fatto delle risorse interessate

b) indicazione operativa delle misure idonee a evitare, ridurre e/o compensare gli eventuali effetti ambientali negativi ottenuti dalle elaborazioni analitiche e tecnico-scientifiche svolte.

C1A-R – In adiacenza dell'area C1A, area contigua con il tessuto di Via della Repubblica ad ovest del centro storico, è stata individuato l'ambito destinato dallo strumento urbanistico al recupero edilizio dei manufatti oggetto di interventi di **Perequazione Urbanistica, (disciplinati dall'art. 60 della L.R. 1/2005, dall'art. 16 del Decreto 09/02/2007 n. 3/R) e descritti all'art. 72 comma 5.2 delle presenti NTA.**

La zona C1A-R è individuata nella Tav. n. 5 di R.U. e prevede la possibilità di edificazione tramite recupero della s.l.p. derivante dalla demolizione di fabbricati e manufatti incongrui presenti nelle immediate vicinanze del centro Storico.

A) Descrizione dell'azione di trasformazione urbanistica.

Interventi ammessi e modalità di attuazione: edificazione tramite Intervento edilizio diretto

Destinazioni: abitazioni ed accessori, parcheggi, verde privato.

Parametri:

S.U.L. massima prevista: mq. 405 (B7C: mq. 70; B7D: mq. 70; B7E: mq. 265)

Volume massimo previsto: mc. 1.200 (B7C: mc. 200; B7D: mc. 200; B7E: mc. 800)

Numero dei piani fuori terra: 2 (compreso il seminterrato)

Distanza minima dalle strade e dai confini: ml. 5

Parcheggi interni al lotto: nel rispetto delle vigenti norme nella misura di 1 mq./10 mc. di volume edificato

Progetto di suolo e recinzioni: redatto nel progetto unitario dell'area

Caratteri tipologici e morfologici: (omissis)

I nuovi interventi dovranno essere progettati secondo regole di sostenibilità energetica.

B) Obiettivi della trasformazione edilizia o urbanistica

Attrattività ed accoglienza, sistemazione di aree di margine e consolidamento dell'aggregato urbano.

C) Risorse ambientali interessate dalla trasformazione

Suolo, acqua, paesaggio, visuali, trame colturali..."

3. ELABORATI DI QUADRO CONOSCITIVO

3.1 - QUADRO CONOSCITIVO DI RIFERIMENTO

Nel **P.T.C. della Provincia di Siena** il territorio del Comune di Trequanda rientra in buona parte nell'ambito della "Unità di paesaggio 11: Dorsale Sommersa" (che comprende anche parte dei Comuni di S. Giovanni d'Asso, Pienza e Torrita di Siena) ed in parte nell'ambito della "Unità di paesaggio 10: Crete di Monte Oliveto" (che comprende anche parte dei Comuni di Asciano, Buonconvento e Montalcino).

Nel **P.I.T. della Regione Toscana** il territorio comunale rientra nell' "Ambito di paesaggio 17: Val d'Orcia e Val d'Asso" che comprende anche i Comuni di Castiglione d'Orcia, Montalcino, Pienza, Radicofani e San Quirico d'Orcia.

Gli strumenti urbanistici comunali sono corredati dai seguenti elaborati di quadro conoscitivo:

Elaborati del quadro conoscitivo del Piano Strutturale:

- Schedatura del patrimonio edilizio comunale
- Carta con la localizzazione del patrimonio edilizio schedato 1/ 10.000
- Carta con la periodizzazione storica del territorio 1/ 10.000 e 1/ 2.000
- Analisi dei centri urbani – consistenza 1/ 2.000
- Analisi dei centri urbani – stato di conservazione 1/ 2.000
- Analisi dei centri urbani – destinazioni d'uso-attrezzature 1/ 2.000
- Carta delle risorse: uso del suolo agrario-elementi ambientali 1/ 10.000
- Carta delle risorse: risorsa acqua 1/ 10.000
- Carta delle risorse: infrastrutture a rete 1/ 10.000
- Carta delle attività produttive 1/ 10.000
- Carta dei vincoli 1/ 10.000

Elaborati del quadro conoscitivo del Regolamento Urbanistico previgente:

- Schedatura del patrimonio edilizio comunale nel territorio aperto.
- Schedatura dei Centri Storici e dell'edilizia recente dei Centri Urbani di Trequanda, Castelmuzio, Petroio.

Schedature del patrimonio edilizio esistente

Schedatura centri storici

Il tessuto edilizio dei tre centri è stato analizzato con una schedatura suddivisa in isolati, aree o unità edilizie. La "scheda" utilizzata, tratta dalla *Carta del Rischio del Patrimonio Culturale dell'Istituto Centrale di Restauro* è la "scheda "A" (*unità edilizia storica Primo livello di approfondimento-Scheda sintetica*).

Il contenuto della scheda termina con l'individuazione di *destinazione d'uso, stato di conservazione e classe di valore degli edifici*.

Il perimetro del Centro Storico, gli isolati e le aree (unità edilizie) sono rappresentati in scala 1/500.

Il metodo di analisi sopra sinteticamente descritto ha portato alla formulazione di una disciplina che si fonda su un criterio di tutela e conservazione generalizzato per tutto il tessuto del contesto storico-fisico esistente dato che, al di là della classe di valore individuata, il tessuto storico costituisce una risorsa da conservare complessivamente.

Il criterio illustrato ha consentito sostanzialmente di assegnare ad ogni area (*unità edilizia*) la propria destinazione d'uso, le categorie di intervento ammesse ed il metodo di intervento.

La disciplina si articola in prescrizioni normative che apparentemente possono sembrare ripetitive ma che perseguono l'obiettivo di conservazione del *bene* e possono consentire di individuare, con ulteriori approfondimenti in sede "gestionale" dello strumento, ulteriori e diverse destinazioni d'uso attraverso modalità previste dalle vigenti leggi (zone di recupero, con conseguenti "valutazioni", ecc.) che permettono di controllarne agevolmente il processo - nel quadro del Piano Strutturale.

Schede di analisi dell'edilizia di formazione recente

Il tessuto edilizio esistente esterno al perimetro dei centri storici è stato suddiviso in:

- *aree di contatto col Centro Storico*
- *tessuti periferici consolidati*
- *agglomerati edilizi lineari lungo le strade*
- *formazioni insediative nel territorio aperto*

Questi edifici, censiti nelle *schede di analisi dell'edilizia di formazione recente*, costituiscono l'edilizia contemporanea dei Centri di Trequanda, Petroio e Castelmuzio.

Questo insieme di preesistenze edilizie, spesso decontestualizzate e senza una precisa regola insediativa, ad eccezione dei *“tessuti periferici consolidati”* la cui formazione deriva dall'attuazione dei piani Peep comunali, 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.

Questa edilizia di formazione recente, comune a tutti i centri urbani del territorio provinciale, comunque, non ha alterato la percezione complessiva del patrimonio storico- paesistico del contesto.

Alcune preesistenze, incongrue per caratteri tipo-morfologici e destinazione, rispetto al contesto urbano, sono destinate alla trasformabilità totale (demolizione e ricostruzione) allo scopo di ricostruire un oggetto edilizio in armonia con i tratti fondativi del contesto.

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

Schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto

Per quanto concerne la schedatura del patrimonio edilizio nel territorio aperto, la campagna di schedatura che fa parte del quadro conoscitivo e che è stata redatta su supporto cartaceo in fase di redazione del primo Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico, ha avuto come base operativa una scheda nella quale sono riportati i seguenti elementi:

- *Località, via, toponimo;*
- *Destinazione d'uso* (residenza agricola, residenza permanente, saltuaria; azienda agricola; agriturismo, casa vacanze; industria, artigianato; non uso, altro);
- *Elementi di qualificazione ambientale* (presenza di forme arboree di pregio; colture in atto nelle pertinenze; giardino monumentale; giardino; spazi caratterizzati - aia, orti...);
- *Carattere storico, tipologico, architettonico* (alto; medio; basso; integro; alterato);
- *Stato di conservazione* (buono; mediocre; cattivo);
- *Datazione* (...presente al catasto Leopoldino; presente al...- Igm e Catasto impianto).
- *Veduta fotografica.*

Nel complesso, le case rurali, i beni storico architettonici, gli edifici specialisti e gli aggregati rilevati evidenziano le seguenti condizioni d'uso e di conservazione:

- Alcune case coloniche si trovavano in condizioni di “rudere”;
- Altre erano state trasformate in “seconde” case con modificazioni del corpo edilizio a scala di “contesto” abbastanza contenute, ma con la trasformazione delle pertinenze in “giardini” di percezione urbana: corredati da piccole strutture (vialetti, muretti, recinzioni...) realizzati con materiali “seriali” e “trafilati” ricorrenti, appunto, nel modello urbano.
- Altre preesistenze e complessi edilizi presentavano l'edificio di impianto storico con manomissioni e si rilevava la presenza, nelle aree di pertinenza, di capannoni ed annessi impropri: non solo e non tanto per la loro dimensione, quanto per la casualità della localizzazione e soprattutto, per i materiali usati e la forma assolutamente non progettata.
- I complessi propri dell'entità “Villa- Fattoria” non presentavano manomissioni o alterazioni decisamente negative, così come gli edifici (case rurali e complessi) destinati ad attività agrituristiche: in questi ultimi la trasformazione più evidenti si rilevavano nelle pertinenze con la presenza di arredi fissi e piscine realizzati senza regole compositive congrue con il valore storico del contesto.

In fase di redazione della Variante generale del R.U. previgente, la disciplina del sistema insediativo del territorio aperto ha agito in modo puntuale attraverso la redazione di una ulteriore specifica “scheda-norma” per ciascuno degli edifici o dei complessi edilizi rilevati.

Tramite le schede-norma sono state riassunte le caratteristiche morfologiche, tipologiche, edilizie e di contesto, disciplinando le categorie di intervento in base alle peculiari caratteristiche dei singoli edifici, dei relativi annessi e pertinenze e sono precisati i casi nei quali è obbligatoria la demolizione di annessi e superfetazioni per garantire il ripristino degli aspetti formali, spaziali e storici dell'edificio principale.

Le schede prescrivono altresì l'allontanamento degli eventuali volumi valutati incongrui dall'area di pertinenza edilizia del fabbricato ed impongono la eventuale ricollocazione, solo a determinate condizioni e con determinate limitazioni, nell'ambito dell'area di pertinenza agricola o in aree specificamente individuate in una ottica di perequazione urbanistica.

CONTENUTO DELLA SCHEDA-NORMA
Inquadramento del bene
<ul style="list-style-type: none"> • Denominazione (Toponimo) • Ubicazione • Contesto paesistico: rapporto strutturale e prospettico con l'intorno territoriale • Morfologia territoriale - Caratteristiche del sito <i>(Insediamento di fondo valle; insediamento pedecollinare; insediamento di pendio e mezza costa; insediamento di crinale; insediamento di poggio)</i> • Epoca di costruzione • Morfologia – tipologia <i>(caratteristiche di impianto e di aggregazione)</i> • Elementi tecno-morfologici • Manufatti secondari • Tipologia degli spazi aperti • Valore storico-architettonico <i>Edificio di notevole valore storico-architettonico e testimoniale = valore I</i> <i>Edificio di valore architettonico, coerente con il contesto dei luoghi = valore II</i> <i>Edificio di interesse morfologico e/o tipologico con alterazioni = valore III</i> <i>Edificio di scarso interesse architettonico ma compatibile con il contesto = valore IV</i> <i>Edificio di interesse architettonico nullo ed incompatibile con il contesto = valore V</i> <i>Rudere</i> • Vincoli
Prescrizioni
<ul style="list-style-type: none"> • <i>Destinazioni previste</i> • <i>Tipo e modalità di intervento</i> • <i>Prescrizioni particolari</i>

3.2 - IMPLEMENTAZIONE DEL QUADRO CONOSCITIVO

La redazione del Piano Operativo comporterà una preventiva verifica con eventuale adeguamento degli elaborati di Quadro conoscitivo, in particolare per quanto riguarda i seguenti aspetti finalizzati alla definizione delle strategie territoriali di P.S. e P.O.:

- Adeguamento degli elaborati al D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011 in materia di indagini geologiche che costituiranno la base per la determinazione della fattibilità geologica, idraulica e sismica degli interventi;
- Ricognizione dei Vincoli sovraordinati con particolare riferimento alla ripermetrazione delle aree a vincolo cimiteriale e ricognizione dei Vincoli ex D.Lgs.42/2004;
- Ricognizione dei dati sull'uso del suolo;
- Ricognizione ed integrazione della schedatura del patrimonio edilizio esistente sia all'interno dei centri storici, sia nel territorio urbanizzato esterno ai centri storici, sia nel territorio aperto con ricognizione della tipologia e della distribuzione delle destinazioni d'uso
- Verifica dello stato qualitativo e quantitativo degli standard urbanistici, dei servizi di interesse collettivo;
- Analisi aggiornata delle risorse territoriali ed economicamente rilevanti.

Per quanto concerne questo ultimo aspetto si è già proceduto ad una prima raccolta dei dati relativi all'offerta turistica e dei dati relativi all'agricoltura ed all'allevamento.

Offerta turistica

TABELLA A - Dati I.Stat 2015 e 2016 - "Capacità degli esercizi ricettivi" - Classificazione Ateco 2007

TABELLA B - Dati comunali "Attività agrituristiche e turistico-ricettive" - Anno 2017

Dai dati rilevati emerge una buona ricettività in particolare nel settore extralberghiero per la presenza nel territorio di diverse strutture agrituristiche, alcune delle quali offrono la degustazione dei prodotti aziendali e svolgono anche attività di carattere ricreativo, didattico e culturale.

Agricoltura

TABELLA C - Dati I.Stat Censimento agricoltura 2010 - "Caratteristiche delle Aziende Agricole"

I dati relativi all'agricoltura mostrano la presenza nel territorio di 119 aziende agricole, per lo più di dimensioni medio/grandi, la metà circa delle quali con coltivazioni e/o allevamenti DOP e IGP.

Allevamento

TABELLA D - Dati I.Stat Censimento agricoltura 2010 - "Consistenza degli allevamenti" -Aziende e Capi

I dati mostrano un numero equivalente di aziende attive nel settore dell'allevamento di ovini, di suini e di bovini (3) ed un numero maggiore di aziende nel settore dell'allevamento equini (7).

Nel complesso il maggiore numero di capi è stato rilevato nel settore dell'allevamento di ovini, seguito da quello dei suini, dei bovini ed infine degli equini.

TABELLA A

Capacità degli esercizi ricettivi e Movimento dei clienti negli esercizi ricettivi									
Tipo di esercizio disaggregato									
Territorio		Trequanda							
Correzione		dati grezzi							
Tempo e frequenza		2015				2016			
Indicatori		Numero di esercizi	posti letto	camere	bagni	numero di esercizi	posti letto	camere	bagni
Ateco 2007	Tipologia di esercizio								
Alberghi e strutture simili	alberghi di 2 stelle	1	13	7	7	1	13	7	7
	alberghi di 3 stelle	1	23	8	11	1	25	9	11
	alberghi di 4 stelle	1	24	9	12	1	24	9	12
	Totale esercizi alberghieri	3	60	24	30	3	62	25	30
Alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	Alloggi in affitto gestiti in forma imprenditoriale	7	159	..	..	10	159	..	..
	Agriturismi	22	437	..	..	20	410	..	..
	Totale esercizi extra-alberghieri	29	596	..	..	30	569	..	..
Alberghi e strutture simili, alloggi per vacanze e altre strutture per brevi soggiorni, aree di campeggio e aree attrezzate per camper e roulotte	Totale esercizi ricettivi	32	656	24	30	33	631	25	30

Dati estratti il 18 set 2017, 11h04 UTC (GMT), da I.Stat

TABELLA B

ATTIVITA' AGRITURISTICHE E TURISTICO-RICETTIVE - 2017							
N.	Denominazione	N. posti letto in appart.	N. posti letto in camere	N. posti letto totali	N. posti tavola	Degustaz. prodotti aziendali	Attività Ricreative e culturali
AZIENDE AGRITURISTICHE							
AAT1	Agraria Pozzarello	6		6			
AAT2	Agricola Sant' Ambrogio	22	28	50	114		SI
AAT3	Agriturismo La Fonte	10	2	12			
AAT4	Amadiade	12		12			
AAT5	Azienda Agricola Trequanda	29		29	60	SI	SI
AAT6	Az. Agriturstica Le Crete		7	7	12	SI	SI
AAT7	Belsedere	16		16	50	SI	SI
AAT8	Casa di Castello	3		3			
AAT9	Il Colle di Cinelli Colombini Donatella	93	8	101		SI	SI
AAT10	Il Colombaiolo	2	4	6			
AAT11	Il Renello Agriturismo	20		20		SI	
AAT12	La Fonte	10	2	12			
AAT13	Pometti Carlotta Agriturismo	72		72		SI	SI
AAT14	Stockhausen Corinna Agriturismo		14	14		SI	SI
AAT15	Torrenieri	6	2	8			
AAT16	Agriturismo Podere Zampugna	28		28			
AAT17	Az. Agriturstica Podere Carraia	5		5			
AAT18	Az. Agriturstica Podere Tena	7		7			
AAT19	Az. Agriturstica La Chiusa Monaci	8		8			
AAT20	Az. Agriturstica Pascianella	11		11		SI	
AAT21	Az. Agriturstica Laurini Aida Casanuova	16		16			
TOTALE AZIENDE AGRITURISTICHE				443			
AGRICAMPEGGIO							
CAM1	Agri-campeggio The Lazy Olive			20			
AFFITTACAMERE							
AFR1	Conte Matto		7	7			
AFR2	Casa di Dina		3	3			
AFR3	Valloreci		2	2			
AFR4	Casa Marelli		5	5			
AFR5	Giuncheto		12	12			
TOTALE AFFITTACAMERE				29			
CASE VACANZE							
CAV1	Casa dei Fiordalisi		12	12			
CAV2	Casa Moricciani		8	8			
CAV3	Cignella	18	32	50			
TOTALE CASE VACANZE				70			
APPARTAMENTI VACANZE							
CAF1	Residenza Cariplo	53		53			
ALL1	Casine di Castello	7		7			
TOTALE APPARTAMENTI VACANZE				60			
RESORT							
	Abbadia Sicille Resort		25	25			
ALBERGHI							
ALB1	Locanda Vesuna		23	23			
TOTALE POSTI LETTO 2017				672			

Fonte: Amministrazione Comunale Trequanda 09/2017

TABELLA C

Caratteristiche delle aziende agricole											
Tipo dato	Numero di aziende - Superficie agricola utilizzata - Superficie aziendale totale										
Caratteristica della azienda	tutte le aziende										
Anno	2010										
Comune	Trequanda										
Classe di superficie totale	0,01 - 0,99 ettari	1-1,99 ettari	2-2,99 ettari	3-4,99 ettari	5-9,99 ettari	10-19,99 ettari	20-29,99 ettari	30-49,99 ettari	50-99,99 ettari	100 ettari e più	TOTALE
N. Aziende	17	13	8	10	23	8	8	16	6	10	119
Superficie agr. Utilizzata in ha	9,75	14,83	13,99	22,74	119,11	83,4	132,26	343,59	172,7	1525,57	2437,94
Superficie Aziendale Totale in ha	11,63	18,38	20,36	37,6	168,95	114,02	196,82	606,51	375,31	3054,03	4603,61
Insieme di dati: Caratteristiche delle aziende DOP e/o IGP											
Tipo dato	Numero di aziende										
Caratteristica della azienda	azienda con coltivazioni e/o allevamenti DOP e/o IGP										
Classe di superficie totale	0,01 - 0,99 ettari	1-1,99 ettari	2-2,99 ettari	3-4,99 ettari	5-9,99 ettari	10-19,99 ettari	20-29,99 ettari	30-49,99 ettari	50-99,99 ettari	100 ettari e più	TOTALE
N. Aziende	2	4	2	5	13	4	5	10	4	8	57
Utilizzazione del terreno per ubicazione delle unità agricole											
Tipo dato	Numero di unità agricole										
Caratteristica della azienda	unità agricole con terreni e coltivazioni										
Utilizzazione dei terreni dell'unità agricola	superficie totale (sat)	Superficie Totale (sat)									superficie agricola non utilizzata e altra superficie
		superficie agricola utilizzata (sau)	superficie agricola utilizzata (sau)					arboreicoltura da legno annessa ad aziende agricole	boschi annessi ad aziende agricole		
seminativi	vite		coltivazioni legnose agrarie, escluso vite	orti familiari	prati permanenti e pascoli						
Unità agricole	154	147	90	58	120	13	17	10	93	127	

Dati estratti il 18 set 2017, 12h41 UTC (GMT), da Agri.Stat

TABELLA D

<u>Consistenza degli allevamenti</u>											
Tipo dato	Numero di aziende										
Caratteristica della azienda	aziende con allevamenti										
Classe di UBA	totale										
Anno	2010										
Comune	Trequanda										
Tipo allevamento	TOTALE BOVINI	TOTALE BOVINI							TOTALE EQUINI	TOTALE EQUINI	
		bovini di età inferiore a un anno		bovini da uno a meno di due anni		bovini di due anni e più				cavalli	altri equini (asini, muli, bardotti)
		bovini di età inferiore a un anno: maschi	bovini di età inferiore a un anno: femmine	bovini da un anno a meno di due anni: maschi	bovini da un anno a meno di due anni: femmine	bovini di 2 anni e più: giovenche da macello	bovini di 2 anni e più: vacche da latte	bovini di 2 anni e più: altre vacche (da carne e/o da lavoro)			
N. Aziende	3	1	2	2	2	1	1	1	7	6	1
N. Capi	372	70	46	31	54	10	1	160	101	99	2
Tipo allevamento	TOTALE OVINI	TOTALE OVINI				TOTALE SUINI	TOTALE SUINI				Tutte le voci tranne api e altri allevamenti
		pecore	pecore		altri ovini		suini di peso inferiore a 20 kg	suini da 20 kg a meno di 50 kg	suini da ingrasso di 50 kg e più	suini da riproduzione di 50 kg e più	
			pecore da latte	altre pecore							
N. Aziende	3	3	3	1	3	3	1	1	3	2	14
N. Capi	679	648	598	50	31	435	5	110	315	5	1.587

Dati estratti il 18 set 2017, 12h28 UTC (GMT), da Agri.Stat

4. STATO DI ATTUAZIONE DEL P.S. E DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Come già descritto in premessa, nel 2011 è stata redatta una Variante generale del Piano Strutturale comunale e Variante generale al Regolamento Urbanistico ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 1/2005.

Ad oggi l'efficacia della disciplina del Regolamento Urbanistico risulta scaduta, pertanto l'Amministrazione comunale di Trequanda procede alla formazione del primo Piano Operativo ed alla contestuale redazione di varianti di adeguamento e di approfondimento del Piano Strutturale vigente.

Dall'analisi delle previsioni urbanistiche di P.S. e di R.U. previgente, 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 nell'ambito territoriale.

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

Non hanno trovato attuazione neppure le previsioni urbanistiche 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 meccanismi di premialità), in altre ubicazioni individuate e normate dal R.U. con meccanismi perequativi.

Si riportano di seguito le tabelle riassuntive dello stato di attuazione delle previsioni di R.U. previgente:

Capacità insediativa totale e stato di attuazione del Regolamento Urbanistico previgente:		
UTOE 1 - TREQUANDA		
Interventi di edilizia residenziale	S.U.L. max prevista mq.	Stato di Attuazione
C1 "A"	565	Non attuata
C1 "A"- R	365	Non attuata
C1 "B"	2.000	Non attuata
B2 "B"	85	Attuata
B3"A" (recupero con B5"A")	670	Parzialmente attuata
B5 "A" (con B3 "A")		In corso
B3 "B"	65	Attuata
B3 "C"	265	Non attuata
B3 "D"	135	Non attuata
B1 "A"	550	Non attuata
B1 "B"	100	Non attuata
B4 "A"	400	Attuata
TOTALE	5.200	
Insedimenti artigianali		
D2 "A"	2.000	Non attuata
D3 "A" (Lotti 1 e 2)	900	Attuato lotto 1 (450 mq)
D4 "A"	1.000	Non attuata
D5 "A"	500	Attuata
TOTALE	4.400	

UTOE 2 – PETROIO-MADONNINO DEI MONTI		
Interventi di edilizia residenziale	S.U.L. max prevista mq.	Stato di Attuazione
C1 "A"	1.000	Non attuata
C1 "B"	335	Non attuata
B2 "C"	100	Non attuata
B2 "D"	100	Non attuata
B3 "A"	230	Non attuata
B3 "C"	335	Non attuata
TOTALE	2.100	
Insedimenti artigianali		
D1 "A" *	300	Parzialmente attuata
D2 "C"	2.000	Attuata
TOTALE	2.300	

UTOE 3 - CASTELMUZIO		
Interventi di edilizia residenziale	S.U.L. max prevista mq.	Stato di Attuazione
C1 "A"	200	Non attuata
C1 "A"- R	405	Non attuata
B3 "A"	330	Non attuata
B3 "B"	70	Attuata
B2 "D"	115	Non attuata
TOTALE	1.120	
Insedimenti artigianali		
TOTALE	0	

La scarsa attuazione degli interventi previsti nel previgente R.U. 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'attrattiva turistica del territorio.

Queste constatazioni e considerazioni, anche alla luce dello stato di attuazione del R.U. previgente, 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 ci offrono.

Esaminando la componente demografica i dati mostrano con evidenza che si sta assistendo ad un fenomeno di progressivo decremento della popolazione residente nei tre centri.

Facendo un breve excursus storico si può riassumere che, a partire dal dopoguerra ed in presenza di un buono aumento demografico (3.519 abitanti al censimento del 1951), la crisi e la disgregazione del sistema della mezzadria ha portato all'abbandono dei poderi con una maggiore concentrazione della popolazione nei centri urbani.

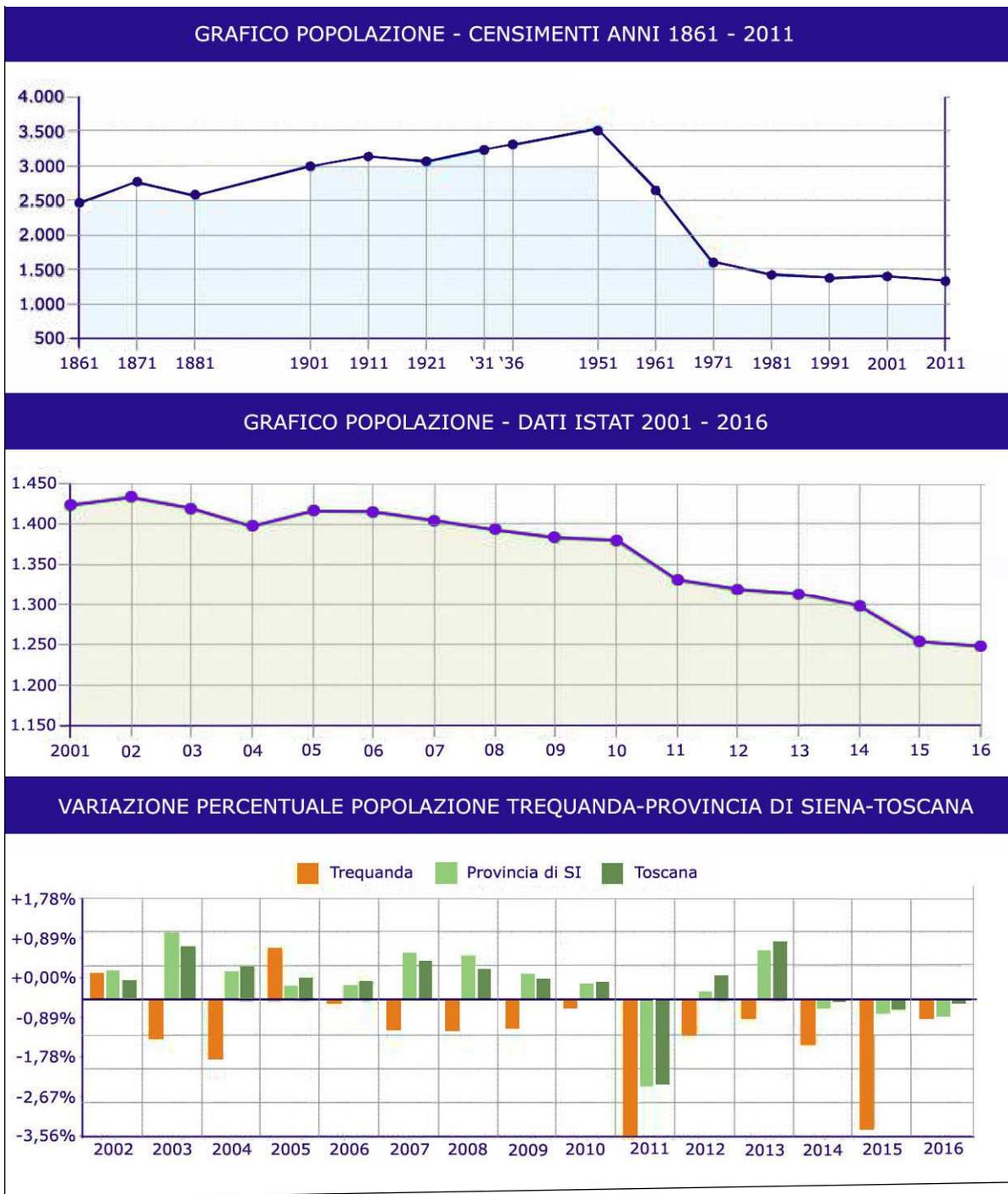
Nei decenni successivi è iniziato un processo di progressivo calo demografico (2.645 abitanti al censimento 1961 – 1.611 al censimento 1971). A partire dagli anni '80, in presenza di una dinamica demografica ancora negativa (1.418 abitanti al censimento del 1981), le case sparse e le relative coltivazioni hanno trovato una parziale riconversione e ripresa in relazione allo sviluppo dell'agro-industria e dell'agriturismo.

Ad oggi, in presenza di un andamento demografico ulteriormente in calo, le giovani generazioni continuano a prediligere lo spostamento della propria residenza verso le città ed i limitrofi centri di maggiori dimensioni.

Si riportano di seguito alcuni grafici sull'andamento demografico dal 1861 ad oggi, dove i dati 2001-2016 sono messi in relazione anche con i dati provinciali di Siena e con quelli della Regione Toscana.

Il quadro che emerge indica una tendenza al calo demografico nettamente maggiore a Trequanda rispetto allo scenario provinciale e regionale.

Anche i dati ISTAT relativi all'andamento demografico dal 2014 ad aprile 2017 confermano questa tendenza:



Popolazione residente - bilancio Toscana							
Territorio	Trequanda						
Tempo e frequenza	2014	2015	2016	Gen-2017	Feb-2017	Mar-2017	Apr-2017
Tipo di indicatore demografico							
Popolazione inizio periodo	1313	1298	1254	1248	1241	1239	1237
Nati vivi	11	6	6	1	0	0	1
Morti	20	20	13	3	1	1	1
Saldo naturale	-9	-14	-7	-2	-1	-1	0
Iscritti da altri comuni	29	15	27	1	0	1	2
Cancellati per altri comuni	34	47	30	6	1	2	0
Saldo migratorio interno	-5	-32	-3	-5	-1	-1	2
Iscritti dall'estero	6	3	6	0	0	0	0
Cancellati per l'estero	9	4	1	0	0	0	0
Saldo migratorio estero	-3	-1	5	0	0	0	0
Saldo migratorio estero stimato	..	..	4	..	..	..	..
Saldo migratorio	-8	-33	2	-5	-1	-1	2
Iscritti per altri motivi	4	3	0	0	0	0	0
Cancellati per altri motivi	2	0	1	0	0	0	0
Saldo per altri motivi	2	3	-1	0	0	0	0
Saldo migratorio e per altri motivi	-6	-30	1	-5	-1	-1	2
Totale iscritti	39	21	33	2	0	1	3
Totali cancellati	45	51	32	9	2	3	1
Saldo totale (incremento o decremento)	-15	-44	-6	-7	-2	-2	2
Popolazione fine periodo	1298	1254	1248	1241	1239	1237	1239
Numero di famiglie	588	573	567	..	..	..	..
Popolazione residente in famiglia	1297	1253	1247	..	..	..	..
Numero medio di componenti per famiglia	2,21	2,19	2,2	..	..	..	..
Numero di convivenze	1	1	1	..	..	..	..
Popolazione residente in convivenza	1	1	1	..	..	..	..

Dati 2017

n.

Provvisori

Dati estratti il 18 set 2017, 10h30 UTC (GMT), da I.Stat

5. CRITERI E CONTENUTI DEI DOCUMENTI PER LA V.A.S

Contestualmente alla redazione del presente Documento è predisposto il Documento Preliminare di VAS al quale si rinvia per la definizione dei criteri di analisi delle risorse territoriali ed ambientali rispetto agli obiettivi individuati dall'Amministrazione Comunale ed in relazione al quadro normativo vigente.

La procedura di VAS, avviata con il Documento Preliminare, è estesa all'intero percorso decisionale, sino all'adozione ed alla successiva approvazione del nuovo Piano Operativo e delle contestuali varianti puntuali al P.S., anche in relazione alle forme di partecipazione della collettività.

La VAS ha lo scopo di evidenziare la congruità delle scelte di pianificazione territoriale rispetto agli obiettivi di sostenibilità e di analizzare le possibili sinergie con altri strumenti sovraordinati e di settore (in particolare con il PTC Provinciale di Siena e con il PIT della Regione Toscana con valenza di Piano Paesaggistico).

I possibili impatti indotti dalle scelte di pianificazione, le misure di mitigazione e di compensazione e l'individuazione del sistema di monitoraggio degli effetti derivanti dall'attuazione delle azioni previste negli strumenti urbanistici saranno posti in relazione con gli aspetti:

- Territoriali
- Ambientali
- Paesaggistici
- Storico-culturali
- Socio-economici
- Salute umana

La L.R. 10/2010 disciplina all'Art. 23 le procedure ed i contenuti preliminari per la V.A.S.

“Art. 23 - Procedura per la fase preliminare

1. *Ai fini dello svolgimento della fase preliminare di definizione dei contenuti del rapporto ambientale, l'autorità procedente o il proponente predisponde un documento preliminare contenente:*
 - a) *le indicazioni necessarie inerenti lo specifico piano o programma, relativamente ai possibili effetti ambientali significativi della sua attuazione;*
 - b) *i criteri per l'impostazione del rapporto ambientale.*
2. *Per definire la portata ed il livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, l'autorità procedente o il proponente trasmette, con modalità telematiche, il documento preliminare all'autorità competente e agli altri soggetti competenti in materia ambientale, ai fini delle consultazioni che devono concludersi entro novanta giorni dall'invio del documento medesimo, fatto salvo il termine inferiore eventualmente concordato tra autorità procedente o proponente e autorità competente.*
- 2 bis. *Ai fini delle consultazioni di cui al comma 2, possono essere istituite forme di coordinamento con modalità da definirsi nel regolamento attuativo di cui all'articolo 38.*
3. *In relazione alle questioni ambientali rilevanti individuate ed ai potenziali effetti ambientali identificati in prima approssimazione, l'autorità competente promuove iniziative di semplificazione procedurale per il coordinamento dei pareri di volta in volta necessari, anche secondo le modalità definite nel regolamento di cui all'articolo 38.”*

In riferimento all'art. 23 della L.R. 10/2010, la fase di scoping preliminare della V.A.S. definisce i contenuti di massima, ossia la portata ed il livello di dettaglio più adeguato in relazione alle informazioni da includere nella stesura del Rapporto Ambientale.

Il Documento Preliminare della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.), redatto ai sensi dell'art.23 della L.R. 10/2010 e s.m.i. e allegato alla presente Relazione, illustra i criteri metodologici per la valutazione dei possibili effetti ambientali dovuti all'attuazione del Piano Operativo con contestuali varianti puntuali al Piano Strutturale ed anticipa i temi del Rapporto Ambientale previsto dall'art. 24 della stessa L.R. 10/2010.

In sintesi, tenendo conto degli obiettivi generali, delle finalità del nuovo P.O. e dei contenuti minimi obbligatori previsti dalla L.R. 10/2010, vengono definiti i seguenti aspetti:

- Soggetti coinvolti nel processo valutativo
- Forme di partecipazione
- Valutazione preliminare dei possibili effetti significativi sull'ambiente determinati dall'attuazione della variante al Piano Strutturale e del nuovo Piano Operativo
- Criteri e metodologia per l'impostazione del Rapporto Ambientale

L'Amministrazione Comunale individua i soggetti coinvolti nel procedimento ai fini VAS:
Autorità Competente in tema di V.A.S., Autorità Procedente, Autorità Proponente.

6. ENTI COMPETENTI ALL' EMANAZIONE DI APPORTI TECNICI, PARERI, NULLA-OSTA

Con riferimento all'art. 17 comma 3 lettera c) della L.R. 65/2014, gli enti e gli organismi pubblici tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi, utili ad incrementare il quadro di riferimento ai fini della formazione del Piano Operativo con varianti puntuali al P.S. sono i seguenti:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Soprintendenza Archeologica, Belli Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana
- Carabinieri Forestali
- AIT - Autorità Idrica Toscana
- ARPAT – Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana
- Azienda ASL 7 - Siena
- Comuni contermini: Sinalunga, Torrita di Siena, Pienza, Montalcino, Asciano, Rapolano Terme;
- Ordini ei Collegi professionali (Architetti, Agronomi e Forestali, Ingegneri, Geologi, Geometri, Periti industriali, Periti Agrari)
- Associazioni di Categorie economiche:
 - Confagricoltura Siena
 - Cia – Siena
 - Coldiretti – Siena
- Acquedotto del Fiora
- Nuove Acque S.p.a.
- ATO Rifiuti Toscana sud
- Unione dei Comuni della Valdichiana senese

Il termine entro il quale dovranno pervenire al Comune di Trequanda i contributi e gli apporti tecnici utili ad incrementare il quadro conoscitivo di riferimento sono stabiliti in giorni 45 (quarantacinque) dal ricevimento del documento di avvio del procedimento.

Con riferimento all'art.17 comma 3 lettera d) della L.R. 65/2014, gli Enti ed organismi pubblici competenti alla emanazione di pareri, nulla-osta e atti di assenso richiesti ai fini dell'approvazione dello strumento urbanistico e territoriale sono i seguenti:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Soprintendenza Archeologica, Belli Arti e Paesaggio delle Province di Siena, Grosseto e Arezzo
- Autorità di Bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Ufficio Tecnico del Genio Civile - Area Vasta di Grosseto-Siena

Il termine entro il quale dovranno pervenire al Comune di Trequanda i pareri e gli atti di assenso da parte degli Enti pubblici preposti sono quelli previsti dalla L. 241/90 o dalle altre specifiche disposizioni normative statali e regionali.

7. INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Gli istituti della partecipazione nelle varie fasi procedurali di pianificazione del territorio sono disciplinati dalla L.R. 65/2014.

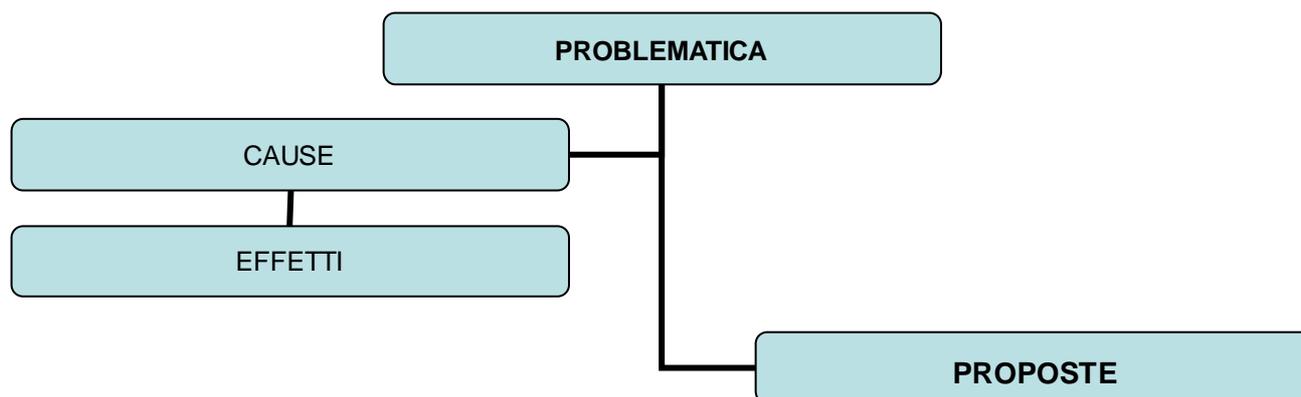
Destinatari dell'attività di informazione e partecipazione sono individuati in soggetti privati e pubblici:

- Cittadini
- Attori ed operatori economici e sociali, sistema delle imprese
- Associazioni di categoria, organizzazioni sindacali
- Albi ed Ordini professionali
- Enti locali, Agenzie regionali e provinciali, Organismi pubblici competenti in materia ambientale e paesaggistica.

Il Comune di Trequanda promuove il percorso di informazione, di ascolto e di coinvolgimento della popolazione e dei tecnici della zona, attraverso assemblee pubbliche di incontro e di partecipazione attiva alle scelte di formazione e di adozione del nuovo strumento urbanistico.

Sono state convocate n. 3 assemblee pubbliche nelle tre frazioni di Trequanda, Petroio e Castelmuzio nel mese di aprile, rese note attraverso volantini e manifesti.

L'ultimo capitolo della presente Relazione di Avvio del Procedimento riporta la sintesi dei punti di discussione emersi durante le tre assemblee pubbliche; per ognuna delle problematiche emerse sono state esaminate le cause e gli effetti sul territorio e conseguentemente sono state formulate le relative proposte da inserire nei contenuti del Piano Operativo, volte al soddisfacimento delle criticità e delle esigenze formulate.



A partire dal mese di giugno è stato inoltre pubblicato sul sito comunale un modello attraverso il quale i privati cittadini, i professionisti, i rappresentanti di Enti, Associazioni e Società hanno potuto formulare contributi e proposte utili ai fini della redazione del Piano Operativo.

Alla scadenza, fissata per il 31/07/2017, sono pervenute n. 31 richieste/contributi.

I contributi e gli atti prodotti durante gli incontri e le assemblee sono resi noti e messi a disposizione della cittadinanza tramite comunicati stampa e pubblicazioni sul web.

Sul sito del Comune saranno pubblicate le informazioni sulle procedure, sullo stato delle varie fasi del procedimento, sulle scadenze e sulla documentazione prodotta.

8. INDIVIDUAZIONE DEL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

L'Amministrazione comunale istituisce il Garante dell'informazione e della partecipazione che assicura la conoscenza ed il coinvolgimento dei cittadini, singoli e associati, nonché di tutti gli enti ed organismi pubblici e privati interessati ai processi di formazione degli atti di pianificazione urbanistica e territoriale per le finalità di cui all'art. 36 della L.R. 65/2014.

Il garante dell'informazione e della partecipazione promuove la conoscenza di tutte le attività di pianificazione in corso, nelle forme e con le modalità più idonee, al fine di coinvolgere la cittadinanza e di raggiungere un processo decisionale sostenibile, condiviso e rispondente alle esigenze locali.

Il Garante redige il rapporto di cui all'art. 38 comma 2 della L.R. 65/2014 sulle attività svolte tra l'avvio del procedimento e l'adozione del piano, specificando le iniziative, illustrando i risultati raggiunti ed i livelli partecipativi conseguiti, in relazione agli obiettivi prestazionali contenuti nelle disposizioni di legge e nelle linee guida.

Tale rapporto costituisce il contributo per l'amministrazione procedente ai fini della definizione dei contenuti degli atti di governo del territorio e delle determinazioni motivatamente assunte.

A seguito dell'adozione dell'atto di governo del territorio, il garante promuove attività di informazione sul procedimento, al fine di consentire la presentazione delle osservazioni.

Sul sito web istituzionale il garante provvede alla pubblicazione di:

- a) Programma delle attività di informazione e partecipazione;
- b) Calendario completo ed esaustivo delle iniziative di informazione e partecipazione;
- c) Rapporto finale allegato all'atto di adozione;
- d) Deliberazione di approvazione dell'atto, a conclusione del procedimento.

Ai sensi dell'art. 4, commi 8 e 9, del D.P.G.R. 4/R del 14/02/2017:

"8. Ogni garante trasmette tempestivamente al garante regionale:

- a. il programma delle attività di partecipazione ed informazione, allegato all'avvio del procedimento di cui all'articolo 17 della L.R. 65/2014;*
- b. il rapporto finale allegato all'atto di adozione;*
- c. la deliberazione di approvazione dell'atto a conclusione del procedimento.*

9. Entro il 31 dicembre di ciascun anno, il garante trasmette al garante regionale una relazione sullo stato di attuazione dell'informazione e della partecipazione in relazione ai procedimenti pendenti, al fine di consentire al garante regionale il monitoraggio di cui all'articolo 12".

9. PROBLEMATICHE EMERSE DURANTE LE ASSEMBLEE PUBBLICHE INDETTE NELLE TRE FRAZIONI DI TREQUANDA, PETROIO E CASTELMUZIO

18/04/2017 TREQUANDA – 19/04/2017 PETROIO – 20/04/2017 CASTELMUZIO

Durante le assemblee pubbliche svolte nel mese di aprile sono state sollevate e dibattute questioni e problematiche abbastanza omogenee nei tre centri, che possono essere sintetizzate nei seguenti punti:

IL SISTEMA URBANO

Problematiche legate all'abbandono del centro storico

<i>Cause:</i>
<ul style="list-style-type: none">• Prezzi abitazioni troppo alti• Rapporto domanda/offerta falsato anche dal fenomeno delle seconde case• Carenza di abitazioni disponibili in affitto• Edifici poco idonei alle esigenze di una popolazione sempre più vecchia anche per l'impossibilità di parcheggio all'interno dei centri storici
<i>Effetti:</i>
<ul style="list-style-type: none">• Degrado degli edifici• Scomparsa delle piccole attività commerciali che non riescono a sopravvivere a causa dello scarso bacino di utenza e che sono legate ad un turismo per lo più estivo, di passaggio e con brevi permanenze.

Proposte possibili:

Incentivazione della residenzialità e potenziamento del tessuto economico per il reinserimento dei residenti, delle attività e dei servizi:

- Mappatura più dettagliata degli edifici dei centri storici, analizzando lo stato di utilizzo (Edificio abitato stabilmente da residenti, parzialmente utilizzato, uso saltuario, non utilizzato)
- Proposte per la previsione di agevolazioni, riduzioni e sgravi a favore di chi restaura e riqualifica edifici nel centro storico, in particolare a favore delle giovani coppie che acquistino edifici nel centro storico a scopo residenziale
- Politiche di incentivazioni con riduzioni di imposte a favore di singoli cittadini e di operatori economici che investano per la creazione di nuove attività (botteghe, artigianato, gallerie, studi d'arte, negozi di antiquariato e prodotti tipici)
- Previsione di norme progettuali che favoriscano la coerenza estetica e funzionale dei centri storici, stabilendo criteri ed azioni di valorizzazione e di miglioramento della fruizione degli edifici e degli elementi significativi delle facciate e degli elementi architettonici (Strutture, facciate, infissi, lucernari, terrazzi, vetrine, insegne, antenne, elementi tecnologici, piscine)
- Sviluppo e potenziamento dei servizi di accoglienza, vivibilità e solidarietà per i residenti ed i turisti con particolare riferimento ai cittadini più deboli, come i bambini e gli anziani, attraverso la scelta di criteri per il miglioramento degli spazi pubblici e delle infrastrutture.

Scarsa attuazione degli interventi di nuova edificazione previsti nei previgenti strumenti urbanistici

<i>Cause:</i>
<ul style="list-style-type: none">• Scarsa disponibilità alla vendita delle aree edificabili da parte dei proprietari o costi eccessivi che rendono l'investimento economicamente impossibile• Caratteristiche collinari del territorio che rendono difficile e onerosa l'opera di urbanizzazione• Mancanza nello strumento urbanistico previgente di lotti edificabili di completamento per la realizzazione di edifici singoli o comunque di piccoli interventi
<i>Effetti:</i>
<ul style="list-style-type: none">• I giovani si spostano nei Comuni contermini perché trovano abitazioni con maggiore facilità, possibilità di scelta tipologica e prezzi inferiori

Proposte possibili:

- Eliminazione di alcune previsioni di nuova edificazione che difficilmente potranno essere attuate
- Individuazione di aree che possano essere edificate all'interno del perimetro del territorio urbanizzato
- Riconversione di parte delle SUL disponibili per recuperi e cambi di destinazione d'uso di fabbricati nel territorio esterno

PROBLEMATICHE ECONOMICO-PRODUTTIVE

Sviluppo del turismo

- Turismo, agricoltura e artigianato assumono un ruolo preminente e trainante in tutto il Comune
- La ricettività è prevalentemente legata all'ambiente con la diffusione di molte strutture agrituristiche
- La politica di valorizzazione dei centri storici e dei beni storico-architettonici e naturalistici potrebbe creare nuove offerte fruibili anche per fini turistici

Proposte possibili:

- Rifunionalizzazione di alcuni edifici pubblici per il potenziamento delle strutture di accoglienza o come punti multi-servizio (Palazzo Brandano già albergo nel centro storico di Petroio)
- Incentivo al riutilizzo, attraverso il recupero di edifici ed abitazioni nel tessuto storico, finalizzato a forme di ricettività di tipo diffuso dove la sostenibilità assuma un ruolo di cerniera per l'integrazione della qualità urbana con il sistema turistico e produttivo
- Conferma delle previsioni del R.U. previgente per il Castello di Trequanda anche per eventuale destinazione turistico-ricettiva
- Progetti e iniziative per la valorizzazione della terracotta come risorsa tradizionale del territorio

Aree Artigianali: Richieste

- Richieste di ampliamento dell'area artigianale di Trequanda
- Richieste per l'individuazione di una piccola area artigianale a Castelmuzio
- Richiesta da parte di alcune imprese edili di individuare un'area per il deposito e lo stoccaggio di materiali, macchinari e attrezzature
- Problematiche legate alla riqualificazione della zona artigianale di Madonnino dei Monti a Petroio. L'area, assoggettata a Piano di Recupero nel previgente R.U. è in parziale stato abbandono con forme di degrado di strutture, coperture e piazzali.

INFRASTRUTTURE E SERVIZI

Attrezzature sportive: Richieste

- Petroio: Richiesta di conferma della possibilità di realizzare spogliatoi e spalti nella zona sportiva
- Castelmuzio: Richiesta di conferma della possibilità di realizzare un campo sportivo sotto il "Centro dell'Olio"