



Comune di Buonconvento  
( Prov. Siena )

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

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

# PIANO OPERATIVO

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

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

## Relazione di Conformazione al PIT/PPR

### Elab. RC

A E U □ □ □ □ A RCHITETTURA & URBANISTIC A

**URBANISTICA:**

PROGETTISTA RESPONSABILE: Dott. Arch. Francesco Ventani

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

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

**V.A.S.:**

VALUTAZIONE AMBIETALE: Dott. Arch. Francesco Ventani

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

VALUTAZIONE URBANTICA: Dott. Arch. Francesco Ventani

VALUTAZIONE GEOLOGICA: Dott. Geol. Silvano Becattelli

**ASPETTI GEOLOGICI:** Dott. Geol. Silvano Becattelli

**ASPETTI IDRAULICI:** Dott. Ing. Lorenzo Castellani

**MICROZONAZIONE SISMICA:** Dott. Geol. Jacopo Della Fazia

---

**COMUNE DI BUONCONVENTO:**

Il Sindaco: Riccardo Conti

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

Il Segretario Comunale: Dott. Luigi Frallicciardi

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

Il Garante della Comunicazione: Rag. Francesco Sabatini

## Indice

Aspetti generali per il recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nella Variante al PS

Beni paesaggistici

Prescrizioni per immobili ed aree di notevole interesse pubblico

Prescrizioni per immobili ed aree tutelate per legge

Aspetti generali di conformazione del Piano Operativo

*PIT-PPR Disciplina d'uso – Scheda d'ambito n° 15, "Arezzo e Val di Chiana".*

*Obiettivi e direttive*

*Indirizzi per le politiche*

*Verifica Recepimento Disciplina PIT/PPR - interventi di nuova espansione in Vincolo Paesaggistico*

Conclusioni

## RELAZIONE DI CONFORMITAZIONE AL PIT/PPR

Il presente documento è redatto nell'ambito del procedimento di conformazione al PIT/PPR del nuovo Piano Operativo del Comune di Buonconvento per esplicitare i criteri e le modalità di recepimento di obiettivi, indirizzi per le politiche e direttive, prescrizioni e prescrizioni d'uso dettati dal PIT-PPR.

Ai sensi dell'art. 20 della Disciplina del PIT, i contenuti del PS e del PO assicurano il rispetto delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso, e la coerenza con le direttive della disciplina statutaria del PIT, secondo le procedure di cui all'art. 21 della Disciplina citata.

Secondo quanto stabilito all'art. 3 comma 4 dell'Accordo Mibact – Regione Toscana sottoscritto il 17 maggio 2018, gli atti posti all'esame della Conferenza prevedono un apposito elaborato nel quale viene dato conto delle modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR, con puntuale riferimento alle disposizioni aventi carattere di Obiettivo, Indirizzo, Direttiva e Prescrizione. Il presente elaborato è redatto in coerenza alle disposizioni sopra richiamate.

### Aspetti generali per il recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nella Variante al PS

Il Comune di Buonconvento è dotato di Piano Strutturale (PS) e di Regolamento Urbanistico (RU).

La redazione del Nuovo Piano Operativo (PO) e della contestuale variante al PS si sono sviluppate a seguito della scadenza delle previsioni del RU relative alle *trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio* e dei vincoli preordinati alla espropriazione.

La Variante al PS è stata principalmente orientata ad eliminare dallo strumento di pianificazione territoriale, nelle Norme, ogni riferimento in contrasto con il PIT-PPR e la L.R. 65/2014.

La Variante al PS, nella disciplina relativa alle invariati strutturali, definite certo con riferimento alla vecchia legge regionale 1/2005, risulta coerente nel complesso alle direttive e alle prescrizioni d'uso contenute nello Statuto del PITPPR e comprende, sempre in via generale, le componenti del Patrimonio territoriale, così come definito dal PIT-PPR all'articolo 6 (Il patrimonio territoriale toscano e le sue invariati strutturali), comma 2:

*2. Il patrimonio territoriale, di cui all'articolo 3 della L.R. 65/2014, è bene comune e come tale ne devono essere assicurate le condizioni di riproduzione, la sostenibilità degli usi e la durevolezza. I principali elementi costitutivi del patrimonio territoriale sono:*

- a) la struttura idro-geomorfologica, che comprende i caratteri geologici, morfologici, pedologici, idrologici e idraulici;*
- b) la struttura ecosistemica, che comprende le risorse naturali aria, acqua, suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;*
- c) la struttura insediativa di valore storico-territoriale ed identitario, che comprende città e insediamenti minori, sistemi infrastrutturali, artigianali industriali e tecnologici;*
- d) la struttura agro-forestale, che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni nonché i manufatti dell'edilizia rurale.*

Il PS in coerenza con il PIT-PPR e la *Scheda d'ambito n° 14 – Colline di Siena*, per il raggiungimento dei suddetti **obiettivi generali** articola il territorio comunale in tre parti principali, corrispondenti alla sua **struttura morfologica, la pianura, la collina e i rilievi più alti** del capoluogo e delle colline interne. Per ciascuna di queste tre parti il PS individua un profilo di sviluppo coerente con la storia, con le identità locali, con le funzionalità consolidate e le potenzialità riconoscibili per il futuro.

La disciplina del PS relativa ai Sistemi territoriali e funzionali, unitamente alla Parte seconda dello stesso, risulta coerente con il Capo secondo della Disciplina delle Invarianti strutturali del PIT-PPR.

Il Piano Strutturale è stato costruito tenendo conto delle fragilità che interessano, in differente misura, determinate parti del territorio e che richiedono da una parte cautele per la difesa dai rischi e dall'altra tutele per la conservazione e il rafforzamento delle risorse e delle reti ecologiche.

Il PS intende inoltre consolidare la struttura insediativa policentrica che caratterizza il territorio comunale rispettando i limiti ambientali, valorizzando gli elementi naturalistici, storici e culturali e favorendo le buone pratiche di gestione del territorio stesso.

La disciplina delle invariati strutturali, riportate nella scheda n. 14 del PIT-PPR definiscono le regole generative, di manutenzione e di trasformazione che assicurano la permanenza del patrimonio territoriale.

Gli obiettivi generali della disciplina del PIT-PPR, riferiti alle quattro Invarianti, sono di fatto anche alla base del Piano Strutturale, come risulta dalle Norme e dalle Tavole del PS.

Nel PS si traducono nella fondamentale ripartizione del territorio secondo la geomorfologia in collina e fondovalle e nell'articolazione di tali parti in ambiti incrociando i caratteri ecosistemici e le tipologie dei paesaggi rurali, suddivisioni in base alle quali sono definite le discipline specifiche, in aggiunta alle norme di tutela di carattere estensivo.

La stessa definizione delle UTOE nel PS risulta coerente con le modalità di individuazione delle UTOE dettate dalla LR 65/2014, da intendersi come areali estesi e continui riconosciuti sulla base degli elementi strutturanti il contesto paesaggistico. Infine, le stesse discipline riferite a ciascuna UTOE e agli ambiti urbani in queste distinti nella Parte quarta del PS, al Titolo IX, costituiscono un riferimento coerente con quanto dettato all'art. 9 ed all'art. 10 della Disciplina di piano del PIT-PPR, ovvero quelli relativi all'invariante *"Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali"* e *"Disposizioni per i centri e nuclei storici"*, che sono poi il riferimento più diretto per la redazione del Piano Operativo.

Il Piano Strutturale di Buonconvento, in coerenza con il PIT-PPR e la scheda d'ambito persegue infatti i seguenti **obiettivi generali** che sono a loro volta recepiti dal PO:

- *la valorizzazione delle specifiche vocazioni ed identità territoriali del comune, costituite dal patrimonio ambientale, dal paesaggio, dal territorio rurale e dai sistemi insediativi storici;*
- *la diversificazione e il raggiungimento di una più ricca articolazione del sistema economico, attraverso il consolidamento delle produzioni agricole tradizionali, con riferimento alle produzioni di qualità dell'agricoltura, il rafforzamento delle funzioni culturali e dello spettacolo e della promozione turistica, la razionalizzazione delle attività produttive e il potenziamento di quelle ad alta innovazione e con la messa in valore delle risorse non ancora riconosciute nella prospettiva di un loro sviluppo equilibrato ed integrato in accordo con i soggetti sociali ed economici;*
- *il mantenimento della diversità dei paesaggi di Montepulciano, attraverso strategie differenziate in rapporto alle diverse articolazioni individuate;*
- *il rafforzamento della qualità ambientale, della qualità dell'abitare e del produrre e dell'efficienza delle relazioni territoriali, attraverso la riqualificazione urbana con l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti, la riorganizzazione delle attività produttive dell'artigianato e dell'industria e la razionalizzazione delle reti per la mobilità delle persone e merci;*
- *realizzare il generale riequilibrio del territorio comunale, attraverso il rafforzamento del carattere policentrico dei sistemi urbani;*
- *il rafforzamento del ruolo di Montepulciano nel contesto provinciale e d'area vasta, attraverso una riorganizzazione e riqualificazione delle attrezzature, dei servizi e il potenziamento delle comunicazioni.*

Tali obiettivi generali informano tutta l'impostazione degli strumenti comunali: le discipline di PS e del PO li assumono dunque integralmente, il primo per la definizione dello statuto del territorio e della strategia dello sviluppo e conseguentemente il secondo, per la definizione delle regole generali per la gestione degli insediamenti esistenti e per le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi. Più in particolare, nel Piano Strutturale le direttive del PIT-PPR sono recepite dalla disciplina dello Statuto del territorio e da obiettivi e direttive per le UTOE, in base ai quali è stato elaborato il progetto del Piano Operativo, che comprende non soltanto la previsione di un insieme di interventi specifici, singolarmente dettagliati, corrispondenti ad operazioni di "trasformazione" di valore strategico e prioritario, ma soprattutto la regolamentazione degli interventi diffusi sul territorio, in ambito urbano e in ambito rurale.

## **Beni paesaggistici**

La disciplina dei beni paesaggistici di cui all'Elaborato 8B del PIT-PPR e relativi allegati, contiene, oltre agli obiettivi e direttive:

- le specifiche prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei valori espressi dagli immobili e dalle aree di notevole interesse pubblico, di cui all'articolo 136 del Codice, come formulate nelle relative "Schede" e comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione degli immobili e delle aree dichiarate di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 143, comma 1, le era b) del Codice;
- le prescrizioni d'uso intese ad assicurare la conservazione dei caratteri distintivi delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 142 del Codice, comprensive delle cartografie recanti l'individuazione, delimitazione e rappresentazione delle aree tutelate per legge ai sensi dell'articolo 143, comma 1, le era c) del Codice;

Il PO recepisce i beni paesaggistici agli artt. 43 - Immobili ed aree di interesse pubblico, 44 – Fiumi, torrenti e corsi d'acqua, 45 – Territori contermini ai laghi, 46 – Territori coperti da foreste e boschi, 47 – Zone di interesse archeologico.

### **Prescrizioni per immobili ed aree di notevole interesse pubblico**

Le prescrizioni delle schede di vincolo del PIT-PPR sono recepite a livello generale dalle discipline di Piano Strutturale, Nel Piano Operativo esse si traducono nell'impostazione del progetto e, in dettaglio, nelle diverse parti della disciplina, nelle disposizioni per le singole aree con disciplina specifica, che prevalentemente riguardano le trasformazioni.

Il Titolo V riporta più in particolare le disposizioni con valenza generale per le aree soggette a vincolo, desunte dai contenuti delle schede del PIT/PPR. Nel territorio del Comune di Buonconvento sono presenti i seguenti beni sottoposti a tutela paesaggistica gli immobili e le aree di notevole interesse pubblico, ai sensi dell'art. 136 del Codice, le parti del territorio comunale oggetto di specifico provvedimento di vincolo, ovvero:

**- Zona a Nord Ovest del territorio comunale di Buonconvento (ID 9052230 , D.M. 05/01/1976 G.U. 34 del 1976):**

**- Zona sita nel territorio del comune di Buonconvento (Siena) comprendente il centro storico e un'area adiacente (ID 9052271, D.M. 15/02/1966 G.U. 68 del 1966).**

Per tali beni le discipline del PO richiamano il rispetto degli Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso delle Schede relative agli immobili ed alle aree di notevole interesse pubblico.

Nel rispetto comunque delle discipline degli immobili e delle aree di notevole interesse pubblico, di cui alle Schede relative agli immobili ed aree di notevole interesse pubblico, articolata in Indirizzi, Direttive e Prescrizioni d'uso del P.I.T./P.P.R., valgono le seguenti disposizioni:

All'interno del territorio rurale sono consentite:

- le ordinarie operazioni colturali agricole, selvicolturali e pastorali nel rispetto delle norme di buona pratica agricola e delle norme sopra richiamate salvo altre più restrittive;
- le eventuali opere di miglioramento fondiario necessarie alla valorizzazione dei terreni agricoli (riconversione di colture, laghetti e impianti d'irrigazione) sono ammissibili se autorizzate dagli enti competenti tramite una progettazione che tenga conto dei vincoli sovraordinati e che non alteri le tessiture agrarie di pregio;
- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, e servizi pubblici in genere);
- le attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I in forma temporanea e se specificatamente previste dal PRAERP
- il recupero, la trasformazione e la riqualificazione del *Patrimonio Edilizio Esistente e le trasformazioni funzionali all'interno delle relative "aree di pertinenza"*
- *la costruzione di nuovi edifici rurali nei casi previsti dalle norme e regolamenti sovraordinati (art. 73 della LR n. 65/2014 e smi e Reg. n. 63/2016 e smi)*

Nel *territorio rurale* (zto del tipo E) si applicano i seguenti criteri generali:

#### **1. Trasformazioni consentite nel territorio rurale**

- qualsiasi intervento venga realizzato in zona agricola all'interno dei Siti Natura 2000 (ZSC / ZPS), salvo che non sia già stato oggetto di preventivo studio di incidenza e recepito nella normativa indicando le modalità d'intervento in relazione

alle possibili trasformazioni ammissibili, deve essere sottoposto a studio di incidenza ai sensi delle norme regionali e nazionali vigenti, e in particolare della LR 30/2015.

## 2. *Tracciati stradali nuovi o da modificare all'interno e all'esterno delle" aree di pertinenza"*

- *nel recupero e riuso di edifici e/o nuclei esistenti* dovrà essere mantenuto l'uso delle infrastrutture storiche, l'apertura di *nuovi tracciati viari* o la deviazione di strade vicinali, private e poderali non è ammessa se non a fronte di una dimostrata necessità di interesse pubblico;
- nei casi in cui si dimostra indispensabile e sostenibile la modifica del tracciato stradale storico esistente, si dovrà ridurre il più possibile la deviazione, corredandola di alberature o siepi che ne consentano l'integrazione col contesto paesistico-ambientale. In ogni caso il tracciato dovrà limitare il più possibile l'alterazione della morfologia naturale del terreno;
- nella trasformazione e rimessa a coltura di terreni agrari, la realizzazione di nuovi tracciati infrastrutturali e relativi resedi e manufatti dovrà essere oggetto delle dovute autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico (LRT 39/2000 e smi) e/o vincolo paesaggistico (D.Lgs n. 42/2004 e smi) contenendo in questi casi dettagliati progetti salvo altre limitazioni o prescrizioni dettate da norme e regolamenti sovraordinati;
- *è consentita la realizzazione di* nuovi tracciati stradali solo se indispensabili a collegare i *nuovi edifici rurali (residenza rurale e/o annessi) (art. 73 della LR n. 65/2014 e smi ) alle strade pubbliche esistenti* e nel caso in cui non vi sia la possibilità di utilizzare tracciati già esistenti, il nuovo tracciato viario dovrà comunque essere realizzata in terra stabilizzata (*Macadam*) fatti salvi eventuali tratti di difficile percorrenza per le elevate pendenze.

### **Limiti alle trasformazioni**

Salvo quanto previsto nei successivi artt. 38 / 39 / 40 / 41:

- non è ammessa l'apertura di nuovi tracciati stradali salvo motivati da testimoniate necessità dovute anche all'impossibilità di recuperare o utilizzare tracciati esistenti
- i nuovi *annessi agricoli* rurali (escluso le cantine e altri edifici strettamente correlazionati alla commercializzazione dei prodotti agricoli) dovranno essere localizzati all'esterno dei perimetri delle aree di pertinenza del PEE e, in sede elaborazione del PAPMAA, dovranno essere verificate la compatibilità ambientale e l'inserimento paesaggistico delle nuove localizzazioni, eccezionalmente potranno essere localizzati all'interno delle *aree di pertinenza* del patrimonio edilizio esistente solo se puntualmente previsti nella relativa *scheda di progetto* del PEE

Aree agricole:

- in generale le trasformazioni colturali non devono alterare in maniera irreversibile la maglia agraria assunta come risorsa paesaggistica e di difesa del suolo.
- tra le attività consentite connesse e compatibili con l'agricoltura 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; installazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro vigente (ambientale, paesaggistica ecc. ecc.: fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica nel rispetto della normativa, il RU identifica le aree su cui potranno essere localizzati tali impianti

### **Prescrizioni**

1. Non sono consentite 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;
2. La costruzione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo è consentita solo a seguito dell'avvenuto recupero degli edifici esistenti nell'ambito dell'area pertinenziale.
3. Non è consentita la realizzazione di discoteche.
4. Nel il recupero del patrimonio edilizio esistente (PEE) gli interventi di trasformazione riguardanti i mutamenti di destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi e le modalità sono prescritte nella specifica scheda di progetto
5. Gli edifici non inclusi nella schedatura del PEE non potranno essere oggetto di modifica alla destinazione d'uso
6. Tutte le attività agricole e zootecniche, che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento e/o azioni di criticità sul paesaggio o nell'ambiente;
7. Esternamente alle aree di pertinenza del PEE non è consentito la realizzazione di piscine.

## Prescrizioni per immobili ed aree tutelate per legge

Nel territorio sono presenti Beni Paesaggistici tutelati ai sensi dell'Art. 142 del D. Lgs 42/2004, in particolare:

- a. "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" (art.142 c.1, lett. c, Codice)
- b. "I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definito dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227" (art.142. c.1, lett. g, Codice)
- c. Territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 m dalla linea di battigia, anche con riferimento ai territori elevati sui laghi (art.142. c.1, lett. b, Codice)
- d. Zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. m, Codice) Per i beni di cui ai precedenti punti a, b, c e d, le Norme del PO richiamano le prescrizioni e le altre discipline contenute nell'Allegato 8b del PIT-PPR, in particolare all'art. 44 (art. 8 dell'Allegato 8B), art. 45 (art. 7 dell'Allegato 8B), art. 46 (art. 12 dell'Allegato 8B), art. 47 (art. 15 dell'Allegato 8B), - devono essere mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e qualsiasi intervento dovrà salvaguardare i conchi e i bersagli visivi (fondali, panorami e skyline, belvedere);

## Aspetti generali di conformazione del Piano Operativo

Il Piano Operativo del Comune di Buonconvento, recepisce il complesso delle direttive, delle prescrizioni e delle prescrizioni d'uso del PIT-PPR, ed in particolare:

- la disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, di cui al Capo II, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9 - comma 3, all'art. 10 ed all'art. 11 - comma 3 relativi all'invariante strutturale "Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi urbani e infrastrutturali";
- la disciplina d'uso contenuta nella "Scheda d'Ambito 15 – Piana di Arezzo e Val di Chiana comprendete obiettivi di qualità e direttive;

Recepisce inoltre le invarianti strutturali all'interno del Piano Strutturale all'art. 51 – Le invarianti strutturali ovvero:

51.01 Il Piano Strutturale riconosce come elementi essenziali per garantire uno sviluppo sostenibile e conservare l'identità culturale dei luoghi, le parti del territorio che per valore storico, ambientale, paesaggistico e funzionale si evidenziano come invarianti strutturali.

Le invarianti strutturali del territorio comunale di Buonconvento sono gli elementi ambientali, paesaggistici, storico morfologici, infrastrutturali che vengono assunti come riferimento di identità territoriale da tutelare e valorizzare, secondo gli articoli normativi di seguito riportati.

51.02 Sono considerate invarianti strutturali del Piano:

- le funzioni e le prestazioni associate alle diverse tipologie delle risorse essenziali del territorio comunale definite dall'art. 3 della LR 1/2005 smi e descritte nel Piano di Indirizzo Territoriale regionale;
- gli obiettivi strategici definiti nelle presenti norme per ogni sistema e subsistema e ambito;
- le permanenze territoriali definite nell'elenco di cui al successivo punto 53.03 del presente articolo, come meglio rappresentate graficamente nella tavola grafica PTv "LE PERMANENZE TERRITORIALI", le quali costituiscono parte integrante delle presenti norme.

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

## **PIT-PPR Disciplina d'uso – Scheda d'ambito n° 14, “Colline di Siena”.**

Le indicazioni di governo del territorio, che rientrano nella strategia dello sviluppo, sono individuate nella scheda d'ambito del PIT-PPR n° 14, “Colline di Siena”.

Entrando più nello specifico, per quanto riguarda il Piano di Indirizzo Territoriale (definitivamente approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 27 marzo 2015, n. 37 e pubblicato sul BURT n. 28 del 20 maggio 2015) il rapporto ambientale della variante PS e PO di Montepulciano individua alcune criticità che si riconoscono anche nel piano sovraordinato ed in particolare nella *Scheda d'Ambito*, quali:

- l'abbandono delle tradizionali pratiche agricole;
- i vigneti specializzati a rittochino
- la vulnerabilità del territorio;
- il consumo di suolo;
- la necessaria tutela ambientale delle aree protette.

### **Obiettivi e direttive**

Tutto quanto sopra premesso, il PIT-PPR, nella parte 6 della Scheda n. 14 – Disciplina d'uso, definisce i seguenti obiettivi e direttive:

#### **Obiettivo 1:**

**Tutelare i valori paesaggistici della città di Siena, del suo territorio e delle Masse della Berardenga, costituiti dalle relazioni tra un sistema insediativo denso e ramificato di centri, nuclei ed emergenze storico-culturali disposti sui crinali, il mosaico tradizionale delle colture arboree e un complesso sistema di valori geomorfologici ed ecologici**

#### *Direttive correlate*

1.1 - evitare i processi di urbanizzazione diffusi lungo la viabilità principale e secondaria e lo sfrangiamento del tessuto urbano, anche attraverso la riqualificazione del margine della città e il mantenimento dei varchi inedificati esistenti, e contrastare interventi edilizi che possano ostacolare la fruizione visiva da e verso Siena al fine di tutelare l'integrità percettiva e morfologica della città di Siena quale fulcro territoriale di eccezionale valenza paesistica ed esempio paradigmatico della regola storica dei centri di crinale strettamente connessi con il paesaggio rurale.

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva

Orientamenti:

i processi di urbanizzazione sono da evitare lungo la viabilità principale (con particolare attenzione all'asse Siena-Firenze in direzione di Monteriggioni, alla Siena-Bettole in direzione Castelnuovo Berardenga e alla Cassia verso Monteroni d'Arbia) e secondaria (con riferimento ai tessuti residenziali isolati lungo le strade provinciali di Monteverchi e Monteaperti quali Ponte a Bozzone, San Giovanni a Cerreto, Pianella, San Piero),

1.3 - salvaguardare la struttura insediativa d'impianto storico che si snoda lungo i percorsi a raggiera in uscita, localizzati prevalentemente sui crinali sabbiosi, in direzione delle principali polarità (Arezzo, Firenze, Grosseto) e dei territori del contado (Masse-Berardenga, Montagnola-Val di Merse, Crete e Val d'Orcia)

Orientamenti:

preservare la continuità tra l'insediamento, le aree coltivate situate nelle valli interposte e adiacenti al circuito murario, e il tessuto agricolo circostante articolato in un mosaico di appezzamenti occupati da seminativi, oliveti e piccoli vigneti e punteggiato da numerose ville-fattoria e case coloniche.

1.4 - mantenere la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che alterino l'integrità morfologica e percettiva dei centri e nuclei storici (con particolare riferimento a Castelnuovo Berardenga), nonché la loro relazione con il supporto geomorfologico; tutelare, altresì, le visuali panoramiche che traggurano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità;

1.5 - tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche) e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale;

1.6 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno dei versanti;

1.7 - valorizzare i caratteri identitari del paesaggio agrario delle colline senesi favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio.

1.8 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico, prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità.

1.9 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione;

1.10 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione dell'infrastrutturazione ecologica e paesaggistica anche al fine di mantenere e recuperare le direttrici di connettività ecologica;

1.11 - garantire l'equilibrio idrogeologico valutando modalità di impianto dei vigneti che assecondino la morfologia del suolo e prevedendo, ove necessario, l'interruzione delle pendenze più lunghe anche al fine di contenere i fenomeni erosivi;

1.12 - tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche anche prevedendo la sua integrazione con una rete di mobilità dolce per la fruizione delle risorse paesaggistiche dell'ambito.

#### **Indirizzi per le politiche**

- Non sono consentite 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 è consentita solo a seguito dell'avvenuto recupero degli edifici esistenti nell'ambito dell'area pertinenziale;

- nel recupero e riuso di edifici e/o nuclei esistenti dovrà essere mantenuto l'uso delle infrastrutture storiche, l'apertura di nuovi tracciati viari o la deviazione di strade vicinali, private e poderali non è ammessa se non a fronte di una dimostrata necessità di interesse pubblico;

- i nuovi annessi agricoli rurali (escluso le cantine e altri edifici strettamente correlati alla commercializzazione dei prodotti agricoli) dovranno essere localizzati all'esterno dei perimetri delle aree di pertinenza del PEE e, in sede elaborazione del PAPMAA, dovranno essere verificate la compatibilità ambientale e l'inserimento paesaggistico delle nuove localizzazioni, eccezionalmente potranno essere localizzati all'interno delle aree di pertinenza del patrimonio edilizio esistente solo se puntualmente previsti nella relativa scheda di progetto del PEE.

#### **Obiettivo 2:**

**Tutelare i caratteri strutturanti il paesaggio delle Crete Senesi connotato da straordinari valori estetico-percettivi dati dall'associazione tra morfologie addolcite, uniformità dei seminativi nudi, rarefazione del sistema insediativo, nonché da importanti testimonianze storico-culturali e da significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche**

#### **Direttive correlate**

2.1 - tutelare l'integrità morfologica e percettiva del sistema insediativo storico, costituito da centri, nuclei, complessi di valore architettonico-testimoniale evitando nuove espansioni al di fuori del territorio urbanizzato, sui versanti e nelle aree di fondovalle, contrastando la saldatura lungo gli assi infrastrutturali

#### **Orientamenti:**

tutelare in particolar modo i centri storici di Asciano, San Giovanni d'Asso, Rapolano, Lucignano d'Arbia, Buonconvento, nonché i complessi di matrice rurale di Serravalle, della fattoria Piana, della villa-fattoria Chigi-Saracini, l'abbazia di Monte Oliveto Maggiore e la Grancia di Cuna;

evitare i fenomeni di saldatura lungo gli assi infrastrutturali con particolare attenzione alle urbanizzazioni nella valle dell'Arbia/Ombrore lungo la via Cassia, quali isola d'Arbia, Ponte a Tressa, Cuna, Monteroni d'Arbia e Buonconvento; predisporre forme di riqualificazione degli interventi edilizi non correttamente inseriti nel contesto o dissonanti rispetto ai valori storici di riferimento;

salvaguardare le visuali panoramiche che traggono gli insediamenti storici, i rapporti di reciproca intervisibilità e le valenze percettive legate anche alla presenza di elementi di corredo arboreo attorno a emergenze storico-architettoniche e lungo tratti di viabilità fondativa.

2.2 - tutelare le relazioni morfologiche, percettive e, ove possibile, funzionali fra manufatti rurali e paesaggio agrario, contenendo gli effetti di trasformazione paesaggistica dei processi di deruralizzazione dell'edilizia storica, evitando la dispersione insediativa e perseguendo modalità di corretto inserimento paesaggistico per le nuove volumetrie;

2.3 - Preservare la combinazione tra morfologia dei suoli, seminativi nudi, calanchi, crete, biancane, e residue isole di bosco storicamente note come "banditelle" per il proprio valore fortemente identitario espresso nel contesto dell'ambito.

*Orientamenti:*

evitare con la creazione e l'ampliamento di campi da golf, rimodellamenti dei suoli che alterano l'identità dei luoghi e gli equilibri idrogeomorfologici;

mantenere o introdurre gli elementi di diversificazione paesaggistica ed ecologica (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, "banditelle") con particolare riferimento alle direttrici di connettività da ricostituire e da riqualificare (individuate nella Carta della rete ecologica), alle aree di pertinenza fluviale e ai terrazzi ghiaiosi con particolare riferimento alle aree classificate come corridoi ecologici fluviali da riqualificare (individuati nella Carta della rete ecologica);

2.4 - tutelare integralmente le residue forme erosive, (particolarmente rilevanti nel territorio di Asciano e San Giovanni d'Asso) evitandone la cancellazione e prevedendo fasce di rispetto destinate ad attività a basso impatto;

2.5 - nei processi di trasformazione che interessano le aree coltivate delle Colline dei bacini neo-quadernari ad argille dominanti e a litologie alternate (individuate nella Carta dei sistemi morfogenetici) garantire sistemazioni geomorfologiche che prevengano fenomeni erosivi anche attraverso appropriati sistemi di gestione delle acque di deflusso.

2.6 - tutelare le aree tartufigene per il valore agricolo, economico e storico-culturale di questa produzione di eccellenza, tradizionalmente legata ad alcuni contesti.

### **Indirizzi per le politiche**

- Non sono consentite 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;

- in generale le trasformazioni colturali non devono alterare in maniera irreversibile la maglia agraria assunta come risorsa paesaggistica e di difesa del suolo.

- tra le attività consentite connesse e compatibili con l'agricoltura 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; installazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro vigente (ambientale, paesaggistica ecc. ecc.: fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica nel rispetto della normativa, il RU identifica le aree su cui potranno essere localizzati tali impianti

- Prescrizioni

Non sono consentite 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 è consentita solo a seguito dell'avvenuto recupero degli edifici esistenti nell'ambito dell'area pertinenziale.

Non è consentita la realizzazione di discoteche.

Nel il recupero del patrimonio edilizio esistente (PEE) gli interventi di trasformazione riguardanti i mutamenti di destinazione d'uso, l'attuazione degli interventi e le modalità sono prescritte nella specifica scheda di progetto

Gli edifici non inclusi nella schedatura del PEE non potranno essere oggetto di modifica alla destinazione d'uso

Tutte le attività agricole e zootecniche, che possono procurare, direttamente o indirettamente, inquinamento e/o azioni di criticità sul paesaggio o nell'ambiente;

Esternamente alle aree di pertinenza del PEE non è consentito la realizzazione di piscine.

### **Obiettivo 3:**

**Tutelare l'elevato valore paesistico, naturalistico e idrogeologico del territorio della Montagnola, dei rilievi di Monticiano e dell'alta valle del Merse, attraversato dall'importante sistema idrografico dei fiumi Merse e Farma, e favorire il mantenimento del mosaico di coltivi e pascoli che interrompono la copertura forestale**

#### *Direttive correlate*

*3.1 - Tutelare il sistema di aree carsiche della Montagnola (Collina Calcarea individuata nella carta dei Sistemi Morfogenetici), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale.*

#### *Orientamenti:*

*contrastare i processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde;*

*migliorare la gestione delle superfici boscate, pascolive e quelle coltivate a bassa intensità;*

*migliorare la sostenibilità delle attività estrattive.*

*3.2 - migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come corridoio ecologico fluviale da riqualificare nella Carta della rete ecologica, con particolare riferimento al fiume Ombrone e alla Merse;*

*3.3 - arginare i processi di abbandono e di rinaturalizzazione del mosaico agrosilvopastorale composto da semimativi e pascoli a campi chiusi, riccamente infrastrutturati dal punto di vista paesistico ed ecologico, che costituiscono il vasto nodo della rete degli agroecosistemi compreso tra Chiusdino e Monticiano (individuato nella Carta della rete ecologica), favorendo lo sviluppo di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio;*

*3.4 - migliorare il valore paesistico ed ecologico delle aree boscate a prevalenza di castagneti, boschi mesofili misti e pinete.*

#### *Orientamenti:*

*migliorare le aree boscate con particolare riferimento ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale individuati nella carta della rete ecologica (comprensivi delle Riserve Naturali Tocchi e dell'Alto Merse) anche attraverso la gestione forestale sostenibile delle matrici forestali e la conservazione dei castagneti da frutto;*

*3.5 - preservare i valori paesistici e storico-culturali di significative emergenze culturali quali l'Abbazia di San Galgano, Monteriggioni, la Pieve di San Giovanni a Sovicille e dei nuclei storici di Chiusdino, Ciciano, Stigliano, San Lorenzo a Merse contornati da piccole isole di coltivi per lo più di impianto tradizionale che interrompono la continuità del manto boschivo;*

*3.6 - contenere i processi di urbanizzazione e consumo di suolo al di fuori del territorio urbanizzato nelle aree di pertinenza fluviale del fiume Merse, nella pianura di Pian di Rosia e nella relativa fascia pedecollinare, limitando ulteriori espansioni degli insediamenti residenziali e produttivi (anche attraverso la loro riconversione in "aree produttive ecologicamente attrezzate") e salvaguardando i varchi inedificati.*

### **Indirizzi per le politiche**

- Non sono consentite 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;

All'interno del territorio rurale sono consentite:

- le ordinarie operazioni colturali agricole, selvicolturali e pastorali nel rispetto delle norme di buona pratica agricola e delle norme sopra richiamate salvo altre più restrittive;

- le eventuali opere di miglioramento fondiario necessarie alla valorizzazione dei terreni agricoli (riconversione di colture, laghetti e impianti d'irrigazione) sono ammissibili se autorizzate dagli enti competenti tramite una progettazione che tenga conto dei vincoli sovraordinati e che non alteri le tessiture agrarie di pregio;

- le opere necessarie ai fini del collegamento delle infrastrutture di rete (opere viarie, reti di trasmissione di energia, di informazioni, di liquidi e gas, collettori fognari, canali di adduzione o restituzione delle acque per legittime utenze, e servizi pubblici in genere);

- le attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I in forma temporanea e se specificatamente previste dal PRAERP;

- in generale le trasformazioni colturali non devono alterare in maniera irreversibile la maglia agraria assunta come risorsa paesaggistica e di difesa del suolo.

- tra le attività consentite connesse e compatibili con l'agricoltura 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; installazione di parchi fotovoltaici o mini eolico o altro vigente (ambientale, paesaggistica ecc. ecc.: fatto salvo gli ambiti su cui sono presenti vincoli sovraordinati alla salvaguardia ambientale e panoramica nel rispetto della normativa, il RU identifica le aree su cui potranno essere localizzati tali impianti

#### *Prescrizioni*

- Non sono consentite 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 è consentita solo a seguito dell'avvenuto recupero degli edifici esistenti nell'ambito dell'area pertinenziale.

#### **Obiettivo 4:**

Garantire la permanenza e la riproduzione delle risorse geotermali, nonché la preservazione dei valori estetico-percettivi ad esse legate

Questo obiettivo è riferito a parti del territorio della Scheda 14 al di fuori del Comune di Buonconvento, che non presenta risorse geotermali.

#### **Obiettivo 5:**

Razionalizzare e migliorare i livelli di sostenibilità ambientale delle attività estrattive marmifere e dei relativi impianti di lavorazione nella Montagnola Senese, dei vasti bacini estrattivi di travertino della zona di Rapolano e delle cave situate nelle aree di pertinenza fluviale

#### *Direttive correlate*

5.1 - valorizzare le produzioni marmifere di pregio e limitare la realizzazione di nuove attività estrattive, recuperando i siti dismessi e le aree di discarica.

#### **Indirizzi per le politiche**

- Nel territorio di Buonconvento si trova la zona estrattiva di Selvapiana e la discarica di Poggio Martelli, la cui disciplina è stata redatta in conformità alle direttive del PIT/PPR.

Si riportano i relativi articoli del P.O.

#### Art. 36 - Area agricola speciale: E.3 - "Selvapiana" destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore"

##### CAMPO DI APPLICAZIONE:

Le norme di cui al presente articolo si applicano all'interno dell'area perimetrata nella cartografia di azionamento individuata dal PO con destinazione urbanistica del tipo E3: "Area Agricola Speciale Selvapiana destinata ad attività di ricerca ed estrazione di materiali inerti del settore I", essa è assimilabile alle zone territoriali omogenee del tipo E di cui all'art. 2 del DM 02/06/1968 n. 1444 e risulta compresa all'interno alla carta delle risorse allegata al PRAERP (DCP n. 123 del 18/11/2010) ed al Piano Regionale Cave di cui all'articolo 6 della l.r. 35/2015 (approvato con DCR n. 47 del 21/07/2020) e smi. Risulta caratterizzata dalla presenza di bosco e di conseguenza del vincolo idrogeologico ai sensi della LR N. 39/2000 e s.m.i. e del vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 (comma g.) e risulta, in parte, inclusa all'interno di un'area boscata (art. 37 della L.R. 39/2000 - Aree boscate). Comprende una parte del territorio comunale che, per le particolari caratteristiche giacimentologiche, assume un ruolo produttivo-strategico e una emergenza ambientale nel contesto territoriale comunale.

##### INTERVENTI AMMESSI – FUNZIONI E DESTINAZIONI DELL'AREA:

All'interno dell'area E3 "Selvapiana" l'uso del suolo è disciplinato dalla LR n. 65/2014 e smi ed, in subordine, dalla LR n. 35/2015 e smi; questa ultima è da ritenersi come disciplina provvisoria operante nell'arco di tempo strettamente necessario all'uso estrattivo dell'area.

Le attività produttive ammesse sono esclusivamente quelle previste dai Piani di settore vigenti, come disciplinate da specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

#### Art. 37- Area agricola speciale: E.4 - Ex discarica di Poggio Martelli

##### CAMPO DI APPLICAZIONE:

Le norme di cui al presente articolo si applicano all'interno dell'area perimetrata nella cartografia di azionamento individuata dal PO con destinazione urbanistica del tipo E4: "Area Agricola Speciale Ex discarica di Poggio Martelli", essa è assimilabile alle zone F2.t - Attrezzature e servizi tecnologici. La suddetta ex-discarica intercomunale di Poggio Martelli è riportata nell'Anagrafe del Piano Provinciale Bonifica Siti Inquinati con il Codice SI 129 ed è prevista per essa la "Messa in sicurezza permanente e ripristino ambientale" con tempistica di bonifica a breve termine. La zona risulta essere interessata interamente dal vincolo idrogeologico ai sensi della LR N. 39/2000 e s.m.i. ed in piccola parte da un'area boscata (art. 37 della L.R. 39/2000 - Aree boscate), e di conseguenza, per tale porzione, dal vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs.42/2004 (comma g.). Comprende una parte del territorio comunale che, per le particolari caratteristiche di degrado costituisce una emergenza ambientale nel contesto territoriale comunale.

##### INTERVENTI AMMESSI – FUNZIONI E DESTINAZIONI DELL'AREA:

All'interno dell'area E4: "Area Agricola Speciale Ex discarica di Poggio Martelli" le attività ammesse in via prioritaria sono quelle relative alla realizzazione degli interventi di messa in sicurezza permanente e ripristino ambientale della ex-discarica, come previsti nel Progetto Operativo di Bonifica approvato nella Conferenza dei Servizi del 11 novembre 2014. Resta fermo l'adeguamento automatico delle norme di eventuali successive modifiche e integrazioni del Progetto Operativo di Bonifica, senza necessità di variante al PO.

Solo successivamente alla messa in sicurezza permanente e ripristino ambientale della ex-discarica nell'area E4 potranno essere realizzati impianti tecnologici, quali impianti fotovoltaici, ecc. nel rispetto degli indici previsti per le zone F2t.

## **Verifica Recepimento Disciplina PIT/PPR - interventi di nuova espansione in Vincolo Paesaggistico**

Il Piano Operativo di Buonconvento ha confermato, quale area di espansione di nuova edificazione (Zona C) sottoposta a Piano Attuativo l'area già presente nel previgente Regolamento Urbanistico denominata Lottizzazione "Via Piemonte".

Tale area è la sola di previsione di nuova espansione (Zona C con Piano Attuativo) attualmente sottoposta a Vincolo Paesaggistico - Beni Paesaggistici tutelati ai sensi dell'Art. 142 del D. Lgs 42/2004, in particolare:

a. "I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna" (art.142 c.1, lett. c, Codice).

Le Norme Tecniche di Attuazione del PO hanno pertanto assunto le direttive del PIT/PPR ed hanno dato indirizzi e prescrizioni in conformazione con l'art.8 della Disciplina dei Beni Paesaggistici del PIT/PPR, che qui riportiamo:

Articolo 8 I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna. ( art.142. c.1, lett. c, Codice

### **8.3. Prescrizioni**

a - Fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che :

1 - non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica;

2 - non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali;

3 - non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;

4 - non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico- identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

b - Le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico.

c - Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che:

1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;

2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;

3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo;

4 - non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario;

5 - non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.

d - Le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile.

e - Le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura.

f - La realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

g - Non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di:

- edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali;

- depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere;

- discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All.B parte IV del D.Lgs. 152/06).

Sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett c) punti 2 , 3, 4 e 5:

- gli impianti per la depurazione delle acque reflue;

- impianti per la produzione di energia;

- gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione.

h - Non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche.

La disciplina del PO ha assunto le suddette prescrizioni riportandone i contenuti declinabili localmente nell'apposito paragrafo "Prescrizioni Tipologiche ed Indicazioni Specifiche" dell'intervento C1\*1 Buonconvento "Via Piemonte", dove sono state specificate e rafforzate le necessità di studio e salvaguardia dei corridoio ecologici ed alla vegetazione, specie quella ripariale, e sono stati apposti limitazioni e vincoli per quanto riguarda i locali interrati.

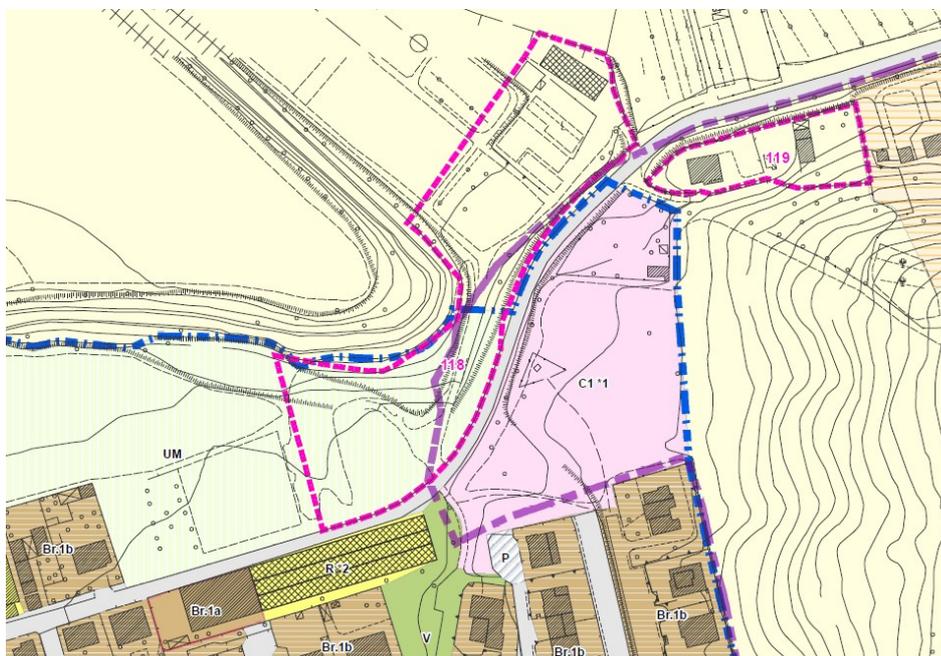
Nella disciplina generale delle NTA invece sono riportate tutte le limitazioni legate alla fattibilità geomorfologica ed idraulica, nonché al rispetto generale delle invarianti territoriali, considerando che la Lottizzazione in oggetto proviene da una lunga storia urbanistica cui l'Amministrazione intende dare una conclusione sostenibile.

### INTERVENTO C1 \*1 – BUONCONVENTO "VIA PIEMONTE"

#### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI (RT RA n. 39 R)

Area individuata ai sensi del c.4 dell'art.4 della LR 65/2014 – area a strategia di riqualificazione e ridisegno del limite urbano

MODALITÀ DI ATTUAZIONE:	INTERVENTO URBANISTICO PREVENTIVO: PIANO ATTUATIVO
CATEGORIE D'INTERVENTO	<b>NE</b> Nuova Edificazione se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
TESSUTO INSEDIATIVO	estensivo: edifici isolati con giardini a verde configurato
TIPI EDILIZI	vile e villini isolati, edifici mono o plurifamiliari tipologia abitativa duplex o simplex
H Max	ml. 7,50 sul fronte strada e comunque non superiore a quella degli edifici circostanti
NP fuori terra	n. 2 con possibilità di mansarde, sottotetti abitabili con una h. max utile interna dei vani di ml. 2,70
NP interrati / seminterrati	n. 1 solo se consentito dalla fattibilità geologica e idrogeologica
Numero massimo di alloggi	n. 10
IC	35 %
SE	mq. 1.060,00
IF	
Dc	5,00 ml. a confine in caso di accordo tra i proprietari degli immobili, salvo quanto previsto dal codice civile
Dz	5,00 ml.
Ds (strade pubbliche)	5,00 ml.
<b>PRESCRIZIONI TIPOLOGICHE E INDICAZIONI SPECIFICHE:</b>	<p>Il PA dovrà verificare la fattibilità e la coerenza rispetto ai vincoli sovraordinati (Piano Paesistico PIT / SIC / PTCP / art. 142 e 146 del DL 22/01/2004 n. 42 e smi, nonché ulteriori norme e leggi nazionali e regionali vigenti)</p> <p>Dovrà essere tenuta particolare attenzione alla vegetazione presente quale corridoio ecologico che non potrà essere interrotto o modificato in modo tale da arrecare danno all'ambiente naturale.</p> <p>In caso di coperture a falda inclinata la pendenza dovrà essere del 30%</p> <p>Sottotetti abitabili anche con mansarde.</p> <p>Sistemazione dello spazio esterno a giardino.</p> <p>All'interno del piano seminterrato/interrato non possono essere ricavati vani utili ad uso residenziale ma solo vani accessori.</p> <p>I garage e i locali di servizio andranno collocati al piano terreno o nel piano seminterrato e interrato in caso di terreno pianeggiante; nel piano eccedente a valle in caso di terreno in pendio.</p> <p>Gli accessi ai garage andranno collocati preferibilmente sul lato a valle dell'edificio. Accesso ai garage con rampe pavimentate larghe non più di m. 3,50.</p>



## CONCLUSIONI

Come abbiamo visto, per quanto attiene al Piano Strutturale gli indirizzi sopra riportati si ritrovano, come già visto, nella disciplina dello Statuto del territorio e dagli obiettivi e direttive per le UTOE. Visto l'elevato grado di coerenza dello strumento di pianificazione territoriale, il Piano Operativo ha potuto quindi recepire pienamente tali indirizzi, traducendoli in discipline prescrittive generali, sia riguardanti specifici contesti ed elementi territoriali.

La disciplina relativa alle Invarianti Strutturali, con particolare riferimento alle disposizioni di cui all'art. 9- comma 3 del PIT-PPR sono state recepite nelle NTA del PS e del PO.

La parte non soggetta a scadenza quinquennale del PO, rappresenta una quota molto significativa dell'attività edilizia nei prossimi anni, per questo si è ritenuto opportuno che la prima cosa da fare fosse quella di approfondire la disciplina del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi degli imprenditori agricoli e degli altri soggetti in ambito rurale. Le norme del PO definiscono le regole ed i criteri da osservare per il corretto recupero dei manufatti esistenti e per il corretto inserimento paesaggistico ed ambientale dei nuovi edifici e manufatti, secondo i differenti usi ed esigenze legate alle specifiche attività e/o ai luoghi.

La diffusa ramificazione dell'insediamento sparso, non ha comunque pregiudicato gli assetti strutturali dei centri urbani principali, che nel PO vengono confermati, valorizzando oltre alle emergenze architettoniche gli elementi di matrice storica e il patrimonio edilizio di valore; rilevante è l'attenzione del PO per gli ambiti di pertinenza degli edifici, siano essi quelli già identificati dal PTC della Provincia di Siena, sia per le pertinenze vere e proprie intorno agli edifici colonici nel territorio rurale. Parchi, aie, giardini sono sottoposti a discipline specifiche come le sistemazioni agrarie tradizionali testimonianze ancora vive della coltura promiscua.

In particolare il PO favorisce la permanenza e lo sviluppo delle produzioni agricole e delle attività ad esse connesse, fattori determinanti per il presidio paesaggistico e la tutela stessa del territorio.

Si segnalano inoltre le disposizioni per gli interventi di miglioramento fondiario e per la valorizzazione paesisticoambientale.

Per la tutela e la valorizzazione del patrimonio edilizio di pregio storico architettonico e di valore storico documentale si fa riferimento alla classificazione degli edifici ed alle disposizioni per le singole classi, in particolare quelle appartenenti all'ambito della conservazione nonché alle disposizioni delle Schede del PEE nel territorio rurale, comprese le condizioni al mutamento della destinazione d'uso agricola e l'individuazione degli usi compatibili.

Ulteriori elementi oggetto di particolare disciplina di tutela, sono le parti del territorio in cui sono visibili e sufficientemente conservate sistemazioni storiche dei terreni realizzate ai fini delle pratiche colturali agricole. Le tessiture agrarie di pregio sono costituite da elementi fisici e vegetazionali che nel loro insieme determinano il disegno, storicamente ed ambientalmente significativo dei campi.

Vengono inoltre disposte discipline di tutela per le strade bianche, i percorsi vicinali e interpoderali che costituiscono un patrimonio da tutelare nella sua integrità e consistenza e da mantenere in condizioni di fruibilità, e per i quali garantirne l'accessibilità (invarianti strutturali del PS).

Il PO, stabilisce in coerenza con gli indirizzi, gli obiettivi e le direttive della scheda d'ambito n° 14 del PIT-PPR, regole per quanto riguarda gli interventi per la tutela degli insediamenti di rilevante pregio e di interesse storico-documentale.

Il PO promuove una gestione equilibrata del territorio, commisurata alle sue criticità e alle sue potenzialità, supportando le attività in grado di sostenere le economie locali e dando compiutezza ad un assetto urbano che nel recente passato ha visto una crescita a volte poco ordinata e sproporzionata, mirando in ogni intervento a migliorare le attrezzature e le dotazioni infrastrutturali a qualificare il rapporto tra centri abitati e campagna e definire adeguatamente i margini.

I progetti di trasformazione sono stati selezionati individuando operazioni di entità misurata che, oltre a garantire un minimo consumo di nuovo suolo e a completare o ridefinire contesti irrisolti o poco qualificati, siano in grado tutti, proporzionalmente, di contribuire ad un miglioramento dal punto di vista delle dotazioni di interesse pubblico /o collettivo.

Si annota che le nuove previsioni di trasformazione non sono in realtà "nuove", ma provengono dal precedente RU e sono state significativamente diminuite rispetto alla previsione del vecchio Strumento Urbanistico, sia per motivi paesaggistici sia per motivi di natura ambientale; ma soprattutto, perché non vi era più un interesse pubblico dato da una effettiva pressione demografica per i prossimi anni.

Lo stesso criterio di rispondenza ad un bene comune è quello in base al quale ogni intervento deve possedere requisiti che lo rendono coerente al contesto. Va anche evidenziato che, in coerenza con le prescrizioni emerse dalla VAS, la pianificazione in esame introduce disposizioni specifiche per la salvaguardia del suolo, quali: il ripristino delle aree degradate, la riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, la promozione di interventi di sistemazione ambientale, la riduzione dei rifiuti e delle risorse (aria, acqua e energia).

Gli obiettivi di sostenibilità e di protezione ambientale utilizzati per la valutazione delle scelte pianificatorie del PO e del PS derivano dagli obiettivi generali di sostenibilità ambientale contenuti nella normativa comunitaria, nazionale e regionale.

Nello specifico sono stati individuati dei macro-obiettivi di carattere generale ai quali afferiscono una serie di obiettivi specifici volti al raggiungimento di specifici traguardi, prendendo spunto dai contenuti Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER) 2012-2015 della Toscana e dalla Relazione sullo stato dell'ambiente in Toscana del 2011 con approfondimento delle specificità dell'area in oggetto.

Gli obiettivi sono stati raggruppati principalmente secondo le risorse ambientali più direttamente investite (suolo, energia, acqua, biodiversità), oltre alla tematica dei rifiuti al quale è dedicato un capitolo specifico e il tema della salute umana al quale sono riferiti gli indicatori di qualità dell'aria, dell'inquinamento acustico e elettromagnetico. Il tema del paesaggio è stato inteso infatti secondo la definizione della Convenzione Europea del paesaggio come percezione dei luoghi e ambiente di vita delle popolazioni. In questo senso, la definizione degli obiettivi di salvaguardia e di sostenibilità *del paesaggio, oltre a quelli sopraindicati sono stati definiti in rapporto al nuovo PIT/PPR ed alle stesse indicazioni del PTCP* a quello coerenti.

Per i progetti di trasformazione le misure di mitigazione, che rappresentano le condizioni inderogabili alla trasformazione, sono inserite nella forma di disposizioni normative riferite ai singoli Piani Attuativi e Interventi Convenzionati. Tutti i progetti dovranno prevedere una organizzazione interna idonea volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Per una identificazione puntuale del quadro delle coerenze tra PIT\_PPR, PS e PO si fa riferimento anche alla Valutazione di coerenza esterna ed interna della Variante al Piano Strutturale e del Piano Operativo svolta nell'ambito della Valutazione Ambientale Strategica e contenuta nella Parte 1 del Rapporto Ambientale, che si riporta in allegato al presente Documento.