

Piano Operativo

Relazione illustrativa

dicembre 2022

con le modifiche introdotte in sede di controdeduzione alle osservazioni · novembre 2024

e con le modifiche introdotte a seguito della Conferenza paesaggistica

ai sensi dell'art. 21 della Disciplina del PIT-PPR · maggio 2025

Comune di Castelnuevo Berardenga

Piano Operativo

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Alberto Tomei

David Malossi

Paolo Gandi

Leonardo Lombardi e Alberto Chiti Batelli, NEMO Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Martina Romeo

Valentina Vettori

Massimo Tofanelli

Maria Rita Cecchini

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Fabrizio Nepi

Garante dell'informazione e della partecipazione: Giacomo Demurtas

Responsabile del procedimento: Paola Dainelli

Comune di Castelnuovo Berardenga

Introduzione.....	6
Il progetto del Piano Operativo.....	6
Previsioni e dimensionamento.....	7
Discipline generali.....	14
Gestione degli insediamenti esistenti.....	17
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	23

Introduzione

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo". Alla base del piano stanno gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, anche attraverso le occasioni di incontro che è stato possibile svolgere nonostante il lungo periodo di limitazioni e condizionamenti imposti dalla pandemia, avendo come riferimento costante i contenuti statutari e strategici del nuovo Piano Strutturale che è stato studiato in parallelo alla redazione del PO.

Il Comune di Castelnuovo Berardenga ha infatti inteso avviare un procedimento di revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, adeguandoli al rinnovato quadro normativo conseguente all'entrata in vigore della nuova legge regionale per il governo del territorio, la L.R. 65/2014, con i relativi regolamenti di attuazione, e all'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT/PPR), oltre che all'approvazione del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA) del Distretto idrografico dell'Appennino Settentrionale e alle ulteriori modifiche delle disposizioni riguardanti il rischio geologico, idraulico e sismico.

La legge regionale 65 del e più in particolare il PIT/PPR costituiscono insieme un nuovo paradigma per la pianificazione comunale, un modello che sottende ad una articolazione scalare, più esplicitamente gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Non a caso si parla di conformazione e non più di coerenza. Lo stesso PIT/PPR, che nell'adozione ha anticipato la nuova legge urbanistica regionale, alla quale è fortemente integrato, costituisce l'espressione più evidente, per sua stessa natura, di una peculiare tipologia di pianificazione sovracomunale, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrittività.

Il lavoro di formazione dei nuovi piani ha potuto naturalmente avvalersi di una base conoscitiva e interpretativa molto importante e ineludibile costituita dalla documentazione che costituisce il primo Piano Strutturale e il Regolamento Urbanistico e dunque PS e PO continuano un lungo percorso che ha guidato e regolato la gestione del territorio, recependo però ora in forma compiuta il nuovo paradigma che contrasta il consumo di ulteriore suolo, trovando il principale focus nella riqualificazione degli insediamenti esistenti, con il completamento dei tessuti urbani, e soprattutto nella cura e nella qualificazione ulteriore del territorio rurale, che nel caso di Castelnuovo Berardenga è il vero giacimento patrimoniale.

Di ciò si dà conto anche nella Relazione che accompagna il nuovo Piano Strutturale.

Il progetto del Piano Operativo

Come descritto in riferimento all'Avvio del procedimento, gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la formazione del nuovo Piano Strutturale e del Piano Operativo corrispondono ai seguenti assi strategici:

- a) qualità ambientale · rafforzare la qualità ambientale e potenziare le reti di connessione ecologica, superare le condizioni di rischio, tutelando l'integrità fisica e paesaggistica del territorio, al fine di contribuire al mantenimento delle condizioni di sicurezza del territorio e dei valori di naturalità e di biodiversità degli ecosistemi esistenti;
- b) identità territoriale · rafforzare e valorizzare, perseguendo potenziali profili di sviluppo compatibili, le specifiche vocazioni ed identità territoriali, costituite dalle aree ad elevato valore ambientale, dal paesaggio, dalle produzioni agricole di eccellenza, dai beni culturali e dai sistemi insediativi storici;
- c) coesione · rafforzare la coesione territoriale e sociale e aumentare l'efficienza delle relazioni territoriali, vista la posizione di cerniera del territorio comunale, con l'arricchimento delle funzioni urbane e degli spazi comuni,

con l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti e la razionalizzazione delle reti per la mobilità delle persone e delle merci;

- d) attrattività · accrescere la dotazione e la qualità dei servizi locali e migliorare la vivibilità per i residenti, riqualificando lo spazio pubblico e mantenendo in efficienza le prestazioni urbane e territoriali, contribuendo ad accrescere l'attrattività complessiva del territorio comunale di Castelnuovo Berardenga, per abitanti, visitatori e imprese;
- e) turismo sostenibile · promuovere la valorizzazione turistica del patrimonio culturale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio rurale, ai beni storico-artistici diffusi ed ai nuclei e centri e nuclei antichi, alle funzioni culturali, alle produzioni, alla distribuzione e al consumo dei prodotti di qualità dell'agricoltura, nella prospettiva di un loro sviluppo integrato e sostenibile;
- f) sostegno alle attività produttive · potenziamento e valorizzazione della zona artigianale e produttiva in località Colonna del Grillo, vista la favorevole collocazione di accessibilità e il mantenimento, consolidamento e riorganizzazione delle altre aree presenti nel territorio comunale, anche per il raggiungimento di una migliore compatibilità paesaggistica.

Avendo come orizzonte il perseguimento di questi obiettivi, il Piano Operativo è stato elaborato sviluppando due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati meno recenti, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l'abitare e per le attività economiche e i servizi. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile. Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dal riconoscimento dei morfotipi della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal Piano Strutturale, tenendo conto in particolare delle connessioni ecologiche lungo i principali elementi del reticolo idrografico, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di pregio e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in particolare le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali. Questi aspetti assumono indubbiamente un rilievo primario in un contesto come quello di Castelnuovo Berardenga dove l'attività agricola rappresenta la principale voce dell'economia ed è assolutamente cruciale per la gestione e il presidio del territorio.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per i complessi di matrice antica, per gli aggregati e per i nuclei rurali.

Previsioni e dimensionamento

La legge regionale 65/2014 ed i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale.

La definizione delle dimensioni massime sostenibili è riferita esclusivamente agli interventi localizzati all'interno del territorio urbanizzato, mentre all'esterno il quadro previsionale riguarda gli interventi oggetto di Conferenza di Copianificazione e quelli di nuova edificazione indicati al comma 2 dell'art. 25 della L.R. 65/2014 (non subordinati alla

Conferenza); in entrambi i casi le quantità sono articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso.

Nel caso di Castelnuovo Berardenga il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo, in coerenza con il quadro previsionale del Piano Strutturale, comprende Piani Attuativi e Interventi Convenzionati con interventi di nuova edificazione o di riuso sia all'interno del territorio urbanizzato che all'esterno.

Le quantità indicate comprendono quelle dei Piani Attuativi vigenti e degli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati con la sigla PV) e cioè:

- PV4.01 · B2 1a a Ponte a Bozzone (2.267 mq. di SE a destinazione residenziale);
- PV4.02 · B2 2 a Ponte a Bozzone (522 mq. di SE a destinazione residenziale);
- PV5.01 · C2 1 a Quercegrossa (686 mq. di SE a destinazione residenziale).

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione			Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	8.138	0	0	2.040		0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.210	0	0	2.200	0	0	450
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	90	0	0	0	4.290	1.710	2.000
direzionale e di servizio	150	0	0	170	0	0	550
totale	16.588	0	0	4.410	4.290	1.710	3.000

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	8.138	2.040	10178		0	0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all'ingrosso e depositi)	8.210	2.200	10.410	0	0	0	450
commerciale al dettaglio	0	0	0	0	0	0	0
turistico-ricettiva	90	0	90	4.290	1.710	6.000	2.000
direzionale e di servizio	150	170	320	0	0	0	550
totale	16.588	4.410	20.998	4.290	1.710	6.000	3.000

Il primo Piano Operativo mette in gioco per il quinquennio successivo all'approvazione una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale nel territorio urbanizzato: per l'intero territorio comunale, considerando tutte le categorie

funzionali, per la nuova edificazione la quota è pari al 67%, per il riuso circa al 47% e complessivamente la quota ammonta a poco più del 61% del totale di PS. Va comunque osservato che le caratteristiche del territorio comunale e del sistema insediativo fanno sì che l'incidenza della rigenerazione urbana sia molto bassa, in assenza di consistenti aree di riconversione o degradate da recuperare, mentre per quanto riguarda la nuova edificazione una quota importante delle quantità deriva dai progetti vigenti in corso di attuazione (corrispondente quasi al 43% del totale per la nuova edificazione).

Il dimensionamento complessivo del PO per la destinazione residenziale (pari circa al 55% del totale stabilito dal PS), che comprende anche esercizi di vicinato ad essa integrati, si traduce così in circa 124 nuovi alloggi, pari al 2,2% del numero complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell'Agenzia delle Entrate a novembre 2024 (5.627 unità abitative); la popolazione residente nel Comune di Castelnuovo Berardenga si mantiene sostanzialmente stabile intorno a 9.000 abitanti, così come il numero di famiglie (intorno a 4.000) e relativa media dei componenti (circa 2,29); dunque è ragionevole dare spazio ad una moderata offerta aggiuntiva, lasciando un margine "fisiologico" al mercato della casa.

Per la categoria funzionale industriale-artigianale (che include anche un'eventuale quota per commerciale all'ingrosso e depositi) nel territorio urbanizzato il dimensionamento del PO si attesta su 87% del totale stabilito dal PS, per le attività direzionali e di servizio quasi al 11%; non sono previste quantità per le attività commerciali al dettaglio, esclusi eventuali esercizi di vicinato compresi nel dimensionamento residenziale.

Va ricordato comunque che le potenzialità attribuite agli interventi inclusi nel quadro previsionale strategico non comprendono le operazioni che rientrano nella gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente, cioè i cambi di destinazione d'uso e gli interventi edilizi fino alla demolizione e ricostruzione e all'ampliamento consentiti dai diversi tipi di disciplina di intervento. Per le caratteristiche del contesto di Castelnuovo Berardenga sarà senz'altro questa, cioè la gestione del patrimonio edilizio esistente, a rappresentare la parte primaria e prevalente dell'attuazione del piano, mentre le quote del dimensionamento inserite come previsioni del PO, pur se in percentuale significativa rispetto al totale stabilito dal PS, costituiscono trasformazioni di entità molto limitata, avendo ormai del tutto fatto proprio – con la complessiva revisione della strumentazione urbanistica comunale – l'obiettivo di porre fine al nuovo consumo di suolo. In questo i nuovi strumenti si pongono in forte discontinuità con i piani vigenti che, pur ridimensionati rispetto al passato, ancora consentivano significativi sviluppi edificatori.

Esternamente al territorio urbanizzato il Piano Operativo prevede quantità riferite agli interventi valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione oppure a interventi di ampliamento di attività esistenti, riguardanti in entrambi i casi essenzialmente strutture a destinazione turistico-ricettiva.

Considerando complessivamente le quantità del quadro previsionale nel territorio rurale, il Piano Operativo stanZIA circa il 78% delle potenzialità stabilite dal PS in copianificazione, visto che non tutti i progetti valutati positivamente dalla conferenza si sono dimostrati pienamente maturi per una realizzazione nel breve periodo.

A questo si aggiunge circa il 33% delle potenzialità stanZiate dal PS per interventi di ampliamento di strutture esistenti, in questo caso attività economiche già insediate, alle quali comunque si intende dare la possibilità di consolidarsi e migliorare, fermo restando la tutela del contesto rurale al presidio del quale le attività stesse del resto contribuiscono in modo rilevante.

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Strutturale stabilisce per gli insediamenti residenziali parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968 e pari, complessivamente, ad almeno 32 mq. ad abitante, mantenendo il buon livello già raggiunto a scala comunale, con l'obiettivo di migliorare in particolare le aree destinate alle attrezzature per l'istruzione, per le quali non risulta pienamente verificato il parametro base, e quelle per le attrezzature di interesse comune e per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport nelle UTOE 6 e 7, sottodimensionate rispetto alle altre UTOE. Va comunque evidenziato che per le attrezzature per l'istruzione in contesti come questo e con le attuali politiche scolastiche è difficile limitare l'ambito di riferimento al territorio comunale, visto anche le strette relazioni con i Comuni contermini negli insediamenti a confine; tale carenza risulta poi in parte compensata dalle altre attrezzature (ricreative, sociali, culturali).

Il quadro previsionale strategico del Piano Operativo, applicando il parametro di 27 mq. di Superficie edificabile (o edificata) ad abitante, tiene conto di un incremento teorico di popolazione derivante dall'attuazione degli interventi di

progetto (compresi quelli in corso di realizzazione) di 377 unità, per un totale di 9.298 residenti (il dato di base è quello di 8.921 residenti registrati a settembre 2022), ai quali corrisponde uno standard complessivo di 34,88 mq. per abitante; per quanto riguarda la dotazione di aree per l'istruzione il parametro sale a 4,24 mq. per abitante. Naturalmente le dotazioni previste restano differenziate sul territorio ma, come si vedrà più avanti nella descrizione dei progetti, l'orientamento è di dare risposta alle specifiche esigenze degli specifici contesti, confermando in ogni caso il ruolo di riferimento generale per le principali funzioni pubbliche e di interesse collettivo per il capoluogo.

	standard esistenti									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1 Castelnuovo (2.158 abitanti)	12.476	5,78	16.425	7,61	15.678	7,26	43.023	19,94	87.602	40,59
UTOE 2 Villa a Sesta, San Gusmè (573 abitanti)	1.824	3,18	2.634	4,60	4.881	8,52	17.600	30,72	26.940	47,02
UTOE 3 Casetta, Colonna del Grillo, Stazione (712 abitanti)	0	0,00	6.676	9,38	4.528	6,36	9.184	12,90	20.388	28,64
UTOE 4 Pianella, San Giovanni a Cerreto, Ponte a Bozzone (1.874 abitanti)	13.078	6,98	6.006	3,20	10.277	5,48	50.611	27,01	79.972	42,67
UTOE 5 Quercegrossa, La Ripa (1.459 abitanti)	7.257	4,97	2.580	1,77	3.726	2,55	34.289	23,50	47.852	32,80
UTOE 6 Vagliagli (1.086 abitanti)	0	0,00	845	0,78	2.668	2,46	6.362	5,86	9.876	9,09
UTOE 7 Monteaperti, San Piero (1.059 abitanti)	1.050	0,99	1.245	1,18	3.750	3,54	5.654	5,34	11.699	11,05
territorio comunale (8.921 abitanti)	34.635	3,88	34.322	3,85	39.090	4,38	154.707	17,34		
	284.328									
	31,87									

	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1 Castelnuovo (2.158 + 96 abitanti)	12.732	5,68	17.280	7,71	21.278	9,49	47.935	21,39	99.225	44,28
UTOE 2 Villa a Sesta, San Gusmè (573 + 9 abitanti)	3.544	6,09	2.634	4,53	7.491	12,87	17.600	30,24	31.270	53,73
UTOE 3 Casetta, Colonna del Grillo, Stazione (712 + 5 abitanti)	0	0,00	6.676	9,31	5.128	7,15	9.584	13,37	21.388	29,83
UTOE 4 Pianella, San Giovanni a Cerreto, Ponte a Bozzone (1.874 + 256 abitanti)	14.878	7,22	8.206	3,98	12.953	6,28	59.633	28,92	95.670	46,40
UTOE 5 Quercegrossa, La Ripa (1.459 + 34 abitanti)	7.257	4,86	2.580	1,73	4.882	3,27	32.872	22,02	47.591	31,88
UTOE 6 Vagliagli (1.086 + 2 abitanti)	0	0,00	845	0,78	3.733	3,44	6.812	6,27	11.391	10,49
UTOE 7 Monteaperti, San Piero (1.059 + 50 abitanti)	1.050	0,94	1.245	1,11	6.218	5,57	9.304	8,33	17.817	15,95
territorio comunale (8.921 + 452 abitanti)	39.461	4,24	39.467	4,24	61.683	6,63	183.741	19,76		
	324.351									
	34,88									

Analogamente nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo – e di conseguenza nella definizione del quadro previsionale strategico quinquennale – non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del territorio comunale. Il progetto del PO è indirizzato, per quanto concerne le aree urbane, al consolidamento ed alla qualificazione degli abitati secondo l'identità e il ruolo di ciascuno, introducendo nuove previsioni solo dove realmente motivate e sostenibili, anche in funzione di una migliore definizione del margine rispetto al territorio rurale. Preme fra l'altro sottolineare che proprio per il rafforzamento e il miglioramento delle dotazioni pubbliche e di interesse collettivo sopra richiamati ciascuno dei Piani Attuativi e degli Interventi Convenzionati, proporzionalmente al tipo ed all'entità dell'intervento previsto, dà un contributo in termini di opere e/o servizi, e che numerosi sono gli interventi di iniziativa pubblica individuati dalle aree soggette ad esproprio.

Nel caso del capoluogo, nella UTOE 1, gli interventi più rilevanti riguardano il completamento della viabilità “esterna” rispetto al nucleo più antico, alternativa all'itinerario storico via del Chianti–via Mazzei–via dell'Aia, in modo da rendere più agevole il transito carrabile non destinato alle aree più centrali e allo stesso tempo favorire la fruizione pedonale nelle stesse aree, al quale si accompagna anche il completamento del tessuto residenziale recente di via del Romito, e

l'ampliamento del parcheggio pubblico accessibile dalla stessa viabilità (via della Vigna, via del Romito), a servizio del centro storico e soprattutto della residenzialità in quest'ambito. Altra previsione di grande importanza è il recupero del complesso di antica formazione in via delle Crete senesi (denominato Le Vigne), per il quale purtroppo finora nessun progetto ha trovato attuazione ma che per valore architettonico e storico-documentale e per collocazione potrebbe rivestire un ruolo primario in sinergia con Villa Chigi Saracini e con l'intero centro storico.

Per l'area di Poggio Bonelli si conferma la possibilità di realizzare spazi di supporto alla cantina (per logistica e commercializzazione), nell'ambito di un'operazione che comprende anche la cessione dell'ampia area verde in via delle Crete senesi, in continuità con il Distretto socio-sanitario e la Residenza Sanitaria Assistenziale. Da queste ultime è previsto anche un nuovo percorso pedonale, come opera pubblica, per il collegamento al cimitero, oggi raggiungibile solo tramite una strada carrabile non sufficientemente sicura per i pedoni.

Per la zona artigianale, situata a valle rispetto al centro storico in posizione defilata e poco visibile, il PO propone un modesto ampliamento occupando un'area residuale adiacente, così da permettere la permanenza delle attività insediate, anche attraverso una migliore sistemazione degli spazi esterni – viabilità di servizio, aree di manovra e di sosta –, mentre in corrispondenza dell'entrata in paese da nord si è pensato ad una complessiva riqualificazione del complesso artigianale esistente, oggi sottoutilizzato, che potrebbe essere riconfigurato con destinazione residenziale e/o mista (esercizi di vicinato, attività di servizio) anche qui valorizzando una collocazione particolarmente favorevole lungo un itinerario molto frequentato.

Ai precedenti si aggiungono due ulteriori interventi minori, per il completamento di un lotto residenziale e di sostituzione di un edificio incongruo in prossimità del centro storico.

Nel territorio rurale appartenente all'UTOE 1 il piano prevede due interventi di potenziamento di strutture turistico-ricettive o produttive esistenti; nel caso di Castel Monastero si tratta di opere finalizzate a prolungare la stagione turistica ottimizzando gli spazi attualmente utilizzati dalla struttura alberghiera; nel caso della località Cortenuova è previsto l'ampliamento dello stabilimento per lo stoccaggio e la lavorazione di CO₂.

A nord del capoluogo, l'UTOE 2 comprende solo i centri urbani di Villa a Sesta e San Gusmè, entrambi caratterizzati da un nucleo storico di notevole valore. Per Villa a Sesta le trasformazioni previste attengono esclusivamente a migliorare la dotazione di parcheggi pubblici, ampliando la principale area di sosta a margine del nucleo e individuando una nuova piccola area al cimitero, oltre ad un piccolo intervento riguardante una struttura ricettiva esistente. A San Gusmè viene individuata un'area destinata all'ampliamento della scuola che, insieme al completamento di un lotto residenziale residuo definisce compiutamente il margine del tessuto recente esterno al nucleo di antico impianto.

Nel territorio rurale dell'UTOE 2 si propongono due importanti progetti di tipo turistico-ricettivo, entrambi sottoposti alla Conferenza di Copianificazione, cioè l'ampliamento della struttura ricettiva di Villa Arceno e la nuova struttura ricettiva a Villa La Pagliaia e La Madonna, San Felice, che comprende anche un centro di formazione. Entrambi riguardano dei contesti di grandissimo valore e hanno l'obiettivo di favorirne il recupero e la valorizzazione in modo quanto più possibile compatibile e coerente con l'eccellenza dei luoghi.

Nelle aree urbane dell'UTOE 3 tutte le trasformazioni si configurano sostanzialmente come interventi di completamento dell'impianto consolidato. La maggior parte delle previsioni interessano l'insediamento di Casetta e, diversamente da quanto prefigurato nel Regolamento Urbanistico, sono indirizzate a dare compiutezza al tessuto misto, non residenziale, nella fascia sud-est, occupando un'area inedita interclusa, già sottratta all'uso agricolo, e con possibilità di ampliamento per il complesso direzionale e di servizio che chiude l'abitato; è inoltre individuata un'area sosta camper che potrà beneficiare di un'ottima accessibilità dal Raccordo Siena-Bettolle e di un facile collegamento anche tramite Trasporto Pubblico Locale con Siena. Nella zona industriale-artigianale in località il Grillo è previsto il completamento di un lotto intercluso, sempre a destinazione produttiva, e l'ampliamento di uno stabilimento esistente. A Castelnuovo Scalo, infine, si ammette la nuova edificazione residenziale in un lotto residuo.

Fuori dalle aree urbane, nell'UTOE 3, il piano riconosce l'attività specialistica del circuito di go kart in località Val di Biena, con la possibilità di attivare una prima fase di adeguamento degli spazi e dei locali di supporto allo svolgimento delle gare, con la prospettiva di eventuali future implementazioni nell'ambito di un progetto coordinato con il Comune di Asciano, nel cui territorio è ipotizzato l'ampliamento della pista e delle relative infrastrutture, previa verifiche idrauliche e ambientali di dettaglio.

Per i centri urbani dell'UTOE 4, allineati lungo la S.P. 408, il piano prevede una serie di interventi finalizzati al rafforzamento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche. Il progetto più rilevante è quello che riguarda l'abitato di

Pianella dove, oltre al completamento della zona artigianale (nuova edificazione di un lotto residuo) e alla sostituzione di un fabbricato artigianale, si intende creare un vero e proprio centro civico a partire dal polo scolastico e sportivo esistente a nord, adeguatamente accessibile; a questa importante operazione si collega un intervento di nuova edificazione residenziale, a chiusura del tessuto recente che definisce l'insediamento.

A Ponte a Bozzone, invece, dove sono già vigenti e in corso di attuazione più interventi a destinazione residenziale che verosimilmente copriranno le esigenze nei prossimi anni, si individua soltanto una possibile operazione di sostituzione di un fabbricato artigianale misto, mentre sono in programma il prolungamento del percorso pedonale pubblico di collegamento agli impianti sportivi e la riqualificazione delle strutture del Circolo di Geggiano, riferimento centrale per la comunità locale. Analogamente a San Giovanni a Cerreto le previsioni consistono nell'individuazione di spazi di verde pubblico attrezzato e di parcheggio pubblico, attualmente del tutto carenti, in modo da configurare un piccolo luogo centrale in corrispondenza della chiesa.

Nell'UTOE 4, nel territorio rurale, rientra anche l'intervento di ampliamento della struttura ricettiva esistente nel Borgo di Argiano.

Nell'UTOE 5 non ci sono previsioni di trasformazione rilevanti nelle aree urbane, che corrispondono agli insediamenti lungo la Chiantigiana; l'unico intervento di nuova edificazione residenziale è individuato in un lotto di completamento a Quercegrossa, dove peraltro è di prossima realizzazione un comparto di dimensione piuttosto significativa. Sono invece in programma più opere pubbliche, prevalentemente finalizzate a incrementare la dotazione delle aree di sosta nelle aree più frequentate (impianti sportivi di Quercegrossa) o dove oggi completamente assenti (Casello della Ripa) e soprattutto il nuovo depuratore in prossimità di Poggiarello-la Ripa.

Non ci sono previsioni di trasformazione nel territorio rurale dell'UTOE 5.

In ambito urbano anche nell'UTOE 6 il progetto di piano si configura esclusivamente come miglioramento delle dotazioni pubbliche, riferite in questo caso all'abitato di Vagliagli, con l'ampliamento del parcheggio pubblico a servizio del nucleo storico e un nuovo collegamento pedonale tra il parcheggio e il nucleo stesso.

Invece sono importanti le trasformazioni nel territorio rurale dell'UTOE 6, dove sono già presenti molte delle principali strutture turistico-ricettive del Comune, essendo un ambito particolarmente vocato sia per le caratteristiche intrinseche che per la vicinanza e comunanza con il Chianti. Si prevedono pertanto interventi a Borgo Scopeto, Monteropoli e le Fontanelle con possibilità di ampliamento comunque modeste, finalizzate prioritariamente a integrare gli spazi di servizio e complementari, generalmente meno facilmente reperibili/ospitabili negli edifici di matrice storica. Una nuova struttura di tipo alberghiero e una nuova area sosta camper – entrambe esaminate in Conferenza di Copianificazione – sono previste rispettivamente nell'area dell'ex Fornace in località Scheggiolla e in località Calcaia; l'intervento all'ex Fornace, sito profondamente alterato dall'attività di cava, assume particolare valore strategico in quanto consentirà finalmente di recuperare un contesto in totale stato di abbandono e di degrado. Appartiene a questo gruppo anche l'intervento di potenziamento della struttura ricettiva a Dievole, già oggetto di una recente variante specifica al Regolamento Urbanistico.

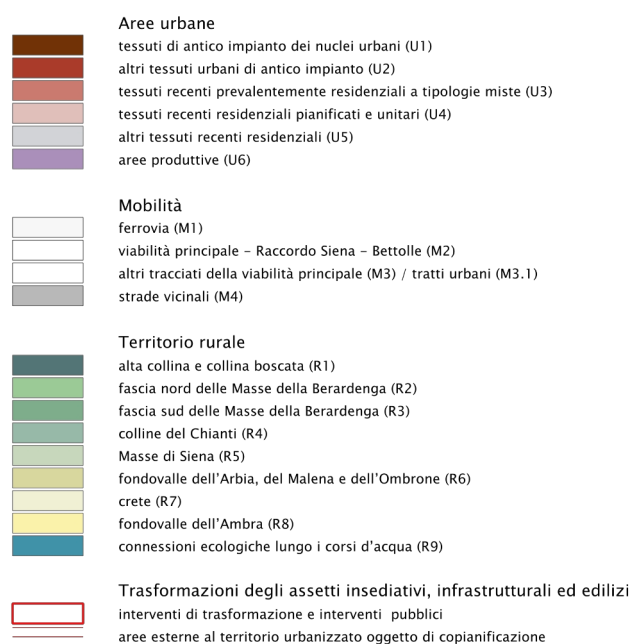
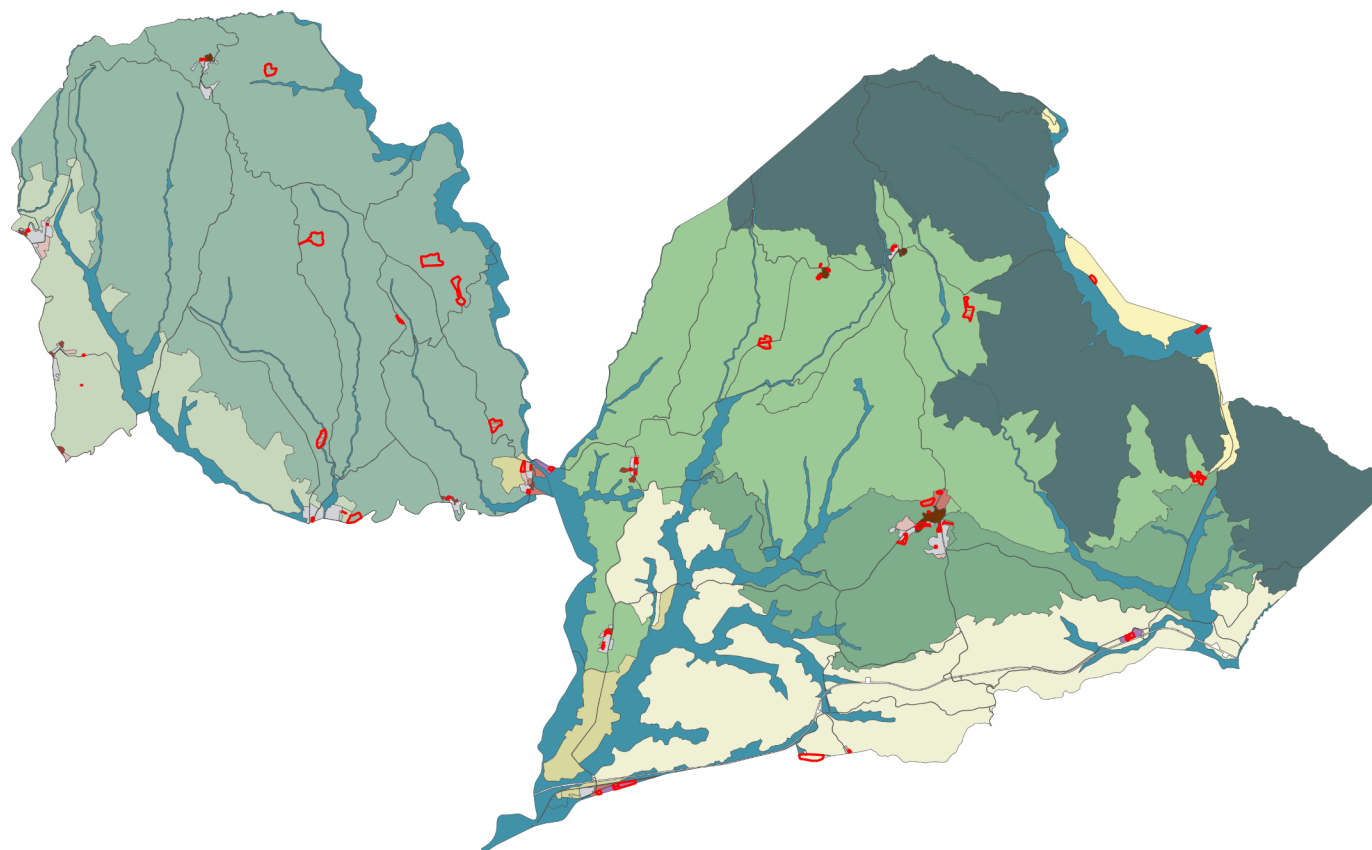
L'UTOE 7, infine, comprende come aree urbane le frazioni di San Piero e Monteaperti. A San Piero il piano propone un intervento di nuova edificazione residenziale che permette di dotare il paese di un'area di verde pubblico attrezzato e di un parcheggio pubblico, integrando le scarse dotazioni presenti, ricucendo anche il tessuto lineare che caratterizza l'insediamento, e la sostituzione di un manufatto artigianale non utilizzato e incongruo, oltre ad un completamento residenziale che a sua volta migliora gli spazi pubblici per la sosta carrabile. Per Monteaperti, analogamente, si intende dare compiutezza al sistema degli spazi pubblici e al disegno urbano, integrando le dotazioni per la sosta, il verde pubblico e gli spazi pedonali di collegamento e riqualificando un contesto di margine a suo tempo inserito in un ampio comparto di edificazione che il Piano Operativo non conferma ritenendolo sovradimensionato e comunque in contrasto con la tutela paesaggistica della zona sancita anche dal vincolo imposto con decreto ministeriale nel 2020.

Non ci sono previsioni di trasformazione nel territorio rurale dell'UTOE 7.

Come si può vedere il progetto segue dunque criteri omogenei sul territorio, attraverso scelte indirizzate a consolidare e completare la struttura insediativa che informano anche le discipline per la gestione del patrimonio edilizio esistente e per il territorio rurale e a supportare le attività economiche legate al territorio e in grado di mantenerlo e valorizzarlo, senza mettere in campo interventi di grande portata, se non in alcuni specifici casi in presenza di

operatori adeguati, e ricalibrando proposte che si sono dimostrate improprie per il contesto e che probabilmente avrebbero avuto impatti ed effetti molto forti, pur con obiettivi condivisibili a livello funzionale.

Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:20.000, che mostra l'articolazione in ambiti – aree urbane, mobilità e territorio rurale –, e le principali aree di trasformazione previste. A seguire se ne riporta un'immagine ulteriormente sintetica, senza base cartografica.



Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme – riportata a seguire – in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I Discipline generali	Titolo I - Caratteri del Piano	
	Titolo II - Usi	
	Titolo III - Interventi	
	Titolo IV - Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo V - Tutele sovraordinate e di carattere generale	Capo I - Beni paesaggistici
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VI - Componenti di rilevanza storico-paesaggistica	
	Titolo VII - Mobilità	
	Titolo VIII - Territorio urbanizzato	
	Titolo IX - Territorio rurale	Capo I - Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali
		Capo II - L'insediamento nel territorio rurale
		Capo III - Nuovi edifici e manufatti al servizio dell'agricoltura
		Capo V - Aree nel territorio rurale con disciplina specifica
Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo X - Quadro previsionale	
	Titolo XI - Trasformazioni	Capo I - Disposizioni generali per le trasformazioni
		Capo II - Interventi pubblici
		Capo III - Trasformazioni nella UTOE 1 Castelnuovo
		Capo IV - Trasformazioni nella UTOE 2 - Villa a Sesta, San Gusmè
		Capo V - Trasformazioni nella UTOE 3 – Casetta, Colonna del Grillo, Stazione
		Capo VI - Trasformazioni nella UTOE 4 – Pianella, San Giovanni a Cerreto, Ponte a Bozzone
		Capo VII - Trasformazioni nella UTOE 5 – Quercegrossa, La Ripa
		Capo VIII - Trasformazioni nella UTOE 6 – Vagliagli
		Capo IX - Trasformazioni nella UTOE 7 – Monteaperti, San Piero
	Titolo XII - Aree estrattive	

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. Al Titolo I si stabiliscono i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie; sono specificati inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso, a partire dalle categorie funzionali principali stabilite dalla legge regionale, in modo che la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità ma garantendo le opportune compatibilità e sia appropriata alle caratteristiche dello specifico contesto.

Il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, comprese alcune disposizioni specifiche per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 3/2017, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative ed allo stato di conservazione, per come risultanti dai dalla schedatura e/o dalle fonti documentarie disponibili e ne gradua le discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene. Si individuano così sette tipi di discipline di intervento che regolamentano le opere ammissibili:

- la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è attribuita a edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico, tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali gli interventi comunque denominati ai sensi delle vigenti norme statali e/o regionali sono sottoposti preventivamente al parere della competente Soprintendenza;

- la disciplina di intervento di tipo 2 (t2) si applica a edifici e complessi edilizi di rilevante valore storico e interesse documentale, per i quali gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo conservativo, come definita dalle vigenti norme statali e regionali, sono consentiti a condizione che siano osservate specifiche limitazioni finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
- la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è attribuita a edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale e consente, oltre a quelli della disciplina di tipo 2, ulteriori limitati interventi di ristrutturazione edilizia conservativa;
- la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) è attribuita a edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione oppure a edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati di valore minore, comunque caratteristici per tipologia e morfologia; per questi sono consentiti, oltre a quelli della disciplina di tipo 3, ulteriori limitati interventi di ristrutturazione edilizia conservativa e ampliamenti funzionali agli edifici residenziali esistenti;
- la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) si applica a edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, a edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica, oppure a edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, compresi i complessi unitari con specifica qualità e identità morfologica e architettonica; sono per questi ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo ricostruttivo, fino alla demolizione e ricostruzione fedele dell'intero edificio, gli ampliamenti funzionali consentiti per la disciplina di tipo 4 e gli interventi pertinenziali;
- la disciplina di intervento di tipo 6 (t6) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani prevalentemente o esclusivamente residenziali, a edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti oppure a edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale; per questi sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia ricostruttiva e quelli di addizione volumetrica;
- la disciplina di intervento di tipo 7 (t7), infine, si applica a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali, oltre alla ristrutturazione edilizia ricostruttiva, sono consentite la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.



disciplina di intervento t1 (Vitignano, San Gusmè)



disciplina di intervento t2 (Cavolaccio, Castelnuovo) in alto; disciplina di intervento t3 (Podere Pozzo, San Piero) in basso



disciplina di intervento t4 (Boschetto, Castelnuovo) in alto; disciplina di intervento t5 (Podere Caiano, Vagliagli) in basso





disciplina di intervento t6 (Ponte a Bozzone, Castelnovo) in alto; disciplina di intervento t7 (Pianella, Casetta) in basso



Il Titolo IV definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo con riferimento alle classi di pericolosità stabilite dal Piano Strutturale.

Il Titolo V tratta le tutele sovraordinate e di carattere generale e in particolare ciò che attiene alle Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale, cioè la zona delle Crete di Camposodo e Crete di Leonina e, marginalmente, i Monti del Chianti, per le rilevanti valenze naturalistiche. Nello stesso Titolo, al Capo I, sono riportate le discipline riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice) oppure derivanti da tutele ex lege (art. 142 del Codice), con le disposizioni, recepite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua, alle aree contermini ai laghi ed ai boschi.

Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, oltre alla mobilità, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

Il Piano Operativo riprende le analisi del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.

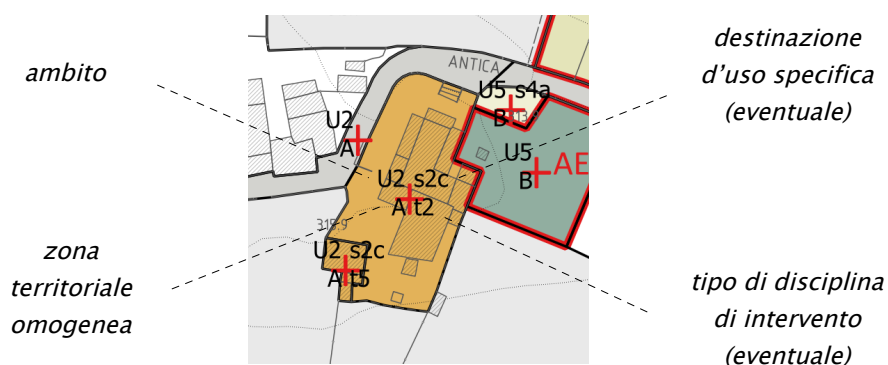
Le aree urbane sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti. All'interno degli insediamenti vengono così identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti: in questo modo è possibile definire discipline appropriate ai diversi contesti, distinguendo ad esempio i centri storici nel capoluogo, a San Gusmè, Vagliagli e Villa a

Sesta dagli altri tessuti di antica formazione, oppure gli interventi unitari dagli altri tessuti recenti prevalentemente residenziali. Sono dunque distinti:

- tessuti di antico impianto dei nuclei urbani (U1)
- altri tessuti urbani di antico impianto (U2)
- tessuti recenti prevalentemente residenziali a tipologie miste (U3)
- tessuti recenti residenziali pianificati e unitari (U4)
- altri tessuti recenti residenziali (U5)
- aree produttive (U6).

Per ciascun ambito urbano al Titolo VIII il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti o con le caratteristiche fisiche e insediative del contesto, considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Le aree urbane – Castelnuovo (capoluogo), Colonna del Grillo, Casetta, Stazione, San Gusmè, Villa a Sesta, San Piero, Monteaperti, Pianella, San Giovanni a Cerreto, Via del Bosco, Ponte a Bozzone, Colombaio, Poggiarello–la Ripa, Casello della Ripa, Quercegrossa e Vagliagli – sono disciplinate alla scala 1:2.000. Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), tipo di disciplina di intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.



A seguire sono riportati la legenda ed un estratto della tavola di progetto in scala 1:2.000.

Zone territoriali omogenee	
A	zone A
B	zone B
C	zone C
D	zone D
E	zone E
F	zone F

Aree con discipline specifiche

- AEⁿ/OP^m**: aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)
- ATⁿ***: interventi di trasformazione (AT)
- ATCⁿ***: aree esterne al territorio urbanizzato oggetto di copianificazione (ATC)
- verde**
- piazze e spazi pedonali**
- percorsi pedonali**
- servizi**
- parcheggi**
- viabilità**
- PVⁿ***: piani attuativi o interventi convenzionati in corso di attuazione (PV)
- SRⁿ***: altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SRⁿ nuclei, SR^a aggregati, SR^v grandi complessi, SR^c complessi e edifici rurali di matrice storica)
- AD^Eⁿ***: aree destinate ad attività di cava (ADE)
- MOSⁿ***: siti di reperto Materiali Ormamentali Storici (MOS)

- nuclei, già individuati dal Piano Strutturale, e aggregati, che corrispondono ad insediamenti moderatamente strutturati, spesso dotati anche di attrezzature e spazi di servizio, che ne fanno piccoli centri con una chiara identità ed autonomia;
- grandi complessi, che comprendono ville, ville-fattoria, strutture specialistiche di origine religiosa o difensiva e insediamenti colonici in genere connotati da particolare rilevanza dal punto di vista dimensionale e da marcati caratteri di unitarietà;
- altri complessi ed edifici rurali di matrice storica.

Il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale, in modo da mantenere anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse fragilità, secondo la seguente definizione:

- alta collina e collina boscata (R1)
- fascia nord delle Masse della Berardenga (R2)
- fascia sud delle Masse della Berardenga (R3)
- colline del Chianti (R4)
- Masse di Siena (R5)
- fondovalle dell'Arbia, del Malena e dell'Ombrone (R6)
- Crete (R7)
- fondovalle dell'Ambra (R8)
- connessioni ecologiche lungo i corsi d'acqua (R9).

In alcuni di questi – nel capoluogo, a Ponte a Bozzone, a Pianella e a Casetta – sono riconosciuti contesti che presentano caratteristiche assimilabili ad ambiti periurbani e che pertanto hanno discipline specifiche tendenti a consentire una gamma di attività che integrano le funzioni presenti nell'insediamento, in qualche modo estendendo in particolare gli spazi pubblici o di uso pubblico, pur dovendo comunque preservare gli elementi caratterizzanti il paesaggio agrario tradizionale e il reticolo idrografico; tali contesti sono finalizzati a promuovere attività di tipo collettivo e anche con finalità sociali, come quelle culturali e ricreative svolte all'aperto (ad esempio da parte di associazioni in occasione di eventi e iniziative), le attività sportive informali oppure gli orti, e per questo sono individuati in continuità o nelle immediate vicinanze di attrezzature pubbliche esistenti.

Le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare al tipo di coltivazione, di allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

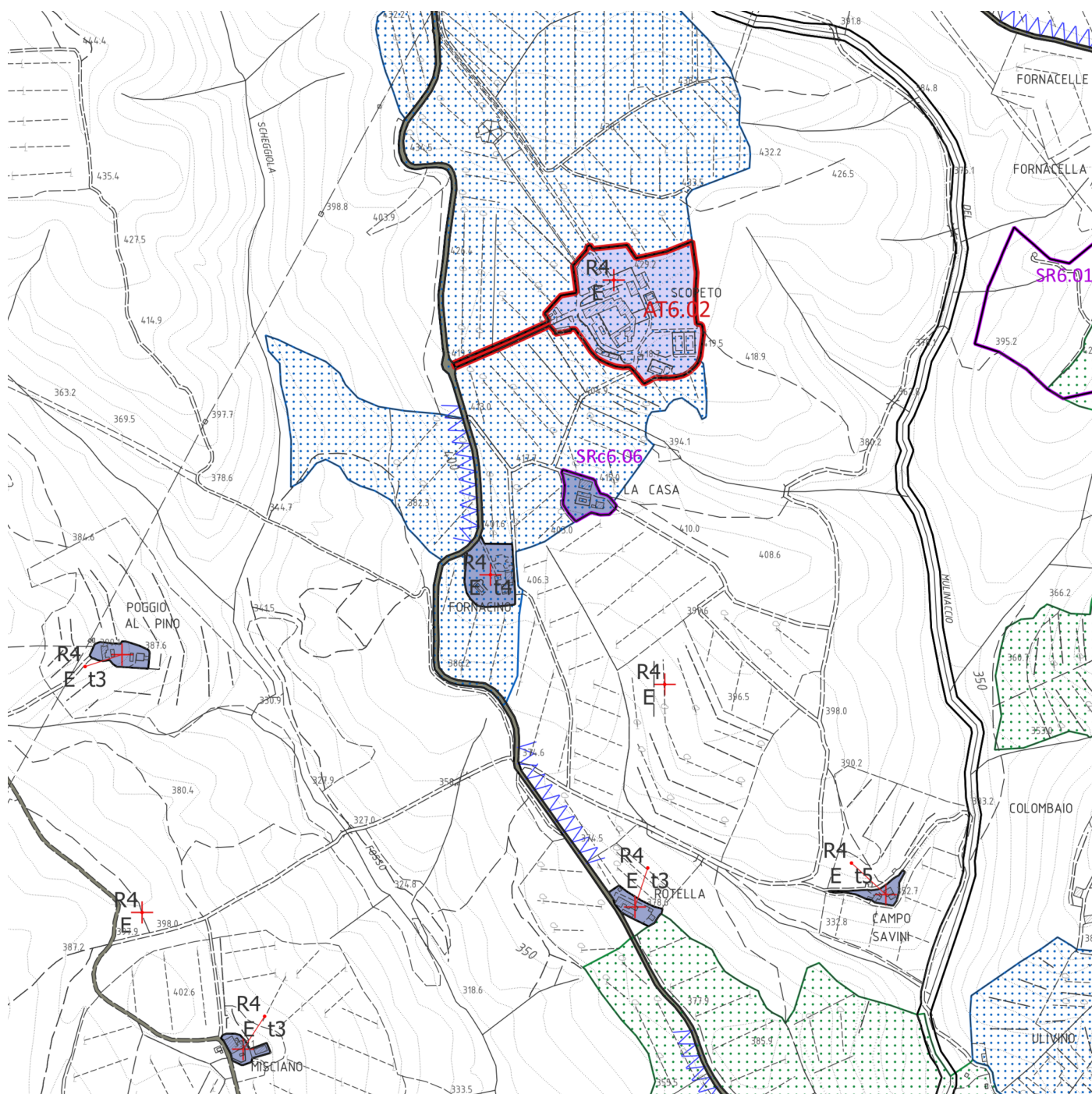
Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica cioè le aree di pertinenza delle strutture urbane, degli aggregati e dei Beni Storico-Architettonici, gli ambiti di pertinenza dei nuclei storici (per San Gusmè e Vagliagli), la viabilità minore di matrice storica e le strade bianche, le visuali panoramiche di particolare rilevanza.

Per alcune aree nel territorio rurale il Piano Operativo definisce una disciplina specifica, necessaria per rispondere alle peculiari caratteristiche e/o situazioni riscontrate, non gestibili soltanto attraverso le discipline riferite ad ambiti, interventi ed usi; tali discipline specifiche sono da intendersi comunque valide a tempo indeterminato, in quanto non attengono a trasformazioni rientranti nel quadro strategico previsionale quinquennale. Si tratta degli insediamenti di matrice storica riconosciuti come nuclei rurali e come aggregati e di altri complessi – prevalentemente di antica formazione – per i quali è opportuno articolare e precisare le discipline di intervento più in dettaglio, anche perché spesso connotati da disomogeneità nel valore e nello stato di conservazione degli edifici e degli spazi aperti. Le aree

oggetto di disciplina specifica sono segnalate sulle tavole di progetto del PO con perimetro e sigla viola, distinguendo i nuclei (SRn), gli aggregati (Sra), i grandi complessi (SRv) e gli altri edifici (SRc).

Il Titolo XII contiene le discipline per le aree estrattive recepite dalla Variante al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico in adeguamento al Piano Regionale Cave approvata con D.C.C. 26 del 24/04/2024; il recepimento della Variante di adeguamento ha determinato anche la modifica e l'integrazione degli elaborati di PO, in particolare con l'individuazione delle Aree destinate ad attività di cava (ADE), in località Pancole e in località Castelnuovo Scalo, e del Sito di reperimento di Materiali Ornamentali Storici (MOS) a Groppole.

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per il territorio rurale – come esemplificato dall'estratto cartografico riportato a seguire – è analoga a quella delle aree urbane.



Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche eventuali altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Il Titolo X riassume il dimensionamento del piano, articolato per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle del comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).

La Parte III delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo; essi comprendono interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato che sono stati valutati positivamente dalla Conferenza di Copianificazione.

Per ciascuna area di trasformazione (individuata sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossi) nel Titolo XI, organizzate per UTOE di appartenenza, sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di alloggi, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale.

Le trasformazioni degli assetti insediativi che fanno parte del quadro previsionale strategico – identificate sulle tavole dalla sigla AT (ATC se derivanti da Copianificazione) – comprendono previsioni di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo, oppure progetti di gestione più semplice, soggetti a intervento diretto convenzionato.

I principi perequativi prevedono comunque che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (Superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'area oggetto di trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature o altro tipo di beneficio, garantito dalla stipula di una apposita convenzione.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle aree di trasformazione e le opere pubbliche in programma; anch'esse sono segnalate con perimetro e sigla (AE per le aree soggette a vincolo espropriativo e OP per le opere pubbliche) di colore rosso sulle tavole di progetto.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Nelle tavole di progetto sono infine individuati i Piani Attuativi e gli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati dalla sigla PV), ai quali il Piano Operativo rinvia, come sopra ricordato.