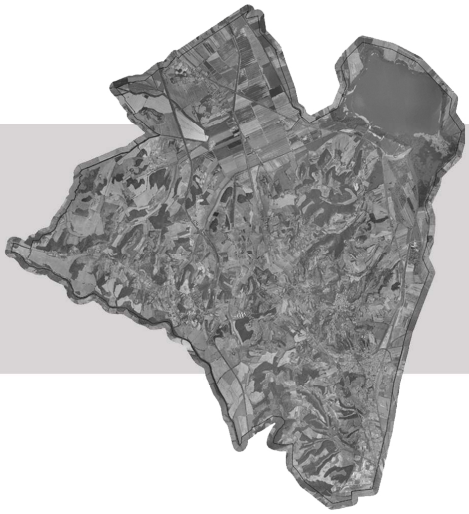
COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Piano Operativo

con contestuale variante al Piano Strutturale

RELAZIONE GENERALE DEL PIANO OPERATIVO

Elab. 1

Aprile 2015

Sindaco e Assessore all'Urbanistica:
Stefano Scaramelli

Responsabile del Procedimento
Arch. Luisa Viti

Garante della Comunicazione
Leonardo Mazzini

Ufficio Urbanistica
Geom. Laura Fabiani
Geom. Emiliano Fastelli

GRUPPO DI LAVORO

Urbanistica
Urb. Daniele Rallo – *Progettista e responsabile gruppo di lavoro*
Urb. Raffaele Gerometta - *Responsabile Contrattuale*
Arch. Antonio Mugnai - *Responsabile Coordinamento Locale*
Arch. Sergio Vendrame - *Schedatura Patrimonio Edilizio*
Ing. Elettra Lowenthal - *VAS e VI*
Urb. Lisa De Gasper - *SIT e Cartografia*
Dott. Lucia Foltran - *Giovane Professionista*
Ing. Chiara Luciani - *Collaboratrice*
Urb. Laura Gatto – *Collaboratrice*

Geologia
Dott. Stefania Mencacci
Dott. Andrea Massi
Dott. Elisa Giommarelli

Idraulica
Ing. Lorenzo Castellani

Ecologia vegetale e del paesaggio
Dott. Carlo Blasi

Mobilità e Traffico
Ing. Massimo Ferrini
Ing. Michele Bartalini

Presentazione del Gruppo di Progettazione

La redazione del nuovo piano di Chiusi è stata effettuata da un folto gruppo di professionisti che hanno ricevuto incarichi diversi dalla Amministrazione Pubblica e che hanno collaborato con un proficuo lavoro di team dal maggio 2014 ad aprile 2015.

Raffaele Gerometta, Daniele Rallo, Lisa De Gasper, urbanisti assieme ad Antonio Mugnai architetto hanno seguito tutte le fasi di lavoro. Gerometta per la parte amministrativa, Rallo come coordinatore generale, De Gasper, coadiuvata on desk da Laura Gatto urbanista, per la parte progettuale-informatica, Mugnai per la parte del progetto urbanistico e normativo.

La Valutazione Ambientale Strategica comprensiva della valutazione di Incidenza SIC è stata seguita da Elettra Lowenthal ingegnere, coadiuvata on desk da Lucia Foltran dott.ssa in scienze ambientali e Chiara Luciani ingegnere. Sergio Vendrame ed Emanuela Barro hanno seguito in studio le tematiche edilizio-architettoniche, Valeria Polizzi la gestione della partecipazione.

Tutti questi professionisti hanno fatto parte del gruppo che ha vinto la gara pubblica espletata dal Comune.

Stefania Mencacci e Andrea Massi geologi hanno seguito e sono i professionisti responsabili della parte geologica ed in modo particolare delle normative di adeguamento ai Piani di Assetto Idrogeologico che incrociano il territorio di Chiusi.

Lorenzo Castellani ingegnere idraulico ha seguito la parte di verifica di compatibilità idraulica e di adeguamento PAI relativa al settore Fiumi.

Massimo Ferrini ingegnere ha seguito in modo particolare la parte dedicata alla tematica della viabilità, della sosta e dei parcheggi.

Tutti questi professionisti hanno partecipato anche alla redazione del Piano Struttura.

Lorenzo Mazzini è stato il garante per la Comunicazione.

L'ufficio tecnico ha seguito il lavoro nel suo complesso. L'arch. Luisa Viti e il geom. Emiliano Fastelli hanno fornito tutto il materiale comunale disponibile, hanno seguito sia la fase analitica che quella progettuale dando un prezioso aiuto al Gruppo di Progettazione.

Per la parte della Amministrazione Comunale ha seguito i lavori l'assessore delegato, sindaco del Comune, dott. Stefano Scaramelli.

INDICE

1 PREMESSA 6
2 Introduzione: dal PS al RU/PO 8
2.1 Dal PS al PO: le valutazioni/raccomandazioni di Regione e Provincia 9
2.2 Gli incontri di concertazione con la Regione e la partecipazione 10
3 Il Quadro Conoscitivo 14
3.1 Il rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati 14
3.2 Il censimento delle barriere architettoniche 15
3.3 La schedatura degli edifici storici 18
3.4 La schedatura degli isolati della Città recente 19
3.5 La schedatura dell'edilizia della Città storica 21
4 Linee di indirizzo ed obiettivi generali: Il PROGETTO DI PIANO 24
4.1 Tutela delle risorse del territorio 24
4.2 Gestione degli insediamenti esistenti 25
4.3 Trasformazioni degli assetti insediativi 35
5 Dimensionamento del PO 41
5.1 Residenza 42
5.2 Turistico ricettivo 42
5.3 Produzione 43
5.4 Commercio Media Distribuzione 43
5.5 Commercio Grande Distribuzione 43
5.6 Direzionale 44
5.7 Standard urbanistici 44
6 Il Piano Operativo: istruzioni per l'uso 50
6.1 La valutazione geologica e idraulica 53
6.2 La valutazione ambientale strategica e la Vinca 56
6.3 La valutazione degli spazi della viabilità 59
7 La verifica di coerenza ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.r. 65/2014 60

1 PREMESSA

La presente relazione illustra i principali contenuti del Piano Operativo del Comune di Chiusi.

Esso si compone di quattro parti principali e di una introduzione che fa riassume i maggiori passaggi "burocratici" affrontati nella fase di passaggio dal Piano Struttura al Piano Operativo, ora Piano Operativo.

Nella prima, *"il quadro conoscitivo"*, sono illustrate le modalità con le quali si sono raccolte una serie di informazioni relative alle aree urbanizzate ed agli edifici del territorio aperto, oltre a quelle riferite al livello di accessibilità per persone diversamente abili rilevato nei maggiori edifici di interesse collettivo.

Nella seconda parte, *"linee di indirizzo ed obiettivi generali"*, sono esposte le principali tematiche affrontate dal Piano Operativo: la definizione delle regole per la gestione del territorio aperto, l'individuazione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e la disciplina delle trasformazioni nel territorio urbano.

Nella terza parte, *"dimensionamento del PO"* sono inseriti i dati relativi al quinquennio di valenza del Piano, suddiviso nelle principali destinazioni d'uso. Una parte del capitolo è inoltre dedicata alla verifica degli standard urbanistici.

La quarta parte "il Piano Operativo: istruzioni per l'uso" fornisce le indicazioni per una corretta lettura degli elaborati grafici, cioè delle tavole *"Usi del suolo e modalità d'intervento e di attuazione"* e del significato e valore prescrittivo dei segni grafici e delle sigle in esse contenuti.

Nelle parti successive sono inserite le risultanze sintetiche dei lavori specifici degli altri professionisti che hanno seguito particolari tematiche: geologia, idraulica, viabilità. Infine è inserita anche la parte di coerenza con la strumentazione di livello superiore. Per tutte queste si rimanda comunque alle specifiche relazioni compresa quella di VAS.

Il PO è composto da una lunga serie di elaborati come di seguito indicati.

QUADRO CONOSCITIVO

QC.1 Studio sull'accessibilità delle strutture di uso pubblico
QC.2 Schede del patrimonio edilizio esistente (UTOE 2-9)
QC.3 Studio sulle strade urbane e sui parcheggi pubblici
QC.4 Quaderno dei servizi –Aree preordinate all'esproprio ai sensi del DPR 327/2001

PROGETTO

1. Relazione Generale del Piano Operativo

2. Rapporto Ambientale - VAS
   - Allegato 01 – Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Aria Scala 1:10.000
   - Allegato 02 – Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Acqua Scala 1:10.000
   - Allegato 03 – Quadro di riferimento ambientale – Ambiente Suolo e Paesaggio Scala 1:10.000
   - Allegato 04 – Sintesi non Tecnica

3. Valutazione di incidenza
   - Allegato 01 – Elementi naturali e seminaturali e azioni di Piano Scala 1:10.000

4. Elaborato RIR
   - Allegato 01 - Elementi vulnerabili ed inviluppo delle aree di danno Scala 1:10.000
   - Allegato 02 – Scheda di Informazione (Allegato V, Sez. III, D.Lgs. 334/99 e s.m.i.)

5. Norme Tecniche di Attuazione - NTA

6. Allegati alle NTA:
   - Allegato 01 - Schede Norma dei BSA
   - Allegato 02 – Schede Norma Centro Antico
   - Allegato 03 - Progetti Norma Aree di Trasformazione
   - Allegato 04- Quadro Previsionale Strategico

7. Elaborati cartografici di progetto - Usi del suolo e modalità di intervento e di attuazione:

Tavola 1	Territorio rurale	scala 1: 10.000
Tavola 2.1	Territorio urbanizzato: Montallese Dolcianello	scala 1: 2.000
Tavola 2.2	Territorio urbanizzato: Querce al Pino	scala 1: 2.000
Tavola 2.3	Territorio urbanizzato: Chiusi Città	scala 1: 2.000
Tavola 2.4	Territorio urbanizzato: Chiusi Scalo	scala 1: 2.000
Tavola 2.5	Territorio urbanizzato: Le Biffe	scala 1: 2.000
Tavola 3	Ricognizione dei vincoli paesaggistici	scala 1:10.000

8. Indagini geologiche

8.1 Relazione e Schede di Fattibilità	
8.2 Tavola FGS 1.1 Zone significative – Montallese Dolcianello	scala 1: 2.000
8.3 Tavola FGS 1.2 Zone significative – Querce al Pino	scala 1: 2.000
8.4 Tavola FGS 1.3 Zone significative – Chiusi Città -	scala 1: 2.000
8.5 Tavola FGS 1.4 Zone significative – Chiusi Scalo	scala 1: 2.000
8.6 Tavola FGS 1.5 Zone significative – Le Biffe	scala 1: 2.000

9. Indagini idrauliche

9. FI01 - Relazione di fattibilità idraulica	
9.2 Tavola FI02-1 Carta della fattibilità idraulica Montallese - Dolcianello -	scala 1: 2.000
9.3 Tavola FI02-2 Carta della fattibilità idraulica Querce al Pino	scala 1: 2.000
9.4 Tavola FI02-3 Carta della fattibilità idraulica Chiusi Città	scala 1: 2.000
9.5 Tavola FI02-4 Carta della fattibilità idraulica Chiusi Scalo	scala 1: 2.000
9.6 Tavola FI02-5 Carta della fattibilità idraulica Le Biffe	scala 1: 2.000

2 Introduzione: dal PS al RU/PO

Durante l'espletamento dell'incarico di redazione del piano, iniziato a maggio 2014, sono intervenute delle variazioni e delle modifiche sia alla strumentazione che alla legislazione urbanistica regionale che hanno costretto il Comune ed il Gruppo di Progettazione a modificare e a ricalibrare il lavoro in corso d'opera.

In modo particolare è entrata in vigore

1) la nuova legge urbanistica toscana n. 65/2014 che ha introdotto, tra le altre novità, la modifica della denominazione del Regolamento Urbanistico in Piano Operativo aggiornandone in parte i contenuti,

2) la Direttiva per la parte di analisi e prescrizioni che interessa la tematica geologica; la Direttive 53R vigente ma in fase di ridefinizione,

ed è stato presentato

3) il nuovo Piano Territoriale Regionale, adottato a novembre 2014 ed approvato ad aprile 2015 (poco prima della consegna definitiva degli elaborati da parte del GdP).

Tutti questi cambiamenti hanno contribuito a riaggiornare i contributi analitici e progettuali.

Per il Piano Struttura per il quale era stato Avviato il procedimento nel settembre 2014 con Delibera del Consiglio comunale, è stato riaggiornato con una integrazione approvata in CC nell'aprile 2015 a seguito anche di un confronto con la struttura regionale competente.

Il Regolamento Urbanistico è stato trasformato in Piano Operativo e gli elaborati tutti sono stati modificati e adeguati alla nuova normativa.

La stessa legge urbanistica toscana però ha previsto nell'articolato anche i casi di passaggio da uno strumento all'altro contemplando le varie alternative lasciate all'autonomia del singolo ente locale.

In modo particolare tutto il Capo I del Titolo XI è dedicato alle norme transitorie prevedendo la varia casistica per ogni singola fattispecie. Cioè per i Comuni che si vengono a trovare a cavallo tra PS e RU avviato o adottato e con la procedura di VAS in itinere.

In modo particolare l'art.232 fissa le disposizioni transitorie per i comuni dotati di Piano strutturale approvato e recita: *"1. Il comune che, alla data di entrata in vigore della presente legge, risulti dotato di piano strutturale approvato ma privo del Piano Operativo ai sensi dell'articolo 55 della l.r.1/2005, adotta il piano operativo di cui all'articolo 95, ove necessario in contestuale variante al piano strutturale, nel rispetto delle disposizioni della presente legge. L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato è effettuata ai sensi dell'articolo 224.*

2. Fino all'adozione del piano operativo, il comune può formare solo varianti semplificate al piano strutturale e al PRG di cui agli articoli 29, 30, 31 comma 3, e 35.

3. Fino all'adozione del piano operativo, di cui al comma 2, non sono consentiti gli interventi edilizi di cui all'articolo 134, comma 1, lettere a), b), f) ed l). Sono ammessi gli interventi previsti nelle varianti approvate ai sensi del comma 2, gli interventi edilizi consentiti alle aziende agricole, gli interventi previsti da piani attuativi approvati e convenzionati, nonché gli interventi convenzionati comunque denominati la cui convenzione sia stata sottoscritta prima dell'entrata in vigore della presente legge. "

Nel caso in questione il Comune ha scelto di adottare il nuovo strumento denominandolo Piano Operativo (con le indicazioni di cui all'art. 95) ma anche intervenendo sul procedimento di riavvio del procedimento del PS integrando lo stesso. Di conseguenza come operazione preliminare si è proceduto alla individuazione del "perimetro del territorio urbanizzato" secondo le indicazioni dell'art.224. Considerando, cioè, il territorio urbanizzato le parti dello stesso "non individuate come aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola nei piani strutturali …"

2.1 Dal PS al PO: le valutazioni/raccomandazioni di Regione e Provincia

In sede di approvazione del Piano Struttura le autorità competenti (Provincia e Regione) hanno fatto una serie di valutazioni con valore di raccomandazioni da seguire nella fase di stesura del Regolamento Urbanistico oggi Piano Operativi.

In modo particolare la Provincia ha proposto un Contributo ai sensi dell'art.27 della LR 1/05 in merito:

- al Dimensionamento_ precisando che "il primo RU" dovrà privilegiare lo sviluppo nella città consolidata de jure e de facto rispetto ai "nuovi impegni di suolo" al fine di "assumere i requisiti ed i caratteri della ricucitura e del completamento …. Arrestando i processi di progressiva dilatazione del costruito ….". Il tutto con una particolare attenzione a non "oltrepassare il perimetro della pertinenza del sistema urbano provinciale".

- al territorio rurale da declinare come zone di esclusiva funzione agricola (in parte) in cui gli interventi ammessi sono quelli esclusivamente compatibili con i PAPMAA.

- alle aree di pertinenza BSA da salvaguardare e mantenerne i caratteri originari.

- all'insediamento della zona produttiva di Montallese (UTOE 9) previsione confermata in fase di approvazione dall'Amministrazione Comunale.

In coerenza con le raccomandazioni il PO ha cercato di assolvere alle stesse condividendole però anche con l'Amministrazione Comunale e assoggettandole alle scelte amministrative.

La Regione ha prodotto invece un Contributo post-adozione riguardante:

a) enucleando gli interventi urbanistico-edilizi secondo la dicitura: a) Recupero edilizio e urbanistico RUE, b) Nuovo impegno di suolo (NI), c) nuovo consumo di suolo (NU). Tale declinazione, già inserita in fase di approvazione del PS, è stata la base di partenza del primo Piano degli Interventi a cui lo stesso si adeguato pedissequamente.

b) sottolineando l'importanza strategica della messa in sicurezza idraulica del territorio che per alcune UTOE risultano prioritarie rispetto ai nuovi interventi di trasformazione,

c) specificando che nel territorio rurale a prevalente o ad esclusiva funzione agricola "di norma sono consentiti impegni di suolo esclusivamente per finalità collegate con la conservazione e lo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse".

Anche questo Contributo si è tenuto nella corretta valutazione nella stesura del PO in coerenza comunque anche con le valutazioni emerse in fase di confronto con l'Amministrazione.

2.2 Gli incontri di concertazione con la Regione e la partecipazione

La redazione del PO è stata condivisa con la popolazione attraverso l'incontro pubblico nel quale sono stati illustrati i contenuti del piano operativo e della VAS. L'incontro si è svolto al teatro comunale in data 13.03.2015 alla presenza dell'amministrazione, dei funzionari dell'ufficio tecnico e dei progettisti del PO.

La redazione del PO è stata in parte condivisa anche con i responsabili della struttura regionale urbanistica con un paio di incontri al fine di confrontarsi con gli stessi in data 27.02.2015 e 27.03.2015. Gli incontri hanno solo valore informale e non impegnano la Regione in alcun modo. Ciò nonostante solo per lasciare traccia degli argomenti trattati si propone una sintesi degli stessi con le valutazioni sintetiche del caso. In coda si allegano i verbali redatti ai fini interni per rispondere alla Certificazione ISO di cui lo Studio capogruppo è dotato. In allegato alla presente si riportano i verbali di cui sopra.

In sintesi gli argomenti trattati sono stati i seguenti:

a) Chiusi Scalo AV si ritiene necessario sottoporre la proposta all'ufficio competente regionale. (in seguito è giunto il parere formale della Regione come Contributo all'Avvio del Procedimento del PO che ritiene "prematura qualsiasi ipotesi localizzativa della nuova stazione AV/AC" essendo la discussione con le autorità competenti _ Regioni e Stato _ ad uno stadio preliminare. Lo stesso una volta approvato sarà automaticamente inserito in variante della strumentazione urbanistica generale);

b) Perimetro Territorio Urbanizzato art.224_inserire secondo nuove definizioni della Legge urbanistica toscana;

c) Perimetri vincoli Dlgs 42/04_inserire aree di esclusione dal cd vincolo Galasso secondo la definizione originaria;

d) Individuazione aree degradate_il PO le deve recepire successivamente alla individuazione fatta con la strumentazione regionale;

e) Zona Agricola Ristrutturazione Urbanistica _ secondo legge la stessa può avvenire solo attraverso piano attuativo e co-pianificazione;

f) Piano Protezione Civile_ inserire nel PO le aree di primo assembramento;

g) VAS_PS_ Essendo il PO in variante PS, la VAS deve avere un capitolo dedicato;

h) BSA _ Devono essere inseriti nel PO quelli previsti dal PTCP Siena;

i) Social Housing _ La legge toscana afferma che la previsione è da considerarsi ai fini dello standard.

Tutti i temi individuati sono stati presi in considerazione e riportati nei vari elaborati di Piano a cui si rimanda.

Estratto Verbale ad uso interno Incontro del 27 febbraio 2015

Verbale riunione del 27.02.2015

Luogo: Regione Toscana, Firenze via di Novoli, 26

Presenti:

Regione Toscana: Luca Signorini, Filomena Caradonna, Claudia Di Passio (Geologia)
Comune di Chiusi: Sindaco Scaramelli, Resp. Proc. Luisa Viti, Emiliano Fastelli
Gruppo di progettazione: Daniele Rallo, Antonio Mugnai, Lisa De Gasper, Stefania Mencacci

CRONOPROGRAMMA E TEMI RU
Il sindaco illustra i principali temi del nuovo strumento urbanistico operativo e in particolare:

- *Recupero della Fornace Montorio*
- *Realizzazione stazione alta velocità con recupero della volumetria dell'area ex centro carni*
- *Due interventi di social housing con recupero di strutture esistente (ex dormitorio RFI) a Chiusi Scalo e Querce al Pino.*

La volontà del sindaco è di andare in adozione prima della scadenza elettorale.

PROCEDIMENTO DI ADOZIONE APPROVAZIONE e AVVIO PROCEDIMENTO VAS
Il Comune ha approvato il PS nell'ottobre del 2012.
Ha avviato il procedimento di VAS per la formazione del nuovo RU con contestuale variante al PS nel maggio 2014 quindi antecedentemente all'entrata in vigore della nuova legge urbanistica Toscana.

La nuova LUR prevede per la fattispecie del comune di Chiusi due procedure per l'adozione dello strumento urb operativo.

1. *Adozione e approvazione ai sensi dell'art. 230 per i comuni che hanno avviato il procedimento di VAS e concluso la fase di consultazione ai sensi della LR 10/2010. IL RU adottato e approvato ai sensi dell'art. 230 può riguardare però le sole parti di territorio urbanizzato.*
2. *Adozione e approvazione ai sensi dell'art. 232 per i comuni dotati di PS approvato. Questi comuni adottano e approvano il PO con le procedure di cui all'art. 95.*

   Signorini consiglia di adottare/approvare il nuovo strumento ai sensi dell'art. 232 come PO
   Per il comune di Chiusi che ha avviato e concluso il procedimento di VAS e concluso la fase di consultazione, è necessario produrre un documento (da far passare in consiglio comunale) che integri l'avvio del procedimento già redatto ai sensi dell'art.15 della L.R. 01/05, in cui sia esplicitato:

- *che i contenuti del PO sono i medesimi del RU;*
- *che il perimetro del territorio urbanizzato è quello individuato ai sensi dell' art. 224 e pertanto corrispondente alle UTOE 1-9;*
- *che verrà inserita una norma che non consente il cambio di destinazione d'uso in area agricola mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.*
- *Che, anche alla luce del punto precedente, non sono previsti interventi che necessitano il parere della conferenza di c-opianificazione;*

CAMBIO D'USO – COPIANIFICAZIONE REGIONE COMUNE
La procedura di copianifiazione con la regione prevede l'invio della documentazione e nei successivi 30 gg la regione da parere favorevole ai fini dell'adozione. Tale tempistica non è compatibile con eventuale adozione a fine aprile 2015.
Andranno quindi rinviati da questo PO tutti i possibili interventi che prevedono la co-pianificazione. Questi sostanzialmente sono:

- *Cambio a destinazione commerciale del Centro Etrusco. Attualmente il centro commerciale etrusco è in zona produttiva artigianale con vendita prodotti tipici. Sarebbe da trasformare in GSV in quanto ha i connotati*

commerciali con superficie di vendita maggiore di 2.500 mq (richiesti 4.500 mq sup. vendita). Questo necessita parere in co-pianificazione quindi per questo PO si decide di lasciare la disciplina normativa attualmente in vigore per la zona.

- *In zona agricola gli interventi previsti dai PMAA che prevedono perdita di destinazione d'uso da agricola ad altro uso sono soggetti al parere della conferenza di copianificazione (vedi comma 8, art.64, LR 65/14). Pertanto tali interventi non dovranno essere consentiti dal PO.*

SOCIAL HOUSING
Il comune chiede se gli interventi di social housing sono da classificarsi come zone a standard o come aree residenziali al pari delle altre e che quindi in tal caso andrebbero ad erodere i rispettivi m2 di SUL del dimensionamento.

Gli interventi di social housing sono normati dagli articoli 62 e 63 comma 3 della nuova LR 65/2014.
La nuova legge dice che l'alloggio sociale costituisce standard aggiuntivo rispetto a quello definitivo al DM 1444/1968. Tali interventi pertanto non andranno ad erodere il dimensionamento residenziale del PS.

DIMENSIONAMENTO PS
Il dimensionamento del PS è diviso per UTOE e per destinazioni d'uso nelle seguenti categorie di intervento:

- *Recupero*
- *Nuovo impegno di suolo*
- *Nuova urbanizzazione*

Si chiede se è possibile trasferire quantità di m2 di SUL dagli interventi a maggiore consumo di suolo e più impattanti verso interventi che riducono il consumo di suolo. Quindi da NU a NI e da NU e NI a recupero (REU).
La regione dice che questo è possibile e non vede particolari problemi, salvo passare però per una variante al PS (di tipo semplificato).

Si chiede, inoltre, se interventi diretti (edificazioni/ampliamenti/cambi d'uso) di modesta entità sono ammissibili senza prelievo dal dimensionamento PS (e senza controllo/monitoraggio), considerando, fra l'altro, che la semplificazione/liberalizzazione di alcuni interventi, introdotta con le recenti disposizioni statali, rende difficile il controllo dei medesimi.
La regione dice che è possibile ponendo delle soglie agli interventi diretti e ai cambi d'uso.

La variante semplificata al PS di cui all'art.30 della LR 65/2014 potrà essere portata in consiglio comunale nella stessa data di adozione del PO e seguendo le procedure di cui all'art.32.

ADEGUAMENTO PIT
Il nuovo PIT sarà presumibilmente approvato in data 10.03.2015.

La strumentazione urbanistica dovrà adeguarsi e recepire i contenuti del nuovo PIT partendo dal livello di pianificazione superiore; prima dovrà quindi adeguare il PS e poi il prossimo PO.
In questo PO sarà sufficiente verificare la congruenza delle scelte di piano con i contenuti del piano paesaggistico.

TEMA GEOLOGIA
E' stato richiesto alla Dott.ssa Claudia Di Passio se qualora nel contesto di un'area con previsione di interventi siano incluse aree in classe di pericolosità geologica molto elevata (G4), nel caso di una destinazione a verde, necessiti o meno lo studio del fenomeno morfologico e la predisposizione dell'eventuale progetto delle opere di consolidamento e bonifica a supporto dell'adozione del RU.
La Dott.ssa ha precisato che se la classe 4 ricade all'interno di un'area con previsione di interventi, a prescindere dalla destinazione d'uso necessita lo studio di dettaglio del fenomeno che ha portato all'assegnazione della classe 4 .
Pertanto visto i tempi alquanto ristretti per l'esecuzione di studi supportati da una campagna di indagine geognostica e di eventuali progetti di messa in sicurezza in rapporto alla data di deposito al Genio Civile per l'adozione, è stato ipotizzato di valutare la possibilità di riperimetrare le aree con previsione di interventi escludendo le zone ricadenti in classe di pericolosità geomorfologica 4.
Il problema permane per l'immobile della Fornace Montorio in quanto una parte ricade in classe 4 e necessita verificare se tale porzione è quella destinata alla demolizione o al recupero. E' probabile che per tale porzione qualora non fosse possibile escluderla dall'area di intervento urbanistico necessiti uno studio ed un progetto di un'opera di messa in sicurezza. Al riguardo mercoledì mattina è stato fissato un appuntamento al Genio Civile di Arezzo per ulteriori precisazioni in merito.

E' stato inoltre richiesto alla Dott.ssa quali saranno i contenuti del Regolamento di Attuazione in materia di indagini geologiche di prossima adozione in sostituzione del DPGR 53/R; la Dott.ssa ha fatto presente che sebbene ancora in corso

di redazione e quindi non siano noti nel dettaglio i contenuti, il regolamento porterà alcune sostanziali variazioni ed integrazioni, tra le quali la definizione del rischio che andrà ad aggiungersi a quella della pericolosità già presente; il fine è di redigere degli strumenti che si interfaccino con i Piani di Gestione del Rischio e tra i diversi enti sovraordinati quali Autorità di Bacino e Protezione Civile.
Con l'entrata in vigore di tale Regolamento lo studio redatto a supporto del PS necessiterà pertanto di implementazioni e variazioni alle cartografie tematiche geologiche, certe qualora avvenga prima dell'adozione.

Viene concordato un successivo incontro in cui si illustreranno i contenuti del nuovo PO in data 27.03.2015 alle ore 10.00.

Estratto Verbale ad uso interno Incontro del 27 marzo 2015

Verbale riunione del 27.03.2015
Luogo: Regione Toscana, Firenze via di Novoli, 26
Presenti:

Regione Toscana: Luca Signorini, Filomena Caradonna
Comune di Chiusi: Resp. Proc. Luisa Viti,
Gruppo di progettazione: Daniele Rallo, Antonio Mugnai, Lisa De Gasper, Andrea Massi

PROCEDIMENTO DI ADOZIONE APPROVAZIONE e AVVIO PROCEDIMENTO VAS

In sintesi gli argomenti trattati nel corso dell'incontro sono stati i seguenti:
CHIUSI SCALO AV
si ritiene necessario sottoporre la proposta all'ufficio competente regionale. (in seguito è giunto il parere formale della Regione come Contributo all'Avvvio del Proccedimento del PO che ritiene "prematura qualsiasi ipotesi localizzativa della nuova stazione AV/AC" essendo la discussione con le autorità competenti _ Regioni e Stato _ ad uno stadio preliminare. Lo stesso una volta approvato sarà automaticamente inserito in variante della strumentazione urbanistica generale);

PERIMETRO TERRITORIO URBANIZZATO ART.224
Si ricorda di inserire il perimetro del centro urbanizzato secondo nuove definizioni della Legge urbanistica toscana;

VINCOLI PAESAGGISTICI D.Lgs 42/2004
Inserire in PO una tavola di ricognizione dei vinvocli eistenti ai sens dell'art. 136 e 142 del D.Lgs 42/2004 comprensive delle aree di aree di esclusione dal cd vincolo Galasso secondo la definizione originaria (zone A e B prg vigente 1985);
L'individuazione aree degradate ai sensi dell'art 143 del D.Lgs saranno recepite a livello di PO successivamente alla individuazione fatta con la strumentazione regionale;

ZONA AGRICOLA RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA
In zona gli interventi di ristrutturazione urbanistica secondo legge la stessa possono avvenire solo attraverso piano attuativo e procedimento di co-pianificazione;

PIANO PROTEZIONE CIVILE
inserire nel PO le aree di cui al piano di protezione civile e in particolare non prevederne la trasformazione. Devono essere inserite le aree di ammassamento ricovero e attesa.

VAS PS
Essendo il PO in variante PS, la VAS deve avere un capitolo dedicato alle valutazione del PS;

BSA
Devono essere inseriti nel PO quelli previsti dal PTCP Siena;

SOCIAL HOUSING
La legge toscana afferma che la previsione è da considerarsi ai fini dello standard.

3 Il Quadro Conoscitivo

3.1 Il rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati

Secondo le disposizioni della nuova legge urbanistica è stato effettuato il rilievo delle aree urbanizzate e degli aggregati già individuato nella fase di stesura del Piano Strutturale. Questo operazione si basa sull'osservazione puntuale del territorio e sull'annotazione, in una sorta di block notes, di una serie di informazioni non sempre direttamente rilevabili dalla cartografia tecnica regionale. Queste informazioni si riferiscono sia all'edificato (numero di piani, destinazioni d'uso prevalenti, accessi...) sia agli spazi aperti ed a quelli di pertinenza - di uso individuale o collettivo, pubblico o privato - (uso, trattamento del suolo e pavimentazione, colture ed orditure, elementi vegetazionali, manufatti...), parcheggio e percorsi. Nello stesso tempo viene effettuato un rilievo fotografico che fornisce ulteriori livelli di conoscenza e testimonianza non soltanto per quanto riguarda il contesto generale ma anche gli elementi architettonici e decorativi ricorrenti. Nella redazione di un piano urbanistico di dettaglio i sopralluoghi ed il rilievo "sul campo" così fatti costituiscono uno dei principali strumenti di analisi e di supporto al progetto.

Tale operazione è oggi in parte facilitata dalla mappatura informatica facilmente reperibile dalla rete, anche se il walking è un elemento insostituibile.

Il lavoro ha dato luogo ad una schedatura puntuale per edifici di pregio, per aggregati in altri casi o per isolati per la città recente.

3.2 Il censimento delle barriere architettoniche

Un ulteriore livello di approfondimento, riguardante in modo prevalente i contesti urbani o comunque i centri abitati, è quello della raccolta di dati e notizie che devono confluire nel censimento delle barriere architettoniche quale elemento indispensabile alla definizione della proposta di "programma di intervento per l'abbattimento delle barriere architettoniche ed urbanistiche", parte integrante del Piano Operativo così come richiesto dalla legge urbanistica regionale.

I luoghi di interesse collettivo e gli interventi per garantire un'adeguata fruibilità delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città costituiscono il complemento del progetto di piano che persegue innanzitutto la riqualificazione degli spazi di uso pubblico ed il loro potenziamento, sia in termini quantitativi che qualitativi, anche attraverso l'individuazione di operazioni che "mettano in rete" i singoli elementi, attrezzature, piazze, giardini e campi di gioco.

Nello specifico allegato al Quadro Conoscitivo "Censimento delle barriere architettoniche nelle aree urbane e nel centro antico: relazione e schede" sono esposti in modo più dettagliato i criteri e le metodologie seguiti. In sostanza sono stati censiti gli edifici con funzioni sociali: scolastiche, sanitarie, assistenziali, culturali, sportive, gli edifici sedi di riunioni o spettacoli compresi i circoli privati, gli edifici di culto, gli edifici destinati ad attività ricettive ed alla ristorazione, gli edifici sedi di esercizi commerciali, gli edifici sedi di attività artigianali di servizio, gli edifici aperti al pubblico legati all'attività dei trasporti, le strutture private quali banche e sedi associazionistiche varie.

Le strutture censite sono complessivamente circa una cinquantina.

Esempio di schedatura _ Impianto sportivo a Montallese

Studio sull'accessibilità delle strutture di uso pubblico

01. IMPIANTO SPORTIVO – Montallese

Estratto planimetrico - Tavola dell'accessibilità



Estratto fotografico







Accessibilità

ACCESSIBILE NON A NORMA

Annotazioni

Lo spogliatoio dell'impianto sportivo risulta accessibile attraverso un percorso in ghiaia sul retro dell'edificio, non sembrano esistere particolari barriere che ostacolino il passaggio ma potrebbero essere realizzati piccoli interventi di sistemazione del percorso dall'area di pertinenza fino al cancello (prima foto a sinistra). Anche l'ingresso principale (seconda foto) non presenta barriere, da qui però, diventa impraticabile il percorso verso lo spogliatoio che vede l'attraversamento di un tendone e di una tribuna con gradinate (ultima foto a destra). Necessari interventi di adeguamento.

Comune di Chiusi – Piano Operativo







Gli estratti planimetrici individuano l'ubicazione degli edifici di uso pubblico ed il loro grado di accessibilità (accessibile a norma, accessibile non a norma e non accessibile) ed è basata principalmente sull'analisi di elementi tecnico-architettonici; nelle schede prodotte e riportate in seguito, sono evidenziati gli interventi necessari per l'adeguamento alle normative vigenti. Le strutture rilevate sono in totale 52. Va precisato che, visto l'obiettivo stesso del lavoro in questione, si è ritenuto opportuno limitare l'analisi alle parti di accesso degli edifici, alle pertinenze e ai percorsi esterni, senza entrare nel merito della possibilità di fruire degli spazi interni (collegamenti verticali, servizi igienici); pertanto i giudizi e le valutazioni si riferiscono all'oggetto dei rilievi e non all'edificio nel suo complesso (per una visione più dettagliata si rimanda al P. E. B. A.). Il rilievo in campo ha considerato quattro classi principali di barriere:

- barriere fisiche 'fisse' : presenza di dislivelli risolti con rampe, scale, gradoni; dimensioni inadeguate dei passaggi e degli spazi di stazionamento e manovra; tipo di materiali usati soprattutto per le pavimentazioni;
- barriere' mobili' dovute alla scarsa sensibilità, alla carenza culturale in materia dei cittadini, degli amministratori e dei progettisti (motorini e auto parcheggiati in modo da creare ostacolo alla circolazione pedonale, vasi e altri oggetti apposti esternamente ai negozi);
- barriere dovute alla mancanza di manutenzione e/o all'errata esecuzione di opere (pavimentazioni sconnesse, buche, dettagli tecnici non realizzati ad opera d'arte);
- barriere dovute all' assenza di interventi e/o di informazione.

Il primo caso si riferisce, in particolare, alle disabilità di tipo sensoriale (istallazione di mappe tattili, segnalatori luminosi, ecc.), il secondo invece è un problema di carattere generale. Laddove c'è informazione, la persona con problemi di disabilità può valutare l'opportunità di affrontare o no un'esperienza, ma in assenza di informazione si preferisce sempre non 'rischiare'.

3 CONCLUSIONI

Dai rilievi svolti emerge come spesso l'accessibilità non viene ottenuta attraverso interventi migliorativi o progettuali sui manufatti, ma si manifesta come assenza di ostacoli dovuta alla semplicità del contesto. La percentuale di strutture accessibili ma non a norma risulta piuttosto elevata anche soltanto per quanta riguarda la zona di accesso e i percorsi esterni.

A questo proposito va notato che spesso non sono necessari interventi pesanti, ma sarebbero sufficienti piccoli accorgimenti legati anche alla manutenzione e all'uso dei materiali, soprattutto nelle pavimentazioni. In altri casi invece, come negli edifici di valore storico-architettonico, ed in particolari situazioni di morfologia del terreno, l'adeguamento risulta più complesso, ma sono comunque da auspicare soluzioni che, anche se non perfettamente in linea con le normative, si pongano lo scopo di rendere più agevole la fruizione degli edifici aperti al pubblico.

Sembrano da privilegiare, nella priorità degli interventi, quelle strutture che rivestono particolare valore dal punta di vista

3.3 La schedatura degli edifici storici

Una parte molto importante del quadro conoscitivo è riservata allo studio approfondito degli edifici di antica formazione diffusi in ambito rurale o riferibili ai centri urbani minori.

La ricognizione del patrimonio edilizio è stata effettuata in maniera dettagliata organizzando i dati in schede in grado di fornire una conoscenza quanto più possibile esaustiva sulla natura dei manufatti, sul loro stato di conservazione e, più in generale, sulle caratteristiche insediative dei complessi presi in esame.

Per il lavoro di schedatura sono stati svolti sopralluoghi specifici ed approfonditi da parte dei rilevatori del Gruppo di Progettazione. Questo rilievo è rappresentato in 320 schede di dettaglio dei del patrimonio edilizio di antico impianto in Centro Storico e in altre 1000 circa schede per gli altri edifici in zona consolidata esterna al centro storico.

Il rilievo è parte integrante del Quadro Conoscitivo del Piano Operativo in sintonia con quanto già inserito nel Piano Strutturale approvato ed è stato tradotto in schede normative specifiche nell'elaborato delle NTA.

L'allegato Schede Norma dei BSA "edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio e centri antichi ed aggregati: schede normative" riporta 165 Schede norma le quali contengono indicazioni di dettaglio in merito agli interventi che il Piano Operativo ha definito ammissibili per ciascuno edificio facente parte del contesto analizzato dalla scheda stessa. La scheda si completa con anche delle prescrizioni e indicazioni di carattere generale relative agli *spazi aperti* all'intero ambito di pertinenza che solitamente vengono tralasciati ma che invece sono fondamentali per salvaguardare l'edilizia ed il suo contesto.

3.4 La schedatura degli isolati della Città recente

Per completezza di informazione e per agevolare la ricognizione dell'Ufficio Tecnico si è proceduto anche alla schedatura dell'edilizia della Città recente. Solitamente l'edilizia della "periferia", cioè di quella parte di città che è stata costruita prevalentemente nel secondo dopoguerra "al di là" della città storica viene tenuta poco in considerazione e non degna di uno sguardo attento. L'esercizio dovrebbe essere proprio al contrario. E' la città recente che si contrappone alla città storica quella che dovrebbe essere maggiormente presa in considerazione. E' la parte di "città brutta" che si contrappone alla "città bella". Chiusi né è uno dei tanti esempi. All'importante centro storico costruito sulla altura delle colline si contrappone la periferia della città recente caratterizzata dall'edilizia della casa singola su lotto o dei palazzi-condomini. Si contrappone la città della produzione e del commercio, ma che ora è anche della residenza, costruita a valle attorno alle infrastrutture della ferrovia e dell'autostrada. Chiusi Scalo, sorto in un territorio bonificato in cui oggi si riversano tutte le problematiche idrauliche, ha quasi preso l'egemonia sul centro storico. Il tutto però viene ancora ammorbidito dal territorio delle colline del paesaggio toscano ancora mantenuto e salvaguardato dai sui abitanti in primis e dalla strumentazione urbanistica sempre meno flessibile. Cercare di governare il territorio anche nella sua componente edilizia è uno dei compiti dell'urbanistica anche se la disciplina e la strumentazione si devono concentrare prevalentemente sulla città pubblica, cioè sulla parte che viene utilizzata quotidianamente da tutta la collettività.

La schedatura ha riguardato la presa visione degli isolati più significativi dell'intera città cercando di far emergere anche il contesto. L'obiettivo è quello di dotare l'Ufficio Tecnico di un mezzo per monitorare il costruito. L'obiettivo per i progettisti è quello di analizzare criticamente per individuare principi e regole insediative e riproporle, o negarle argomentando, nel progetto di zoning e nel progetto di suolo. Il Piano Operativo fissa le regole "plano-volumetriche" con i parametri dell'indice di edificabilità, delle altezze, del rapporto di copertura e della percentuale di permeabilità.

La Scheda Norma o scheda progetto individua le invarianti per il progetto di suolo cercando di ri-finire la città pubblica e dando senso al disegno degli spazi collettivi futuri con quelli esistenti. Il progetto di zoning va oltre il tradizionale concetto di zona "burocratica" per cercare di innestarsi in un disegno coerente laddove vi sono aggiunte ed addizioni di nuova edificazione o di completa trasformazione.

Esempio Scheda Patrimonio Edilizio _ Centri Abitati

Comune della Città di Chiusi

Provincia di Siena

Piano Operativo 2015

SCHEDATURA PATRIMONIO EDILIZIO - CENTRI ABITATI — *Scheda Numero:* **02 . 001**

Toponomimo/via:	via Santissima Annunziata	**UTOE**	2. Propaggini di Chiusi città

Estratto CTR



Estratto Catastale



Destinazione edificio da rilievo	residenziale	**Destinazione edificio da ctr**	edificio residenziale
Epoca di costruzione	ante 1954	**Stato di conservazione**	buono
Valore storico	nessuno	**Edificio compreso in AT numero**	
Superficie coperta mq	100	**Numero piani FT (edificio principale)**	2
Altezza ml (edificio principale)	7	**Volume complessivo mc**	578
Note		**Vincolo**	-

Foto 1



Foto 2



Pagina 1

3.5 La schedatura dell'edilizia della Città storica

La schedatura della Città storica è invece più tradizionale. Riporta ad esempi consolidati nel tempo e nella tradizione urbanistica italiana: tutta la stagione dedicata ai piani particolareggiati dei Centri Storici. Anche Chiusi è dotato di uno strumento specifico che, seppur datato, ha contribuito ha mantenere e a salvaguardare questa parte di città. Il PO entra nel merito confermando l'unicità della città storica e provvedendo solamente a riaggiornare le norme di intervento o le regole edilizie già di per sé fortemente caratterizzate, disciplinando gli interventi consentiti per ogni singolo edificio.

Esempio di Scheda Centro Storico

la Scheda riporta anche la numerazione alle schedature inserite nel Piano Regolatore pre-vigente per non perdere la memoria storica delle stesse e per poter avere un possibile confronto con gli anni passati

Comune della Città di Chiusi — **Piano Operativo 2015**

Provincia di Siena

SCHEDATURA PATRIMONIO EDILIZIO - CENTRI ABITATI — *Scheda Numero:* **01 . 017**

Toponomimo/via:	Via S. Stefano	**UTOE**	1. Chiusi città
n. scheda PRG	01/Cappella	**Grado di Intervento**	Rc2

Estratto CTR



Estratto Catastale



Destinazione edificio da rilievo	servizi	**Destinazione edificio da ctr**	
Epoca di costruzione	ante 1954	**Stato di conservazione**	pessimo
Valore storico	storico	**Edificio compreso in AT numero**	
Superficie coperta mq	45	**Numero piani FT (edificio principale)**	1
Altezza ml (edificio principale)	4	**Volume complessivo mc**	184
Note	Rudere - Bene di interesse storico - artistico	**Vincolo**	Cappella Ex Cimitero di S. Stefano

Foto 1



Foto 2



Pagina 17

Esempio della precedente schedatura di piano pre-vigente

104

Isolato n.9

Piazza XX Settembre 2-3-4,
Via Lavinia 2
Via 2ª Cimina 1-3-5

MODIFICATO

RIEPILOGO SITUAZIONE E NORMATIVA UNITA' EDILIZIA — ISOLATO N° 9 — N° ELENCO 8
INDIVIDUAZIONE CATASTALE
VIA Piazza XX settembre 2 - (3) - 4 / Lavinia 2 - via II^ Cimina 1 - 3 — F.49 PART.LA N° 119 parte

ELENCO
- [X] EDIFICIO AVENTE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE
- [ ] EDIFICIO SIGNIFICATIVO PER TESTIMONIANZA STORICA
- [ ] EDIFICIO SIGNIFICATIVO PER CONNOTAZIONE TIPOLOGICA E/O DI AGGREGAZIONE

- [X] VINCOLATO DALLA SOVRINTENDENZA
- [ ] ASSIMILABILE
- [ ] VINCOLO PARZIALE

IMPIANTO TIPOLOGICO FUNZIONALE:

PIANI FUORITERRA: 3 + seminterrato

- [X] CENSITO AL CATASTO LEOPOLDINO DEL 1826
- [ ] CONSERVA L'IMPIANTO TIPOLOGICO ORIGINARIO
- [X] NON CONSERVA L'IMPIANTO TIPOLOGICO ORIGINARIO
- [ ] SENZA CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE RICONOSCIBILI

- [ ] CON ACCORPAMENTO DI PIU' UNITA' ORIGINALI
- [ ] CON SUDDIVISIONE DI UNA UNITA' ORIGINALE
- [X] CON CAMBIAMENTO DI TUTTE O DI PARTE DELLE TRAMEZZATURE SIGNIFICATIVE
- [X] CON CAMBIAMENTO DELLE SCALE INTERNE
- [ ] CON AGGIUNTA DI PIANI N°
- [ ] CON AMPLIAMENTI E/O SUPERFETAZIONI

EDIFICI COSTRUITI DOPO IL 1826:

- [ ] DAL 1826 AL 1918
- [ ] DAL 1826 AL 1900
- [ ] DAL 1900 AL 1918
- [ ] DAL 1918 AL 1945
- [ ] DAL 1945 AL 1970
- [ ] DOPO IL 1970

- [ ] EDIFICIO COSTRUITO SU AREA LIBERA
- [ ] EDIFICIO COSTRUITO IN SOSTITUZIONE DI FABBRICATO PREESISTENTE
- [ ] EDIFICIO COSTRUITO IN SOSTITUZIONE DI FABBRICATO DISTRUTTO EVENTI BELLICI

- [ ] EDIFICIO IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE — [ ] PER DIMENSIONI — [ ] PER CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE

- [ ] PRESENZA DI MURATURA CON SPESSORE SUPERIORE A 60 CM
TIPO DI SCALA: 1 diritta a rampa continua (°) [ ] SCALA A PENDENZA MOLTO RIPIDA
PRESENZA DI: [X] VOLTE [ ] ANDRONE [ ] PARETI O SOFFITTI DECORATI O A STUCCO

PROPRIETA': pubblica comunale — [X] UNICA [ ] PIU' PROPRIETARI

TOTALE APPARTAMENTI	OCCUPATI DAI PROPRIETARI	IN AFFITTO	VUOTI

DESTINAZIONE: PT uffici pubblici
P1° uffici pubblici P2° uffici pubblici P3°

DOTAZIONE DI SERVIZI:

- [ ] ANNESSI ESTERNI
- [ ] SUPERFICIE SCOPERTA DI PERTINENZA — [ ] DI USO COMUNE — [ ] DI USO INDIVIDUALE

STATO DI CONSERVAZIONE: buono

- [ ] SITUAZIONE DI DEGRADO PER

CATEGORIA D'INTERVENTO: C

PRESCRIZIONI PARTICOLARI:

(°) 2 rampa a pozzo

4 Linee di indirizzo ed obiettivi generali: Il PROGETTO DI PIANO

Le indicazioni dettagliate fornite attraverso la cartografia in scala 1:2.000 e dal rilievo sul campo permettono una più precisa definizione delle aree indicate dal Piano Strutturale, in modo che le perimetrazioni siano completamente verificate rispetto allo stato di fatto del territorio.

Si tratta in parte di un lavoro di trasposizione per adeguare la "zonizzazione" al passaggio di scala e quindi alla maggiore densità di segni cartografici; i criteri adottati sono costituiti dalla congruenza con la cartografia di base ed il riferimento agli elementi fisici rappresentabili del territorio.

Come nel Piano Strutturale, anche nel Piano Operativo l'individuazione di sistemi e sottosistemi allude a ruoli e caratteri prevalenti esistenti oppure da potenziare o incentivare nei differenti contesti della città, intesi come parti dotate di identità e di forma, non frammenti semplicemente accostati fra loro.

Due aspetti vengono ad essere evidenziati: la natura progettuale della definizione dei sistemi e la prevalenza come criterio di individuazione delle singole parti, ad esempio prevalenza di determinate caratteristiche morfologiche o di un insieme di usi specifici.

Questo assume maggiore importanza in quanto nel PO i Sistemi vengono articolati più dettagliatamente in modo da individuare meglio i differenti contesti, sia per quanto riguarda il ruolo e la "vocazione" funzionale, sia per quanto riguarda le loro caratteristiche costitutive (i principi insediativi, le tipologie prevalenti, gli elementi degli spazi aperti e le loro disposizioni, ...), le une e le altre in stretto rapporto di correlazione, e di conseguenza la disciplina degli interventi su ciascuna parte.

Il PO affronta la gestione del territorio suddivisa in *tre* principali tematiche:

- la definizione delle regole atte alla tutela delle risorse del territorio ed al loro corretto utilizzo;

- la gestione degli insediamenti esistenti in ambito urbano ed extraurbano _ Territorio Urbanizzato e Territorio Rurale;

- la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

4.1 Tutela delle risorse del territorio

In relazione alla tutela delle risorse naturali il Piano Operativo prescrive azioni che debbono essere svolte sia dai soggetti pubblici che da quelli privati in occasione di ogni intervento di modificazione e trasformazione dello stato di ogni singola porzione di territorio o di ogni singolo manufatto. In particolare si forniscono indicazioni in merito a canalizzazioni agricole, viabilità rurale, recinzioni di fondi ed appezzamenti di terreni, opere di sbancamento, scavi e rinterri, costruzioni interrate, elementi arborei isolati, filari e siepi, vegetazione ripariale.

Le invarianti strutturali e le tutele strategiche definite dal Piano Strutturale trovano nel Piano Operativo una loro collocazione e definizione specifica. In particolare sono disciplinate dal PO le aree di tutela dei centri antichi e degli aggregati e delle ville, le aree terrazzate ed i ciglionamenti, i boschi e le praterie naturali, le aree di interesse ambientale, i geotopi, i tipi e le varianti del paesaggio agrario, la tessitura agraria, le aree instabili, i siti contaminati e la viabilità storica.

In attuazione dei principi generali delle norme vigenti per l'edilizia sostenibile il Piano Operativo detta norme per la progettazione di qualità e sostenibilità edilizia, ambientale ed antisismica, in relazione alla compatibilità ambientale e paesaggistica, all'eco-efficienza energetica, al comfort abitativo ed alla salvaguardia della salute dei cittadini. Promuove inoltre la realizzazione degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili in e assicura che il loro inserimento nel territorio avvenga nel rispetto dei valori paesaggistici, storici ed architettonici che lo caratterizzano.

Ai fini della Tutela delle risorse il Piano con le NTA fissa i principi e le direttive per la salvaguardia ecologica. Tutto il titolo iv delle norme (da art.22 qd art.37) è dedicato a tale tematica. In modo particolare sono dettate norme: a) per le acque superficiali e sotterranee, b) per il sito SIR Lago di Chiusi, c) per il reticolo idrografico, d) per i manufatti idraulici, e) per le sistemazioni e trasformazioni agrarie, f) per la gestione e manutenzione della viabilità rurale, g) per le recinzioni degli appezzamenti dei terreni, h) per gli sbancamenti, i) per gli elementi vegetazionali.

Il PO detta inoltre delle particolari norme (Titolo V) sulle "invarianti strutturali e sulle unità di paesaggio" specificando ulteriormente quanto già in parte individuato nel PS. Queste sono individuate nel a) Centro Antico, nelle b) aree archeologiche, c) nei paesaggi agrari della bonifica, d) nei corridoi fisico-biologici, e) nella UdP Piana della Bonifica Leopoldina, f) nella UdP Colline di Chiusi, g) nella Piana dell'Astrone, h) nel Lago di Chiusi, i) nelle strade di interesse paesistico .

4.2 Gestione degli insediamenti esistenti

La disciplina degli insediamenti esistenti verte sostanzialmente sulla lettura ed organizzazione del territorio in Sistemi, Sottosistemi ed Ambiti.

Con i sistemi funzionali il Piano Operativo, in sintonia con il Piano Strutturale individua e stabilisce le condizioni qualitative di ogni singola parte del territorio comunale ed individua per esse la corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi e gli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente.

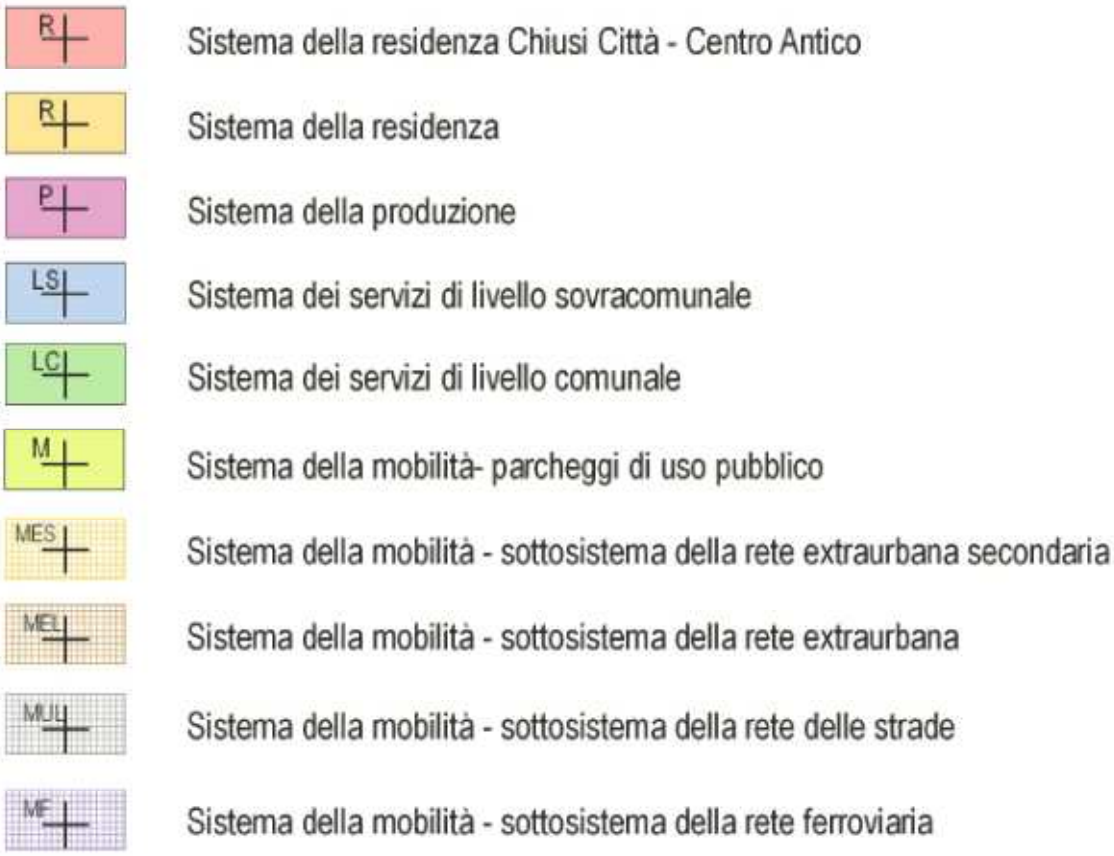
I sistemi individuati nel territorio del Comune di Chiusi sono: il sistema dei luoghi centrali, quello della residenza e della produzione che assieme costituiscono il sistema insediativo; il sistema ambientale riguardante prevalentemente il territorio aperto ed il sistema della mobilità.

La definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente è basata sullo studio dei caratteri tipologici ed aggregativi del territorio urbanizzato, nell'ambito della classificazione dei tessuti insediativi in sottosistemi funzionali.

Tale operazione è stata impostata nella prospettiva di fornire una classificazione delle aree urbane significativa dal punto di vista urbanistico ed in grado di rappresentare una sorta di griglia di riferimento di base non solo per la disciplina delle destinazioni d'uso ma anche per quella degli interventi sul patrimonio edilizio esistente; ad ogni sottosistema corrisponde infatti una categoria di intervento che rappresenta il livello ed il tipo di trasformazione che può essere attuato su quell'area.

La lettura ed il progetto per Sistemi e Sottosistemi funzionali.

Estratto Legenda 1/2000



Sistema insediativo: Sottosistemi insediativi_ Sottosistemi funzionali

Il Sistema insediativo è articolato in Sottosistemi caratterizzati da elevata omogeneità urbana, ed ognuno è caratterizzato da un Sottosistema Funzionale.

I Sottosistemi insediativi sono parti di città omogenee e sono state così individuate: a) Chiusi città, b) Propaggini di Chiusi città, c) Santa Caterina-Poggio Gallina, d) Chiusi, e) La Boncia, f) Porto di mezzo, g) Asse produttivo Colmatone-Le Biffe, h) Macciano-Poggio Olivo-Querce al Pino, i) Montallese (UTOE 9).

A sua volta ogni Sottosistema è articolato rispetto alla Funzione prevalente nel seguente modo:

- R_sottosistema funzionale residenziale, corrispondente ai luoghi dell'abitare, comprendendo con tale termine non solo gli edifici, ma anche gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della residenza.

- P_sottosistema funzionale produttivo, corrispondente ai luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità al servizio della produzione.

- **L**_sottosistema funzionale dei luoghi centrali, corrispondente ai luoghi d'incontro collettivo e d'integrazione sociale, caratterizzati da una concentrazione di attività commerciali e di servizi che assumono spesso un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività. Comprendono in genere le strutture che rappresentano i principali attrattori non solo per il territorio comunale ma anche per l'area vasta ed identificano una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata. Comprendono inoltre gli spazi aperti e edificati, quali piazze, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo e attrezzature commerciali.

- M_sottosistema funzionale della mobilità, corrispondente ai tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana ed extraurbana, ai tracciati ferroviari ed al sistema della sosta.

- V_sottosistema funzionale ambientale, corrispondente alle aree destinate a verde pubblico per lo svago e lo sport legate al sistema della residenza ed i grandi spazi aperti, che comprendono le aree agricole e quelle destinate al recupero ed alla salvaguardia ambientale.

TERRITORIO URBANIZZATO

Sottosistemi insediativi e Funzionali R_L_P per Parti di Città (UTOE)

a) Chiusi città (UTOE 1)_Comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto all'interno della città murata. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (R1) e dei luoghi centrali (L1). R1_corrisponde agli isolati che appartengono alla città antica del capoluogo dove esiste anche una certa presenza del terziario-commerciale. L1_corrisponde agli spazi aperti del centro antico, alle sedi istituzionali ed amministrative, nonché agli altri servizi di interesse collettivo.

b) Propaggini di Chiusi Città (UTOE 2)_Comprende l'insediamento urbano del capoluogo cresciuto nelle immediate vicinanze della città murata e sviluppatosi fino agli anni Cinquanta lungo gli assi di crinale che si dipartono dalle sue porte. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (R2) e dei luoghi centrali (L2). R2_corrisponde prevalentemente alle aree residenziali esito dello sviluppo urbano novecentesco e di interventi di completamento formato principalmente da lottizzazioni costituite da villette o palazzine e connotate da spazi generalmente privatizzati. L2_corrisponde ai servizi d'interesse collettivo tra i quali le scuole, il cimitero e altri.

c) Santa Caterina-Poggio Gallina (UTOE 3)_Comprende i rispettivi quartieri cresciuti nel territorio tra Chiusi storica e Chiusi Scalo. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (R3) e dei luoghi centrali (L3). R3_corrisponde ad aree residenziali risultato di addizioni e aggiunte piuttosto recenti. L3_corrisponde ai servizi di interesse collettivo quali impianti sportivi, aree a verde, scuole, ecc.

d) Chiusi Scalo (UTOE 4)_Comprende l'insediamento urbano cresciuto attorno al fulcro della Stazione e delimitato dalla linea ferroviaria, dal tracciato di un collegamento storico (via Oslavia) e dagli argini in terra del Torrente Montelungo. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (R4) e dei luoghi centrali (L4). R4_corrisponde ad un insediamento residenziale caratterizzato dalla presenza di attività commerciali, artigianali e produttive in un mix funzionale

eterogeneo. L4_corrisponde ad alcuni servizi di interesse collettivo quali attrezzature scolastiche, servizi religiosi e di interesse comune, culturali e ricreativi, aree a verde.

e) La Boncia (UTOE 5)_Comprende un insediamento prevalentemente produttivo delimitato da Chiusi Scalo e dai Torrenti Montelungo e Montelunghino. All'interno di tale area è rintracciabile il sottosistema funzionali produttivo (P5) che corrisponde ad un insediamento artigianale dove convivono anche edifici ad uso abitativo generalmente in connessione con l'attività produttiva.

f) Porto di Mezzo (UTOE 6)_Comprende la parte di città racchiusa tra Chiusi Scalo e la zona produttiva de Le Biffe. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziali (R6) e dei luoghi centrali (L6).

g) Asse produttivo Colmatone Le Biffe (UTOE 7)_Comprende la zona produttiva de Le Biffe e il territorio che si sviluppa lungo l'asse ferroviario dall' Area della Ciana fino al confine con il comune di Cetona. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali produttivo (P7) e dei luoghi centrali (L7). P7_corrisponde ad un consistente insediamento produttivo che comprende anche il centro intermodale.

h) Macciano-Poggio Olivo_Querce al Pino (UTOE 8)_Comprende gli insediamenti attestati in prossimità del casello autostradale e che, con destinazioni miste, si prolungano verso Chianciano avendo come asse ordinatore la SS 146. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziale (R8) e produttivo (P8) e dei luoghi centrali (L8). R8_corrisponde ad alcuni insediamenti residenziali isolati. P8_corrisponde alle attività produttive industriali e artigianali. L8_corrisponde ai servizi alle imprese ivi compresi.

i) Montallese (UTOE 9)_Comprende un nucleo più antico "il quadrivio", strutturato sul rilievo che ha originato l'insediamento e sulla matrice infrastrutturale, e un filamento recente di natura mista (residenze e produttivo) comprensivo della stazione ferroviaria. All'interno di tale area sono rintracciabili i sottosistemi funzionali residenziale (R9) e produttivo (P9). R9_comprende l'insediamento residenziale più antico e quello più recente a carattere misto. P9_comprende alcuni frammenti insediativi di carattere produttivo industriale e artigianale.

Interventi e funzioni compatibili

All'interno dei vari sottosistemi la normativa specifica quali sono le destinazioni d'uso compatibili e quali sono i tipi di interventi ammessi.

Sottosistemi della Residenza

Nei nuclei antichi è consentito il solo intervento di ristrutturazione edilizia di tipo limitato, mentre le funzioni ammesse, oltre alla residenza, sono le attività commerciali, le attività turistico ricettive, quelle direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico.

Nei tessuti residenziali misti o recenti o nei quartieri unitari si ritrovano sia tipologie riferibili alla casa isolata su lotto sia a edifici plurifamiliari a blocco o di tipo lineare. Le categorie di intervento assegnate sono, oltre la ristrutturazione edilizia, anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica. In ogni caso la principale caratteristica è rappresentata dalla presenza al piano terra di attività commerciali. Oltre alla funzione residenziale che costituisce la funzione principale, sono consentite le attività commerciali limitate agli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, le attività turistico ricettive (alberghi, residenze turistico alberghiere e residence), le attività direzionali ed i servizi e le attrezzature di uso pubblico. Si consentono inoltre addizioni volumetriche "una tantum" di incremento del della superficie utile esistente.

In sostanza a ciascun sottosistema è attribuita una categoria di intervento che "limita" gli interventi ammessi a quelli compatibili con le caratteristiche di quegli spazi e dà indicazioni specifiche ad essi pertinenti; rispetto a questa disciplina di carattere generale sono ulteriormente distinti quegli oggetti – edificati e non – emergenti in conseguenza del loro particolare valore e per i quali il Piano Operativo dispone interventi specifici che ne tutelano maggiormente i caratteri e che quindi, rispetto alla disciplina generale, costituiscono "norma di eccezione".

Sottosistemi della produzione

Nei sottosistema della produzione, per il quale oltre alla funzione principale sono ammesse anche le attività commerciali all'ingrosso e depositi, i servizi e le attrezzature di uso pubblico. In tali aree sono consentiti gli interventi di ristrutturazione e sostituzione edilizia, la ristrutturazione urbanistica e le addizioni volumetriche

Nei sottosistemi dei luoghi centrali sono consentite le attività commerciali e direzionali, le attività turistico ricettive e la residenza nel caso in cui risulti integrata ai servizi ed alle attrezzature di uso pubblico o quando riferita ad abitazioni realizzate con finalità sociali. Gli interventi consentiti sono la ristrutturazione e la sostituzione edilizia. Per gli edifici e gli spazi aperti con destinazione d'uso esclusiva a servizi ed attrezzature di uso pubblico il Piano Operativo ammette tutti gli interventi che si rendano necessari in ragione delle funzioni e delle attività svolte, compresi quelli di addizione funzionale e volumetrica e di sostituzione edilizia.

TERRITORIO RURALE

Sistema insediativo Sottosistema ambientale V

Il sottosistema funzionale ambientale comprende il territorio rurale delle aree agricole destinate alla produzione ma anche alla salvaguardia ambientale. In esse sono ricompresi gli insediamenti rurali diffusi ma anche altre attività e destinazioni d'uso che si sono ivi depositate nel corso degli ultimi decenni. Il sottosistema è stato denominato "insediamento rurale diffuso" così come definito dal Piano Strutturale (art.114) approvato dalla Regione. Questo comprende specificatamente tutto il territorio aperto, gli aggregati a struttura complessa, gli insediamenti isolati storici ma anche quelli recenti.

Le funzioni caratterizzanti e complementari sono la residenza agricola con le attività connesse alla coltivazione del fondo, alla selvicoltura, all'allevamento ma anche le attività agrituristiche e di promozione allo sviluppo dell'agricoltura, della zootecnia e delle faunistico-venatorie.

Nel territorio rurale sono inoltre compresi gli "elementi di valore storico-architettonico e testimoniale". Le norme disciplinano sia gli interventi connessi alla produzione, sia quelli sul patrimonio edilizio esistente che per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti.

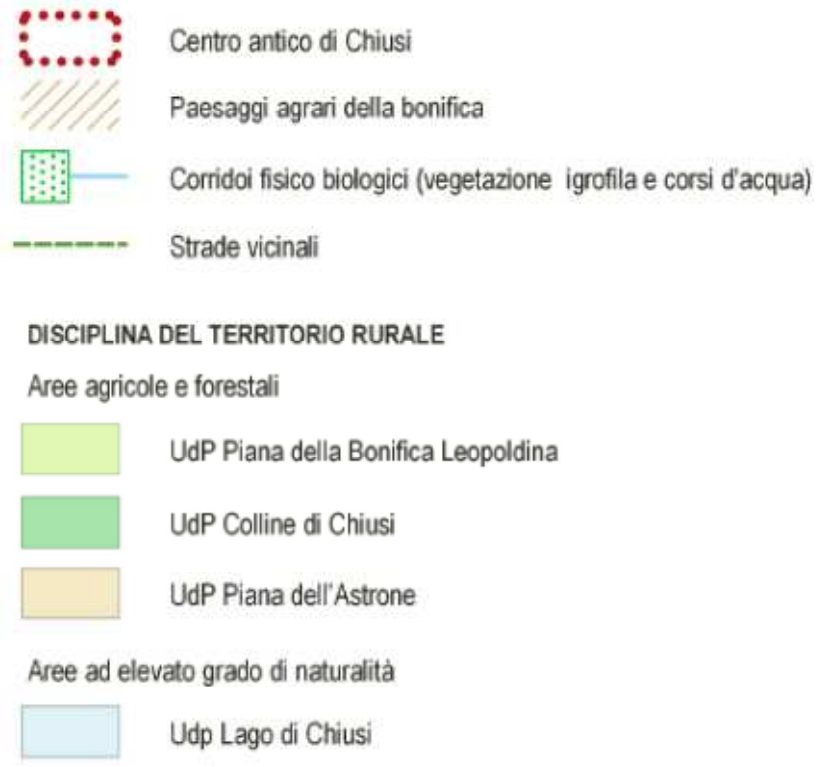
Per tali contesti il Piano Operativo promuove il corretto utilizzo dei grandi spazi aperti, incoraggiando operazioni di riqualificazione volte al mantenimento ed alla ricostituzione di ecosistemi naturali all'interno ed all'esterno del tessuto urbanizzato attraverso norme volte ad incrementare l'utilizzo di materiali vegetali naturali, nelle loro differenti composizioni, funzioni e tipologie, alla valorizzazione delle risorse del territorio ed anche al recupero delle aree degradate (che dovranno essere sottoposte ad interventi di rinaturalizzazione) comprese quelle agricole da tutelare, potenziare o riconvertire.

Una disciplina rigida/flessibile

Nel sottosistema "insediamento rurale diffuso" sono comunque ammesse anche le destinazioni d'uso considerate compatibili quali le attività commerciali di ristorazione, i laboratori artigianali, gli esercizi di vicinato, le attività direzionali limitate a piccoli uffici o studi professionali, ecc. Cioè tutte quelle attività che permettono il vivere civile connesso alla residenza stabile degli addetti al settore ma anche di ampi strati di cittadini che vivono o ritornano a vivere in agro. L'ambito agricolo-rurale è considerata infatti da alcuni decenni una zona residenziale con caratteristiche medio-alte se non di lusso vero e proprio stante la sua valenza di tipo ambientale. Ma tale tipo di residenza è consentita solo ed esclusivamente attraverso operazioni di recupero e ri-funzionalizzazione.

Il fatto che alcune funzioni siano considerate incompatibili, quali attività industriali e artigianali, attività commerciali all'ingrosso, depositi ma anche gli impianti produttivi di grandi dimensioni ancorché al servizio dell'agricoltura e della zootecnia, incrementano il valore ambientale-ecologico delle zone rurali e quindi anche il valore immobiliare.

Estratto legenda Trasformabilità territorio rurale



Il cambio della destinazione d'uso

Per il mutamento di destinazione d'uso il Piano Strutturale ha fissato una normativa rigida (in sostanza escludendolo) consentendolo solo approvazione di un Programma Aziendale (PMAA) qualora non sussistano alternative (art.117 e 141 del PS).

Una normativa analoga è stata inserita all'interno della nuova legge urbanistica regionale laddove introduce la prescrizione/indicazione che ciò può avvenire solo attraverso operazioni di co-pianificazione.

I soggetti abilitati a compiere tale operazioni sono limitati agli addetti all'agricoltura e comunque devono essere rispettate determinate regole morfologiche e architettoniche delle Unità di paesaggio del Piano Strutturale nonché del PTCP nonché del PTR con valenza paesaggistica.

Il patrimonio edilizio esistente extra-urbano

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti secondo una casistica ben delimitata e specificata nel dettaglio normativo. La norma detta regola per gli interventi trasformativi catalogandoli in cinque gradi (da ri1 a ri5), interpretando per il caso specifico del patrimonio della città di Chiusi le definizioni nazionali e regionali.

Sono inoltre consentiti piccoli ampliamenti volumetrici sia per la residenza che per gli annessi agricoli, con la possibilità di incrementare anche il numero degli alloggi.

Per adeguare le destinazioni d'uso extra-agricole legate allo sviluppo del turismo slow sono anche consentite l'introduzione di aree di piccole dimensioni per attrezzature sportive o di svago, compresa la piscina, ma solo all'interno delle aree di pertinenza degli aggregati edilizi e con regole edilizie controllabili.

Gli interventi di nuova realizzazione

La nuova edificazione è consentita solo all'imprenditore agricolo e solo se è necessaria alla conduzione del fondo e all'esercizio delle altre attività agricole o a a quelle connesse.

Le superfici fondiarie minime di riferimento sono quelle disposte nel Piano territoriale della provincia di Siena. Gli interventi dovranno inoltre far parte di Programma Aziendale di miglioramento e adeguamento fondiario-colturale.

Elementi di valore storico-architettonico nel territorio rurale

Comprendono secondo la classificazione del PTCP Siena:

a) ambiti peri-urbani,

b) aggregati e ambiti di pertinenza,

c) Beni storico architettonici BSA,

d) aree di pertinenza dei BSA,

come di seguito specificati.

a) Ambiti peri-urbani

In coerenza con il Piano territoriale provinciale PCPP e della nuova legge urbanistica toscana (art.64, comma 3, lettera c) il Piano Operativo individua tre ambiti peri-urbani: a) Chiusi, b) Montallese, c) Querce al Pino.

Questi definiscono l'interfaccia tra il paesaggio urbano e quello rurale nonché tra la città consolidata ed il territorio aperto. In tali aree l'edificazione rurale è ammessa solo previa valutazione dei suoi effetti ambientali e paesaggistici, attraverso l'individuazione di indicatori di tipo estetico-percettivo e connettivo-ecologico.

b) Elementi di valore storico-architettonico_ Aggregati e ambiti di pertinenza

Gli "aggregati ed i relativi ambiti di pertinenza" sono i seguenti: a) Dolciano, b) I Casini, c) Macciano, d) Podere Ranieri.

L'obiettivo è quello di salvaguardare e valorizzare tali ambiti in relazione al paesaggio in cui ricadono.

La progettazione qualora individuata dovrà essere supportata da idonee analisi paesaggistiche e percettive che devono riguardare il rapporto tra la morfologia del contesto e rispettare la grammatica dei vuoti e dei pieni.

Di conseguenza anche la progettazione degli spazi aperti deve prevedere la tutela e la conservazione delle componenti significative degli spazi di pertinenza quali viali, giardini, boschetti, limonaie, ecc.

La nuova edificazione è ammessa solo all'interno di un Piano Aziendale ad hoc.

c) Beni storico architettonici BSA

I Beni storico architettonici in ambito rurale sono stati tutti sottoposti a schedatura e/o verifica di schedatura se già compresi nel Piano Strutturale.

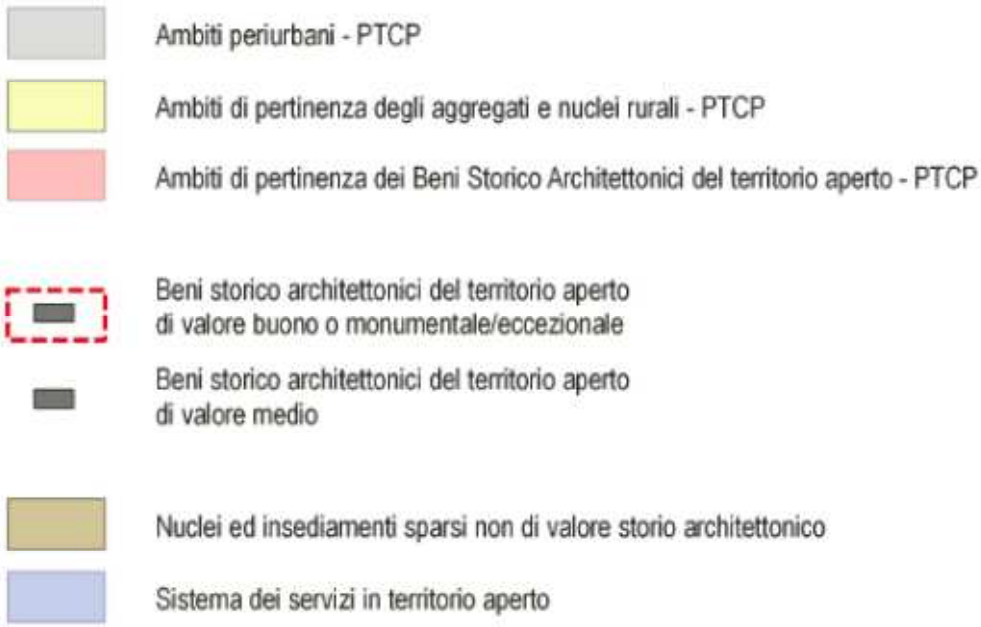
Per ognuno il piano detta norme edilizio-architettoniche specifiche per le definizioni delle varie tipologie di intervento.

d) Aree di pertinenza dei BSA

Le aree di pertinenza dei BSA corrispondono a quelle individuate dal PTCP Siena e riprese dal Piano Strutturale. Queste sono tutte individuate con un toponimo e sono le seguenti: Fattoria Marcianella, Fattoria S.Polo, Palazzo Tosoni, Torre Beccati, Tomba di S.Mustiola, Villa Astori, Villa il Peraio, Villa Lucioli; Villa Pianigiani, Cappella di Villa Pianigiani.

Nelle aree di pertinenza degli aggregati o dei BSA si dovrà privilegiare il recupero, la ri-funzionalizzazione e l'eventuale ampliamento di annessi recenti, precari o comunque sottoutilizzati e adottare forme e volumetrie con dimensioni compatibili con quelli preesistenti, anche articolandoli in più manufatti.

Estratto legenda Beni ambientali



Scheda BSA

SCHEDA NUMERO 9 - Fattoria S.Polo

Estratto planimetrico



Indicazioni e prescrizioni di intervento

Intervento edificio n.1: conservazione rc1

Intervento edificio n.2: conservazione rc2

Intervento edificio n.3: conservazione rc2

Intervento edificio n.4: conservazione rc2

Intervento edificio n.5: trasformazione r2

Intervento edificio n.6: trasformazione r2

Intervento edificio n.7: trasformazione r2

Intervento edificio n.8: trasformazione r2

Interventi sugli spazi aperti: è prescritto il mantenimento e la conservazione dell'intera sistemazione esterna, della cisterna in muratura e degli elementi vegetazionali.

Sistema insediativo: Sottosistema infrastrutturale M

Il sistema della rete viaria è articolato con riferimento a tre sottosistemi:

- M1: sottosistema della rete extraurbana secondaria,

- M2: sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali,

- M3: sottosistema della rete delle strade urbane locali.

Per le strade appartenenti al sottosistema M1 il Piano operativo, in coerenza con il PS prescrive Il mantenimento dell'efficienza della rete limitando gli ampliamenti alle necessità create dalla evoluzione degli insediamenti nonché alla risoluzione di problematiche pregresse.

Per le strade appartenenti al sottosistema M2 il Piano prescrive di mantenerne l'attuale assetto e configurazione, limitando ai casi di comprovata necessità gli interventi di stabilizzazione o di variazione della larghezza della sede oppure del tracciato. Di conseguenza prescrive di incrementarne l'utilizzo ciclopedonale, sia con finalità turistiche che ricreative, assicurandone ove possibile la connessione con la direttrice ciclabile Chiusi-Arezzo.

Per le strade appartenenti al sottosistema M3 il Piano prescrive di consentire interventi di miglioramento delle connessioni, anche ciclo-pedonali, tra i centri di servizio principali delle diverse UTOE; di consentire interventi di manutenzione delle sedi viarie e dell'arredo vegetale delle strade esistenti; di consentire interventi di adeguamento della rete dei percorsi pedonali; di consentire interventi di miglioramento dei livelli di sicurezza della circolazione veicolare e pedonale; di consentire interventi di mitigazione degli effetti ambientali della circolazione veicolare privilegiando la mobilità pedonale; di consentire interventi di miglioramento dell'accessibilità al centro storico di Chiusi. Correlato al sistema della mobilità sono presenti nel Piano Operativo alcune norme specifiche riguardanti alcuni elementi facenti parte del sistema infrastrutturale quali gli impianti pubblicitari e gli impianti di distribuzione carburante.

4.3 Trasformazioni degli assetti insediativi

Le *aree di trasformazione (AT)* individuano ambiti territoriali nei quali l'edificazione, il trattamento del suolo, le eventuali dotazioni di servizi, attrezzature e spazi scoperti di uso pubblico, devono essere attuate tramite una progettazione unitaria e coordinata in conformità alle prescrizioni indicate nelle tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento ed attuazione".

Tali aree potranno essere attuate mediante diverse modalità di intervento: l'*intervento edilizio diretto* (permesso di costruire),

l'*intervento edilizio diretto convenzionato* (permesso di costruire con convenzione) ed il *Piano Attuativo*.

Il secondo caso prevede la stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale, la quale stabilisce alcune modalità attuative e più in generale gli impegni che i privati si obbligano a recepire nei confronti del Comune.

Per le Aree di Trasformazione (AT) per le quali sono già stati approvati dall'Amministrazione Comunale gli specifici strumenti urbanistici attuativi il Piano Operativo rimanda integralmente alle previsioni ed ai contenuti di tali piani.

I diritti edificatori disposti dal Piano Operativo nelle Aree di Trasformazione sono equamente distribuiti a tutte le proprietà immobiliari comprese all'interno di tali aree in applicazione del principio della perequazione urbanistica stabilito dalla legge urbanistica toscana. Non partecipano a tale distribuzione esclusivamente le aree di proprietà Comunale oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Tutti gli interventi di trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio, dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per cinque anni successivi all'approvazione del PO, perdono efficacia nel caso in cui alla scadenza del quinquennio di validità del PO non siano stati approvati i piani attuativi o progetti esecutivi relativi.

Anche le previsioni relative ai servizi di interesse pubblico (standard), inserite nel Piano Operativo e non ancora di proprietà comunale o non vincolate a convenzioni tra i privati ed il Comune che ne regolino e ne garantiscano l'uso pubblico, scadono dopo cinque anni dall'approvazione del Piano Operativo e la loro eventuale conferma, cioè "reiterazione", risulta a quel momento onerosa per il Comune.

Le *aree di trasformazione AT* previste dal Piano Operativo, organizzate in relazione al tipo di intervento (AT_PA sono quelle soggette a Piano Attuativo, AT PUC sono quelle soggette a Progetto Unitario Convenzionato), sono le seguenti:

AT-PA-013	Lottizzazione residenziale "le due curve"
AT-PA-023	Lottizzazione residenziale "Pozzarelli"
AT-PUC-024	Recupero area "Rampelli"
AT-PA-025	Lottizzazione residenziale "Santa Caterina delle rote"
AT-PA-026	Parcheggio pubblico "poggio gallina"
AT-PA-028	Recupero "Area della Ciana"
AT-PA-029	Recupero della Fornace di Montorio
AT-PA-030	Cavallino Bianco
AT-PA-031	Rettori ex albergo
AT-PA-033	Lottizzazione residenziale "Moretti1"
AT-PA-034	Lottizzazione residenziale "Moretti2"
AT-PA-039	Recupero area "Consorzio Agrario"
AT-PUC-040	
AT-PA-049	centro intermodale
AT-PA-051	Centro Carni

AT-PUC-052	Lottizzazione produttiva “delle Biffe”
AT-PUC-058	Lottizzazione residenziale “dei tulipani”
AT-PUC-059	SP Sarteano
AT-PA-060	Ediltoscoumbra
AT-PUC-061	PDR Patriarca
AT-PUC-062	Completamento area multisala
AT-PUC-063	Centro Direzionale Parodi
AT-PUC-064	via dell'Orchidea
AT-PUC-066	Poggio Olivo
AT-PUC-077	Lottizzazione residenziale “Case nuove”
AT-PUC-078	Lottizzazione residenziale “P. Aretino”
AT-PUC-079	Lottizzazione residenziale “San Polo”
AT-PA-080	Lottizzazione produttivo commerciale “delle Caselle”
AT-PUC-081	Lottizzazione residenziale “Ponte nero”
AT-PUC-082	Lottizzazione residenziale “delle caselle 1”
AT-PA-083	la Boncia
AT-PUC-084	la Boncia
AT-PUC-085	
AT-PA-087	via Salcini
AT-PUC-091	Lottizzazione residenziale “Sant’Orsola”
AT-PUC-092	Lottizzazione residenziale “delle caselle 2”
AT-PA-094	Social housing “poggio olivo”
AT-PUC-100	Recupero area produtiva via Firenze
AT-PUC-107	
AT-PUC-112	

ESEMPIO di costruzione di una SCHEDA PROGETTO_NORMA

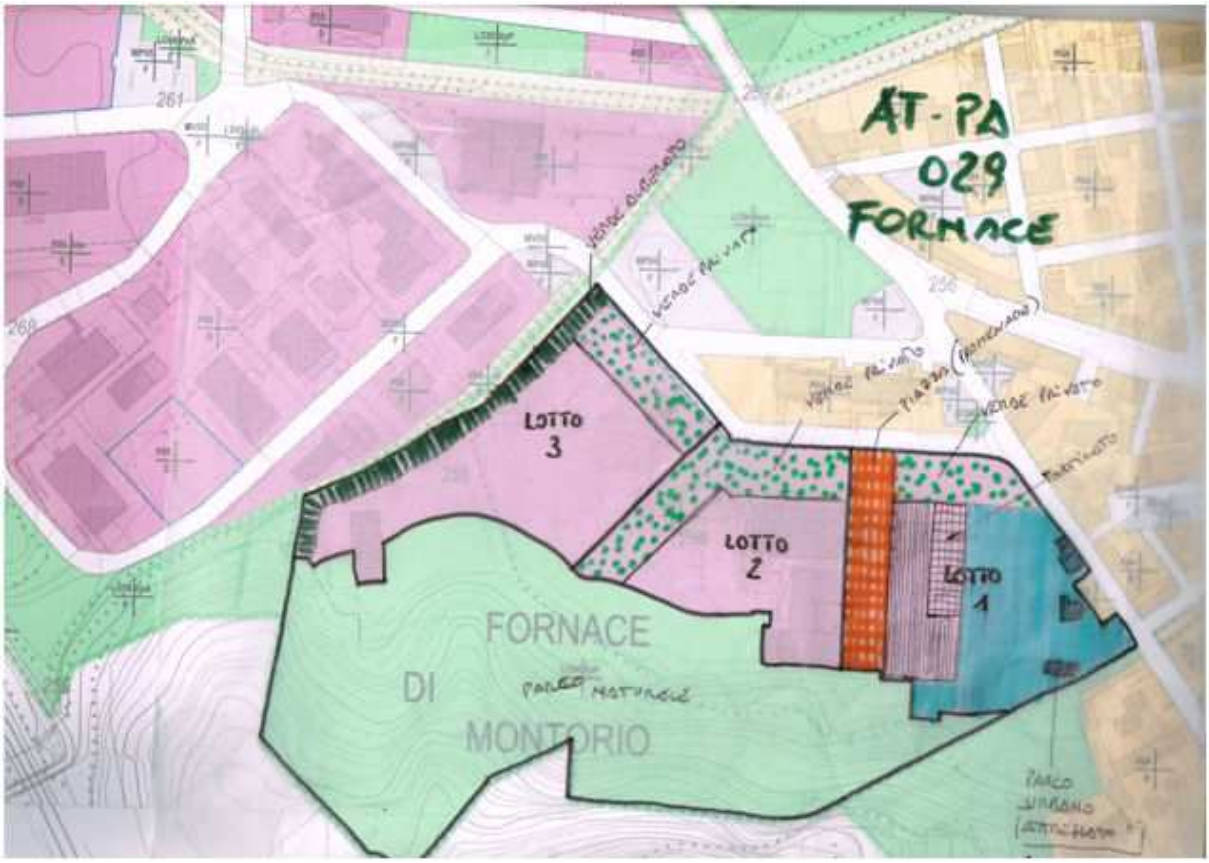
L'area oggetto dell'intervento



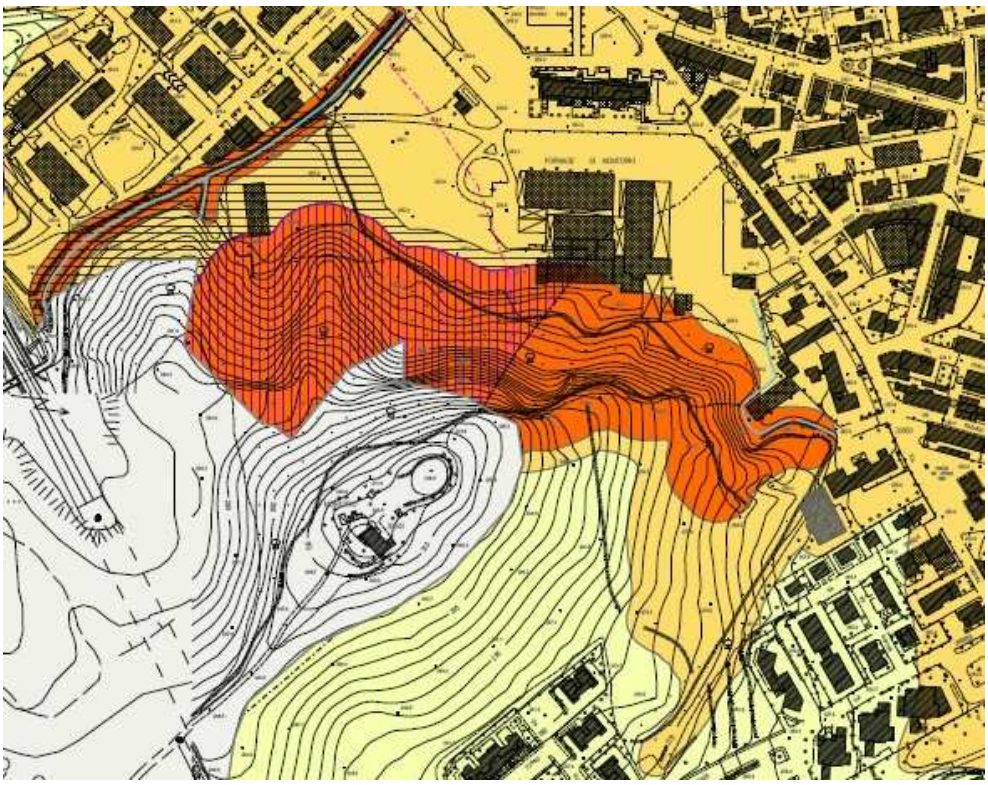
La ricognizione dell'esistente



Lo schizzo iniziale



I vincoli geologici e idraulici



La planimetria delle regole: spazi aperti, pertinenze private, aree non agibili



5 Dimensionamento del PO

Il Piano Operativo, secondo la legge regionale, è diviso in due parti. La prima che si occupa della "gestione degli insediamenti esistenti" ed ha valore a tempo indeterminato o comunque legato alla validità del piano stesso; la seconda, relativa alla trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio che ha invece valenza quinquennale.

Le previsioni inerenti quest'ultima parte pertanto decadono alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del Regolamento stesso (o dalla modifica che li contempla); possono essere reiterate ma a fronte di motivazioni che dovranno essere contenute in una relazione sul monitoraggio degli effetti, previsto dalla legge regionale.

Il dimensionamento del Piano Strutturale è ripartito secondo le seguenti categorie funzionali:

a) residenza

b) turistico ricettivo

c) produzione

d) altre destinazioni

Compatibilmente con le nuove disposizioni legislative che comportano, quale conseguenza, la ripartizione delle previsioni di Piano Strutturale in più periodi di durata quinquennale, come già precedentemente evidenziato, sono state individuate, per ogni diversa destinazione urbanistica funzionale nella quale risulta suddiviso il dimensionamento del Piano Strutturale, le quantità riferite al primo quinquennio.

Il Piano Strutturale, in fase di approvazione degli enti superiori e su precisa richiesta degli stessi, è stato modificato inserendo delle sotto-voci nel Dimensionamento generale. In modo particolare sono state introdotte le seguenti categorie:

a) edilizia di recupero,

b) edilizia che interessa "nuovo impegno di suolo", cioè aree già inserite nella città consolidata servite dalle opere di urbanizzazione,

c) edilizia che interessa "nuova urbanizzazione", cioè aree soggette all'inserimento delle opere di urbanizzazione che necessitano di un piano attuativo e che risultano attualmente appartenenti al suolo agricolo.

Le destinazioni d'uso sono suddivise nel seguente modo: a) Residenza, b) Industria/Artigianato, c) Commercio Media struttura, d) Commercio Grande struttura, e) Turismo (in cui ricade il ricettivo), f) agricolo.

La sintesi totale per comune è riportata nella tab. sottostante.

Tabella Dimensionamento sintesi totale comune

		Residenziale e esercizi vicinato			Industriale artigianale			Commerciale medie strutture			Commerciale grandi strutture			Turistico ricettivo congressuale			Direzionale terziario servizi privati			Agricolo e funzioni connesse		
		SUL PS	SUL PO 1	SALDO	SUL PS	SUL PO 1	SALDO	SUL PS	SUL PO 1	SALDO	SUL PS	SUL PO 1	SALDO	SUL PS	SUL PO 1	SALDO	SUL PS	SUL PO 1	SALDO	SUL PS	SUL PO 1	SALDO
TOTALE UTOE COMUNE DI CHIUSI	Esercizi commerciali vicinato da cambio d'uso	9 840																				
	Recupero	34 180	27 710	6 470	16 170	12 000	4 170	13 771	10 110	3 661	4 500	0	4 500	4 000	2 400	1 600	19 310	7 215	12 095	0	0	0
	Nuovo Impegno suolo	13 808	13 340	468	46 325	44 509	1 816	11 581	5 100	6 481	0	0	0	1 333	1 100	233	12 187	5 875	6 312	12 000	0	12 000
	Nuova urbanizzazione	28 716	10 302	18 414	13 165	450	12 715	5 963	0	5 963	0	0	0	6 667	4 700	1 967	5 235	3 000	2 235	0	0	0
	TOTALE DIMENSIONAMENTO	**86 544**	**51 352**	**35 192**	**75 660**	**56 959**	**18 701**	**31 315**	**15 210**	**16 105**	**4 500**	**0**	**4 500**	**12 000**	**8 200**	**3 800**	**36 732**	**16 090**	**20 642**	**12 000**	**0**	**12 000**

5.1 Residenza

Il Piano Strutturale prevede complessivamente circa una Superficie Utile Lorda complessiva pari a 86.544 mq. Questa comprende mq. 34.000 circa di superficie soggetta a “recupero”, 14.000 mq circa di “nuovo impegno di suolo”, 29.000 mq circa di “nuova urbanizzazione”.

A tali quantità sono aggiunte quelle destinata ad altre funzioni compatibili e complementari alla residenza, cioè le attività commerciali – limitatamente ad esercizi di vicinato, bar e ristoranti, ecc. pari a circa 10.000mq.

La quantità massima prevista nel Piano Operativo n.1 è di circa 53.000 mq pari al 60% del valore complessivo del Pian Strutturale.

Questo valore è così suddiviso in valori arrotondati: a) Recupero_mq.34.000 pari al 54%, b) Nuovo impegno di suolo mq.14.000 pari a 26%, c) Nuova urbanizzazione mq. 29.000 pari a 20%.

La maggior parte degli interventi è concentrata nel recupero edilizio e nelle aree già urbanizzate, in complesso le due voci racchiudono l’80% degli interventi. Per i prossimi Piani di Intervento la superficie utile rimanente è pari a mq. 34.000 circa.

5.2 Turistico ricettivo

Il Piano Strutturale prevede complessivamente una Superficie Utile Lorda complessiva pari a 12.000 mq. Questa comprende mq. 4.000 di superficie soggetta a “recupero”, 1.300 mq circa di “nuovo impegno di suolo”, 6.700 mq circa di “nuova urbanizzazione”.

La quantità massima prevista nel Piano Operativo n.1 è di 9.100 mq pari al 76% del valore complessivo del Pian Strutturale.

Questo valore è così suddiviso in valori arrotondati: a) Recupero_mq.3.300 pari al 36%, b) Nuovo impegno di suolo mq.1.100 pari al 12%, c) Nuova urbanizzazione mq. 4.700 pari a 52%.

La maggior parte degli interventi è concentrata nella nuova urbanizzazione. In questo caso si tratta di far decollare le attività legate al turismo-ricettivo e che hanno manifestato l’interesse, per incentivare l’economia del settore.

5.3 Produzione

Il Piano Strutturale prevede complessivamente circa una Superficie Utile Lorda complessiva pari a 75.660 mq. Questa comprende mq. 16.000 circa di superficie soggetta a “recupero”, 46.000 mq circa di “nuovo impegno di suolo”, 13.000 mq circa di “nuova urbanizzazione”.

La quantità massima prevista nel Piano Operativo n.1 è di circa 60.000 mq pari all’87% del valore complessivo del Pian Strutturale.

Questo valore è così suddiviso in valori arrotondati: a) Recupero_mq.10.000 pari al 17%, b) Nuovo impegno di suolo mq. 49.700 pari all’82%, c) Nuova urbanizzazione mq. 450 pari allo 0,7%.

La maggior parte degli interventi è concentrata nel recupero edilizio e nelle aree già urbanizzate. In complesso le due voci racchiudono l’99% degli interventi.

Si tratta di interventi già previsti dal piano vigente e non ancora decollati che vengono riconfermati in sede di Piano Operativo. Gli stessi sono collegati alle zone artigianali presenti a Chiusi Scalo già attive.

Per i prossimi Piani di Intervento la superficie utile rimanente è comunque pari a mq. 15.500 circa.

5.4 Commercio Media Distribuzione

Il Piano Strutturale prevede complessivamente una Superficie Utile Lorda complessiva di 31.315 mq. Questa comprende mq. 14.000 circa di superficie soggetta a “recupero”, 12.000 mq circa di “nuovo impegno di suolo”, 6.000 mq circa di “nuova urbanizzazione”.

La quantità massima prevista nel Piano Operativo n.1 è di circa 25.000 mq pari al 79% del valore complessivo del Pian Strutturale.

Questo valore è così suddiviso in valori arrotondati: a) Recupero_mq.17.000 che supera il valore del PS di circa il 24%, b) Nuovo impegno di suolo mq. 7.500 pari al 30%, c) Nuova urbanizzazione non prevista.

La maggior parte degli interventi è concentrata nel recupero edilizio e nelle aree già urbanizzate. In complesso le due voci racchiudono l’74% degli interventi.

Si tratta di interventi già previsti dal piano vigente e non ancora decollati che vengono riconfermati in sede di Piano Operativo.

Per i prossimi Piani di Intervento la superficie utile rimanente è comunque pari a mq. 6.600 circa.

5.5 Commercio Grande Distribuzione

Il Piano Strutturale prevede complessivamente una Superficie Utile Lorda complessiva di 4.500 mq. Questa è concentrata solamente sul “recupero”.

Il Piano Operativo non ha previsto l'inserimento di tale intervento, per cui lo stesso è rimandato al successivo.

5.6 Direzionale

Il Piano Strutturale prevede complessivamente una Superficie Utile Lorda complessiva di 36.732 mq. Questa comprende mq. 19.300 circa di superficie soggetta a "recupero", 12.000 mq circa di "nuovo impegno di suolo", 5.000 mq circa di "nuova urbanizzazione".

La quantità massima prevista nel Piano Operativo n.1 è di circa 15.000 mq pari al 41% del valore complessivo del Pian Strutturale.

Questo valore è così suddiviso in valori arrotondati: a) Recupero_mq.5.200 pari a 34%, b) Nuovo impegno di suolo mq. 5.800 pari al 38%, c) Nuova urbanizzazione mq. 4.000 pari al 26%,.

La maggior parte degli interventi è concentrata nel recupero edilizio e nelle aree già urbanizzate. In complesso le due voci racchiudono l'72% degli interventi.

Si tratta di interventi già previsti dal piano vigente e non ancora decollati che vengono riconfermati in sede di Piano Operativo.

Per i prossimi Piani di Intervento la superficie utile rimanente è comunque pari a mq. 22.00 circa.

5.7 Standard urbanistici

Gli standard urbanistici sono stati suddivisi in due categorie principali:

a) gli standard di piano di derivazione dal prg pre-vigente e che sono stati riconfermati nel presente PO,

b) gli standard inseriti nelle Aree di Trasformazione del Piano Operativo.

I primi sono per la maggior parte già esistenti e realizzati. Quelli mancanti risultano essere concentrati in poche aree e sono desumibili anche dal Quaderno delle aree soggette ad eventuale esproprio, se non realizzate dal privato.

I secondi sono quelli inseriti nelle AT, sia quelle di nuovo intervento previste con il presente PO, sia quelle già inserite in un piano attuativo convenzionato. Quelle delle AT nuove devono essere realizzate e cedute dai lottizzanti. Le altre, già convenzionate, sono ad uno stato di avanzamento diversificato. Alcune sono già collaudate e cedute, altre devono perfezionare l'iter.

Gli standard sono stati suddivisi per la classificazione derivante dal DM 1444/68 (ancora vigente): lettera a) istruzione, lettera b) interesse comune, lettera c) verde, gioco, sport, lettera d) parcheggi.

Gli standard nelle AT

Nella tabella sottostante sono riportate le quantità suddivise per UTOE e per categoria funzionale. In totale le aree per Servizi inserite nelle AT coprono una superficie di mq. 127.000. Le aree per l'istruzione sono pari mq. 8.750 circa, quelle per il verde ammontano a 55.000 mq., le aree per parcheggio sono pari a 59.000 mq. Le aree riservate all'interesse comune sono quasi 4.000 mq.

Il dato che appare però più interessante è che tali aree vengono (o sono state) cedute all'Ente pubblico senza procedere alla pratica dell'esproprio. Stimando un valore minimo pari a 20,00 Euro/mq il risparmio per l'amministrazione pubblica si aggira attorno ai 3,3milioni di Euro. Tale cifra è presumibilmente approssimata per difetto in quanto il valore dell'esproprio dovrebbe a seguito delle varie sentenze giuridiche confrontabile con quello venale di mercato. La stessa deve essere raffrontata con gli oneri tabellari che coprono mai i costi reali di costruzione e realizzazione. Con questa modalità la costruzione della città pubblica avviene con il prevalente aiuto dei privati promotori immobiliari che ottengono il maggior vantaggio dalla trasformazione territoriale.

Standard in AT_categorie DM 1444/68					
UTOE	***Istruzione mq***	***interesse comune mq***	***verde gioco sport mq***	***parcheggio mq***	***Totale***
1. Chiusi città	0	0	0	200	
2. Propaggini di Chiusi città	803	357	3.140	1.016	***5.316***
3. Santa Caterina-Poggio Gallina	1.357	603	3.289	4.563	***9.812***
4. Chiusi Scalo	2.977	1.323	5.854	7.025	***17.179***
5. La Boncia	0	0	1.030	1.380	***2.410***
6. Porto di mezzo	1.650	734	5.060	3.296	***10.740***
7. Asse produttivo Colmatone-Le Biffe	0	0	26.318	25.890	***52.208***
8. Macciano-Querce al Pino	697	310	4.426	7.477	***12.910***
9. Montallese	1.265	562	5.994	8.387	***16.208***
10 - Insediamento rurale diffuso	0	0	0	0	***0***
TOTALE AT	***8.749***	***3.889***	***55.111***	***59.234***	***126.783***

Le aree standard sono state calcolate sulle quantità direttamente assegnate e anche precisamente individuate laddove nelle AT è stato ritenuto opportuno produrre anche un pre-progetto indicativo come compositivo ma prescrittivo come quantità minime per le aree a servizi, massime per la superficie edificabile.

Nelle altre aree lo standard è stato calcolato secondo i minimi di cui al decreto ministeriale o incrementando lo stesso per precise scelte di Piano.

In particolare per la destinazione residenziale lo standard è stato ragguagliato all'abitante teorico (25mq di SUL) e moltiplicato per 4,5mq per l'istruzione, 2,0mq per l'interesse comune, 9,0mq per il verde-gioco-sport e 6,0mq per il parcheggio (tale valore è superiore al minimo del DM).

Per la destinazione d'uso commerciale e direzionale lo standard è pari all'80% della SUL suddiviso tra parcheggio e verde, salvo quantità maggiori per media e grande distribuzione.

Per la destinazione turistico-alberghiera lo standard è stato calcolato avendo come riferimento la stanza-equivalente – 25mq – e moltiplicandolo per un posto auto di mq.12,50.

Per la produzione il calcolo è stato effettuato sul 10% della superficie territoriale, suddiviso tra parcheggio e verde.

Le aree standard sono state successivamente verificate per la città consolidata, cioè per la parte extra AT. Nella maggior parte dei casi si tratta di aree riprese dal PRG pre-vigente e confermate in sede di PO. La verifica ed il monitoraggio ha riguardato anche il grado di attuazione delle stesse. Nella non-attuate sono comunque comprese quelle già acquisite al patrimonio pubblico.

In complesso la dotazione di standard (escluse le AT) è pari ad una superficie di 774.000mq circa, di cui il 78% è realizzato ed il 18% è non ancora attuato ma già di proprietà comunale nella maggioranza dei casi, come risulta dal catasto del patrimonio pubblico comunale.

Nella suddivisione per categorie di cui al decreto ministeriale si ha la seguente ripartizione.

La lettera a) che comprende i servizi per l'istruzione è attuata al 100% per una superficie complessiva di quasi 20.000mq.

I servizi di interesse comune, lettera b), sono realizzati al 98,8%. Su una superficie di 283.000 mq. quelli non attuati sono solamente mq 3.262 pari all'1,2%.

Il verde-sport, lettera c), copre una superficie complessiva di 360.000 mq, di cui il 58,5% è già realizzato.

I parcheggi, lettera d), sono individuati per una superficie di quasi 111.000 mq. L'82% delle aree destinate a parcheggio sono attuate. In realtà il valore è anche superiore in quanto nel disegno di piano non vengono rilevati tutti i parcheggi lungo-strada.

DIMENSIONAMENTO aree standard (extra AT)

DM 1444/1968 ART. 3 LETTERA A)

TIPOLOGIA	UTOE	ATTUATI mq	NON ATTUATI mq	TOTALE mq
Istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)	2. Propaggini di Chiusi città	7.064	0	7.064
	3. Santa Caterina-Poggio Gallina	4.066	0	4.066
	4. Chiusi Scalo	6.292	0	6.292
	6. Porto di mezzo	1.563	0	1.563
	9. Montallese	943	0	943
	TOTALE	**19.928**	**0**	**19.928**
	%	***100***	***0***	***100***

DM 1444/1968 ART. 3 LETTERA B)

TIPOLOGIA	UTOE	ATTUATI	NON ATTUATI	TOTALE
Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi)	2. Propaggini di Chiusi città	30.876	0	30.876
	3. Santa Caterina-Poggio Gallina	1.753	0	1.753
	4. Chiusi Scalo	33.375	1.982	35.357
	5. La Boncia	97	0	97
	6. Porto di mezzo	75	1.280	1.355
	7. Asse produttivo Colmatone-Le Biffe	66.561	0	66.561
	8. Macciano-Querce al Pino	13.336	0	13.336
	9. Montallese	21.352	0	21.352
	10. insediamento rurale diffuso	111.988	0	111.988
	TOTALE	**279.413**	**3.262**	**282.675**
	%	***98,8***	***1,2***	***100***

DM 1444/1968 ART. 3 LETTERA C)

TIPOLOGIA	UTOE	ATTUATI	NON ATTUATI	TOTALE
Attrezzature sportive	2. Propaggini di Chiusi città	8.203	0	8.203
	3. Santa Caterina-Poggio Gallina	22.045	0	22.045
	6. Porto di mezzo	20.261	0	20.261
	7. Asse produttivo Colmatone-Le Biffe	0	78.474	78.474
	8. Macciano-Querce al Pino	5.155	0	5.155
	9. Montallese	18.307	0	18.307
	10. insediamento rurale diffuso			0
	TOTALE	**73.971**	**78.474**	**152.445**
Verde urbano	1. Chiusi città	3.139	0	3.139
	2. Propaggini di Chiusi città	18.012	6.547	24.559

	3. Santa Caterina-Poggio Gallina	16.944	22.561	39.505
	4. Chiusi Scalo	28.154	13.462	41.616
	5. La Boncia	9.072	1.930	11.002
	6. Porto di mezzo	24.021	20.182	44.203
	7. Asse produttivo Colmatone-Le Biffe	16.557	6.633	23.190
	8. Macciano-Querce al Pino	17.622	0	17.622
	9. Montallese	3.239	0	3.239
	TOTALE	**136.760**	**71.315**	**208.075**
	TOTALE sport+verde	**210.731**	**149.789**	**360.520**
	%	***58,5***	***41,5***	***100,0***

DM 1444/1968 ART. 3 LETTERA D)				
TIPOLOGIA	**UTOE**	**ATTUATI**	**NON ATTUATI**	**TOTALE**
Parcheggi	2. Propaggini di Chiusi città	13.159	9.566	22.725
	3. Santa Caterina-Poggio Gallina	6.571	2.636	9.207
	4. Chiusi Scalo	10.291	2.629	12.920
	5. La Boncia	4.385	0	4.385
	6. Porto di mezzo	1.442	2.260	3.702
	7. Asse produttivo Colmatone-Le Biffe	15.679	2.429	18.108
	8. Macciano-Querce al Pino	12.272	0	12.272
	9. Montallese	7.418	659	8.077
	10. insediamento rurale diffuso	19.244	0	19.244
	TOTALE	**90.461**	**20.179**	**110.640**
	%	***81,8***	***18,2***	***100,0***
	TOTALE COMUNE extra AT	***600.533***	***173.230***	***773.763***
	%	***77,6***	***22,4***	***100,0***

L'offerta totale di servizi, somma tra standard della città consolidata e delle aree di trasformazione, è di oltre 901.000 mq. con uno standard per abitante reale (2014) pari ad oltre 100 mq/ab.

Ciò corrisponde ad una popolazione teorica di due o quattro volte superiore alla reale . Gli standard sono cioè dimensionati su un totale di abitanti teorici di oltre 18.000 conteggiati su un abitante equivalente a mq. 50 (o 150 mc.) ovvero a 36.000 calcolati su un abitante teorico equivalente pari a mq.25 (o 75 mc.).

Offerta standard PO

Dimensionamento aree standard totale OFFERTA Piano Operativo					
	lettera a)	***lettera b)***	***lettera c)***	***lettera d)***	**Totale**
	Mq	Mq	Mq	Mq	**Mq**
città consolidata	*19.928*	*282.675*	*360.520*	*110.640*	*773.763*
aree di trasformazione	*8.750*	*3.889*	*55.111*	*59.233*	*126.983*
Totale Comune	28.678	286.564	415.631	169.873	900.746
Mq/abitante	*3,2659*	*32,6346*	*47,3330*	*19,3455*	*102,5790*
abitanti teorici (50mqSUL)					*18.015*
abitanti teorici (25mqSUL)					*36.030*

Incremento popolazione e famiglie 2001-2014

POPOLAZIONE e FAMIGLIE 01-12				
Anno	***Residenti***	***Variazione***	***Famiglie***	***Componenti per Famiglia***
2001	8.607			
2002	8.637	0,30%		
2003	8.700	0,70%	3.780	2,30
2004	8.794	1,10%	3.275	2,69
2005	8.769	-0,30%	3.806	2,30
2006	8.819	0,60%	3.853	2,29
2007	8.889	0,80%	3.875	2,29
2008	8.869	-0,20%	3.861	2,29
2009	8.866	0,00%	3.879	2,29
2010	8.838	-0,30%	3.876	2,28
2011	8.813	-0,30%	3.867	2,28
2012	8.726	-1,00%	3.860	2,00
2014	8.781			
incremento v.a. 01-14	***174***		***80***	
incremento %	***2,02***		***2,12***	
i.i.m.a.	***0,1685***		***0,2116***	

6 Il Piano Operativo: istruzioni per l'uso

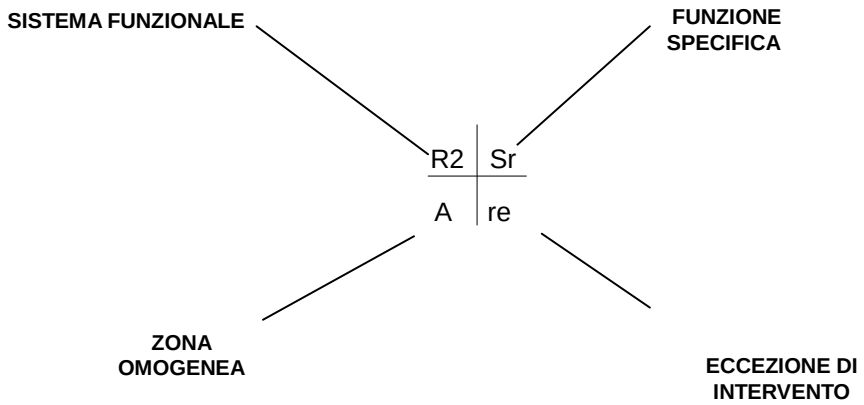
Il Piano Operativo è uno strumento operativo che dettaglia le modalità di gestione del territorio urbano ed extraurbano attraverso una serie di indicazioni specifiche relative ad ogni singola area cartografata sulle tavole in scala 1:2000 relativa alle aree urbane e sulle tavole in scala 1:5000 relativa alle aree extraurbane. L'obiettivo di questo capitolo è quello di fornire uno strumento di lettura delle tavole del Piano Operativo e delle norme ad esso riferite.

A ciascuna area nella quale risulta suddiviso il territorio comunale corrisponde un gruppo di sigle organizzate e disposte secondo uno schema fisso e ricorrente, come esemplificato nello schema sottostante.

Nelle tavole dell'area urbana in scala 1:2000 :

- il primo quadrante, in alto a sinistra indica il sottosistema funzionale o l'ambito di appartenenza cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse ed al tipo di intervento consentito;
- il secondo quadrante in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al D.M. 1444/68;
- il terzo quadrante in basso a destra, quando presente, indica l'eventuale eccezione o precisazione alle indicazioni relative al tipo di intervento consentito;
- il quarto quadrante in alto a destra, quando presente, indica l'eventuale eccezione o precisazione alle indicazioni relative alle destinazioni d'uso oppure il numero della scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati.

Queste informazioni costituiscono una griglia di riferimento che rimanda alle relative norme in cui sono esplicitate tutte le azioni e gli interventi consentiti dal Piano Operativo per quell'area e per gli edifici che vi sono compresi.



Nel primo quadrante in alto a sinistra, riferito a sistemi, sottosistemi ed ambiti sono riscontrabili le seguenti dizioni:

Sistema della Residenza R

Sistema dei Luoghi centrali L

Sistema della Produzione P

Sistema Ambientale V

Sistema della Mobilità_M

Nel secondo quadrante in basso a sinistra riferito alle zone omogenee di cui al D.M. 1444/68 sono riscontrabili i seguenti valori:

- zona A – agglomerati urbani che rivestono particolare carattere storico e di particolare pregio ambientale
- zona B – zone totalmente o parzialmente edificate diverse dalle zone A
- zona D – zone destinate ad insediamenti industriali, artigianali e commerciali
- zone E – zone destinate ad usi agricoli
- zone F – zone destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale

Nel terzo quadrante in basso a destra, riferito alle eccezioni o precisazioni alle indicazioni relative al tipo di intervento consentito sono riscontrabili le seguenti dizioni:

Conservazione – rc1 _ intervento di *conservazione di tipo 1*, si prevede un intervento di *restauro* finalizzato alla conservazione, intesa nel senso di conservare il più possibile inalterata la situazione di fatto.

Risanamento conservativo - rc2 _ intervento di *conservazione di tipo 2*, è consentito:

il consolidamento e la ricostruzione delle parti crollate o demolite,

il ripristino degli orizzontamenti esistenti;

la realizzazione di strutture di collegamento verticale;

la realizzazione di soppalchi non superiori a complessivi mq.16;

il ripristino dei materiali originali;

il consolidamento, ripristino e rinnovo degli elemento originali;

gli interventi di riapertura di finestre e porte tamponate;

l'inserimento di nuovi impianti tecnologici senza modificare l'involucro edilizio e la sagoma dell'edificio;

interventi di demolizione con ricostruzione dei volumi secondari.

Sono inoltre previsti a particolari condizioni gli interventi trasformativi distinti in 5 classi di *ristrutturazione edilizia* e di demolizione e ricostruzione non comportante incremento di volume come definiti dalle vigenti norme statali e regionali così articolati: *trasformazione ri1, trasformazione ri2, trasformazione ri3, trasformazione ri4, trasformazione ri5.*

Sono enucleati inoltre gli Interventi di *addizione volumetrica* cioè quelli di ampliamento degli edifici esistenti all'esterno della sagoma esistente e di sostituzione edilizia come definiti dalle vigenti norme statali e regionali così articolati: *addizione av1, addizione av2.*

Nel quarto quadrante in alto a destra, riferito alle eccezioni o precisazioni relative alle destinazioni d'uso oppure al numero della scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati

Per i servizi sono riscontrabili le seguenti sottodivisioni:

Sa: servizi amministrativi riferiti ad esempio a uffici amministrativi, protezione civile, tribunali, attrezzature della finanza, per la pubblica sicurezza e militari, archivi;

Sb: servizi per l'istruzione di base riferiti ad asili, scuole per l'infanzia, scuole dell'obbligo;

Sd: servizi culturali, sociali e ricreativi riferiti ad esempio a musei, teatri, auditori, cinema, sale di spettacolo, biblioteche, mostre ed esposizioni, centri sociali, culturali e ricreativi, ludoteche, centri polivalenti, mense;

Sc: servizi cimiteriali e attività ad essi connessi;

Sh: servizi per l'assistenza socio sanitaria riferiti ad esempio a centri di assistenza, case di riposo, residenze protette e pensionati (compresi servizi ambulatoriali e sociali connessi);

Sr: servizi religiosi riferiti a chiese, seminari, conventi;

Ss: servizi sportivi coperti riferiti a palestre, piscine, palazzi dello sport, campi coperti;

St: servizi tecnici riferiti ad esempio a stazioni dei trasporti, impianti tecnici per la produzione e distribuzione di acqua, energia elettrica, gas, idrogeno, centrali termiche, stazioni telefoniche, impianti per il trattamento dei rifiuti, depuratori, canili, pensioni per animali da affezione, mattatoi, edifici annonari, stazioni di sperimentazione per la flora e per la fauna, servizi di soccorso pubblico, servizi tecnologici, servizi innovativi, poli tecnologici e digitali, depositerie giudiziarie.

Spazi scoperti di uso pubblico

La destinazione d'uso a spazi scoperti di uso pubblico è articolata: Vg: giardini;Vp: parchi; Ps: campi sportivi scoperti; Pz: piazze riferite a spazi pedonali o prevalentemente pedonali.

Nelle tavole dell'area urbana sono inoltre presenti i seguenti segni grafici:

- limite del centro urbano
- AT0000 - Aree di trasformazione
- Regime delle acque
- Strade di interesse paesistico

Nelle tavole dell'area extraurbana in scala 1:10.000 :

- il primo quadrante, in alto a sinistra indica il sottosistema funzionale o l'ambito di appartenenza cui si riferiscono le prescrizioni relative alle destinazioni d'uso ammesse;
- il secondo quadrante in basso a sinistra indica la zona omogenea di cui al D.M. 1444/68 e l'articolazione delle stesse in considerazione dei livelli di trasformabilità del territorio e delle eventuali tutele e/o invarianti strutturali presenti;
- il terzo quadrante in basso a destra, quando presente indica il livello di trasformabilità del territorio rurale;
- il quarto quadrante in alto a destra, quando presente, indica l'eventuale presenza di invarianti strutturali o di tutele strategiche derivanti dal PS oppure il numero della scheda normativa degli edifici specialistici, ville, edilizia rurale di pregio, centri antichi ed aggregati.

6.1 La valutazione geologica e idraulica

Il Piano è accompagnato, come prescritto dalla legge urbanistica, dalle valutazioni relative allo Studio geologico e del rischio conseguente. La DPGR 53/R/011 prescrive l'individuazione dei due Gradi di pericolosità: a) la pericolosità geologica e b) la pericolosità sismica. Lo Studio geologico di conseguenza assegna la fattibilità geologica e sismica per i vari tipi di intervento previsti dal Piano. Dagli scavi, alla manutenzione ordinaria e straordinaria, alla realizzazione degli spazi pubblici, alla nuova realizzazione. I Gradi di fattibilità sono compresi tra quella inidonea a quella idonea a condizione. Gli stessi sono riportati nella cartografia di progetto e nelle Norme tecniche di attuazione.

In modo particolare la fattibilità geologica è così suddivisa:

FG.1 _ Fattibilità geologica senza particolari limitazioni: si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali non sono previste specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo.

FG.2 _ Fattibilità geologica con normali vincoli: si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo all'attività edilizia. Corrisponde a livelli di rischio basso.

FG.3 _ Fattibilità geologica condizionata: si riferisce agli interventi per i quali è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti edilizi. Corrisponde a livelli di rischio medio-alti riconducibili ad interventi su aree che risultano in condizione al limite dell'equilibrio.

FG.4 - Fattibilità geologica limitata: si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza, che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano attuativo, sulla base di studi, dati da attività di monitoraggio e verifiche atte a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione.

Le categorie della fattibilità sismica sono le seguenti.

FS.1 _ Fattibilità sismica senza particolari limitazioni: si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali non sono previste specifiche prescrizioni ai fini della valida formazione del titolo abilitativo.

FS.2 _ Fattibilità sismica con normali vincoli: si riferisce agli interventi per i quali è necessario indicare la tipologia di indagini e/o specifiche prescrizioni. Corrisponde a livelli di pericolosità sismica media.

FS.3 _ Fattibilità sismica condizionata: si riferisce alle destinazioni d'uso e/o agli interventi per i quali è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei progetti edilizi. Corrisponde a livelli di pericolosità sismica elevata.

FS.4 _ Fattibilità sismica limitata: corrisponde a livelli di pericolosità sismica molto elevata. L'attuazione delle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali è subordinata alla realizzazione di indagini geofisiche e geotecniche per le opportune verifiche di sicurezza e per la corretta definizione dell'azione sismica, che vanno individuate e definite in sede di redazione del Piano attuativo.

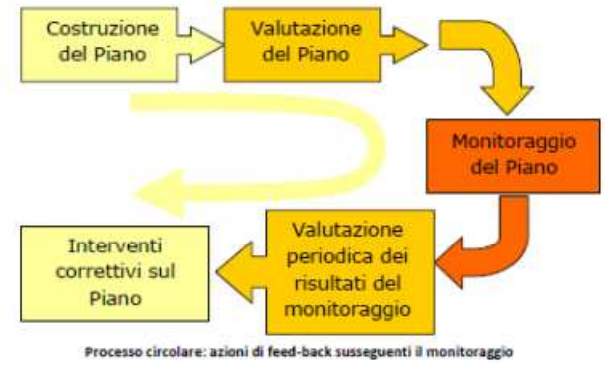
Di seguito si riporta l'Abaco delle assegnazioni rimandando alla Relazione di settore e alle Norme tecniche.

TIPOLOGIA DI INTERVENTO	*GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA*				*GRADO DI PERICOLOSITÀ SISMICA*		
	G.1	***G.2***	***G.3***	***G.4***	***S.2***	***S.3***	***S.4***
Manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi conservativi (rc1)	FG.1	FG.1	FG.1	FG.1	FS.1	FS.1	FS.1
Interventi conservativi (rc2), interventi trasformativi (ri1, ri2, ri3, ri4, ri5), interventi di addizione volumetrica (av1, av2)	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Verde pubblico attrezzato: - per le parti a verde - per piccoli edifici a servizio	 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2	 FG.1 FG.3	 - -	 FS.1 FS.2	 FS.1 FS.3	 - -
Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto: - per le parti a verde - per sistemazioni e/o movimenti di terra - per edifici di servizio (tribune, spogliatoi, ecc.)	 FG.1 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2 FG.2	 FG.1 FG.3 FG.3	 - - -	 FS.1 FS.2 FS.2	 FS.1 FS.3 FS.3	 - - -
Zone destinate a parco urbano: - per le parti a verde - per piccoli edifici di servizio, attrezzature, ecc.	 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2	 FG.1 FG.3	 - -	 FS.1 FS.2	 FS.1 FS.3	 - -
Aree destinate all'ampliamento di sedi stradali esistenti o alla realizzazione di nuovi brevi tratti di viabilità di ingresso, servizio o per il migliora-mento dell'attuale viabilità di accesso a zone destinate all'edificazione	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati: - con mantenimento delle quote attuali - con sbancamenti, riporti o in sotterraneo	 FG.1 FG.1	 FG.2 FG.2	 FG.3 FG.3	 -	 FS.2 FS.2	 FS.3 FS.3	 -
Aree a verde privato: - non attrezzato - garage, parcheggi pertinenziali, box auto	 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2	 FG.1 FG.3	 FG.3 -	 FS.1 FS.2	 FS.1 FS.3	 FS.3 -
Corridoi infrastrutturali fasce di territorio sottoposte a vincolo in funzione di un futuro utilizzo per viabilità	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-

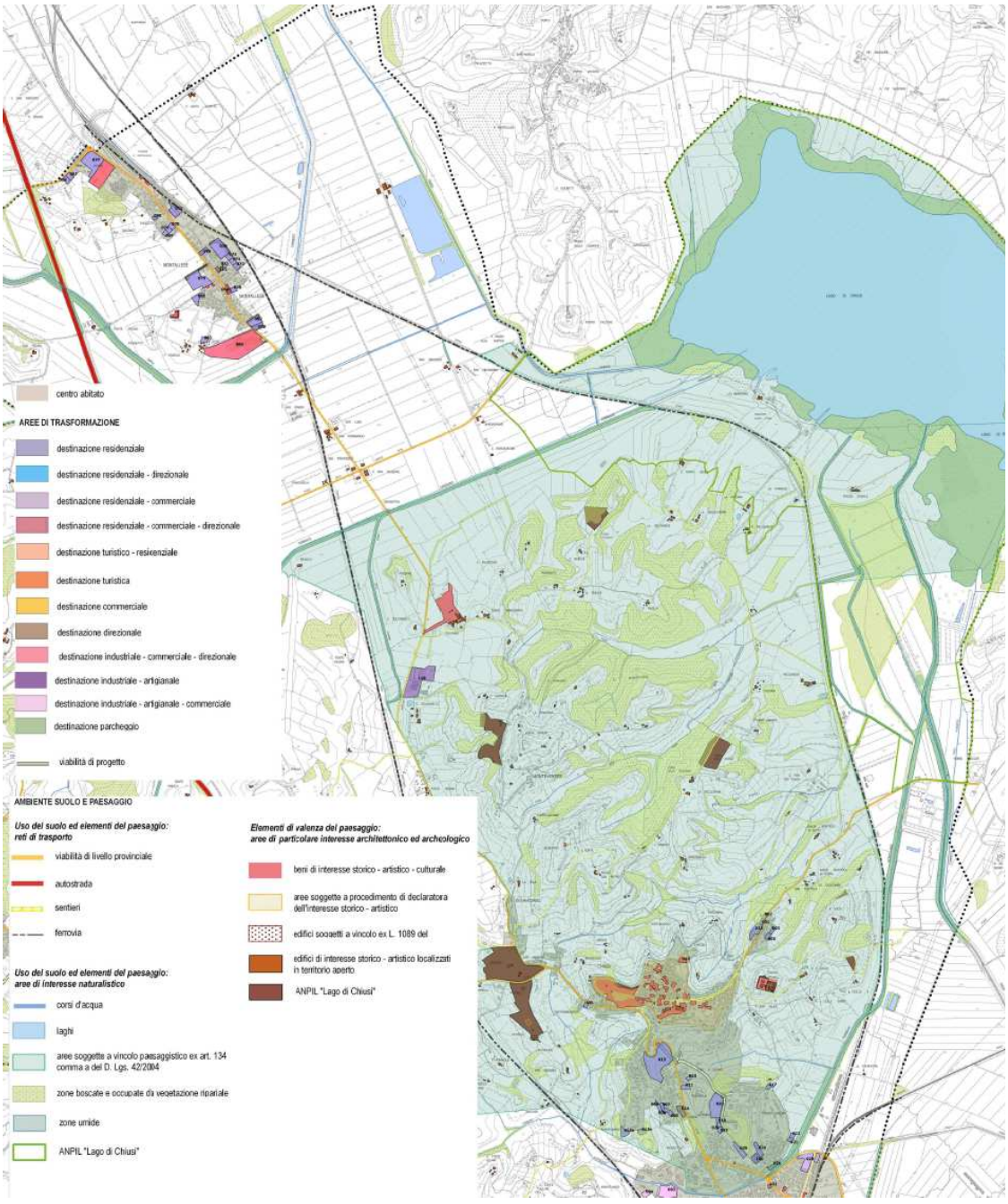
TIPOLOGIA DI INTERVENTO	*GRADO DI PERICOLOSITÀ GEOLOGICA*				*GRADO DI PERICOLOSITÀ SISMICA*		
	G.1	*G.2*	*G.3*	*G.4*	*S.2*	*S.3*	*S.4*
principali							
Aree destinate a piccoli edifici e impianti di servizio (serbatoi, cabine di trasformazione, impianti di telefonia cellulare, ecc.)	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Demolizione senza ricostruzione: - in condizioni di pericolosità geomorfologica derivanti da problematiche di versante - in tutti gli altri casi	 FG.1 FG.1	 FG.2 FG.1	 FG.3 FG.1	 FG.3 FG.1	 FS.1 FS.1	 FS.2 FS.1	 FS.3 FS.1
Realizzazione di recinti per bestiame: - senza volumi accessori - con volumi accessori (tettoie, scuderie, ecc.)	 FG.1 FG.1	 FG.1 FG.2	 FG.1 FG.3	 - -	 FS.1 FS.2	 FS.1 FS.3	 - -
Realizzazione di serre con copertura permanente e altri manufatti precari utili alla conduzione del fondo	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.2	-
Realizzazione di invasi e/o laghetti collinari	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Realizzazione di piccoli impianti sportivi e piscine all'aperto	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi di soccorso antincendio	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Sottopassi e/o sovrappassi	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Acquedotti, fognature, gasdotti, elettrodotti ed altre reti tecnologiche interrate	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.1	FS.2	-
Installazione di impianti fotovoltaici e per la produzione di energia elettrica	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimenti di terra	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Attività estrattive, interventi di recupero di cave dimesse o in abbandono	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Realizzazione di nuovi manufatti per attività agricola amatoriale e per ricovero animali domestici	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-
Opere di mitigazione e sistemazione del rischio idraulico (casse di espansione, consolidamento o realizzazione di nuovi argini ecc.), opere di mitigazione, sistemazione e consolidamento del rischio geomorfologico.	FG.1	FG.2	FG.3	FG.3	FS.2	FS.3	FS.3
Ulteriori interventi non ricompresi tra i precedenti	FG.1	FG.2	FG.3	-	FS.2	FS.3	-

6.2 La valutazione ambientale strategica e la Vinca

"La valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente naturale" è stata introdotta nella Comunità europea dalla Direttiva 2001/42/CE, detta Direttiva VAS, entrata in vigore il 21 luglio 2001. Tale valutazione, che prende il nome di Valutazione Ambientale Strategica, rappresenta un importante contributo all'attuazione delle strategie comunitarie per lo sviluppo sostenibile rendendo operativa l'integrazione della dimensione ambientale nei processi decisionali strategici. A livello nazionale la Direttiva 2001/42/CE è stata recepita con la parte seconda del D.lgs. 3 aprile 2006, modificata e integrata dal D.Lgs. 16 gennaio 2008 n. 4 e dal D. Lgs. 29 giugno 2010 n. 128. Gli atti di Pianificazione Urbanistica, in Toscana, sono regolati, in materia di Valutazioni Ambientali, dalla L.R.T n. 10 del 12/02/2010. La Regione Toscana ha inoltre emanato nel febbraio del 2012 la Legge Regionale n. 6, 17/02/2012, che modifica le precedenti disposizioni. Coerentemente con le disposizioni normative vigenti il Piano Operativo e la Variante al Piano Strutturale sono quindi sottoposti al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica. La prima fase di tale procedimento ha riguardato l'avvio del piano, nell'ambito del quale è stato prodotto il Documento Preliminare di VAS, per la definizione dell'ambito di influenza del Piano e dei contenuti del Rapporto Ambientale, come disposto dall'art. 13 del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.. Su tale documento è stata condotta la prima fase di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale i cui apporti sono stati tenuti in considerazione nell'ambito della stesura del Rapporto Ambientale. Il Rapporto Ambientale rappresenta uno degli elaborati del Piano e contiene la valutazione degli effetti sull'ambiente derivanti dall'attuazione del Piano, oltre che delle indicazioni al fine di indirizzare il Piano verso la sostenibilità ambientale. Sul Rapporto Ambientale, che comprende anche una sintesi non tecnica con finalità divulgative, si attua la seconda fase di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale, le associazioni e i cittadini che desiderano esprimere il loro parere o fornire ulteriori contributi di natura anche conoscitiva. La partecipazione sociale risulta essere una delle tematiche che la Valutazione Ambientale Strategica ha il compito di promuovere nella formazione dei Piano e dei Programmi. Uno dei motivi della consultazione è anche quello di contribuire alla qualità delle informazioni a disposizione: chi meglio di chi abita e fruisce del territorio può infatti conoscerne le problematiche e i punti di forza o di particolare valenza che è importante considerare per elaborare un Piano davvero rispondente ai bisogni del luogo e dei suoi abitanti? Inoltre, i risultati della consultazione devono essere presi in considerazione quando si prende la decisione. La consultazione è quindi una parte inscindibile della valutazione. La Valutazione Ambientale Strategica prosegue poi, nel corso dell'attuazione del Piano o Programma, attraverso il monitoraggio, che permette il controllo degli effetti ambientali significativi connessi con l'attuazione del piano/programma. Il monitoraggio rappresenta lo strumento attraverso il quale la Pubblica Amministrazione può verificare con cadenza periodica la coerenza tra le azioni realizzate in attuazione delle scelte di Piano e gli obiettivi di sostenibilità ambientale che ci si è posti in fase di redazione. Il monitoraggio trova attuazione nella misurazione periodica di indicatori appositamente selezionati e nell'attività di reporting, da effettuarsi periodicamente, che ha la funzione di conservare la memoria del piano. Il Rapporto Ambientale contiene le disposizioni relative al monitoraggio per la fase attuativa.

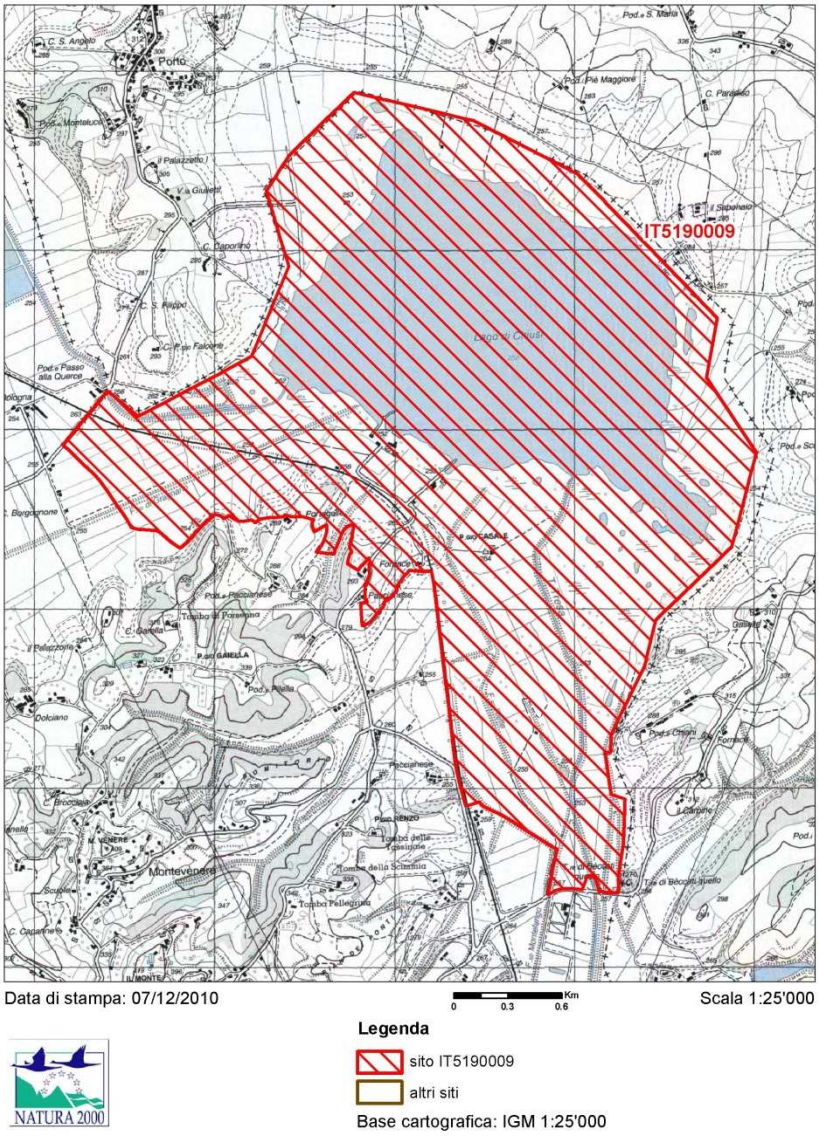


Processo circolare: azioni di feed-back susseguenti il monitoraggio



Estratto Allegato 3 Rapporto Ambientale – Ambiente Suolo e Paesaggio

La Rete Natura 2000 è il principale strumento della politica dell'Unione Europea per la conservazione della biodiversità. E' una rete ecologica costituita da un sistema coordinato e coerente di aree diffuse su tutto il territorio dell'Unione, il cui fine è quello di garantire il mantenimento a lungo termine degli habitat naturali e seminaturali e delle specie di fauna e di flora minacciati o rari a livello comunitario. Viene istituita dalla Direttiva "Habitat" (Direttiva 92/43/CEE) e le misure adottate a norma della Direttiva sono intese ad assicurare il mantenimento o il ripristino, in uno stato di conservazione soddisfacente, degli habitat naturali e seminaturali e delle specie di importanza comunitaria. La procedura di valutazione di incidenza è una delle disposizioni previste dall'articolo 6 della Direttiva 92/43/CEE per garantire la conservazione e la corretta gestione dei siti NATURA 2000. Consiste in una procedura progressiva di valutazione degli effetti che la realizzazione di piani/progetti può determinare su un sito NATURA 2000. Tra gli elaborati che compongono il Piano Operativo è pertanto compreso lo Studio di Incidenza, che esplicita i risultati delle considerazioni effettuate nell'ambito della procedura di Valutazione di Incidenza condotta con riferimento al SIR IT5190009 "Lago di Chiusi". Nell'elaborazione dello studio sono state considerate le informazioni contenute nel Formulario Standard del Sito e quanto disponibile all'interno del Repertorio Naturalistico Toscano (Archivio RENATO). La normativa vigente comunitaria, nazionale e regionale ed in particolare l'Allegato G al D.P.R. 8 settembre 1997 n. 357 e l'art. 15 della L.R. 6 aprile 2000 costituiscono inoltre il riferimento normativo dello studio svolto.



6.3 La valutazione degli spazi della viabilità

Tutto il territorio comunale è stato sottoposto ad una attenta ricognizione. Per ogni strada sono stati rilevati e schedati tre livelli di criticità. Questi sono i seguenti:

- *alta criticità*_se la larghezza complessiva della piattaforma stradale disponibile (corsia/e + banchine laterali + marciapiedi + sosta laterale) è inferiore ai valori "minimi" o occorra comunque ridurre eventualmente i sensi di marcia attuali (da doppio senso a senso unico);

- *media criticità*_se la larghezza complessiva della piattaforma stradale disponibile (corsia/e + banchine laterali + marciapiedi + sosta laterale) è inferiore ai valori "minimi" ma può essere adeguata eliminando la sosta su uno o entrambi i lati;

- *bassa criticità*_se la larghezza complessiva della piattaforma stradale disponibile (corsia/e + banchine laterali + marciapiedi + sosta laterale) è sufficiente ma sono inadeguati i dimensionamenti attuali delle diverse funzioni ammesse.

Conseguentemente per ogni strada di Chiusi sono state fornite delle indicazioni per risolvere la criticità in un apposito Abaco degli interventi. (Si rimanda all'elaborato)

Estratto abaco degli interventi

6.3.1 Chiusi Zona 1 - Esterno Centro storico			
Strada	*Sez.*	*Criticità*	*Interventi specifici*
V. GARIBALDI	14-15	media	realizzare i percorsi pedonali e ridurre la sosta lungo strada per mantenere 2 corsie di scorrimento di 3,50 m. previste dalla normativa per il transito dei bus di linea
V. PIETRICCIA	16-17	media	ampliare a 1,50 m. i percorsi pedonali, la sosta lungo strada è consentita se almeno su un lato si mantiene il percorso pedonale di 1,50 m.
V. DEI FORTI I	19	alta-media	realizzare i percorsi pedonali limitandone la sosta lungo strada alla tratta dove si ha una sufficiente larghezza della piattaforma stradale superiore a 8 m.

7 La verifica di coerenza ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.r. 65/2014

Il presente paragrafo dà evidenza della coerenza, ai sensi dell'art. 18, comma 2 della L.r. 65/2014 "Norme per il governo del territorio", del Piano Operativo con contestuale Variante al PS con i seguenti strumenti della pianificazione territoriale:

- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007;
- Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico adottato con D.C.R. N. 58 del 2/07/2014[1];
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) della Provincia di Siena approvato con D.C.P. n.124 del 14/12/2011
- altri Piani e Programmi di settore sovraordinati

e della coerenza interna del P.O. con le Politiche/Linee di azione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 80 del 20/10/2012.

Si evidenzia inoltre che:

- il perimetro del territorio urbanizzato è stato individuato nel rispetto dei criteri di cui all'art. 224, Titolo I, Capo I della L.r. 65/2014;
- gli elaborati cartografici di progetto del P.O. e la disciplina di Piano sono stati redatti:
  - nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo I, Capo I;
  - nel rispetto delle disposizioni relative al territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della L.r. 65/2014 e del Regolamento di Attuazione 5/R del 09.02.2007;;
  - nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo V della sopra citata legge

Di seguito si riporta un elenco delle principali azioni riferibili al Piano con cui è stata fatta la coerenza esterna ed interna.

PRINCIPALI CONTENUTI DEL PIANO	CODICE AZIONE
Definizione di norme generali per tutela delle risorse (acque superficiali e sotterranee, lago di Chiusi, elementi vegetazionali, ecc...), per la riduzione dei consumi idrici ed energetici, per il comfort acustico e la tutela dell'inquinamento elettromagnetico	Az_01
Definizione di una specifica normativa: - per la gestione del territorio agricolo, coerente con le recenti disposizioni introdotte dalla LR 65/2014, al fine di tutelare e valorizzare il territorio agrario - per la definizione degli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente - per la realizzazione di nuovi edifici e manufatti	Az_02
Definizione di una specifica disciplina in riferimento alla tutela degli elementi di valore storico architettonici e del patrimonio archeologico, anche attraverso l'approfondimento della schedatura dei BSA già prevista nel PS e la disciplina degli interventi ammessi (grado di protezione) per singolo edificio in zona agricola	Az_03
Approfondimento della pericolosità del territorio sotto il profilo geologico, idraulico e sismico, anche in coerenza con i piani di bacino, al fine di accertare i limiti ed i vincoli che possono derivare dalle situazioni di pericolosità riscontrate e individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione.	Az_04
Individuazione di politiche per la gestione del territorio urbanizzato, in particolare mediante la definizione degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente (interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, etc.), da definire attraverso il ricorso a specifiche schedature (cf. Elab. QC.2 "Schede del patrimonio edilizio eisstente") e mediante la classificazione degli edifici e dei tessuti urbani in base ai diversi tipi insediativi.	Az_05
Individuazione di misure per la tutela e la riqualificazione riferite alle Unità di Paesaggio e alle Invarianti Strutturali già individuate dal P.S.	Az_06
Definizione di una disciplina per la riorganizzazione e riqualificazione di spazi e servizi del tessuto produttivo, massimizzando il riutilizzo delle aree dismesse.	Az_07
Definizione di una disciplina relativa alla rete infrastrutturale viaria (fasce di ambientazione, estensione dei circuiti ciclopedonali per la connessione con la direttrice ciclabile Chiusi – Arezzo, mantenimento dell'efficienza delle reti , ecc…)	Az_08
Individuazione, tra le aree di trasformazione, di aree già compromesse oggetto di recupero urbanistico al fine di limitare il consumo di nuovo suolo e conseguire un miglioramento della qualità estetico –funzionale del territorio urbanizzato.	Az_09
Definizione dei progetti norma per gli interventi di trasformazione di maggior rilievo ed importanza, specificando per questi i volumi, le caratteristiche morfo-tipologiche degli edifici, gli allineamenti, la configurazione degli spazi pubblici e degli arredi urbani.	Az_10

Per la verifica di coerenza sono state esplicitate le Norme Tecniche e le principali azioni riferibili al Piano che sono coerenti con gli obiettivi degli strumenti di pianificazioni territoriale indagati.

[1] Il Piano Paesaggistico della Toscana è stato approvato dal Consiglio Regionale il 27 marzo 2015 ma non è ancora stato pubblicato sul BUR Toscana.

Coerenza esterna del Piano con gli obiettivi del P.I.T. approvato con D.C.R. n. 72 del 24/07/2007

OBIETTIVI DEL PIT APPROVATO CON D.C.R. n. 72 DEL 24/07/2007		Azioni di Piano coerenti con gli obiettivi del PIT	Norme di P.O. coerenti con gli obiettivi del PIT
Meta obiettivi	**Obiettivi**		
1° - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica"	Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana		Art. 110 "Disposizioni generali"
	Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione in quanto nel comune in esame non sono presenti strutture per l'alta formazione o la ricerca. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
	Sviluppare la mobilità intra e inter-regionale	Le strategie che compongono il PO non presentano elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
	Sostenere la qualità della e nella "città toscana"	Az_01, Az_02, Az_03, Az_05, Az_06, Az_07, Az_08, Az_09, Az_10	Titolo IV – Norme generali per la promozione della qualità degli insediamenti (artt. 18 – 25) Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio (Artt. 42 – 52) Titolo XI – Disciplina delle infrastrutture (Artt. 74 – 79) Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 – 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale (Artt. 91 – 109) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (Artt. 110 – 113)
	Attivare la "città toscana" come modalità di *governance* integrata su scala regionale	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
2° - sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana		Az_07	Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato, Art. 87 – Asse Produttivo Colmatone Le Biffe (UTOE 7) Titolo XIV – Le aree di trasformazione: - Art. 110 – Disposizioni generali - Art. 111 – Modalità di attuazione delle Aree di Trasformazione - Art. 112 – Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT
3° - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana	Tutelare il valore del patrimonio "collinare" della Toscana	Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio, Art. 49 "UdP Colline di Chiusi"
	Tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione in quanto il territorio di Chiusi non rientra tra i comuni costieri. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	

Coerenza del Piano con gli obiettivi del P.I.T. con valenza di Piano Paesaggistico adottato con D.C.R. n. 58 del 2/07/2014

OBIETTIVI DEL PIT CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO ADOTTATO CON DELIBERAZIONE CONSIGLIO REGIONALE N. 58 DEL 2 LUGLIO 2014	Azioni di Piano coerenti con gli obiettivi del PIT	Norme di P.O. coerenti con gli obiettivi del PIT
1. Rappresentare e valorizzare la ricchezza del patrimonio paesaggistico e dei suoi elementi strutturanti a partire da uno sguardo capace di prendere in conto la "lunga durata" ("la Toscana è rimasta più che romana etrusca" S.Muratori, Civiltà e territorio 1967, 528-531); evitando il rischio di banalizzazione e omologazione della complessità dei paesaggi toscani in pochi stereotipi	Az_03, Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 44 – Invariante 3:le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi - Art. 52 – Strade di interesse paesistico e strade vicinali Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
2.Trattare in modo sinergico e integrato i diversi elementi strutturanti del paesaggio: le componenti idrogeomorfologiche, ecologiche, insediative, rurali	Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 43 – Invariante 2: l'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle - Art. 44 – Invariante 3: le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi - Art. 52 – Strade di interesse paesistico e strade vicinali
3.Perseguire la coerenza tra base geomorfologia e localizzazione, giacitura, forma e dimensione degli insediamenti.	Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 43 – Invariante 2: l'equilibrio e la sicurezza idraulica degli insediamenti di fondovalle - Art. 44 – Invariante 3:le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina

		- Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi
4. Promuovere consapevolezza dell'importanza paesaggistica e ambientale delle grandi pianure alluvionali, finora prive di attenzione da parte del PIT e luoghi di massima concentrazione delle urbanizzazioni.	Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone
5. Diffondere il riconoscimento degli apporti dei diversi paesaggi non solo naturali ma anche rurali alla biodiversità, e migliorare la valenza ecosistemica del territorio regionale nel suo insieme.	Az_01, Az_02, Az_06	Titolo V - Norme generali di tutela delle risorse: - Art. 41 – Elementi vegetazionali, arborei isolati, filari e siepi Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale: - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 100 – Criteri per la redazione dei PAPMAA
6. Trattare il tema della misura e delle proporzioni degli insediamenti, valorizzando la complessità del sistema policentrico e promuovendo azioni per la riqualificazione delle urbanizzazioni contemporanee.	Az_05, Az_09, Az_10	Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (artt. 80 – 90) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (artt. 110 – 113)
7. Assicurare coevoluzioni virtuose fra paesaggi rurali e attività agro-silvo-pastorali che vi insistono.	Az_02	Titolo XIII - Disciplina del territorio rurale (Artt. 91 -109)
8. Garantire il carattere di bene comune del paesaggio toscano, e la fruizione collettiva dei diversi paesaggi della Toscana (accesso alla costa, ai fiumi, ai territori rurali).	Az_03, Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 44 – Invariante 3:le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi - Art. 52 – Strade di interesse paesistico e strade vicinali Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 92 -Aree agricole e forestali - Art. 93 - Aree ad elevato grado di naturalità - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
9. Arricchire lo sguardo sul paesaggio: dalla conoscenza e tutela dei luoghi del Grand Tour	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO	

alla messa in valore della molteplicità dei paesaggi percepibili dai diversi luoghi di attraversamento e permanenza.	non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata	
10. Assicurare che le diverse scelte di trasformazioni del territorio e del paesaggio abbiano come supporto conoscenze, rappresentazioni e regole adeguate.	Az_01, Az_02, Az_03, Az_04, Az_05, Az_06, Az_07, Az_09, Az_10	Titolo IV – Norme generali per la promozione della qualità degli insediamenti (artt. 18 – 25) Titolo V – Norme generali di tutela delle risorse (artt. 26 – 41) Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio (Artt. 42 – 52) Titolo VII – Discipline, piani e programmi di settore (Artt. 53 -57) Titolo VIII – Valutazione della fattibilità degli interventi urbanistici (Artt. 60 – 63) Titolo X - Interventi sul patrimonio edilizio esistente (Artt. 67 - 73) Titolo XI - Disciplina delle infrastrutture (Artt. 74 - 79) Titolo XII - Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 - 90) Titolo XIII - Disciplina del territorio rurale (Artt. 91 -109) Titolo XIV - Le aree di trasformazione (Artt. 110 - 113)

Obiettivi del PIT adottato con deliberazione consiglio regionale n. 58 del 2 luglio 2014 relativi all'Ambito n. 15 "Piana di Arezzo e Val Chiana"	**Azioni di Piano coerenti con gli obiettivi dell'Ambito n. 15**	**Norme di P.O. coerenti con gli obiettivi dell'Ambito n. 15**
Obiettivo 1 - Salvaguardare le pianure di Arezzo e della Val di Chiana, qualificate dalla presenza dei paesaggi agrari della bonifica storica e da aree umide di interesse naturalistico, e tutelare le relazioni funzionali ed ecosistemiche tra il territorio pianeggiante e le aree collinari e montane, nonché ricostituire le relazioni tra il sistema insediativo e le aree agricole circostanti	Az_06	Titolo V - Norme generali di tutela delle risorse: - Art. 41 – Elementi vegetazionali, arborei isolati, filari e siepi Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 95 – Ambiti periurbani
Obiettivo 2 - Salvaguardare i caratteri geomorfologici, ecosistemici, culturali e identitari del paesaggio alto collinare e montano interessato da diffusi fenomeni di abbandono e dalla intensificazione delle attività agricole	Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi
Obiettivo 3 - Salvaguardare la riconoscibilità del sistema insediativo storico collinare e montano, e valorizzare gli ambienti agro-pastorali tradizionali e i paesaggi forestali	Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone

Coerenza del Piano con gli obiettivi del P.T.C.P. approvato con D.C.P. n. 124 del 14/12/2011

OBIETTIVI DEL P.T.C.P. APPROVATO CON D.C.P. n. 124 del 14.12.2011	Azioni di Piano coerenti con gli obiettivi del P.T.C.P.	Norme di P.O. coerenti con gli obiettivi del P.T.C.P.
Obiettivi Generali (OG) dello Statuto del PTCP		
OG 1: il coordinamento a garanzia della filiera	L'Obiettivo Generale 1 è in relazione con tutti gli obiettivi specifici che derivano dagli obiettivi generali OG 2, OG 3, OG 4, OG 5 e OG 6 e quindi trova applicazione laddove la trovino gli obiettivi generali che seguono.	
OG 2: la tutela della integrità fisica, difesa del suolo, qualità dell'aria, qualità dell'acqua, qualità degli ecosistemi naturali	Az_01	Titolo V - Norme generali di tutela delle risorse: - Art. 26 – Finalità di salvaguardia ecologica - Art. 27 – Acque superficiali, - Art. 28 – Acque del Lago di Chiusi, - Art. 29 – Acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, - Art. 30 – Acque nelle aree sensibili e nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Art. 31 – Acque per il Sito di Importanza Regionale SIR 95 Lago di Chiusi - Art. 32 – Acque sotterranee
OG 3: mantenimento e miglioramento della risorsa idrica e della risorsa energetica, corretto sfruttamento delle risorse del sottosuolo (termalismo, geotermia)	Az_01	Titolo IV – Norme generali per la promozione della qualità degli insediamenti: - Art. 20 – Disposizioni generali relative al contenimento energetico degli edifici - Art. 22 – Norme per la difesa del suolo e la salvaguardia del sistema di drenaggio AMDNC - Art. 23 – Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue Titolo V - Norme generali di tutela delle risorse: - Art. 26 – Finalità di salvaguardia ecologica - Art. 27 – Acque superficiali, - Art. 28 – acque del Lago di Chiusi, - Art. 29 – Acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, - Art. 30 – Acque nelle aree sensibili e nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Art. 31 – Acque per il Sito di Importanza Regionale SIR 95 Lago di Chiusi - Art. 32 – Acque sotterranee - Art. 33 – Procedure per la captazione e la derivazione di acque superficiali e sotterranee
OG 4: qualificazione e promozione della capacità produttiva	Az_07	Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato, Art. 87 – Asse Produttivo Colmatone Le Biffe (UTOE 7) Titolo XIV – Le aree di trasformazione: - Art. 110 – Disposizioni generali - Art. 111 – Modalità di attuazione delle Aree di Trasformazione - Art. 112 – Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT
OG 5: consolidamento e valorizzazione del policentrismo insediativo e delle dotazioni territoriali	Az_05, Az_09, Az_10	Titolo XI – Disciplina delle infrastrutture (Artt. 74 – 79) Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 – 90) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (Artt. 110 – 113)
OG 6: la valenza fondativa di piano paesistico	Az_03, Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1: Il centro antico di Chiusi

		- Art. 44 – Invariante 3: le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi - Art. 52 – Strade di interesse paesistico e strade vicinali Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
Obiettivi Generali (O.G) della Strategia di PTCP		
OG.1- riqualificare gli ambiti già urbanizzati	Az_05, Az_09	Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (artt. 80 – 90) Titolo XIV – Le aree di trasformazione - Art. 112 – Prescrizioni normative per le aree di trasformazione AT
OG.2- salvaguardare e valorizzare le infrastrutture di trasporto	Az_08	Titolo XI - Disciplina delle infrastrutture - Art. 74 – Il sistema della rete viaria - Art. 75 - Sottosistema della rete extraurbana secondaria - Art. 76 - Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali - Art. 77 - Sottosistema della rete delle strade urbane locali
OG.3- incrementare le infrastrutture e le modalità di trasporto pubblico	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata	
OG.4 - mantenere e promuovere i beni ambientali e culturali	Az_01, Az_03, Az_05, Az_06	Titolo V - Norme generali di tutela delle risorse: - Art. 26 – Finalità di salvaguardia ecologica - Art. 27 – Acque superficiali, - Art. 28 – acque del Lago di Chiusi, - Art. 29 – Acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, - Art. 30 – Acque nelle aree sensibili e nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Art. 31 – Acque per il Sito di Importanza Regionale SIR 95 Lago di Chiusi - Art. 32 – Acque sotterranee - Art. 33 – Procedure per la captazione e la derivazione di acque superficiali e sotterranee Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 44 – Invariante 3:le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici

		- Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi - Art. 52 – Strade di interesse paesistico e strade vicinali Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (artt. 80 – 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
OG.5- conservare il paesaggio consolidato, quale forma delle identità locali nel sistema delle comunicazioni e delle mobilità globali	Az_03, Az_05, Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 44 – Invariante 3:le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi - Art. 52 – Strade di interesse paesistico e strade vicinali Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (artt. 80 – 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
OG.6- creare nuovi scenari urbani produttori di spazi pubblici	Az_05, Az_09, Az_10	Titolo XI – Disciplina delle infrastrutture (Artt. 74 – 79) Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 – 90) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (Artt. 110 – 113)
OG.7- perseguire l'evoluzione dei paesaggi rurali	Az_02	Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
OG.8- sviluppare un'agricoltura integrata e biocompatibile	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.9- promuovere sistemi integrati di lavoro - ricerca - impresa - servizi tramite l'individuazione di territori e aree strategiche, la definizione di regole e opportunità	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	

garanti della creatività privata e della protezione dei valori comuni		
OG.10- promuovere la riabilitazione insediativa come offerta di luogo per una società solidale e sicura, e di qualità abitative che coniughino le libertà individuali e i temi collettivi della città	Az_05, Az_09, Az_10	Titolo IV – Norme generali per la promozione della qualità degli insediamenti (artt. 18 – 25) Titolo XI – Disciplina delle infrastrutture (Artt. 74 – 79) Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 – 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale (Artt. 91 – 109) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (Artt. 110 – 113)
OG.11- realizzare un sistema provinciale territoriale ecologico garante della manutenzione e dell'incremento della biodiversità, parte integrante della rete ecologica Europea (Rete Natura 2000) e sostegno per un'offerta integrata turistica, agrituristica, ricreativa, culturale, didattico - scientifica, commerciale gastronomica e di produzioni tipiche	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.12- promuovere tavoli di coordinamento e concertazione interistituzionale per il raccordo delle diverse pianificazioni	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.13- promuovere e sviluppare pratiche di cooperazione intercomunale	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.14- promuovere protocolli procedurali condivisi tra gli enti istituzionalmente competenti	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.15- raccogliere e raccordare le conoscenze prodotte dalle attività di programmazione e pianificazione generale e di settore di tutti gli enti istituzionalmente competenti	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.16- assumere il riordino delle competenze e la programmazione coordinata con definizione delle priorità di intervento quali indicatori di successo e di accessibilità ai programmi di finanziamento	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.17- definire forme di perequazione intercomunale delle entrate derivanti dai nuovi insediamenti e degli oneri di integrazione infrastrutturale	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.18- promuovere e sviluppare sedi di concertazione specifiche, formalizzate e informali, per le politiche che attengono alla promozione economica del territorio e delle sue funzioni di eccellenza	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.19- integrare tutti gli elementi e gli strumenti conoscitivi e operativi a presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela la cui sussistenza garantisce la sostenibilità di tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG.20- qualificare il territorio senese come il "luogo" delle eccellenze nella produzione delle energie rinnovabili, per attrarre allo scopo le migliori capacità di ricerca e di impresa nell'utilizzo delle risorse naturali e di quelle tipiche del sottosuolo senese	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata	
OG.21- guidare lo sviluppo produttivo secondo progetti integrati dotati di sostenibilità ambientale e qualità paesistiche ai fini della permanenza dei valori paesistici consolidati assunti quali garanzie dell'attrattività nei diversi settori produttivi e dell'accoglienza alle diverse forme della residenzialità	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.	
OG. 22- dotare l'economia senese di nuove opportunità imprenditoriali	In riferimento all'obiettivo, il PO non prevede azioni specifiche per la sua attuazione. Le strategie che compongono il PO non presentano comunque elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata	

Altri Piani o Programmi di settore di livello sovraordinato consultati nel Rapporto Ambientale

All'interno del Rapporto Ambientale è stata effettuata l'analisi di coerenza esterna con i seguenti Piani e Programmi di livello regionale e provinciale, dalla quale è emerso che le strategie del Piano sono coerenti o non presentano elementi in contrasto con quanto indicato dalla programmazione sovraordinata.

Piani e Programmi di Livello Regionale

- PRAA - Piano Regionale di azione ambientale 2007 - 2010.
- PRIIM- Proposta di Piano Regionale Integrato delle Infrastrutture e della Mobilità
- PRRM - Piano Regionale di risanamento e mantenimento della qualità dell'aria e dell'ambiente
- PTA - Piano Regionale di Tutela delle acque della Toscana
- Piano di Bacino del fiume Arno, stralcio "Qualità delle acque"
- Piano di Bacino del fiume Arno - "Stralcio Bilancio Idrico"
- PAI – Piano Assetto Idrogeologico
- Piano di Gestione del Rischio Alluvioni - Attuazione della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE
- Piano di Gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Centrale
- Piano di Gestione del Distretto Idrografico dell'Appennino Settentrionale
- Piano Regionale di Gestione dei Rifiuti e Bonifica Siti Inquinati.
- PRAER - Piano Regionale delle Attività Estrattive, di Recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili
- PIER - Piano di Indirizzo Energetico Regionale 2008 - 2010
- PAER - Piano Ambientale ed Energetico Regionale (proposta) ottobre 2012.
- PRS - Programma Regionale di Sviluppo 2011-2015
- PRSE - Piano Regionale dello Sviluppo Economico 2012-2015
- PRAF – Piano Regionale Agricolo Forestale 2012-2015
- PSR – Programma di sviluppo rurale 2007-2013

Piani e Programmi di livello provinciale

- Piani Provinciali di Gestione dei Rifiuti
- Piano Energetico Provinciale (PEP)
- Piano Attività Estrattive Provinciale (PAERP)
- Piano Locale di Sviluppo Rurale (PLSR)
- Piano faunistico-venatorio

Coerenza interna del Piano con le politiche/linee di azione del Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 80 del 20/10/2012

POLITICHE/LINEE DI AZIONE DEL PIANO STRUTTURALE		Azioni di Piano coerenti con le Politiche/Linee di Azione del P.S.	Norme di P.O. coerenti con le Politiche/Linee di Azione del P.S.
Politiche	**Linee di Azione**		
A. politiche per l'incremento della compatibilità ambientale	**A.1**. Eliminare progressivamente il rischio idraulico	Az_04	Titolo VIII - Valutazione della fattibilità degli interventi urbanistici - Art. 63 – Fattibilità idraulica
	A.2. Massimizzare la depurazione delle acque reflue	Az_01	Titolo IV -Norme generali per la promozione della qualità degli insediamenti - Art. 23 – Disposizioni generali per il contenimento del consumo idrico ed il corretto smaltimento delle acque reflue
	A.3. Regolare le trasformazioni e gli usi del territorio in funzione della tutela degli acquiferi e della stabilità dei suoli	Az_01	Titolo V -Norme generali di tutela delle risorse idriche: - Art. 27 – Acque superficiali - Art. 28 – Acque del Lago di Chiusi - Art. 29 – Acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano - Art. 30 – Acque nelle aree sensibili e nelle zone vulnerabili da nitrati di origine agricola - Art. 31 – Acque per il Sito di Importanza Regionale SIR 95 Lago di Chiusi - Art. 32 – Acque sotterranee - Art. 33 – Procedure per la captazione e la derivazione di acque superficiali e sotterranee Titolo VIII - Valutazione della fattibilità degli interventi urbanistici - Art. 61 - Fattibilità geologica e sismica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede - Art. 62 - Fattibilità geologica e sismica per interventi di trasformazione urbanistica - Art. 63 – Fattibilità idraulica
B. Politiche per la biodiversità,	**B.1**. Valorizzare il sistema delle acque come asse portante della rete ecologica	Az_01	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 47 – Invariante 6: I corridoi fisico - biologici

il paesaggio e il patrimonio acheologico	**B.2**. Sperimentare forme di riqualificazione dei paesaggi agrari e urbani, sia storici che contemporanei	Az_03, Az_05, Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 44 – Invariante 3:le Aree archeologiche - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica - Art. 46 – Invariante 5: il lago di Chiusi - Art. 47 – Invariante 6: i corridoi fisico biologici - Art. 48 – UdP Piana della bonifica Leopoldina - Art. 49 – UdP Colline di Chiusi - Art. 50 – UdP Piana dell'Astrone - Art. 51 – UdP il Lago di Chiusi - Art. 52 – Strade di interesse paesistico e strade vicinali Titolo XII - Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 - 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
	B.3 Garantire l'integrità del patrimonio archeologico e storico, incrementandone la conoscenza	Az_03, Az_05, Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 42 – Invariante 1:Il centro antico di Chiusi - Art. 44 – Invariante 3:le Aree archeologiche Titolo XII - Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 - 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale - Art. 94 – Nuclei ed insediamenti sparsi - Art. 95 – Ambiti periurbani - Art. 96 – Ambiti di pertinenza degli aggregati e nuclei rurali - Art. 97 – Ambiti di pertinenza dei Beni Storico Architettonici del territorio aperto - Art. 101 – Beni storico architettonici del territorio aperto
C. Politiche per l'evoluzione degli insediamenti residenziali e produttivi	**C.1** Migliorare gli assetti, le relazioni e gli spazi pubblici delle differenti componenti insediative	Az_05, Az_08, Az_09, Az_10	Titolo XI – Disciplina delle infrastrutture (Artt. 74 – 79) Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 – 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale (Artt. 91 – 109) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (Artt. 110 – 113)
	C.2. Promuovere la riqualificazione urbana assicurando la qualità urbanistica, ambientale, paesaggistica e architettonica degli interventi	Az_01, Az_02, Az_03, Az_05, Az_06, Az_07, Az_09, Az_10	Titolo IV – Norme generali per la promozione della qualità degli insediamenti (artt. 18 – 25) Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio (Artt. 42 – 52) Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 – 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale (Artt. 91 – 109) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (Artt. 110 – 113)
	C.3. Garantire la produzione di alloggi a basso costo	Az_10	Titolo XIV - Le aree di trasformazione - Art. 110 – Disposizioni generali
	C.4. Garantire la disponibilità di spazi e servizi per nuove iniziative produttive massimizzando il riutilizzo delle aree dismesse in una logica di coordinamento di area vasta	Az_05, Az_10	Titolo XII - Disciplina del territorio urbanizzato - Art. 87 - Asse produttivo Colmatone Le Biffe (UTOE 7)

			Titolo XIV - Le aree di trasformazione (artt. 110 – 113)
	C.5. Qualificare e diversificare la ospitalità	Az_02, Az_05, Az_10	Titolo XII – Disciplina del territorio urbanizzato (Artt. 80 – 90) Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale (Artt. 91 – 109) Titolo XIV – Le aree di trasformazione (Artt. 110 – 113)
D – Politiche per il governo del territorio rurale	**D.1.** Assicurare la persistenza della qualità architettonica e dei rapporti figurativi dei BSA	Az_03	Titolo XIII - Disciplina del territorio rurale - Art. 97 - Ambiti di pertinenza dei Beni storico architettonici del territorio aperto - Art. 101 - Beni storico architettonici del territorio aperto
	D.2. Tutelare le sistemazioni e le tessiture agrarie tradizionali e delle bonifiche	Az_06	Titolo VI – Norme generali sulle invarianti strutturali e sulle unità territoriali di paesaggio: - Art. 45 – Invariante 4: la persistenza dei paesaggi agrari della Bonifica
	D.3. Sostenere la competitività agricola garantendo la qualità architettonica e paesaggistica delle trasformazioni promosse dai PMAA	Az_02	Titolo XIII – Disciplina del territorio rurale: - Art. 100 – Criteri per la redazione dei PAPMAA
E – Politiche per l'evoluzione della mobilità delle reti	**E.1.** Alleggerire il traffico di attraversamento nel centro urbano di Chiusi scalo e sulla direttrice Chiusi Scalo-Querce al Pino	Az_08	Titolo XI - Disciplina delle infrastrutture
	E.2. Coordinare la realizzazione dello scalo merci con il potenziale bacino di utenza	Az_08	Titolo XI - Disciplina delle infrastrutture
	E.3. Promuovere i percorsi fruitivi in una logica di sistema provinciale	Az_08	Titolo XI - Disciplina delle infrastrutture - Art. 75 - Sottosistema della rete extraurbana secondaria
	E.4. Migliorare la mobilità nei centri urbani (parcheggi, piazze pedonali, percorsi ciclabili)	Az_08	Titolo XII - Disciplina delle infrastrutture - Art. 75 - Sottosistema della rete extraurbana secondaria - Art. 76 - Sottosistema della rete delle strade extraurbane locali, comprensive delle strade vicinali - Art. 77 - Sottosistema della rete delle strade urbane locali