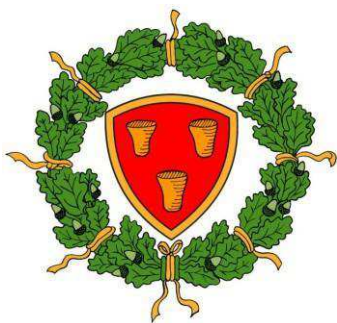


COMUNE DI TREQUANDA (SI)
Provincia di Siena



PIANO OPERATIVO
con contestuali Varianti puntuali al Piano Strutturale

AVVIO DEL PROCEDIMENTO

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

Progettazione Urbanistica
Arch. Annamaria Bartoli

2

Aprile 2018

PREMESSA

Il Piano Strutturale del Comune di Trequanda risale all'anno 2003 ed è stato approvato con Del. 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 Del. C.C. n. 12 del 30/03/2011, e Variante generale al Regolamento Urbanistico approvata con Del. C.C. n. 13 del 30/03/2011 ai sensi degli artt. 17 e 18 della L.R. 1/2005.

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.

Negli ultimi anni sono intervenuti dei sostanziali cambiamenti nel quadro legislativo e pianificatorio con l'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, con la Legge Regionale n. 65 del 10/11/2014, con il Piano di Indirizzo Territoriale P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR) e con l'emanazione di decreti e regolamenti che hanno fornito ulteriori norme e precisazioni in materia edilizia, urbanistica e soprattutto in materia paesaggistica.

L'Amministrazione comunale di Trequanda intende pertanto procedere alla conformazione dei propri strumenti urbanistici alle nuove disposizioni normative, 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.

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.

Alla data di entrata in vigore della L.R. 65/2014 il R.U. comunale di Trequanda era ancora vigente, pertanto sarebbero applicabili le disposizioni transitorie dell'art. 228 della L.R. 65/2014, tuttavia l'Amministrazione comunale, nell'ottica di voler predisporre uno strumento urbanistico che sia già in linea con i contenuti statutari e strategici del PIT/PPR e della L.R. 65/2014, ha valutato più opportuno procedere alla individuazione del perimetro del territorio urbanizzato così come definito dall'art. 4 della stessa L.R. 65/2014.

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

L'atto di avvio del procedimento ha individuato inoltre le ipotesi di trasformazioni previste al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato, per le quali si ritiene necessario attivare la relativa Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014.

INTERVENTI PREVISTI ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO SOGGETTI A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

A seguito di una ricognizione preliminare delle attrezzature e degli insediamenti produttivi e di servizio, ubicati nel territorio rurale o ai margini del territorio urbanizzato, per i quali sono previsti interventi di trasformazione e di ampliamento suscettibili di determinare nuovo impegno di suolo non edificato, sono stati individuati i seguenti interventi di trasformazione:

TREQUANDA

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

PETROIO

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

CASTELMUZIO

3. Area per **attrezzature sportive** a nord del territorio di Castelmuzio
4. Area speciale di servizio per **depositi** a servizio di imprese edili

TERRITORIO APERTO

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

Per ognuno degli interventi di trasformazione vengono riportati i seguenti dati ed estratti:

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

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 di interventi di trasformazione e di ampliamento suscettibili di determinare nuovo impegno di suolo non edificato all'esterno del territorio urbanizzato, l'Amministrazione comunale provvederà ad integrare la documentazione e ad attivare le relative procedure.

INTERVENTI PREVISTI ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

1. TREQUANDA

AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE IN LOCALITÀ PIAN DELLE FONTI

L'area artigianale di Trequanda è posta in località Pian delle Fonti lungo la S.P. n. 38.

L'area prevede insediamenti a destinazione produttiva con attività manifatturiere, di mostra e di deposito con relativi impianti, parcheggi, aree a verde, viabilità.

Il Piano Strutturale disciplina gli interventi ammessi per l'insediamento artigianale esistente, gli interventi di completamento ammessi e gli interventi di nuova edificazione consentiti nel comparto contraddistinto dalla sigla 5A nella Tav. 21 di P.S. (corrispondente all'area D2"A" nella Tav. 3 del previgente R.U.).

Nelle aree produttive esistenti il P.S. consente:

"Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamenti per interventi di rinnovo e/o ammodernamento degli impianti e dei cicli produttivi anche finalizzati al risparmio energetico, per adeguamento della dotazione di parcheggi, di spazi di mostra e deposito e della viabilità, per adeguamenti alle normative della sicurezza e dell'igiene nei luoghi di lavoro nella misura massima del 10% della superficie coperta esistente.

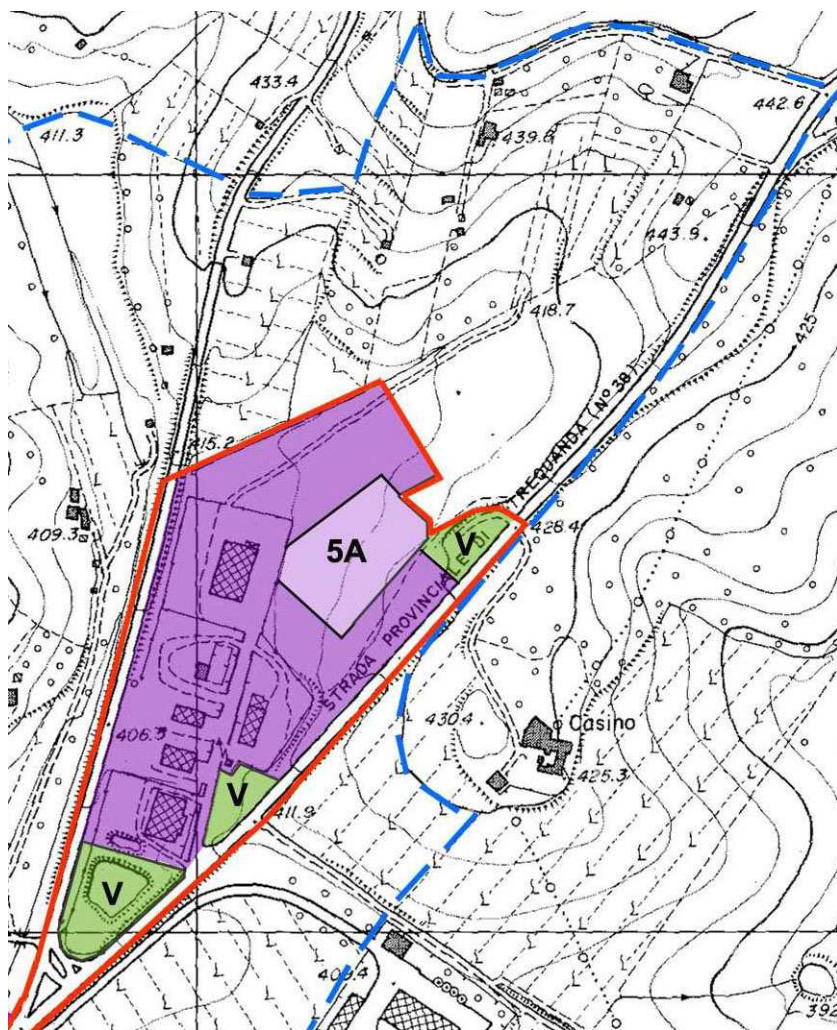
Gli eventuali ampliamenti sono ammessi nel rispetto dei seguenti parametri:

Altezza massima: pari a quella esistente

Distanza minima dalle strade: ml. 5 dalla strada di lottizzazione e ml. 10,00 dalla strada provinciale

Distanza minima dai confini: ml. 5"

ESTRATTO 1 - PIANO STRUTTURALE scala 1: 5.000 - TAV. 21 – UTOE 1 - TREQUANDA



L'Amministrazione comunale di Trequanda intende promuovere le risorse locali, sviluppare il tessuto economico ed incentivare gli investimenti per il reinserimento dei residenti, delle attività e dei servizi.

Il governo del territorio urbano mira al raggiungimento di questi obiettivi anche prevedendo la possibilità di ampliamento dell'area artigianale; l'intervento è previsto in continuità con l'attuale zona produttiva, prevedendo una possibile espansione a monte dell'area esistente ed evitando così la creazione di nuovi fronti edificati.

L'area individuata, comprensiva del lotto residuo 5A (per il quale era già consentita una superficie coperta di mq. 2000), ha una superficie complessiva di circa 26.000 mq.

La viabilità a servizio dell'area di ampliamento sarà prevista valutando due possibili opzioni alternative:

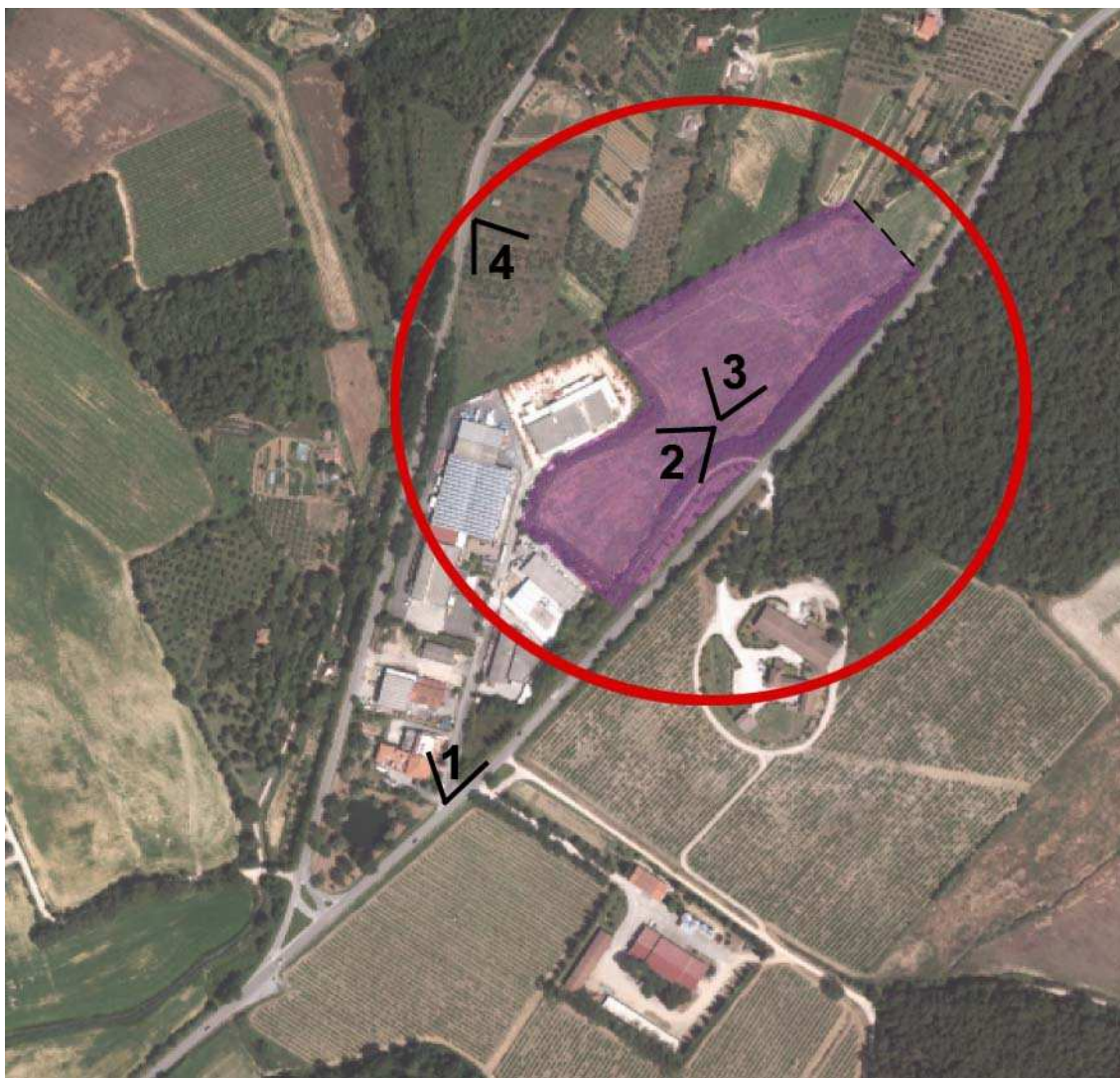
- Proseguimento della viabilità già esistente all'interno dell'area produttiva e creazione di idonee aree di manovra;
- Creazione di un nuovo innesto sulla SP n. 38, posizionato a debita distanza dall'attuale accesso.

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

L'area sarà corredata da sistemazioni a verde, anche con funzione di mitigazione delle visuali dai principali punti di osservazione e lungo gli assi stradali principali.

Gli interventi ammissibili, la fattibilità e l'efficacia delle opere saranno oggetto di puntuale regolamentazione, anche allo scopo di perseguire i necessari obiettivi di qualità edilizia e di inserimento ambientale e paesaggistico.

ESTRATTO 2 - ORTOFOTO - SCALA 1: 5.000
Punti di ripresa fotografica e indicazione dell'area proposta





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Veduta dall'imbocco sulla S.P. della strada di accesso all'area artigianale esistente



Foto 2 – Veduta dell'area artigianale dall'area di ampliamento prevista



Foto 3 - Veduta dell'area di ampliamento



Foto 4 - Veduta da SP n. 38 di Asciano



Foto 5 – Veduta dal parcheggio del centro storico di Trequanda

Possibili alternative localizzative

L'area proposta per l'ampliamento si colloca a nord dell'area artigianale esistente e pertanto ne risulta una naturale continuazione, escludendo altre possibili localizzazioni alternative che risulterebbero fisicamente e funzionalmente discontinue con il contesto.

L'area è posta lungo la SP n. 38 e risulta pertanto funzionale alle esigenze logistiche di movimentazione delle merci.

Misure di mitigazione e/o di compensazione

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

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

Sono previste opere di mitigazione delle visuali lungo gli assi stradali principali, che saranno delimitati con filari cespugliati ed alberati, in particolare lungo i due bracci della SP n. 38.

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

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

Caratteri idro-geo-morfologici:

Supporto dei paesaggi agrari e insediativi di valore Assorbimento di deflussi superficiali

Sistemi morfogenetici:

CBLr - Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 10.000

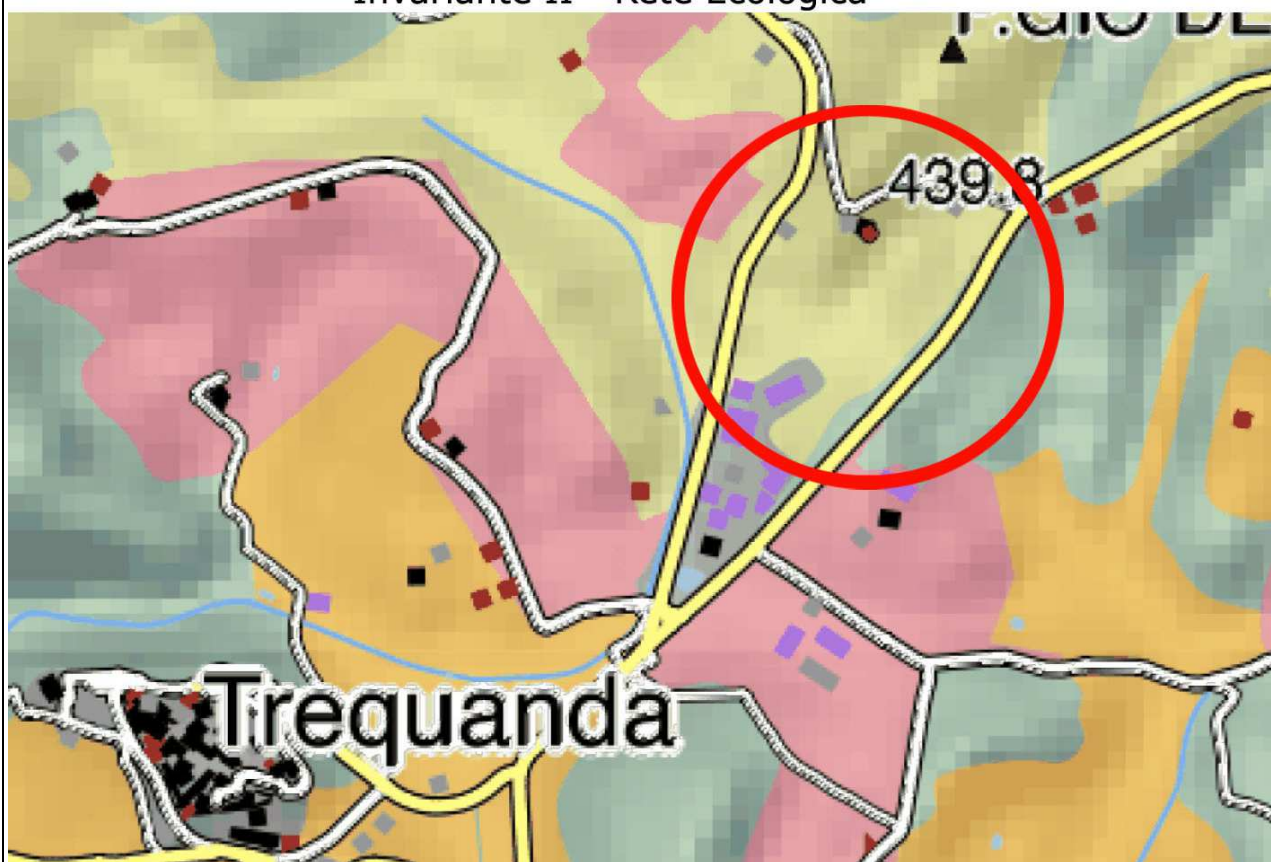
Invariante I - Sistemi Morfogenetici



INVARIANTE STRUTTURALE II – Rete Ecologica

Rete degli ecosistemi agropastorali:
Matrice agroecosistemica collinare

Invariante II - Rete Ecologica



INVARIANTE STRUTTURALE III – Carattere policentrico – Territorio urbanizzato

L'area ricade in ambito esterno al territorio urbanizzato in posizione adiacente al tessuto recente dell'area artigianale esistente

CARTA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI

Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

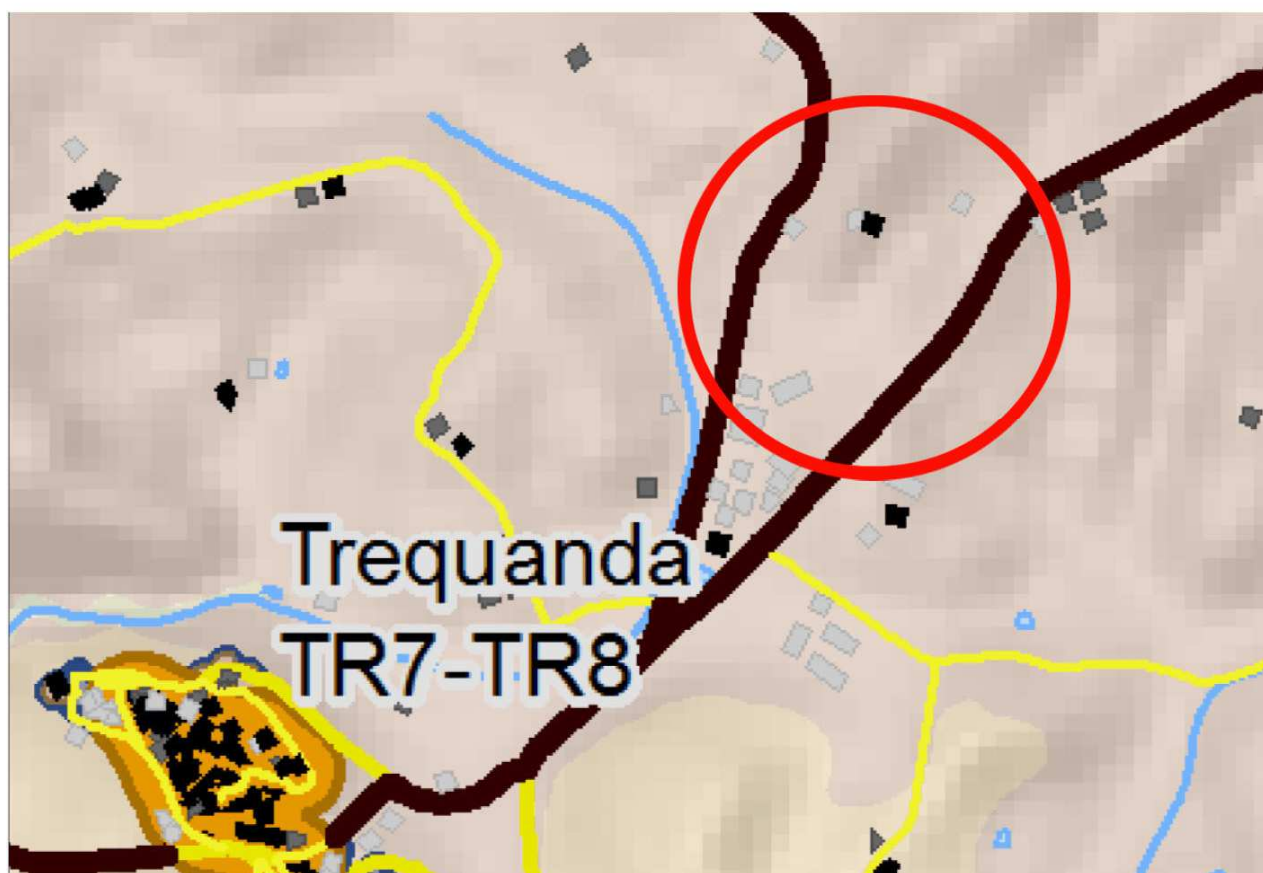
5.11 Le Crete Senesi - intersezione con 5.12 La Val d'Orcia

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

T.R.8 Tessuto Lineare

Invariante III - Territorio Urbanizzato

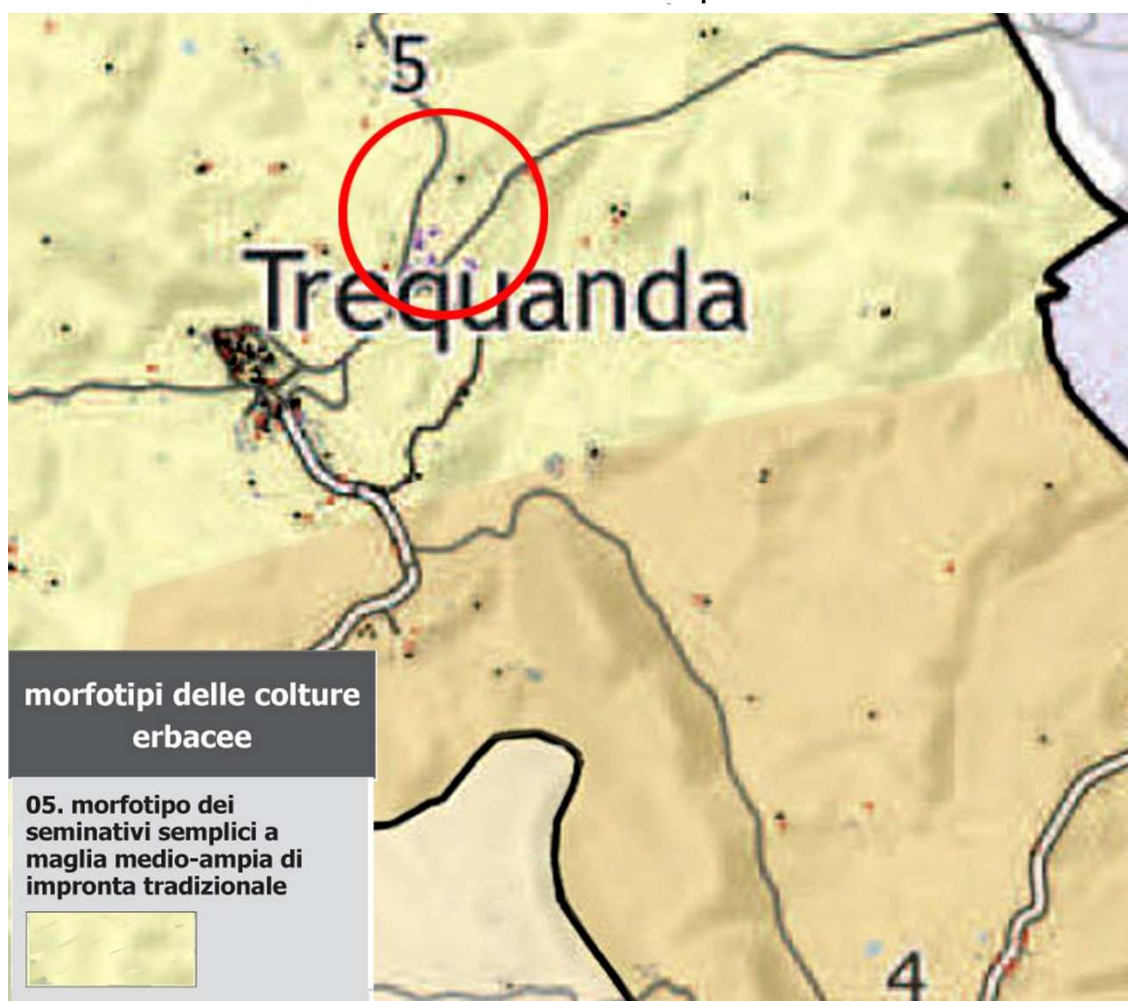


INVARIANTE STRUTTURALE IV – Morfotipi rurali

Morfotipi delle colture erbacee:

05. Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale

Invariante IV - Morfotipi rurali



2. PETROIO-MADONNINO DEI MONTI

REALIZZAZIONE DI IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUEDOTTO DEL FIORA S.P.A.

La Soc. Acquedotto del Fiora SpA ha redatto un progetto per la realizzazione di un impianto di depurazione a servizio dell'abitato di Petroio dimensionato per una potenzialità di 500 abitanti equivalenti.

L'abitato di Petroio è posto sulla sommità di un rilievo circondato su tre lati da fossi con pendici molto ripide e di difficile accesso, in particolare quello nella parte est (Fosso delle Selciaie).

I reflui prodotti dal centro abitato sono attualmente trattati in due fosse biologiche di tipo Mouras poste sul lato sud dell'abitato a cui arrivano due rami di fognatura: uno proveniente in caduta da Porta Franca ed un altro in pressione proveniente dal lato nord.

Per raccogliere gli scarichi del fronte opposto delle fosse Imhoff è presente un impianto di sollevamento che rilancia i reflui verso il trattamento.

I reflui in uscita dalle fosse Mouras vengono collegati e scaricati nel Fosso di Petroio a circa 150 metri dalle prime abitazioni del centro abitato.

Le linee fognarie che servono il centro storico sono costituite da condotte di tipo misto, mentre la zona PEEP ha una condotta fognaria nera di tipo separato.

Ipotesi precedente

Collocazione

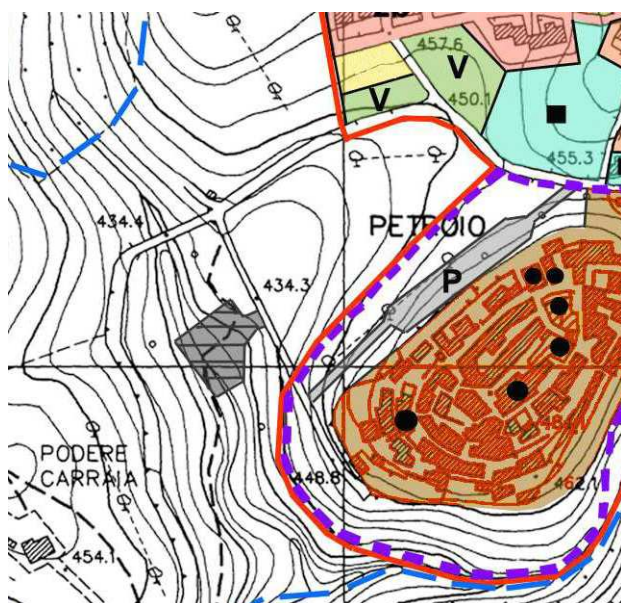
Il Piano Strutturale prevedeva la realizzazione del depuratore ad ovest del centro storico, nella posizione riportata nell'estratto di P.S. vigente e di RU previgente.

L'impianto sarebbe stato creato in una radura di un'area boscata, lungo l'impluvio del fosso di Porta Franca, tra l'abitato del centro storico di Petroio e l'alveo del corso d'acqua.

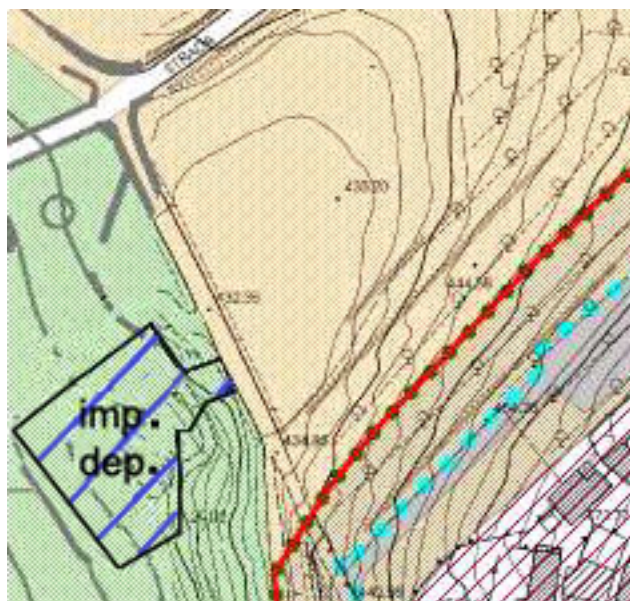
Criticità

- Necessità di realizzare un muro di contenimento del versante, per allontanare i manufatti di almeno 10 metri dal ciglio del torrente, con pali di altezza compresa tra 13 e 20 metri, completi di tiranti;
- Necessità di sistemazione e di messa in sicurezza della strada di accesso e realizzazione di un attraversamento del fosso di Porta Franca con la riprofilatura dell'alveo secondo la portata duecentennale;
- Impossibilità di ricorrere ad una soluzione interrata a causa della particolare collocazione, dello scarso spazio disponibile e della morfologia del terreno;

La sommatoria di tutte le criticità descritte ha portato l'Amministrazione a considerare la percorribilità di soluzioni alternative.



ESTRATTO 1 - PIANO STRUTTURALE scala
1: 5.000 - TAV. 22 – UTOE 2 – PETROIO



ESTRATTO 2 - RU previgente - scala 1: 2.000

Ipotesi attuale

Il progetto recentemente presentato all'esame dell'Amministrazione comunale prevede la realizzazione dell'impianto sempre lungo la SP 71A ma dalla parte opposta rispetto alla via che sale verso la Porta Franca. 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.

La valutazione delle varie ipotesi progettuali ha tenuto conto dei vincoli presenti nell'area e di quelli legati alla morfologia del territorio.

- 1) Vincoli progettuali – I corpi idrici ricettori nei quali è possibile sversare il refluo chiarificato devono corrispondere ai requisiti tecnici descritti dall'art. 53 del DPGR 59/2013. Essi devono essere collegati ad un reticolo di flusso idrico che adduca ad un corpo ricettore chiaramente identificato nella carta tecnica regionale. A valle dell'abitato è stato individuato il Fosso di Porta Franca come corpo ricettore.
- 2) Vincoli da rischio idraulico, idrologico, geomorfologico, aree sensibili – L'area ricade in area sensibile di classe 1. Come già previsto per il progetto della precedente ipotesi, dovranno essere realizzate lavorazioni ed opere specifiche, così come allora concordato con la Provincia di Siena - Settore Ambiente: gruppo elettrogeno, telo di tessuto non tessuto sotto tutta l'area del sito di impianto, pozzetto spia per la verifica delle perdite, vasca di prima pioggia, area transitabile intorno alle vasche.
- 3) Distanza dalla strada e dagli edifici – In relazione alla SP 71A, la realizzazione dell'impianto deve mantenere una distanza di almeno 20 metri. Per la distanza dalle abitazioni si fa riferimento al limite normativo di 100 metri, non essendo possibile collocare il sito a distanza maggiore.
- 4) Vincoli di carattere ambientale-paesaggistico – L'area risulta all'interno dell'area di pertinenza paesaggistica del centro storico, ma esterna al perimetro delle "Aree Integrative dei Centri Storici" sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta dalle norme del P.S. vigente.

L'intervento dovrà consentire la salvaguardia delle visuali e dei punti di vista esterni, preservando la continuità e la permanenza della percezione del paesaggio.

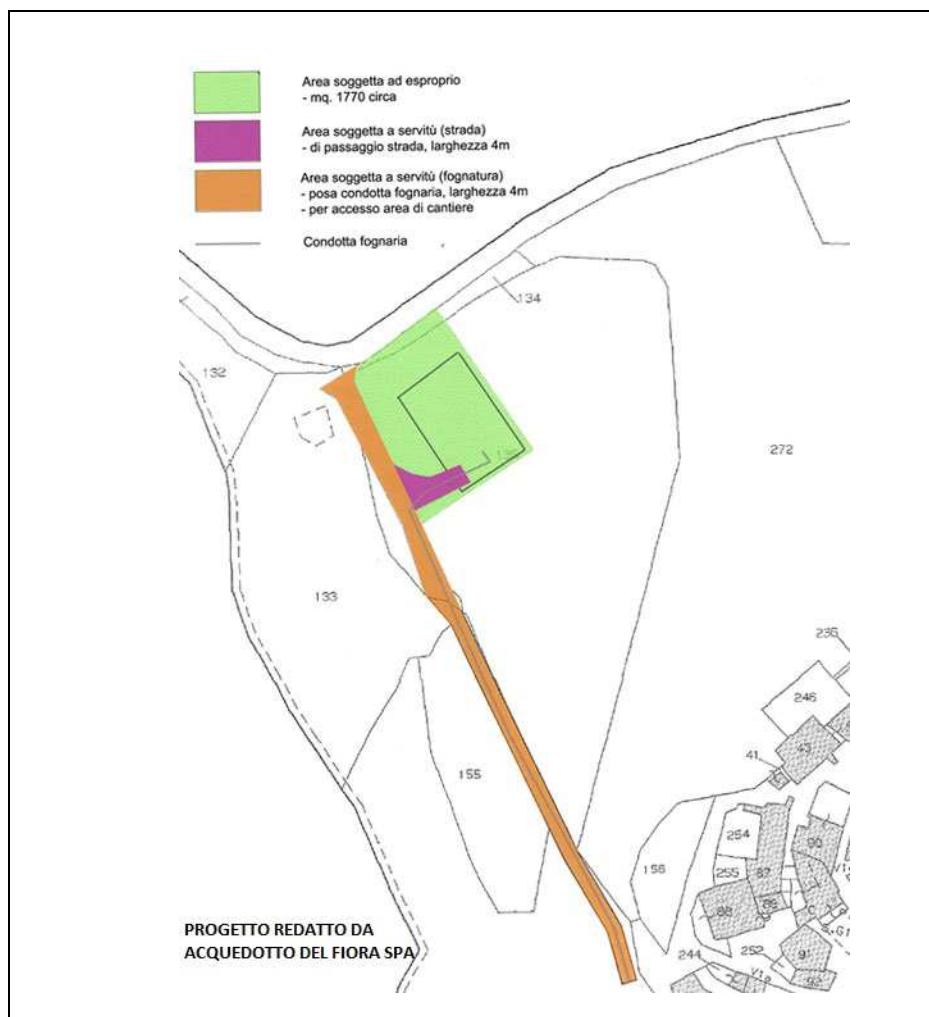
La realizzazione dell'impianto in posizione interrata consente di ridurre al minimo l'impatto paesaggistico dell'intervento.

ESTRATTO 3 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO 4 - CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PROGETTO - SCALA 1: 2.000

SCHEMA DEL PROGETTO REDATTO DA ACQUEDOTTO DEL FIORA S.P.A.



Per la valutazione della tipologia di impianto di depurazione sono state considerate tre possibili scelte progettuali:

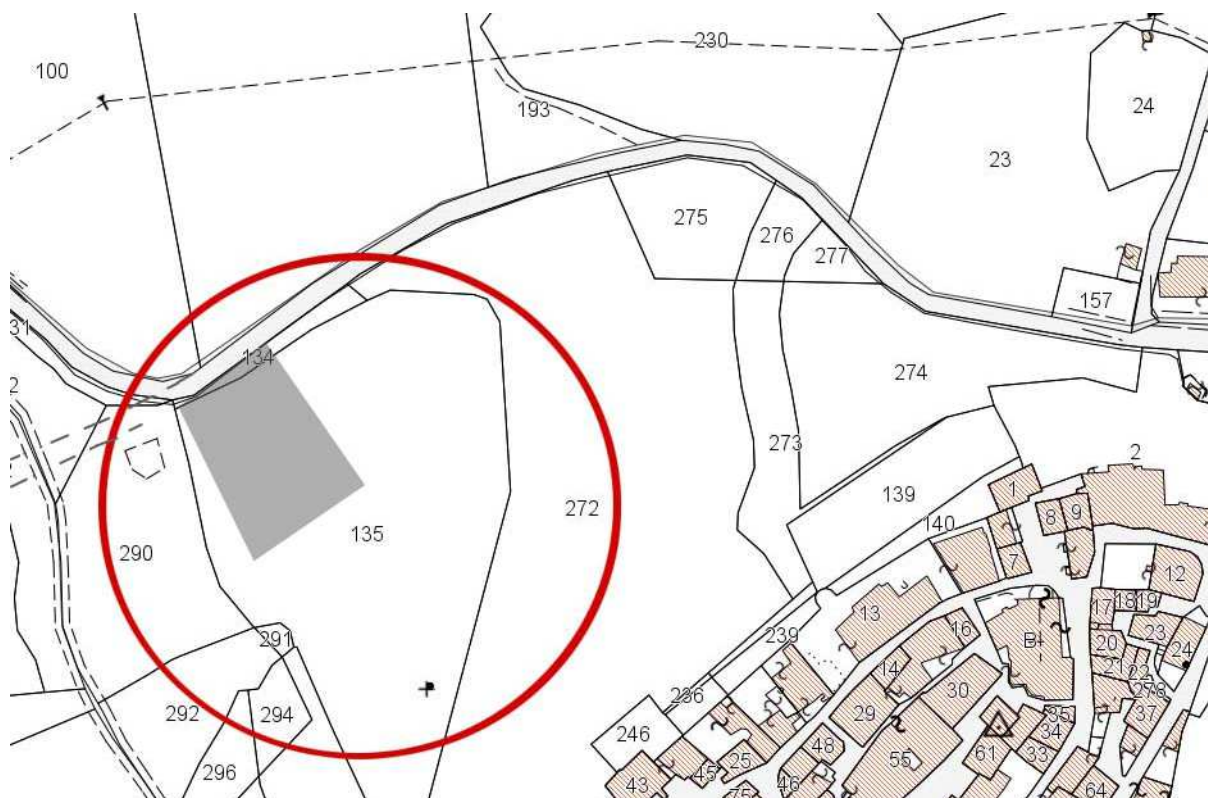
- 1) Impianto prefabbricato MBR su scarrabile posato su platea in cemento;
- 2) Impianto prefabbricato MBR su scarrabile da installare dentro un box interrato per ridurre l'impatto paesaggistico;
- 3) Impianto prefabbricato completamente interrato a ossidazione totale per ridurre l'impatto paesaggistico.

La scelta di realizzare l'impianto in posizione completamente interrata consente di minimizzare l'impatto dell'intervento.

ESTRATTO 5 - ORTOFOTO - SCALA 1: 2.000
Punti di ripresa fotografica e indicazione dell'area proposta



ESTRATTO 6 - CATASTALE con indicazione dell'area proposta SCALA 1: 2.000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1-2-3 - Vedute dell'area di progetto del depuratore

Possibili alternative localizzative

Come sopra descritto, il P.S. prevedeva la collocazione dell'impianto in altra posizione, in una radura di area boscata dall'altro lato della strada. La Soc. Acquedotto del Fiora SpA, che gestirà il depuratore, ha valutato le problematiche logistiche di collocazione e di gestione dell'impianto ed ha ritenuto la precedente previsione localizzativa poco funzionale alle esigenze.

Per valutare soluzioni alternative sono state realizzate analisi cartografiche e sopralluoghi.

- a. L'ipotesi di collocazione a nord dell'abitato è stata scartata in quanto richiederebbe più impianti di sollevamento, rendendo estremamente complessa sia la realizzazione che la gestione del depuratore.
- b. Non è possibile individuare un sito a valle di Porta Franca raggiungibile a caduta poiché non è possibile prolungare il collettore lungo il "Fosso di Porta Franca" e lungo il "Fosso di Petroio" dato che ci si muove all'interno dell'alveo del corso d'acqua (comunque entro 3 metri dal suo ciglio) e la morfologia del terreno è impervia e presenta pendici instabili.
- c. Con la realizzazione di una stazione di sollevamento ci si potrebbe allontanare dall'abitato, ma si presenterebbero ulteriori problematiche:
 - Non ci sono aree idonee a monte, data la presenza di case e di uliveti, e visto l'impatto visivo che costituirebbe un impianto costruito sulla costa di un rilievo;
 - Sarebbe necessaria una rete fognaria, sia in spinta che in caduta, molto più estesa sia in ingresso, sia in adduzione che in uscita, poiché ci si allontanerebbe dal corpo ricettore (vedi reticolo L.R. 79/2012 aggiornato con DPRT 101/2016);
 - Sarebbe necessario realizzare un idoneo collettore di scarico verso il corpo ricettore anche per il troppo pieno della/e stazioni di sollevamento;
 - Si evidenzerebbe la difficoltà di portare il collettore di scarico verso il corpo idrico ricettore, dato che i sopralluoghi effettuati hanno evidenziato come i fossi presenti siano molto incisi, con versanti ripidi e in alcuni punti non percorribili;
 - L'intervento comporterebbe non solo maggiori costi di realizzazione, ma anche maggiori consumi di energia in fase di esercizio e l'inserimento di ulteriori punti di criticità e di possibile malfunzionamento.

La collocazione finale prescelta si colloca pertanto nell'impluvio tra l'abitato di Petroio e la SP n. 71A.

Misure di mitigazione e/o di compensazione

L'impianto è stato progettato con tecnologie che ne consentano la realizzazione in posizione completamente interrata.

E' prevista la realizzazione di schermature a verde in prossimità dell'accesso all'area di intervento tramite la messa a dimora di arbusti e di alberature.

Il progetto dovrà comunque prevedere uno specifico studio delle misure di mitigazione da attuare, con particolare riferimento agli impatti percettivi e visivi:

- Analisi dei punti di visibilità dal centro storico;
- Rapporto tra la viabilità di accesso all'area e la viabilità esistente, in particolare al fine di limitare l'impatto visivo lungo SP n. 71A;
- Studio di sistemazione delle aree libere interne al lotto;
- Opere di mitigazione delle recinzioni dell'area.

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

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

Caratteri idro-geo-morfologici:

Supporto dei paesaggi agrari e insediativi di valore - Ricarica di acquiferi critici

Sistemi morfogenetici:

Cca - Collina calcarea

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

Scala 1 : 10.000



INVARIANTE STRUTTURALE II – Rete Ecologica

Rete degli ecosistemi agropastorali:
Matrice agroecosistemica collinare

Scala 1 : 10.000

Invariante II - Rete Ecologica



INVARIANTE STRUTTURALE III – Carattere policentrico – Territorio urbanizzato

L'area ricade in ambito esterno al territorio urbanizzato ad ovest del tessuto urbano di Petroio

CARTA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI

Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

5.11 Le Crete Senesi - intersezione con 5.12 La Val d'Orcia

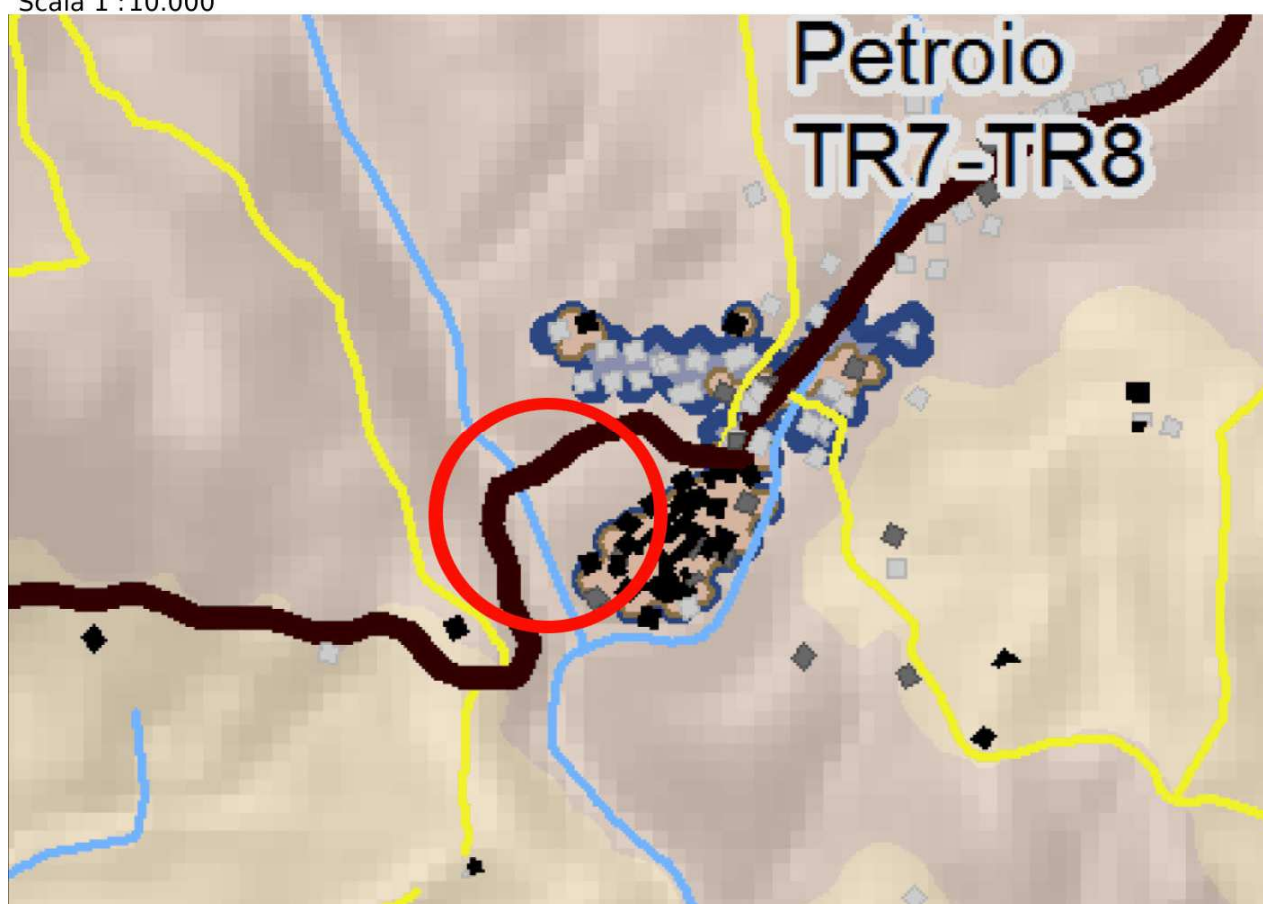
MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine

T.R.8 Tessuto Lineare

Scala 1 : 10.000

Invariante III - Territorio Urbanizzato



INVARIANTE STRUTTURALE IV – Morfotipi rurali

Morfotipi delle colture erbacee:

12. Morfotipo dell'olivicoltura

Invariante IV - Morfotipi rurali



3. CASTELMUZIO

AREA PER ATTREZZATURE SPORTIVE

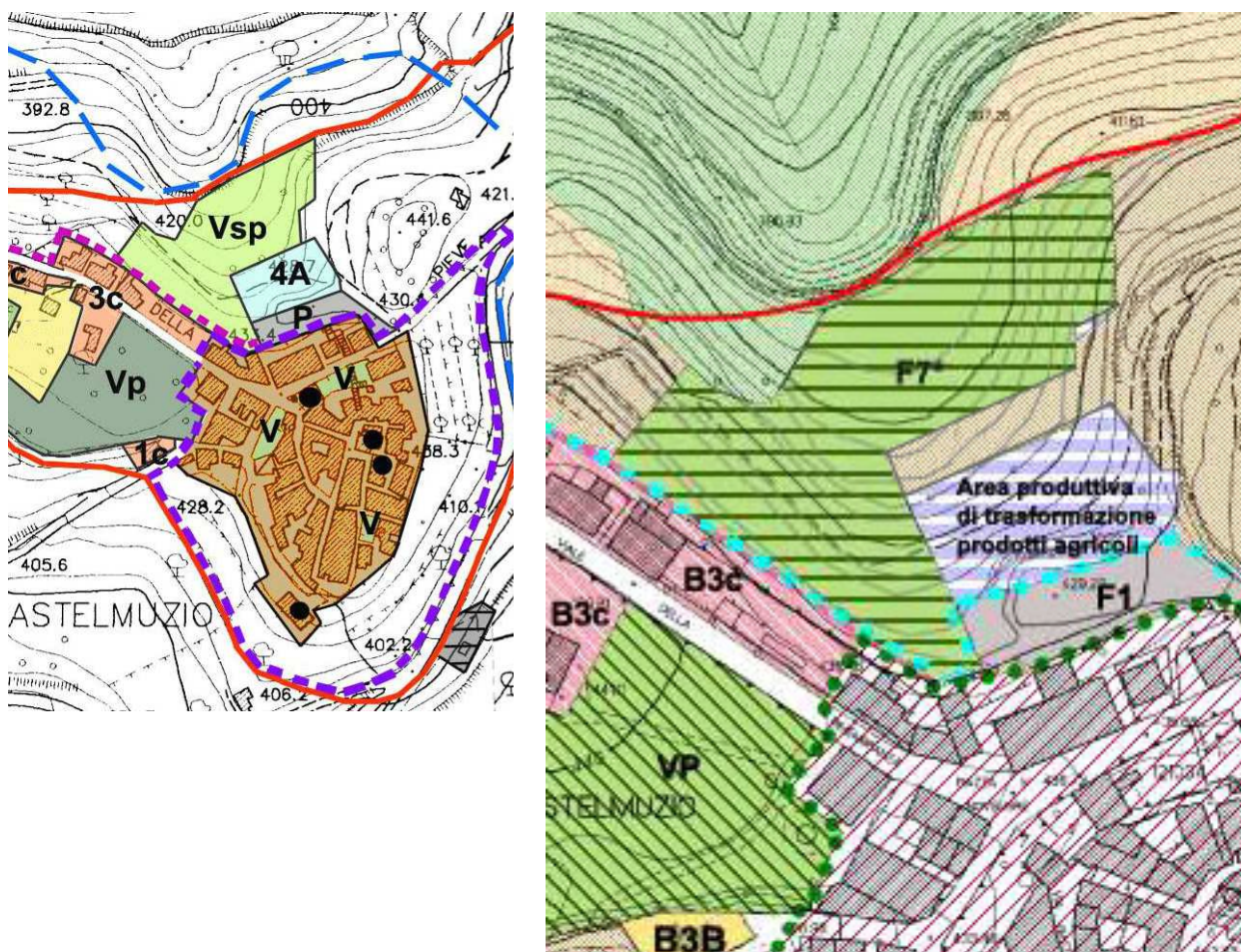
A nord-ovest del centro di Castelmuzio si trova un'area destinata dal P.S. a Verde Sportivo per la realizzazione di un campo di calcetto con relativi servizi. La zona è posizionata a valle in direzione nord-ovest del "Centro dell'Olio" ed a nord-est del tessuto lineare residenziale di Viale della Rimembranza.

L'area non è stata ancora attuata, ma l'Amministrazione intende mantenerne la previsione urbanistica, ridimensionando l'area di intervento.

I nuovi impianti potranno essere realizzati dalla Pubblica Amministrazione o da enti o da privati, previa stipulazione di una convenzione con il Comune che specifichi con chiarezza le modalità di esecuzione e l'uso pubblico.

A seguito di tale convenzione, il richiedente potrà costruire gli impianti sportivi a proprie spese, in base ad un progetto approvato dall'Amministrazione comunale, su concessione onerosa, assumendo la gestione del servizio secondo le modalità previste.

ESTRATTO 1 – P.S. scala 1: 5.000 - TAV. 22 – UTOE 3 – CASTELMUZIO

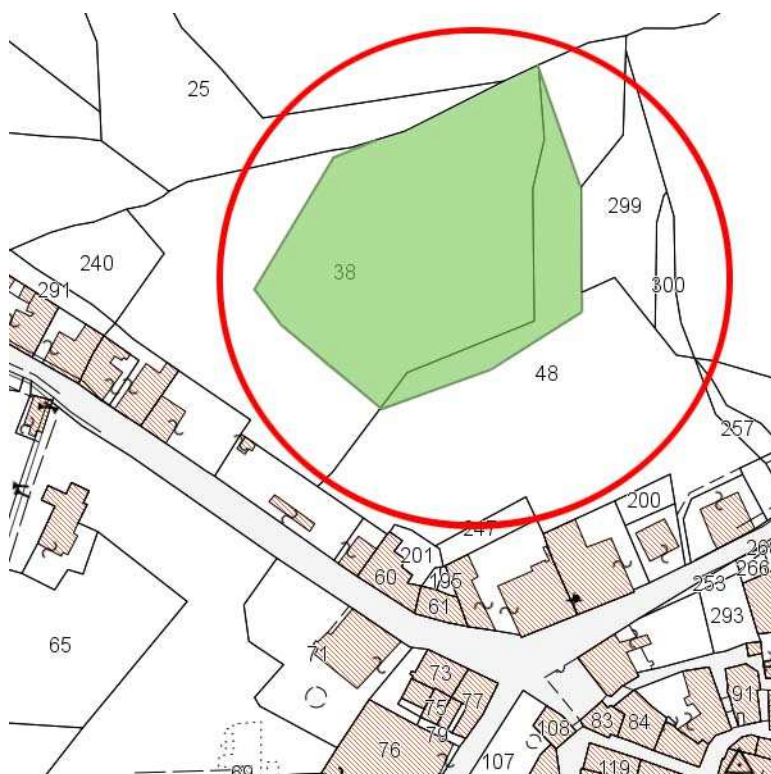


ESTRATTO 2 - R.U. Previgente scala 1: 2.000 - TAV. 5 – UTOE 3 – CASTELMUZIO

ESTRATTO 3 - ORTOFOTO - SCALA 1: 2.000
Punti di ripresa fotografica e indicazione dell'area proposta



ESTRATTO 4 - CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PROGETTO - SCALA 1: 2.000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Veduta dell'area interessata dal piazzale del "Centro dell'olio"



Foto 2 – Veduta dell'area dal piazzale del "Centro dell'olio"

Possibili alternative localizzative

L'area proposta per l'ampliamento si colloca a nord-ovest del centro, a valle del "Centro dell'olio", ed ha accesso dalla viabilità di servizio dello spazio polivalente.

L'area è posizionata in zona non visibile dal centro storico, né dall'edificato lineale di Via della Rimembranza, né dalla viabilità principale, collocandosi sul versante nord del centro e sviluppandosi in direzione nord-est, verso il territorio rurale.

Misure di mitigazione e/o di compensazione

I nuovi impianti saranno ammessi sulla base di un progetto che comprenda la sistemazione dell'intera area individuata, con adeguata previsione di spazi di servizio, in relazione al tipo di attività che vi si andrà a svolgere. Per quanto concerne la viabilità, sarà necessario prevedere un breve tratto di accesso, che si raccordi alla viabilità dello spazio polivalente.

Per gli spazi a parcheggio, sarà valutata la necessità di prevedere ulteriori spazi, oltre a quelli già esistenti a servizio del "Centro dell'olio".

L'intervento non presenta impatti significativi in termini di dotazioni infrastrutturali, di gestione delle acque, dei rifiuti e di gestione energetica.

L'integrazione paesaggistica dell'intervento non richiede particolari opere di mitigazione delle visuali, tuttavia sarà prevista una fascia con sistemazioni a verde cespugliato lungo la scarpata esistente a ridosso del piazzale del centro polivalente, visibile nella foto n. 2.

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

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

Caratteri idro-geo-morfologici:

Supporto dei paesaggi agrari e insediativi di valore Assorbimento di deflussi superficiali

Sistemi morfogenetici:

CBLr - Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistente



INVARIANTE STRUTTURALE II – Rete Ecologica

Rete degli ecosistemi agropastorali:
Matrice forestale ad elevata connettività



INVARIANTE STRUTTURALE III – Carattere policentrico – Territorio urbanizzato

L'area ricade in ambito esterno al territorio urbanizzato a nord del tessuto urbano

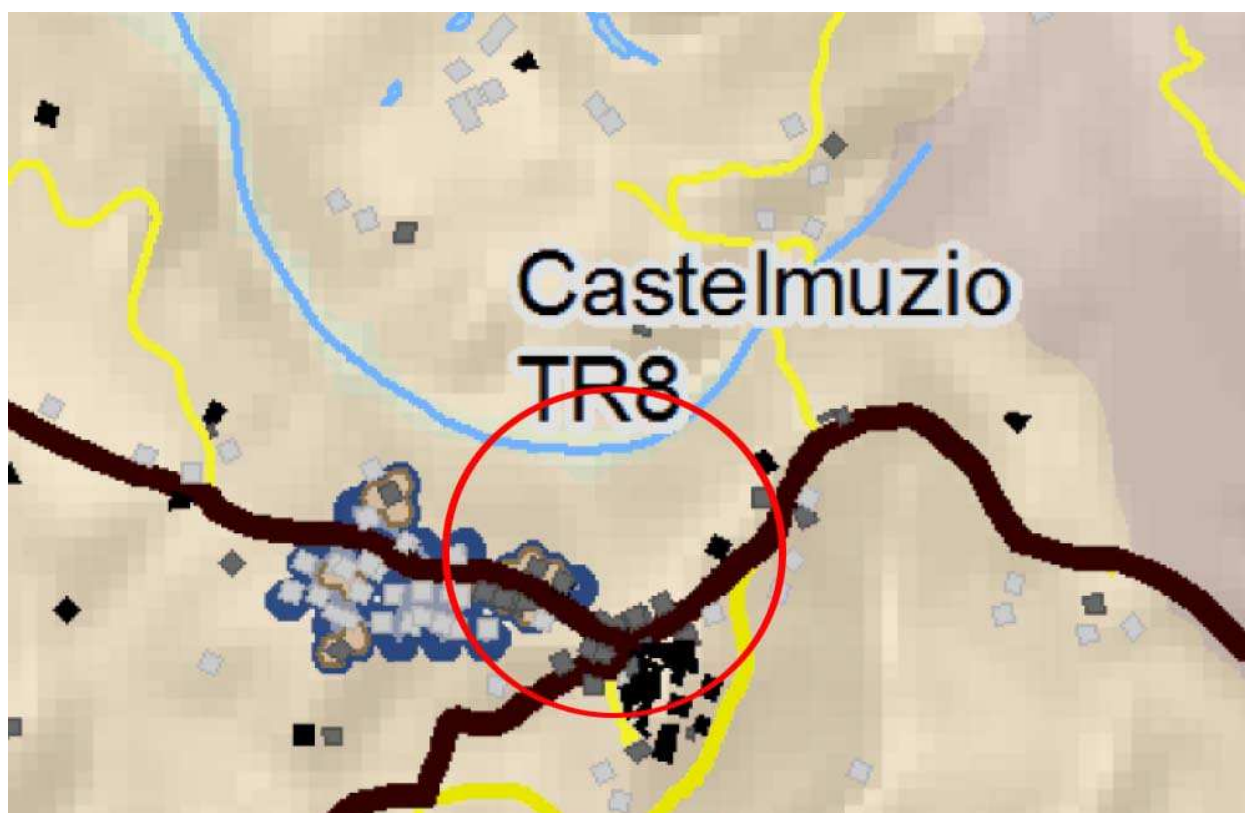
CARTA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI

Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

5.11 Le Crete Senesi - intersezione con 5.12 La Val d'Orcia

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

T.R.8 Tessuto Lineare



INVARIANTE STRUTTURALE IV – Morfotipi rurali

Morfotipi delle colture erbacee:
12. Morfotipo dell'olivicoltura



4. CASTELMUZIO

AREA SPECIALE DI SERVIZIO PER DEPOSITI A SERVIZIO DI IMPRESE EDILI

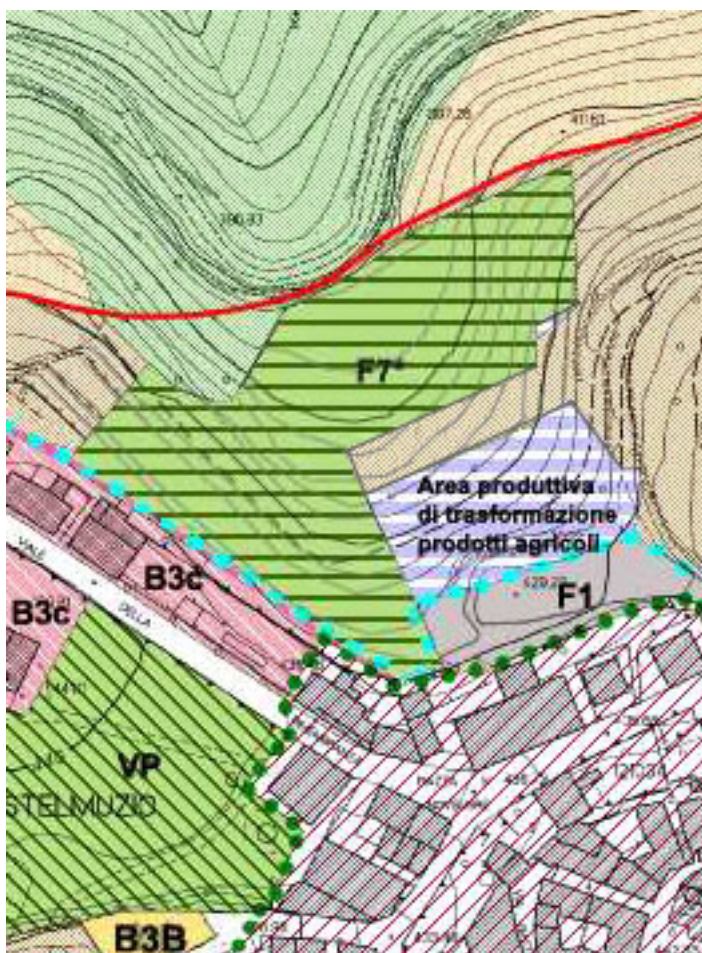
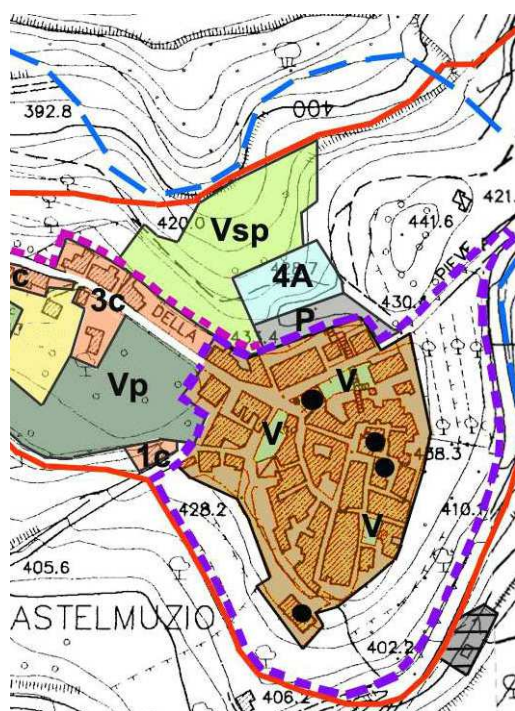
A nord-ovest del centro di Castelmuzio si trova l'area destinata dal P.S. a Verde Sportivo, già descritta al precedente punto 3, che si trova a valle del "Centro dell'Olio" ed a nord-est del tessuto lineare residenziale di Viale della Rimembranza.

Gli operatori economici presenti nel territorio in ambito edilizio hanno più volte sollecitato l'Amministrazione comunale nel reperimento di un'area idonea alla destinazione specifica di "rimessa per macchinari, materiali ed attrezzature", oggi inidoneamente collocati nelle aree di pertinenza dei fabbricati di proprietà delle medesime imprese edili.

La fascia di Verde Sportivo già prevista dal P.S. e posta immediatamente a valle del tessuto lineare residenziale, delimitata da un muro a retta in pietra, può essere scorporata dalla destinazione VSp ed essere destinata all'uso richiesto.

La previsione dell'area di servizio può essere attuata assecondando l'andamento naturale dei terreni, che presentano un andamento scosceso ben visibile nella foto n. 1 e sfruttando per la viabilità di accesso il sentiero esistente a mezzacosta, visibile nella stessa foto.

ESTRATTO 1 – P.S. scala 1: 5.000 - TAV. 22 – UTOE 3 – CASTELMUZIO

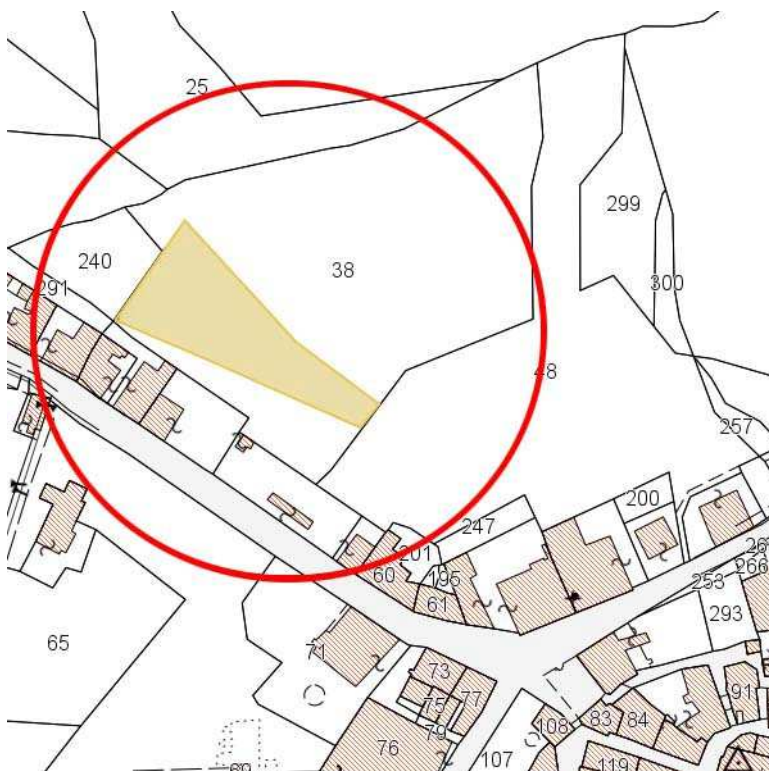


ESTRATTO 2 - R.U. Previgente scala 1: 2.000 - TAV. 5 – UTOE 3 – CASTELMUZIO

ESTRATTO 3 - ORTOFOTO con indicazione dell'area proposta - SCALA 1: 2.000
Punti di ripresa fotografica e indicazione dell'area proposta



ESTRATTO 4 - CATASTALE CON INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI PROGETTO - SCALA 1: 2.000



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Veduta dell'area dall'angolo di sinistra della viabilità di servizio del "Centro dell'Olio"



Foto 2 - Veduta dell'area dall'angolo di destra della viabilità di servizio del "Centro dell'Olio"

Possibili alternative localizzative

La "rimessa di macchinari, materiali ed attrezzature" costituisce una destinazione di servizio che difficilmente si coniuga con le necessità di tutela e di salvaguardia degli aspetti paesistici del territorio.

All'interno del perimetro del territorio urbanizzato non si trovano aree già adibite ad usi produttivi utilizzabili allo scopo, né si considera possibile e opportuno prevedere nuove aree artigianali che non si concilierebbero con le necessità di tutela ambientale del borgo storico.

L'area, pur essendo limitrofa al tessuto urbano, si presenta in posizione sufficientemente "appartata" ed ha inoltre facile accesso dalla viabilità di servizio adiacente al "Centro dell'Olio".

Misure di mitigazione e/o di compensazione

L'area non è visibile dal centro storico, né dalla viabilità principale di Via della Rimembranza, sviluppandosi in direzione nord-est verso il territorio rurale.

L'intervento dovrà tuttavia essere assoggettato a precise norme e regolamentazioni delle attività di stoccaggio, in modo da preservare il decoro e le visuali.

L'integrazione paesaggistica dell'intervento prevede la realizzazione di schermature a verde per impedire ogni tipo di visuale dal retro degli edifici di Via della Rimembranza, dal piazzale del centro polivalente e dal territorio rurale circostante.

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

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

Caratteri idro-geo-morfologici:

Supporto dei paesaggi agrari e insediativi di valore Assorbimento di deflussi superficiali

Sistemi morfogenetici:

CBLr - Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistente



INVARIANTE STRUTTURALE II – Rete Ecologica

Rete degli ecosistemi agropastorali:
Matrice forestale ad elevata connettività



INVARIANTE STRUTTURALE III – Carattere policentrico – Territorio urbanizzato

L'area ricade in ambito esterno al territorio urbanizzato a nord del tessuto urbano

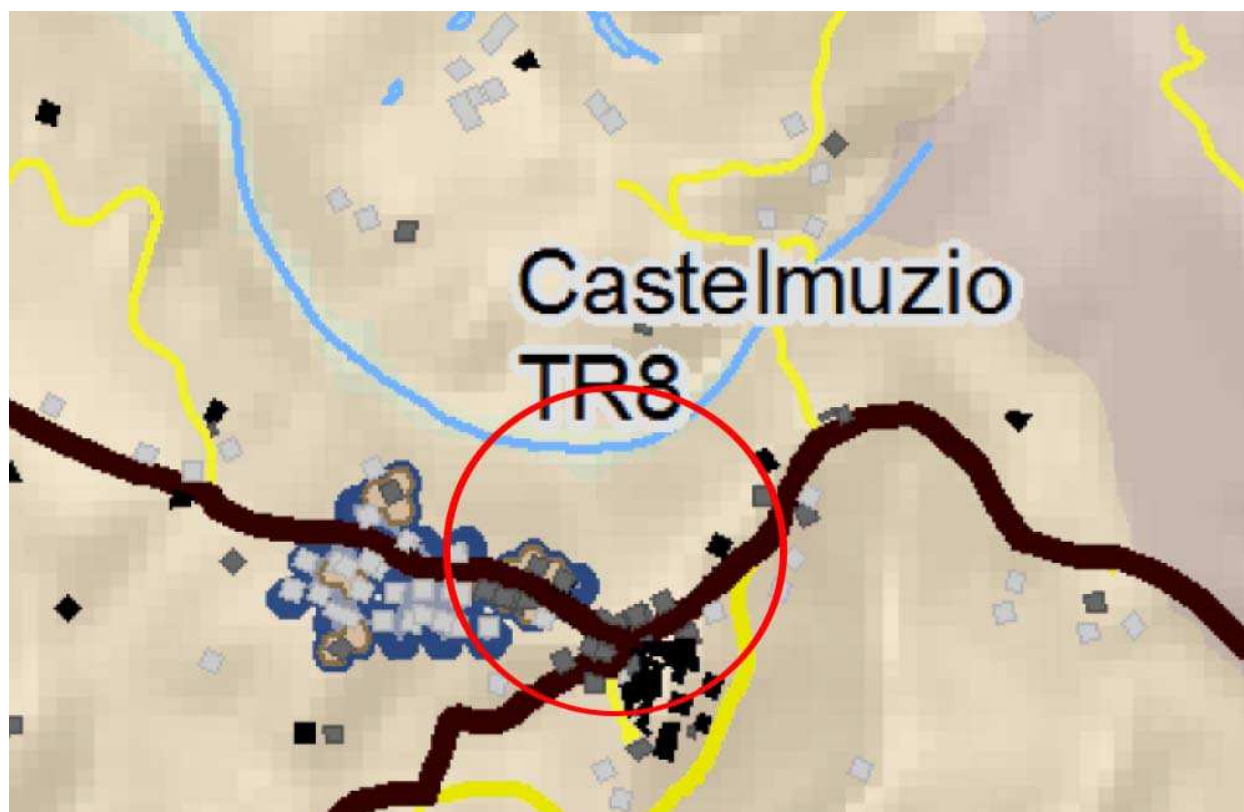
CARTA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI

Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

5.11 Le Crete Senesi - intersezione con 5.12 La Val d'Orcia

MORFOTIPI DELLE URBANIZZAZIONI CONTEMPORANEE

T.R.8 Tessuto Lineare



INVARIANTE STRUTTURALE IV – Morfotipi rurali

Morfotipi delle colture erbacee:

12. Morfotipo dell'olivicoltura



5. TERRITORIO APERTO

NUOVA EDIFICAZIONE PER LA REALIZZAZIONE DI STRUTTURA TERMALE TURISTICO-RICETTIVA - LOC. PECORILE

La proposta per la realizzazione di una struttura termale turistico-ricettiva è stata formulata dalla proprietà del Podere Pecorile, a sud del territorio comunale di Trequanda, in prossimità del confine col Comune di Pienza. Attualmente il podere è già destinato ad attività turistico-ricettiva, denominata "Hotel Locanda Vesuna", per una capacità di 25 posti letto.

L'edificio, schedato nel P.S. tra le "Case sparse di interesse storico" con la scheda n. 194, presenta caratteristiche di valore architettonico coerente con il contesto dei luoghi.

L'edificio è assoggettato a categorie di intervento di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro (con le specifiche dettate dalle NTA per il "Restauro dell'architettura rurale: specifiche tecniche"), ristrutturazione edilizia D1 (che prevede la conservazione degli elementi tradizionali qualificanti e di particolare pregio e la ristrutturazione delle parti e degli elementi rimanenti, sia interni che esterni all'edificio, alterati a causa di modifiche recenti o comunque privi di qualità significative).

La proprietà ha effettuato delle indagini dalle quali sarebbe emersa la presenza in loco di una sorgente di acqua termale a circa 200 m di profondità e pertanto intende proporre la realizzazione di una nuova struttura termale turistico-ricettiva in posizione staccata rispetto al podere.

L'edificio esistente e la sua pertinenza edilizia resteranno invariati e continueranno a mantenere le stesse categorie di intervento, visto che sarebbe impensabile proporre un ampliamento ed uno stravolgimento delle attuali caratteristiche di pregio tipologico ed architettonico del Podere Pecorile.

L'area proposta per l'intervento di trasformazione è stata individuata nella porzione di terreno, della stessa proprietà, posta a nord del podere ed attualmente ad uso seminativo, evidenziato nel successivo "Estratto 3 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO".

I parametri proposti per l'intervento di nuova edificazione sono i seguenti:

- Hotel 120 camere
- Centro congressi 350 posti
- Centro Wellness e Beauty SPA
- Ristorante
- Sala espositiva
- Piccola palestra
- Piscina termale aperta al pubblico
- Serra

Lo 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.

La progettazione dovrà essere estesa all'intero ambito territoriale e paesaggistico interessato, specificando con verifiche grafiche bidimensionali e tridimensionali (sezioni e profili di tutti i versanti, foto-inserimenti, renderings, modelli) i rapporti con il contesto, le sistemazioni e l'utilizzo delle aree circostanti, le dotazioni infrastrutturali, la regimazione delle acque, la sistemazione delle aree esterne con la specificazione delle essenze arboree utilizzate, la viabilità, la sistemazione degli accessi, le aree di parcheggio, le recinzioni, l'illuminazione, ecc.

L'ipotesi di inserimento dell'intervento nel Piano Operativo specificherà nel dettaglio le modalità di attuazione ed i contenuti degli elaborati progettuali, che dovranno consentire una adeguata valutazione di tutte le eventuali criticità collegate alla realizzazione delle trasformazioni proposte e le eventuali misure di mitigazione degli interventi.

Le Norme Tecniche di Attuazione specificheranno inoltre i caratteri tipologici ed edilizi dei fabbricati con puntuali prescrizioni in merito all'organizzazione planivolumetrica dell'intervento, alle altezze, ai materiali, alle tecniche costruttive, ai colori ed alle finiture, in modo da rendere l'intervento compatibile con i caratteri di ruralità del contesto ambientale e paesaggistico.

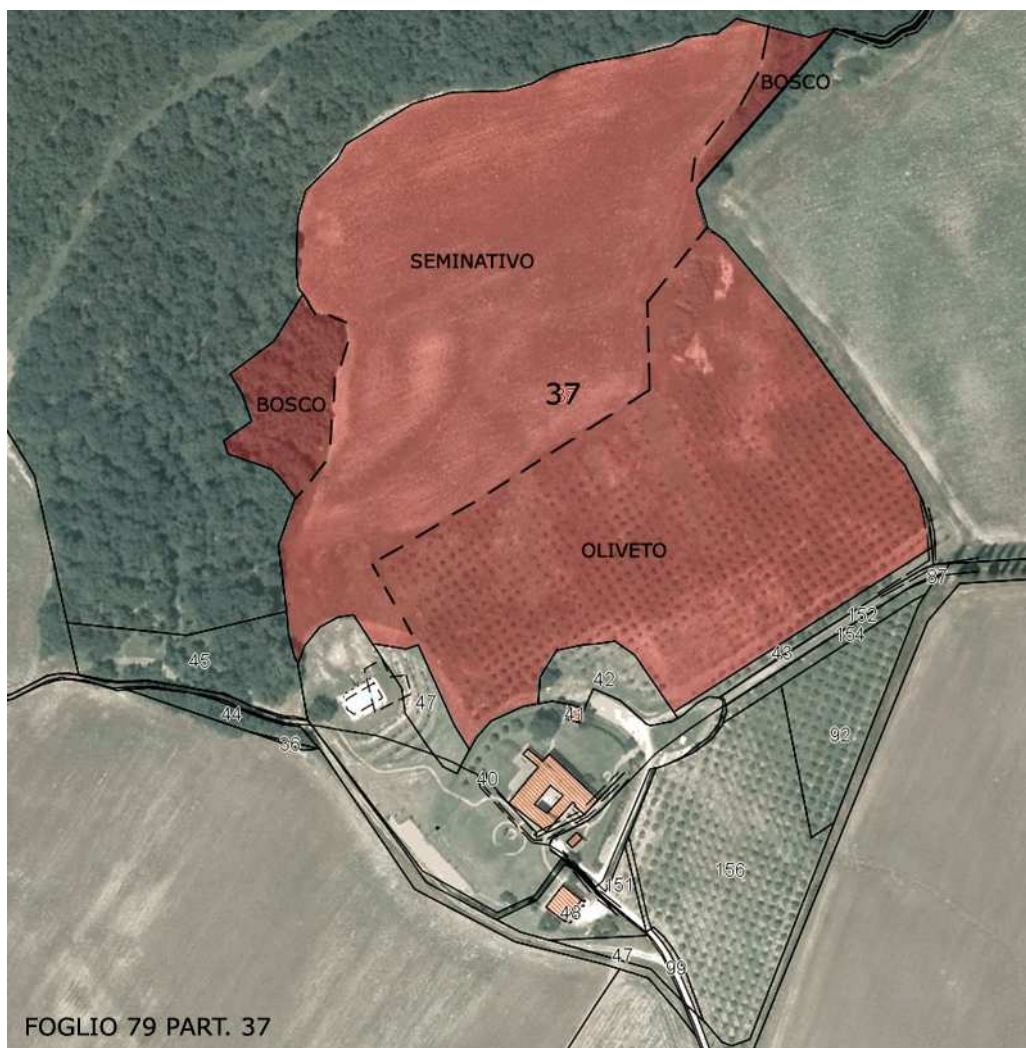


ESTRATTO 1 - ORTOFOTO

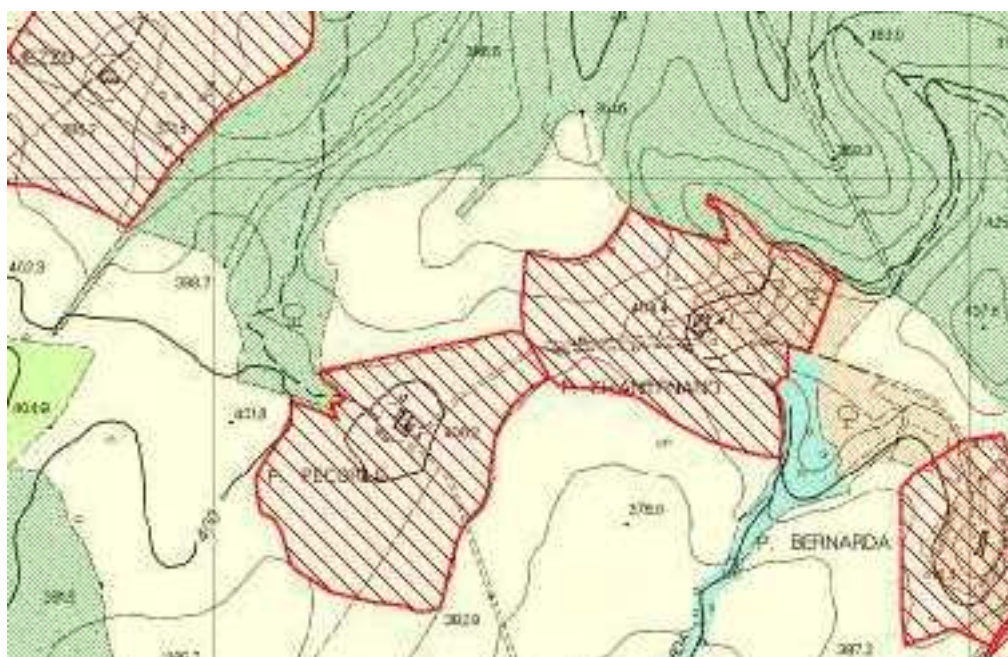
ESTRATTO 2 - CATASTALE



ESTRATTO 3 - INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO



ESTRATTO 4 - P.S. - TAV. 20.2 – scala 1: 10.000

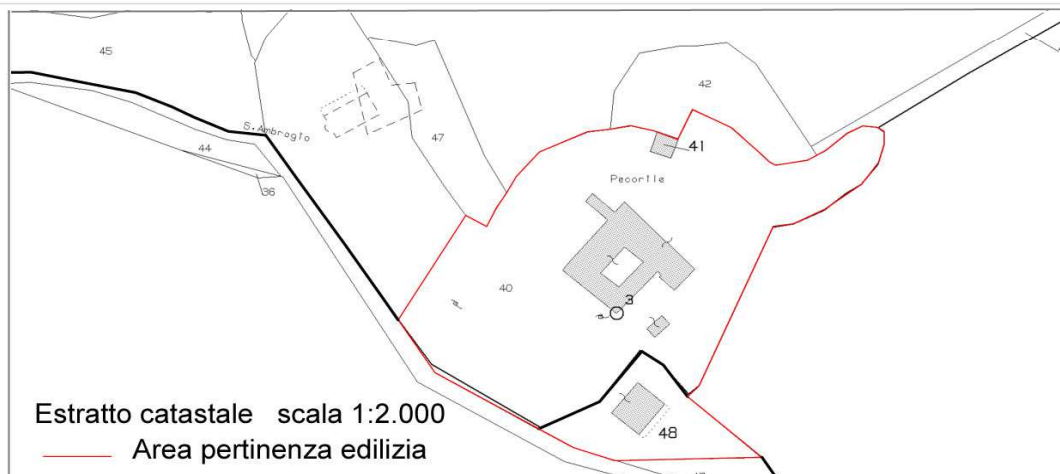


SCHEDA N. 194 E RELATIVA AREA DI PERTINENZA PAESAGGISTICA**SCHEDA N. 194**

Denominazione (Toponimo): Pecorile	
Ubicazione A sud del centro storico di Castelmuzio nei pressi del confine comunale con Pienza	
Contesto paesistico: rapporto strutturale e prospettico con l'intorno territoriale - M 1.5 - Tessuto agrario a maglia media - seminativi collinari - Art.23 N.T.A.	Morfologia territoriale - Caratteristiche del sito - Insediamento di fondo valle ☐ - Insediamento pedecollinare ☐ - Insediamento di pendio di mezza costa ☐ - Insediamento di crinale ☐ - Insediamento di poggio ☒
Epoca di costruzione Presente nel Catasto Leopoldino - 1865	
Morfologia - Tipologia <u>Caratteristiche di impianto e di aggregazione:</u> - Nucleo	<u>Elementi tecno-morfologici:</u>
Manufatti secondari - Fienile ☐ - Baracche a servizio di orti ☐ - Ricovero macchinari e attrezzi ☐ - Ricovero animali ☐ - Limonaia ☐ - Cappella ☐	Tipologia degli spazi aperti <u>Elementi di arredo:</u> <u>Elementi ambientali - Specie arboree emergenti:</u> - Aia/cortile - Alberature singole
Valore storico-architettonico - Edificio di notevole valore storico - architettonico e testimoniale (I) ☐ - Edificio di valore architettonico, coerente con il contesto dei luoghi (II) ☒ - Edifici di interesse morfologico e/o tipologico con alterazioni (III) ☐ - Edificio di scarso interesse architettonico ma compatibile con il contesto (IV) ☐ - Edificio di interesse architettonico nullo ed incompatibile con il contesto (V) ☐ - Rudere ☐	
Vincoli	

PRESCRIZIONI DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

Destinazioni previste Abitative, agricole ed attività connesse, agriturismo, di piccolo artigianato, relative alla trasformazione e conservazione dei prodotti dell' agricoltura tradizionale locale.
Tipo e modalità di intervento Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione edilizia D1. Intervento edilizio: diretto. Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere l'integrità delle caratteristiche distributive e tecno-morfologiche originali, nonchè prevedere la conservazione di tutti gli elementi di organizzazione degli spazi aperti e alberature esistenti.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto 1 - Veduta aerea google maps



Foto 2 - Veduta dal podere Pecorile



Foto 1-2 – Podere Pecorile

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

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

Caratteri idro-geo-morfologici:

Supporto dei paesaggi agrari e insediativi di valore Assorbimento di deflussi superficiali

Sistemi morfogenetici:

CBSa - Collina dei bacini neo-quaternari, sabbie dominanti

Cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico

Scala 1 : 10.000

Invariante I - Sistemi morfogenetici



INVARIANTE STRUTTURALE II – Rete Ecologica

Rete degli ecosistemi agropastorali:
Matrice agroecosistema collinare

Scala 1 : 10.000

Invariante II - Rete Ecologica



INVARIANTE STRUTTURALE III – Carattere policentrico – Territorio urbanizzato

L'area ricade in ambito rurale esterno al territorio urbanizzato a sud del territorio comunale

CARTA DEI MORFOTIPI INSEDIATIVI

Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare

5.11 Le Crete Senesi - intersezione con 5.12 La Val d'Orcia

Scala 1 : 10.000

Invariante III - Territorio Urbanizzato

