



COMUNE DI BUONCOVENTO (SIENA)

TERRITORIO



variante 2020 al PIANO STRUTTURALE DISCIPLINA DEL

aggiornamento
11/11/2022



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DISCIPLINA DEL TERRITORIO

aggiornamento **ELAB. 6V**

AGGIORNAMENTO 11/11/2022

1

VARIANTE 2020

Adottata con DCC n. 38 del 06/10/2020
APPROVATA CON DCC N 51 DEL 11/11/2022

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

Aspetti Geologici: Dott. Geol. Silvano Becattelli

Aspetti idraulici: Dott. Ing. Lorenzo Castellani

Microzonazione Sismica: Dott. Gol. Jacopo Della Fazia

VAS: Arch. Francesco Ventani con NEMO Srl (Dott. Leonardo Lombardi – Dott. Alberto Chiti Batelli)

Garante della Comunicazione: Rag. Francesco Sabatini

Responsabile UTC e del Procedimento: Dott.ssa Arch. Francesca Benvenuti

Segretario Comunale: Dott. Luigi Frallicciardi

Il Sindaco: Riccardo Conti

Assessore Urbanistica: Dott. Arch. Valeria Lingua

INDICE

ARCHITETTURA & URBANISTICA



STUDIO Via Camollia 133 Siena - TL/FAX 0577/223189 – Email: fventani@yahoo.com

**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. 16 Bis – PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO
- 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 GEOLOGICA
- ART. 47 – DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA
- ART. 48 – PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DA ALLUVIONI (P.G.R.A.) DELL'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE
- 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. 53/R del 25.10.2011 "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. art. 92 della L.R. 65/2014 "Norme per il Governo del Territorio".

4

ART. 2 - EFFICACIA DEL PIANO STRUTTURALE

- 2.1 Le disposizioni del PIANO STRUTTURALE sono vincolanti per la parte gestionale del Piano Operativo.
- 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 Piano Operativo di cui art. 95, con i Piani attuativi di cui all'art. 107, con il Regolamento Edilizio di cui all'art. 106 della Legge Regionale 65/2014.
- 3.2 Il Piano Operativo 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.n – Carta dei Vincoli, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)

Av.s – Carta dei Vincoli, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)

BCv.n – Carta dei Sistemi Ambientali, scala 1:10.000, (aggiornamento 11/04/2013)

BCv.s – Carta dei Sistemi Ambientali, scala 1:10.000, (aggiornamento 11/04/2013)

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 culturale 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 (aggiornamento 20/07/2010)

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

G1v – carta geologica

G2v – carta geomorfologica

G3v – carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi

G4v - carta delle aree a pericolosità idraulica

G5v - carta delle aree a pericolosità geologica

RGv -Relazione geologica

Elaborato RAv - Relazione per l'adeguamento al PRC

Studi di Microzonazione Sismica relativi al territorio comunale di Buonconvento (SI) I livello di analisi:

- Carta geologico-tecnica



- Sezioni geolitologiche
- Carta delle indagini
- Carta delle frequenze fondamentali dei terreni (f0, a0)
- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
- Carta della pericolosità sismica locale
- Indagini e dati di base
- Relazione tecnico-illustrativa

Indagini idrauliche: Documenti

I1v-1 Relazione Idrologico-Idraulica

I1v-2A Risultati Modellazione Idrologica

I1v-2B Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua

Iv1-3 Allegato Rilievi Celerimetrici 4 - Planimetrie e Profili; scala 1:100, 1:500, 1:1000 e 1:2000

Indagini idrauliche: Tavole

I2v Bacini e Trattii Idrografici , scala 1:50.000

I3v-1 Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni : topologia di allagamento e criticità - Quadro sinottico, scala 1:10.000

I3v-2 Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: topologia di allagamento e criticità - Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000

I3v-3 Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: topologia di allagamento e criticità - Capoluogo Nord, scala 1:2.000

I3v-4 Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: topologia di allagamento e criticità - Capoluogo Sud, scala 1:2.000

I3v-1a Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=30 anni - Quadro sinottico, scala 1:10.000

I3v-2a Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=30 anni - Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000

I3v-3a Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=30 anni - Capoluogo Nord, scala 1:2.000

I3v-4a Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=30 anni - Capoluogo Sud, scala 1:2.000

I3v-1b Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=200 anni - Quadro sinottico, scala 1:10.000

I3v-2b Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=200 anni - Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000

I3v-3b Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=200 anni - Capoluogo Nord, scala 1:2.000

I3v-4b Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: battenti Tr=200 anni - Capoluogo Sud, scala 1:2.000

I3v-1c Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=30 anni - Quadro sinottico, scala 1:10.000

I3v-2c Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=30 anni - Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000

I3v-3c Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=30 anni - Capoluogo Nord, scala 1:2.000

I3v-4c Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=30 anni - Capoluogo Sud, scala 1:2.000

I3v-1d Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=200 anni - Quadro sinottico, scala 1:10.000

I3v-2d Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=200 anni - Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000



- I3v-3d Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=200 anni - Capoluogo Nord, scala 1:2.000
 I3v-4d Elementi di Pericolosità Idraulica da Alluvioni: velocità Tr=200 anni - Capoluogo Sud, scala 1:2.000
 P11v-1 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. vigente – Quadro sinottico, scala 1:15.000
 P11v-2 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. vigente – Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000
 P11v-3 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. vigente – Capoluogo Nord, scala 1:2.000
 P11v-4 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. vigente – Capoluogo Sud, scala 1:2.000
 P12v-1 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. proposta [e D.P.G.R. n. 53/R/11] – Quadro sinottico, scala 1:15.000
 P12v-2 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. proposta [e D.P.G.R. n. 53/R/11] – Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000
 P12v-3 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. proposta [e D.P.G.R. n. 53/R/11] – Capoluogo Nord, scala 1:2.000
 P12v-4 Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. proposta [e D.P.G.R. n. 53/R/11] – Capoluogo Sud, scala 1:2.000
 P13v-1 Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/18 – Quadro sinottico, scala 1:10.000
 P13v-2 Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/18 – Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000
 P13v-3 Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/18 – Capoluogo Nord, scala 1:2.000
 P13v-4 Magnitudo Idraulica ex L.R. n. 41/18 – Capoluogo Sud, scala 1:2.000
 P14v-1 Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.S. – Quadro sinottico, scala 1:15.0005
 P14v-2 Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.S. – Ponte d'Arbia e case sparse, scala 1:2.000
 P14v-3 Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.S. – Capoluogo Nord, scala 1:2.000
 P14v-4 Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.S. – Capoluogo Sud, scala 1:2.000

- PTv.n – Carta delle Permanenze Territoriali, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 PTv.s – Carta delle Permanenze Territoriali, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 ROv – Carta delle Risorse ed Opportunità, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 U1v.n – Carta dell'Uso del Suolo, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 U1v.s – Carta dell'Uso del Suolo, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 U2v.n – Carta della Vegetazione, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 U2v.s – Carta della Vegetazione, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 U3v.n – Carta della Maglia Agraria, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 U3v.3 – Carta della Maglia Agraria, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 U4v – Relazione sugli aspetti agronomici e pedologici (aggiornamento 20/07/2010)
 PROGETTO DI PIANO:

- 1v.n – Carta di Progetto, scala 1:10.000 (aggiornamento 11/04/2013)
 1v.s – Carta di Progetto, scala 1:10.000 (aggiornamento 11/04/2013)
 2v – Carta delle UTOE e degli Ambiti, scala 1:10.000 (aggiornamento 11/04/2013)
 3v.n – Carta delle Aree di Rispetto del PEE, scala 1:10.000 (aggiornamento 11/04/2013)
 3v.s – Carta delle Aree di Rispetto del PEE, scala 1:10.000 (aggiornamento 11/04/2013)
 4v – Schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte (aggiornamento 11/04/2013)
 5v.n – Carta delle Zone con Esclusiva e Prevalente funzione agricola, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 5v.s – Carta delle Zone con Esclusiva e Prevalente funzione agricola, scala 1:10.000 (aggiornamento 20/07/2010)
 6v – Norme Tecniche di Attuazione del Piano Strutturale - Disciplina del Territorio (aggiornamento 11/04/2013)
 7v – Perimetro del Territorio Urbanizzato

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.

5.06 *I sistemi territoriali i sottosistemi e le loro componenti funzionali sono parte integrante del patrimonio storico e paesaggistico del Comune di Buonconvento, che alimenta l'economia locale basata sull'uso compatibile delle risorse e della qualità della vita. Il Piano Operativo, in caso di previsioni di trasformazioni che possano produrre impatti sull'ambiente, potrà specificare le necessarie prescrizioni e salvaguardie.*



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 PO detterà le tipologie per i nuovi edifici rurali.
- 6.03 Il sistema della pianura è articolato nei seguenti sub sistemi:
A.1 a) il subsistema territorio aperto pianura asciutta
A.1 b) 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)

10

- 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 65/2014 e relativi Regolamenti Attuativi, 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 65/2014 e relativi Regolamenti Attuativi.

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 standard, 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, *risulta parzialmente incluso del "sistema urbano provinciale" di cui all'art. 11.3 c.12 del PTCP/2010*, è suddiviso 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 Piano Operativo 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 *di pianura: 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, nonché gli immobili ad essi parificati dal presente PS.
- 11.02 All'interno del SUB SISTEMA degli insediamenti di pianura del PIANO STRUTTURALE si rilevano i seguenti *BENI STORICI ARCHITETTONICI (ART. 13.9 delle NORME ATTUATIVE del PTCP/2010)* :
- MOLINO DELLO STILE



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 sparsi 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 trattenerne 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 65/2014 e relativi RA, 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 geologica G.3 e G.4 come individuate dalla "Carta delle aree a pericolosità geologica" (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 Piano Operativo 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 [...]"¹---

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 di adozione 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 SPARSI COLLINARI (B2): CENTRI MINORI, AGGREGATI, NUCLEI E BENI STORICO ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO

- 15.01 Gli insediamenti collinari completano il paesaggio tipico delle Crete e ne sono elemento strutturale comprendono: *BIBBIANO centro incluso del "sistema urbano provinciale" (art. 11.3 c.12 del PTCP/2010), (art. 11.3 c.13 del PTCP/2010) e i centri minori di FINOCCHIETO e SERRAVALLE inclusi negli " aggregatidel territorio aperto"* 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

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



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.

15.03 Il SUB SISTEMA degli INSEDIAMENTI SPARSI COLLINARI **B2** comprende:

- BIBBIANO

Art. 11.3 c.13 del PTCP/2010:

- FINOCCHIETO
- SERRAVALLE

ELENCO DEI BENISTORICI ARCHITETTONICI (PTCP/2010):

- VILLA CASALE
- SERRAVALLE
- VILLA CHIATINA
- FATTORIA PIANA
- FATTORIA ARMENA
- PIEVE DI PIANA
- PERCENNA
- CASTELNUOVO TANCREDI
- VILLA CASTELROSI
- POGGIO DELL'AMORE
- MONTESOLI
- BIBBIANO
- SEGALARI
- VILLA TORRE
- FINOCCHIETO
- FATTORIA RESTA
- VILLA RONDINELLA



CAPO III – UNITÀ 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

Il Piano Operativo 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 dall'art. 13.12 "Aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale" e art. 13.13 "Aree di pertinenza degli aggregati" delle Norme del P.T.C. della Provincia di Siena ed in particolare alla "specifica disciplina" da applicare al loro interno, il Piano Strutturale comunale, in coerenza con gli indirizzi del PTC provinciale vigente 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 obiettivi del PTC provinciale.

16.06 Nella formazione del Piano Operativo, al fine di pianificare la zonizzazione urbanistica secondo criteri coerenti con il contesto ambientale e infrastrutturale esistente, sarà possibile effettuare lievi adeguamenti al perimetro dell'UTOE. Tali adeguamenti dovranno essere motivati a seguito di rilevate criticità e oggettive situazioni ambientali e non potranno comunque comportare aumenti o diminuzioni maggiori dell'1% della superficie territoriale (ST) dell'intera UTOE riportata nella tabella 2/A.V e 2/B.V allegata alle presenti norme.



ART. 16 BIS – PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

16bis.01 Il Perimetro del Territorio Urbanizzato è identificato nell'Elab. 7v ed è individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014.

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.

18.02 Il Piano Operativo 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;
- 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 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 Piano Operativo 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 Piano Operativo, a seguito di verifiche sullo stato di pianificazione del comparto, potrà prevedere l'edificazione utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL/SE 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 Piano Operativo 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 Piano Operativo 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 Piano Operativo , 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 Piano Operativo 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 Piano Operativo, a seguito di verifiche sullo stato di pianificazione del comparto, potrà prevedere la nuova edificazione utilizzando quanto ritenuto opportuno della SUL/SE 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/2010 come "Ambito produttivo di interesse comunale".
- 22.02 Il Piano Operativo, 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 È 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 Piano Operativo 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 Piano Operativo—, 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/SE 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 Piano Operativo 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.

20

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 Piano Operativo 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/SE 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

-
- 1. —
- 2. —
-
- 1. —
- 2. —
-
- 1. — **attività estrattive;**
- 2. —
- 3. —
- 4. —

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 risulta compresa all'interno alla carta delle risorse allegata al P.A.E.R.P. (D.C.P. n. 123 del 18/11/2010), è individuata come "Giacimento" con la sigla 09052003007001 nel Piano Regionale Cave di cui all'articolo 6 della L.R. n. 35/2015 (P.R.C., approvato con D.C.R. n. 47 del 21/07/2020 e s.m.i.), e rientra nel Comprensorio n. 59 - *Sedimentarie delle Colline Metallifere* - insieme ai giacimenti n. 09053010049001 nel Comune di Gavorrano (GR) e n. 09053021088001 nel Comune di Roccastrada (GR) - con tipologia di prodotto *Materiali per usi industriali e costruzioni - Rocce sedimentarie per inerti artificiali*, che prevede un obiettivo di produzione sostenibile di 2.757.373 mc di materiale per il periodo 2019-2038, da ripartirsi fra i tre Comuni del Comprensorio.

L'area del Giacimento è situata in una zona collinare nelle vicinanze del F.so Rigagliano, comprende la ex cava denominata "Giuncheto" ed è caratterizzata in parte dalla presenza di bosco e, di conseguenza, sia del vincolo idrogeologico ai sensi della L.R. n. 39/2000 e s.m.i. (Art. 37 - Aree boscate) che del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i. (Art. 142 Comma 1 Lettera "g").

28.02 Il Giacimento, individuato negli Elaborati 1v.s e 2.v di Piano Strutturale, costituisce invariante strutturale ed è regolamentato tenendo conto dei seguenti aspetti:

- Gestione sostenibile delle risorse;
- Rispetto dei vincoli ambientali e paesaggistici;
- Coerenza con gli obiettivi di tutela del territorio e del paesaggio.



28.03 Il Piano Strutturale si adegua ai contenuti della L.R. n. 35/2015 e s.m.i. e del P.R.C., tenendo conto delle relative Linee Guida approvate con D.G.R. n. 225 del 15/03/2021 e s.m.i. In particolare, al fine di indirizzare il Piano Operativo per la localizzazione di Aree a Destinazione Estrattiva (A.D.E.), il Piano Strutturale nell'elaborato RAv:

1. Recepisce il perimetro del giacimento riportato negli elaborati PR07 e PR08 del P.R.C.;
2. Verifica tutti gli elementi previsti dall'analisi multicriteriale (elaborato PR11 del P.R.C.), tenendo anche conto dell'esistenza, o dell'opportunità di definizione, di dati di maggior dettaglio a livello comunale, ai sensi degli Artt. 10, 11 e 12 del P.R.C.;
3. Individua, sempre secondo lo schema dell'Elaborato PR11 del P.R.C., i criteri Escludenti e quelli Condizionanti presenti nell'area del Giacimento, con i livelli relativi di condizionamento;
4. Individua, tramite una analisi integrata nell'area del Giacimento, le zone a diverso livello di criticità, secondo lo schema della Matrice di Valutazione (Elaborato PR06D di P.R.C.);
5. Effettua, per le zone interessate da fattori CF1 risultanti come NON classificabili, già sulla base dall'analisi integrata, a criticità MOLTO ALTA o ALTA, i necessari approfondimenti secondo le indicazioni delle Linee Guida in relazione ai fattori maggiormente significativi per l'area in esame;
6. Effettua l'analisi geologico-giacimentologica richiesta nelle Linee Guida per l'adeguamento al P.R.C., necessaria per dare completezza, integrare ed aggiornare le conoscenze sugli aspetti geologici, geomorfologici, geologico-tecnici, idraulici, idrogeologici e sismici dell'area del Giacimento;
7. Definisce le caratteristiche dei materiali estraibili ed esegue la stima della consistenza volumetrico-dimensionale del Giacimento, ai sensi dell'Art. 27 del P.R.C.;
8. Definisce, in base alle risultanze degli approfondimenti, sia relativamente agli aspetti ambientali/paesaggistici che agli aspetti geologico-giacimentologici, le prescrizioni necessarie al conseguimento degli obiettivi di gestione sostenibile della risorsa.

22

28.04 Prescrizioni per la formazione del PO:

Il Piano Strutturale, nel fissare le regole rivolte al Piano Operativo per l'individuazione delle Aree a Destinazione Estrattiva (A.D.E.), raccomanda il rispetto delle invarianti strutturali di cui all'Art. 51 delle presenti norme.

In particolare, il Piano Strutturale raccomanda di minimizzare l'impatto sulle risorse essenziali, con particolare attenzione al paesaggio ed agli ecosistemi, associando interventi di rinaturalizzazione alle operazioni di ripristino dei siti utilizzati.

Mediante l'analisi multicriteriale prevista nell'elaborato PR11 del P.R.C., contenuta nell'elaborato RAv del Piano Strutturale, è emersa la presenza dei seguenti fattori escludenti e/o condizionanti all'interno del Giacimento e sono state definite le seguenti indicazioni per il Piano Operativo:

- *Presenza di fasce di 10 m dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua censiti nel reticolo della LR n. 79/2012:* tali fasce dovranno essere escluse dalla eventuale individuazione delle A.D.E. nel Piano Operativo;
- *Presenza di aree boscate,* nelle quali sono presenti le seguenti sottocategorie ecosistemiche con valore decrescente: Boschi di leccio (già "formazioni boschive che caratterizzano figurativamente il territorio" di cui alla Disciplina dei beni paesaggistici del PIT_PPR e Habitat di interesse comunitario quale elemento patrimoniale di cui alla L.R. n. 30/2015 e ABACO PIT_PPR), Mosaici di macchie basse, garighe e prati aridi (già Habitat di interesse comunitario quale elemento patrimoniale di cui alla L.R. n. 30/2015 e ABACO PIT/PPR), Mosaici di macchie alte e basse; questa ultima tipologia rappresenta l'area preferenziale, relativamente alla categoria Bosco, ove individuare le A.D.E.
- *Presenza di aree agricole – morfotipo 6 IV invariante e Matrice agroecosistemica di collina II invariante, del PIT/PPR,* nelle quali sono presenti le seguenti unità di valore decrescente: area di pascolo ricca di alberi camporili; area a coltivazioni arboree dominanti (vigneto e oliveto), con scarsa presenza di dotazioni ecologiche; questa



seconda tipologia rappresenta l'area preferenziale, relativamente alla categoria agricola, ove individuare le A.D.E.

- *Presenza di aree ricadenti in Classe P3a del Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale*: al fine di garantire che le attività di cava possano essere condotte in condizioni di gestione del rischio senza aggravare le condizioni di stabilità delle aree contermini, ai sensi dell'Art. 9, Comma 1 Lettera "c", della Disciplina del P.A.I., appare opportuno che eventuali proposte finalizzate all'attuazione degli obiettivi di produzione di cui all'Art. 11 della L.R. n. 35/2015 e s.m.i. (e quindi alla realizzazione di un'attività di cava) che interessino tali aree siano supportate da adeguati studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva o contestuale realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza.

Gli approfondimenti da compiere per la localizzazione e la identificazione dei perimetri delle A.D.E. da parte del Piano Operativo saranno finalizzati anche alla definizione delle relative norme di attuazione e di sistemazione finale delle singole A.D.E., con particolare riferimento alle prescrizioni per la gestione sostenibile delle risorse, ai sensi degli Artt. 23, 26, 28, 29 e 30 del P.R.C.

Ai fini della definizione della capacità estrattiva delle singole A.D.E., il Piano Operativo comunale tiene conto:

- Delle caratteristiche dei materiali estraibili e della stima della consistenza volumetrico-dimensionale del Giacimento;
- Delle eventuali proposte (comunque non vincolanti) presentate da parte di soggetti interessati, finalizzate all'attuazione degli obiettivi di produzione sostenibile e pervenute all'Amministrazione Comunale a seguito dell'avviso pubblico di cui all'Art. 11 della L.R. n. 35/2015 e s.m.i.;
- Delle decisioni condivise con gli altri Comuni del Comprensorio n. 59 (Gavorrano e Roccastrada) al fine di ripartire la quota di produzione sostenibile determinata dal P.R.C. pari a 2.757.373 mc per il periodo 2019-2038, in ottemperanza all'Art. 10 della L.R. n. 35/2015 e s.m.i.;
- Delle forme di tutela del territorio;
- Delle condizioni di sicurezza.

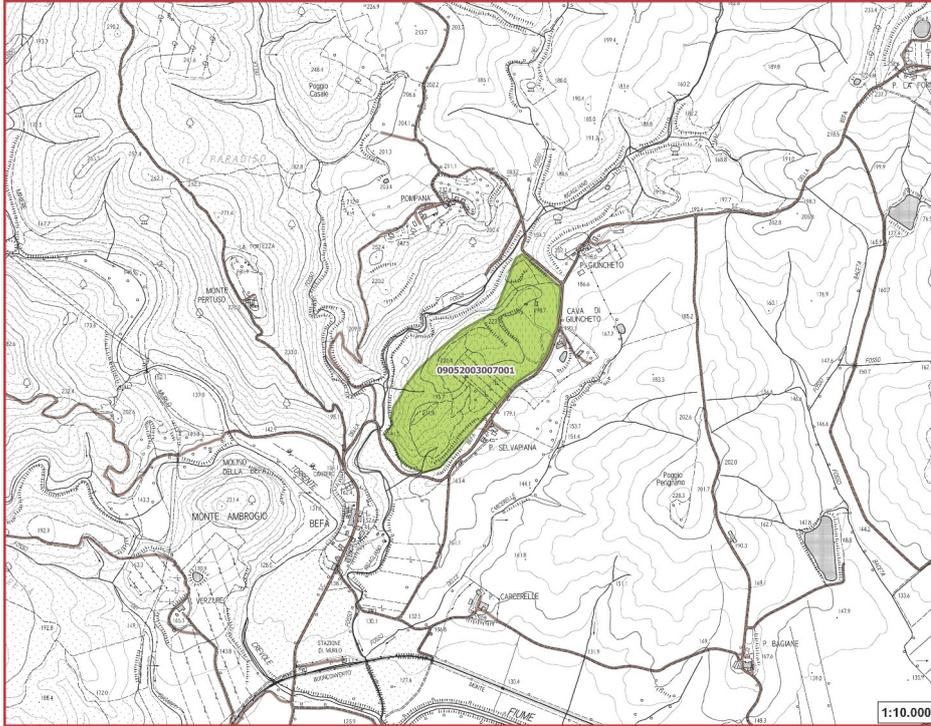


CARTA DEI GIACIMENTI

Estratto cartografico di dettaglio

Provincia di: SIENA
Comune di: BUONCONVENTO

Giacimento 09052003007001



- Legenda
- PRC - Giacimenti
 - PRC - Giacimenti Potenziali
 - Parco Alpi Apuane - Aree Contigue di Cava (ACC)
 - limite amministrativo di Comune
 - limite amministrativo di Provincia
 - viabilità

Allegato illustrativo: ESTRATTO DAL PRC (ELABORATO PR08) APPROVATO CON DCR N. 47
DEL 21/07/2020





- 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 abitativo²; 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.

25

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;

² 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, [...]*

**TERRITORIO**

- il recupero tipologico degli appoderamenti sparsi e dei loro contesti ambientali di stretta pertinenza;
- strutture integrative pertinenti 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.³ 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 Piano Operativo:

- 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 PO, gli interventi dovranno limitarsi alla ristrutturazione edilizia di tipo conservativo 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 PO, 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 ristrutturazione edilizia di tipo conservativo;
- c) COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI RURALI⁴: 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 Piano Operativo 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 culturali 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'agricoltura⁵ possono essere considerate anche quelle necessarie alla produzione ed alla cessione di energia elettrica e calorica da fonti rinnovabili agroforestali e fotovoltaiche legate al

3 LR n. 45/2007

4 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

5 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



fondo agricolo. I soggetti IAP possono chiedere, nel rispetto della normativa vigente (ambientale, paesaggistica ecc. ecc.), l'installazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro. Fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica.

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 ⁶ 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 ⁷ se integrati con la tutela e l'utilizzazione delle risorse dei territori rurali.

⁶ 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)

⁷ 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)

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).
- 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 Piano Operativo-:

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 ristrutturazione edilizia di tipo conservativo 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 Piano Operativo definirà in dettaglio gli interventi e le destinazioni ammissibili;
- COSTRUZIONE DI NUOVI ANNESSI RURALI⁸: 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 Piano Operativo 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'installazione di manufatti precari da parte di soggetti diversi dall'imprenditore agricolo professionale (IAP) come previsto dalla LR 65/2014 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 Piano Operativo definirà le modalità le dimensioni e le condizioni per la realizzazione di tali manufatti.

c) COSTRUZIONE ANNESSI AGRICOLI PRECARI UTILIZZATI PER L'AGRICOLTURA AMATORIALE⁹: il Piano Operativo 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;

d) LE AREE AGRICOLE: in generale le trasformazioni culturali 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'agricoltura

⁸ 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

⁹ 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



¹⁰ 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'installazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro. Fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica-

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 (elaborato grafico n. 3V 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 nuclei del territorio aperto (Art. 11.3 c.13 del PTCP/2010), incluso aree di pertinenza,¹¹ comprendono:

- FINOCCHIETO
- SERRAVALLE

32.02 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. 3V, 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 del PTC provinciale vigente. Nel PS si 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 degli INSEDIAMENTI SPARSI : sono individuate per ogni aggregato o nucleo all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico 1V (**A3.b** insediamenti di Pianura e **B2** insediamenti collinari) e identificate come SUBSISTEMI. 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.

32.03 Indicazioni per la formazione del Piano Operativo:

Il Piano Operativo 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;

¹⁰ 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

¹¹ Adeguamenti a seguito dell'approvazione del nuovo PTC 2010 Provinciale.

**TERRITORIO**

- 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.

32.04 Salvaguardie fino all'adeguamento del Piano Operativo:

1. SULLE PERTINENZE DEL PTC¹²: 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 ¹³ di valore: ECCEZIONALE / BUONO gli interventi consentiti sono quelli del tipo ¹⁴ 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 ¹⁵;
 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 ¹⁶ 1, 2 ¹⁷ ed escluso i casi di cui al punto 3 previsti alla lettera d), comma 2, dell'art. 79 della LR n. 1/2005 ¹⁸.

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. 3V del PS) ville, giardini, chiese, edifici specialistici e aree di loro pertinenza:

ELENCO DEI BENI STORICI ARCHITETTONICI (ELAB. N. DEL PTCP/2010):

- VILLA CASALE
- SERRAVALLE
- VILLA CHIATINA
- FATTORIA PIANA
- FATTORIA ARMENA
- PIEVE DI PIANA
- PERCENNA
- CASTELNUOVO TANCREDI
- MOLINO DELLO STILE
- VILLA CASTELROSI
- POGGIO DELL'AMORE
- MONTESOLI

12 Adeguamenti a seguito dell'approvazione del nuovo PTC 2010 Provinciale

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

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

15 Art. 79, della LR 1/2005

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

17 Articolo 79 della LR n.1/2005 modificato dall'art. 58, L.R. 23 luglio 2009, n. 40, dall'art. 91, L.R. 14 dicembre 2009, n. 75 e dall'art. 56, L.R. 21 marzo 2011, n. 10, è stato poi così sostituito dall'art. 14, L.R. 5 agosto 2011, n. 40

18 Art. 79, della LR 1/2005

**TERRITORIO**

- BIBBIANO
- SEGALARI
- VILLA LA TORRE
- FINOCCHIETO
- FATTORIA RESTA
- VILLA RONDINELLA

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, 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. Nel PS, identificano, all'interno dei diversi sistemi territoriali, 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 DEGLI INSEDIAMENTI SPARSI (DI PIANURA E COLLINARI): sono individuate per ogni insediamento storico all'interno del Piano Strutturale nell'elaborato grafico n. 3V (**A3.b** insediamenti sparsi di Pianura–**B2** insediamenti sparsi 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 costruito¹⁹ e, in alcuni casi, si caratterizzano per la loro particolarità paesaggistica e panoramica (orti, parchi e giardini, viali etc.).

33.04 Il Piano Operativo, 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 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.

¹⁹ “ 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 artificiatà, 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...."

**TERRITORIO**

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 Piano Operativo:

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 tipologie²⁰ 1, 2²¹ ed escluso i casi di cui al punto 3 previsti alla lettera d), comma 2, dell'art. 79 della LR n. 1/2005²²;

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, geomorfologica, idraulica, sismica o idrogeologica.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, geomorfologica, idraulica, sismica o idrogeologica.

32

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 *specificata* perimetrazione; include gli edifici

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

21 Articolo 79 della LR n.1/2005 modificato dall'art. 58, L.R. 23 luglio 2009, n. 40, dall'art. 91, L.R. 14 dicembre 2009, n. 75 e dall'art. 56, L.R. 21 marzo 2011, n. 10, è stato poi così sostituito dall'art. 14, L.R. 5 agosto 2011, n. 40

22 Art. 79, della LR 1/2005



TERRITORIO

rurali ad uso abitativo, gli annessi ed i manufatti agricoli e le aree strettamente 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 SUL/SE superiore a **mq 70**.
- in caso di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica di ANNESI AGRICOLI STORICI²³ con:
 1. **volume inferiore a mc. 200** 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. 200 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

33

²³ Per ANNESI 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.



TERRITORIO

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;

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 ANNESSI 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 Piano Operativo, 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.

3534.05 Salvaguardie fino all'adeguamento del RU:

1. SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE:

- per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO²⁴ di valore: ECCEZIONALE / BUONO è consentita l'esecuzione dei soli interventi di cui al C.2 lett. a), b), c) dell'art.79 della LR 1/05. Su detti edifici sono altresì consentiti gli interventi di cui al comma 2 lett. d) dell'art.79 della LR 1/05, limitatamente alle opere interne e con esclusione, in ogni caso, delle tipologie di cui ai numeri 1, 2 e 3 della medesima lettera.
- per gli edifici classificati nella SCHEDA DI RILIEVO di valore: MEDIO / SCARSO è consentita l'esecuzione dei soli interventi di cui al C.2 lett. a), b), c) dell'art.79 della LR 1/05. Su detti edifici sono altresì consentiti gli interventi di cui al comma 2 lett. d) dell'art.79 della LR 1/05, con esclusione, in ogni caso, della tipologia di cui al numero 3 della medesima lettera.
- Sugli edifici classificati di valore ECCEZIONALE/BUONO e su quelli classificati di valore MEDIO/SCARSO, sono vietati i cambi d'uso fino all'adeguamento del RU al presente Piano Strutturale

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 sola realizzazione di piscine, salvo casi già approvati e/o con convenzione firmata alla data di adozione del presente PS.

3534.06 Per gli edifici esistenti **ESTERNI** alle "AREE DI RISPETTO INSEDIATIVO" anche se 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,
2. **EX FORNACI** per le quali il RU dovrà effettuare apposita schedatura e definire gli interventi di recupero, usi e funzioni ammissibili

in generale gli interventi ammissibili sugli edifici esistenti esterni alle aree di rispetto insediativo, salvo per i casi sopra elencati al punto 1 e 2, dovranno limitarsi alla sola manutenzione ordinaria o straordinaria finalizzata all'uso agricolo o, in alternativa, dovranno essere definitivamente demoliti.

²⁴ Schedatura del patrimonio edilizio esistente nelle aree aperte – elaborato n. del PS



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;
- 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

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 2 si applicano le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, ed in particolare dell'Art. 10.1.3 "Disciplina delle aree sensibili di classe 2" del PTC2010, e s.m.i.
- 37.03 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.
- 37.04 *All'interno delle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti termali si applicano le disposizioni della L.R. 09 novembre 1994, n. 86 "Norme per la disciplina della ricerca e coltivazioni delle acque minerali e termali", Titolo III "Disposizioni relative alla concessione", Art. 31 "Zone di rispetto", e delle eventuali 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" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale ed in generale di tutte le normative sovraordinate.
- 37.07 INDICAZIONI PER LA FORMAZIONE DEL Piano Operativo:
Il Piano Operativo 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

**TERRITORIO**

pertinenziali, superfici coperte e scoperte da adibire 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 recepite, 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" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

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" dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

38

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

**TERRITORIO**

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 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.
- 40.08 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 2 si applicano le ulteriori limitazioni del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, ed in particolare 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 2 dovranno essere soggette a valutazione tutte le trasformazioni potenzialmente in grado di infiltrare nel suolo sostanze inquinanti *al fine di dimostrare la compatibilità delle trasformazioni ipotizzate con gli obiettivi di tutela quali-quantitativa dell'acqua di falda ospitata nell'acquifero interessato, così come previsto dalle norme del PTCP 2010 della Provincia di Siena.*

**TERRITORIO**

- 42.02 *A tale scopo devono essere forniti dati certificati e verificabili, derivanti da indagini dirette e/o da prove di laboratorio, circa:*
- *la granulometria della formazione acquifera;*
 - *il suo grado di permeabilità assoluto e la sua porosità efficace;*
 - *l'andamento indicativo della superficie piezometrica (ove vi siano pozzi nei quali misurare il livello) per definire il campo di moto della falda;*
 - *la qualità chimico-fisico-batteriologica dell'acqua della falda;*
 - *la quantità di acqua prelevata dalla medesima (qualora sia già utilizzata) e gli scopi (magari attestati dai proprietari dei pozzi già presenti) per i quali questa è utilizzata;*
 - *la valutazione della diminuzione della ricarica per infiltrazione indotta dalle impermeabilizzazioni connesse agli insediamenti ed alle infrastrutture previste in rapporto sia all'uso quantitativo attuale che futuro.*
- 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. 25 ottobre 2011, n. 53/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". Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento, senza necessità di variante al PS.
- 45.02 Per le aree a pericolosità idraulica e per gli interventi ubicati in prossimità del reticolo idrografico di cui alla L.R. 79/2012, è prioritariamente necessario il rispetto della L.R. 24 luglio 2018, n. 41 e s.m.i.
- 45.03 Per quanto riguarda le aree a pericolosità idraulica, su tutto il territorio comunale valgono inoltre le seguenti prescrizioni.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica molto elevata e da pericolosità idraulica elevata, dovendo osservare quanto previsto dalla LR 41/2018 e dal PGRA in merito alla tutela dei corsi d'acqua ed agli interventi edilizi, sia di nuova costruzione che sul patrimonio edilizio esistente, è necessario rispettare i seguenti criteri:

- a) sono da consentire nuove edificazioni o nuove infrastrutture per le quali sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi per la riduzione del rischio o sulle cause dell'insufficiente drenaggio finalizzati al contenimento del rischio entro il livello R2, sulla base di quanto indicato nella LR 41/2018;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, 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;
- c) della sussistenza delle condizioni di messa in sicurezza deve essere dato atto anche nel titolo abilitativo all'attività edilizia;
- d) 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 certificata l'abitabilità o l'agibilità;
- e) devono essere comunque vietati i tombamenti dei corsi d'acqua, fatta esclusione per quanto compatibile con i criteri della LR 41/2018;

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica media qualunque trasformazione dovrà essere fondata su valutazioni di pericolosità di adeguato dettaglio analitico (salvo evidenze morfologiche su appropriata base cartografica e/o rilievo celerimetrico, comunque anch'esse asseverate da Professionista competente) e corrispondenti misure di contenimento del rischio entro il livello R2 in conformità alla L.R. n. 41/18 ed al PGRA. senza determinare aggravi di pericolosità in aree adiacenti.

Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità idraulica bassa non sono previste specifiche condizioni di fattibilità dovute a limitazioni di carattere idraulico.

**TERRITORIO**

45.04 Per i corsi d'acqua del reticolo idrografico di riferimento della L.R. n. 79/2012 aggiornato con D.C.R. n. 20/2019, per tutto il territorio comunale, nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di 10 m dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda, negli alvei, nelle golene e sugli argini degli stessi corsi d'acqua, ai fini del corretto assetto idraulico non si devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche.

Tali prescrizioni non si applicano alle opere di attraversamento del corso d'acqua, agli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché agli adeguamenti delle infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico, relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale, e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso.

In prossimità dei suddetti corsi d'acqua, l'attuazione degli interventi è subordinata alla verifica del rispetto delle fasce di tutela dei 10 m.

ART. 46 – DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ GEOLOGICA

46.01 Per l'intero territorio comunale, nella “Carta delle aree a pericolosità geologica” allegata al quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale (Tavola G5v alla scala 1:10.000), viene riportata la classificazione di pericolosità geologica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/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”. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento, senza necessità di variante al PS.

46.02 Su tutto il territorio comunale, nelle aree inserite nella “classe G.4” (pericolosità geomorfologica molto elevata) è necessario rispettare i seguenti criteri generali: 42

- a) non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture che non siano subordinati alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
- b) gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono essere comunque tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei fenomeni franosi;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza devono essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) 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 sono da certificare;
- e) relativamente agli interventi per i quali sia dimostrato il non aggravio delle condizioni di instabilità dell'area, nel titolo abilitativo all'attività edilizia è dato atto della sussistenza dei seguenti criteri:
 - previsione, ove necessario, di interventi mirati a 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;
 - 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) è necessario rispettare i seguenti criteri generali:

**TERRITORIO**

- a) la realizzazione 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 o contestuale realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza;
- b) gli eventuali interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, devono comunque essere tali da:
 - non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
 - non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni;
 - consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza;
- c) in presenza di interventi di messa in sicurezza sono predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto;
- d) 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, sono certificati;
- e) possono essere realizzati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia.

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.

43

ART. 47 – DISCIPLINA DELLE AREE A PERICOLOSITÀ SISMICA

47.01 Relativamente ai centri urbani del territorio comunale, nella "Carta della pericolosità sismica locale" alla scala 1:5000 allegata al quadro conoscitivo del presente Piano Strutturale, viene riportata la classificazione di pericolosità sismica, suddivisa in quattro classi secondo la definizione del D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/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". Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento, senza necessità di variante al PS.

47.02 Per le situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale molto elevata (S4), sono da valutare i seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante attive, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (paragrafo 3.2.1), sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono tuttavia da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso.

47.03 ~~b)~~ Nelle situazioni caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (S3), in sede di predisposizione dei piani complessi di intervento o dei piani attuativi o, in loro assenza, in



sede di predisposizione dei progetti edilizi, sono valutati i seguenti aspetti:

- a) nel caso di zone suscettibili di instabilità di versante quiescente, oltre a rispettare le prescrizioni riportate nelle condizioni di fattibilità geomorfologica (par. 3.2.1), sono realizzate indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica. Si consiglia l'utilizzo di metodologie geofisiche di superficie capaci di restituire un modello 2D del sottosuolo al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo. E' opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni su cui effettuare la determinazione dei parametri di rottura anche in condizioni dinamiche e cicliche. Tali indagini sono in ogni caso da riportare al tipo di verifica (analisi pseudostatica o analisi dinamica), all'importanza dell'opera e al meccanismo del movimento del corpo franoso;
- b) nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- c) per i terreni soggetti a liquefazione dinamica, per tutti i comuni tranne quelli classificati in zona sismica 2, sono realizzate adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;
- d) in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e in presenza di aree interessate da deformazioni legate alla presenza di faglie attive e capaci, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette;
- e) nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, è realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad esempio profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW) e geotecniche (ad esempio sondaggi, preferibilmente a c.c.) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Nelle zone di bordo della valle, per quanto attiene alla caratterizzazione geofisica, è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo (sismica a riflessione/rifrazione) orientate in direzione del maggior approfondimento del substrato geologico e/o sismico.

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 o per la valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia.

ART. 48 – PIANO DI ASSETTO IDROGEOLOGICO (P.A.I.) E PIANO DI GESTIONE DEL RISCHIO DA ALLUVIONI (P.G.R.A.) DELL'AUTORITÀ DI BACINO DISTRETTUALE DELL'APPENNINO SETTENTRIONALE

- 48.01 Nell'intero territorio comunale si applica il Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino Regionale Toscana (ex-Bacino Regionale Ombrone) facente parte dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento, senza necessità di variante al PS.
- 48.02 Nell'intero territorio comunale si applica il Piano di Gestione del Rischio da Alluvioni (P.G.R.A.) dell'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di seguito riportate ad eventuali successive modifiche e integrazioni delle norme sovraordinate di riferimento, senza necessità di variante al PS.



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.
- 49.03 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.
- 49.03 *“Nell'ambito delle competenze comunali, il Piano Operativo potrà dettare specifiche prescrizioni in merito all'installazione di impianti per la produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, biomasse, biogas, eolico e microeolico) nei casi in cui siano localizzati su aree interne o limitrofe a zone soggette a vincoli ambientali e paesaggistici o inserite all'interno di coni visivi connessi ad aree panoramiche o prospicienti ad insediamenti di valore tipologico- storico, o all'interno di aree e/o siti di interesse archeologico, o all'interno di paesaggi rurali che presentino specifiche tipicità agricolo-colturali*

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:

**TERRITORIO**

- 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 Piano Operativo 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 Piano Operativo:

- 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 Piano Operativo:

- 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
- 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)

Il Piano Strutturale riconosce al sistema delle strade bianche (comunali, vicinali e poderali,) ruolo di invariante per le particolari connotazioni storiche, panoramiche e di rilevanza ambientale, esso è da ritenersi risorsa essenziale.

Indicazioni per il Piano Operativo:

- 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

**TERRITORIO**

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.
- *oggetto di particolare tutela e valorizzazione sono il tracciato principale e le diramazioni secondarie della Via Francigena ed il percorso dell'Eroica. A tale fine, il Piano Operativo, potrà definire le distanze minime da rispettare anche in caso di installazione nella loro vicinanza di impianti finalizzati alla produzione di energia alternativa (fotovoltaico, biomasse, biogas, eolico e micro eolico) che possono creare impatti o alterazioni sui coni panoramici dei luoghi*

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 Piano Operativo.

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 Piano Operativo:

Sulla base di ulteriori approfondimenti conoscitivi, se necessario, il Piano Operativo 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 Piano Operativo:

in generale non è ammessa l'alterazione della maglia dei "corridoi ecologici"; il Piano Operativo 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 Piano Operativo in caso di manutenzioni obbligatorie a infrastrutture e/o servizi esistenti all'interno dei corridoi ecologici, il RU 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 Piano Operativo:

Il Piano Operativo, 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 smi, 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 della LR 1/2005smi.
- 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;
- i Piani Attuativi previsti dal R.U. vigente che alla data di adozione delle integrazioni, modifiche e/o varianti al Piano Strutturale, risultino già adottati dall'Amministrazione Comunale e/o sia stata stipulata la relativa convenzione;

49

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.

5553.05 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.

50



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 progetto²⁵ 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 – A1b²⁶, 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.

51

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) 2) la rappresentazione grafica a curve isopache dello spessore del suolo prima e dopo il livellamento;
 - c) 3) il piano di consolidamento previsto (inerbimento o geotessile);
 - d) 4) 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) 5) la dimostrazione che sulle zone di sterro non si raggiungeranno le falde acquifere profonde e superficiali, anche se temporanee;
 - f) 6) la possibilità di irrigare le superfici livellate.
3. Il livellamento va assolutamente evitato:
 - a) in aree franose, instabili o potenzialmente instabili;
 - b) b) per spessore del suolo arabile inferiore a m 1,50;
 - c) c) se lungo il profilo del suolo sono presenti orizzonti "argillosi" o "argillo-limosi" a profondità inferiori a metri 1,50²⁷ dalla superficie sia prima che dopo il livellamento.

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

26 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".

27 Questa misura, pur prudenziale, è obbligatoria.

**TERRITORIO**

4. Il suolo fertile superficiale, asportato dalle zone di sterro, dovrà essere accumulato a parte e 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 livellate, 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 idrici²⁸,
 - f) in caso di colture legnose, il piano agrotecnico di inerbimento 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 aprattimento; 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'interfilare²⁹, 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.

²⁸ Ad esempio colmate di monte, sbarramenti in materiale vegetale morto come graticciati e simili.

²⁹ In caso di colture legnose.



TERRITORIO

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

| UTOE | Ambito | DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS | | PRESCRIZIONI ARTICOLAZIONE E PARAMETRI DIMENSIONAMENTO |
|---|---|--------------------------------|-------------------|--|
| | | RESIDENZIALE SUL Mq. | PRODUTTIVO Mq. | |
| UTOE 1 - BUONCONVENTO | A - Centro storico | | | <ul style="list-style-type: none"> - Non sono consentiti nuovi volumi - Consentiti gli insediamenti previsti dai piani attuativi approvati - Consentito il completamento del plesso scolastico con i volumi da definire in sede di progetto Il recupero della Tabaccaia e la ristrutturazione urbanistica della zona mista residenziale saranno a volume costante Tutti gli interventi previsti in ogni comparto saranno disciplinati da un piano attuativo Pari al 50% dell'area disponibile |
| | B - Espansione storica e recente occidentale | | | |
| | C - Espansione recente orientale | | | |
| | D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia | | | |
| | E - Attività produttive di interesse comunale | | 102.500 | |
| ST ha 151. 50 .00 | F - Ombrone G - Propaggine nord | | | |
| | TOTALE | 39.167 | 102.500 | Residenziale: nuova edificazione e riconversione ad uso residenziale del patrimonio edilizio esistente di edifici con altra destinazione (Piani di Recupero) |
| | UTOE 1 – BUONCONVENTO | | | All'interno dell'UTOE 1 sono disponibili mq. 300 di SUL, soltanto per la realizzazione di una NUOVA STAZIONE FERROVIARIA da localizzare in fase di formazione del RU |
| UTOE 2 – BIBBIANO | ST ha 14. | 5.000 | | Edificazione subordinata a Piani Attuativi |
| 80 .00 | | | | |
| UTOE 3 - PONTE D'ARBIA | ST ha 2. | 1.667 | | |
| 45 .00 | | | | |
| UTOE 4 - PERCENNA | ST ha 4. | 1.333 | | Al netto dei volumi esistenti e soltanto per una proposta architettonica e ambientale di grande qualità |
| 62 .00 | | | | Solo manufatti prefabbricati connessi e funzionali all'attività estrattiva da demolire a ultimazione delle attività stessa |
| UTOE 5 – AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1 | ST ha 22. 65 .00 | | | |
| SU TUTTO IL TERRITORIO APERTO INCLUSO LE AREE AGRICOLE INTERNE ALLE UTOE | | 22.000 | | <ul style="list-style-type: none"> - 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 |

53

QUADRO SINTETICO

| TOTALE MQ. SUL RESIDENZIALE SISTEMA INSEDIATIVO: | Funzioni previste dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R : | Dimensionamento massimo delle funzioni sul totale previsto nelle singole UTOE |
|--|--|---|
| comprende la nuova edificazione ed il recupero e riconversione ad uso residenziale del patrimonio edilizio esistente di edifici con altra destinazione (PIANI DI RECUPERO) | c. a) residenziale compreso degli esercizi commerciali di vicinato | ≈ 60% SUL max mq. 27.700 |
| 47.167 | c. c) commerciale relativo alle medie strutture di vendita | ≈ 10% SUL max mq. 5.167 |
| | c. e) turistico ricettivo | ≈ 25% SUL max mq. 12.000 pari a ≈ n°400 posti letto |
| | c. f) direzionale comprensivo delle attività private di servizio | ≈ 5% SUL max mq. 2.300 |
| TOTALE MQ. SUL TERRITORIO APERTO <i>incluso le aree agricole interne alle UTOE: comprende il recupero e la riconversione funzionale ad uso residenziale del patrimonio edilizio esistente</i> | c. a) residenziali | |
| 22.000 | c. b) Industriale e Artigianale | |
| TOTALE MQ. SUL | c. c) commerciale relativo alle medie strutture di vendita | |
| 102.500 | c. f) direzionale comprensivo delle attività private di servizio | |

RIEPILOGO GENERALE

TOTALE Residenziale compreso degli esercizi commerciali di vicinato ³⁰ **SUL MQ. 49.700** / 30 mq/ab. ≈ n° 1.657 abitanti virtuali

30 come richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R, il Dimensionamento del PS viene espresso in metri quadrati di superficie utile lorda SUL a tale fine si prende come riferimento h. media virtuale ml. 3,00 per ricavare la SUL di riferimento (DM 1444/1968 art. 3 DM n.1444/1968, Art. 3, c. 3° ...per le destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con le residenze...": ogni abitante insediato o da insediare corrisponde mediamente mq. 30 di SUL pari a mc. 100 volume)



TERRITORIO

| | | |
|--|------------------------|---------------------|
| TOTALE IN AMBITI RESIDENZIALI: <i>turistico ricettivo</i> | SUL MQ. 12.000 | ≈ n°400 posti letto |
| TOTALE IN AMBITI RESIDENZIALI: <i>commerciale relativo alle medie strutture di vendita</i> | SUL MQ. 5.167 | |
| TOTALE IN AMBITI RESIDENZIALI: <i>direzionale comprensivo delle attività private di servizio</i> | SUL MQ. 2.300 | |
| TOTALE IN AMBITI PRODUTTIVI: <i>Industriale e Artigianale - commerciale relativo alle medie strutture di vendita - direzionale comprensivo delle attività private di servizio</i> | SUL MQ. 102.500 | |

**DIMENSIONAMENTO TAB. 2**

| UTOE | Ambito | DIMENSIONAMENTO VARIANTE PS | | PRESCRIZIONI ARTICOLAZIONE E PARAMETRI DIMENSIONAMENTO | |
|--|--|--------------------------------|-----------|--|---|
| | | RESIDENZIALE mc. mq. | 31 mq. | | PRODUTTIVO mq. |
| UTOE 1 BUONCONVENTO | Ambito A - Centro storico | | | - Consentiti piccoli ampliamenti di ripristino o di completamento | |
| | Ambito 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 | |
| | Ambito C - Espansione recente orientale | | | Il recupero della Tabaccaia e la ristrutturazione urbanistica della zona mista residenziale-artigianale saranno a volume costante | |
| | Ambito D - Fascia compresa tra la Cassia e la Ferrovia | | | Tutti gli interventi previsti in ogni comparto saranno disciplinati da un piano attuativo | |
| | Ambito E - Attività produttive di interesse comunale Area per le ATTIVITÀ PRODUTTIVE | | | Pari al 50% dell'area disponibile | |
| | Ambito F - Ombrone | | | | |
| | Ambito 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 6 5 - AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITÀ DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1 | | | | | Solo manufatti prefabbricati connessi e funzionali all'attività estrattiva da demolire a ultimazione delle attività stessa |
| TERRITORIO APERTO (SISTEMA DI PIANURA E DI COLLINA) | | | 1222.00 | | - 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 | | 141.500 | 47.167 | | Dimensionamento richiesto dall'art. 7 del DPGRT n. 3/R |
| TOTALE INSEDIATIVO (DIMENSIONAMENTO RICHIESTO RECUPERO RESIDENZIALE PER TERRITORIO APERTO PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE AREE APERTE) | | | 2822.00 | | ▪ Recupero ai fini residenziali del patrimonio edilizio esistente nelle AREE APERTE |
| TOTALE RESIDENZIALE (COMPRESO DEGLI ESERCIZI COMMERCIALI DI VICINATO - TURISTICO RICETTIVO - DIREZIONALE COMPRESIVO DELLE ATTIVITÀ PRIVATE DI SERVIZIO) | | | | | |
| 75.16769.167 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 GENERALE PRODUTTIVO: INDUSTRIALE E ARTIGIANALE | | | | | |
| 102.500 ▪ DPGRT n. 3/R, Art. 7: comma b): Industriale e Artigianale | | | | | |



Articolazione Parametri Dimensionamento abitanti insediati insediati
SUL residenziale/mista mq. 75.16769.167/30 mq/ab. = ab. Virtuali n. 2.505305

**SUDDIVISIONE SISTEMI TERRITORIALI - tab. 3**

| SISTEMI | SUBSISTEMI |
|-----------------------------|--|
| A. PIANURA | A1.a - SUBSISTEMA territorio aperto pianura asciutta |
| | A1.b - SUBSISTEMA territorio aperto pianura inondabile |
| | A.2. SUBSISTEMA edificato Capoluogo BUONCONVENTO ³² - SUBSISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI DEL SISTEMA URBANO PROVINCIALE Capoluoghi di comune (PTC Artt. L3, L4, L5, L6, L7) |
| | A3.a - SUBSISTEMA edificato Ponte d'Arbia |
| | A3.b - SUBSISTEMA degli insediamenti sparsi di pianura: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto: [009.ES] MULINO DELLO STILE |
| | B1.a - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina coltivata |
| | B1.b - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina boscata |
| | B.2 - SUBSISTEMA degli insediamenti collinari: aggregati, nuclei e beni storico |

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

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

34 AGGREGATI art. L8 c. 6 delle norme del PTC (aggregato - pieve)

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



TABELLA 2 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE INSUDDIVISIONE SISTEMI - SUBSISTEMI – UTOE – AMBITI - TAB. 4

TABELLA 2/A.V - 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 del Capoluogo <i>Sistema urbano provinciale</i> , art. 11.3 c.12 del PTCP/2010: - BUONCONVENTO | UTOE 1 ST Ha 1514. 5023 000 | 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 AREA PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE 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 D'ARBIA | | |
| | A3.b - SUBSISTEMA degli insediamenti sparsi di pianura: MULINO DELLO STILE <i>Elenco dei Beni storici Architettonici del territorio aperto (QC del PTCP/2010):</i> - MULINO DELLO STILE | ST Ha 2. 4550 0000 | |

58

| SISTEMI | SUBSISTEMI | UTOE | AMBITI |
|----------------|---|---|--------|
| PIANURA | A1.a - SUBSISTEMA territorio aperto pianura asciutta | UTOE 5 – AREA TERRITORIALE COMPLESSA <small>36</small> | |
| COLLINA | A1.b - SUBSISTEMA territorio aperto pianura inondabile | | |
| | 3.b - SUBSISTEMA degli insediamenti sparsi di pianura: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto | | |
| | B1.a - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina coltivata | | |
| | B1.b - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina boscata | | |
| | B.2 - SUBSISTEMA degli insediamenti collinari: aggregati, nuclei e beni storico architettonici del territorio aperto | | |

36 L'UTOE si estende su diversi SISTEMI ed AMBITI

**TABELLA 2/B.V - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN SISTEMI - SUBSISTEMI – UTOE – AMBITI**

| SISTEMI | SUBSISTEMI | UTOE | AMBITI |
|-------------------|---|--|--------|
| B. COLLINA | <p>B1.a - SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina coltivata</p> <p>B1.b- SUBSISTEMA del territorio aperto collinare - collina boscata</p> | <p>UTOE 6 5 – AREA RINATURALIZZAZIONE SPECIALE DESTINATA AD ATTIVITA' ATTIVITÀ DI RICERCA ED ESTRAZIONE DI MATERIALI INERTI DEL SETTORE 1</p> <p>ST ha 22. 65 00</p> | |
| | <p>B.2 - SUBSISTEMA degli insediamenti sparsi collinari: <i>Sistema urbano provinciale , art. 11.3 c.12 del PTCP/2010:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - BIBBIANO <p><i>Centri minori, aggregati e nuclei del territorio aperto, Art. 11.3 c.13 del PTCP/2010:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - FINOCCHIETO - SERRAVALLE <p><i>Elenco dei Beni storici Architettonici del territorio aperto (QC del PTCP/2010):</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - VILLA CASALE - SERRAVALLE - VILLA CHIATINA - FATTORIA PIANA - FATTORIA ARMENA - PIEVE DI PIANA - PERCENNA - CASTELNUOVO TANCREDI - VILLA CASTELROSI - POGGIO DELL' AMORE - MONTESOLI - BIBBIANO - SEGALARI - VILLA TORRE - FINOCCHIETO - FATTORIA RESTA - VILLA RONDINELLA | <p>UTOE 2 - BIBBIANO</p> <p>ST Ha 14. 8090 00</p> <p>UTOE 4 – PERCENNA</p> <p>ST Ha 4. 6287 000</p> | |