



Comune di Buonconvento (Prov. Siena)

Strumento della Pianificazione Urbanistica - PS / RU - del Comune di Buonconvento

DCC n. 35 del 26.06.2002 (progettista Dott. Arch. Pier Carlo Tesi)
DCC n. 37 del 11.09.2004
DCC n. 62 del 22.12.2007

(art. 10 della LR n. 65/2014 e smi)

Documento Preliminare di indirizzo urbanistico DGC n. 141 del 22/12/2016
Avvio del Procedimento DCC n. 74 del 26/10/2017
Adottato con DCC n. 38. del 06/10/2020
Approvato con DCC n. 51 del 11/11/2022.

1

Elab RP

A E U     A RCHITETTURA & URBANISTIC A

URBANISTICA:

PROGETTISTA RESPONSABILE: Dott. Arch. Francesco Ventani

SCHEDATURA E NORME P.E.E. TERRITORIO RURALE -__UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI FIRENZE – DIPARTIMENTO ARCHITETTURA

COLLABORATORI: Arch. Pianif. Elisa Caruso (Coordinamento), Greta Villa, Sara El Khattabi, Simone Alinari, Giovanni Amaducci, Edoardo Finucci

V.A.S.:

VALUTAZIONE AMBIETALE: Dott. Arch. Francesco Ventani

CONSULENZA: NEMO SRL - Dott. Leonardo Lombardi – Dott. Alberto Chiti Batelli

VALUTAZIONE URBANISTICA: Dott. Arch. Francesco Ventani

VALUTAZIONE GEOLOGICA: Dott. Geol. Silvano Becattelli

ASPETTI GEOLOGICI: Dott. Geol. Silvano Becattelli

ASPETTI IDRAULICI: Dott. Ing. Lorenzo Castellani

MICROZONAZIONE SISMICA: Dott. Geol. Jacopo Della Fazio

COMUNE DI BUONCONVENTO:

Il Sindaco: Riccardo Conti

L'Assessore all'Urbanistica: Dott. Arch. Valeria Lingua

Il Segretario Comunale: Dott. Luigi Frallicciardi

Il responsabile del Procedimento e Responsabile UTC Ufficio Urbanistica: Dott. Arch. Francesca Benvenuti



Il Garante della Comunicazione: Rag. Francesco Sabatini

INTRODUZIONE

L'adozione del POC è finalizzata a sbloccare una situazione che si trascina dal 2009, data di scadenza del RU previgente, e che ha determinato una serie di salvaguardie tali da impedire diverse possibilità di trasformazione, soprattutto per il patrimonio esistente.

Quanto alle aree di nuova trasformazione, oltre alla scadenza dello strumento urbanistico, molti piani attuativi sono decaduti o non sono stati completati, complice anche una crisi immobiliare che imperversa dal 2008 e i cui effetti si sono riverberati sul nostro paese a partire dal 2011 e si sono acuiti in questo ultimo periodo con la crisi dovuta al blocco di tutte le attività economiche per il diffondersi del virus SARS-CoV-2.

In questa situazione di totale incertezza, con un'economia in ginocchio e grandi interrogativi sul futuro dei nostri territori, l'adozione del Piano Operativo comunale (POC) e della contestuale variante al Piano Strutturale (PS) si va nella direzione di dare un segnale di ripresa.

Con il POC e la contestuale variante al PS si definiscono le linee principali di intervento nei prossimi 5 anni per il futuro "fisico" ed edilizio del paese, nell'ambito di una visione più ampia di dove vogliamo andare e come ci vogliamo arrivare. Lo scopo ultimo è di creare meccanismi per ripartire, cercando di far girare, anche attraverso l'edilizia, un'economia che il Covid-19 ha messo ancora più in ginocchio.

1. GLI OBIETTIVI DEL PIANO OPERATIVO E LA LORO ATTUAZIONE

Nel 2009 l'amministrazione comunale di Buonconvento intraprende la redazione di un nuovo Piano strutturale per aggiornare lo strumento di pianificazione vigente, approvato nel 1997, alla nuova legge di governo del territorio n. 1/2005 e ai successivi regolamenti, ma soprattutto per rispondere a nuovi problemi e nuove esigenze emerse nel territorio comunale nell'arco dell'ultimo decennio.

La necessità di una revisione del Piano Strutturale è infatti determinata dall'acuirsi di alcune questioni riassumibili nel concetto più ampio di accessibilità urbana e territoriale: la frattura in due parti del nucleo urbano, dovuta alle infrastrutture viarie e ferroviarie, determina fenomeni di marginalizzazione di una parte del paese, insieme a problemi legati alla qualità degli spazi pubblici, all'accessibilità al nucleo centrale e allo sbilanciamento e indebolimento della rete commerciale e delle funzioni nel territorio agricolo.

Le situazioni di disagio del territorio di Buonconvento sono quindi molteplici: alcune di carattere strutturale, dovute alle frequenti esondazioni dei corsi d'acqua che interessano il territorio comunale e alla presenza del doppio asse infrastrutturale della SS. Cassia n. 2 e della linea ferroviaria Siena-Monte Antico, che dividono il nucleo centrale in due parti; altre legate all'attuale congiuntura socio-economica, che determina un calo del turismo e una forte debolezza della rete commerciale al dettaglio, nonché la necessità di individuare aree a prevalente funzione agricola in cui sia possibile una ridefinizione e un maggiore bilanciamento delle funzioni agricole con quelle agrituristiche, ricettive e del loisir.

Per rispondere a queste esigenze, la variante al Piano strutturale, approvata con Del. C.C. n. 14 del 30 aprile 2013 risponde ai seguenti obiettivi:

1. ridurre la frequenza e i danni delle alluvioni;
2. creare le basi per lo sviluppo e la diversificazione dell'economia locale, in particolare delle attività commerciali;
3. realizzare un viale alberato di circonvallazione del centro abitato;
4. ricomporre l'unità del capoluogo e ravvivare i centri minori;
5. migliorare la dotazione di servizi;
6. salvaguardare il patrimonio edilizio esistente in zona agricola, attraverso il recupero e la riqualificazione funzionale;
7. creare le basi per uno sviluppo sostenibile dell'agricoltura, integrandola con attività compatibili con la tutela e l'utilizzo delle risorse del territorio rurale, comprese attività di fruizione per il tempo libero.

A seguito dell'approvazione del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale di Buonconvento, con DGC n 107 del 02/10/2014, ha dato avvio alle procedure per l'elaborazione della VARIANTE al REGOLAMENTO

URBANISTICO, attraverso l'approvazione di un documento preliminare di intenti definito "DOCUMENTO STRATEGICO PROGRAMMATICO" nel quale sono state definite le strategie e gli obiettivi della giunta per indirizzare le operazioni tecniche per la Variante n. 03 al Regolamento Urbanistico del Comune di Buonconvento (SI).

Successivamente, a seguito dell'entrata in vigore del PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE A VALENZA PAESAGGISTICA (PIT/P) e della nuova LRT n. 65 del 20/10/2014 pubblicata sul BURT n. 53 in data 12/11/2014, considerando le nuove direttive e prescrizioni in essi contenute, con DGC n. 141 del 22/12/2016 il Documento strategico è stato adeguato al nuovo quadro normativo e ha ampliato l'orizzonte programmatico per inglobare anche una variante al PIANO STRUTTURALE vigente dal 2011, limitatamente alle parti necessarie per renderlo pienamente funzionante e coerente con i suddetti nuovi strumenti normativi.

La nuova amministrazione del Comune di Buonconvento, insediata a giugno 2019, con DCC. n. 50/2019 ha espresso la volontà di procedere alla formazione di un unico Piano Strutturale Intercomunale (PSI) con il Comune di Monteroni d'Arbia (che a sua volta si è espresso con DCC n. 60/2019).

Le due Amministrazioni comunali iniziano il percorso approvando lo schema di convenzione per la costituzione di un ufficio unico di Piano per l'esercizio associato del Piano Strutturale intercomunale, individuando il comune di Monteroni d'Arbia quale Ente capofila responsabile dell'esercizio associato. Con tali atti, le Amministrazioni, nello spirito di semplificazione e collaborazione, esprimono la volontà di dare corso all'esercizio in forma associata del PSI con l'obiettivo di razionalizzare l'azione amministrativa, ridurre i costi gestionali e i tempi di formazione dello strumento di pianificazione territoriale.

La pianificazione intercomunale attraversa due fondamentali processi:

- la consapevolezza ed il riconoscimento di un sistema unitario, primo passo per la definizione di uno Statuto del territorio fondato sull'individuazione dei punti di forza e di debolezza;
- la definizione di strategie e visioni al futuro coerenti con i caratteri strutturanti del Territorio, individuati nell'ambito dello Statuto e compatibili con gli obiettivi strategici per l'area vasta.

L'esigenza di procedere alla redazione congiunta e coordinata del PSI trova ulteriore conferma nel dettato della nuova legge regionale sul governo del territorio e del PIT/p implementazione paesaggistica, che:

- individuano esigenze di rinnovamento degli strumenti urbanistici dei comuni nell'ottica dei nuovi principi della pianificazione urbanistica e paesaggistica e del recepimento dei contenuti del Piano Paesaggistico;
- incentivano la redazione di PSI sia per favorire il coordinamento delle scelte sul territorio sia per rispondere a criteri di economicità di risorse e di professionalità;
- definiscono, anche attraverso l'istituzione della conferenza di copianificazione, la necessità di una pianificazione dello sviluppo e delle trasformazioni animata da obiettivi di riduzione del consumo di suolo e superamento di logiche di urbanizzazione ancorate alla frammentarietà ed al mero sviluppo lungo le infrastrutture principali, orientando le trasformazioni verso la ridefinizione dei margini urbani, la densificazione ed il recupero di aree degradate.

Su questa base, nel mese di aprile 2019 la Regione Toscana aveva pubblicato il "Bando per la concessione dei contributi regionali per la redazione dei Piani Strutturali Intercomunali - annualità 2019" con scadenza 30 Agosto 2019 (BURT n. 14, parte III del 03/04/2019).

Le due Amministrazioni colgono l'occasione offerta dalla Regione approvando un atto di indirizzo condiviso (Monteroni d'Arbia DGC n. 107 del 22/07/2019, Buonconvento DGC n. 98 del 18/07/2019) per la partecipazione al bando, sfruttando tale opportunità e confermando l'intenzione di elaborare uno strumento di governo e sviluppo del territorio che non sia soltanto il frutto del coordinamento di piani strutturali diversi ma una volontà di concepire un piano territoriale unitario frutto di una visione, di una strategia e di strumenti di programmazione e gestione unitari riconfermando la volontà manifestata con gli atti sopra citati.

Con Decreto n. 16532 del 03/10/2019 la Regione approva la graduatoria definitiva riconoscendo all'associazione dei due comuni il contributo massimo di € 60.000 pari al 50% delle spese tecniche previste, richieste e ammissibili dal finanziamento: attività di progettazione e redazione del PSI, azioni per la partecipazione e la comunicazione relative alle diverse fasi del PSI, attività di espletamento del procedimento di VAS per l'intero Piano, attività e consulenze per l'aggiornamento del Quadro conoscitivo intercomunale relative ad indagini sulla mobilità ed infrastrutture, sismiche, geologiche, idrauliche, agronomiche e forestali, storiche, culturali e paesaggistiche.

Il 25 ottobre 2019 è stata sottoscritta la convenzione tra i due sindaci e in data 27 dicembre 2019 entrambi i Comuni hanno proceduto contestualmente all'Avvio del procedimento per il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 (DCC n. 90/2019 per il Comune di Buonconvento, DCC n. 120/2019 per il comune di Monteroni d'Arbia).

Con l'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, si è resa necessaria una integrazione dell'avvio del procedimento, approvata con DCC n. 6 del 6 marzo 2020, affinché il Piano Operativo di Buonconvento ne assumesse gli obiettivi, nonché un limite del territorio urbanizzato pienamente coerente alla legge regionale ed al nuovo PIT/PPR, in particolare per quanto riguarda l'Invariante III (sistemi insediativi), perché definito attraverso il supporto degli studi effettuati nell'ambito di questo strumento e sulla base della definizione di specifici obiettivi e strategie che oggi sono condivisi anche con Monteroni d'Arbia.

In sintesi, a seguito di questo lungo percorso, il POC dà attuazione ai seguenti obiettivi generali e puntuali, che sono esplicitati e resi operativi con una adeguata normativa:

Obiettivo 1 – Formazione della variante al Regolamento Urbanistico (nuovo POC)

Il DOCUMENTO STRATEGICO PROGRAMMATICO approvato dalla giunta comunale con Delib. n. 142 del 22/12/2016 si propone dunque di allineare le procedure e gli obiettivi strategici generali e specifici a quelli richiesti dalla LR 65/2014 e dal PIT/p, nell'ambito dell'obiettivo generale di definire una disciplina aggiornata per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

In particolare, tale procedura è stata attivata con deliberazione n. 74 del 26 ottobre 2017, nella quale il Consiglio Comunale ha dato avvio al procedimento di formazione del Piano Operativo (PO) e variante per l'aggiornamento del Piano Strutturale (PS) ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 e contestuale avvio del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica ai sensi dell'art. 23 della L.R. 10/2010), avviando contestualmente anche il procedimento di conformazione dello stesso PO e di adeguamento della variante per l'aggiornamento del PS al PIT avente valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/p), nel rispetto dell'accordo tra MiBACT e la Regione Toscana sottoscritto in data 16/12/2016.

Con il Documento di Avvio del Procedimento, redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si sono definiti prima di tutto gli obiettivi e le strategie posti alla base della formazione del nuovo strumento urbanistico (vedi di seguito).

Se in relazione a tali obiettivi il Documento di Avvio deliberato nel 2017 rimane sostanzialmente valido, si è resa tuttavia necessaria una integrazione che è sopravvenuta a seguito della attivazione della procedura di pianificazione strutturale intercomunale con il comune di Monteroni d'Arbia. Il 27 dicembre 2019 i due Comuni hanno proceduto contestualmente all'Avvio del procedimento per il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 con DCC n. 90/2019 per il Comune di Buonconvento e con DCC n. 120/2019 per il comune di Monteroni d'Arbia.

Tale procedura ha determinato un importante aggiornamento degli obiettivi di pianificazione strutturale per i due comuni, nonché una revisione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 (cfr. obiettivo 6). Di conseguenza, l'avvio del procedimento è stato integrato con Del. n. 6 del 6 marzo 2020.

Va detto infine che le rinnovate condizioni entro le quali si procede nella formazione del Piano Operativo non costituiscono una mutazione del quadro entro il quale è stato definito il Documento Strategico Programmatico, che rimane ancora pienamente valido nei suoi obiettivi generali e puntuali riportati di seguito e aggiornati con quelli derivanti dall'integrazione dell'avvio del procedimento.

1.a Riorganizzazione funzionale dell'area a verde pubblico sita in via I° maggio accanto alla piscina

Il piano prevede di definire una zona multifunzionale destinata ad attrezzature ed impianti di interesse generale (Zona territoriale omogenea del tipo F.k) per consentire l'attuazione di destinazioni multiple: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, militari, per pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.).

1.b Confermare l'originaria destinazione residenziale dell'area di nuova trasformazione "Percenna"

Il POC conferma la destinazione già prevista dal RU pre-vigente e dal Piano particolareggiato (PP) decaduto, adeguando la perimetrazione delle aree incluse nel Piano attuativo alla delimitazione dell'UTOE individuata nel nuovo PS approvato nel 2011. Inoltre, si prevede di riorganizzare la viabilità pubblica e di risolvere l'immissione della nuova strada urbana nella SP 451 di Monte Oliveto: il RU previgente e il piano di lottizzazione decaduto, infatti, prevedevano la realizzazione di una rotonda sulla SP n. 451 di Monte Oliveto, ritenuta non adeguata dal gestore della strada. Pertanto, si prevede l'immissione sulla provinciale con uno sbocco diretto.

1.c. Rivedere e riorganizzare secondo un disegno urbanistico unitario l'intera area degli ex Macelli

Viene confermata la destinazione urbanistica prevalentemente residenziale mediante interventi di recupero funzionale e di ristrutturazione e/o sostituzione edilizia per l'area di proprietà comunale, con la possibilità di un mix di funzioni di carattere anche socio-culturale nell'ambito di un progetto unitario ed organico con piano di recupero.

1.d Risolvere il nodo viario e le previsioni urbanistiche dell'area denominata "Chiusone"

Al fine di mettere in sicurezza l'incrocio esistente tra Via dante Alighieri (sistema principale di circolazione urbana), con la Strada Regionale Cassia e la viabilità (Via Don Minzoni) di circonvallazione esterna in direzione Murlo in modo di agevolare l'ingresso ai mezzi pesanti provenienti da o verso la Strada Provinciale di Murlo, viene rivista la precedente destinazione urbanistica (insediamento universitario, terziario e residenza per mc. 30.000) per prevedere in questa zona un'area a verde privato. Le criticità infrastrutturali già evidenziate nel documento strategico, infatti, hanno determinato la necessità di uno studio per la riorganizzazione dell'intero ambito urbano, che ha determinato la revisione della zonizzazione dell'area in ragione delle conseguenze che un eventuale incremento del carico urbanistico avrebbe causare su questo tratto della Strada Regionale Cassia.

5

1.e Ridisegnare e mettere in sicurezza l'area interna ed esterna all'argine (località l'Addobbo/ Casanuova)

Il documento programmatico prevedeva di ridisegnare l'intero ambito tra il limite del sistema urbano e l'argine del fiume, attraverso a) la valutazione delle criticità nell'ambito esterno all'argine (podere l'Addobbo e località Casanuova) e b) la revisione delle previsioni della viabilità e dei parcheggi di uso pubblico nell'area interna all'argine, anche valutando l'applicazione della "compensazione Urbanistica" (art. 101 della LR n.65/2014) per le aree allora utilizzate a parcheggio pubblico ma di proprietà privata.

Da allora la situazione ha subito un notevole cambiamento: le aree interne all'argine, per una superficie di ca 3 Ha, sono oggi di proprietà comunale; inoltre, sia nell'ambito interno che in quello esterno all'argine, sono emerse progettualità nuove tese a farne la "Porta del parco" fluviale nell'ambito del più ampio progetto di Contratto di fiume Ombrone". Lo studio di fattibilità è stato finanziato con fondi per i contratti di fiume (2018) e la progettazione esecutiva, nonché la realizzazione dei nuovi parcheggi e di parte dell'area a parco, sono state finanziate su fondi Gal Leader. Di conseguenza, questa è diventata un'area strategica per la dotazione di infrastrutture a verde e parcheggio per il paese, nell'ambito delle prescrizioni degli strumenti sovra-ordinati (PTCP, PAI) e delle progettualità del Genio Civile tese alla messa in sicurezza del paese.

1f. Revisione del piano di recupero Percenna

Nell'ambito delle nuove previsioni urbanistiche, il documento strategico riteneva che dovesse essere nuovamente valutata la coerenza delle scelte urbanistiche proposte dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica approvato con DCC n°42 del 24/10/2003, con un aggiornamento della perimetrazione secondo un criterio rispondente alle emergenze ambientali e infrastrutturali dell'area.

Al momento tale obiettivo non è stato riconfermato.

1.g Adeguamento della disciplina degli orti amatoriali

I progettisti del POC hanno provveduto ai necessari adeguamenti cartografici per l'identificazione delle aree già identificate nel RU pre-vigente come Orti Amatoriali, nonché alla messa in coerenza delle prescrizioni con gli indirizzi della LR n. 65/2014 e i relativi regolamenti attuativi in merito alle trasformazioni ed agli interventi ammissibili sul territorio rurale.

1.h Ampliamento ambito produttivo Cassia Sud (SR2 – Ferrovia)

Il POC conferma l'area posta in continuità con alcuni lotti edificati della zona produttiva di Buonconvento (UTO1 ambito E), cui si può accedere dalla SR2 attraverso una viabilità secondaria, complanare alla SR2, realizzata a servizio degli edifici esistenti

Si tratta di un nuovo lotto di completamento con destinazione artigianale/commerciale in continuità con gli edifici e le aree edificate esistenti, di dimensioni ridotte rispetto alle previsioni di PS.

Le NTA definiscono i parametri edilizio-urbanistici e gli standard urbanistici pubblici per le aree di completamento e permette la saturazione delle aree esistenti fino al raggiungimento del rapporto di copertura (RC) del 50%.

Il POC recepisce gli indirizzi del documento di avvio del PSI in merito alla individuazione di aree industriali intercomunali e la relativa definizione di un perimetro ridotto per l'area di Buonconvento, finalizzato a trasformare l'area di Ponte d'Arbia in zona industriale di interesse sovralocale come previsto dal PTC2010, con relativi meccanismi di perequazione territoriale.

1.i Reintegrare un'area insediativa sull'ambito B del comparto Bibbiano 1

Nell'ambito delle previsioni urbanistiche previste dal precedente R.U., il Piano Operativo intende riorganizzare l'intero disegno urbano interno all'ambito edificata incluso tra la Strada Provinciale di Castiglion del Bosco e Via Ombrone in modo da rivedere il sistema della viabilità e dei parcheggi pubblici all'interno delle aree edificate, cercando di considerare soluzioni finalizzate a riordinare l'insediamento secondo un disegno urbano definito e coerente con i caratteri rurali del luogo.

A questo scopo, anche in relazione alla difficoltà intervenute nel mercato immobiliare, il POC non conferma la lottizzazione situata su via Segalari tra il podere Segalari e la Chiesa di San Lorenzo a Bibbiano. Di conseguenza, la capacità edificatoria della frazione viene diminuita rispetto al dimensionamento del Piano Strutturale vigente.

Allo scopo di mantenere le caratteristiche dell'abitato lungo strada, tipiche del morfotipo T.R.7 (Tessuto sfrangiato di margine) dell'abaco dei tessuti urbani del PIT/p, nell'ambito della revisione dei perimetri del territorio urbanizzato sopravvenuta con l'avvio del PSI, il POC conferma un'area insediativa lungo via Ombrone, già prevista nel precedente R.U. e oggetto di Piano attuativo stralciato dalla lottizzazione iniziale, non realizzato e pertanto decaduto.

Tale area infatti si attesta su un asse stradale, via Ombrone, che diventa elemento strutturante del morfotipo T.R.7, caratterizzato da tessuti insediativi a bassa densità con cui gli insediamenti si innescano disordinatamente nel territorio rurale, caratterizzati da una crescita incrementale per singoli lotti, prevalentemente localizzati e dipendenti da un asse viario preesistente sul quale sono strutturati percorsi a pettine di accesso dedicati, sovente inseriti nella trama agraria preesistente.

Tale area viene riconfermata nell'ambito del perimetro dell'urbanizzato definito all'avvio del PSI, in quanto la lottizzazione si attesta su via Ombrone e ne completa il tessuto insediativo da entrambi i lati. La scheda di trasformazione dedicata nelle NTA definisce prescrizioni e limitazioni che salvaguardano la visuale sul podere Segalari, classificato dal PTCP come Bene Storico Architettonico (BSA) di interesse provinciale.

A livello procedurale, tale classificazione comporta la convocazione della commissione BSA prevista dall'art. 13.14 c. 6 della disciplina del vigente PTCP; il contributo pervenuto dagli uffici provinciali (prot. n. 10248 del 26/08/2020) "al fine di non disperdere tempi e risorse per la produzione di ulteriori elaborati" rimanda tale convocazione alla successiva adozione del PTCP "quando, pervenuti i contributi di specifico riferimento, possa assumersi, come eventuale sostanziale novità, almeno la perimetrazione del territorio urbanizzato,

così come proposto in sede di avvio del procedimento del POC e del PSI” (a questo proposito, cfr. il § 2 inerente l’individuazione del perimetro del territorio urbanizzato).

Obiettivo 2 - Nuove norme tecniche di attuazione

Le norme tecniche del POC riportano adeguamenti alle leggi e norme regionali e nazionali vigenti con particolare attenzione alle seguenti materie:

- definizione delle norme in materia di Orti Amatoriali e relative opere edilizie, revisione delle norme inerenti le zone territoriali omogenee F e del sistema dei vincoli e delle salvaguardie
- disciplina delle aree aperte con definizione degli interventi di trasformazione ammessi sugli edifici e sulle relative aree di pertinenza.
- schedatura di progetto del patrimonio edilizio esistente (PEE) in area agricola, con prescrizioni sulla trasformabilità consentita sugli edifici esistenti e sulle aree pertinenziali
- definizione delle norme specifiche per le aree di trasformazione

Obiettivo 3 - Quadro previsionale strategico

Sono definite le norme, i parametri edilizi e gli standard per l’attuazione degli interventi di RECUPERO a fini residenziali sia in ambito urbano (cfr. par. 3) che nel territorio aperto (cfr. par. 4).

Il POC stabilisce inoltre, in relazione ai nuovi assetti insediativi urbani, produttivi, commerciali e turistico-ricettivi, le quantità di SUL/SE da utilizzare nel prossimo quinquennio (cfr. par. 5).

Obiettivo 4 - Digitalizzazione della cartografia

Il piano è fornito in forma digitale: tutti i materiali sono georeferenziati e consultabili attraverso programmi GIS (Geographic Information System).

Questo permetterà, una volta che l’Amministrazione Comunale avrà individuato il gestore di una piattaforma web dedicata a tali servizi, una più agevole consultazione degli stessi anche nelle pratiche amministrative correnti, attraverso la navigazione integrata di più strati informativi (zonizzazione, vincoli, catasto ecc.).

Obiettivo 5 - Contestuale VARIANTE di adeguamento del PIANO STRUTTURALE

La variante contestuale si è resa necessaria dopo l’approvazione del PIT/p e della LR. 65/2014. Lo scopo principale è quello dell’individuazione del PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO ai fini del perfezionamento degli ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO secondo quanto disposto dal c.2, art. 224 della LR 65/2014.

La procedura, come riportato in premessa, è stata variata con DCC n. 6 del 06/03/2020 e si riferisce ora all’art. 4 della LR 65/2014, come specificato nel successivo obiettivo 6.

Obiettivo 6 - Aggiornamento perimetri dei centri urbani

L’ adeguamento a quanto stabilito dalla LR 65/2014 prevede necessariamente una revisione dei perimetri dei centri urbani, come previsto dall’art. 4 della legge regionale.

Il Comune di Buonconvento ricadeva nel regime transitorio previsto dall’art. 228 per i comuni dotati di Piano Strutturale e di Regolamento Urbanistico approvati, le cui previsioni risultano già scadute alla data del 27 novembre 2014. Nell’ambito di questo regime, aveva provveduto, nella fase di avvio, alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato secondo le disposizioni dell’art. 224 della L.R. 65/2014. Tali disposizioni erano da considerarsi applicabili, in via transitoria, da quei Comuni che, senza ancora procedere alla redazione del nuovo Piano Strutturale ai sensi della L.R. 65/2014, si accingevano ad elaborare il PO. A questo proposito, occorre ricordare che la legge stabilisce comunque un termine di cinque anni per avviare il procedimento dei nuovi piani strutturali, termine ultimo che sarebbe scaduto nel novembre 2019. In ogni

caso, dunque, la perimetrazione già deliberata e con la quale è stato avviato il procedimento del PO e variante al P.S. avrebbe dovuto essere superata a breve termine.

A questo scopo, la nuova amministrazione del Comune di Buonconvento, nel luglio 2019, con DCC. n. 50/2019 ha espresso la volontà di procedere alla formazione di un unico Piano Strutturale Intercomunale (PSI) con il Comune di Monteroni d'Arbia (che a sua volta si è espresso con DCC n. 60/2019).

La proposta dei nuovi perimetri del territorio urbanizzato è presentata nelle tavole e nei documenti allegati all'Avvio del procedimento per il Piano Strutturale Intercomunale ai sensi dell'art. 17 della L.R. 65/2014 (DCC n. 90/2019 per il Comune di Buonconvento, DCC n. 120/2019 per il comune di Monteroni d'Arbia) e il POC vi si adegua nell'ambito del provvedimento di integrazione dell'avvio del procedimento approvato con DCC n. 6 del 6 marzo 2020.

Con l'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale, si presenta la possibilità che il Piano Operativo di Buonconvento assuma, attraverso il supporto degli studi effettuati nell'ambito di questo strumento e sulla base della definizione di specifici obiettivi e strategie che oggi sono condivisi anche con Monteroni d'Arbia, un limite del territorio urbanizzato pienamente coerente alla legge regionale ed al nuovo PIT/PPR, in particolare per quanto riguarda l'Invariante III (sistemi insediativi).

L'assunzione di tale nuovo perimetro (cfr. par. 2) consentirà di sviluppare al meglio e con maggiore coerenza la formazione dei nuovi atti di governo del territorio, stabilendo fin da subito una coerenza e un parallelismo tra i due procedimenti.

Da un lato, infatti, consentirà di stabilire fin da subito un percorso del PO allineato con quello del nuovo PSI; senza dover passare per due procedure differenziate nei tempi e nei modi, che altrimenti avrebbero portato alla messa in salvaguardia del PO adottato/approvato non appena adottato il PSI; dall'altro permetterà la piena coincidenza delle previsioni del Piano Operativo al perimetro che costituirà il riferimento del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, riducendo al minimo i motivi di contrasto per la cosiddetta "doppia conformità" tra PO approvato e futuro PSI in adozione.

8

Recepimento degli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale

La scelta di un Piano Strutturale Intercomunale segna una tappa rappresentativa all'interno del percorso strategico già avviato tra le due Amministrazioni comunali di Monteroni d'Arbia e Buonconvento per una programmazione strategica estendibile anche ai comuni limitrofi.

L'obiettivo principale del PSI può essere sintetizzato nella volontà di coordinare le strategie territoriali programmando azioni e progetti pertinenti a forte valenza strategica in una visione di "area vasta", mirando altresì alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse identitarie che caratterizzano le realtà locali.

A questo scopo, la proposta di PSI definita nell'avvio del procedimento approvato con DCC n. del 27/12/2020 e recepita nell'ambito del POC con l'integrazione all'avvio del procedimento approvata con DCC n. 6 del 6/3/2020, definisce le seguenti azioni e priorità specifiche:

1. Razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità

Il PSI prevede di incentivare il trasporto pubblico in particolare su ferro, terminare le opere infrastrutturali incompiute a Monteroni (Variante Cassia negli stralci More di Cuna – Isola – Monsindoli) e a Buonconvento (Ponte sulla Cassia con annesso passaggio ciclo-pedonale) quali interventi di completamento della Cassia sono a servizio di tutta l'area sud di Siena, da Monteroni all'Amiata, completare la linea ciclabile Poggibonsi-Buonconvento progettata dalla Provincia, che attraversa Monteroni e si attesta alla stazione ferroviaria di Buonconvento, passando sul nuovo ponte della Cassia.

Il POC determina un'importante inversione di tendenza rispetto al RU pre-vigente, facendo propria la necessità di inserire lungo l'area dell'argine (interessata dall'obiettivo 1.e) aree di margine (UM) finalizzate al recepimento del parco fluviale. Questo anche in ragione del fatto che il PS approvato non conferma, in tali aree, il corridoio infrastrutturale precedentemente dedicato alla previsione di variante alla Cassia, il cui tracciato avrebbe comportato la realizzazione di due ponti (rispettivamente sull'Arbia e sull'Ombrone) e di un viadotto sopraelevato nell'area lungofiume interessata da pericolosità molto elevata, con ingenti impatti paesaggistici e ambientali.

Viene data invece particolare rilevanza alla realizzazione di piste ciclabili in ambito urbano, in particolare nelle aree delle scuole o in cui la viabilità lo permette (via primo maggio e assi di connessione con la Cassia, Argine e porta del parco, via Aldo Moro e via Don Minzoni, asse di collegamento tra Stazione Ferroviaria e parco fluviale – via f.lli Rosselli, connessione verso piana su SP. 34/c di Murlo).

2. Attivazione di sinergie per il recupero dei nuclei e centri storici, la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale

Il PSI promuove una serie di obiettivi inerenti:

- individuazione di indirizzi comuni per i PMAA e per le trasformazioni del Patrimonio edilizio in area agricola (PEE);
- valorizzazione delle "qualità" dei diversi luoghi e la promozione delle produzioni tipiche;
- promozione di politiche energetiche sostenibili e compatibili con i valori ambientali, paesaggistici e storico-culturali del Territorio;
- tutelare la struttura insediativa storica e le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;
- favorire, ove possibile, anche attraverso forme di sostegno finanziario e nel rispetto della competitività economica delle attività agricole, il mantenimento dei coltivi di impronta tradizionale e la realizzazione, nelle ristrutturazioni agricole, di una rete di infrastrutturazione paesaggistica ed ecologica il più possibile continua;
- recepimento e attuazione dei contenuti del Piano Paesaggistico;
- Incentivazione e qualificazione della capacità di "accoglienza" del Territorio;
- Tutela e valorizzazione dell'ecosistema e dell'habitat che costituisce il sito Natura 2000 "Monte Oliveto Maggiore e Crete di Asciano".

Il POC e la contestuale variante al PS recepiscono e si conformano a questi obiettivi attraverso:

- la definizione di una normativa per il patrimonio edilizio in area agricola e i PMAA aggiornata e aderente alle previsioni di legge regionali e nazionali in merito alle categorie di intervento, nonché la schedatura di progetto del PEE (cfr. paragrafo 4) riportante le possibilità di intervento in relazione al valore attribuito agli edifici schedati. Lo scopo di questo apparato normativo è quello di tutelare la struttura insediativa storica e le relazioni morfologiche, percettive e funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura, anche in relazione alle pericolosità e vulnerabilità geologiche e idrauliche.
- l'incentivazione di interventi sul patrimonio edilizio finalizzati a migliorarne le prestazioni funzionali, ed energetiche sia in ambito urbano che in ambito agricolo. In ambito agricolo, si prevede una diminuzione della superficie minima degli alloggi da 100 a 70 mq di sul. In tutto il territorio, è possibile l'intervento sui solai per adeguare i sottotetti alle prescrizioni minime di legge per l'abitabilità, mantenendo inalterate le unità immobiliari. Nel centro storico e nelle addizioni ottocentesche, la zonizzazione e la normativa assumono un maggiore dettaglio per definire interventi più consoni alle necessità di adeguamento funzionale dei locali (ad es., stamponamenti di aperture pre-esistenti) nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche e tipologiche.

9

4. Razionalizzazione e riqualificazione del sistema produttivo artigianale e industriale

Il POC, con l'attuazione dell'obiettivo 1.h, si inserisce in un quadro di coerenza con le previsioni del PSI finalizzate a razionalizzare il sistema insediativo dei tessuti produttivi attraverso la delocalizzazione di talune aree ed attività e di potenziamento di altre, in ragione di una maggiore integrazione con il sistema delle infrastrutture e in ragione di una mitigazione dei conflitti con i tessuti residenziali in particolare mediante la riduzione dell'area produttiva di Buonconvento a favore di quella di Monteroni d'Arbia individuata dal PTCP della provincia di Siena come area produttiva di interesse sovra locale.

5. Sinergie prioritarie per la riqualificazione delle aree compromesse e per il recupero e rigenerazione dei sistemi insediativi

Il PSI prevede indicazioni per la rigenerazione di aree storiche (A Buonconvento: Asilo del Taja attualmente in stato di dissesto, Villa La Rondinella; a Monteroni d'Arbia: Grancia di Cuna) e recenti (Buonconvento: ex

Consorzio Agrario, ex Ceramital, ex Caserma dei Carabinieri – di proprietà della provincia - attualmente in stato di dissesto; Monteroni d’Arbia: Tabaccaia, ex Artistica Cristallo).

Per le aree storiche interne al tessuto urbanizzato, il POC prevede una normativa di dettaglio legata alle caratteristiche dei tipi edilizi e dei tessuti.

Gli edifici di impianto storico in area agricola (come Villa La Rondinella, i Quattro Castelli ecc.) sono stati oggetto di apposita schedatura che ne individua, in base al valore storico-architettonico già definito nel PS vigente, le categorie di intervento.

Infine, le norme del POC inerenti le zone di recupero – R (art. 21 e ss.) contengono prescrizioni volte a individuare e promuovere il recupero delle principali aree compromesse e degradate e dei contenitori dismessi presenti principalmente nel capoluogo: ex Consorzio Agrario, ex Macelli, ex Tabaccaia (per le parti non ancora riqualificate), podere “Poderuccio”.

6. Riqualificazione di Strutture e servizi di interesse intercomunale

Il PSI prevede di individuare strategie comuni per la riqualificazione e gestione dei servizi, in particolare in riferimento alla Piscina a Buonconvento e alla Frazione di Ponte d’Arbia: essendo la frazione condivisa tra i due comuni con servizi in gestione associata (scuola dell’infanzia), è opportuno fare un discorso integrato di sviluppo urbano, infrastrutturale e dei servizi (inerente, ad esempio, la riqualificazione della ex scuola elementare sita nel comune di Monteroni).

Il POC conferma le destinazioni delle aree destinate a Servizi e Attrezzature Pubblici o di Uso Pubblico e a Verde Pubblico, dettagliandone le funzioni in sotto-servizi così articolati:

- F1.a - sedi amministrative pubbliche
- F1.c - cimiteri e aree per l’edilizia funeraria ed i servizi cimiteriali
- F1.i - aree per l’istruzione dell’obbligo e del pre-obbligo
- F2.t - Attrezzature e servizi tecnologici
- F2.k - Attrezzature e edifici di interesse comune: religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitario, pubblici servizi (uffici poste e telegrafi, protezione civile, ecc.).

10

7. Mettere a sistema le risorse e le opportunità espresse dal Territorio

Il PSI prevede di sistematizzare risorse e opportunità locali ai fini di :

- incrementare gli attuali livelli di accessibilità e agevolare gli spostamenti interni anche promuovendo la creazione di una rete intermodale di trasporto;
- promuovere le sinergie territoriali, riconoscendo le vocazioni dei diversi "luoghi";
- mettere a sistema politiche di valorizzazione commerciale del territorio urbano, come i Centri commerciali naturali (CCN), e politiche di valorizzazione del territorio agricolo attraverso nuove economie legate ai prodotti agricoli e vitivinicoli, alla fruizione del territorio e del paesaggio fluviale.

Il POC contribuisce a queste politiche attraverso una normativa che permette la riqualificazione degli spazi pubblici di accesso al CCN (porta del parco e parcheggi), nonché dei grandi contenitori dismessi.

Inoltre le vocazionalità dei luoghi sono riconosciute non solo attraverso la normativa che regola il territorio urbano e agricolo, ma anche attraverso la schedatura del patrimonio edilizio esistente in area agricola, che riconosce le caratteristiche storico-architettoniche di impianto e paesaggistiche di tutti gli insediamenti esterni all’area urbanizzata.

8. Attuare una programmazione territoriale ed urbanistica coordinata e condivisa fondata sul contenimento del consumo di suolo, sul governo dei rischi

Il PSI prevede, in allineamento con le prescrizioni regionali di contenimento dei consumi di suolo di:

- a) interrompere l'espansione lungo la direttrice infrastrutturale principale, ragionando sulla ridefinizione di "nuovi margini urbani";
- b) evitare la saldatura delle conurbazioni lineari lungo la Cassia mantenendo i varchi inedificati e le visuali verso le emergenze paesaggistiche circostanti;
- c) ragionare sulle opportunità di rigenerazione dei tessuti residenziali e produttivi;
- d) salvaguardare l'integrità fisica del Territorio e governare le diverse forme di rischio idraulico;
- e) garantire azioni volte al miglioramento dei livelli qualitativi e quantitativi delle risorse idriche, con particolare riferimento al fiume Ombrone.
- f) definire il parco fluviale quale comune denominatore nella tutela e valorizzazione del paesaggio fluviale della Val d'Arbia.
- g) assicurare la partecipazione dei cittadini in tutte le fasi del processo di pianificazione e Valutazione;
- h) salvaguardare la riconoscibilità delle frazioni tutelando l'identità storica, morfologica e sociale;
- i) attuare un progetto di fruizione lenta del paesaggio che persegua l'obiettivo di mantenere e valorizzare la relazione tra paesaggio agrario e sistema insediativo mediante l'azione di riqualificazione dell'infrastruttura rurale storicizzata, attraverso tracciati ciclo pedonali basati sia sui percorsi di matrice storica che con azioni di manutenzione e valorizzazione della viabilità secondaria podereale e interpodereale, nonché della sua vegetazione di corredo;

Il POC definisce nuovi margini urbani (8.a) attraverso la conferma delle lottizzazioni di Bibbiano 1B nella frazione di Bibbiano e del villaggio Val d'Arbia nel Capoluogo e la non riconferma delle lottizzazioni di espansione lungo la Cassia a Ponte d'Arbia. Queste previsioni di trasformazione, nella loro sistematizzazione rispetto ai nuclei urbani in cui si inseriscono, insieme all'apparato normativo inerente il patrimonio edilizio esistente, contribuiscono alla tutela e salvaguardia della riconoscibilità e integrità storica e morfologica del capoluogo e delle frazioni (8.h).

11

La necessità di evitare la saldatura delle conurbazioni lineari lungo la Cassia (8.b) è un obiettivo che riguarda per lo più il comune di Monteroni d'Arbia: per la conformazione del capoluogo e di Ponte d'Arbia, unica frazione lungo questo asse, nonché per la loro lontananza reciproca, si ritiene non applicabile al territorio comunale di Buonconvento.

La normativa inerente le zone B.3 nasce proprio dalla riflessione sulle opportunità di rigenerazione dei tessuti residenziali e produttivi (8.c). Infatti, il RU previgente prevedeva la delocalizzazione di tutte le attività produttive site al di là della ferrovia, nel quartiere cosiddetto "stadio", e la loro sostituzione con un tessuto residenziale a ville e villini. Il POC prende atto della inadeguatezza di tali previsioni rispetto all'attuale contingenza socio-economica e, attraverso una apposita normativa di questo tessuto denominato B3, prevede la possibilità di trasformazione degli edifici produttivi in edilizia residenziale, con opportuni parametri inerenti il recupero di parte delle volumetrie esistenti, senza che questo comporti necessariamente la delocalizzazione nella zona industriale. Zona industriale che, proprio in virtù di questa ,ancata necessità, viene molto ridotta nelle sue dimensioni (vedi anche obiettivo 10).

In merito agli interventi di carattere idraulico e partecipativo (punti 8.d, 8.e, 9.f, 8.g), il Comune di Buonconvento ha già fatto un percorso partecipativo che ha portato alla definizione di un tavolo permanente con il Consorzio di Bonifica, il settore Rischio idraulico della Regione, il Genio civile, il Consorzio di Bonifica 6 Toscana Sud, il Comune di Cinigiano, le Università di Siena e di Firenze, il CIRF, le associazioni locali, ecc. verso il contratto di fiume Ombrone.

Inoltre, in data 13 dicembre 2019 il Genio civile ha presentato gli studi idraulici per il comune di Buonconvento che porteranno alla realizzazione di importanti opere di arginatura attorno al capoluogo. Il progetto, allora in procedura di assoggettabilità a VIA, non è al momento approvato; di conseguenza, le prescrizioni inerenti la fattibilità idraulica degli interventi di trasformazione del POC sono al momento calibrate sulla situazione attuale, ma saranno sicuramente legate agli sviluppi del progetto del genio civile nonché alla definizione del progetto esecutivo in stralci funzionali.

9. Definizione del perimetro del territorio urbanizzato ex art. 4 LR 65/2014

L'avvio del procedimento del Piano Strutturale Intercomunale ha definito una proposta di definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della legge regionale, attraverso la lettura dei morfotipi presenti nel territorio comunale, all'interno dei tessuti insediativi e la precisazione delle criticità e degli obiettivi di qualità.

Il POC riprende tale proposta per giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato alla scala di sua pertinenza, come descritto nel paragrafo 2.

10 - Definizione di misure di perequazione territoriale

L'area industriale di Ponte d'Arbia (Monteroni) è individuata dal PTCP tra le Aree industriali di interesse sovracomunale. Il PSI prevede la realizzazione di misure di perequazione territoriale basata sulla riduzione, nel comune di Buonconvento, di parte delle previsioni di ampliamento della zona industriale contenute nel RU pre-vigente, a favore dello sviluppo della zona industriale sovracomunale di Ponte d'Arbia.

Ai fini della realizzazione di misure di perequazione territoriale, il PSI dovrà prevedere di:

- istituire un fondo comune per opere di urbanizzazione e contributi costi costruzioni;
- definire un ampliamento dell'area di Ponte d'Arbia proporzionale alla riduzione dell'estensione dell'area industriale sud di Buonconvento;
- individuare possibili incentivi per demolizioni e ricostruzioni (anche in relazione all'efficientamento energetico).

12

2. L'INDIVIDUAZIONE DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Metodologia

Per definire il "limite" del territorio urbanizzato occorre riferirsi sia alla legge regionale che al PIT/PPR, attraverso una lettura coordinata.

"Il territorio urbanizzato è costituito dai centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici, i lotti e gli spazi ineditati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria" (art. 4, comma 3, della L.R. 65/2014).

L'aspetto più rilevante di questo documento di integrazione all'Avvio del procedimento per la formazione del Piano Operativo e della variante per l'aggiornamento del Piano Strutturale, deliberato nell'ottobre del 2017, riguarda la definizione del territorio urbanizzato, così che il Piano Operativo sia del tutto allineato al nuovo PSI con il Comune di Monteroni d'Arbia, nell'ambito del quale sono state poste le basi per l'individuazione del perimetro del "territorio urbanizzato", redatto ai sensi dell'art. 4 della legge n. 65/2014.

L'atto di Avvio del Piano Operativo deliberato nel 2017, vista l'inderogabile applicazione dell'art. 224 per i Comuni che non si sarebbero dotati di un nuovo Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R. 65/2014, procedeva utilizzando la norma transitoria (art. 224). L'applicazione dell'art. 4, infatti, avrebbe reso necessaria una complessiva revisione dello strumento di pianificazione territoriale (il PS), cosa che allora non era nel mandato e nelle intenzioni del Comune di Buonconvento. Tuttavia, nel tempo la situazione normativa e le opportunità di pianificazione sono cambiate.

Nel corso del 2018 è emersa una nuova possibilità che quando venne avviato il procedimento non era data. La Regione, a seguito della scadenza dei termini per l'applicazione della norma transitoria dell'art. 224, con la D.G.R. n. 327 del 03/04/2018, ha precisato che i Comuni che devono elaborare il PO senza che allo stesso tempo provvedano alla redazione del nuovo P.S., possono procedere all'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014 attraverso una specifica variante al Piano

Strutturale vigente e senza che per questo debbano procedere ad una sua complessiva revisione. Opportunità che, tuttavia, allora non è stata colta dall'amministrazione, che ha portato in conferenza di copianificazione i perimetri ai sensi dell'art. 224.

Dal 2019, con l'insediamento della nuova amministrazione e l'avvio del Piano Strutturale Intercomunale, si è aperta una nuova stagione di pianificazione per Buonconvento, che esula dai confini comunali per abbracciare un orizzonte di area vasta in cui le politiche per gli assetti urbani sono condivise con il comune di Monteroni d'Arbia. La definizione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LR 65/2014 rientra tra i contenuti del piano strutturale intercomunale, che nella Relazione programmatica, al paragrafo 4.1 Definizione delle strategie e degli obiettivi del PSI prevede la definizione di un percorso che:

a) individui i morfotipi presenti nel territorio comunale, all'interno dei tessuti insediativi;

i Comuni individueranno quali dei morfotipi della urbanizzazione contemporanea, classificati e trattati a livello regionale, siano presenti nei territori comunali utilizzando (e verificandole) le indicazioni contenute nella Carta del territorio urbanizzato, carta nella quale sono indicati, per ogni Comune presente nell'Ambito di paesaggio e con apposita sigla (TU1, TU2, TU3....) i morfotipi urbani presenti;

b) precisi criticità e gli obiettivi di qualità, sempre facendo riferimento all'Abaco regionale;

i Comuni preciseranno di ogni morfotipo localizzazione puntuale, morfologia specifica, criticità, obiettivi di qualità, specificando, in rapporto alle urbanizzazioni locali, criticità ed obiettivi contenuti nell'Abaco regionale;

c) giunga alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato alla scala utilizzabile dagli strumenti comunali, proponendo eventualmente una riqualificazione dei margini urbani, anche in relazione alla riqualificazione degli spazi aperti periurbani (appoggiandosi anche alle Linee guida).

Attraverso la definizione dei morfotipi e dei loro confini urbani è possibile giungere alla perimetrazione puntuale del territorio urbanizzato, utilizzabile alla scala dello strumento di pianificazione territoriale. A tali perimetrazioni sono da aggiungere, evidentemente, le ulteriori indicazioni e localizzazioni comportanti impegno di suolo anche esterno al perimetro del territorio urbanizzato, oggetto specifico delle attività di copianificazione, ai sensi dell'art.25 della LR 65/2014 anche nel caso in cui siano funzionalmente e strettamente collegate alla contestuale possibilità di riqualificazione dei margini urbani (Avvio del procedimento del PSI, Elaborato D1 – Relazione programmatica, pp. 118-119).

13

In virtù di questo rinnovato quadro procedurale, il presente documento assume le perimetrazioni proposte nei documenti di Avvio del PSI approvati nei consigli comunali di Monteroni d'Arbia e Buonconvento il 27/12/2019, in particolare le analisi dei morfotipi dei tessuti urbanizzati e i perimetri proposti nella tavola 5 - Proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato e nell'elaborato D2 - Schede di sintesi dei morfotipi e proposta di perimetrazione del territorio urbanizzato, quale base per la definizione dei perimetri del tessuto urbanizzato del Piano Operativo.

Per ciascun centro urbano, il PO assume gli obiettivi del PSI quale quadro di riferimento per l'operatività del piano, a integrazione e complemento degli obiettivi già espressi nel documento di avvio del procedimento approvato nell'ottobre 2017.

Sono sostanzialmente stati inizialmente ripresi i limiti derivanti dall'art.224, implementandoli con i dettami dei commi 3 e 4 dell'art.4 della LR 65/2014, riconoscendo quello che costituisce il territorio urbanizzato ai sensi del c.4 (centri storici, aree edificate con continuità, attrezzature e servizi, parchi urbani, impianti nonché i lotti interclusi dotati di urbanizzazione primaria), e le aree per le strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, che includono aree che ridisegnano e riqualificano il disegno urbano grazie a dotazioni future di standard, ivi comprese le previsioni per il soddisfacimento di edilizia residenziale pubblica.

Definizione, valori, criticità e obiettivi

Per ciascun nucleo abitato del territorio di Buonconvento (Capoluogo, Bibbiano e Ponte d'Arbia) sono stati individuati i perimetri del tessuto urbanizzato attraverso l'analisi dei morfotipi dei tessuti urbanizzati secondo l'Abaco dei tessuti urbani di cui alla Invariante II del PIT/p, l'individuazione dei valori e delle opportunità e delle criticità, nonché gli obiettivi condivisi nel PSI (cfr. Relazione di integrazione dell'avvio del procedimento). Tali obiettivi sono ampiamente condivisi nell'ambito del Piano Operativo, quale atto che si conforma e dà operatività agli strumenti di pianificazione territoriale sovraordinati.

3. LA DISCIPLINA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AREA URBANA

La disciplina del patrimonio esistente nelle zone urbane risponde alla necessità di preservare i valori identitari e di permettere trasformazioni coerenti con le esigenze attuali ma che, al tempo stesso, non compromettano le caratteristiche morfo-tipologiche dei tessuti e le peculiarità storico-architettoniche degli edifici, soprattutto nelle zone di completamento. In particolare, la distinzione in aree di completamento Br1 a) di interesse tipologico riguarda edifici che non hanno caratteristiche di pregio tali da essere sottoposti a vincolo ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004 (come le ville liberty) ma risultano comunque episodi di un certo interesse, situati spesso in posizione angolare rispetto ai tessuti e a completamento di quelle che sono zone A2, per definire una sorta di cortina urbana. Di conseguenza, le previsioni per questi ambiti prevedono tuttalpiù la demolizione con fedele ricostruzione, mentre nei Br1b è prevista la demolizione con ricostruzione anche con diversa sagoma.

Sono inoltre confermate le tre zone di recupero (R) degli ex Macelli, la cui area è stata ridimensionata, dell'ex. Consorzio agrario, che per la sua posizione dovrà porsi in rapporto di complementarità con la città murata, della Tabaccaia il cui recupero richiede un completamento nel mantenimento delle caratteristiche storico-tipologiche dell'edificio.

Viene inoltre inserito un piano di recupero per l'edificio "Poderuccio" nel quartiere "Grattacielo", in quanto memoria storica di funzioni agricole inglobate dalle espansioni che hanno interessato il capoluogo negli anni Settanta-Ottanta.

Infine, i tessuti Br3 riguardano la situazione mista di episodi residenziali e artigianali nel quartiere "Stadio", per i quali è prevista la demolizione con ricostruzione.

14

4. LA SCHEDATURA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE IN AREA AGRICOLA (a cura dell'Arch. Pian. Elisa Caruso)

a) Il quadro di riferimento: la schedatura del Piano Strutturale

Nel 2009 l'amministrazione comunale di Buonconvento intraprende la redazione di un nuovo Piano strutturale per aggiornare lo strumento di pianificazione vigente, approvato nel 1997, alla nuova legge di governo del territorio n. 1/2005 e ai successivi regolamenti, ma soprattutto per rispondere a nuovi problemi e nuove esigenze emerse nel territorio comunale nell'arco dell'ultimo decennio.

A seguito della approvazione del Piano Strutturale, l'Amministrazione Comunale ha intrapreso il processo di revisione del Regolamento urbanistico e, con l'entrata in vigore della L.R. 65/2014, il processo di redazione del Piano Operativo di cui all'art. 95.

La schedatura del patrimonio edilizio esistente (PEE) in area agricola costituisce la traduzione in termini operativi della necessità dell'amministrazione di individuare azioni di salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola, attraverso il recupero e la riqualificazione funzionale (obiettivo n. 6 del PS e obiettivo n. 2 del POC).

Rispetto agli obiettivi posti dall'amministrazione per la revisione del Piano strutturale, l'analisi del patrimonio edilizio esistente ha quindi costituito una parte molto importante delle elaborazioni del quadro conoscitivo, perché ha permesso di verificarne la consistenza e le caratteristiche.

Il sistema insediativo della Val d'Arbia e delle Crete Senesi è caratterizzato da una percentuale urbanizzata esigua, costituita da pochi nuclei insediati e piccoli borghi, e da una polverizzazione delle aree edificate che si distribuiscono su tutto il territorio Comunale con aggregati rurali e piccoli poderi.

Questa tipologia insediativa legata all'appoderamento si è conservata quasi intatta a partire dalla metà dell'ottocento fino ai nostri giorni ed ha caratterizzato fortemente da un punto di vista paesaggistico il territorio, non solo per aspetti urbanistici ed edilizi, ma anche per il rapporto tra l'edificato e la conduzione dei suoli, favorendo il presidio e la manutenzione dello stesso.

Nel Comune di Buonconvento, che appartiene parte alla Val d'Arbia e parte alle Crete Senesi, il patrimonio edilizio esistente nel territorio agricolo è costituito da 211 toponimi e 663 edifici. Rispetto al patrimonio edilizio in area urbana, concentrato nei nuclei del Capoluogo, di Bibbiano e di Percenna, il resto delle aree edificate è distribuito su tutto il territorio Comunale.

Il recupero del PEE, risultato dall'appoderamento e fortemente rapportato con il territorio rurale, da un lato favorisce il presidio e la manutenzione del territorio ma, dall'altro, genera delle criticità soprattutto per quanto riguarda l'efficienza dei servizi pubblici e del sistema infrastrutturale, connesse all'attuale stile di vita.

L'analisi effettuata per il quadro conoscitivo ha preso in considerazione tutto il patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte insistenti nel territorio rurale comunale. Il censimento, organizzato per toponimi, ha portato alla costruzione di un archivio del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte mediante una "schedatura" dell'appoderamento e delle aree pertinenziali, secondo criteri valutativi riferiti alle caratteristiche dimensionali, tipologiche, storico-architettoniche, ambientali e agrarie del singolo bene.

Tale archivio è nato sia da esigenze espresse dall'amministrazione comunale per la gestione del patrimonio edilizio esistente, sia dalla necessità di adeguarsi alle prescrizioni del nuovo PIT paesaggio approvato nel marzo 2015, nonché del PTC vigente.

In particolare, il PTC della Provincia di Siena approvato nel 2001 aveva affrontato per la prima volta il rapporto tra i beni di valore storico – architettonico – culturale ed il territorio, individuando alcuni toponimi di pregio del territorio (aggregati Art. L8 commi 5-6-7; ville ed edifici specialistici Art. L9) e la loro area di pertinenza quale intorno strettamente connesso da sottoporre a particolare tutela.

Il Regolamento Urbanistico pre-vigente ha confermato gli aggregati individuati dal PTC all'art. L8, commi 5, 6 e 7, le ville e gli edifici specialistici individuati all'art. L9 e ha individuato, oltre ai Beni Storico Architettonici (BSA) perimetrati dal PTC, altri toponimi di valore, elencati all'art. 25, relativo alle *Zone E 5 (edifici di particolare pregio)*. Nell'elenco di cui al comma 2, i toponimi di particolare pregio presenti nel territorio di Buonconvento risultano essere 40, di cui 23 individuati dal PTC e gli altri individuati dal RU.

Oltre a questo documento, il Piano Strutturale ha assunto come riferimento anche la variante al PTC approvato nel 2011. Nell'ambito dell'aggiornamento del PTCP sono stati realizzati appositi studi e normative in materia di paesaggio e trattamento delle aree agricole: la disciplina prevede una normativa meno restrittiva rispetto al PTCP precedente per il sistema insediativo della Provincia, la cui gestione è demandata alla strumentazione comunale previa concertazione con la provincia.

A questo scopo, la variante al Piano Strutturale considera il patrimonio urbanistico ed edilizio sparso nella sua interezza, attraverso un censimento che non solo integra quanto già presente nel PTC della Provincia (edifici di valore presenti nelle area di tutela paesaggistica) e dal Regolamento Urbanistico (toponimi di particolare pregio), ma considera nella sua interezza tutto il patrimonio edilizio esistente in area rurale, con approfondimenti e analisi contenuti in apposite schedature che valutano sia la consistenza degli aggregati, sia i singoli edifici.

Il lavoro di analisi e schedatura del patrimonio edilizio nel territorio rurale del Comune di Buonconvento, coerentemente con quanto previsto dagli strumenti di pianificazione sovra-ordinati, è stato effettuato con lo scopo di approfondire due elementi ugualmente importanti:

- ✓ il valore paesaggistico-ambientale del sito, che deriva dalla analisi dell'insieme costituito dal toponimo (inteso come parte edificata) e dal suo intorno (inteso come parte non edificata);
- ✓ il valore urbanistico ed edilizio dei toponimi che hanno ricadute sulla disciplina di gestione del patrimonio urbanistico edilizio esistente.

La schedatura, pertanto, è stata impostata distinguendo due parti, la prima relativa alla valutazione del toponimo nella sua interezza (aggregato), che ha ridisegnato anche le aree di rispetto ad una scala consona rispetto allo strumento, e la seconda più di tipo edilizio, con la valutazione di tutti gli edifici presenti nell'area di pertinenza.

A questo scopo, per ogni toponimo è stata individuata, perimetrata e classificata un'area di rispetto che costituisce la porzione di territorio più prossima all'edificato. Per ciascuna area di rispetto sono stati schedati tutti gli edifici presenti, attribuendo un valore agli edifici e indicando nella scheda la presenza di tettoie e di manufatti di servizio alla residenza (quali forni, pozzi, fontoni ecc.). Si rammenta che la schedatura è qualitativa e non costituisce legittimazione di eventuali volumetrie o parti di immobile abusive.

Ai fini del rilievo, per ogni complesso poderale è stata prodotta una scheda di analisi del patrimonio edilizio che permettesse, una volta sul luogo, di raccogliere tutte le notizie fondamentali su di esso.

La scheda, anche se in forma sintetica, contiene una serie di elementi fondamentali ai fini della localizzazione del toponimo e dell'individuazione degli edifici censiti: l'estratto dell'ortofoto aerea, l'estratto cartografico (CTR 1:10.000) nel quale sono individuati l'area di pertinenza e gli edifici con numerazione progressiva, la documentazione fotografica.

La scheda di analisi è stata poi suddivisa in due parti, la prima delle quali rivolta alla conoscenza del contesto e alla raccolta di dati sull'aggregato, con una particolare attenzione alla valutazione di tutti quegli elementi che caratterizzano il paesaggio del territorio comunale. La seconda parte della scheda di analisi è stata invece articolata in modo da poter raccogliere dati sulle caratteristiche specifiche di tutti gli edifici presenti nell'area.

In generale, i dati raccolti si riferiscono alle caratteristiche tipologiche e funzionali, ai materiali impiegati, a quelle architettoniche e alla modifica o meno dell'impianto originale dell'edificio stesso.

La conclusione della schedatura è infine riservata ad un giudizio di valore generale, valido sia per l'intero complesso, sia per ciascun edificio in particolare.

L'area di pertinenza presenta dunque un giudizio di valore sia di tipo architettonico-urbanistico intrinseco (cioè legato al valore della sua genesi morfotipologica e della sua storicizzazione, anche tenuto conto di eventuali manomissioni ed alterazioni), sia di tipo paesaggistico (una valutazione del complesso rurale calato nel suo contesto, in relazione al pregio dei luoghi boschivi o colturali limitrofi e alla vista d'insieme).

La scheda del singolo edificio presenta invece un solo valore, che tenta di sintetizzare in un'unica espressione tutte le componenti di natura tipologica, storica, architettonica e testimoniale intrinseche al manufatto.

Tutti i valori sono espressi in quattro categorie, che evidentemente soffrono (come tutte le standardizzazioni) di una certa rigidità se visti caso per caso, ma che risultano indispensabili per trarre una ratio normativa comune. La classificazione dei valori è la seguente:

- *Valore Eccezionale (VE)*: riguarda quegli edifici e complessi le cui caratteristiche architettoniche, storiche o documentarie intrinseche li rendono unici e i cui interventi di adeguamento sono stati eseguiti in modo compatibile e rispettoso delle caratteristiche del bene. Si tratta generalmente di ville, ville-fattorie, case-torri indicate come eccezionali anche nel censimento delle aree di pertinenza del PTCP ai sensi dell'articolo L9 e di alcuni degli edifici di particolare pregio individuati dal RU;

- *Valore Buono (VB)* : comprende edifici e complessi le cui caratteristiche architettoniche, storiche o documentarie presentano un particolare interesse e gli eventuali interventi di adeguamento non compromettono la leggibilità dell'impianto originario e dei valori identitari del bene;

- *Valore Medio (VM)* : è stato attribuito ad edifici e complessi che in cui alcune parti risultano alterati non tanto dal tempo, quanto piuttosto da successivi interventi di riqualificazione e rimaneggiamenti che hanno portato ad una difficile lettura delle caratteristiche originarie del bene;

- *Valore Scarso (VS)* : delinea edifici e complessi decisamente alterati da rimaneggiamenti che, nel corso del tempo, hanno reso pressoché illeggibile le caratteristiche storiche e architettoniche originarie, snaturando l'impianto originale con materiali ed elementi tipologici impropri e non conformi all'architettura tipica del posto. Alcuni toponimi non sono stati rilevati perché inaccessibili per varie ragioni, pertanto il Piano strutturale prevede, per questi toponimi, come chiarito nelle norme, che i proprietari per effettuare interventi che non siano di restauro e risanamento conservativo, provvedano a predisporre, mediante tecnici abilitati, la schedatura seguendo i criteri e le informazioni della scheda ed a sottoporla poi al vaglio dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Comunale per il Paesaggio.

La classificazione sulla base del valore ha permesso di dettare una disciplina di tipo paesaggistico, avente per obiettivo l'esigenza primaria di conservare e migliorare lo stato dei luoghi e di tutelare i beni storico-architettonici, gli aggregati, le aree circostanti con specifiche categorie di intervento individuate dalla disciplina proprio sulla base del valore.

Il Piano strutturale demanda al Regolamento urbanistico (ora Piano Operativo ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014) la determinazione del tipo di intervento edilizio specifico per ciascun edificio.

In sintesi, sono stati rilevati 211 toponimi corrispondenti ad altrettante schede di rilievo. In questo ambito, sono stati individuati 663 edifici, di cui 579 (l'87 %) sono stati schedati, mentre gli altri sono stati individuati come manufatti di servizio, presenti nell'area di pertinenza e utilizzati come tettoie, forni, locali tecnici.

TABELLA 1: Sintesi dei valori attribuiti agli edifici rilevati nell'ambito della schedatura del PEE.

Attribuzioni edifici	Numero edifici	%	% sul totale edifici
Valore ECCEZIONALE	30	5%	
Valore BUONO	127	22%	
Valore MEDIO	161	28%	
Valore SCARSO	261	45%	
Totale edifici schedati	579	100%	87%
TETTOIA	67	86%	
FORNO	5	6%	
Tettoia + forno	1	1%	
LOCALE TECNICO	3	4%	
POZZO	2	3%	
Totale manufatti di servizio	78	100%	12%
NON RILEVATO	6	100%	
Totale edifici non rilevati	6	100%	1%
TOTALE EDIFICI presenti nel territorio aperto	663		100%

17

Dalla tabella si evince che, tra gli edifici schedati (ai quali è stato attribuito un valore storico-architettonico) il 5 % presenta un valore eccezionale, il 22 % un valore buono, il 28 % ha valore medio e il restante 45 % presenta valore scarso.

b) L'aggiornamento della schedatura: aspetti metodologici e quadro delle prescrizioni

Ai fini del Piano Operativo, la schedatura di progetto del patrimonio esistente nel territorio rappresenta la seconda fase del processo di censimento generale del patrimonio edilizio esistente.

Si tratta di definire la disciplina dell'edificato, che nei centri urbani prevede un articolato generale, mentre in riferimento al patrimonio edilizio presente nel territorio rurale, proprio in virtù del censimento effettuato per il Piano Strutturale, può essere dettagliato sia in riferimento al toponimo, sia nello specifico di ciascun edificio censito.

A questo scopo, la normativa del POC individuare modalità pertinenti per la salvaguardia e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente in zona agricola. La scheda di progetto del Piano Operativo è stata realizzata utilizzando come base la scheda di rilievo del Piano Strutturale, cui sono state aggiunte le categorie di intervento ammissibili per ciascun edificio ed eventuali destinazioni speciali per l'aggregato.

La definizione delle categorie di intervento, elaborata sulla base dei risultati del lavoro di schedatura, si basa sui dati raccolti nella scheda di censimento del Piano strutturale, che riporta:

- una prima parte di inquadramento generale in cui vengono individuate l'area di pertinenza del complesso e gli edifici sull'estratto dell'ortofoto aerea e sull'estratto cartografico (CTR 1:10.000), e sono riportate le caratteristiche dell'aggregato e i vincoli esistenti;
- una seconda parte in cui, per ciascun edificio rilevato, sono indicate le caratteristiche più significative (tipologie, funzioni, elementi architettonici, materiali ecc.)

Proprio queste caratteristiche specifiche degli edifici rappresentano i dati più significativi della scheda di analisi, quelli che, più di altri, determinano la scelta del tipo di intervento edilizio possibile.

La scheda di progetto, attraverso una sintesi ragionata di tali informazioni, riporta per ciascun edificio la definizione della categoria di intervento edilizio specifica. Le tipologie di intervento previste sono poste in diretta relazione con il valore storico - architettonico - tipologico attribuito a ciascun edificio nell'ambito del censimento, secondo quanto riportato in tabella:

Valore	Categoria di Intervento
E - eccezionale	RR - Restauro e risanamento conservativo
B - buono	RE.1 - Ristrutturazione edilizia conservativa - art. 134 c.2 lett. d) L.R. 65/14
M - medio	RE.2a - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "a": Demolizione con fedele ricostruzione
S - scarso	RE.2b - Ristrutturazione edilizia ricostruttiva "b": demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma

La definizione di indirizzi per la normativa del Piano Operativo è finalizzata ad orientare il progettista nella definizione dell'articolato delle Norme Tecniche di Attuazione volto specificatamente alla tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente in area agricola.

18

c) La revisione della schedatura in recepimento delle osservazioni: criteri e metodi

A seguito dell'adozione del piano, sono pervenute diverse osservazioni inerenti la schedatura del patrimonio edilizio esistente.

Di seguito, si riportano le principali modifiche che sono state effettuate in recepimento delle osservazioni ritenute accoglibili.

In generale, viene richiesta la modifica del perimetro del resede. Per l'individuazione dei resedi è stato considerato il toponimo della carta tecnica regionale - CTR, in quanto cartografia collaudata dalla Regione. Per quanto possibile e coerentemente con i criteri di schedatura (che prevedono di escludere le strade e di appoggiarsi a elementi morfologici rilevabili dalla cartografia o dall'ortofotocarta) queste richieste sono state recepite.

Sono stati corretti alcuni refusi o meri errori materiali di seguito sintetizzati:

- nell'inquadramento generale della scheda sono stati aggiornati i numeri degli edifici riportati nella cartografia CTR ove slittati o mancanti;
- nelle categorie d'intervento è stata tolta, ove rimasta, la dicitura "Vedi art. 11 delle NTA";
- nelle categorie d'intervento è stata inserita, dove slittata o mancante, la rispettiva categoria secondo il valore attribuito al singolo edificio;
- nella sezione dei vincoli sovraordinati è stata valutata la presenza di vincolo ambientale nelle schede oggetto di osservazione e lasciata solo laddove insiste effettivamente il vincolo ricognitivo.

Sono state inserite categorie funzionali di cui all'art. 11 delle NTA nelle schede che già avevano l'indicazione di destinazione d'uso speciale ricettivo o per la ristorazione. In relazione alle categorie di piano, sono state indicate le categorie U4 e U2 limitatamente alle superfici esistenti in 3 schede: Caprili (scheda n. 115), Fattoria di Armena (scheda n. 012) e Finocchieto (Scheda n. 025).

U2 <i>commercial e</i>	U2/	Esercizi commerciali al dettaglio ai fini della determinazione del carico urbanistico gli esercizi commerciali si articolano in:	U2/a1 Esercizi commerciali al dettaglio per la vendita dei prodotti agricoli max SU di mq. 50 per ogni azienda agricola	B
----------------------------------	------------	--	---	----------

U4- turistico-ricettiva	U4/	Alberghi (LR 42/2000, art. 26) LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE
	U4/	Residenze turistico-alberghiere (LR 42/2000, art. 27) LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE
	U4/	Centri congressuali LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE
	U4/	Centri benessere LADDOVE ESPLICITAMENTE CONSENTITO DALLE SCHEDE DEL PEE

Molte osservazioni richiedevano di cambiare il valore dell’edificio da un valore a un valore inferiore per poter intervenire con la demolizione e ricostruzione. Fermo restando che la demolizione e ricostruzione è comunque prevista dall’art. 39.02 previa presentazione di Piano attuativo (Piano di recupero), per alcune di queste osservazioni è stato ritenuto pertinente con i criteri della schedatura rivedere i valori attribuiti. Nella sezione “Valore storico – architettonico- tipologico” per alcune osservazioni è stato dunque variato il valore attribuito ad ognuno singolo edificio come dettagliato nelle controdeduzioni alle osservazioni. Infine, nelle caratteristiche dell’edificio sono state visionate le tettoie schedate come tettoie di particolare pregio. Alle su citate tettoie è stato attribuito la categoria d’intervento RR allo scopo di mantenerne le caratteristiche storico-tipologiche.

19

5. LA DISCIPLINA DELLE AREE DI TRASFORMAZIONE

Le aree di trasformazione disciplinate dal POC sono quelle già contenute nel RU pre-vigente, che il POC conferma:

C1 * 1 Percenna 3200 mc, 1067 mq di sul una parte della lottizzazione è in zona interessata da frana per cui sarà necessaria la messa in sicurezza. Tipologie a ville e villini mono o plurifamiliari con due piani fuori terra, piano interrato e massimo 10 alloggi. RC 35%

C1 * 2 Poderuccio: 6330 mc, 2110 mq di se, massimo 16 appartamenti, fattibilità condizionata alla messa in sicurezza idraulica

Non è possibile realizzare locali interrati e sono possibili due piani fuori terra sopra il franco

C1*3 Villaggio Valdardia: (MC 33.570 = 11.190 mq di sul da cui occorre sottrarre il lotto 1 già realizzato. Anche in questo caso la fattibilità è condizionata alla messa in sicurezza idraulica e non sarà possibile realizzare locali interrati a causa della pericolosità idraulica

Sul 8.100

C1*4 Bibbiano 2:

L’intera area di trasformazione di Bibbiano 1 prevedeva la realizzazione di una volumetria pari a mc. 9.830 riguardante le lottizzazioni denominate “Bibbiano 1a” e Bibbiano 1b”. Il comparto a) risulta già realizzato per una volumetria di . mc. Il comparto “Bibbiano b” prevedeva la realizzazione di 5.988 mc, al momento ancora da realizzare, che comportano una sul di 2000 mq. Si segnala che la denominazione di questo comparto è cambiata e nella scheda del nuovo POC compare come “Bibbiano 2”

Si conferma la Sul già prevista, con tipologie a ville e villini con due piani fuori terra e h. max 7,5 m., numero massimo 12 alloggi, con un rapporto di Copertura al 35% e la prescrizione di mantenere il cono visivo su Segalari, nell'area già attualmente destinata a parco giochi

C2*1 Peep: si tratta di un'area da completare, in quanto parte della precedente area peep è già stata realizzata. Sono previste tipologie a ville e villini mono o plurifamiliari con due piani fuori terra, piano interrato e h massima uguale a quelli adiacenti, per un massimo di 10 alloggi.