



Piano Strutturale

PROGETTISTA DEL PIANO STRUTTURALE APPROVATO CON DCC N. 23 DEL 12.04.1999
DOTT. ARCH. PIER CARLO TESI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DISCIPLINA DEL TERRITORIO

AGGIORNAMENTO dicembre 2010 - v46 - **ELAB. 6V**

VARIANTE 2010

Adottata con DCC n. del pubblicato sul BURT n. in data
Approvata con DCC n. del pubblicato sul BURT n. in data

PROGETTISTA RESPONSABILE DELLA VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE Dott. Arch. Francesco Ventani

Analisi conoscitiva e valutazioni sul patrimonio edilizio esistente aree aperte Dott.ssa Arch. Valeria Lingua
valutazione Integrata - VAS e revisione Normativa Urbanistica Dott. Arch. Massimo Ventani

Agronomo forestale Dott.ssa Bianca Adamo

Geologia Dott. Silvano Becattelli

Percorso Partecipativo: Dott.ssa Arch. Claudia Giordano - Dott.ssa Arch. Silvia Rinaldi - Dott. Arch. Alessandro Marotta

Responsabile della Comunicazione e Progetto PIR: Dott.ssa Arch. Valeria Lingua

Responsabile UTC e del Procedimento: Geom. Daniele Benocci

Segretario Comunale: Dott.ssa Marina Savini

Sindaco Marco Mariotti

Assessore Urbanistica Daniele Nucci

ARCHITETTURA&URBANISTICA



INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- ART. 1 - NATURA E FUNZIONI DEL PIANO STRUTTURALE
- ART. 2 - EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE
- ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE
- ART. 4 - ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

TITOLO II - DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO E STATUTO DEI LUOGHI

- ART. 5 - STRUTTURA DEL TERRITORIO: SISTEMI E SUBSISTEMI

CAPO I - SISTEMA DELLA PIANURA (A)

- ART. 6 - ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA DI PIANURA (A)
- ART. 7 - SUBSISTEMA TERRITORIO APERTO PIANURA ASCIUTTA (A1.A)
- ART. 8 - SUBSISTEMA TERRITORIO APERTO PIANURA INONDABILE (A1.B)
- ART. 9 - SUB SISTEMA EDIFICATO CAPOLUOGO (A2)
- ART. 10 - SUB SISTEMA EDIFICATO DI PONTE D'ARBIA (A.3A)
- ART. 11 - SUB SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI SPARSI DI PIANURA: AGGREGATI, NUCLEI DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (A.3B)

CAPO II - SISTEMA DELLA COLLINA

- ART. 12 - SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO COLLINARE (B)
- ART. 13 - SUB SISTEMA TERRITORIO APERTO COLLINA COLTIVATA (B1.A)
- ART. 14 - IL SUB SISTEMA TERRITORIO APERTO COLLINA BOSCATI (B1.B)
- ART. 15 - SUB SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI COLLINARI: CENTRI MINORI, AGGREGATI, NUCLEI E BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (B2)

CAPO III - UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI - UTOE

- ART. 16 - GENERALITÀ
- ART. 17 - UTOE 01 - BUONCONVENTO CAPOLUOGO
- ART. 18 - AMBITO A - CENTRO STORICO
- ART. 19 - AMBITO B - ESPANSIONE STORICA E RECENTE OCCIDENTALE
- ART. 20 - AMBITO C - ESPANSIONE ORIENTALE
- ART. 21 - AMBITO D - FASCIA COMPRESA TRA LA CASSIA E LA FERROVIA
- ART. 22 - AMBITO E - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI INTERESSE COMUNALE
- ART. 23 - AMBITO F - OMBRONE
- ART. 24 - AMBITO G - PROPAGGINE NORD
- ART. 25 - UTOE 02 - BIBBIANO
- ART. 26 - UTOE 03 - PONTE D'ARBIA
- ART. 27 - UTOE 04 - PERCENNA
- ART. 28 - UTOE 05 - AREA DI RINATURALIZZAZIONE DESTINATA AD ATTIVITÀ DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE I

CAPO IV - IL TERRITORIO RURALE

- ART. 29 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE IN ZONA CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA.
- ART. 30 - AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA
- ART. 31 - AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA
- ART. 32 - DISCIPLINA CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI
- ART. 33 - DISCIPLINA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO
- ART. 34 - DISCIPLINA PER LA TRASFORMABILITÀ DEGLI APPODERAMENTI E DEGLI ANNESSI AGRICOLI DEL TERRITORIO APERTO
- ART. 35 - INDICAZIONI TECNICHE FINALIZZATE ALL'EDILIZIA DI QUALITÀ E SOSTENIBILE

CAPO V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

- ART. 36 – INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.

CAPO VI – DISCIPLINA AMBIENTALE E PAESISTICA

- ART. 37 – DISPOSIZIONI GENERALI VOLTE A TUTELARE LE RISORSE IDRICHE DEL SOTTOSUOLO
- ART. 38 – MISURE PER LA PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO DELLE RISORSE IDRICHE
- ART. 39 – MISURE DI BILANCIAMENTO DEI PRELIEVI IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO CLIMATICO
- ART. 40 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E DISPOSIZIONI LEGISLATIVE PER LA REALIZZAZIONE DEI POZZI, AI FINI DEL BUON REGIME DELLE ACQUE E DELLA LORO SALVAGUARDIA DAL PUNTO DI VISTA QUALITATIVO E QUANTITATIVO
- ART. 41 – DISCIPLINA DEGLI SCARICHI
- ART. 42 – CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI RISPETTO AGLI ACQUIFERI SOTTERRANEI
- ART. 43 – RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE
- ART. 44 – SALVAGUARDIE PER I CORSI D'ACQUA PRINCIPALI AI FINI DEL CORRETTO ASSETTO IDRAULICO
- ART. 45 – DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA
- ART. 46 – DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA
- ART. 47 – DISCIPLINA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL)
- ART. 48 – PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DEL BACINO REGIONALE OMBRONE
- ART. 49 – DISCIPLINA DELLE AREE PROTETTE
- ART. 50 – POTERI SOSTITUTIVI
- ART. 51 – LE INVARIANTI STRUTTURALI - GLI ELEMENTI STATUTARI

TITOLO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

- ART. 52 - MISURE DI SALVAGUARDIA
- ART. 53 – CRITERI PER DEFINIRE E VALUTARE PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI COMPETENZA COMUNALE
- ART. 54 – INDIRIZZI PROGRAMMATICI

- APPENDICE - INDIRIZZI DI BUONA CONDUZIONE DEI SUOLI
- TABELLA 1 – QUANTIFICAZIONE DELLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL P.S
- TABELLA 2 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI - SUBSISTEMI – UTOE – AMBITI

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - NATURA E FUNZIONI DEL PIANO STRUTTURALE

- 1.1 Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo di tutto il territorio comunale ed è formato in ottemperanza alla Legge Regionale n. 1/2005 "Norme per il governo del territorio" smi e dei relativi Regolamenti d'Attuazione:
- DPGR n. 2R del 09/02/2007 "Regolamento d'attuazione art. 37 comma 3 L.R. 1/2005 - Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti"
 - DPGR n. 3R del 09/02/2007 "Regolamento d'attuazione disposizioni Titolo V L.R. 1/2005"
 - DPGR n. 4R del 09/02/2007 "Regolamento d'attuazione art. 11 comma 5 L.R. 1/2005 in materia di Valutazione Integrata"
 - DPGR n. 5R del 09/02/2007 "Regolamento d'attuazione Titolo IV Capo III (il territorio rurale) L.R. 1/2005"
 - DPGR n. 26R del 27/04/2007 "Regolamento d'attuazione art. 62 L.R. 1/2005 in materia di indagini geologiche"
- 1.2 Ogni trasformazione urbanistica e/o edilizia ed ogni attività capace di incidere sulle risorse essenziali del territorio obbedisce al PIANO STRUTTURALE
- 1.3 Il PIANO STRUTTURALE disciplina specificamente gli aspetti paesistici ed ambientali, secondo i principi e le finalità della Legge 08.08.1985, n. 431, del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e della Deliberazione del Consiglio Regionale 19.07.1988, n. 296, pertanto supera le salvaguardie istituite dal Capo III della stessa DCR 296/88.
- 1.4 Il PIANO STRUTTURALE del Comune di Buonconvento, come modificato dalla presente variante integrativa approvata con DCC n. 23 del 12.04.1999, è formato ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale 1/2005 "Norme per il governo del territorio" e dei relativi Regolamenti d'Attuazione, con le procedure di cui all'art. 17.

ART. 2 - EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE

- 2.1 Le disposizioni del PIANO STRUTTURALE sono vincolanti per la parte gestionale del Regolamento Urbanistico e dell'eventuale Piano Complesso d'Intervento (art. 56 della Legge Regionale 1/2005)
- 2.3 Il PIANO STRUTTURALE vige a tempo indeterminato ed entra in vigore il giorno in cui viene pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione Toscana.

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE

- 3.1 Il PIANO STRUTTURALE si attua con il Regolamento urbanistico di cui all'art. 55, con i Piani attuativi di cui all'art. 65 con il Regolamento Edilizio di cui all'art. 64 della Legge Regionale 1/2005
- 3.2 Il Regolamento Urbanistico conterrà le condizioni di fattibilità degli interventi verificate sulle risultanze delle indagini geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche, idrauliche e sismiche che fanno parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale.

ART. 4 - ELABORATI DEL PIANO STRUTTURALE

- 4.01 Formano il PIANO STRUTTURALE questi elaborati:
- il quadro conoscitivo;
- la relazione;
- la presente disciplina del territorio;
- la carta di progetto, in scala 1:10.000 (Tav. 1V).
- 4.02 Hanno valore prescrittivo, nei limiti di efficacia del PIANO STRUTTURALE, la presente disciplina del territorio e la carta di progetto.
- 4.03 Hanno valore descrittivo e integrativo la relazione e il quadro conoscitivo.
- 4.04 Il quadro conoscitivo si compone di questi elaborati, formati appositamente per il PIANO STRUTTURALE e ad esso allegati:

Quadro Conoscitivo:

Av – Carta dei Vincoli, scala 1:10.000, sostituisce l'elaborato A

BCv – Carta dei Sistemi Ambientali, scala 1:10.000, sostituisce gli elaborati B e C

D – Carta della Viabilità, scala 1:10.000

E – Carta delle Aziende Agricole e dei Centri Aziendali, scala 1:10.000

Schede delle strade vicinali ad uso pubblico classificate con Del. 24.05.1967, n. 38

Schede delle strade vicinali con fondo demaniale non classificate; Elenco delle aziende agricole

Schede riassuntive sul tipo di conduzione, sull'ordinamento colturale prevalente, impianti di irrigazione, allevamenti, di tutte le aziende agricole esistenti sul territorio comunale

Fv - Carta altimetrica e del reticolo idrografico, scala 1:15.000, sostituisce la relativa precedente carta (senza lettera)

Carta della crescita storica del Capoluogo 1:5.000

Elenco dei siti archeologici del Comune di Buonconvento

Elenco degli edifici schedati ai sensi della Legge regionale 19.02.1979, n. 10 e della Legge regionale 21.05.1980, n. 59

Carta di analisi dello stato di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale vigente, redatta in unico originale colorato a mano su copia eliografica dello Strumento Urbanistico Generale vigente (Capoluogo) in scala 1:2.000, ridotto fotograficamente e riprodotto in formato A3

Elenco ed illustrazione delle situazioni riscontrate diverse dalle previsioni vigenti

Verifica degli standard urbanistici (tabella)

Popolazione residente al 31 Dicembre anni 1971—1995, nati, morti, immigrati, emigrati, saldo naturale, migratorio e demografico, dimensione media dei nuclei familiari (tabella e grafici); Popolazione residente ai censimenti 1901—1991 (grafico); Occupati per settore di occupazione, confronto dei censimenti '81 e '91 (tabella e grafico); Orari delle principali attività e dei servizi pubblici; Bibliografia ragionata delle opere e degli studi su Buonconvento

Tavola G1v – Carta geologica e geologico-tecnica, in scala 1:10.000;
Tavola G2v – Carta geomorfologica, in scala 1:10.000;
Tavola G3v – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi, in scala 1:10.000;
Tavola G4v – Carta delle aree a pericolosità idraulica, in scala 1:10.000;
Tavola G5v – Carta delle aree a pericolosità geomorfologica in scala 1:10.000;
Tavola G6v – Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL), in scala 1:2.000;

Elaborato RGv - Relazione geologica.

PTv – Carta delle Permanenze Territoriali, scala 1:10.000

ROv – Carta delle Risorse ed Opportunità, scala 1:10.000

U1v – Carta dell'Uso del Suolo, scala 1:10.000, sostituisce la relativa precedente carta (senza lettera)

U2v – Carta della Vegetazione, scala 1:10.000

- U3v – Carta della Maglia Agraria, scala 1:10.000
- U4v – Relazione sugli aspetti agronomici e pedologici
- Progetto di Piano:
 - 1v – Carta di Progetto, scala 1:10.000, sostituisce l'elaborato 1
 - 2v – Carta delle UTOE e degli Ambiti, scala 1:10.000
 - 3v – Carta delle Aree di Rispetto del PEE, scala 1:10.000
 - 4v - Schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte
 - 5v – Carta delle Zone con Esclusiva e Prevalente funzione agricola, scala 1:10.000
 - 6v - Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale - Disciplina del Territorio

- 4.05 Il quadro conoscitivo assume questi elementi conoscitivi prodotti al di fuori del PIANO STRUTTURALE, che rimangono nella loro collocazione originaria e non sono allegati:
- Carta dei Quattro Conservatori del 1748 Catasto Leopoldino;
 - Catasto Italiano;
 - Nuovo Catasto Terreni, fogli di impianto, 1932;
 - Nuovo Catasto Terreni, stato al 1950 circa;
 - Nuovo Catasto Terreni, stato attuale, aggiornato a vista dall'Ufficio Tecnico Comunale;
 - Carta dell'erosione del suolo in atto 1:25.000 (G.R.T.);
 - Carta del rischio potenziale d'erosione del suolo 1:25.000 (G.R.T.);
 - Carta della capacità d'uso agricolo—forestale 1:25.000 (G.R.T.)
 - Catalogo BAA;
 - Schedature degli edifici ai sensi delle Leggi regionali 19.02.1979, n. 10 e 21.05.1980, n. 59;
 - Coordinamento degli strumenti urbanistici dell'area delle crete senesi e della Vai d'Arbia: Quadro macroeconomico, CLES sri, Roma, 1993;
 - Coordinamento degli strumenti urbanistici dell'area delle crete senesi e della Vai d'Arbia: Quadro macroeconomico — seconda fase, CLES sri, Roma, 1994;
 - Coordinamento degli strumenti urbanistici dell'area delle crete senesi e della Vai d'Arbia: Quadro macroeconomico — seconda fase, Appendice Statistica, CLES sri, Roma, 1994;
 - Coordinamento degli strumenti urbanistici dell'area delle crete senesi e della Vai d'Arbia: Relazione Generale — seconda fase, Carlo Nepi, Siena, 1994;
 - Coordinamento degli strumenti urbanistici dell'area delle crete senesi e della Vai d'Arbia: Documento di sintesi finale, s.l. (Siena), s.d.;
 - IRPET, I sistemi economici locali della Toscana: Siena, Firenze, 1996;
 - Progetto per la realizzazione di un sistema di itinerari storico naturalistici della segnaletica e delle attrezzature complementari nell'area delle Crete senesi - Vai d'Arbia, Comuni di Asciano, Buonconvento, Monteroni d'Arbia, Rapolano Terme, S. Giovanni d'Asso, Trequanda; arch. Claudio Mancianti, arch. Massimo Marini, Mauro Oriandini; Ottobre 1995;
 - Studio idrologico—idraulico del bacino del F. Ombrone e del T. Arbia, nel tratto urbano di Buonconvento, finalizzato all'accertamento della fattibilità delle previsioni urbanistiche del nuovo P.R.G., ai sensi della D.C.R. 230/1994; PRO-INT Ingegneria, 1996;
 - Analisi della pericolosità idraulica del T. Arbia dalla confluenza del T. Massellone a Buonconvento e del F. Ombrone nell'intorno della confluenza con il T. Arbia; Ing. L. Castellani (Studio liDea - Prato) per Provincia di Siena, 2005.
- 4.06 L'Amministrazione Comunale aggiorna il quadro conoscitivo ogni qual volta si verifichi una modifica significativa.

TITOLO II - DISCIPLINA STRUTTURALE DEL TERRITORIO E STATUTO DEI LUOGHI

ART. 5 - STRUTTURA DEL TERRITORIO: SISTEMI E SUBSISTEMI

5.01 Il PIANO STRUTTURALE individua due sistemi territoriali:

A. PIANURA: formata dall'Arbia, dall'Ombrone e dai loro principali affluenti; in questo ambiente si trova il capoluogo ed insediamenti sparsi, mentre il territorio aperto è coltivato; il fenomeno saliente è la dinamica fluviale e le ricorrenti alluvioni, che interessano parte della pianura.

B. COLLINA: in questo ambiente si trovano insediamenti di crinale, boschi e coltivi; il fenomeno saliente è l'equilibrio idrogeologico, sia come vulnerabilità all'erosione dei versanti che come capacità di regimare il deflusso delle precipitazioni.

5.02 Il Sistema Territoriale della "PIANURA" si suddivide in tre sottosistemi:

- A.1a) il sottosistema territorio aperto pianura asciutta;
- A.1b) il sottosistema territorio aperto pianura inondabile;
- A.2 il sottosistema edificato Capoluogo;
- A.3a) il sottosistema edificato di Ponte d'Arbia
- A.3b) il sottosistema degli insediamenti sparsi: aggregati, nuclei dei beni storico architettonici del territorio aperto

5.03 il Sistema Territoriale della "COLLINA" si suddivide in due sottosistemi:

- B.1a) il sottosistema territorio aperto, collina coltivata;
- B.1b) il sottosistema territorio aperto, collina boscata;
- B.2 il sottosistema degli insediamenti collinari: aggregati, nuclei dei beni storico architettonici del territorio aperto

5.04 All'interno dei sistemi territoriali di PIANURA e di COLLINA sono collocati gli appoderamenti sparsi; al proprio interno sono inclusi gli edifici, le strutture ed infrastrutture, gli spazi di servizio e di pertinenza strettamente connessi con le funzioni insediative e necessarie al mantenimento delle attività e delle relazioni umane in contesti antropizzati: essi sono da ritenere componenti funzionali dei sistemi territoriali delle aree aperte

5.05 I sistemi territoriali i sottosistemi e le loro componenti funzionali sono rappresentati nelle carte di progetto in scala 1:10.000 (elaborati 1v, 2v, 3v, 4v, 5v), gli aspetti ambientali sono descritti nella Carta dei sistemi ambientali (elaborato BCv del PS), gli aspetti infrastrutturali sono descritti nella Carta della viabilità (elaborato D del PS), gli aspetti fisici sono descritti nelle carte geologiche (elaborati sotto la lettera G del PS), anch'esse in scala 1:10.000, elaborati che si assumono qui in toto.

CAPO I - SISTEMA DELLA PIANURA (A)

ART. 6 –ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA DI PIANURA (A)

- 6.01 Il territorio aperto di PIANURA è destinato prevalentemente all'agricoltura. Le fasce di rispetto stradale non possono essere usate per colture destinate direttamente o indirettamente all'alimentazione umana.
- 6.02 Le nuove costruzioni consentite nel territorio rurale usano di preferenza e ovunque possibile materiali, proporzioni e criteri compositivi della tradizione locale; scelte diverse possono essere accettate solo se esaurientemente motivate in sede di progetto. Sia per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che per le nuove costruzioni è incentivato l'uso di tecniche della architettura ecosostenibile per ridurre il consumo di energia. Il Regolamento Urbanistico detterà le tipologie per i nuovi edifici rurali.
- 6.03 Il sistema della pianura è articolato nei seguenti sub sistemi:
- A.1a) il subsistema territorio aperto pianura asciutta
 - A.1b) il subsistema territorio aperto pianura inondabile;
 - A.2 il subsistema edificato Capoluogo;
 - A.3 a) il subsistema edificato di Ponte d'Arbia
 - A.3 b) il subsistema degli insediamenti sparsi di pianura: aggregati, nuclei dei beni storico architettonici del territorio aperto

ART. 7 - SUBSISTEMA TERRITORIO APERTO PIANURA ASCIUTTA (A1.A)

- 7.01 Il SUBSISTEMA della pianura asciutta è la parte del territorio rurale in cui l'agricoltura non incontra limitazioni: vi sono consentiti gli interventi disciplinati dalla Legge Regionale n. 1, Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) e dal RA di cui al DPGRT n. 5/R del 09.02.2007 14.04.1995, nonché orti amatoriali per produzioni da autoconsumo, salvo eventuali limitazioni e prescrizioni specifiche previste dal PS.
- 7.02 Nella pianura asciutta le dimensioni massime ammissibili degli edifici e delle attrezzature necessari all'agricoltura sono determinate con i criteri previsti della Legge Regionale n. 1, Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) e dal Regolamento di Attuazione di cui al DPGRT n. 5/R del 09.02.2007 e dalle presenti norme

ART. 8 - SUBSISTEMA TERRITORIO APERTO PIANURA INONDABILE (A1.B)

- 8.01 Il SUBSISTEMA della PIANURA INONDABILE corrisponde alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie, sistemazioni territoriali e dalla presenza di investimenti pubblici in materia di irrigazione.

ART. 9 – SUB SISTEMA EDIFICATO CAPOLUOGO (A2)

- 9.01 Descrizione: il Capoluogo riunisce la massima concentrazione di popolazione, funzioni, attività, memoria. Il PIANO STRUTTURALE conferma il ruolo centrale del Capoluogo.

9.02 Obiettivi specifici della pianificazione comunale:

- sviluppare e diversificare le attività economiche e le funzioni urbane, anche attirando funzioni di terziario pregiato (istruzione superiore e cultura, servizi, commercio, ricettività);
- tutelare il valore testimoniale delle parti storiche, anche recenti, come ad esempio gli edifici Liberty;
- differenziare l'offerta edilizia per ubicazione e tipologia;
- privilegiare il riuso del patrimonio edilizio esistente, l'edificazione di ricucitura e di completamento, la riqualificazione delle parti degradate;
- ricomporre un disegno urbano organico e coerente, eliminando la cesura costituita dai tracciati attuali della Cassia e della ferrovia e tracciando una circonvallazione completa² che comprenda le aree suscettibili di trasformazione urbana;
- occupare aree libere di nuova espansione solo all'interno della circonvallazione e solo con piani attuativi per comparto;
- migliorare i servizi, garantendo non solo il rispetto formale degli standards, ma soprattutto il soddisfacimento degli effettivi bisogni;
- migliorare la salubrità dell'ambiente urbano riducendo significativamente i principali fattori inquinanti: atmosferico, acustico, luminoso;
- mettere in sicurezza il Capoluogo dai rischi di inondazione;
- contenere l'impermeabilizzazione del suolo;
- adeguare la rete fognaria ed il sistema di depurazione dei reflui al carico urbanistico ed alla difesa dell'abitato dalle alluvioni;
- individuare e riservare un corridoio infrastrutturale per un'eventuale variante ferroviaria tangenziale ovest;
- moderare il traffico di attraversamento sulla Cassia attuale;
- ricollegare il sistema insediativo di Buonconvento, attualmente caratterizzato dalla presenza di due ambiti (AMBITO Centro Storico-sviluppo ovest / AMBITO Collina di Percenna-sviluppo est) separati dalla Strada Cassia e dalla Ferrovia, con un raccordo viario che possa connettere le due parti urbane (quella est con quella ovest) mediante la realizzazione di sottopasso o sovrappasso;
- riorganizzare il traffico urbano prevalentemente sulla circonvallazione, sulla direttrice nord—sud, sulla direttrice est—ovest, trattando tendenzialmente le rimanenti aree urbane come zone residenziali con velocità limitata.

9.03 Il Sub sistema edificato Capoluogo (A2) coincide con l'UTOE 1 la quale è suddivisa nei seguenti AMBITI:

- Ambito A - Centro storico
- Ambito B - Espansione storica e recente occidentale
- Ambito C - Espansione recente orientale
- Ambito D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia
- Ambito E - Area per le attività produttive
- Ambito F - Ombrone
- Ambito G - Propaggine nord

ART. 10 – SUB SISTEMA EDIFICATO DI PONTE D'ARBIA (A.3A)

10.01 Il sub sistema edificato di Ponte d'Arbia è costituito da un'area urbanizzata adiacente alla frazione di Ponte d'Arbia (posta nel Comune di Monteroni d'Arbia) e con essa profondamente connessa. Tale area è attraversata dalla Cassia attuale ed è tangente al Fiume Arbia.

10.02 A Ponte d'Arbia il Regolamento Urbanistico tutelerà gli edifici storici esistenti e studierà la ricomposizione del disegno urbano, sia con la sistemazione degli spazi liberi in conseguenza della realizzazione di una possibile tangenziale e del conseguente declassamento della Cassia attuale, sia con eventuali, limitati nuovi insediamenti, contenuti nei limiti previsti dal

dimensionamento del Piano Strutturale vigente, subordinatamente al superamento delle condizioni di rischio idraulico, come evidenziate dall'apposito studio facente parte del quadro conoscitivo, secondo le modalità di cui all'art. 3, comma 4, di questa disciplina.

ART. 11- SUB SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI SPARSI DI PIANURA: AGGREGATI, NUCLEI DEI BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (A.3B)

11.01 SUB SISTEMA degli insediamenti sparsi: aggregati, nuclei dei beni storico architettonici del territorio aperto (A.3b), è costituito dalle ville, giardini, chiese, edifici specialistici e loro aree di pertinenza. Questi insediamenti completano il paesaggio tipico delle pianura di Buonconvento e ne sono elemento strutturale e comprendono i beni storico architettonici del territorio aperto (art. L9, L10, L11 del PTCP), nonché gli immobili ad essi parificati dal presente PS.

11.02 Il SUB SISTEMA degli insediamenti di pianura il PIANO STRUTTURALE comprende:
(ARTT. L9, L10, L11)¹: [009.ES] MULINO DELLO STILE

¹ Beni storico-architettonici del territorio aperto(Artt. L9, L10, L11) Atlante (PTC) ville ed edifici (V) specialistici (ES) ed aree di stretta pertinenza

CAPO II – SISTEMA DELLA COLLINA

ART. 12 - SISTEMA DEL TERRITORIO APERTO COLLINARE (B)

- 12.01 La collina, dalle forme dolci e arrotondate, è elemento essenziale del paesaggio tipico delle crete, da tutelare nelle sue componenti strutturali, morfologiche, funzionali e paesaggistiche. I tratti essenziali sono l'alternanza e l'intreccio dei coltivi e delle aree boscate.
- 12.02 La collina si articola in tre grandi ambienti, che tuttavia non presentano differenze tali da richiedere una diversa considerazione dal punto di vista strutturale:
- a nord i rilievi che formano lo spartiacque tra Arbia e Ombrone;
 - a ovest i rilievi di Piana e di Bibbiano, a loro volta solcati dalla stretta valle dello Stile;
 - a est i rilievi in riva sinistra dell'Ombrone, solcati dalla piccola valle del Tavoleto.
- 12.03 L'elemento caratterizzante dell'agricoltura è la tendenza a rendere estensivi i seminativi, orientati prevalentemente dagli aiuti comunitari. Questa tendenza va corretta in direzione di una valorizzazione delle colture, reintroducendo nelle aree vocate colture legnose di pregio, come vite, olivo e fruttiferi, ed in direzione del contenimento dei fenomeni degenerativi dei suoli, ora accentuati dalle lavorazioni superficiali a rittochino.
- 12.04 Il sistema del territorio aperto collinare è articolato nei seguenti SUB SISTEMI:
- B.1a) il SUB SISTEMA territorio aperto collina coltivata;
 - B.1b) il SUB SISTEMA territorio aperto collina boscata;

 - B.2 il SUB SISTEMA degli insediamenti collinari: aggregati, nuclei dei beni storico architettonici del territorio aperto

ART. 13 - SUB SISTEMA TERRITORIO APERTO COLLINA COLTIVATA (B1.A)

- 13.01 Il SUB SISTEMA della collina coltivata è la parte del territorio rurale più vulnerabile all'erosione ed al dissesto idrogeologico, dove pertanto l'agricoltura adotta le agrotecnologie idonee a ristabilire e mantenere l'equilibrio idrogeologico, ridurre l'erosione, prevenire movimenti di massa, aumentare la capacità dei versanti di trattenere l'acqua ed il terreno fertile.
- 13.02 All'interno del SUB SISTEMA della collina coltivata le dimensioni massime ammissibili degli edifici e delle attrezzature necessari all'agricoltura sono determinate con i criteri ed in conformità della Legge Regionale-n. 1, Titolo IV, capo III (Il territorio rurale) e del correlato Regolamento di Attuazione di cui al DPGRT n. 5/R del 09.02.2007, salvo limitazioni o prescrizioni imposte da norme e piani sovraordinata (PIT e PTC)
- 13.03 Gli interventi edilizi necessari all'agricoltura sono consentiti prioritariamente negli ambiti edilizi tradizionali formati nel tempo lungo i filamenti viari di crinale ed individuati nella carta di progetto, nel rispetto dei criteri dettati dall'art. 6, comma 2, di questa disciplina; gli interventi che non possono rispettare tali indirizzi dovranno dimostrare la loro compatibilità geologica e ambientale.
- 13.04 Per la particolare delicatezza ambientale, nelle aree a pericolosità geomorfologica G.3 e G.4 come individuate dalla "Carta delle aree a pericolosità geomorfologica" (Tavola G5v del PS), gli interventi modificativi del suolo sono progettati e diretti da un tecnico abilitato e si attengono agli indirizzi di buona conduzione dei suoli esposti in Appendice.
- 13.05 Il Regolamento urbanistico può compiere specifici e più approfonditi studi e precisare ulteriormente la disciplina d'uso dei suoli, anche per individuare le aree adatte

all'auspicato sviluppo della viticoltura e per tutelare le aree tartufigene.

- 13.06 Il SUB SISTEMA della collina coltivata è area soggetta a particolare disciplina degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia necessari allo sviluppo dell'agricoltura, delle attività ad essa connesse e delle altre attività integrate e compatibili con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario ed a promuovere " [...] *la valorizzazione dell'economia rurale [...] attraverso il consolidamento del ruolo multifunzionale svolto dall'attività agricola anche integrata con le altre funzioni e settori produttivi con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente [...]*"², individuata ai sensi e per gli effetti dell'art. 39 dalla LR n. 1, Titolo IV, capo III (Il territorio rurale)

ART. 14 - IL SUB SISTEMA TERRITORIO APERTO COLLINA BOSCATI (B1.B)

- 14.01 Il SUB SISTEMA TERRITORIO APERTO COLLINA BOSCATI comprende le aree con copertura forestale superiore al 80% del totale della superficie del subsistema, include i corsi d'acqua, la viabilità rurale ed i sentieri, la maglia edilizia degli appoderamenti sparsi; vi sono permessi solo gli interventi di restauro e recupero funzionale del patrimonio edilizio esistente necessari per garantire la sicurezza e l'efficienza dell'immobile senza alcuna alterazione all'impianto planivolumetrico e alla destinazione in atto alla data di entrata in vigore del presente PS.
- 14.02 Il SUB SISTEMA TERRITORIO APERTO COLLINA BOSCATI è area soggetta a particolare normativa al fine di salvaguardare l'ambiente ed il paesaggio agrario. Le pratiche forestali dovranno essere indirizzate verso il mantenimento delle attuali forme di governo (ceduo o fustaia) che favoriscono il miglioramento delle superfici boscate con la progressiva sostituzione delle specie alloctone e di origine artificiale e la reintroduzione di latifoglie autoctone. La gestione forestale dovrà essere compatibile alla conservazione della diversità biologica ed alla tutela dei suoli, delle risorse idriche, degli ecosistemi fragili e del paesaggio bosco. I corridoi- reti ecologiche esistenti devono essere tutelati e migliorati. E' vietato ridurre l'estensione dei boschi e delle superfici assimilabili a bosco eccetto nei casi previsti dalla LR 39/2000 e smi.

ART. 15 - SUB SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI COLLINARI: CENTRI MINORI, AGGREGATI, NUCLEI E BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (B2)

- 15.01 Gli insediamenti collinari completano il paesaggio tipico delle Crete e ne sono elemento strutturale e comprendono frazioni del sistema urbano (art. L3 del PTCP), centri minori, gli aggregati, nuclei (art. L8 del PTCP), beni storico architettonici del territorio aperto (art. L9, L10, L11 del PTCP), nonché gli immobili ad essi parificati dal presente PS.
- 15.02 Caratterizzano gli insediamenti collinari:
- la grande varietà tipologica: castelli, pievi, ville e gli edifici agricoli di varia epoca e destinazione;
 - il valore storico, formale e testimoniale, in genere alto e indipendente dall'età e dalla destinazione d'uso dei manufatti;
 - la collocazione lungo filamenti viari di crinale.

² Estratto comma 1 Art. 39 della LR 1/2005 smi

15.03 Il SUB SISTEMA degli insediamenti collinari il PIANO STRUTTURALE comprende:

art. L3 del PTCP:

BIBBIANO³

art. L8 del PTCP :

PERCENNA [009.A] Aggregato / Pieve, parrocchia 1833 (S. Lorenzo). Castello documentato solo da fonti (Art. L8 comma 6) SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI (ART. L8)⁴

FINOCCHIETO [016.A] Aggregato di case coloniche (Art. L8 comma 5) - PIEVE DI PIANA.[006.ES]

(ARTT. L9, L10, L11)⁵:

[001.V] BIBBIANO

[002.V] SERRAVALLE - Aggregato di Villa - Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea, Parrocchia 1833 (S. Lorenzo); Cappella sulla Cassia (Art. L8 comma 5)

[003.V] VILLA LA CHIANTINA

[004.V] FATTORIA PIANA

[005.V] FATTORIA ARMENA

[006.ES] PIEVE DI PIANA

[008.V] CASTELNUOVO TANCREDI

[010.V] VILLA CASTELROSI

[011.V] POGGIO DELL'AMORE

[012.V] MONTESOLI

[013.V] BIBBIANO

[014.ES] SEGALARI

[015.V] VILLA TORRE

[017.V] FATTORIA RESTA

[018.V] VILLA RONDINELLA

³ Capoluoghi di comune e frazioni Artt. L3, L4, L5, L6, L7 delle norme del PTC

⁴ AGGREGATI art. L8 c. 6 delle norme del PTC (aggregato – pieve)

⁵ Beni storico-architettonici del territorio aperto (Artt. L9, L10, L11) Atlante (PTC) ville ed edifici (V) specialistici (ES) ed aree di stretta pertinenza

CAPO III – UNITA' TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI - UTOE

ART. 16 – GENERALITÀ

- 16.01 Si definiscono Unità Organiche Elementari (UTOE) le articolazioni del territorio in ambiti continui, organici rispetto alle politiche territoriali, per le quali è necessario definire norme ulteriori rispetto a quelle di sistema e sottosistema.
- 16.02 All'interno del territorio comunale di Buonconvento si identificano sei Unità Territoriali Organiche Elementari, esse sono individuate in base a criteri di omogeneità economica, sociale, culturale e ambientale.
- 16.03 Le unità territoriali organiche elementari sono:
- UTOE 01 – Buonconvento capoluogo
 - UTOE 02 – Bibbiano
 - UTOE 03 – Ponte d'Arbia
 - UTOE 04 – Percenna
 - UTOE 05 – Area di rinaturalizzazione speciale destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore 1
- 16.04 Il Piano Strutturale, per ognuna delle unità organiche elementari, stabilisce:
- gli obiettivi e gli indirizzi
 - il dimensionamento ammissibile sulla base dell'incremento massimo di popolazione consentito e sostenibile
 - dimensionamento massimo ammissibile per ogni funzione e destinazione
 - dimensionamento minimo delle infrastrutture e degli standard a servizio
- Nelle quantità espresse dal dimensionamento di ciascuna UTOE non sono compresi gli interventi di completamento del tessuto, in quanto il dato risulta trascurabile sul peso insediativo complessivo.
- Il Regolamento Urbanistico dovrà definire le specifiche zonizzazioni delle aree, i parametri edilizi ed urbanistici riferiti alle singole zonizzazioni nei limiti dimensionali definiti per le singole UTOE e nel rispetto degli standard urbanistici previsti da norme e regolamenti nazionali, regionali e provinciali vigenti.
- 16.05 In riferimento a quanto definito dal CapoL5 “ Disciplina delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale ” delle Norme del P.T.C. della Provincia di Siena ed in particolare alla “specifica disciplina” da applicare al loro interno (c. 3°, art. L5, Capo L), il Piano Strutturale comunale, in coerenza con gli indirizzi del PTC provinciale ed organicamente alla sua filosofia formativa, estende tali indirizzi all'intera UTOE e disciplina, con apposita normativa, le aree opportunamente suddivise in subsistemi ed ambiti del sistema funzionale , al fine di garantire gli obiettivi strategici del Piano Strutturale comunale coerentemente con il proseguimento degli obbiettivi di cui all'art. L2 del PTC provinciale. ,

ART. 17 – UTOE 01 - BUONCONVENTO CAPOLUOGO

- 17.01 L'UTOE di Buonconvento Capoluogo il PIANO STRUTTURALE si articola nei seguenti ambiti:
- A. Centro storico, comprese le addizioni anteriori al 1932 disposte a ridosso delle mura e lungo l'asse via Roma - via Dante Alighieri;
 - B. Espansione storica e recente occidentale, compresa la fascia-filtro tra la circonvallazione ovest e la tangenziale;
 - C. Espansione recente orientale;

- D. Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia attuali;
- E. Area per le attività produttive;
- F. Ombrone;
- G. Propaggine nord.

ART. 18 – AMBITO A - CENTRO STORICO

- 18.01 Il centro storico, ma più in generale il tessuto edilizio consolidato, deve da un lato conservare il più alto grado possibile di testimonianza storica, sia negli edifici pubblici che in quelli privati, e dall'altro accogliere residenza e funzioni terziarie pregiate. Le mura superstiti devono restare libere e visibili, gli spazi circostanti vanno sistemati a giardino pubblico.
- 18.02 Il Regolamento Urbanistico valuterà come raggiungere questi obiettivi, scegliendo gli strumenti più adatti ed efficaci, come, ad esempio:
- una specifica normativa d'uso del patrimonio edilizio esistente storico, da integrare nel Regolamento Edilizio;
 - gli adempimenti previsti dalla Legge regionale 21.05.1980. n. 59;
 - pianificazione attuativa nel centro storico estesa a parti funzionalmente autonome, valutando l'ammissibilità dell'iniziativa privata;
 - un piano del colore per garantire il corretto ripristino delle facciate almeno su Via Soccini, che rappresenta il generatore storico dell'insediamento di Buonconvento: la via Regia Romana, ramo della Francigena;
 - progetti di interventi specifici, anche parziali e/o di valore esemplare, di ripristino delle mura e dei fossati e di amenizzazione degli spazi liberi entro le mura e nelle immediate adiacenze, con attenzione particolare alle due porte storiche ed ai varchi aperti recentemente sui lati orientale ed occidentale.
- 18.03 Fino all'entrata in vigore del Regolamento Urbanistico, nell'UTOE 01 CENTRO STORICO sono vietate nuove costruzioni, e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente come definiti dalle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della Legge 05.08.1978, n. 457 si dovranno attenere ai criteri del restauro. Possono essere consentiti una tantum limitati ampliamenti di ripristino o di completamento, sulla base di un attento progetto che ne dimostri la correttezza metodologica. Interventi diversi possono essere effettuati solo nell'ambito di pianificazione attuativa.
- 18.04 Le necessità di parcheggi, di giardini pubblici e di autorimesse private, che non possono essere soddisfatte entro le mura, debbono essere soddisfatte nelle immediate adiacenze.

ART. 19 – AMBITO B - ESPANSIONE STORICA E RECENTE OCCIDENTALE

- 19.01 L'espansione, storica e recente, ad ovest della Cassia attuale ospita residenza, il plesso scolastico, il centro disabili, limitate aree a verde pubblico, banche, l'ufficio postale, commercio. La funzione di questa unità resta residenziale e per servizi.
- 19.02 Il programma del Piano Particolareggiato di S. Lucia dovrà essere completato per stralci funzionali=per dotare il centro storico delle indispensabili quantità di parcheggi, autorimesse private e giardini.
- 19.03 Il Regolamento Urbanistico tratterà anche l'eventuale circonvallazione e valuterà quali delle aree comprese al suo interno possano essere edificate, fermo restando che l'edificazione di aree libere è ammessa solo con pianificazione attuativa.
- 19.04 Nell'espansione occidentale sono ammissibili gli insediamenti; il Regolamento Urbanistico, a

seguito di verifiche sullo stato di pianificazione del comparto, potrà prevedere l'edificazione utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL massima prevista dal dimensionamento allegato al PS per l'UTOE 01.

ART. 20 – AMBITO C – ESPANSIONE ORIENTALE

20.01 L'espansione recente ad est della Ferrovia ospita:

- residenza privata;
- tutta l'edilizia economica e popolare del Capoluogo;
- limitate quote di artigianato e di commercio;
- il plesso dei servizi sportivi (campo sportivo, piscina, campi da tennis), da completare soprattutto con i necessari parcheggi;
- il centro polifunzionale comprendente: il centro intercomunale di protezione civile, la confraternita della misericordia e l'associazione di pubblica assistenza;
- intervento in itinere finalizzato al recupero della ex-Tabaccaia (Piano di Recupero approvato con DCC n. 51 del 27/09/2005 e successiva convenzione in data 08/04/2008 numero rep. 142260) che prevede la riconversione funzionale ad uso residenziale delle volumetrie esistenti.
- tre aree-problema: a nord gli ex Macelli, a sud la zona mista residenziale-artigianale.

20.02 Il complesso degli ex Macelli può essere demolito e sostituito da edifici residenziali e/o commerciale o artigianato a servizio della residenza, con parcheggio e giardino pubblico, il RU definirà in dettaglio e articolerà l'attuazione degli interventi.

20.04 Per la zona mista residenziale-artigianale (trasformazione in itinere con disponibilità di aree) le funzioni propriamente produttive troveranno posto nella zona per gli insediamenti produttivi a sud, che ha ancora ampie disponibilità di aree, e gli edifici misti potranno ristrutturati e trasformati in residenziali.

20.05 Il Regolamento Urbanistico governerà queste trasformazioni e il completamento degli interventi in itinere, potrà prevedere che i completamenti edilizi con funzione di ricomposizione del tessuto urbano in limitate aree di completamento si realizzino con intervento diretto.

20.06 Nell'espansione orientale il Regolamento Urbanistico, a seguito di verifiche sullo stato di pianificazione del comparto, potrà prevedere la nuova edificazione utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL massima prevista dal dimensionamento allegato al PS per l'UTOE 01; il recupero della Tabaccaia sarà preferibilmente a volume costante.

ART. 21 – AMBITO D - FASCIA COMPRESA TRA LA CASSIA E LA FERROVIA

21.01 In questa unità si distinguono tre aree:

- a) a nord, il Consorzio agrario Provinciale: intervento in itinere con Piano di Recupero approvato con DCC n. 13 del 18/04/2008 convenzione in data 23/09/2008 numero di rep. 54341;
- b) al centro, la stazione;
- c) a sud, il l'area del Chiusone destinato prioritariamente ad ospitare l'edilizia residenziale

21.02 Il Regolamento Urbanistico inquadrerà i piani attuativi necessari a governare queste trasformazioni, in funzione dei tempi di realizzazione delle nuove infrastrutture e dei nuovi insediamenti, studierà soluzioni transitorie coerenti con il disegno strutturale.

All'interno dell'ambito D il Regolamento Urbanistico, a seguito di verifiche sullo stato di pianificazione del comparto, potrà prevedere la nuova edificazione utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL massima prevista dal dimensionamento allegato al PS per

l'UTOE 01.

ART. 22 – AMBITO E - ATTIVITÀ PRODUTTIVE DI INTERESSE COMUNALE

- 22.01 Tale area rientra nella categoria definita all'art.12.2 dalla Disciplina del PTCP come "Ambito produttivo di interesse comunale".
- 22.02 Il Regolamento Urbanistico, a seguito di verifiche sullo stato di pianificazione del comparto, potrà prevedere il completamento e/o la saturazione delle aree residue utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL massima prevista dal dimensionamento allegato al PS per l'Ambito E) dell'UTOE 01 e definirà in dettaglio gli interventi ammissibili e le destinazioni d'uso consentite nei limiti delle prescrizioni dettate dal PTCP e dalle norme vigenti.

ART. 23 – AMBITO F – OMBRONE

- 23.01 E' una fascia compresa tra il centro storico e l'espansione ovest da un lato e l'Ombrone dall'altro; è caratterizzata da un solo insediamento poderale (Podere L'Addobbo), ed è attraversato dall'attuale argine del fiume. Tale area, nonostante la contiguità con l'abitato, ha un uso del suolo ancora agricolo (per lo più seminativi, ma anche orti periurbani), essendo per molta parte sottoposto a esondabilità e di conseguenza caratterizzato da elevata pericolosità idraulica.
- 23.02 In essa è in previsione un completamento del tracciato attuale dell'argine, in parte poco più a nord, in modo tale da mettere in sicurezza il podere L'Addobbo (attualmente sotto esondabilità) e sfruttando il rilevato dell'attuale argine per realizzare una viabilità di circonvallazione del centro abitato.

ART. 24 – AMBITO G – PROPAGGINE NORD

- 24.01 L'area in questione è a buon diritto facente parte del centro abitato di Buonconvento, anche se tagliata dal resto del paese dall'Ombrone. Si estende come una larga fascia lungo la Cassia, dal passaggio a livello di Borgoforello, al Cimitero, fino al ponte sul fiume Ombrone, comprendendo gli insediamenti di Crocefisso e Osteria. Anche quest'area è in buona parte sottoposta a esondabilità.
- 24.02 In questo ambito il RU dovrà prevedere opere di miglioramento della viabilità pedonale, in specifico mettendo in comunicazione il cimitero con la strada provinciale di Monteoliveto.

ART. 25 - UTOE 02 – BIBBIANO

- 25.01 Il PIANO STRUTTURALE intende ricostituire Bibbiano, già Comunello, in villaggio e promuoverlo a ruolo e dimensione semiurbani, unico episodio di tale entità nel territorio comunale, oltre il Capoluogo.
- 25.02 Il Regolamento Urbanistico, con pianificazione attuativa, riordinerà la viabilità, costituirà un riconoscibile centro della vita collettiva, organizzerà i servizi essenziali e, a seguito di verifiche sullo stato di pianificazione, potrà prevedere l'edificazione utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL massima prevista dal dimensionamento allegato al PS per l'UTOE 02.

ART. 26 – UTOE 03 – PONTE D'ARBIA

26.01 A Ponte d'Arbia il Regolamento Urbanistico tutelerà gli edifici storici esistenti e studierà la ricomposizione del disegno urbano, sia con la sistemazione degli spazi liberi in conseguenza della realizzazione di una eventuale tangenziale e del conseguente declassamento della Cassia attuale, sia con eventuali, limitati nuovi insediamenti l'edificazione utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL massima prevista dal dimensionamento allegato al PS per l'UTOE 03, subordinatamente al superamento delle condizioni di rischio idraulico, come evidenziate dall'apposito studio facente parte del quadro conoscitivo.

ART. 27 - UTOE 04 - PERCENNA

27.01 Percenna è il nucleo originario dell'insediamento di Buonconvento, abbandonato dopo la distruzione del castello, di cui solo l'orografia sembra serbare qualche traccia, il sito è stato occupato nel tempo da costruzioni slegate, che non formano più un borgo riconoscibile.

27.02 Data la posizione panoramica, qui il criterio di ammissibilità urbanistica di un eventuale nuovo insediamento è la qualità della proposta architettonica e l'inserimento ambientale. Il Regolamento Urbanistico esplorerà pertanto la possibilità di ricolonizzare Percenna costituendo, mediante pianificazione attuativa, un borgo a destinazione ricettiva. Come limite al Piano attuativo è assegnata una SUL di mq. 1.333 al netto di quelle esistenti.

27.03 Il Piano attuativo dovrà prevedere la riconfigurazione morfologica della collina modificata attualmente rispetto al skyline originario, dovranno inoltre essere ripristinate le forme di paesaggio agricolo presenti nelle testimonianze fotografiche di archivio inizio secolo XX.

ART. 28 - UTOE 05 – AREA DI RINATURALIZZAZIONE DESTINATA AD ATTIVITÀ DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE I

28.01 L'UTOE 05 individua un'area in cui si sono svolti nel tempo processi di degrado ed alterazioni paesaggistiche e geomorfologiche a seguito dello svolgimento di attività estrattive (materiali inerti del settore I). Tale area è situata in una zona collinare nelle vicinanze del Fiume Ombrone e comprende la cava denominata "Giuncheto"; essa risulta compresa all'interno del perimetro della risorsa del Piano Regionale delle Attività Estrattive redatto dalla Regione Toscana.

28.02 Il Piano Strutturale ha come obiettivo strategico lo sfruttamento della risorsa ed il successivo recupero riconducendo l'uso del suolo, una volta concluso il processo estrattivo in atto, a terreno agricolo con la relativa naturalizzazione e messa a coltura dei terreni.

All'interno di tale UTOE 05, gli interventi ammessi dovranno essere finalizzati:

- allo svolgimento dell'attività di ricerca ed estrazione di materiali del settore I in forma transitoria e fino allo sfruttamento definitivo della risorsa;
- nel caso di abbandono e/o ultimazione delle attività di estrazione, alla conservazione e valorizzazione del patrimonio ambientale, storico-geografico nonché tutte le opere di recupero ambientale, idrogeologico e vegetazionale compreso il rimodellamento dei fronti di cava e l'eliminazione parziale e/o totale di depositi di lavorazione (ravaneti);

- tutti gli interventi e sistemazione ambientale che si riterranno necessari ad integrare gli usi e le destinazioni di zona, in qualsiasi tempo.

Il Regolamento Urbanistico definirà le ulteriori eventuali modalità per lo svolgimento delle attività estrattive e la successiva riqualificazione dell'area al fine di rinaturalizzare la zona una volta terminata l'attività estrattiva;

28.03 Salvaguardie fino all'adeguamento del RU:

- sono ammessi tutti gli interventi previsti dalla Pianificazione Territoriale e dagli Atti di Governo del Territorio vigenti se non in contrasto con le indicazioni e prescrizioni definite dalle presenti norme o da limitazioni imposte da norme e regolamenti sovraordinati (PIT, PTC etc.).

28.04 Prescrizioni per la formazione del RU:

- L'estrazione del materiale inerte potrà essere effettuata secondo un piano per lotti funzionali e consecutivi in modo da garantire un solo fronte di cava, l'estrazione secondo fasi di crescita organica ed un ripristino ambientale prima di passare al lotto successivo;
- Ogni lotto dovrà essere dimensionato in relazione al limite massimo di materiale annuo estraibile, limite che verrà stabilito dall'Amministrazione Comunale sulla base delle reali necessità estrattive e in relazione alla sostenibilità dei flussi di traffico veicolare da esso derivanti;
- Dovrà essere verificata e, se necessario, adeguata la viabilità di accesso alla cava.

CAPO IV – IL TERRITORIO RURALE

ART. 29 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO RURALE IN ZONA CON ESCLUSIVA O PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA.

- 29.01 Nell'ambito del territorio rurale, ai sensi dell'art. 40 della LR n.1/2005 s.m.i. il Piano Strutturale individua le zone con esclusiva o prevalente funzione agricola.
- 29.02 Per zone con esclusiva o prevalente funzione agricola, di cui al comma 1, si intendono quelle individuate in considerazione del sistema aziendale agricolo esistente, della capacità produttiva del suolo, delle limitazioni di ordine fisico, della presenza di infrastrutture agricole di rilevante interesse, della vulnerabilità delle risorse nonché della caratterizzazione sociale ed economica del territorio.
- 29.03 Il territorio rurale è soggetto ai vincoli di salvaguardia della normativa vigente in relazione all'approvvigionamento idropotabile.
- 29.04 Su tutto il territorio rurale, nelle aree ad ESCLUSIVA o PREVALENTE funzione agricola o internamente alle AREE DI RISPETTO INSEDIATIVO identificate dal PS, è consentito il recupero e la trasformabilità degli appoderanti e degli annessi agricoli secondo i criteri e le modalità previste nel successivo art. 35., non è ammessa altresì la realizzazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo⁸; le nuove unità abitative, se necessarie alla conduzione del fondo ed alle esigenze dell'imprenditore agricolo ed ai suoi familiari coadiuvanti o agli addetti a tempo indeterminato impiegati nell'attività agricola, dovranno essere reperite con il recupero degli edifici esistenti.

ART. 30 – AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA

- 30.01 Il Piano Strutturale assume come risorsa essenziale del territorio limitata e non riproducibile le aree ad esclusiva funzione agricola, esse corrispondono alle aree di elevato pregio a fini di produzione agricola, anche potenziale, per le peculiari caratteristiche pedologiche, climatiche, di acclività e giacitura del suolo o per la presenza di rilevanti infrastrutture agrarie, sistemazioni territoriali e dalla presenza di investimenti pubblici in materia di irrigazione, rimboschimenti effettuati da Enti Pubblici. Il Piano Strutturale identifica nell'elaborato grafico 5V le aree ad esclusiva funzione agricola ed indirizza le trasformazioni in relazione agli obiettivi generali del Piano ed alle limitazioni di cui al precedente art. 30.
- 30.02 Nelle AREE AD ESCLUSIVA FUNZIONE AGRICOLA sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione o lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse.
- ATTIVITA' ED USI COMPATIBILI:
- attività agricola con specializzazione ed ulteriore qualificazione delle colture tipiche;
 - attività zootecniche o/e agricole anche del tipo specializzato anche intensivo qualora l'Imprenditore metta in atto forme di salvaguardia ambientale tali da tutelare le principali risorse ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente;
 - attività di recupero funzionale delle strutture e servizi necessari a migliorare e/o incrementare l'attività agricola produttiva e la zootecnica;
 - l'attivazione ed il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali, compreso l'agriturismo;
 - il recupero tipologico degli appoderamenti sparsi e dei loro contesti ambientali di

⁸ LR n. 1/2005 smi, "Costruzione di nuovi edifici rurali" Art. 41 comma 2: [...] *La costruzione di nuovi edifici ad uso abitativo, se ammessa dagli strumenti urbanistici, [...]*

stretta pertinenza;

- strutture integrative pertinenziali alla residenza e all'agriturismo;
- la riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzato a sostenere le condizioni territoriali di mantenimento e di sviluppo degli insediamenti rurali in modo da valorizzare il ruolo della preservazione e gestione del territorio da parte delle imprenditorialità agricole e delle popolazioni locali;
- riqualificazione e recupero della sentieristica e della mobilità locale;
- tutte le funzioni, destinazioni e attività svolte da soggetti I.A.P.⁹ nei limiti ed alle condizioni previste dal Capo III della LR 1/2005 smi.;

NON SONO COMPATIBILI:

- le trasformazioni morfologiche del territorio e delle colture in atto che possono alterare in modo irreversibile la maglia agraria i caratteri del paesaggio e dell'ambiente;
- la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (la realizzazione di nuove unità abitative destinate a residenza stabile agricola potranno essere consentite solo attraverso il recupero degli edifici esistenti)
- attività ricreative come discoteche.

30.03 INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE del RU:

- a) EDIFICI INTERNI ALLE AREE DI RISPETTO INSEDIATIVO: dovranno essere rispettate le limitazioni e le prescrizioni e limitazioni dettate per le specifiche casistiche dai successivi artt. 33, 34 e 35 delle presenti norme;
- b) EDIFICI ESTERNI ALLE AREE DI RISPETTO INSEDIATIVO: in generale non potrà essere consentito un uso diverso da quello in atto alla data di adozione al PS, gli interventi dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria o straordinaria o, in alternativa, prevedere la demolizione del manufatto; in caso di edifici non schedati che presentano caratteristiche di testimonianza storico-tipologica di pregio (es. EX TABACCAIE), dovranno essere conservati e restaurati, il RU, a seguito di apposita schedatura, definirà in dettaglio gli interventi e le destinazioni ammissibili, fino all'approvazione del RU non potrà essere consentito un uso diverso da quello in atto e gli interventi dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria o straordinaria;
- c) COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI RURALI¹⁰: potranno essere consentiti solo se strettamente necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse e comunque in subordine al totale recupero ed alla riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente, il RU definirà in dettaglio le specifiche casistiche ed in particolare:
 - i parametri edilizio ed urbanistici, le condizioni tipologiche e morfologiche dei singoli interventi al fine di ottimizzare l'inserimento ambientale delle trasformazioni edilizie e urbanistiche;
 - i parametri ambientali necessari per la loro realizzazione finalizzati a garantire un basso impatto paesaggistico del manufatto;
 - i materiali e gli elementi architettonici di finitura esterna anche in relazione alla salvaguardia della tipicità del manufatto ed allo sviluppo della bio-edilizia;
 - la corretta localizzazione nel rispetto del territorio e del paesaggio circostante.
- d) LE AREE AGRICOLE: in generale le trasformazioni colturali non devono alterare in maniera irreversibile la maglia agraria assunta come risorsa paesaggistica e di difesa del suolo. All'interno di tali aree, tra le attività consentite connesse e compatibili con l'agricoltura¹¹ possono essere considerate anche quelle necessarie alla produzione ed alla cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche legate al fondo agricolo. I soggetti IAP possono chiedere, nel rispetto della normativa vigente (ambientale, paesaggistica ecc. ecc.), l'istallazione di parchi fotovoltaici o mini eolico

⁹ LR n. 45/2007

¹⁰ Art. 41, c. 4 e c. 7 della LR n. 1/2005 smi e art. 4 e 5 del Regolamento di attuazione approvato con DPGR n 5/R del 09/02/2007

¹¹ Nella finanziaria 2007 legge 27 dicembre 2006 n. 296 all'art 1 comma 369 si specifica che tra le attività connesse art 2135 del CC

o altro. Fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica, il RU dovrà identificare le aree su cui potranno essere localizzati tali impianti.

ART. 31 – AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA

31.01 Le aree a prevalente funzione agricola corrispondono alle aree del territorio rurale dove parallelamente alla valorizzazione dell'economia rurale sono ammesse attività connesse ed integrative al settore agricolo. Queste diverse funzioni possono assumere anche caratteristiche innovative, devono comunque essere compatibili con la tutela del territorio e delle risorse ambientali e paesaggistiche. Il Piano Strutturale identifica nell'elaborato grafico 5V le aree a prevalente funzione agricola ed indirizza le trasformazioni in relazione agli obiettivi generali del Piano ed alle limitazioni di cui al precedente art. 30

31.02 All'interno delle AREE A PREVALENTE FUNZIONE AGRICOLA le ATTIVITA' ED USI COMPATIBILI sono:

- l'attività agricola con specializzazione e ulteriore qualificazione delle colture tipiche locali;
- l'attività zootecniche o/e agricole anche del tipo specializzato anche intensivo qualora l'Imprenditore metta in atto forme di salvaguardia ambientale tali da tutelare le principali risorse ambientali secondo quanto previsto dalla normativa vigente ;
- l'attività di potenziamento delle strutture e servizi necessari a migliorare e/o incrementare l'attività agricola produttiva e la zootecnica;
- l'attività finalizzate a promuovere la valorizzazione dell'economia rurale attraverso l'integrazione dell'attività agricola con altre funzioni e settori produttivi compatibili con la tutela e coerenti con la valorizzazione delle risorse del territorio, ivi comprese le attività di fruizione del territorio rurale per il tempo libero, la produzione per autoconsumo e la salvaguardia delle risorse genetiche autoctone, nonché attraverso il sostegno delle famiglie residenti in funzione del mantenimento della presenza umana a presidio dell'ambiente, anche adeguando i servizi e le infrastrutture nelle aree marginali (c.2, art. 39 della LR 1/2005 e s.m.i.) considerato questo come strumento per "il potenziamento delle condizioni di redditività delle attività rurali" per consentire alla agricoltura di svolgere appieno il ruolo di tutela della qualità di paesaggio (c. 5, dell'Allegato A alla DGRT n. 1093/2001);
- il recupero tipologico degli appoderamenti e degli annessi sparsi e dei loro contesti ambientali di stretta pertinenza ivi compreso la realizzazione di servizi per ospitalità ¹³ all'interno di contesti destinati ad attività sportive individuate con apposita UTOE;
- l'attività di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente finalizzati a sostenere le condizioni territoriali di mantenimento e di sviluppo degli insediamenti rurali in modo da valorizzare il ruolo della preservazione e gestione del territorio da parte delle imprenditorialità agricole e delle popolazioni locali;
- l'attività di riqualificazione e recupero della sentieristica e della mobilità locale.
- nuovi annessi agricoli necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse;
- residenza stabile agricola e non, agriturismo;
- residenza secondaria;
- strutture integrative pertinenti alla residenza e all'agriturismo;
- servizi per l'ospitalità ¹⁴ se integrati con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali.

NON SONO COMPATIBILI:

- le trasformazioni morfologiche del territorio e delle colture in atto che possono alterare

¹³ Servizi per l'ospitalità: Alberghi e RTA , art. 24 della LEGGE REGIONE TOSCANA 23 MARZO 2000 N. 42 (B.U.R. 3-4-2000 n. 15)

¹⁴ Servizi per l'ospitalità: Alberghi e RTA , art. 24 della LEGGE REGIONE TOSCANA 23 MARZO 2000 N. 42 (B.U.R. 3-4-2000 n. 15)

- in modo irreversibile la maglia agraria i caratteri del paesaggio e dell'ambiente;
- la costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo (la realizzazione di nuove unità abitative destinate a residenza stabile agricola potranno essere consentite solo attraverso il recupero degli edifici esistenti).
- tutte le attività agricole e zootecniche, che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento e/o azioni di criticità sul paesaggio o nell'ambiente;
- attività ricreative come discoteche.

31.03 Indicazioni per la formazione del RU:

- a) EDIFICI INTERNI ALLE AREE DI PERTINENZA: dovranno essere rispettate le limitazioni e le prescrizioni dettate dal PS per le specifiche casistiche riportate all'artt. 33, 34 e 35 delle presenti norme;
- b) EDIFICI ESTERNI ALLE AREE DI PERTINENZA:
 - in generale non potrà essere consentito un uso diverso da quello in atto alla data di adozione al PS, gli interventi dovranno limitarsi alla manutenzione ordinaria o straordinaria o, in alternativa, prevedere la demolizione del manufatto; in caso di edifici che presentano caratteristiche di testimonianza storica-tipologica di pregio (EX TABACCAIE), dovranno essere conservati e restaurati, il RU definirà in dettaglio gli interventi e le destinazioni ammissibili;
- c) COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI RURALI¹⁵: potranno essere consentiti solo se strettamente necessari alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle connesse e comunque in subordine al totale recupero ed alla riconversione funzionale del patrimonio edilizio esistente, il RU definirà in dettaglio le specifiche casistiche ed in particolare:
 - i parametri edilizio ed urbanistici, le condizioni tipologiche e morfologiche dei singoli interventi al fine di ottimizzare l'inserimento ambientale delle trasformazioni edilizie e urbanistiche;
 - i parametri ambientali necessari per la loro realizzazione finalizzati a garantire un basso impatto paesaggistico del manufatto;
 - i materiali e gli elementi architettonici di finitura esterna anche in relazione alla salvaguardia della tipicità del manufatto ed allo sviluppo della bio-edilizia;
 - la corretta localizzazione nel rispetto del territorio e del paesaggio circostante.Relativamente all'istallazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) come previsto dall'art. 41 comma 5 della LR n 1/2005 potrà essere consentita a condizione che non comporti alcuna modificazione dello stato dei luoghi e solo per il rimessaggio degli attrezzi e senza dotazioni che ne consentono l'utilizzo abitativo. Tali annessi dovranno essere realizzati con strutture leggere in legno appoggiate in terra con coperture idonee ad un corretto inserimento nel paesaggio. Il RU definirà le modalità le dimensioni e le condizioni per la realizzazione di tali manufatti.
- d) COSTRUZIONE ANNESSI AGRICOLI PRECARI UTILIZZATI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE¹⁶: il RU potrà prevedere la possibilità di realizzare annessi agricoli precari utilizzati per l'agricoltura amatoriale comunque non professionale definendo le caratteristiche tipologiche e morfologiche ed i parametri ambientali necessari per la loro realizzazione finalizzati a garantire un basso impatto paesaggistico del manufatto, le opportune garanzie per la loro rimozione e le motivate esigenze produttive;
- e) LE AREE AGRICOLE: in generale le trasformazioni colturali non devono alterare in maniera irreversibile la maglia agraria assunta come risorsa paesaggistica e di difesa del suolo. All'interno di tali aree, tra le attività consentite connesse e compatibili con l'agricoltura¹⁷ possono essere considerate anche quelle necessarie alla produzione ed alla cessione

¹⁵ Art. 41, c. 4, c. 7 e c. 8 della LR n. 1/2005 smi e art. 4 e 5 del Regolamento di attuazione approvato con DPGR n 5/R del 09/02/2007

¹⁶ Art. 41, c. 5 della LR n. 1/2005 smi5 e art. 6 del Regolamento di attuazione approvato con DPGR n 5/R del 09/02/2007

¹⁷ Nella finanziaria 2007 legge 27 dicembre 2006 n. 296 all'art 1 comma 369 si specifica che tra le attività connesse art 2135 del CC

di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche legate al fondo agricolo. I soggetti IAP possono chiedere, nel rispetto della normativa vigente (ambientale, paesaggistica ecc. ecc.), l'istallazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro. Fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica, il RU dovrà identificare le aree su cui potranno essere localizzati tali impianti

ART. 32 – DISCIPLINA CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI

32.01 All'interno dei Sistemi Territoriali del PS , diffusamente sul territorio rurale, sono localizzati i centri minori, aggregati e nuclei ¹⁸ (elaborato grafico n. 1V del PS) , i quali costituiscono la trama insediativa intermedia, tra il subsistema urbano e la maglia edificata del territorio aperto che non hanno un peso demografico rilevante sia per la loro entità che per l'uso in atto, nei quali non sono presenti al loro interno servizi ed infrastrutture sufficienti ad assicurarne i connotati urbani.

I centri edificati storici minori, aggregati, e nuclei comprendono:

- Ponte d'Arbia
- [009.A] Percenna - Aggregato / Pieve, parrocchia 1833 (S. Lorenzo). Castello documentato solo da fonti (Art. L8 comma 6)
- [016.A] Finocchietto - Aggregato di case coloniche (Art. L8 comma 5)
- [002.v] Serravalle - Aggregato di Villa - Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo); Cappella sulla Cassia (Art. L8 comma 5)

32.02 Nell'elencazione e numerazione dei centri minori e aggregati si fa riferimento agli Atlanti ed alle Norme del PTC provinciale, in particolare all'art. L8, c5, 6 e 7 (la numerazione corrisponde al numero di elenco riportato nell'Atlante Comunale del PTC della Provincia di Siena, la classificazione corrisponde: CM centro minore, A aggregato)

32.03 Il Piano Strutturale suddivide le pertinenze in:

- 1. AREE DI PERTINENZA del PTC: sono individuate per ogni aggregato o nucleo all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico n. 1V con una perimetrazione di colore rosso, sono di regola caratterizzate dall'uso agricolo e/o boschivo dei suoli (colture, vegetazione, percorsi e sistemazioni agrarie) si identificano con le aree di pertinenza degli aggregati di cui all'art. L8 delle Norme del PTC provinciale nell'"Atlante comunale" di Buonovento. Nel PS identificano, all'interno dei diversi sistemi territoriali (Capo I e Capo II delle NTA del PS), le aree agricole di pertinenza di aggregati e nuclei e sono destinate alla salvaguardia paesaggistica costituendo, organicamente all'aggregato, l'immagine di natura figurativa del luogo. All'interno di tali aree l'obiettivo è quello di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione, salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni da effettuare in sede di elaborazione del RU il quale definirà una specifica disciplina al fine di stabilire le trasformazioni agrarie ed edilizie in esse compatibili.
- 2. AREE evidenziate come SUBSISTEMA dei centri edificati storici minori, degli aggregati e dei nuclei: sono individuate per ogni aggregato o nucleo all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico 1V con una campitura di colore arancione (A3.b insediamenti di Pianura) e colore ciano (B2 insediamenti collinari) e identificate come SUB SISTEMI. Esse comprendono sia gli organismi insediativi che le aree strettamente connesse per funzioni e destinazioni (resedi di pertinenza, parchi e giardini, aree di servizio ed infrastrutture). Tali aree sono caratterizzate da un uso del suolo particolarmente connesso alla destinazione insediativa, sono sostanzialmente organiche alle funzioni residenziali e si caratterizzano per la loro diversità ambientale e vegetazionale.

¹⁸ Capo L "Disciplina delle dinamiche evolutive del sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto" delle Norme del P.T.C. della Provincia di Siena ed in particolare alla "Articolazione del sistema insediativo provinciale" ed alla "Disciplina delle aree di pertinenza degli aggregati" di cui agli art. L1 ed L8,

32.04 Indicazioni per la formazione del RU:

Il RU, sulla base dell'indagine conoscitiva evidenziata dalla scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente allegata al PS, salvo ulteriori approfondimenti, dovrà definire in dettaglio:

- gli interventi ammissibili sui singoli edifici definendo le destinazioni d'uso i limiti e le condizioni di trasformabilità;
- la fattibilità di nuovi manufatti e/o attrezzature a servizio della residenza e/o dell'attività agricola, definendone le caratteristiche, le dimensioni e le tipologie;
- il livello ed i criteri di trasformabilità sostenibile sulle aree;
- l'abaco delle specie vegetali da utilizzare in caso di sistemazione e miglioramento ambientale delle aree.

32.05 Salvaguardie fino all'adeguamento del RU:

1. SULLE PERTINENZE DEL PTC: gli interventi si dovranno limitare al recupero del patrimonio edilizio esistente e della maglia agraria, incluse eventuali azioni di bonifica di aree agricole degradate; non sono ammessi interventi di nuova costruzione anche se previsti da PAPMAA (art. 42 della LR n. 1/2005) e necessari allo svolgimento di attività agricole, salvo casi già approvati e con convenzione firmata alla data di adozione del presente PS;
2. SULLE AREE IDENTIFICATE COME SUBSISTEMA: non sono consentite modifiche agli assetti ambientali e morfologici esistenti, non è ammessa la realizzazione di piscine e/o manufatti a servizio della residenza o necessari alla svolgimento di attività agricole anche se previsti dal PAPMAA (art. 42 della LR n. 1/2005), salvo casi già approvati e con convenzione firmata alla data di adozione del presente PS.
3. SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE INTERNO AL SUBSISTEMA:
 1. per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO ¹⁹ di valore: ECCEZIONALE / BUONO gli interventi consentiti sono quelli del tipo ²⁰ a), b), c) e d) limitatamente alle opere interne escluso i casi di cui alle tipologie 1, 2 e 3 previste alla lettera d), comma 2, dell'art. 79 della LR 1/2005 ²¹;
 2. per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO di valore: MEDIO / SCARSO gli interventi consentiti sono quelli del tipo a), b), c), d) limitatamente alle tipologie ²² 1, 2 ed escluso i casi di cui al punto 3 previsti alla lettera d), comma 2, dell'art. 79 della LR n. 1/2005 ²³.

ART. 33 – DISCIPLINA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO

33.01 All'interno dei Sistemi Territoriali del PS, e diffusamente sul territorio rurale, sono localizzate (elaborato grafico n. 1V del PS) ville, giardini, chiese, edifici specialistici e aree di loro pertinenza:

- [001.V] VILLA CASALE
- [002.V] SERRAVALLE - Aggregato di Villa - Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo); Cappella sulla Cassia (Art. L8 comma 5)
- [003.V] VILLA LA CHIATINA
- [004.V] FATTORIA PIANA
- [005.V] FATTORIA ARMENA
- [006.ES] PIEVE DI PIANA
- [008.V] CASTELNUOVO TANCREDI
- [009.ES] MULINO DELLO STILE
- [010.V] VILLA CASTELROSI
- [011.V] POGGIO DELL'AMORE
- [012.V] MONTESOLI

¹⁹ Schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte – elaborato n. del PS

²⁰ c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001

²¹ Art. 79, della LR 1/2005

²² lettera d), comma 2 dell' Art. 79 della LR 1/2005

²³ Art. 79, della LR 1/2005

[013.V] BIBBIANO
[014.ES] SEGALARI
[015.V] VILLA TORRE
[017.V] FATTORIA RESTA

33.02 Nell'elencazione e numerazione dei beni storico-architettonici e delle loro pertinenze, si fa riferimento agli Atlanti ed alle Norme del PTC provinciale, in particolare agli artt. L9, L10 ed L11 (la numerazione corrisponde al numero di elenco riportato nell'Atlante Comunale del PTC di Siena, la classificazione corrisponde: V villa, ES edificio specialistico).

33.03 Il Piano Strutturale suddivide le pertinenze in:

1. AREE DI PERTINENZA del PTC: sono individuate per ogni bene storico del territorio aperto all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico n. 3V con una perimetrazione di colore rosso, sono di regola caratterizzate dall'uso agricolo e/o boschivo dei suoli (colture, vegetazione, percorsi e sistemazioni agrarie) si identificano con le aree di pertinenza di cui all'art. L9 delle Norme del PTC provinciale nell'"Atlante comunale" di Buoncovento. Nel PS, identificano, all'interno dei diversi sistemi territoriali (Capo I e Capo II delle NTA del PS), le aree agricole di pertinenza di aggregati e nuclei e sono destinate alla salvaguardia paesaggistica costituendo, organicamente all'immobile, l'immagine di natura figurativa del luogo. All'interno di tali aree l'obiettivo è quello di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione, salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni da effettuare in sede di elaborazione del RU il quale definirà una specifica disciplina al fine di definire le trasformazioni in esse compatibili.

2. AREE evidenziate come SUBSISTEMA dei beni storico-architettonici del territorio aperto: sono individuate per ogni insediamento storico all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico n. 1V con una campitura di colore arancione (A3.b insediamenti di Pianura) e colore ciano (B2 insediamenti collinari) identificate come SUBSISTEMI. Esse comprendono sia gli organismi edilizi che le aree strettamente connesse per funzioni e destinazioni al sistema insediativo e particolarmente antropizzate e caratterizzate da sistemazioni ambientali di verde costruito²⁴ e, in alcuni casi, si caratterizzano per la loro particolarità paesaggistica e panoramica (orti, parchi e giardini, viali etc.).

33.04 Il RU, sulla base dell'indagine conoscitiva evidenziata dalla SCHEDA DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE allegata al PS, salvo ulteriori approfondimenti, dovrà definire in dettaglio:

- gli interventi ammissibili sui singoli edifici definendo le destinazioni d'uso i limiti e le condizioni di trasformabilità;
- la fattibilità di nuovi manufatti e/o attrezzature a servizio della residenza e/o dell'attività agricola, definendone le caratteristiche, le dimensioni e le tipologie;
- il livello ed i criteri di trasformabilità sostenibile sulle aree;
- l'abaco delle specie vegetali da utilizzare in caso di sistemazione e miglioramento ambientale delle aree.

Gli interventi ammissibili dovranno essere finalizzati alla conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche tipologiche, al mantenimento dell'integrità delle facciate, del sistema distributivo interno e di accesso esterno.

Se specificatamente previsto nella SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE del PS, è ammissibile il cambio alla destinazione d'uso ai soli fini turistico ricettivi ed a condizione che gli interventi di trasformazione siano compatibili con l'organismo edilizio, non alterino l'impianto tipologico e strutturale esistente (imposta dei solai e muri portanti) e non

²⁴ " ora in queste cose, una grandissimo parte di quello che noi chiamiamo naturale, non è; anzi è piuttosto artificiale: come a dire, i campi lavorati, gli alberi e le altre piante educate e disposte in ordine, i fiumi stretti infra certi termini e indirizzati a certo corso, e cose simili, non hanno quello stato né quella sembianza che avrebbero naturalmente. In modo che la vista di ogni paese, abitato da qualunque generazione di uomini civili, anziandio non considerando le città, e gli altri luoghi dove gli uomini si riducono a stare insieme, è cosa artificata, e diversa molto da quella che sarebbe in natura. " LEOPARDI, Elogio degli uccelli.

Goethe rileva, nel suo Viaggio in Italia, come le tecniche costruttive assumessero dimensioni tali da dare al paesaggio, che da esse risulta, il senso " di una seconda natura, che opera ai fini civili. ..."

provochino modifiche sostanziali allo schema tipologico e strutturale

In particolare gli interventi edilizi dovranno rispettare in modo rigoroso l'assetto tipologico e i caratteri formali sia per quanto riguarda gli edifici sia per le aree di pertinenza.

Si dovrà inoltre mantenere l'immagine dell'edificio e le caratteristiche compositive originarie.

Il rispetto dei caratteri originari dovrà essere adeguatamente comprovato, anche attraverso documentazione d'archivio, precisi ed accurati rilievi dello stato di fatto, nonché con prove e sondaggi appositamente effettuati per riconoscerne lo stato di conservazione statico e strutturale. Dovranno altresì essere conservati e/o ripristinati gli spazi aperti di pertinenza (corti), con le relative caratteristiche formali, materiche e dimensionali.

Le possibili modifiche spaziali, finalizzate alla realizzazione di servizi ed impianti tecnologici ed igienico sanitari, non dovranno comportare alterazioni della riconoscibilità dei tipi edilizi e dei luoghi.

33.05 Salvaguardie fino all'adeguamento del RU:

1. SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

- per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO di valore: ECCEZIONALE / BUONO gli interventi consentiti sono quelli del tipo a), b), c) di cui al c. 2 dell'art. 79 della LR 1/2005
- per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO di valore: MEDIO / SCARSO gli interventi consentiti sono quelli del tipo a), b), c), d) limitatamente alle tipologie²⁵ 1, 2 ed escluso i casi di cui al punto 3 previsti alla lettera d), comma 2, dell'art. 79 della LR n. 1/2005²⁶;

2. SULLE PERTINENZE DEL PTC: non sono consentite modifiche agli assetti ambientali e morfologici esistenti, non è ammessa la realizzazione di piscine e/o manufatti a servizio della residenza o necessari alla svolgimento di attività agricole anche se previsti dal PAPMAA (art. 42 della LR n. 1/2005), salvo casi già approvati e con convenzione firmata alla data di adozione del presente PS. I soli interventi ammissibili sono quelli limitati allo svolgimento delle coltivazioni agricole, alla realizzazione di strade ed infrastrutture, al recupero della maglia agraria e/o alla messa in sicurezza delle aree in cui si riscontrano effetti di dissesto e/o criticità geologica o idrologica.

3. SULLE AREE EVIDENZIATE COME SUBSISTEMA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO: non sono consentite modifiche agli assetti ambientali e morfologici esistenti, non è ammessa la realizzazione di edifici e/o manufatti necessari alla svolgimento di attività agricole anche se previsti dal PAPMAA (art. 42 della LR n. 1/2005), salvo casi già approvati e con convenzione firmata alla data di adozione del presente PS. I soli interventi ammissibili sono quelli limitati al recupero figurativo-storico e riqualificazione ambientale delle aree e/o alla messa in sicurezza delle aree in cui si riscontrano effetti di dissesto e/o criticità geologica o idrologica.

ART. 34 – DISCIPLINA PER LA TRASFORMABILITÀ DEGLI APPODERAMENTI E DEGLI ANNESSI AGRICOLI DEL TERRITORIO APERTO

34.01 Il Piano Strutturale identifica gli appoderamenti esistenti sul territorio comunale e ne individua l'AREA DI RISPETTO INSEDIATIVO al fine di consentire al RU di dettarne l'apposita disciplina (elaborato grafico n. 1V, 3V e SCHEDE DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO DEL TERRITORIO APERTO 4V del PS).

34.02 L'AREA DI RISPETTO INSEDIATIVO, come individuata nelle "SCHEDE DI RILIEVO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE DEL TERRITORIO APERTO" (ELAB. 4V) per ogni appoderamento del territorio aperto ed è rappresentata all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico n. 1V, 3V e 4V con una perimetrazione di colore bordeaux; include gli edifici rurali ad uso abitativo, gli annessi ed i manufatti agricoli e le aree strettamente

²⁵ lettera d), comma 2 dell' Art. 79 della LR 1/2005

²⁶ Art. 79, della LR 1/2005

connesse (pertinenze, resedi, corti, aie, concimaie, viabilità poderale, orti e frutteti, terreni ad uso promiscuo etc.) con l'originaria destinazione rurale dell'immobile. Tali aree assumono un valore figurativo di rilevante importanza per la caratterizzazione che conferiscono all'originario appoderamento nel paesaggio rurale tipico della Toscana.

34.03 INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL RU:

Il RU, sulla base dell'indagine conoscitiva evidenziata dalla SCHEDA DI RILIEVO del patrimonio edilizio esistente allegata al PS, salvo ulteriori approfondimenti, dovrà definire in dettaglio:

- l'AREA DI RISPETTO INSEDIATIVO, la quale potrà essere opportunamente adeguata alle condizioni geografiche e morfologiche rilevate ad una scala di maggior dettaglio con un margine max del 15% rispetto al perimetro identificato dal PS;
- le condizioni di trasformabilità sostenibile sulle aree di pertinenza individuando l'abaco delle specie vegetali da utilizzare in caso di sistemazione e miglioramento ambientale delle aree;
- gli interventi ammissibili sui singoli edifici definendo le destinazioni d'uso, i limiti e le condizioni di trasformabilità;
- la fattibilità di nuovi manufatti e/o attrezzature a servizio della residenza e/o dell'attività agricola, definendone le caratteristiche, le dimensioni e le tipologie;
- la dimensione e le caratteristiche tipologiche di manufatti integrativi o a servizio di attività turistiche e agrituristiche, nonché residenziali quali piscine, cantine, autorimesse, annessi amatoriali etc.

34.04 PRESCRIZIONI PARTICOLARI DA APPLICARE NELLA NORME DEL RU per la definizione degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica, salvo specifiche norme dette dal PS per le singole UTOE o riportate nella scheda di rilievo (ELAB. 4V) SUGLI EDIFICI ESISTENTI INTERNI alle "AREE DI RISPETTO INSEDIATIVO", casistica rilevata:

- sugli EDIFICI CON DESTINAZIONE A PREVALENTE USO RESIDENZIALE (ex edifici rurali ad uso abitativo deruralizzati) potranno essere previsti interventi ristrutturazione edilizia con frazionamento delle unità immobiliari residenziali esistenti solo se verrà dimostrato che le opere di trasformazione edilizia non determinino alterazioni irreversibili agli elementi costituenti il reticolo strutturale storico interno dell'edificio o all'imposta dei solai, nonché la demolizione completa delle strutture verticali interne o l'inserimento di nuove aperture non coerenti con i caratteri architettonici dei fronti;
- gli originari LOCALI DI SERVIZIO INTERNI O CONTIGUI AGLI EDIFICI PRINCIPALI (ex stalle, fienili e granai dismessi) potranno essere riutilizzati ai fini residenziali solo se le opere di trasformazione non comportino modifiche irreversibili alle originarie caratteristiche tipologiche interne dei singoli locali, a tale fine dovrà essere garantito il mantenimento di archi a vista, di solai in legno, delle finestre o delle aperture originarie e degli elementi architettonici di finitura come sgattaiolati e aggetti in gronda;
- DIMENSIONAMENTO DI OGNI UNITÀ ABITATIVA: in generale le nuove unità immobiliari (derivanti da interventi di recupero e ristrutturazione o frazionamenti ex edifici rurali ad uso abitativo deruralizzati) dovranno avere una superficie utile interna (SUI) superiore a **mq. 90**.
- in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di ANNESI AGRICOLI STORICI²⁷ con:
 1. **volume inferiore a mc. 300** non potrà essere consentito il cambio alla destinazione d'uso ai fini residenziali, le trasformazioni edilizie/urbanistiche ammesse dovranno essere valutate a seguito di un approfondimento della schedatura di rilievo ed in relazione alle caratteristiche tipologiche e ambientali del manufatto;
 2. **volume superiore a mc. 300 ed inferiore a mc. 600**, sarà possibile il cambio alla destinazione d'uso ai fini residenziali, alle condizioni sia realizzata un'unica unità immobiliare per ogni edificio recuperato, salvo un'attenta valutazione da effettuare a seguito di un approfondimento della schedatura di rilievo ed in relazione alle caratteristiche tipologiche e ambientali del manufatto e dell'insieme

²⁷ Per ANNESSI AGRICOLI STORICI si intende gli annessi realizzati precedentemente al 1950 che presentano caratteristiche tipologiche formali di ruralità tipiche della zona, essi sono identificati nella schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio aperto.

paesaggistico in cui è collocato;

3. **volume superiore a mc. 600**, sarà possibile il cambio alla destinazione d'uso ai fini residenziali e prevedere più unità immobiliari a seguito di un'attenta valutazione da effettuare a seguito di un approfondimento della schedatura di rilievo ed in relazione alle caratteristiche tipologiche e ambientali del manufatto e dell'insieme paesaggistico in cui è collocato,

- relativamente agli ANNESI AGRICOLI DI GRANDI DIMENSIONI DI EPOCA RECENTE gli interventi ammissibili dovranno limitarsi alla sola manutenzione ordinaria o straordinaria se funzionali e utilizzati ai fini agricoli o, in alternativa, essere definitivamente demoliti; il Regolamento Urbanistico, in casi del tutto eccezionali per gli edifici che presentano aspetti di impatto panoramico e degrado ambientale a seguito di un approfondimento valutativo che accerti anche la compatibilità e la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione, potrà comunque prevedere interventi di demolizione e parziale o totale ricostruzione del volume con riconversione ad uso residenziale.

34.04 Salvaguardie fino all'adeguamento del RU:

1. SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

- per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO²⁸ di valore: ECCEZIONALE / BUONO gli interventi consentiti sono quelli del tipo ²⁹ a), b), c) e d) limitatamente alle opere interne escluso i casi di cui alle tipologie 1, 2 e 3 previste alla lettera d), comma 2, dell'art. 79 della LR 1/2005³⁰
- per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO di valore: MEDIO / SCARSO gli interventi consentiti sono quelli del tipo a), b), c), d) limitatamente alle tipologie³¹ 1, 2 ed escluso i casi di cui al punto 3 previsti alla lettera d), comma 2, dell'art. 79 della LR n. 1/2005³²;

2. SULLE AREE DI RISPETTO INSEDIATIVO: obbligo di conservare o ripristinare l'ambiente e gli assetti del paesaggio agrario tipico dei luoghi, la tessitura della maglia agraria, le alberature autoctone, le aree ortive, i viali e le strade poderali, non sono consentite modifiche agli assetti ambientali e morfologici esistenti, è ammessa la realizzazione di piscine e/o manufatti solo se necessari alla svolgimento di attività agrituristiche (previsti da PAPMAA - art. 42 della LR n. 1/2005), salvo casi già approvati e/o con convenzione firmata alla data di adozione del presente PS.

34.05 Per gli edifici esistenti ESTERNI alle "AREE DI RISPETTO INSEDIATIVO" e non identificati nella schedatura del patrimonio edilizio esistente allegata al PS gli interventi ammissibili dovranno limitarsi alla sola manutenzione ordinaria o straordinaria finalizzata all'uso agricolo o, in alternativa, dovranno essere definitivamente demoliti, fanno eccezione i seguenti casi:

1. EX TABACCAIE per le quali il RU dovrà effettuare apposita schedatura e definire gli interventi di recupero, usi e funzioni ammissibili,

ART. 35 – INDICAZIONI TECNICHE FINALIZZATE ALL'EDILIZIA DI QUALITÀ E SOSTENIBILE

35.01 In generale i progetti esecutivi di recupero ai fini residenziali o di nuova edificazione, dovranno prevedere soluzioni tecniche finalizzate a raggiungere il massimo standard di edilizia sostenibile attraverso:

- la riduzione dei consumi energetici, attraverso interventi che riducono il fabbisogno nelle abitazioni, aumentando l'isolamento termico degli edifici e valorizzando gli apporti solari passivi e l'efficienza negli usi, diminuendo l'inquinamento luminoso;

²⁸ Schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte – elaborato n. del PS

²⁹ c. 1 dell'art. 3 del del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" D.P.R. n.380/2001

³⁰ Art. 79, della LR 1/2005

³¹ lettera d), comma 2 dell' Art. 79 della LR 1/2005

³² Art. 79, della LR 1/2005

- l'introduzione di fonti energetiche rinnovabili, da utilizzare e integrare negli edifici per i fabbisogni di riscaldamento dell'acqua igienico-sanitaria e la produzione di energia elettrica;
- il ciclo dell'acqua, riducendo fabbisogni e consumi di acqua nelle abitazioni attraverso il recupero, la depurazione, il riutilizzo per gli usi compatibili nella direzione di aumentare la permeabilità dei suoli sviluppando l'utilizzo di tecnologie e sistemi di risparmio;
- l'utilizzo di impianti solari termici per il fabbisogno energetico di riscaldamento dell'acqua per usi igienico-sanitari, mediante l'installazione di pannelli solari termici per la produzione di acqua calda a usi sanitari. L'installazione dell'impianto a pannelli solari potrà essere dimensionato in modo da coprire l'intero fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'acqua sanitaria nel periodo in cui l'impianto di riscaldamento è disattivato. In generale tali impianti dovranno essere dimensionati per una copertura pari almeno al 50% del fabbisogno energetico annuale. La progettazione deve avere come obiettivo quello di integrare i pannelli solari nei tetti privilegiando l'esposizione a sud, sud-est, sud-ovest con una inclinazione ottimale; i serbatoi di accumulo devono essere posizionati preferibilmente all'interno degli edifici. Sono fatte salve le disposizioni che riguardano gli edifici sottoposti a vincolo e le impossibilità di natura tecnica che il progettista con specifico elaborato è tenuto a dimostrare. Per determinare il fabbisogno di energia termica utile per la produzione di acqua calda igienico-sanitaria, si devono seguire le disposizioni contenute nella raccomandazione UNI-CTI R/3/03 SC06.

35.02 Materiali ed elementi tipologici di qualità ed il recupero di ex rurali dismessi al fine di salvaguardare le tradizioni architettoniche, lo sviluppo della bio-edilizia ed il proseguimento del risparmio energetico sull'intradosso del solaio; con vetri termici; in armonia con i caratteri tipologici degli edifici tipici esistenti

CAPO V – SISTEMA INFRASTRUTTURALE

ART. 36 – INTERVENTI INFRASTRUTTURALI.

- 36.01 La viabilità statale comprende: strada statale n. 2 Cassia, strada statale n. 451 di Monte Oliveto. La viabilità provinciale comprende: strada provinciale n. 34 di Murlo (per Bibbiano e Murlo), strada Provinciale n. 451 del Brunello (per Montalcino), strada provinciale n. 75 di Pieve a Salti (per S. Giovanni d'Asso), strada provinciale n. 103 di Castiglion del Bosco (per Montalcino). La viabilità comunale comprende: strade comunali di Serravalle, di Chiatina, di Bibbiano, della Befà, dello Stile, di Piana, della Pieve di Piana.
- 36.02 In materia di viabilità e trasporti il PIANO STRUTTURALE si propone di:
- agevolare la mobilità, migliorando e razionalizzando le infrastrutture principali;
 - migliorare la sicurezza del traffico di scorrimento e specularmente dell'abitato;
 - ridurre l'inquinamento atmosferico e acustico prodotti dal traffico di scorrimento nell'abitato;
 - ricomporre il Capoluogo in un disegno unitario e organico
- 36.03 Il P.S. prevede che i futuri interventi infrastrutturali siano tesi al miglioramento ed alla maggiore fruibilità del sistema viario, con le seguenti possibili strategie:
- realizzazione di una serie di interventi che rendano possibile l'attraversamento (sottopassi, sovrappassi, ecc.) della Cassia all'interno del centro abitato di Buonconvento;
 - tutti gli interventi che tendano al miglioramento della sede viaria, degli incroci, delle intersezioni, degli ingressi all'interno del paese di Buonconvento, riducendo al minimo il disagio e la pericolosità del traffico urbano;
 - eventuali previsioni di deviazione totale o parziale del traffico di scorrimento, con la possibilità di studiare tracciati alternativi che possano alleggerire il carico sul tratto urbano della Cassia, ed eventualmente dare un limite, un segno conclusivo al centro abitato.
- 36.04 Il P.S. pone tra le possibili previsioni anche un eventuale modifica del tracciato ferroviario, con una variante che bypassi il centro abitato di Buonconvento e con una nuova stazione collocata tangenzialmente al paese, riducendo così i passaggi a livello e aumentando la velocità delle corse, anche in previsione di una realizzazione della Metropolitana di Superficie del circondario Senese (SMAS); è evidente che simili previsioni possono avere uno sviluppo solo se supportate dalle volontà della pianificazione sovraordinata (Stato, Regione, Provincia) ed in accordo con il gestore della rete ferroviaria.
- 36.05 Per la disciplina dei sentieri il P.S. assume il Progetto per la realizzazione di un sistema di itinerari storico naturalistici, della segnaletica e delle attrezzature complementari nell'area delle Crete senesi — Val d'Arbia, Comuni di Asciano, Buonconvento, Monteroni d'Arbia, Rapolano Terme, S. Giovanni d'Asso, Trequanda, di cui all'art. 4, comma 5 del Quadro Conoscitivo.

CAPO VI – DISCIPLINA AMBIENTALE E PAESISTICA

ART. 37 – DISPOSIZIONI GENERALI VOLTE A TUTELARE LE RISORSE IDRICHE DEL SOTTOSUOLO

- 37.01 Nella Tavola G3v "Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi", alla scala 1:10.000, facente parte del quadro conoscitivo del Piano Strutturale, sono individuate, per tutto il territorio comunale, sia le aree sensibili che i perimetri delle aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti ad uso idropotabile e/o termale, per le quali si applicano le prescrizioni che seguono.
- 37.02 All'interno delle aree sensibili di classe 1 si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, ed in particolare dell'Art. A2 "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" del PTC2000 e dell'Art. 10.1.2 "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" del PTC2010, e s.m.i.
- 37.03 All'interno delle aree sensibili di classe 2 si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, ed in particolare dell'Art. A3 "Disciplina delle aree sensibili di classe 2" del PTC2000 e dell'Art. 10.1.3 "Disciplina delle aree sensibili di classe 2" del PTC2010, e s.m.i.
- 37.04 All'interno delle zone di tutela dei pozzi e delle sorgenti destinate al consumo umano, si applicano le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale", Parte Terza "Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche", Sezione II "Tutela delle acque dall'inquinamento", Titolo III "Tutela dei corpi idrici e disciplina degli scarichi", Capo I "Aree richiedenti specifiche misure di prevenzione dall'inquinamento e di risanamento", Art. 94 "Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano", e s.m.i.
- 37.05 All'interno delle aree di salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti termali si applicano le disposizioni della L.R. 27 luglio 2004, n. 38 "Norme per la disciplina della ricerca, della coltivazione e dell'utilizzazione delle acque minerali, di sorgente e termali", Titolo II "Disposizioni relative alla ricerca ed alla coltivazione", Capo II "Disposizioni relative alla coltivazione", Art. 18 "Aree di salvaguardia", e s.m.i.
- 37.06 Sono fin d'ora recepiti, in eventuale deroga ed integrazione alle presenti norme, le disposizioni del D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i. e dei conseguenti regolamenti di attuazione, le eventuali disposizioni che possano intervenire a seguito dell'aggiornamento e/o della modifica del P.T.C.P. di Siena e delle conseguenti norme e/o regolamenti di attuazione, gli indirizzi per la salvaguardia della risorsa idrica che saranno definite nel Piano stralcio "Bilancio Idrico" del Bacino Regionale Ombrone, ed in generale di tutte le normative sovraordinate.
- 37.07 INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL RU:
Il Regolamento Urbanistico conterrà le condizioni di fattibilità degli interventi che dovessero rendersi necessarie al fine di tutelare le risorse idriche del sottosuolo.

ART. 38 – MISURE PER LA PREVENZIONE DALL'INQUINAMENTO DELLE RISORSE IDRICHE

- 38.01 In occasione di ogni trasformazione riguardante immobili dei quali facciano parte, o siano pertinenziali, superfici coperte e scoperte adibibili alla produzione o allo stoccaggio di beni finali, di intermedi e di materie prime, ovvero di qualsiasi merce, suscettibili di provocare

scolo di liquidi inquinanti, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- a. tutte le predette superfici devono essere adeguatamente impermeabilizzate, e munite di opere di raccolta dei liquidi di scolo provenienti dalle medesime superfici;
- b. le opere di raccolta dei liquidi di scolo devono essere dimensionate in funzione anche delle acque di prima pioggia, per esse intendendosi quelle indicativamente corrispondenti, per ogni evento meteorico, a una precipitazione di 5 millimetri uniformemente distribuita sull'intera superficie scolante servita dalla rete di drenaggio;
- c. le acque di prima pioggia devono essere convogliate nella rete fognaria per le acque nere, con o senza pretrattamento secondo quanto concordato con il soggetto gestore della medesima rete fognaria, oppure smaltite in corpi idrici superficiali previo adeguato trattamento;
- d. le acque meteoriche eccedenti quelle di prima pioggia possono essere smaltite in corpi idrici superficiali, ove ammissibile in relazione alle caratteristiche degli stessi, o in fognatura o in impianti consortili appositamente previsti.

38.02 Sono recepitati, in eventuale deroga ed integrazione alle presenti norme a seguito della loro entrata in vigore, gli indirizzi per la salvaguardia della risorsa idrica in ambito di escavazioni, che saranno definite nel Piano stralcio "Bilancio Idrico" del Bacino Regionale Ombrone.

ART. 39 – MISURE DI BILANCIAMENTO DEI PRELIEVI IN RELAZIONE ALL'ANDAMENTO CLIMATICO

39.01 Sono recepite, in eventuale deroga ed integrazione alle presenti norme a seguito della loro entrata in vigore, le disposizioni e le limitazioni ai prelievi di acque sotterranee ed agli attingimenti di acque superficiali per la salvaguardia della risorsa idrica e del Deflusso Minimo Vitale (DMV), che saranno definite nel Piano stralcio "Bilancio Idrico" del Bacino Regionale Ombrone.

ART. 40 – PRESCRIZIONI COSTRUTTIVE E DISPOSIZIONI LEGISLATIVE PER LA REALIZZAZIONE DEI POZZI, AI FINI DEL BUON REGIME DELLE ACQUE E DELLA LORO SALVAGUARDIA DAL PUNTO DI VISTA QUALITATIVO E QUANTITATIVO

40.01 Ai sensi del R.D. 523/1904, lettera F, è vietato in modo assoluto realizzare scavi a una distanza inferiore a 10 metri dal piede degli argini artificiali e loro accessori, e in mancanza di questi dal ciglio di sponda.

40.02 Ai sensi del R.D. 523/1904, lettera K, è vietato in modo assoluto l'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minori di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque; pertanto dovranno essere prese tutte le cautele del caso al fine di evitare il prelievo di acqua di sub-alveo in particolare per i livelli produttivi della falda idrica che alimentano o sono alimentati dal corso d'acqua.

40.03 Dovranno essere ottemperate le distanze, le cautele e gli obblighi sanciti dal Codice Civile.

40.04 Considerati i ridotti quantitativi di acqua necessari a soddisfare le esigenze dell'uso "domestico", tale uso è da considerarsi per un solo pozzo. Eventuali ulteriori pozzi esistenti, presumibilmente inutilizzabili o insufficienti, dovranno essere chiusi con materiale inerte non inquinante qualora l'esito della ricerca risultasse positivo. Se non ricorrono le suddette condizioni si dovrà procedere, ai sensi del R.D. 11 dicembre 1933 n. 1775, a chiederne la concessione di quello esistente.

40.05 Per i pozzi ad uso domestico si applicano le limitazioni di cui al D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., Parte Terza "Norme in materia di difesa del suolo e

lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche", Sezione II "Tutela delle acque dall'inquinamento", Titolo III "Tutela dei corpi idrici e disciplina degli scarichi", Capo II "Tutela quantitativa della risorsa e risparmio idrico", Art. 96 "Modifiche al Regio Decreto 11 dicembre 1933, n. 1775", e Sezione III "Gestione delle risorse idriche", Titolo IV "Usi produttivi delle risorse idriche", Art. 167 "Usi agricoli delle acque".

- 40.06 Ai fini della tutela delle acque sotterranee, dovrà essere evitata una ubicazione dei pozzi nelle vicinanze di qualsiasi tipo di scarico civile o industriale, stoccaggio di materie prime pericolose, rifiuti e prodotti derivati dall'attività industriale.
- 40.07 All'interno delle aree sensibili di classe 1 e 2 la perforazione di pozzi è soggetta anche al rispetto del protocollo tecnico predisposto dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno nell'ambito del Piano Stralcio "Qualità delle acque".
- 40.08 I materiali di risulta delle perforazioni dovranno essere gestiti nel rispetto di quanto disciplinato dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.
Le aree di cantiere dovranno essere ripulite dai residui di perforazione e le eventuali fosse realizzate per le operazioni di ricerca dovranno essere ripulite dai fanghi ivi depositati, ripristinando la situazione prima dello scavo.
Resta vietato, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., qualsiasi scarico nei corpi idrici senza l'autorizzazione dell'autorità competente.
- 40.09 Le perforazioni per impianti geotermici a bassa entalpia con sonda verticale dovranno essere cementate per la loro intera lunghezza con materiale atossico.

ART. 41 – DISCIPLINA DEGLI SCARICHI

- 41.01 Per la gestione degli scarichi si applica la disciplina contenuta nel D.Lgs. 03 aprile 2006, n. 152 "Norme in materia ambientale" e s.m.i., Parte Terza "Norme in materia di difesa del suolo e lotta alla desertificazione, di tutela delle acque dall'inquinamento e di gestione delle risorse idriche", Sezione II "Tutela delle acque dall'inquinamento", Titolo III "Tutela dei corpi idrici e disciplina degli scarichi", Capo III "Tutela qualitativa della risorsa: disciplina degli scarichi" e Capo IV "Ulteriori misure per la tutela dei corpi idrici", nonché del Titolo IV "Strumenti di tutela", Capo II "Autorizzazione agli scarichi" e Capo III "Controllo degli scarichi", dei conseguenti regolamenti di attuazione, ed in generale di tutte le normative sovraordinate.
- 41.02 All'interno delle aree sensibili di classe 1 e 2 si applicano le ulteriori limitazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, ed in particolare dell'Art. A2 "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" e dell'Art. A3 "Disciplina delle aree sensibili di classe 2" per il PTC 2000, e dell'Art. 10.1.2 "Disciplina delle aree sensibili di classe 1" e dell'Art. 10.1.3 "Disciplina delle aree sensibili di classe 2" per il PTC 2010, e delle eventuali s.m.i.

ART. 42 – CRITERI PER LA VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ DELLE TRASFORMAZIONI RISPETTO AGLI ACQUIFERI SOTTERRANEI

- 42.01 Coerentemente con l'obiettivo di tutelare in maniera diffusa la qualità degli acquiferi, nelle aree sensibili di classe 1 dovranno essere soggette a valutazione tutte le trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti oppure di ridurre sensibilmente i tempi di percolazione (scavi profondi).
- 42.02 I principali parametri per la valutazione di compatibilità riguardano:

- a. qualità e quantità delle sostanze inquinanti infiltrate o a rischio di infiltrazione;
- b. la riduzione del tempo di transito, inteso come tempo impiegato da una particella d'acqua per percorrere, in infiltrazione verticale, lo spessore dello strato di protezione dell'acquifero, ovvero la porzione di terreno, saturo o non saturo, che sovrasta l'acquifero;
- c. il grado di probabilità del rischio di inquinamento;
- d. l'entità degli usi idrici in atto;
- e. il grado di protezione (confinamento) dell'acquifero interessato.

42.03 Sono comunque fatti salvi i divieti applicati alle zone di tutela assoluta (ZTA), zone di rispetto (ZR) e zone di protezione (ZP) delle opere di captazione destinate al consumo umano ed all'uso termale.

42.04 Sono recepite, in eventuale deroga ed integrazione alle presenti norme a seguito della loro entrata in vigore, le disposizioni relative alle valutazioni di compatibilità che possano intervenire a seguito dell'aggiornamento e/o della modifica del P.T.C.P. di Siena e delle conseguenti norme e/o regolamenti di attuazione.

ART. 43 – RIDUZIONE DELL'IMPERMEABILIZZAZIONE SUPERFICIALE

43.01 Nella realizzazione di nuovi edifici e negli ampliamenti di edifici esistenti comportanti incremento di superficie coperta (SC), deve essere garantito il mantenimento di una superficie permeabile di pertinenza (definita come la superficie non impegnata da costruzioni fuori terra o interrate che consenta l'assorbimento almeno parziale delle acque meteoriche) pari ad almeno il 25 per cento della superficie fondiaria (SF).

43.02 I nuovi spazi pubblici o privati destinati a viabilità pedonale o meccanizzata devono essere realizzati con modalità costruttive idonee a consentire l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque, salvo che tali modalità costruttive non possano essere utilizzate per comprovati motivi di sicurezza igienico-sanitaria e statica o di tutela dei beni culturali e paesaggistici.

43.03 E' vietato il convogliamento delle acque piovane in fognatura o nei corsi d'acqua quando sia tecnicamente possibile il loro convogliamento in aree permeabili senza determinare fenomeni di ristagno.

ART. 44 – SALVAGUARDIE PER I CORSI D'ACQUA PRINCIPALI AI FINI DEL CORRETTO ASSETTO IDRAULICO

44.01 Per l'intero territorio comunale, nella "Carta delle aree a pericolosità idraulica", facente parte del quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale (Tavola G4v, alla scala 1:10.000), sono identificati tutti i corsi d'acqua censiti nell'elenco di cui all'Allegato 4 "Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico" della D.C.R. 24 luglio 2007, n. 72 "Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana".

44.02 Per interventi prossimi a tali corsi d'acqua censiti, negli elaborati di progetto dovrà essere identificato il limite di 10 ml dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo agli stessi corsi d'acqua.

44.03 All'interno del suddetto limite di 10 ml si applicano le prescrizioni contenute nell'Art 36 "Lo statuto del territorio toscano - Misure generali di salvaguardia", C. 3, 4 e 5.

ART. 45 – DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ IDRAULICA

- 45.01 Per l'intero territorio comunale, nella "Carta delle aree a pericolosità idraulica" allegata al quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale (Tavola G4v alla scala 1:10.000), viene riportata la classificazione di pericolosità idraulica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".
- 45.02 Su tutto il territorio comunale, nelle aree ricadenti in "classe I.4" (pericolosità idraulica molto elevata) ed in "classe I.3" (pericolosità idraulica elevata) è necessario rispettare i seguenti criteri:
- a) non sono consentiti interventi di nuova costruzione di qualsiasi tipo e dimensione, anche precari, nuove infrastrutture e/o trasformazioni morfologiche che comportino ostacolo al deflusso delle acque o non finalizzati al miglioramento delle problematiche idrauliche presenti, per i quali non sia dimostrato il rispetto di condizioni di sicurezza oppure non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi idraulici di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva, e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Ombrone;
 - b) nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentiti unicamente interventi idraulici atti a ridurre il rischio idraulico, autorizzati dalla autorità idraulica competente, tali da migliorare le condizioni di funzionalità idraulica, da non pregiudicare l'attuazione della sistemazione idraulica definitiva, e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Ombrone; sono consentite inoltre nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
 - c) gli interventi idraulici di messa in sicurezza di cui ai precedenti punti a) e b), definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree, con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
 - d) relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
 - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni
 - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
 - e) possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
 - f) della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
 - g) fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
 - h) deve essere garantita la gestione di quanto in essere, tenendo conto della necessità di raggiungimento (anche graduale) di condizioni di sicurezza idraulica fino a Tr 200 per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
- 45.03 Su tutto il territorio comunale, nelle aree ricadenti in "classe I.2" (pericolosità idraulica media) ed in "classe I.1" (pericolosità idraulica bassa) gli interventi di nuova edificazione e le nuove infrastrutture non sono sottoposte a particolari limitazioni di carattere idraulico. Nelle aree ricadenti in "classe I.2", qualora si voglia perseguire un maggiore livello di sicurezza idraulica, possono essere adottati accorgimenti costruttivi, definiti sulla base di

studi idrologici e idraulici, per la riduzione della vulnerabilità delle opere previste o individuati gli interventi da realizzare per la messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno superiore a 200 anni, tenendo conto comunque della necessità di non determinare aggravi di pericolosità in altre aree.

ART. 46 – DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA

46.01 Per l'intero territorio comunale, nella "Carta delle aree a pericolosità geomorfologica" allegata al quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale (Tavola G5v alla scala 1:10.000), viene riportata la classificazione di pericolosità geomorfologica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".

46.02 Su tutto il territorio comunale, nelle aree inserite nella "classe G.4" (pericolosità geomorfologica molto elevata) non sono consentiti interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione.

Gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Ombrone, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi, e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto.

L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza devono essere certificati.

Possono essere realizzati interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, purché siano previsti, ove necessario, interventi mirati tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante consolidamento o misure di protezione delle strutture per ridurre l'entità di danneggiamento, nonché l'installazione di sistemi di monitoraggio per tenere sotto controllo l'evoluzione del fenomeno.

46.03 Su tutto il territorio comunale, nelle aree inserite nella "classe G.3" (pericolosità geomorfologica elevata) l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, e tenuto conto del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Ombrone, devono essere comunque tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni e da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

In presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto.

L'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area.

46.04 Su tutto il territorio comunale, nelle aree inserite nella "classe G.2" (pericolosità

geomorfologica media) e nella "classe G.1" (pericolosità geomorfologica bassa) di pericolosità geomorfologica non sono previste indagini di dettaglio a livello di "area complessiva".

Qualunque progetto deve comunque basarsi sulle condizioni di attuazione individuate in funzione di indagini geognostiche da eseguirsi a livello edificatorio, al fine di non modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

ART. 47 – DISCIPLINA DELLE ZONE A MAGGIOR PERICOLOSITÀ SISMICA LOCALE (ZMPSL)

47.01 Relativamente ai centri urbani del territorio comunale, nella "Carta delle Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale (ZMPSL)" allegata al quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale (Tavola G6v alla scala 1:2000), viene riportata la classificazione di pericolosità sismica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 27 aprile 2007, n. 26/R "Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche".

47.02 Nelle aree inserite nella "classe S.4" (pericolosità sismica locale molto elevata), nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi, oltre a rispettare le prescrizioni riportate per le aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (classe G.4) delle presenti Norme, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica. Le valutazioni relative alla stabilità dei versanti devono necessariamente prendere in considerazione gli aspetti dinamici relativi alla definizione dell'azione sismica.

47.03 Nelle aree inserite nella "classe S.3" (pericolosità sismica locale elevata), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti ("2A" della Tavola G6) e a zone potenzialmente franose ("2B" della Tavola G6v), oltre a rispettare le prescrizioni riportate per le aree a pericolosità geomorfologica elevata (classe G.3) delle presenti Norme, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;
- b) in presenza di faglie e/o strutture tettoniche ("13" della Tavola G6v), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle "Vsh" relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

47.04 Nelle aree inserite nella "classe S.2" (pericolosità sismica locale media) e nella "classe S.1" (pericolosità sismica locale bassa) non sono necessarie specifiche indagini sismiche per la fase attuativa.

ART. 48 – PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) DEL BACINO REGIONALE OMBRONE

48.01 Per l'intero territorio comunale, ricadente nel bacino idrografico del Fiume Ombrone, ha vigore la normativa associata al Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Ombrone (D.C.R. n. 12 del 25.01.2005), in particolare gli articoli 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 18 e 19, e le eventuali s.m.i.

ART. 49 – DISCIPLINA DELLE AREE PROTETTE

- 49.01 In tutto il territorio rurale sono tutelati i manufatti minori, come:
- tabernacoli, cippi, steli e più in generale tutti gli elementi che testimoniano la storia del territorio;
 - la rete idrografica superficiale minuta;
 - la viabilità minore;
 - gli alberi in filari, o isolati o posti a indicare viabilità minore
 - le formazioni vegetali di ripa e di golena, sulle quali vanno eseguiti regolarmente interventi di regolazione e ripulitura per facilitare il deflusso delle acque.
- 49.02 Nelle aree di particolare interesse paesaggistico (APIP), gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, le nuove costruzioni e comunque gli interventi che influiscano sull'esteriore aspetto dei luoghi sono sottoposti al parere della commissione edilizia per il paesaggio.
- 40.03 Entro un raggio di trecento metri dal perimetro del centro abitato è vietato lo spargimento con qualunque mezzo di sostanze la cui manipolazione richieda specifiche autorizzazioni o abilitazioni.

ART. 50 – POTERI SOSTITUTIVI

- 50.01 In considerazione del prevalente interesse pubblico alla conservazione dell'equilibrio idrogeologico e della capacità produttiva nel tempo dei suoli, ovunque l'Amministrazione comunale riscontri situazioni di degrado delle fasce collinari, può ordinare agli aventi titolo di formare ed eseguire in un congruo termine di tempo un progetto di sistemazione idrogeologica del versante adeguato a sanare i fenomeni degenerativi riscontrati.
- 50.02 Per situazioni di degrado si intendono frane, smottamenti, soliflussi colate di fango, erosione accentuata e i prodromi evidenti di tali fenomeni.
- 50.03 In caso di inerzia degli aventi titolo, l'amministrazione li diffida assegnando loro un ulteriore termine, trascorso inutilmente il quale, l'amministrazione esegue le opere necessarie a spese degli aventi titolo inadempienti

ART. 51 – LE INVARIANTI STRUTTURALI - GLI ELEMENTI STATUTARI

- 51.01 Il Piano Strutturale riconosce come elementi essenziali per garantire uno sviluppo sostenibile e conservare l'identità culturale dei luoghi, le parti del territorio che per valore storico, ambientale, paesaggistico e funzionale si evidenziano come invarianti strutturali. Le invarianti strutturali del territorio comunale di Buonconvento sono gli elementi ambientali, paesaggistici, storico morfologici, infrastrutturali che vengono assunti come riferimento di identità territoriale da tutelare e valorizzare, secondo gli articoli normativi di seguito riportati.
- 51.02 Sono considerate invarianti strutturali del Piano:
- le funzioni e le prestazioni associate alle diverse tipologie delle risorse essenziali del territorio comunale definite dall'art. 3 della LR 1/2005 smi e descritte nel Piano di Indirizzo Territoriale regionale;
 - gli obiettivi strategici definiti nelle presenti norme per ogni sistema e subsistema e ambito;
 - le permanenze territoriali definite nell'elenco di cui al successivo punto 53.03 del presente articolo, come meglio rappresentate graficamente nella tavola grafica PTV "LE PERMANENZE TERRITORIALI", le quali costituiscono parte integrante delle presenti

norme.

Al fine di garantire l'identità storico-culturale-paesaggistica del territorio comunale, il Piano Strutturale intende tutelare la loro permanenza ed il loro naturale processo evolutivo attraverso i processi attivi, le prescrizioni differenziate in relazione al livello di tutela, il Regolamento Urbanistico dovrà precisare norme specifiche ed appropriate.

51.03 Elenco delle PERMANENZE TERRITORIALI del piano:

1. Il reticolo idrografico
2. il reticolo stradale principale
3. il reticolo delle strade bianche
4. il tracciato ferroviario
5. le aree di Particolare Interesse Paesaggistico (APIP)
6. i Corridoi Ecologici
7. le emergenze insediative: Centri Abitati, Aggregati e Nuclei, i Beni Storici Architettonici

51.04 1. Il reticolo idrografico

Il Piano Strutturale identifica il reticolo idrografico, così come individuato graficamente nell'elaborato grafico PTv "Carta delle permanenze territoriali"; esso è da ritenersi risorsa essenziale in quanto presentano connotazioni di particolare o di esclusiva rilevanza.

Indicazioni per il Regolamento Urbanistico:

- dovrà precisare norme specifiche ed appropriate in relazione alla compatibilità di interventi di recupero idrogeologico e/o di manutenzione;

51.05 2. Il reticolo stradale principale

Il Piano Strutturale identifica il sistema stradale principale (strade Comunali, Provinciali e Statali), che assume un ruolo di invariante per le particolari connotazioni storiche, panoramiche e di rilevanza ambientale.

Indicazioni per il Regolamento Urbanistico:

- dovrà precisare norme specifiche ed appropriate in relazione alle diverse tipologie di interventi di trasformazione o di modificazione ai tracciati esistenti in relazione ai particolari contesti ambientali e panoramici in cui esse sono collocate;
- in specifico, relativamente alla SS2 Cassia, in prossimità del sistema insediativo di Buoncovento, sarà necessario effettuare una variante al tracciato esistente in modo da alleggerire il carico infrastrutturale all'interno del centro abitato, il progetto dovrà essere oggetto di parere da parte della Commissione Edilizia Integrata e dovrà contenere una specifica valutazione ambientale;
- in prossimità dei centri abitati dovrà essere predisposto un "Piano di classificazione acustica" come previsto dalla LR n. 89/1998 (Norme in materia di inquinamento acustico – DCR n. 77/2000).

51.06 3. Il reticolo delle strade bianche (non rappresentato in cartografia)

Piano Strutturale identifica il sistema delle strade bianche (comunali, vicinali e poderali), tale sistema assume un ruolo di invariante per le particolari connotazioni storiche, panoramiche e di rilevanza ambientale, esso è da ritenersi risorsa essenziale.

Indicazioni per il Regolamento Urbanistico:

- le strade bianche (MacAdam) non potranno essere asfaltate;
- in generale non potranno essere consentite modifiche e/o alterazioni ai caratteri morfologici, gli arredi e gli elementi storico-tipologici dei percorsi panoramici (sientieristica), spostamenti e varianti ai tracciati della viabilità (strade vicinali e/o comunali) esistente, gli unici interventi ammessi sono quelli rivolti alla manutenzione ed al restauro conservativo;
- sulla base di ulteriori ed approfondite indagini conoscitive, il RU potrà precisare specifiche ed appropriate indicazioni da seguire, in relazione alle diverse tipologie viarie (comunale, vicinale, poderale), per consentire la modifica di tracciati storici esistenti e, in casi eccezionali opportunamente valutati, potranno essere consentite modifiche ai tracciati esistenti; tali modifiche potranno essere effettuate solo se rivolte al miglioramento ed alla riqualificazione viaria, non dovranno comunque

comportare alterazioni di rilievo alle specifiche situazioni tipologiche e dovrà essere tenuto conto del particolare contesto ambientale e paesaggistico dei luoghi in cui si effettuano tali interventi; il progetto dovrà essere oggetto di parere da parte della Commissione Edilizia Integrata e dovrà contenere una specifica valutazione ambientale.

51.07 4. Il tracciato ferroviario

Il Piano Strutturale identifica il tracciato ferroviario esistente, che assume un ruolo di invariante per le particolari connotazioni storiche e di rilevanza per la fruizione ecocompatibile del territorio.

In prossimità dei centri urbani e degli insediamenti residenziali sparsi, dovrà essere predisposto il "Piano di classificazione acustica" come previsto dalla LR n. 89/1998 (Norme in materia di inquinamento acustico - DCR n. 77/2000) che dovrà essere approvato entro la data di approvazione del Regolamento Urbanistico.

51.08 5. LE AREE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO (APIP)

Il Piano Strutturale, individua le aree che per la loro spiccata tipicità ambientale e paesistica e/o per le particolari sistemazioni agrarie con rilevante identità del paesaggio, assumono una connotazione di "Particolare Interesse Paesaggistico". Tali situazioni tipologiche e categorie di beni sono definite per il loro valore estensivo d'insieme e sono da ritenersi risorsa essenziale in quanto presentano connotazioni di ecosistemi di particolare o di esclusiva rilevanza paesaggistica.

L'obiettivo generale è quello di valorizzare l'immagine del paesaggio tipico mediante azioni finalizzate alla salvaguardia delle tipologie di beni puntuali e lineari, particolarmente rilevanti dal punto di vista paesaggistico ed alla conservazione degli effetti panoramici in cui permane un'immagine d'insieme del territorio tradizionale.

Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :

Sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, se necessario, il RU definirà in dettaglio per ogni area o bene rilevato, i contenuti delle salvaguardie da applicare, la tipologia degli interventi ammissibili articolando la normativa secondo i seguenti limiti:

- qualsiasi tipo di intervento tendente a modificare gli assetti ambientali e panoramici esistenti dovrà essere vincolato alla rimozione degli elementi o dei fattori di criticità ambientale e paesaggistica presenti nel sito;
- particolare attenzione dovrà essere posta nella sistemazione e/o nella trasformazione delle aree, ogni intervento di modifica orografica o di integrazione delle alberature esistenti, dovrà essere realizzato recuperando i caratteri e gli elementi del paesaggio agricolo tradizionale conservando, migliorando o ricostruendo gli elementi che identificano la tipicità dei luoghi e la tessitura della maglia agraria, le piante autoctone, sistemazioni a terra tradizionali i manufatti ed materiali tipici della tradizione;
- al fine di adeguare e migliorare la dotazione di standard urbanistici sono consentiti, a condizione che ne sia verificata la fattibilità ambientale, i seguenti interventi che comportino la trasformazione anche in via permanente del suolo:
 1. opere pubbliche di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
 2. le infrastrutture e gli impianti per pubblici servizi;
 3. dovranno essere definite le condizioni e le prescrizioni per la conservazione e la manutenzione delle infrastrutture esistenti
- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, dovranno essere finalizzati a migliorare, adeguare e riqualificare le condizioni abitative esistenti, a condizione che siano definiti i parametri architettonici e specifiche norme d'intervento finalizzate alla regolamentazione degli assetti estetici e tipologici dei singoli edifici e delle aree di pertinenza, da effettuare in relazione alle classificazioni di valore architettonico ed ambientale definite nella scheda di rilievo del patrimonio edilizio esistente;
- tutti i progetti dovranno essere preventivamente approvati dalla Commissione Edilizia Integrata;

51.09 6. I Corridoi Ecologici:

I corridoi ecologici rappresentano la maglia di comunicazione ecologica tra i boschi e le

aree agricole produttive e le risorse idriche, si caratterizzano per la funzione che assumono nel contesto territoriale come vero e proprio habitat di sopravvivenza faunistica; comprendono i principali corsi d'acqua, come individuati al precedente c. 53.04, inclusa la vegetazione riparia ed il loro contesto naturale composto sia da aree boscate che da zone incolte.

Indicazioni per il RU :

in generale non è ammessa l'alterazione della maglia dei "corridoi ecologici"; il RU dovrà prescrivere:

1. il divieto assoluto di edificazione di qualsiasi tipo sia permanente, che stagionale, che provvisoria;
2. non dovranno essere autorizzate modifiche agli assetti orografici e idrologici esistenti salvo opere di messa in sicurezza;
3. al loro interno non potranno essere realizzate nuove strade poderali e vicinali, salvo eventuali modifiche e varianti ai tracciati esistenti se migliorativi dal punto di vista ambientale e naturalistico ed il recupero della sentieristica esistente salvo eventuali nuovi tracciati strettamente necessari a interventi di protezione civile e/o antincendio;
4. non potranno essere effettuate attività di fuoristrada con veicoli a motore.

La realizzare di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, elettrodotti etc.), sia aeree che interrato, potranno essere previste solo se riconosciute di interesse ed indifferibilità pubblica; il Regolamento Urbanistico=dovrà prevedere il ripristino dell'assetto orografico e delle fasce vegetazionali.

51.10 7. le emergenze insediative: Centri Abitati, Aggregati e Nuclei, i Beni Storici Architettonici

Il Piano Strutturale identifica la maglia storica degli insediamenti, tali strutture insediative corrispondono ai Centri Storici, agli Aggregati ed ai Nuclei, alle Ville ed agli Edifici Specialistici ed ai Beni Storici Architettonici individuati nell'Atlante comunale di Buonconvento del PTC provinciale oltre a quelli individuati dal presente PS. L'obiettivo generale del piano consiste nella definizione degli indirizzi necessari a garantire la salvaguardia degli elementi che caratterizzano la maglia storica degli insediamenti e indirizzarne il loro recupero architettonico-tipologico e la loro riqualificazione urbanistica e funzionale.

Indicazioni per il Regolamento Urbanistico :

Il Regolamento Urbanistico, in attuazione da quanto specificatamente definito agli articoli precedenti, dovrà precisare, sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi riguardanti l'impianto urbanistico del luogo, i caratteri architettonici, tipologici, lo stato di conservazione degli edifici, e dovrà definire specifiche ed appropriate prescrizioni al fine di classificare il livello di compatibilità degli interventi di trasformazione e/o modifica ammissibili sugli edifici e sulle aree.

TITOLO III - DISPOSIZIONI TRANSITORIE

ART. 52 - MISURE DI SALVAGUARDIA

- 52.01 Ai sensi dell'art. 61 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e s.m.i., fino all'approvazione delle VARIANTI allo Strumento di Pianificazione Territoriale (SPT) o comunque non oltre tre anni dal relativo provvedimento di adozione, nei casi in cui sia riscontrato il contrasto con lo SPT o con gli Atti di Governo del Territorio (AGT) ovvero con le misure cautelari di cui all'art. 49 dell'LR 1/2010 s.m.i., viene sospesa:
- ogni determinazione sulle domande di Permesso a Costruire,
 - l'efficacia delle denunce di inizio dell'attività (D.I.A.) per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
- 52.02 Sono altresì consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente del tipo: a), b), c), d), e), f), descritti dell'art. 78 e 79 della Legge Regionale Toscana n. 1/2005 e s.m.i se previsti dallo Strumento di Pianificazione Territoriale adottato e non in contrasto con:
- il Piano Strutturale vigente o sua variante adottata,
 - il Regolamento Urbanistico vigente,
 - le misure cautelari di cui all'art. 49 dell'LR 1/2010 s.m.i.
- 52.03 Sono consentiti tutti gli interventi che hanno come obiettivo la mitigazione degli elementi di criticità e il superamento delle condizioni di inquinamento ambientale, del rischio idraulico, del dissesto idrogeologico per opere di bonifica.
- 52.04 Sono esclusi dalle salvaguardie gli interventi posti in essere dalle Amministrazioni Pubbliche come previsto dall'art. 10 del DPR 8 GIUGNO 2001 N. 327 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità) nonché opere riconosciute di pubblica utilità o di pubblico interesse;

ART. 53 – CRITERI PER DEFINIRE E VALUTARE PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE DI COMPETENZA COMUNALE

- 53.01 I Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento Agricolo Ambientale (PAPMAA) per gli interventi sui suoli, il controllo dell'erosione, la tutela dell'equilibrio idrogeologico e la prevenzione delle alluvioni si attengono agli indirizzi per la buona conduzione dei suoli esposti in Appendice.
- 53.02 Il Piano Strutturale promuove i PAPMAA che prevedano l'impianto di vigneti e oliveti, in aree sicuramente adatte, l'aumento dei boschi e/o la conversione dei cedui in fustaie miste disetanee, la tutela e/o l'incremento delle formazioni vegetali spontanee ai margini dei coltivi, che favoriscano la biodiversità e la riproduzione della fauna selvatica.
- 53.03 Per l'agriturismo sono preferiti piani e programmi che leghino fortemente il turismo alla conoscenza della storia e delle tradizioni locali, alla diffusione dei prodotti tipici locali e più in generale alla valorizzazione della tipicità.
- 53.04 Piano di zona per l'edilizia economica e popolare, nel rispetto delle proporzioni di legge, perseguirà anzitutto il recupero del patrimonio edilizio esistente, curerà particolarmente la qualità progettuale e la scelta dei materiali, evitando il ricorso a soluzioni estranee alla cultura edilizia tradizionale locale o comunque non adeguatamente motivate: nella scelta dei siti, evitando che si formino quartieri dormitorio.

53.05 PROGRAMMA DI RIVITALIZZAZIONE DELLA RETE DISTRIBUTIVA AL DETTAGLIO (PIR) Introdotto dal regolamento n. 4/1999 della legge regionale 28/1999 e ripreso nei successivi regolamenti (5/2000, 26/2002 e testo coordinato 17/2004), tale strumento è finalizzato a:

- promuovere la modernizzazione e valorizzazione della rete distributiva;
- armonizzare le attività commerciali con l'erogazione dei servizi pubblici;
- migliorare la capacità d'attrazione dell'area interessata e la sua accessibilità;
- consentire un livello qualificato di animazione, in particolare nei centri urbani.

I PIR individuano gli interventi di razionalizzazione delle infrastrutture, delle attrezzature e dei servizi pubblici complementari alla rete distributiva dell'area. In particolare prevedono la realizzazione di parcheggi, di arredo urbano, l'attivazione o modifica di servizi urbani, l'attuazione di azioni di promozione, il riuso di edifici esistenti per l'insediamento di nuove attività. Questi programmi possono inoltre prevedere la graduazione dell'inserimento delle medie strutture di vendita in specifiche aree interessate da condizioni di vulnerabilità della rete degli esercizi di vicinato.

ART. 54 – INDIRIZZI PROGRAMMATICI

54.01 Per gli aspetti ambientali, hanno priorità la progettazione e la realizzazione delle opere di sistemazione e regimazione idraulica per la prevenzione delle alluvioni, come casse di espansione, opere di consolidamento delle sponde, arginamenti, sostituzione di ponti ed opere d'arte di insufficiente sezione, eliminazione dell'effetto diga esercitato da rilevati ferroviari e stradali, messa in sicurezza di tratti stradali inondabili.

54.02 Per gli aspetti edilizi sono prioritari il recupero del patrimonio edilizio esistente, il completamento degli interventi previsti in Piani Attuativi approvati, il completamento delle aree interstiziali, le sostituzioni edilizie.

54.03 In ambito urbano è prioritario realizzare gli interventi di moderazione del traffico sulla Cassia.

APPENDICE - INDIRIZZI DI BUONA CONDUZIONE DEI SUOLI

1 - INDIRIZZI GENERALI PER LA TUTELA DEL SUOLO

- a) Nelle aree a pericolosità geomorfologica G.3 e G.4, come riportate nella "Carta della pericolosità geomorfologica" (Tav. G5v), gli interventi capaci di incidere sulla consistenza, sulla stabilità, sull'equilibrio idrogeologico, sulla capacità produttiva dei suoli, come sradicamento o abbattimento di alberi, disfacimento di muri a retta di qualsiasi tipo, disfacimento di terrazzamenti, movimenti di terra, livellamenti, scassi, arature e rippature a profondità maggiore di 80 cm o della metà dello spessore del suolo se inferiore, realizzazione o modifica di opere di irrigazione o di drenaggio, formazione di bacini artificiali, apertura o modifica di strade, e comunque gli interventi che esulano dalle lavorazioni agricole superficiali ordinarie, si attengono agli indirizzi esposti in questa Appendice.
- b) In ogni caso gli interventi sul suolo devono essere eseguiti sotto la responsabilità di un tecnico abilitato, che alla fine dei lavori ne assevererà la corretta esecuzione.
- c) L'intervento sul suolo avviene sulla base di un progetto, redatto da tecnico abilitato, che contiene: l'inquadramento nella Carta Tecnica Regionale (CTR) in scala 1:5.000, i rilievi topografici, le indagini geognostiche sul sito, i criteri ed i risultati delle misure fisiche eseguite, la dimostrazione che gli interventi richiesti non causeranno fenomeni di dissesto macroscopico e che l'erosione del suolo sarà contenuta entro i valori compatibili con la rinnovabilità del suolo, l'erosione di progetto³⁵ deve risultare inferiore a 2.0 (due) tonnellate/ettaro/anno; un'erosione superiore è ammissibile solo se il progetto dimostra che l'erosione prevista è comunque inferiore a quella tollerabile nel sito specifico. Nei casi più semplici (come ad esempio interventi su aree < 1 Ha, non influenti sull'equilibrio di falda, in versanti assolutamente stabili, su terreni con pendenza < 10,0%, al di fuori del Sub Sistema della Pianura A1a - A1b³⁶, distanti più di cinquanta metri da strade comunali o superiori), può bastare il controllo di un tecnico abilitato, che si assicuri gli interventi previsti non causino dissesti e non aumentino l'erosione del suolo.
- d) Fermi restando questi principi, gli interventi dovranno conformarsi alle regole specifiche dettate dagli articoli seguenti.

2 - LIVELLAMENTI

1. Il livellamento è consentito solo se risulta impossibile formare terrazzamenti o ciglionamenti collegati.
2. Per i livellamenti il progetto contiene anche:
 - a) il calcolo dei volumi di sterro e di riporto;
 - b) la rappresentazione grafica a curve isopache dello spessore del suolo prima e dopo il livellamento;
 - c) il piano di consolidamento previsto (inerbimento o geotessile);
 - d) un conto economico che dimostri che con il livellamento si otterrà un aumento del reddito non inferiore a quello ritenuto minimale in caso di proposta di un piano di miglioramento fondiario;
 - e) la dimostrazione che sulle zone di sterro non si raggiungeranno le falde acquifere profonde e superficiali, anche se temporanee;
 - f) la possibilità di irrigare le superfici livellate.
3. Il livellamento va assolutamente evitato:
 - a) in aree franose, instabili o potenzialmente instabili;
 - b) per spessore del suolo arabile inferiore a m 1,50;
 - c) se lungo il profilo del suolo sono presenti orizzonti "argillosi" o "argillo-limosi" a profondità inferiori a metri 1,50³⁷ dalla superficie sia prima che dopo il livellamento.
4. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e

³⁵ Dedotta dalla equazione universale per le perdite di suolo di Wischmeier e Smith.

³⁶ Fascia di 10 ml dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda relativo ai corsi d'acqua censiti nell'elenco di cui all'Allegato 4 "Corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico" della D.C.R. 24 luglio 2007, n. 72 "Piano di Indirizzo Territoriale della Toscana".

³⁷ Questa misura, pur prudenziale, è obbligatoria.

ridistribuito uniformemente sull'intera superficie al termine del livellamento.

5. Il livellamento dovrà essere immediatamente seguito da inerbimento della superficie con graminacee a rapido accrescimento (Festuca ovina, Festuca arundinacea, Festuca rubra, Agrostis tenuis, Poa pratensis). La semina va completata entro sette giorni dall'inizio dei lavori di movimento di terra, assistendo la crescita del manto erboso con l'irrigazione e la concimazione. Se non è possibile l'irrigazione sulle superfici liveliate, in alternativa è consentito solo l'uso di geotessile.

3 - NUOVE COLTURE

1. Per la messa a coltura di aree incolte, il progetto contiene anche:

- a) la rappresentazione grafica dell'allineamento o degli allineamenti dei filari e l'angolo formato con la linea di massima pendenza,
- b) la lunghezza dei filari,
- c) le opere di canalizzazione e di drenaggio,
- d) le opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.),
- e) le eventuali opere per il deposito dei sedimenti a monte dei corpi idrici³⁸,
- f) in caso di colture legnose, il piano agrotecnico di inerbamento dell'interfilare,
- g) ogni accorgimento atto a ridurre significativamente l'erosione.

2. E' vietata la messa a coltura di aree boscate o di interesse forestale.

3. Nelle aree immediatamente adiacenti il nuovo impianto deve essere favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.

4. Per la conduzione dei nuovi impianti vanno attuati almeno programmi di lotta guidata alle fitopatologie, per ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci; la conduzione esclusivamente biologica è incoraggiata.

4 - ABBANDONO DI COLTURE

1. E' da evitare il puro e semplice abbandono, se ne derivano o possono derivare danni o situazioni di degrado: il terreno oggetto di espanto deve essere consolidato:

- se con pendenza > 25% con rimboschimento graduale con essenze tipiche;
- se con pendenza ≤ 25% con appratimento; in tal caso è consentita, se idonea al consolidamento del versante, la semina di colture destinate alla fauna selvatica.

2. Sono ammesse le forme di set aside coerenti con l'esigenza primaria di conservare il suolo indicata sopra. Vengono incoraggiate destinazioni colturali alternative quali: allevamenti bradi e semibradi di selvaggina, rimboschimenti con specie autoctone e, limitatamente alle aree di fondo valle, impianti legnosi a rapida crescita.

5 - COLTURE IN ATTO

1. Le imprese che abbiano coltivazioni su aree a pericolosità G.3 e G.4, come riportate nella "Carta della pericolosità geomorfologica" (Tav. G5v), entro due anni formano ed attuano un progetto di sistemazione idrogeologica dei siti.

2. Tutte le imprese riducono significativamente l'erosione del suolo con l'inerbimento dell'interfilare³⁹, con opere di canalizzazione e di drenaggio. con opere di rottura del pendio (fosse livellari, etc.) e con ogni altro accorgimento utile.

3. Tutte le imprese riducono significativamente l'apporto di sedimenti ai corpi idrici con opere che ne provochino il deposito prima del recapito e con ogni altro accorgimento utile; i sedimenti depositati sono periodicamente ridistribuiti sul versante di provenienza.

4. Nelle aree immediatamente adiacenti il coltivo deve essere favorita la rapida ricostituzione della vegetazione spontanea.

5. Per la conduzione delle colture in atto vanno attuati almeno programmi di lotta guidata alle fitopatologie, per ridurre al minimo l'uso di fitofarmaci; la conduzione esclusivamente biologica è incoraggiata.

³⁸ Ad esempio colmate di monte, sbarramenti in materiale vegetale morto come graticciati e simili.

³⁹ In caso di colture legnose.

TABELLA 1 – QUANTIFICAZIONE DELLE DIMENSIONI MASSIME SOSTENIBILI DEL P.S.

| UTOE | Ambito | DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS | | PRESCRIZIONI ARTICOLAZIONE E PARAMETRI DIMENSIONAMENTO | |
|---|---|-----------------------------|-----------|--|--|
| | | RESIDENZIALE mc. | 40 mq. | | PRODOTTIVO mq. |
| UTOE 1 BUONCONVENTO | A - Centro storico | | | | - Consentiti piccoli ampliamenti di ripristino o di completamento |
| | B - Espansione storica e recente occidentale | | | | - Consentiti gli insediamenti previsti dai piani attuativi approvati - Consentito il completamento del plesso scolastico con i volumi da definire in sede di progetto |
| | C - Espansione recente orientale | | | | Il recupero della Tabaccaia e la ristrutturazione urbanistica della zona mista residenziale-artigianale saranno a volume costante |
| | D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia | | | | Tutti gli interventi previsti in ogni comparto saranno disciplinati da un piano attuativo |
| | E - Attività produttive di interesse comunale | | | | Pari al 50% dell'area disponibile |
| | F - Ombrone | | | | |
| | G - Propaggine nord | | | | |
| UTOE 1 - BUONCONVENTO | | 117.500 | 39.167 | 102.500 | |
| All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili mc. 900 di nuovo volume, corrispondenti a mq. 300 di SUL, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU | | | | | |
| UTOE 2 - BIBBIANO | | 15.000 | 5.000 | | Edificazione subordinata a Piani Attuativi |
| UTOE 3 -PONTE ARBIA | | 5.000 | 1.667 | | |
| UTOE 4 - PERCENNA | | 4.000 | 1.333 | | Al netto dei volumi esistenti e soltanto per una proposta architettonica e ambientale di grande qualità |
| UTOE 5 - AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE I | | | | | Solo manufatti prefabbricati connessi e funzionali all'attività estrattiva da demolire a ultimazione delle attività stessa |
| TERRITORIO APERTO | | | 22.000 | | - Solo recupero di ex edifici agricoli con destinazione residenziale nei limiti ed alle condizioni che verranno dettate dal RU - Interventi e trasformazioni previste dal Capo III della LR n. 1/2005 smi e dal DPRGRT n. 5/R 2007 |
| TOTALE NUOVO RESIDENZIALE SISTEMA INSEDIATIVO | | 141.500 | 47.167 | | Dimensionamento richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R |
| TOTALE RECUPERO RESIDENZIALE TERRITORIO APERTO | | | 22.000 | | Recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente nelle AREE APERTE |
| TOTALE | | | 69.167 | | DPGRT n. 3/R , Art. 7 : - comma a): residenziale compreso degli esercizi commerciali di vicinato - comma c): commerciale relativo alle medie strutture di vendita - comma e): turistico ricettivo - comma f): direzionale comprensivo delle attività private di servizio |
| TOTALE | | | | 102.500 | DPGRT n. 3/R , Art. 7 : comma b): Industriale e Artigianale |
| Articolazione Parametri Dimensionamento abitanti insediati SUL residenziale/mista mq. 69.167/30 mq/ab. = ab. Virtuali n. 2.305 | | | | | |

⁴⁰ DIMENSIONAMENTO come richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R , espresso in **metri quadrati di superficie utile lorda SUL**: si prende come riferimento h. media virtuale ml. 3,00 per ricavare la SUL di riferimento(DM 1444/1968 art. 3 : ogni abitante insediato o da insediare corrisponde mediamente .. 30 mq SUL pari a mc. 100 vxp)

⁴⁵ Capoluoghi di comune e frazioni Artt. L3, L4, L5, L6, L7 delle norme del PTC

TABELLA 2 - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI - SUBSISTEMI – UTOE – AMBITI

| SISTEMI | SUBSISTEMI | UTOE | AMBITI |
|-----------------------|---|---------------------------------|--|
| A. PIANURA | A1.a - SUBSISTEMA territorio aperto pianura asciutta | | |
| | A1.b - SUBSISTEMA territorio aperto pianura inondabile | | |
| | A.2. SUBSISTEMA edificato Capoluogo BUONCONVENTO ⁴⁵ SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE Capoluoghi di comune (PTC Artt. L3, L4, L5, L6, L7) | UTOE 1 | Ambito A - Centro storico Ambito B - Espansione storica e recente occidentale Ambito C - Espansione recente orientale Ambito D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia Ambito E - Attività produttive di interesse comunale Ambito F - Ombrone Ambito G - Propaggine nord Fascia filtro tra la circonvallazione ovest e la nuova Cassia |
| | A3.a - SUBSISTEMA edificato Ponte d'Arbia | UTOE 3 - PONTE ARBIA | |
| | A3.b - SUBSISTEMA degli insediamenti sparsi di pianura: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto: [009.ES] MULINO DELLO STILE | | |

⁴⁷ Capoluoghi di comune e frazioni Artt. L3, L4, L5, L6, L7 delle norme del PTC

| SISTEMI | SUBSISTEMI | UTOE | AMBITI |
|------------------------------|--|---|--------|
| B. <u>COLLINA</u> | <p>B1.a - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina coltivata</p> <p>B1.b- SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina boscata</p> | <p>UTOE 5 – AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1</p> | |
| | <p>B.2 - SUBSISTEMA degli insediamenti collinari: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto:</p> <ul style="list-style-type: none"> - BIBBIANO ⁴⁷ - PERCENNA [009.A] Aggregato / Pieve, parrocchia 1833 (S. Lorenzo). Castello documentato solo da fonti (Art. L8 comma 6) SUBSISTEMA DEI CENTRI MINORI, AGGREGATI E NUCLEI (ART. L8) ⁴⁸ - FINOCCHIETO [016.A] Aggregato di case coloniche (Art. L8 comma 5) - PIEVE DI PIANA [006.ES] - insediamenti SUBSISTEMA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO (ART. L9, L10, L11) ⁴⁹ <ul style="list-style-type: none"> [001.V] BIBBIANO [002.V] SERRAVALLE - Aggregato di Villa - Fattoria con giardino; Chiesa suffraganea, parrocchia 1833 (S. Lorenzo); Cappella sulla Cassia (Art. L8 comma 5) [003.V] VILLA LA CHIANTINA [004.V] FATTORIA PIANA [005.V] FATTORIA ARMENA [006.ES] PIEVE DI PIANA [008.V] CASTELNUOVO TANCREDI [010.V] VILLA CASTELROSI [011.V] POGGIO DELL' AMORE [012.V] MONTESOLI [013.V] BIBBIANO [014.ES] SEGALARI [015.V] VILLA TORRE [017.V] FATTORIA RESTA [018.V] VILLA RONDINELLA | <p>UTOE 2 - BIBBIANO UTOE 4 – PERCENNA</p> | |

⁴⁸ AGGREGATI art. L8 c. 6 delle norme del PTC (aggregato – pieve)

⁴⁹ Beni storico-architettonici del territorio aperto (Art. L9, L10, L11) Atlante (PTC) ville ed edifici (V) specialistici (ES) ed aree di stretta pertinenza