



COMUNE DI CHIUSDINO

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO



Progettazione Urbanistica

Arch. Graziano Massetani

STUDIO MASSETANI Architettura & Urbanistica

Arch. Lorenza Vanni

Collaboratori:

Arch. PierMichele Malucchi

Arch. Emanuela Vigneri

Dott.sa Maria Grazia Basile

Dott.sa Benedetta Mossenta

Indagini geologiche ed idrauliche

Dott. Geol. Mauro Cartocci

Collaboratore:

Dott. Geol. Alessandro Ciali

Sindaco:

Ivano Minocci

Assessore all'Urbanistica:

Luciana Bartaletti

Responsabile del Procedimento:

Geom. Marco Burchianti

Garante della Comunicazione:

Geom. Stefano Nardini

Segretario Comunale

Dott.sa Eleonora Coppola

Adozione:

Data: Novembre 2012

Approvazione:

Documento

RU
09

Relazione Illustrativa

Modificate a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

COMUNE DI CHIUSDINO

Provincia di Siena

REGOLAMENTO URBANISTICO

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

INDICE

1 – Premessa normativa e metodologica	5
1.a – Introduzione normativa.....	5
1.b – Le Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione Integrata	6
1.c – La Partecipazione	10
2 – Il processo di formazione del RU del Comune di Chiusdino.....	13
3 – Elaborati del RU.....	14
4 – Obiettivi del RU	16
4.1 – Obiettivi di carattere generale	16
4.2 – Obiettivi per il territorio aperto e le aree di pregio paesaggistico-ambientale.	17
4.3 – Obiettivi per gli insediamenti urbani.....	18
4.4 – Obiettivi per gli insediamenti a carattere rurale e turistico-ricettivo.....	20
4.5 – Obiettivi per gli insediamenti a carattere produttivo e terziario/di servizio.....	21
5 – Dimensionamento del RU	23
5.1 – Tabelle riepilogative.....	24

1 – Premessa normativa e metodologica

1.a – Introduzione normativa

La nuova disciplina introdotta dalla L.R. del 3 Gennaio 2005 n. 1, volta ad aggiornare la precedente della L.R. del 16 Gennaio 1995 n. 5, ha definito due principali categorie di strumenti di governo del territorio:

*) Gli Strumenti della Pianificazione territoriale, costituiti da:

§) il Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) regionale.

§) il Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) provinciale.

§) il Piano Strutturale (PS) comunale.

*) Gli Atti di governo del territorio, costituiti da:

§) il Regolamento Urbanistico (RU) comunale.

§) i Piani Complessi d'Intervento.

§) i Piani Attuativi (PA).

§) i Piani ed i Programmi di settore.

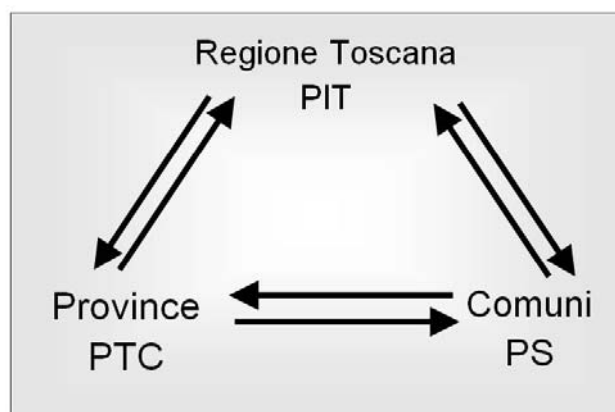
§) gli Accordi di programma e gli altri atti della programmazione negoziata comunque denominati qualora incidano sugli assetti degli Strumenti di pianificazione territoriale.

In particolare:

§) Gli Strumenti della pianificazione territoriale sono strumenti di livello strategico e definiscono lo Statuto del Territorio e le Invarianti Strutturali, nonché le strategie di Sviluppo Sostenibile.

§) Gli Atti di governo del territorio costituiscono, invece, gli strumenti urbanistici operativi e definiscono gli interventi e la disciplina del territorio per quanto concerne sia i centri abitati che il territorio aperto.

La disciplina regionale stabilisce, quindi, che i tre livelli istituzionali di pianificazione (Regione, Provincia, Comune) si devono integrare reciprocamente in rapporto “circolare” senza più alcun rapporto gerarchico, anche in seguito alle modifiche al Titolo V della Costituzione.



Alla luce di quanto sopra la pianificazione territoriale di livello comunale si attua attraverso il Piano Strutturale ed i successivi Atti di governo del territorio il principale dei quali è il Regolamento Urbanistico.

I compiti e le finalità del PS e del RU possono essere riassunti attraverso il seguente schema:

<p>Il P.S. definisce a livello di territorio comunale:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. All'interno della propria parte <u>Statutaria</u> la struttura identitaria del territorio, le invarianti strutturali, i principi cardine del governo del territorio 2. All'interno della propria parte <u>Strategica</u> gli obiettivi e gli indirizzi di pianificazione, le UTOE, il dimensionamento, i criteri per l'individuazione delle aree degradate e la disciplina della Valutazione Integrata <p>Il R.U., alla luce del P.S., deve quindi governare:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. La gestione degli <u>insediamenti esistenti</u>, ivi compresi i centri storici ed il Patrimonio Edilizio Esistente, 2. <u>Le trasformazioni</u> degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio comunale

1.b - Le Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e la Valutazione Integrata

La Legge Regionale del 16 gennaio 1995 n. 5 (art. 32) e la Deliberazione della Giunta Regionale del 14 dicembre 1998 n. 1541 avevano introdotto nella pianificazione territoriale toscana la *Valutazione degli Effetti Ambientali (V.E.A.)*, quale strumento destinato a individuare gli effetti prodotti sull'ambiente dalle previsioni urbanistiche degli strumenti di governo del territorio, ed hanno definito i criteri per una loro corretta analisi e determinazione.

Successivamente la L.R. del 1/2005, al Titolo II, Capo 1, articoli da 11 a 14, ha previsto la

sostituzione della suddetta Valutazione degli Effetti Ambientali con la Valutazione Integrata (V.Int.), le cui modalità di realizzazione sono contenute nel Regolamento di attuazione 4/R pubblicato nel BURT n. 2 del 14 febbraio 2007.

Successivamente all'entrata in vigore della L.R. 1/2005 sono state introdotte ulteriori modifiche alla normativa nazionale e regionale in materia di valutazione ambientale ed, in particolare, è stata introdotta all'interno della pianificazione regionale, provinciale e comunale la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 4 del 16/01/2008 e del D.Lgs. 152 del 03/04/2006 in osservanza delle direttive comunitarie 2001/42/CE, 85/377/CE e s.m. e i..

La Regione Toscana infatti, al fine di adeguarsi al D.Lgs 152/2006 ha in un primo tempo introdotto norme provvisorie con la Del.G.R. 87 del 9 febbraio 2009 e successivamente ha definito la propria disciplina regionale attraverso la L.R. 10-11/2010 e la L.R. 69/2010 che hanno regolamentato il coordinamento tra Valutazione Integrata e VAS.

Ai sensi dell'art. 5 della Dir.2001/42/CEE e dell'art 24 della LR 10-11/2010 nell'ambito della VAS deve essere redatto un "Rapporto Ambientale" che definisca, descriva e valuti gli "effetti significativi" che l'attuazione del RU può avere sull'ambiente e che esponga anche le ragionevoli alternative che sono state eventualmente individuate e le motivazioni delle scelte in merito.

In particolare, ai sensi della normativa vigente il Rapporto Ambientale dovrà:

- a) individuare, descrivere e valutare gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e sulla salute derivanti dall'attuazione del RU;
- b) individuare, descrivere e valutare le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del RU, tenendo conto di quanto emerso dalla consultazione di cui all'articolo 25 della L.R. 10-11/2010;
- c) concorrere alla definizione degli obiettivi e delle strategie del RU;
- d) indicare i criteri di compatibilità ambientale, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio del RU.

All'interno del presente procedimento per la formazione del RU del Comune di Chiusdino la Valutazione Integrata e la VAS sono state svolte in maniera indipendente ai fini dell'adozione del RU, ed hanno prodotto documenti che vengono assunti dalla Amministrazione Comunale autonomamente rispetto agli elaborati del RU.

Il procedimento valutativo che è stato svolto, infatti, ha seguito tutte le fasi di sviluppo del processo di redazione del RU ed è stato di fondamentale supporto nell'individuazione delle scelte di piano, così come illustrato nel dettaglio nei documenti di valutazione e del Rapporto Ambientale.

Nel tempo che è intercorso tra l'adozione e l'approvazione del RU, ovvero nella fase partecipativa della presentazione e della valutazione delle Osservazioni al RU adottato, sono state introdotte modifiche alla normativa sovraordinata in materia di valutazione ambientale a livello sia nazionale che regionale.

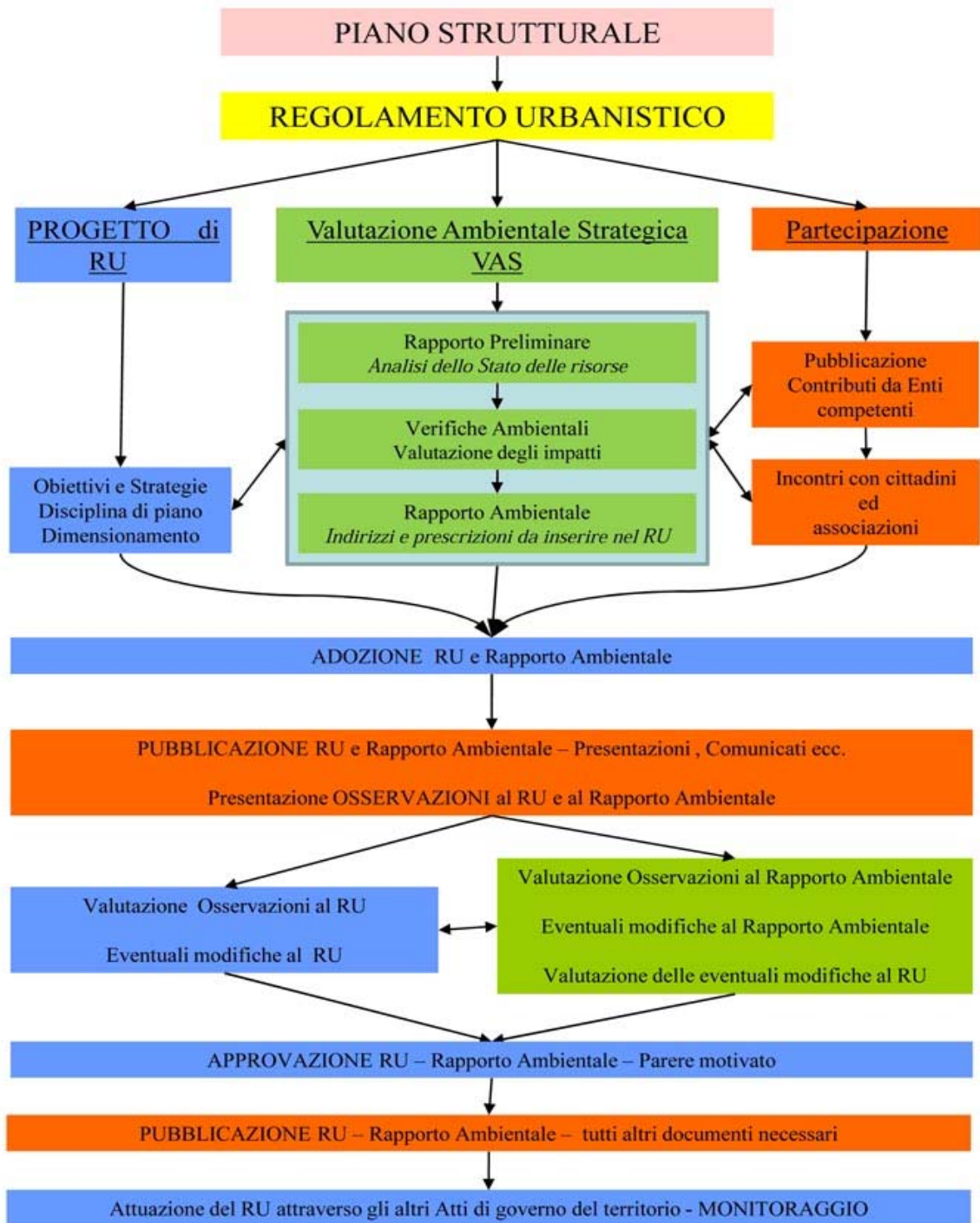
In particolare è stata introdotta, all'interno della disciplina regionale relativa alla pianificazione urbanistica e territoriale, la Valutazione Ambientale Strategica (VAS) ai sensi del D.Lgs. 152 del 03/04/2006 e della Direttiva Comunitaria 2001/42/CE..

La Regione Toscana aveva già deliberato in merito all'attuazione della Dir. 2001/42/CE attraverso l'introduzione, nei processi di pianificazione, della Valutazione Integrata, attraverso la L.R. 1/2005 ed il Reg. 4/R/2007. Il PS del Comune di Chiusdino, infatti, approvato nel 2008 è dotato della specifica Valutazione Integrata intesa come sviluppo ed evoluzione della precedente Valutazione degli Effetti Ambientali prevista dalla LR 5/95.

Successivamente la Regione Toscana ha, in un primo tempo, regolamentato il coordinamento tra Valutazione Integrata e VAS (con la L.R. 10/2010) ed ha poi individuato, nel periodo che è intercorso tra l'adozione e l'approvazione del presente RU, come unico procedimento di valutazione ambientale la VAS (attraverso la LR n.6 del 17 febbraio 2012).

Conseguentemente alle disposizioni di legge, il processo valutativo nel suo complesso, pur valutato da una "autorità competente" diversa dall'"Autorità procedente" che approva il Piano, non deve più consistere in un documento a se stante da redigere in separata sede rispetto alla definizione del Regolamento Urbanistico ma al contrario, deve costituire un "processo" di analisi e verifica da svolgere parallelamente alla formazione dello strumento urbanistico ed all'interno del percorso di pianificazione il ruolo della VAS può essere schematizzato nel modo riportato nella seguente illustrazione schematica.¹

¹ Integrazioni a seguito di cambiamenti alla normativa sovraordinata: LR 10/2010, aggiornamento LR 6/2012.



1.c – La Partecipazione

All'interno della VAS deve essere esplicitamente illustrato come nell'ambito della redazione del RU è stata garantita la partecipazione, l'informazione ed il confronto con i cittadini e le parti sociali secondo quanto previsto all'art. 9 della L.R. 10-11/2010 ed all'art. 14 del D.Lgs 152/2006. Per quanto concerne la Valutazione Integrata, inoltre, la normativa regionale (art. 19 della L.R. 1/2005) prevede l'istituzione del Garante della comunicazione, di una figura cioè espressamente predisposta ad assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Il tema della partecipazione è caratterizzato da due aspetti fondamentali: la “partecipazione” con enti e soggetti istituzionali e la “partecipazione” con i cittadini e le parti sociali.

Per il primo aspetto al momento dell'avvio del processo di pianificazione sono stati individuati i soggetti istituzionali ed i soggetti competenti alla pianificazione e gestione del territorio e alla gestione dello strumento urbanistico, nonché le componenti sociali, culturali e ambientaliste, ai quali è stato inviato il documento della Valutazione Iniziale ed ai quali sono stati richiesti contributi ed apporti.

- Regione Toscana – Dipartimento politiche territoriali ed ambientali.
- Regione Toscana – Genio Civile di Siena.
- Provincia di Siena – Settori Amministrazione e Risorse, Ambiente, Agricoltura e foreste, Risorse Faunistiche e Territorio ed opere pubbliche.
- Azienda USL 7 – Zona Senese.
- ARPAT – Dipartimento di Siena.
- Autorità di A.T.O. n. 6 – Ombrone e Autorità di Bacino Regionale Ombrone.
- ATO rifiuti – Autorità n.8.
- Soprintendenza ai Beni Ambientali ed architettonici delle Province di Siena e Grosseto.
- Soprintendenza Archeologica per la Toscana.
- Corpo Forestale dello Stato – Siena.
- COSVIG – Consorzio per lo Sviluppo delle Aree Geotermiche.
- WWF – Ufficio di Siena e LEGAMBIENTE – Circolo di Siena.
- Camera di Commercio di Siena.
- Vigili del fuoco – Dipartimento di Siena.
- Altri enti che possono emergere in sede di pianificazione.
- Cittadini;

- Garante della Comunicazione.
- Comuni confinanti: Sovicille, Radicondoli, Montieri, Monticiano, Casole d'Elsa, Roccastrada.
- Unione dei Comuni della Val di Merse.
- Associazioni di categoria dell'agricoltura, dell'artigianato e dell'industria.
- Organizzazioni sindacali (CGIL, CISL, UIL, altre).
- Associazioni di consumatori.
- Ordini e collegi professionali.
- Associazioni del Terzo Settore.
- Associazioni culturali riconosciute a livello locale (Pro-Loco, Assistenza Pubblica).
- Associazioni locali interessate ai temi dell'ambiente e del territorio (La Racchetta).
- Altri enti ed associazioni che possono emergere in sede di pianificazione (F.C.D. Chiusdino, Gruppo Filarmonico Giovanile).

Tra gli organi ed enti istituzionali hanno inviato il proprio contributo quelli di seguito elencati:

- Regione Toscana – Dipartimento politiche territoriali ed ambientali.
- Regione Toscana – Autorità di Bacino Regionale Ombrone.
- Autorità di Bacino del Fiume Arno.
- Regione Toscana – Genio Civile di area vasta Grosseto e Siena.
- Provincia di Siena – Settori Assetto del territorio, Difesa del suolo, Lavori pubblici.

Per il secondo aspetto, invece, il Responsabile del Procedimento ed il Garante della Comunicazione hanno individuato i seguenti strumenti affinché tutti i cittadini siano potessero prendere conoscenza della formazione del nuovo RU e dare il loro contributo:

- *) Pubblicazioni cartacee: Documenti di valutazione.
- *) Pubblicazione informatiche sul sito web del Comune: Documenti di valutazione.
- *) Conferenze – incontri: Assemblee pubbliche nelle quali sono stati illustrati gli obiettivi del RU, lo stato di avanzamento dei lavori e la richiesta di contributi per la formazione del RU. In particolare sono state svolte le seguenti assemblee pubbliche: martedì 26 gennaio 2010 presso Ciciano, mercoledì 2 Febbraio 2010 presso Palazzetto e San Galgano; venerdì 5 Febbraio 2010 presso Chiusdino; martedì 9 Febbraio 2010 presso Frassini; giovedì 11 febbraio 2010 presso Montalcinello.

- *) Richiesta di contributi: l'Amministrazione Comunale ha proposto ai cittadini di presentare eventuali richieste per risolvere problematiche presenti nel territorio. In particolare dal 15 Febbraio 2010 al Settembre 2011 sono pervenuti 74 contributi.

2 - Il processo di formazione del RU del Comune di Chiusdino.

Il Comune di Chiusdino è dotato di Piano Strutturale ai sensi dell'art. 53 della Legge Regionale n. 1 del 3 gennaio 2005. Il Piano Strutturale costituisce lo "Strumento della pianificazione territoriale" (art. 9 della L.R. 1/2005) di livello comunale deputato a individuare le risorse che costituiscono la struttura identitaria del territorio, le invarianti strutturali, i principi ed i criteri di governo del territorio nonché la disciplina per la valorizzazione del paesaggio, dell'ambiente, dei beni culturali e del territorio comunale nel suo complesso.

Il P.S. del Comune di Chiusdino è stato approvato in data 30 dicembre 2008 con Del. C.C. n. 64.

Dopo la pubblicazione del PS è stato dato mandato ai tecnici incaricati di iniziare la fase preparatoria per la redazione del RU confermando la nomina del Responsabile del Procedimento nella persona del geom. Marco Burchianti; successivamente sono stati nominati come Garante della comunicazione il geom. Stefano Nardini e come Segretario comunale la dott.ssa Eleonora Coppola.

Nel periodo che è intercorso tra l'approvazione del PS e la redazione del RU sono state apportate modificazioni agli strumenti sovraordinati che sono state recepite dal presente RU, in particolare è stato approvato il Piano Paesaggistico che integra il PIT regionale, è stato approvato il nuovo PTC della Provincia di Siena ed è entrato in vigore anche il nuovo PAERP provinciale.

3 – Elaborati del RU.

Il Regolamento Urbanistico del Comune di Chiusdino si compone dei seguenti elaborati.

Tav. 01 Inquadramento territoriale: Sistemi e Sottosistemi territoriali, Scala 1:25.000;

Tavv. 02 Carta dei vincoli sovraordinati:

Tav. 02a *Territorio comunale Nord*, Scala 1:10.000;

Tav. 02b *Territorio comunale Centro*, Scala 1:10.000;

Tav. 02c *Territorio comunale Sud*, Scala 1:10.000.

Tavv. 03 Carta del territorio

Tav. 03a *Territorio comunale Nord*, Scala 1:10.000;

Tav. 03b *Territorio comunale Centro*, Scala 1:10.000;

Tav. 03c *Territorio comunale Sud*, Scala 1:10.000.

Tavv. 04 Carta delle Utoe a prevalente carattere residenziale:

Tav. 04a *Utoe di Chiusdino 1*, Scala 1:2.000;

Tav. 04b *Utoe di Frassini, Utoe di Frosini*, Scala 1:2.000;

Tav. 04c *Utoe di Montalcinello 1, Utoe di Palazzetto, Utoe di Ciciano*, Scala 1:2.000.

Tavv. 05 Carta delle Utoe a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo:

Tav. 05a *Utoe di Castelletto - La Battellona - Il Casino, Utoe di Pentolina*, Scala 1:2.000;

Tav. 05b *Utoe di San Galgano, Utoe di Colordesoli, Utoe di Luriano, Utoe di Le Cetine, Utoe di Spannocchia*, Scala 1:2.000.

Tav. 06 Carta delle Utoe a prevalente carattere terziario e di servizio:

Utoe di Papena Ponte Feccia 1, Scala 1:2.000;

Carta delle Utoe a prevalente carattere produttivo e di servizio:

Utoe di Montalcinello 2, Utoe di Chiusdino 2, Scala 1:2.000.

Tav. 07 Carta dell'accessibilità urbana e dei limiti dei centri abitati

Tavv. 08 Indagini geologiche - idrauliche, sismiche e fattibilità

Tav. 08.1 a/b Geologia;

Tav. 08.2 a/b Classificazione litologico-tecnica dei terreni e dati di base;

Tav. 08.3 a/b Geomorfologia;
Tav. 08.4 a/b Zone a maggiore pericolosità sismica locale;
Tav. 08.5 a/b Pericolosità idraulica;
Tav. 08.6 a/b Pericolosità geomorfologica;
Tav. 08.7 a/b/c Adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Ombrone;
Tav. 08.8 a/b/ Fattibilità geologica;
Tav. 08.9 Relazione geologico-tecnica di supporto al Regolamento Urbanistico.

Tav. 09 Relazione Illustrativa;

Tav. 10 Norme Tecniche di Attuazione;

Allegati alle NTA:

Tav.10a – *Sintesi della Schedatura del Patrimonio Edilizio Storicizzato*

Tav.10b – *Schede norma delle zone R - Ed - Et.*

Tav.11. Valutazione Ambientale Strategica – VAS

Allegato A - Relazione della Valutazione d'Incidenza;

Allegato B - Verifica di coerenza R.U./P.T.C.P. 2010.²

² Integrazione a seguito dell'approvazione del P.T.C.P. 2010.

4 – Obiettivi del RU

L'attuazione del RU attraverso la propria articolazione normativa e cartografica persegue obiettivi di carattere generale e obiettivi specifici per i singoli ambiti d'intervento attraverso i quali è organizzato il territorio comunale nel RU.

4.1 – Obiettivi di carattere generale

Gli obiettivi di carattere generale possono essere così riassunti:

- a) Sviluppo delle attività agricole tipiche e specializzate, compatibili con la struttura del territorio e del paesaggio e delle attività produttive di trasformazione di tipo enogastronomico a queste collegate.
- b) Valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente, del patrimonio storico architettonico degli insediamenti più importanti, dei nuclei storici minori e dei singoli beni culturali diffusi sul territorio.
- c) Valorizzazione degli insediamenti esistenti come luoghi per una residenza di qualità.
- d) Sviluppo del settore turistico attraverso:
 - incentivazione dell'agriturismo come integrazione dell'attività agricola;
 - incentivazione del turismo legato all'uso delle risorse dell'ambiente naturale e culturale;
 - incentivazione della ricettività turistica attraverso il riuso dei centri storici minori e di strutture all'interno dei centri più importanti;
 - uso della risorsa geotermica anche con finalità turistiche (centri termali e altre attività sportive e ricreative che possano utilizzare fonti di calore naturale...).
- e) Sviluppo della geotermia come fonte rinnovabile di energia in accordo con l'ente di gestione di tale risorsa e sviluppo di attività produttive che possano utilizzare l'energia geotermica per i propri cicli produttivi.
- f) Sviluppo delle attività artigianali e produttive tipiche e fortemente legate alle risorse del territorio e all'artigianato locale.
- g) Integrazione degli elementi di cui ai precedenti punti a), d) ed f) in un progetto di qualificazione e promozione turistica denominato "Strada dei Sapori della Val di Merse".
- h) Inquadramento di Chiusdino all'interno di un sistema turistico ed economico sovracomunale collegato alle città d'arte, alla costa, alle colline metallifere ed alla Val d'Elsa, nel quale il

territorio di Chiusdino rappresenti un polo di eccellenza per l'elevato livello di qualità ambientale e della vita in generale.

4.2 - Obiettivi per il territorio aperto e le aree di pregio paesaggistico-ambientale.

La lettura e la conservazione del Paesaggio nella sua accezione più ampia è la scelta di fondo del RU, alla luce anche della delibera di Consiglio Regionale n.32 del 16.06.2009 "Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica....." che definisce con riferimento ai beni paesaggistici, oltre alle direttive, prescrizioni e salvaguardie contenuti nella disciplina generale del PIT, le disposizioni particolari, gli obiettivi di qualità e la definizione delle azioni orientate al loro perseguimento, relativi ai valori naturalistici, storico-culturali ed estetico-percettivi degli elementi costitutivi di ciascun ambito di paesaggio e del PTC della provincia di Siena che al tema del paesaggio agrario dedica molta importanza.

Considerando che gli obiettivi di qualità e le sue azioni costituiscono, con riferimento ai beni paesaggistici, prescrizioni d'uso ai sensi dell'articolo 143 del Codice dei beni culturali e del paesaggio, per gli strumenti della pianificazione comunale e per gli atti di governo del territorio, il RU ha inserito tali obiettivi alla base della valorizzazione del "suo paesaggio" attraverso la stesura delle NTA, della Carta dei Vincoli (Tavv.02) e la Carta del Territorio (Tavv.03) all'interno delle quali sono state evidenziate le Invarianti Strutturali dello Statuto del Territorio del PS.

Il RU pone fra i propri obiettivi la salvaguardia del territorio agricolo, sia sotto il profilo produttivo che di quello paesaggistico dando indirizzi e prescrizioni desunti dal PTC, per la tessitura del paesaggio agrario a "maglia fitta" e a "maglia media".

Indipendentemente dalle politiche agricole che non dipendono dal RU, quest'ultimo cerca di incentivare, assieme alle aziende principali condotte dagli IAP (Imprenditore Agricolo Professionale), anche le attività degli IA (Imprenditore Agricolo) e degli OAA (Operatori Agricoltura Amatoriale), consentendo loro di realizzare piccoli annessi per la conduzione dei fondi, al fine di legare la presenza dell'uomo al territorio, di svolgere attività complementari quali il turismo rurale e la produzione di energia da fonti rinnovabili, condividere e promuovere iniziative intercomunali per la costruzione di un marketing territoriale legato alla "Strada dei Sapori della Val di Merse".

Il territorio aperto è altresì tutelato nelle sue componenti, oltre che paesaggistico-ambientali, anche in quelle paesaggistico e architettoniche attraverso la schedatura di tutti i fabbricati di pregio

sparsi per le campagne ai fini di un loro recupero per residenza o per turismo.

Per quanto riguarda il patrimonio boschivo, visto che il territorio comunale è ricco di foreste, alcune delle quali facenti parte della Riserva Naturale dell'Alto Merse, della Riserva Naturale de La Pietra, del SIR 92 della Val di Merse e del SIR 103 Val di Farma, il RU nelle sue NTA definisce indirizzi e prescrizioni per la tutela e valorizzazione del patrimonio boschivo, recependo altresì norme statali, regionali, e provinciali.

Per il patrimonio di pregio in zona agricola la schedatura eseguita in sede di PS è stata ulteriormente approfondita nel RU e sono state attribuite nuove categorie di intervento, corrispondenti a classi di valore, che vanno dalla Manutenzione Ordinaria alla Manutenzione Straordinaria, al Restauro e Risanamento Conservativo e alla Ristrutturazione Edilizia, tutti interventi come per i Centri urbani e gli Aggregati, che consentono la tutela, la conservazione e la valorizzazione del patrimonio storico architettonico e ambientale.

Nel territorio aperto sono state evidenziate anche la viabilità minore storicizzata che attraverso politiche di valorizzazione turistica può consentire di riscoprire documenti del passato e al tempo stesso servire a rilanciare il turismo rurale e naturalistico.

Il territorio aperto è ancora ricco di una rete di corridoi ecologici quali i corsi d'acqua dotati di fasce di vegetazione ripariale; i Centri urbani, pur definiti nei loro limiti, cercano di mantenere dei varchi di tipo ecologico collegati a quelli naturali della campagna attraverso fasce verdi, verde privato e verde pubblico, all'interno dei centri stessi.

4.3 – Obiettivi per gli insediamenti urbani

Il RU nell'ottica individuata dal PTC ha inteso valorizzare la rete dei centri urbani che caratterizzano il Comune di Chiusdino. Il RU ha confermato, rafforzandolo, il tema del policentrismo insediativo a carattere urbano che caratterizza il territorio comunale di Chiusdino attraverso un consolidamento urbanistico dei centri urbani di Chiusdino, Ciciano, Montalcinello, Palazzetto, Frassini e Frosini.

Per ognuno di essi il RU ha cercato, nell'ambito delle linee del dimensionamento del PS, di completare il tessuto urbanistico marginale, dotando i suddetti centri di nuovi spazi e servizi e nuove opportunità abitative.

Attraverso il meccanismo ipotizzato dalle norme di RU della perequazione urbanistica di comparto si è cercato di garantire l'effettiva realizzazione degli standard e delle opere di urbanizzazione primaria essenziali per una effettiva riqualificazione urbana, subordinando gli interventi di nuova edificazione a Piani Attuativi convenzionati, ovvero a Interventi Diretti

convenzionati. Se questo costituisce il meccanismo introdotto per l'effettiva realizzazione delle opere e in modo equo fra privati, esso costituisce anche un metodo essenziale per rendere sostenibili gli interventi: la Valutazione Ambientale Strategica contiene valutazioni sul RU positive ma condizionate alla reale attuazione delle opere e dei servizi.

L'utilizzo dei Piani Attuativi convenzionati e degli Interventi Diretti convenzionati come strumenti di attuazione del RU, contribuisce a definire un corretto dimensionamento delle reti infrastrutturali e tecnologiche delle aree di nuova urbanizzazione e anche il miglioramento dei tratti esistenti che presentano elementi di criticità. Questo concerne sia le reti di smaltimento dei liquami e delle acque superficiali che il sistema stradale. A tale proposito nel disegno urbano proposto dal RU vengono indicate le dimensioni ottimali per le strade.

Vi è da precisare inoltre che il disegno urbano prefigurato dal RU oltre che seguire i contributi dei cittadini pervenuti nel corso di formazione del RU, ha anche cercato di definire in modo più certo e funzionale il limite degli insediamenti, soprattutto di quelli recenti sorti con lo strumento urbanistico precedente. Le opere di urbanizzazione previste dal RU consentono di migliorare complessivamente la dotazione degli standard e dei servizi per ogni centro urbano.

Il sistema di perequazione urbanistica utilizzato nel presente RU, infatti, è quello che si effettua all'interno di comparti "contigui", quand'anche parzialmente interrotti.

Esso è riferibile alle zone di trasformazione soggette a Piani Attuativi di iniziativa privata convenzionata e a Interventi Diretti Convenzionati e prevede di operare con un indice territoriale medio da attribuire a tutte le proprietà presenti all'interno del Comparto. La cessione di aree per servizi e la perequazione interna fra proprietà in base al disegno urbano approvato sarà compito dei soggetti attuatori ed è regolamentato proceduralmente all'interno delle NTA, in particolare agli artt.11 e 12.

Un procedimento analogo di perequazione è adottato anche nei comparti di Recupero (R) per l'attuazione di interventi di ristrutturazione urbanistica o rinnovo urbano.

Relativamente al patrimonio edilizio esistente, le NTA contengono una normativa esauriente e articolata per gli interventi edilizi e urbanistici, dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione urbanistica.

Per quanto riguarda il patrimonio storicizzato il Quadro Conoscitivo organizzato nel PS attraverso la schedatura del patrimonio, ha consentito anche attraverso integrazioni conoscitive, di approntare una normativa di intervento qualitativo graduale dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione urbanistica secondo l'attribuzione di scale di valore ai singoli edifici e manufatti facenti parte del patrimonio storicizzato riportato nell'elaborato 10 a.

Novità importante della struttura normativa del RU è rappresentata dalla introduzione di

parametri urbanistici, per le nuove costruzioni, per le ristrutturazioni urbanistiche e per il recupero del patrimonio edilizio, tesi a facilitare la qualità progettuale degli immobili e una più alta efficienza energetica degli edifici:

- *) Utilizzo della SUL – Superficie Utile Lorda – in luogo del Volume.
- *) Introduzione dell'altezza dei fabbricati a numero di piani anziché a metri lineari (salvo per i manufatti produttivi), con limiti minimi e massimi per i singoli locali in base alle funzioni.
- *) Dotazione di strutture pertinenziali per una migliore qualità abitativa.
- *) Scorporo dal conteggio della SUL dei vani scala e sottotetti al di sotto dei 2,20 mt per facilitare l'internamento delle scale e l'utilizzo dei sottotetti per ripostigli e locali accessori.
- *) Dotazione di maggiori spazi di sosta privati (per le nuove costruzioni).
- *) Incentivi di SUL in funzione del risparmio energetico (muri perimetrali, coperture, solai, ingressi, impianti) e dell'utilizzo di energia da fonti rinnovabili.
- *) Ampiezza minima dei nuovi alloggi non inferiore a mq. 80 di S.U.L..

4.4 – Obiettivi per gli insediamenti a carattere rurale e turistico-ricettivo

Il RU fa proprio l'indirizzo del PS della valorizzazione del Sistema turistico. Esso non è ancora molto sviluppato nel territorio comunale di Chiusdino come in altri comuni del territorio senese, tuttavia il PS ha inteso collocare tale tema fra le strategie territoriali attraverso la valorizzazione dei beni ambientali, culturali e con il recupero del patrimonio edilizio ex rurale presente nel territorio.

L'individuazione delle UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo di San Galgano, di Pentolina, di Castelletto - Il Casino - La Battellona, di Spannocchia, di Luriano, di Le Cetine e di Colordesoli, trova conferma nel RU con lo scopo di valorizzare i borghi rurali ed ex rurali per lo svolgimento di funzioni oltre che rurali anche di turismo rurale attraverso il recupero del patrimonio non utilizzato per finalità agricole.

Il RU ha attribuito in misura modesta i posti letto nelle singole UTOE e nei manufatti presenti nel territorio aperto, tuttavia attraverso l'estensione della VAS al dimensionamento complessivo nel PS si intende facilitare la valorizzazione turistica del patrimonio edilizio anche nel corso della gestione del RU con l'attribuzione dei posti letto in base alle effettive richieste e proposte.

Le funzioni turistiche sono previste anche nelle UTOE a prevalente carattere urbano, in particolare a Palazzetto è prevista un'area a funzione esclusivamente turistico-ricettiva, che intende dare sviluppo ad una realtà già consolidata ma attualmente insufficiente sotto il profilo della offerta turistica. Tale scelta è supportata da richieste già in essere nel corso di formazione del PS e reiterate nel percorso di formazione del RU.

Inoltre il RU prende atto dell'avvio su base coordinata con i Comuni della Val di Merse (Chiusdino, Sovicille, Murlo, Radicondoli, Casole d'Elsa e Monticiano) di iniziative tese alla valorizzazione del turismo d'area attraverso la "Strada dei Sapori della Val di Merse" gestita dai Comuni sopradetti insieme agli operatori agricoli del territorio. In tal senso Chiusdino, nella UTOE a prevalente carattere terziario e di servizio di Papena-Ponte Feccia 1, ha inteso prevedere strutture di servizio finalizzate anche allo sviluppo turistico territoriale e come snodo di servizi e infrastrutturale per l'accesso ai territori e centri interni.

4.5 - Obiettivi per gli insediamenti a carattere produttivo e terziario/di servizio

Per quanto concerne il settore produttivo, commerciale e terziario il RU, come già indicato nel PS, ha teso a razionalizzare gli insediamenti produttivi eliminando tutte le previsioni del precedente strumento urbanistico diffuse nel territorio e nei centri urbani, concentrando in tre poli le attività produttive di una certa importanza: Montalcinello 2 in prossimità della centrale posta nel Comune di Radicondoli, da utilizzare anche in sinergia con essa per la lavorazione dei prodotti attraverso l'utilizzo dell'energia geotermica; Chiusdino 2 posta nel territorio di Chiusdino in prossimità della nuova centrale geotermica di Chiusdino/Caggio, anch'essa con priorità per le attività legate all'utilizzo dell'energia geotermica; Papena-Ponte Feccia 1, come polo produttivo misto, commerciale, direzionale, artigianale, collocato lungo la Strada Statale n.73 Senese Aretina con la possibilità di una agevole connessione con il territorio circostante.

Le due zone anzidette poste in prossimità delle due centrali geotermiche possono entrare in sinergia anche con il sistema agricolo per la trasformazione di prodotti agricoli. Tali zone, proposte anch'esse come le zone di sviluppo urbano, munite di opere di urbanizzazione primaria a carico degli operatori, intendono dare una prima attuazione alle strategie di PS per uno sviluppo anche produttivo e sostenibile, visto l'utilizzo di una risorsa rinnovabile come l'energia geotermica, candidando Chiusdino ad ospitare iniziative imprenditoriali di qualità.

La produzione di energia geotermica costituisce un capitolo importante nel sistema produttivo di Chiusdino. Il PS ha fatto tale scelta che nel corso di pochi anni ha trovato attuazione con la recente apertura della centrale geotermica di Chiusdino/Caggio, anch'essa inserita nella UTOE di Chiusdino 2. Con tale iniziativa il Comune di Chiusdino è entrato a far parte del Consorzio dei Comuni Geotermici, attraverso il quale possono essere favorite e attivate anche iniziative imprenditoriali nelle due aree produttive sopracitate, nel rispetto dell'obiettivo del PIT regionale del consolidamento del Sistema Industriale Toscano. La produzione di energia da fonti rinnovabili si è

recentemente arricchita con la previsione di una centrale a biomassa, recepita dal RU a Palazzetto ed in prospettiva la stessa attività produttiva per la produzione di energia pulita potrà svilupparsi anche con altre iniziative che il RU recepisce all'interno della normativa, in particolare per quanto riguarda le aziende agricole e le due aree soggette a bonifica ambientale di cui alle schede norma R3 e R4 (Allegato 10 b).

Per quanto riguarda l'UTOE di Papena-Ponte Feccia 1, il RU ha inteso dare una prefigurazione completa di tale snodo, vista l'importanza che esso riveste nel PS.

In tale zona è già presente, previsto dal PS, un'aviosuperficie per la Protezione Civile, il Consorzio agrario ed altri servizi; il PS ha individuato tale Polo importante anche per aprire Chiusdino al territorio circostante. Il RU nel recepire tale strategia, ne configura l'assetto subordinandolo ai necessari pareri sovra comunali, e anche ad una gradualizzazione degli interventi fra Ambito A e Ambito B dell'UTOE come definiti da PS.

5 – Dimensionamento del RU

Il dimensionamento del RU, come si evince dalle tabelle riportate di seguito, rispetta le indicazioni dimensionali del PS. Tale dimensionamento è suddiviso in Abitanti, Posti Letto e SUL per le funzioni produttive, artigianali, commerciali, direzionali e di servizio.

Il RU riconduce tutto il dimensionamento a SUL secondo quanto definito dal Regolamento Regionale 3R di attuazione della L.R. 1/2005, attraverso l'attribuzione di una quota di SUL per abitante in zona urbana e per Posti Letto. Nelle destinazioni residenziali si è attribuito Mq. 45 per abitante in considerazione che la funzione residenziale comprende non solo l'abitativo ma anche i negozi di vicinato, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio.

Analogamente si è operato per i Posti Letto in zona urbana ricomprendendovi anche i servizi; tuttavia per la funzione turistico-ricettiva si è anche mantenuto il numero di Posti Letto, considerando che la quantità di servizi cambia in base alle esigenze e alla classe delle strutture alberghiere. Per quanto riguarda la funzione produttiva, commerciale (nuove strutture) e direzionale, la SUL era già prevista dal PS. La SUL consentita viene tradotta nelle tabelle delle singole UTOE (art.30 delle NTA) in parametri SUL/ST, in quanto tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (attuati con Piani Attuativi convenzionati o Interventi Diretti convenzionati) adottano il meccanismo della perequazione urbanistica di comparto.

Le zone di completamento sia urbano che produttivo o di servizio hanno indici SUL/SF e sono sottoposte a interventi diretti, ma non esprimono dimensionamento in quanto esse sono pressoché sature e consentono di fare solo ampliamenti.

Dal punto di vista quantitativo il RU utilizza solo parte del dimensionamento del PS, tenendo in considerazione le esigenze pubbliche e le richieste dei privati scaturite dal percorso di partecipazione per la formazione del RU con i contributi pervenuti e citati al precedente Cap. 1.c della presente relazione.

Per quanto concerne la funzione residenziale il RU ha previsto una percentuale pari al 68%.

Per quanto riguarda la funzione turistico-ricettiva il RU ha collocato Posti Letto pari al 32%, tuttavia riservandosi nel corso dell'attuazione del RU e nella fase necessaria alla adozione di recepire altre richieste, purchè ricomprese nel dimensionamento, in quanto la VAS è stata effettuata sul complessivo dei Posti Letto, come per la funzione residenziale nel territorio aperto.

Per quanto concerne il dimensionamento per la funzione produttiva, artigianale, commerciale, direzionale e di servizio, comprensivo della quota derivante sia dalle aree produttive geotermiche che dalle aree a funzione produttiva, di servizio e commerciale nell'UTOE di Papena - Ponte Feccia 1, il RU ha previsto una percentuale pari al 33%.

Per quanto riguarda la quantità a standard pubblici viene ampiamente rispettato il rapporto standard/abitanti del PS in relazione al dimensionamento contenuto nel RU, come si evince dalla tabella successiva.

5.1 - Tabelle riepilogative.

Dimensionamento Abitanti					
UTOE	<i>Previsione PS</i>	<i>Dimensionamento RU – Zone B2 e C2</i>	<i>Dimensionamento RU – Zone R</i>	<i>Dimensionamento complessivo RU</i>	<i>Residuo di PS *</i>
	<i>Abitanti</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Abitanti</i>	<i>Abitanti</i>
Chiusdino 1	213	64	9	73	140
Ciciano	77	45	0	45	32
Montalcinello - 1	48	44	31	75	-27
Frassini	50	61	0	61	-11
Palazzetto	69	53	0	53	16
Frosini	35	0	0	0	35
Altre UTOE e terr. agricolo**	83	83	0	83	0
Totale	575	350	40	390	185

* Tale residuo rappresenta la differenza tra la previsione di PS e il dimensionamento del RU e ricomprende anche i trasferimenti fra le UTOE così come previsto dal PS.

**Tale dimensionamento riguarda le trasformazioni nella funzione residenziale in ambito rurale e nelle UTOE a carattere rurale.

Dimensionamento Posti Letto			
UTOE	<i>Previsione PS</i>	<i>Previsione RU</i>	<i>Residuo di PS*</i>
	<i>PL</i>	<i>PL</i>	<i>PL</i>
UTOE a prevalente carattere rurale e turistico ricettivo	229	58	171
UTOE a prevalente carattere residenziale	230	97	133
UTOE a prevalente carattere rurale terziario e di servizio	25	0	25
Ambito agricolo	140	45	95
Totale	624	200	424

*Residuo di PS potenzialmente attribuibile nel corso di attuazione del RU in quanto già valutato nella VAS.

Sintesi dimensionamento Abitanti e Posti Letto

	<i>Previsione PS</i>	<i>Previsione RU</i>	<i>Residuo di PS</i>
	<i>Ab - PL</i>	<i>Ab - PL</i>	<i>Ab - PL</i>
<i>Dimensionamento Abitanti</i>	575	390	185
<i>Dimensionamento Posti Letto*</i>	624	200	424

*Il residuo di PS è potenzialmente attribuibile nel corso di attuazione del RU in quanto già valutato nella VAS.

Dimensionamento funzioni turistico - ricettive

<i>UTOE a prevalente carattere rurale e turistico-ricettivo</i>			
<i>UTOE</i>	<i>Previsione PS*</i>	<i>Previsione RU*</i>	<i>Residuo di PS **</i>
San Galgano	28	28	171
Pentolina	20		
Castelletto - La Battellona - Il Casino	36		
Spannocchia	20		
Luriano	60		
Le Cetine	40	30	
Colordesoli	25		
Totale	229	58	

<i>UTOE a prevalente carattere residenziale</i>			
<i>UTOE</i>	<i>Previsione PS*</i>	<i>Previsioni RU*</i>	<i>Residuo di PS **</i>
Chiusdino I	70	8	133
Ciciano	35		
Montalcinello I	35	31	
Frassini	35		
Palazzetto	25	58	
Frosini	30		
Totale	230	97	

<i>UTOE a prevalente carattere terziario e di servizio</i>			
<i>UTOE</i>	<i>Previsione PS*</i>	<i>Previsioni RU*</i>	<i>Residuo di PS **</i>
Papena - Ponte Feccia I	25	0	25

<i>Ambito agricolo</i>			
<i>UTOE</i>	<i>Previsione PS*</i>	<i>Previsioni RU*</i>	<i>Residuo di PS **</i>
Posti letto in ambito agricolo	140	45	95

Totale posti letto - funzioni turistico - ricettive	624	200	424
--	------------	------------	------------

*= La previsione dei nuovi posti letto è riferibile a tutte le tipologie di strutture ricettive da ubicare nel territorio del Comune di Chiusdino ad esclusione degli agriturismo.

**Residuo di PS potenzialmente attribuibile nel corso di attuazione del RU in quanto già valutato nella VAS.

Dimensionamento funzioni terziarie, di servizio e commerciali

<i>UTOE Ponte Feccia 1</i>	<i>Previsione PS (SUL mq)</i>	<i>Previsione RU (SUL mq)</i>
Servizi avioportuale	2.650	1.000
Servizi pubblici o di interesse pubblico, commerciale, turistico ricettivo e artigianale	37.100	12.476
Residenziale	13.250	2.524
Totale	53.000	16.000

Dimensionamento funzioni aree escavazione, stoccaggio e lavorazione inerti

<i>UTOE a prevalente carattere produttivo e di servizio - aree di escavazione, stoccaggio e lavorazione inerti</i>				
<i>Ubicazione funzioni produttive</i>	<i>PS dimensionamento</i>		<i>RU dimensionamento</i>	
	<i>S.T. totale previsione - mq</i>	<i>SUL totale previsione - mq</i>	<i>S.T. - nuova previsione - mq</i>	<i>SUL - nuova previsione - mq</i>
Papena-Ponte Feccia - 2 *	214.045	.....	214.086	vedi scheda norma Ed2
Colli Specchi *	184.078	.....	130.554	vedi scheda norma Ed1
La Fornace *	Previsto dal PAER	.....	108.568	vedi scheda norma Ed3
Impianto inerti Ponte Feccia *	Impianto esistente al PS	.....	23.064	vedi scheda norma Ed4
Totale	398.123	.....	476.272	vedi schede norma

*= Si tratta prevalentemente di attività di escavazione materiale e di stoccaggio e lavorazione inerti per cui la SUL sarà quella strettamente necessaria alla realizzazione delle relative strutture coperte.

Dimensionamento funzioni geotermiche e produttive

<i>UTOE a prevalente carattere produttivo connesse alla risorsa geotermica</i>		
<i>Ubicazione</i>	<i>Dimensionamento PS</i>	<i>Previsione RU</i>
	<i>SUL totale previsione - mq</i>	<i>SUL - nuova previsione - mq</i>
Montalcinello - 2	20.000	12.232
Totale	20.000	12.232

<i>UTOE a prevalente carattere produttivo connesse alla risorsa geotermica</i>		
<i>Ubicazione funzioni produttive</i>	<i>Previsione PS</i>	<i>Previsione RU</i>
	<i>SUL totale previsione - mq</i>	<i>SUL - nuova previsione - mq</i>
Chiusdino - 2	23.400	9.596
Totale	23.400	9.596

<i>UTOE a prevalente carattere residenziale</i>		
<i>Ubicazione funzioni produttive</i>	<i>Dimensionamento PS</i>	<i>Previsione RU</i>
	<i>SUL totale previsione - mq</i>	<i>SUL - nuova previsione - mq</i>
Montalcinello - 1	5.300	0
Palazzetto	8.800	0
Totale	14.100	0

<i>Attività produttive esistenti in ambiti esterni alle UTOE</i>		
<i>Ubicazione</i>	<i>Dimensionamento PS</i>	<i>Previsione RU</i>
	<i>SUL totale previsione - mq</i>	<i>SUL - nuova previsione - mq</i>
Attività esistenti in ambiti esterni alle UTOE	12.000	700

<i>TOTALE dimensionamento funzioni produttive</i>		
<i>Ubicazione funzioni produttive</i>	<i>Dimensionamento PS</i>	<i>Previsione RU</i>
	<i>SUL totale previsione - mq</i>	<i>SUL - totale previsione - mq</i>
Totale funzioni produttive	69.500	22.528

Tabella riassuntiva di verifica degli standards urbanistici

UTOE	Piano Strutturale		Regolamento Urbanistico	
	Standards previsti totali	rapporto futuro previsto Standards/abitanti	Standards previsti totali	rapporto futuro previsto Standards/abitanti
Chiusdino 1	74.608	65	95.308	95
Ciciano	27.805	84	28.356	95
Montalcinello 1	13.654	68	19.432	86
Frassini	22.523	109	14.300	66
Palazzetto	35.346	151	18.299	84
Frosini	2.711	24	1.754	23
Altre UTOE e terr.agricolo (*)	27.931	81	37.708	119
Totale	204.578	79	215.157	91

(*) Ai fini del calcolo degli standard di RU si considera solo l'UTOE di Papena-Ponte Feccia 1

