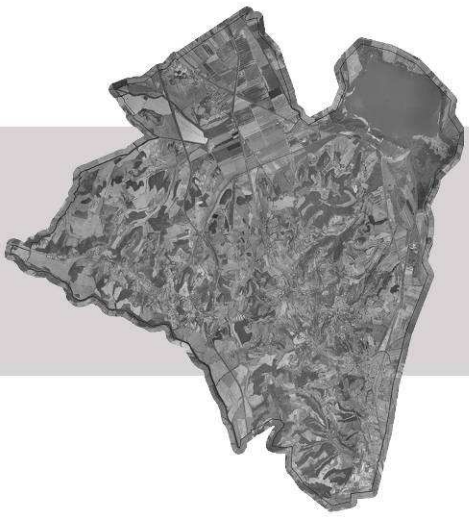
COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI

Provincia di Siena



Piano Strutturale

Adottato con Del. C.C. n.118 del 21/12/2011

modificato in seguito ad osservazioni

Approvato con Del. C.C. n.____ del _____

QUADRO CONOSCITIVO

Paola Loglisci (Urbanistica), Luisa Viti (coordinamento UdP),
Mario Iozzo (Archeologia)
Leonardo Mazzini, Laura Fabiani, Emiliano Fastelli, Andrea Filpa,
Gianfranco Gobbini, Luciano Scricciolo

Urbanistica e Archeologia

Settembre 2012

GRUPPO DI LAVORO

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Stefano Scaramelli

Responsabile del procedimento: Luisa Viti

Garante della comunicazione: Leonardo Mazzini

Coordinamento generale: Andrea Filpa

Ufficio di Piano: Luisa Viti (coordinamento), Laura Fabiani,
Emiliano Fastelli, Gianfranco Gobbini, Luciano Scricciolo

Urbanistica: Paola Loglisci

Cartografie storiche: Claudio Greppi, Paola Jervis

Beni archeologici: Mario Iozzo

Ecologia vegetale e del paesaggio: Carlo Blasi, Vincenzo De Dominicis
collaboratori: Chiara Centi, Riccardo Copiz, Antonio Gabellini, Leopoldo Michetti, Laura Zavattero

Economia territoriale: Giuliano Bianchi
collaboratori: Mario De Pascale, Francesco Lapiana

Geologia: Stefania Mencacci, Andrea Massi, Elisa Giommarelli

Mobilità: Massimo Ferrini TAGES s.c.r.l.

SIT Sistema Informativo Geografico: Paola Loglisci, Emiliano Fastelli

Studio di incidenza sui siti Natura 2000: Silvia Arnofi, Serena Carloni

Valutazioni integrate: Silvia Arnofi

Verifiche idrauliche: Lorenzo Castellani

INDICE

PARTE I. CITTÀ E INSEDIAMENTI 1

CAP. 1 GLI ASSETTI ATTUALI E I RECENTI PROCESSI DI URBANIZZAZIONE 1

1.1 LA STRUTTURA ATTUALE: ASPETTI GENERALI 1
1.2 I PROCESSI STORICI DI URBANIZZAZIONE 1
1.3 GLI INSEDIAMENTI DI CHIUSI: UNA LETTURA PER STANZE URBANE 10
1.4 LA CONSISTENZA E LA DISTRIBUZIONE DEI SERVIZI 17

CAP. 2 I SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI 31

2.1 RISORSE IDRICHE 31
2.1.1 Quantità 31
2.1.2 Qualità 31
2.2 L'APPROVVIGIONAMENTO IDROPOTABILE 33
2.3 BILANCIO IDRICO, PROIEZIONE DELLA DOMANDA E INTERVENTI PREVISTI 37
2.4 IL COLLETTAMENTO E LA DEPURAZIONE 43
2.5 LA RETE DEL METANO 43
2.6 LA RETE ELETTRICA 43
2.7 LE RETI DI TELECOMUNICAZIONI 44
2.8 LO SMALTIMENTO DEI RIFIUTI SOLIDI URBANI 44

CAP. 3 I FENOMENI DI CONGESTIONE O DI DEGRADO FUNZIONALE 49

3.1 I GRANDI CONTENITORI DISMESSI 49
3.1.1 La ex Fornace di Montorio 49
3.1.2 Il centro carni 50
3.2 GLI AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DI CHIUSI SCALO 51
3.3 ULTERIORI OCCASIONI PUNTUALI DI RIQUALIFICAZIONE 53

CAP. 4 I FENOMENI DI INQUINAMENTO 54

4.1 INQUINAMENTO ATMOSFERICO 54
4.2 INQUINAMENTO ACUSTICO 54
4.3 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO 54

PARTE II. STRUMENTI ED ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO 55

CAP. 5 ATTI DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DI SETTORE INERENTI IL TERRITORIO COMUNALE 55

5.1 IL CONTENUTI DEL NUOVO PIANO D'INDIRIZZO TERRITORIALE (PIT) 55
5.2 OBIETTIVI DI GOVERNO, STRATEGIE E PRESCRIZIONI PROVINCIALI PER LA REDAZIONE DEL PS INERENTI IL SISTEMA INSEDIATIVO 65
5.2.1 Ricognizione degli obiettivi di governo del sistema insediativo enunciati nel PTCP 65
5.2.2 Le prescrizioni per la redazione del PRG 71
5.2.3 Richiami in merito alla disciplina paesaggistica del PTCP 76

CAP. 6 QUADRO GENERALE STRUMENTAZIONE URBANISTICA 81

6.1 CRONISTORIA STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI FINO AL 1974 81
6.2 RICOGNIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI 81
6.3 SELEZIONE DEI RESIDUI DI PRG 87
6.3.1 Le previsioni residenziali 88
6.3.2 Aree di trasformazione urbana integrata 88
6.3.3 Insediamenti produttivi 89
6.3.4 Insediamenti turistico- ricettivi, commerciali, espositivi, servizi privati 89
6.4 LE VARIANTI RECENTI E GLI STRUMENTI ATTUATIVI IN CORSO 99

CAP. 7 LA SITUAZIONE VINCOLISTICA 101

CAP. 8 IL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO DI CHIUSI 105

CAP. 9 IL CENTRO STORICO 110

CAP. 10 LE FORME DEL PAESAGGIO AGRARIO 114

10.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE 114
10.2 USO DEL SUOLO 115

10.3 FORME DEL PAESAGGIO AGRARIO 119

CAP. 11 I BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO 121

11.1 I FASE: IDENTIFICAZIONE 121
11.2 II FASE: SCHEDE DI CENSIMENTO 121
11.3 III FASE: OPERAZIONE DI CENSIMENTO CON SOPRALLUOGHI 123
11.4 PARAMETRI RIASSUNTIVI E VALUTAZIONI CONCLUSIVE 123
11.5 ESEMPIO SCHEDA CENSIMENTO BENI STORICI ARCHITETTONICI 127

PARTE I. CITTÀ E INSEDIAMENTI

CAP. 1 GLI ASSETTI ATTUALI E I RECENTI PROCESSI DI URBANIZZAZIONE

1.1 La struttura attuale: aspetti generali

Nonostante abbia una superficie contenuta (58 kmq) Chiusi è l'ottavo comune della provincia di Siena per consistenza di popolazione; presenta un sistema urbano piuttosto articolato che nei suoi tratti essenziali può essere rappresentato da un triangolo rovesciato (il territorio comunale), attraversato in direzione nord-sud da tre grandi infrastrutture, con concentrazioni insediative collocate approssimativamente nel punto mediano di ciascun lato (fig. 1.1.).

Pesi e struttura delle tre concentrazioni insediative sono differenti, così come diverse sono le relazioni che le grandi infrastrutture intrattengono con il territorio comunale; l'autostrada ha uno svincolo, l'alta velocità ferroviaria lo attraversa come una bisettrice (senza stazioni) e, la ferrovia lenta – la infrastruttura più antica delle tre – tange il margine orientale del comune e appena a nord della stazione principale, si biforca procedendo ad ovest per Siena e ad est per Arezzo-Firenze.

L'insediamento settentrionale – Montallese – è compatto ed ospita circa 800 abitanti, pari al 9% del totale comunale. L'insediamento occidentale è costituito da un insieme di elementi (i principali sono Querce al Pino e Macciano) allineati lungo un segmento della strada Chiusi-Chianciano che inizia dallo svincolo sulla A1 e termina al confine comunale. In termini di residenti questo insediamento risulta di dimensioni simili a Montallese, ma con matrice insediativa più dispersa, molto ricco di funzioni rare e di converso povero di servizi ai residenti.

L'insediamento orientale – formato da Chiusi città e da Chiusi scalo - è di gran lunga il più consistente, ospitando circa 6.800 abitanti, pari al 78% della popolazione totale.

Circoscritto fino alla fine dell'800 nel sito originario, prima etrusco e poi romano (grossomodo corrispondente all'attuale centro storico), questo insediamento è stato il primo del senese (e probabilmente il primo – o uno dei primi – della Toscana) a conoscere quel fenomeno di *sdoppiamento* tra centro storico collinare e centro moderno di pianura, sperimentando una dinamica insediativa che la ferrovia prima – e le strade dopo – hanno diffuso in tutta la penisola.

Questi lineamenti essenziali restituiscono un primo livello di complessità del sistema insediativo di Chiusi; per cogliere meglio la sua articolazione occorre tuttavia operare un approfondimento ulteriore, e risulta a tal fine un utile strumento la lettura dei processi storici di urbanizzazione.

1.2 I processi storici di urbanizzazione

La città di Chiusi ha un *corredo storico* non indifferente. Centro più antico della Val di Chiana, il suo sviluppo è stato sempre legato al passaggio delle vie fondamentali di comunicazione: ai tempi dei romani la via Cassia e i corsi d'acqua navigabili, oggi ferrovie e autostrada.

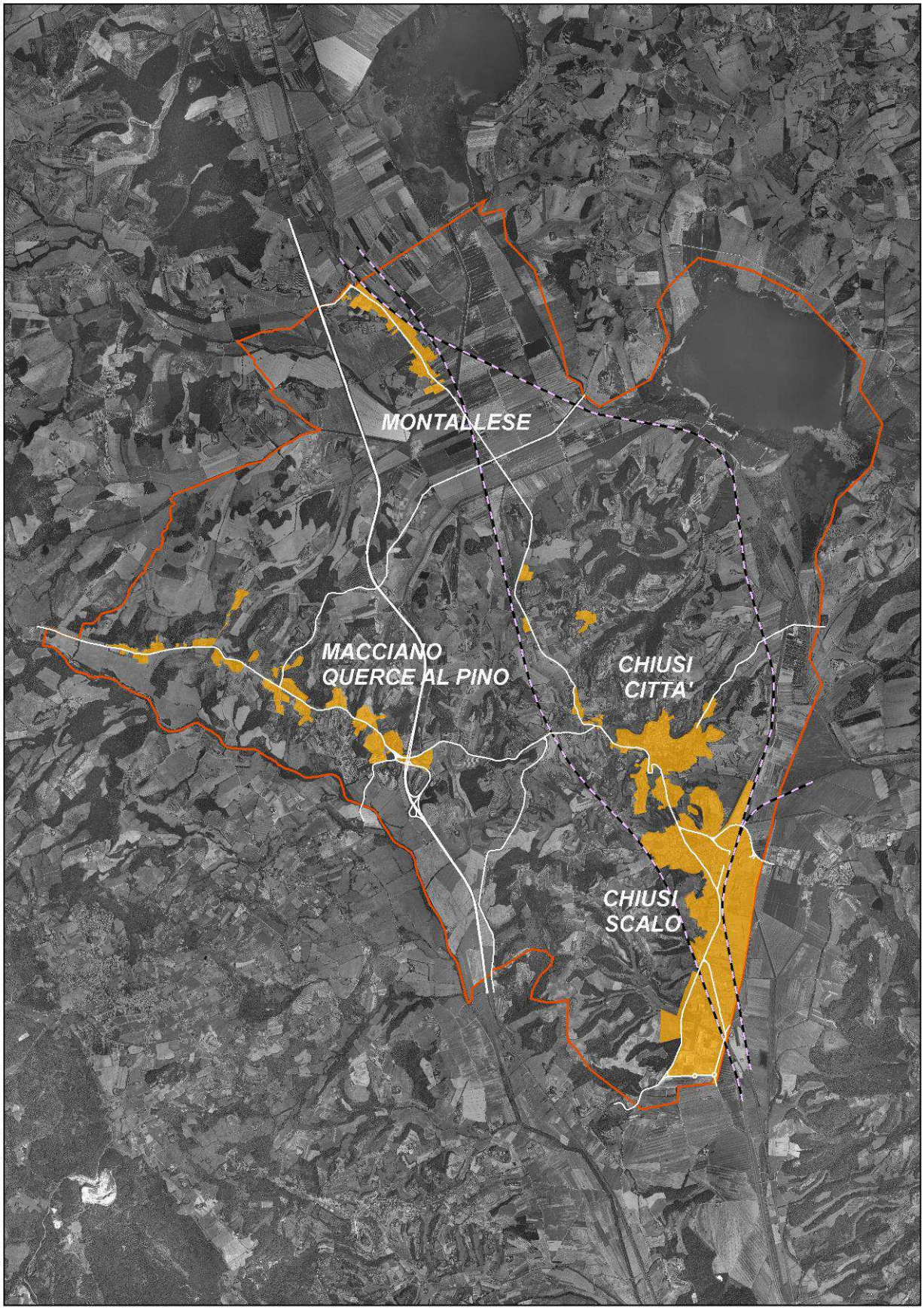
La matrice infrastrutturale, infatti, insieme a quella storica, sarà la chiave di lettura della struttura del sistema insediativo; sarà in particolare esaminato come la storia dal dopoguerra in poi ha trasformato questo territorio.

La prima *fotografia* area storica del territorio è del 1954. Negli anni del dopoguerra la superficie urbanizzata del territorio comunale (quasi il 40% di quella odierna) era principalmente costituita dalla frazione di Montallese, da Chiusi città e da Chiusi scalo.

Montallese presentava già gli elementi essenziali della sua struttura insediativa attuale: un filamento urbano cresciuto lungo l'asse infrastrutturale, con un nucleo originario e dei completamenti che nel corso degli anni hanno ispessito nelle due sponde del filamento.

Chiusi città si presentava con il suo centro storico e i primi rioni di espansione *extra moenia* (Carducci, i primi elementi di Giovancorso). Nelle frazioni di Macciano, Querce al Pino il territorio urbanizzato era ancora da considerarsi territorio aperto con la presenza di poderi (P. Il Toppo, P. Poggio Olivo, Villa Lucioli, P. Tegoleto, P. La Casaccia, P. Sant'Enrico) dislocati lungo la strada principale.

Chiusi: la struttura generale del sistema insediativo



A Chiusi scalo invece l'arrivo della ferrovia era stato motivo di crescita urbana fin dalla seconda metà dell'ottocento. Il nucleo centrale storico della stazione cominciò ad essere una vera e propria realtà autonoma - con una forma urbana precisa e con la presenza anche di grandi contenitori produttivi quali ad esempio la Fornace di Montorio – agli inizi del '900.

Analizzando il Mosaico Catastale, datato all'incirca 1970, si legge come lo sviluppo urbano abbia una inversione di tendenza. Aumenta la crescita nella frazione di Macciano-Querce al Pino e a Chiusi scalo, parallelamente allo sviluppo industriale e artigianale che in quegli anni registra un picco. Si consolidano, invece, i territori di Chiusi città e relative propaggini e la frazione di Montallese, con addizioni insediative che si innestano sulla *spina centrale*.

Negli anni tra il 1970 e il 1993, lo sviluppo urbano delle differenti componenti è più equilibrato, ma Chiusi scalo, per la parte produttiva, e Macciano, per la parte ricettiva, hanno un passo più lungo e maggiori ampliamenti rispetto al resto del territorio.

Negli ultimi anni (tra 1993 e il 2007) Chiusi città e Montallese sono rimaste quasi invariate; di contro Macciano e soprattutto Chiusi scalo ospitano la parte maggioritaria delle addizioni insediative, sia con nuovi contenitori che con nuove lottizzazioni, creando così una commistione di funzioni che fino ad una certa data era stata evitata.

Se si confrontano i dati dello sviluppo urbano con le relative variazioni della popolazione desunte dai vari censimenti, si osserva come ad un crescente consumo di suolo (ripartito in modo non uniforme nei vari nuclei) corrisponde un andamento omogeneo degli abitanti. Questa dinamica è ovviamente inserita nei cambiamenti del sistema sociale ed economico nel quale Chiusi si inserisce.

I grafici illustrano i *numeri* (in termini di consumo di suolo) dello sviluppo urbano analizzato in quattro fasi temporali (1954, 1970, 1993, 2007) sia per singola componente insediativa che per l'intero territorio comunale.

Fig. 1.2.

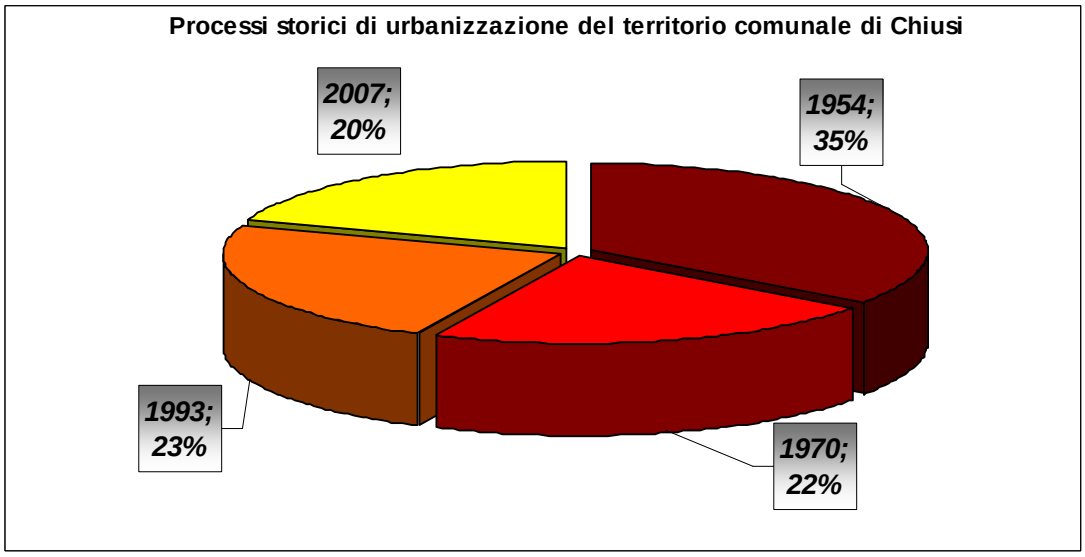


Fig. 1.3.

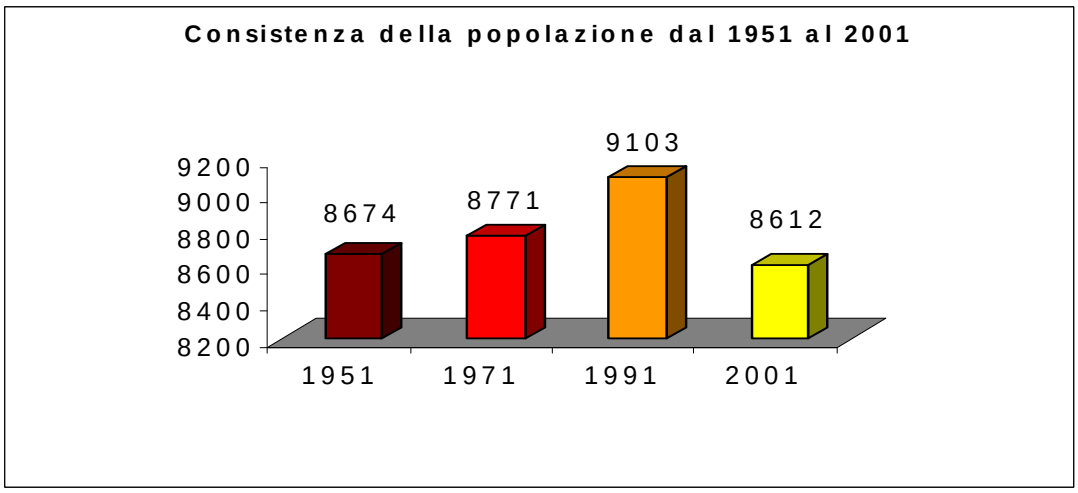


Fig. 1.4.

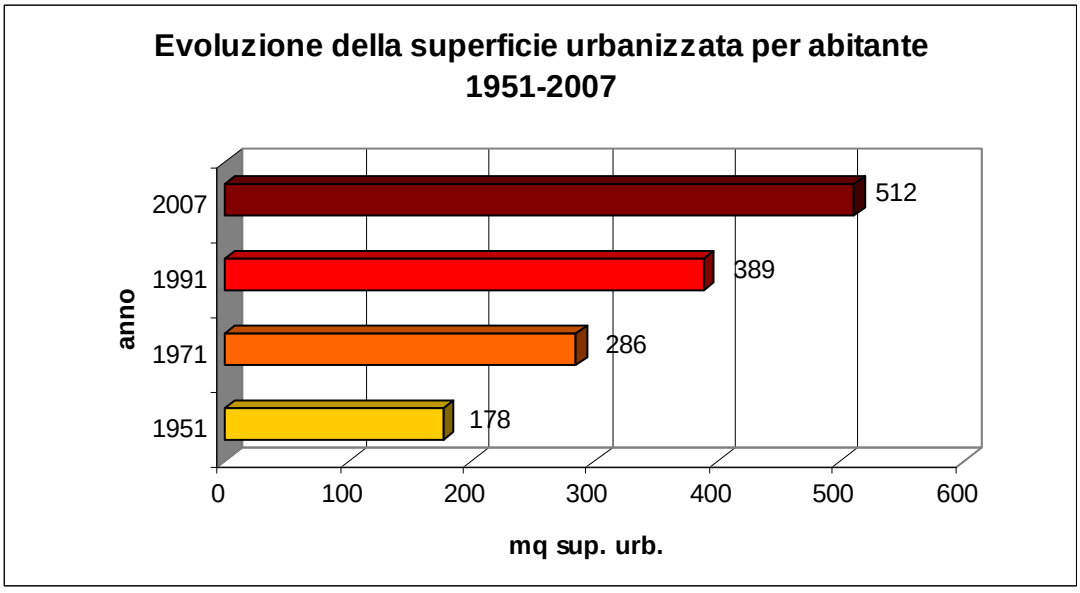
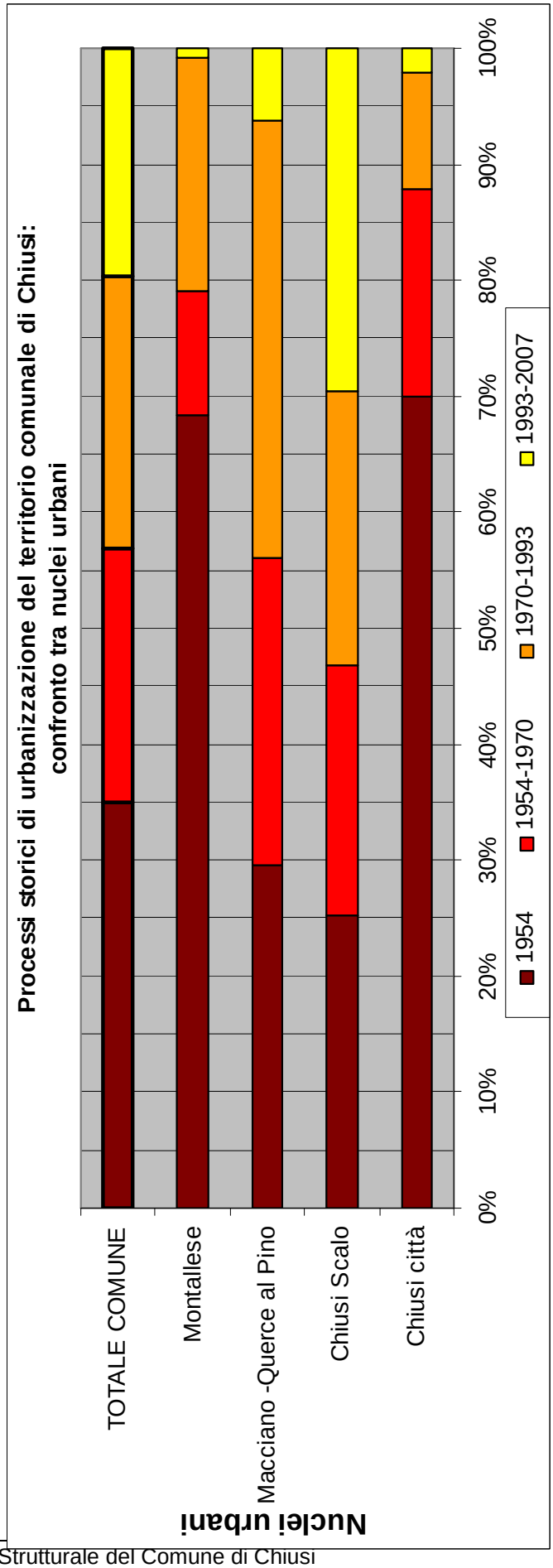


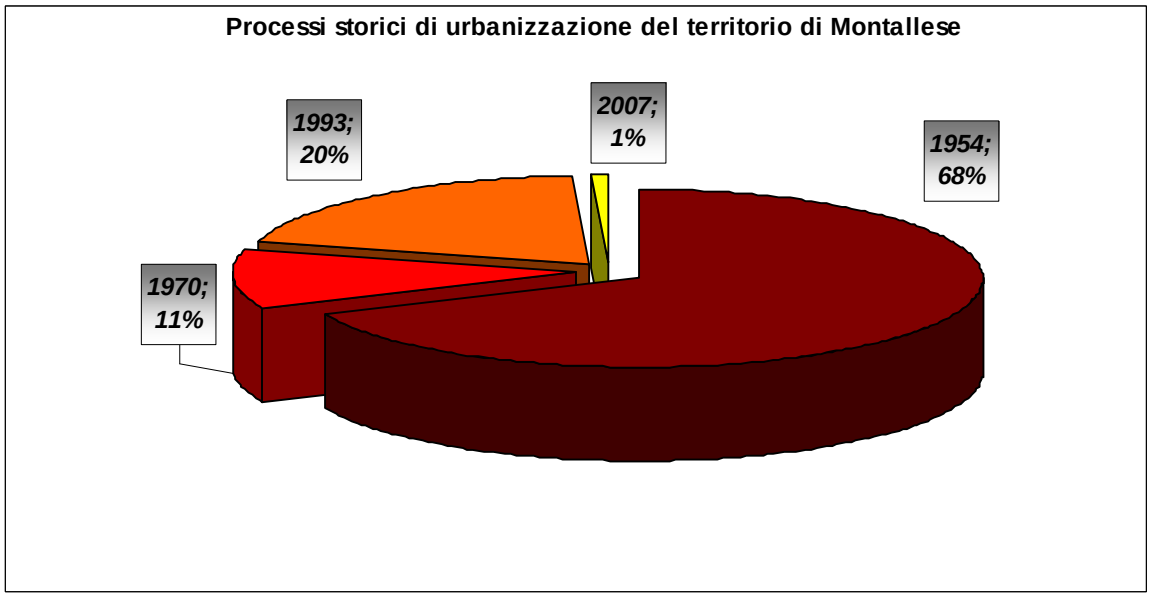
Fig. 1.5.

mq	Chiusi città	%	Chiusi Scalo	%	Dolcianello	Fonteregina	Macciano - Querce al Pino	%	Montallese	%	Montevenere	TOTALE COMUNE	% di crescita sul totale
Area urbanizzata al 1954	458.919,24	70%	679.308,16	25%	0,00	1.819,90	201.705,74	30%	199.076,69	68%	0,00	**1.540.829,74**	**35%**
Area urbanizzata al 1970	575.864,86	18%	1.258.000,13	22%	14.062,39	8.523,66	381.474,08	26%	230.310,30	11%	36.852,68	**2.505.088,11**	**22%**
Area urbanizzata al 1993	641.764,42	10%	1.895.460,08	24%	24.991,94	12.248,68	637.803,46	38%	289.095,05	20%	37.231,91	**3.538.595,54**	**23%**
Area urbanizzata al 2007	655.361,16	2%	2.689.477,72	29%	35.921,49	15.973,70	680.692,28	6%	291.410,06	1%	37.231,91	**4.406.068,31**	**20%**



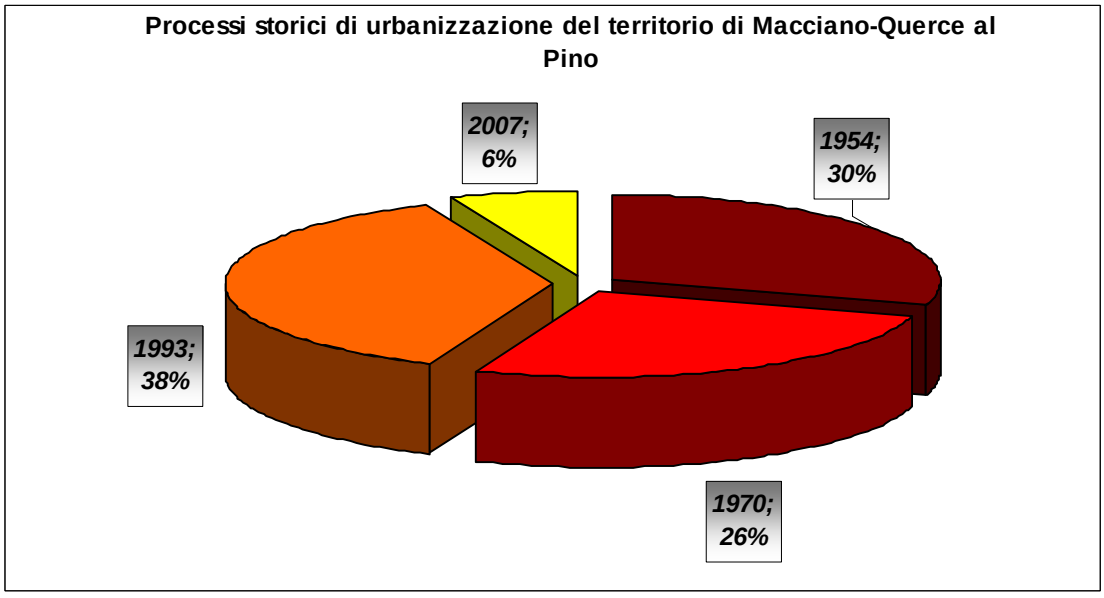
Scheda Montallese: componente insediativa e demografica



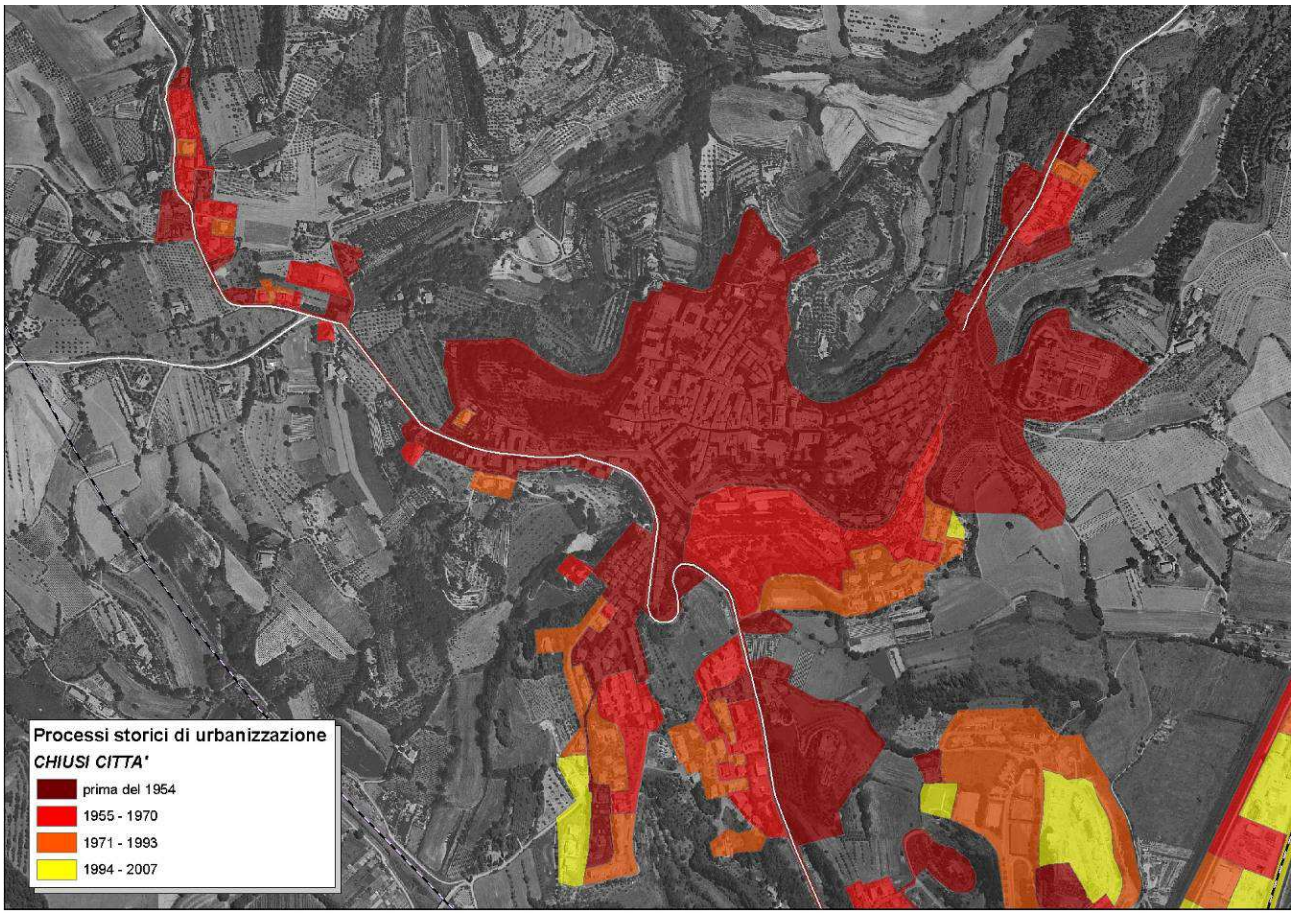


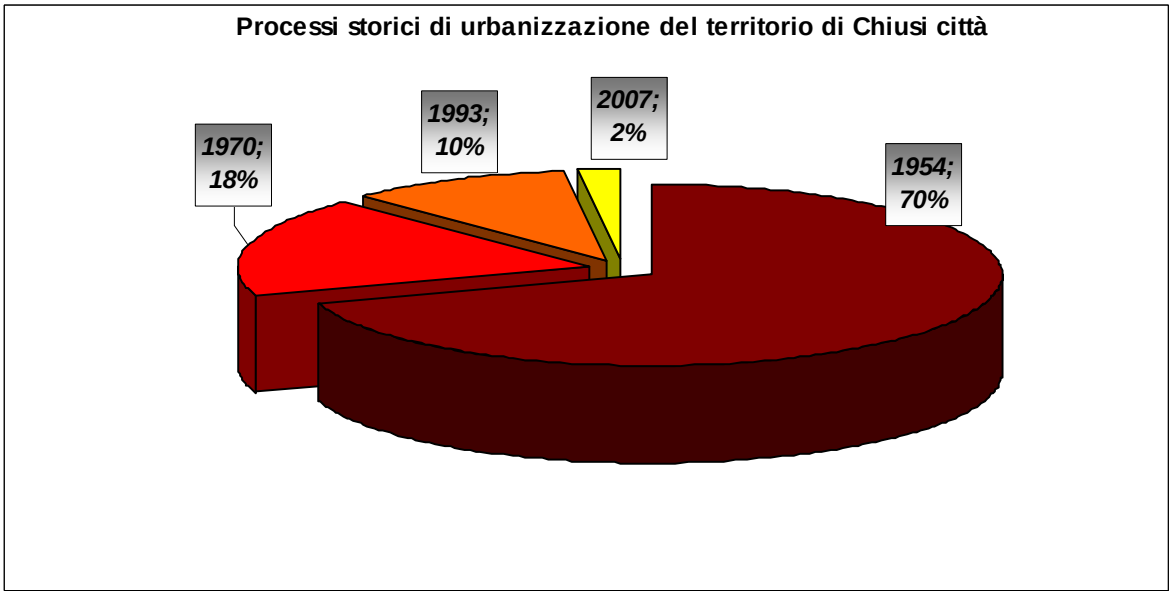
Scheda Macciano – Querce al Pino: componente insediativa e demografica



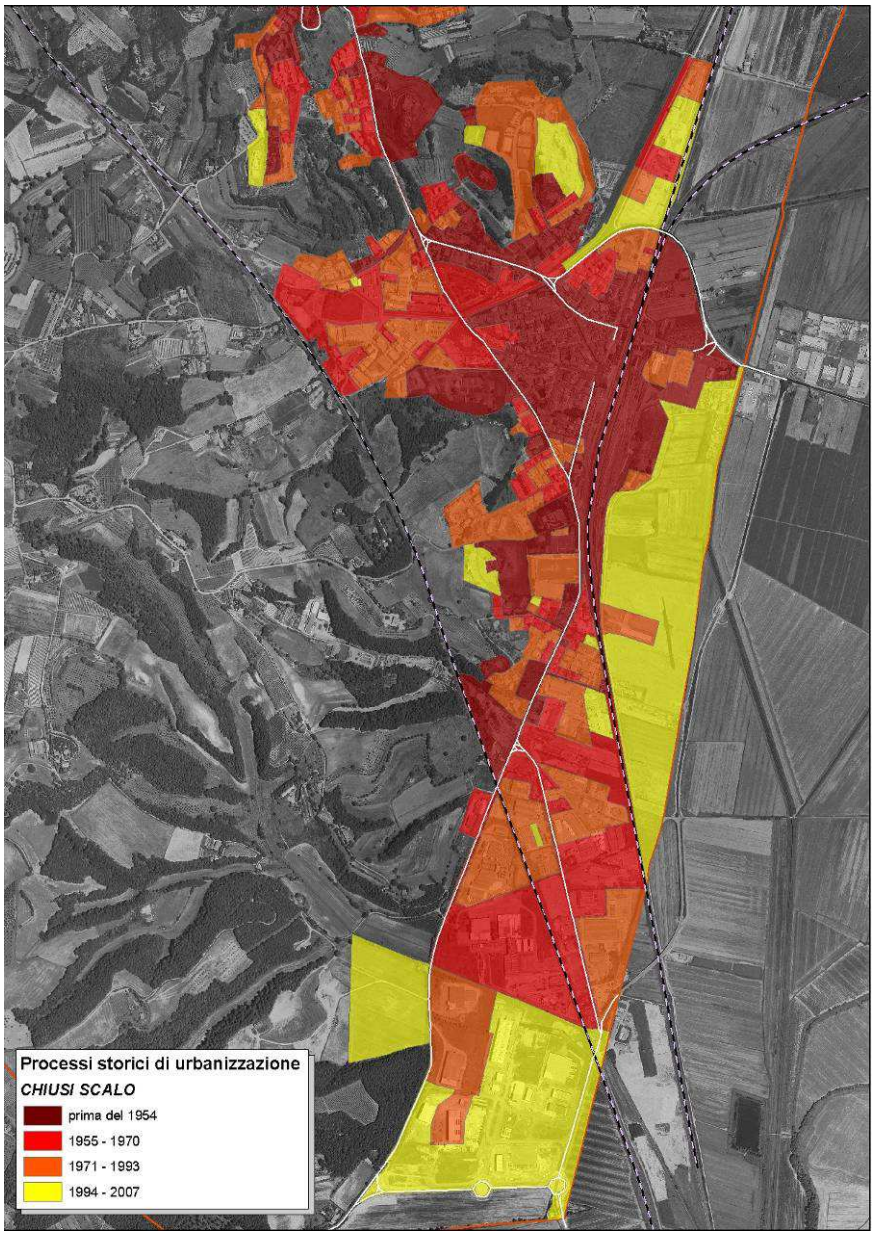


Scheda Chiusi: componente insediativa e demografica

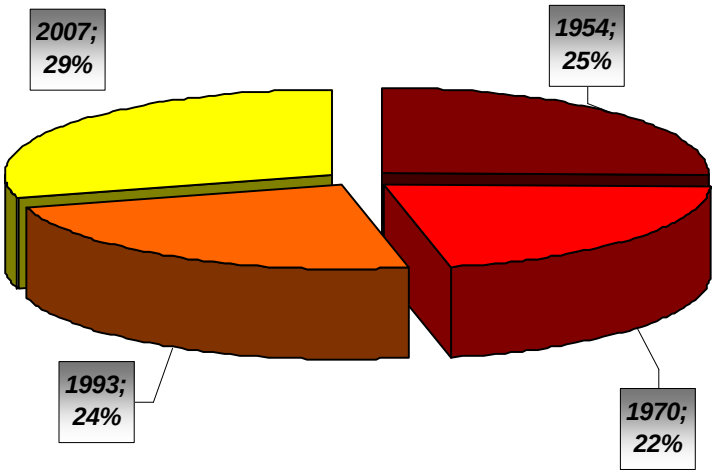




Scheda Chiusi scalo: componente insediativa e demografica



Processi storici di urbanizzazione del territorio di Chiusi scalo



1.3 Gli insediamenti di Chiusi: una lettura per stanze urbane

Esaminando con maggiore dettaglio le diverse componenti del sistema insediativo di Chiusi è possibile cogliere ciò che le distingue ma anche ciò che le accomuna, ed in particolare la caratteristica di essere costituite da un insieme di parti piuttosto omogenee al proprio interno, parti collegate con le altre attraverso una o più *porte* piuttosto che attraverso *reti capillari*. Gli insediamenti di Chiusi quindi sono leggibili come un insieme di *stanze urbane* che si sono man mano formate nel tempo, e che oggi costituiscono i *tasselli* sui quali ragionare per costruire le politiche insediative del PS, ovvero le politiche tese a migliorare i luoghi ove vive, studia, lavora e si muove la quasi totalità degli abitanti di Chiusi.

Montallese, unitario alla macroscala, risulta ad esempio costituito da due parti contigue: un *nucleo* più antico (*il quadrivio)*, strutturato sul rilievo che ha originato l'insediamento (e che ancora oggi presenta lo *spessore* maggiore, offrendo un piccolo luogo di aggregazione) e sulla matrice infrastrutturale, e un *filamento* recente di natura *mista* (residenze e produttivo) comprensivo della stazione.

Nel caso di Montallese le *stanze urbane* sono piuttosto integrate e la *porta* di collegamento è situata lungo la strada che lo attraversa longitudinalmente; manca un vero e proprio centro di gravitazione e dunque di aggregazione, ma svolgono funzioni complementari alcuni luoghi, ad esempio il *quadrivio*, e il centro sportivo.

La struttura per *stanze* dell'insediamento Macciano - Querce al Pino è particolarmente evidente, dovendosi alla combinazione di due fattori: la collocazione sul crinale principale della SS 146 (che funge da asse unificante) ed una configurazione morfologica che alterna *crinali secondari*, alcuni dei quali ospitano insediamenti (ad esempio Poggio Olivo e una parte di Macciano) a *pause pianeggianti* dove hanno trovato spazio grandi contenitori (il centro commerciale, la multisala). Le *stanze urbane* sono abbastanza isolate, e nessuna svolge ruoli di aggregazione per l'insieme; non vi sono infatti tra loro collegamenti alternativi alla SS 146.

L'insediamento formato da Chiusi città e da Chiusi scalo è il più consistente dunque quello più complesso; la sua descrizione deve necessariamente iniziare da una prima distinzione tra abitato *collinare* ed *abitato di pianura*.

L'*abitato collinare* ospita circa 2.600 abitanti (il 30% del totale) ed è costituito dal centro storico e da tre *stanze* più recenti sorte rispettivamente lungo le direttrici per Chianciano/Montallese, per Chiusi scalo, per il lago. Si tratta nell'ordine:

– del *filamento* di Sant'Annunziata – Giovancorso, esile e costituito da edifici allineati lungo la strada;

– del rione Carducci, iniziato negli anni trenta ed organizzato lungo un crinale per certi versi non dissimile da quello del centro storico, ma che ospita funzioni esclusivamente residenziali;

– dell'insediamento di Torri del Fornello, che ospita anch'esso funzioni esclusivamente residenziali, a parte la scuola e l'ex ospedale posti al confine con il centro storico.

L'*abitato di pianura* si è sviluppato attorno alla stazione, ed è denominato nel suo complesso Chiusi scalo; è oggi l'insediamento più consistente, ospitando circa 4.300 persone (il 48% del totale comunale) e la parte preponderante delle attività industriali, artigianali e del piccolo commercio.

Il nucleo originario, la *stanza* centrale, è sorto con l'arrivo della ferrovia - l'acqua potabile fu condotta alla stazione nel 1893 e nel 1907 fu redatto il primo piano edilizio; le famiglie residenti erano circa 100 – e si è sviluppato fino ad assumere l'attuale configurazione triangolare.

Su di esso gravitano direttamente altre tre *stanze urbane*:

– le zone di S. Caterina e Poggio Gallina (a nord), in buona parte molto recente e, contrariamente al resto, sorta su morfologia collinare;

– Boncia Bassa (ad ovest), e che ospita quasi esclusivamente insediamenti artigianali;

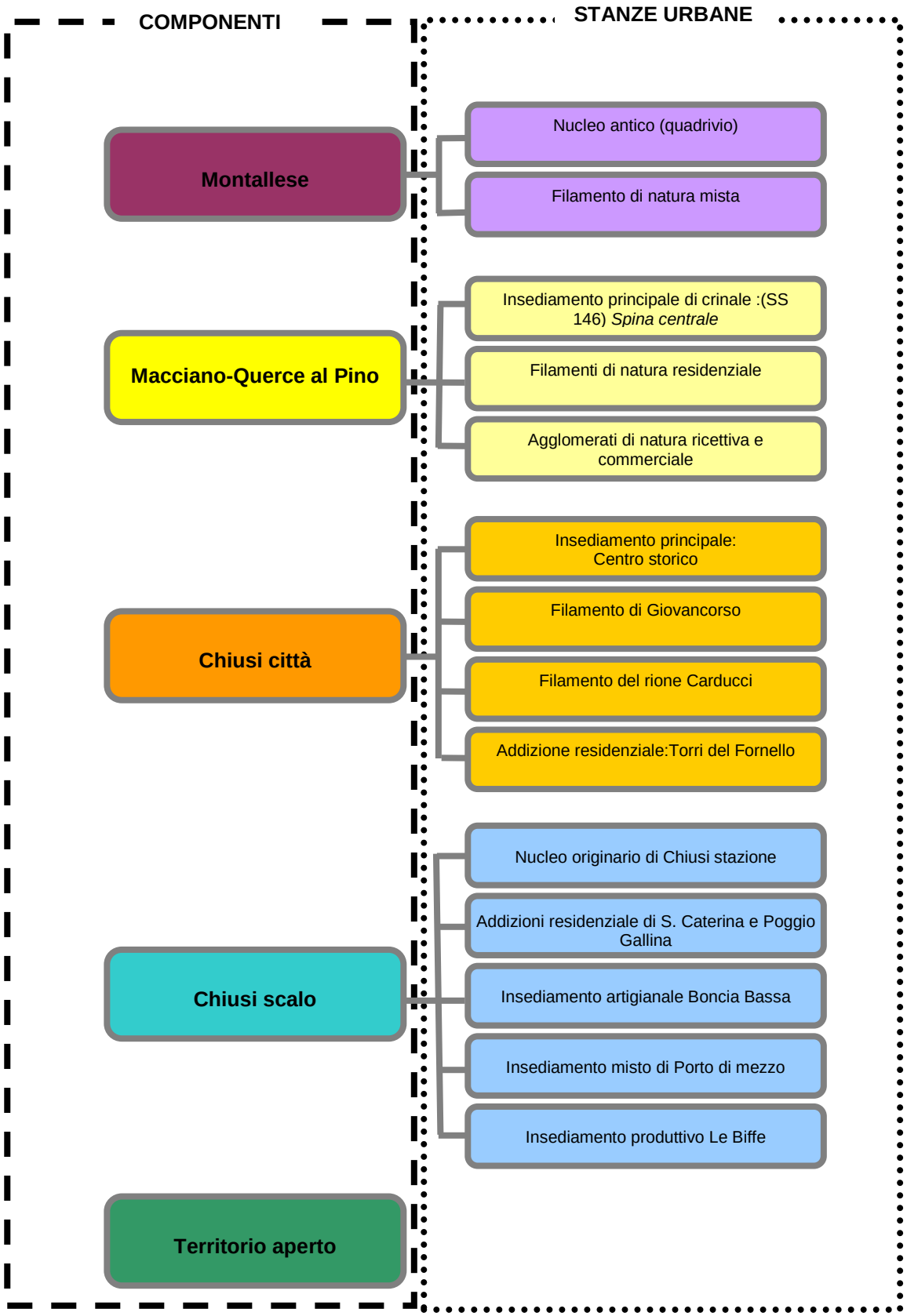
– Porto di mezzo (a sud), che presenta funzioni miste e che sta ospitando le espansioni edilizie più recenti di Chiusi scalo.

Così come rilevato in merito all'abitato collinare, anche le tre *stanze urbane* che circondano il nucleo di Chiusi stazione hanno relazioni forti con la stanza centrale, ma relazioni reciproche quasi nulle.

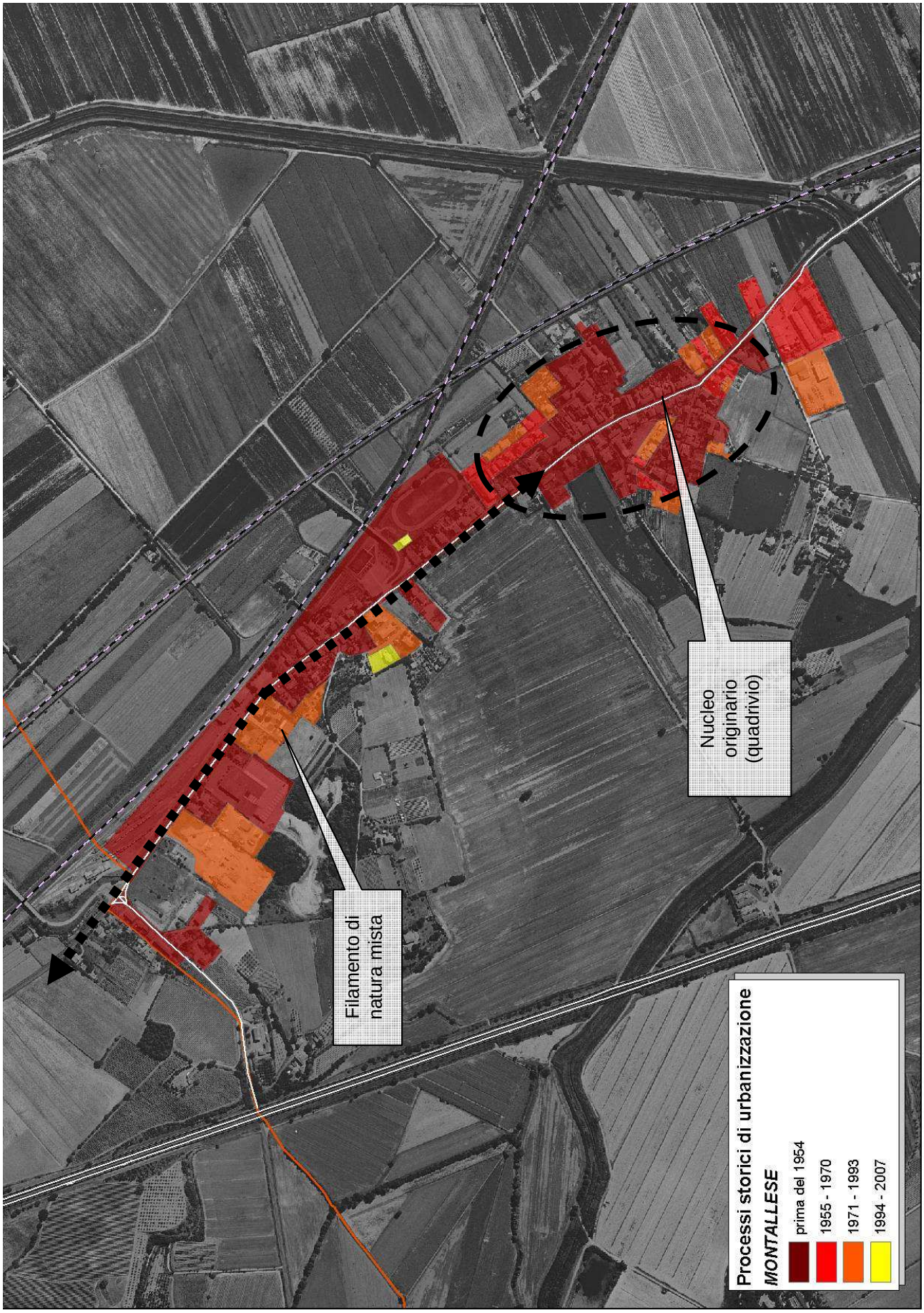
Procedendo verso sud si incontra l'ultima (e più grande) *stanza urbana* di Chiusi scalo – le Biffe – interamente dedicata agli insediamenti produttivi, comprensiva del nuovo centro intermodale.

Per completare la descrizione del sistema insediativo di Chiusi occorre aggiungere che la popolazione residente nel territorio aperto non è molto numerosa – 360 persone, pari al 4% del totale - in quanto molti poderi e case coloniche sono oggi divenute residenze secondarie; l'unica area di concentrazione residenziale nel territorio aperto è costituita da Monte Venere.

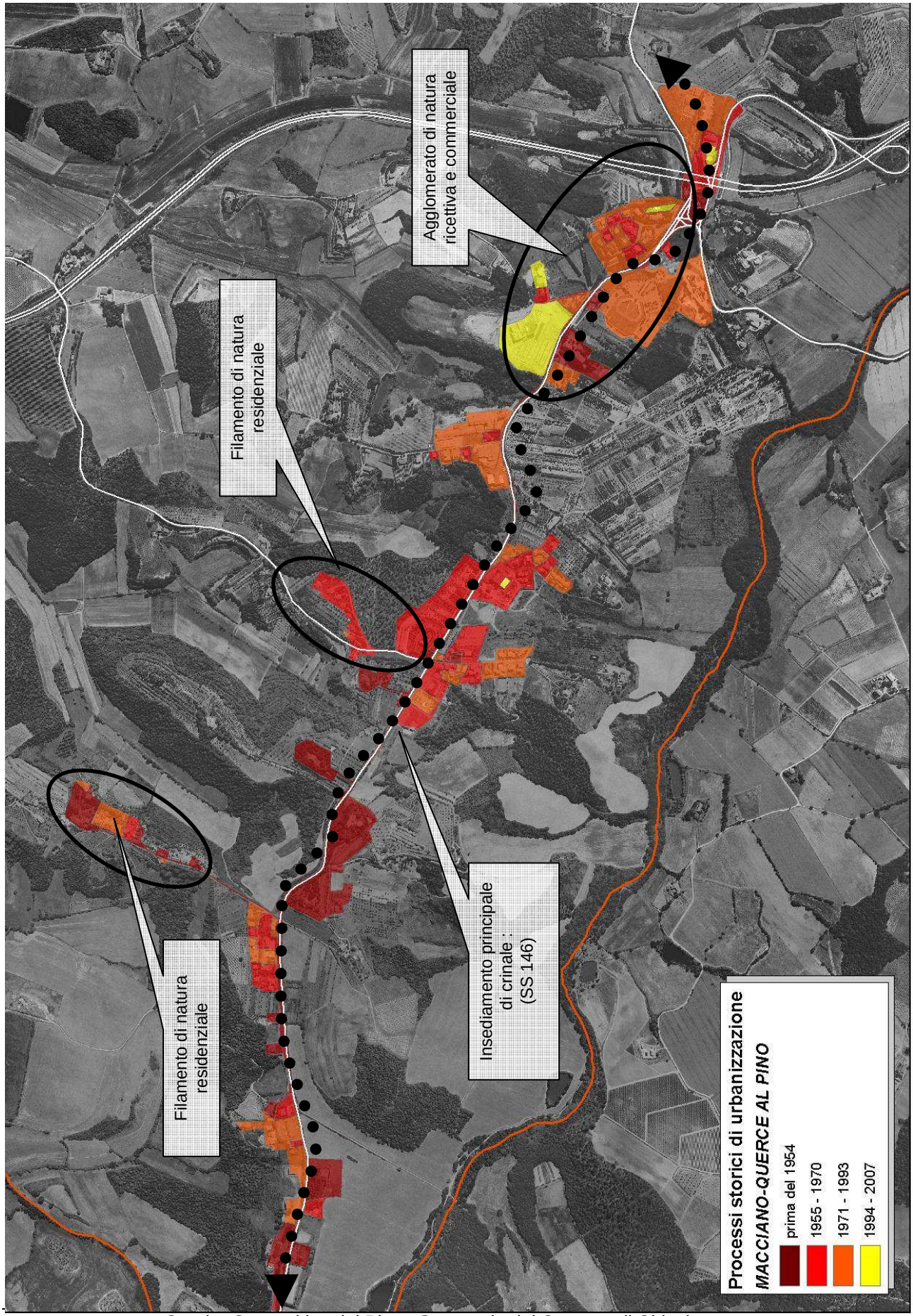
Fig. 1.10. Sistema insediativo di Chiusi: componenti e stanze urbane



Lettura per stanze urbane: Montallese



Lettura per stanze urbane: Macciano – Querce al Pino



Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale del Comune di Chiusi

Lettura per stanze urbane: Chiusi città

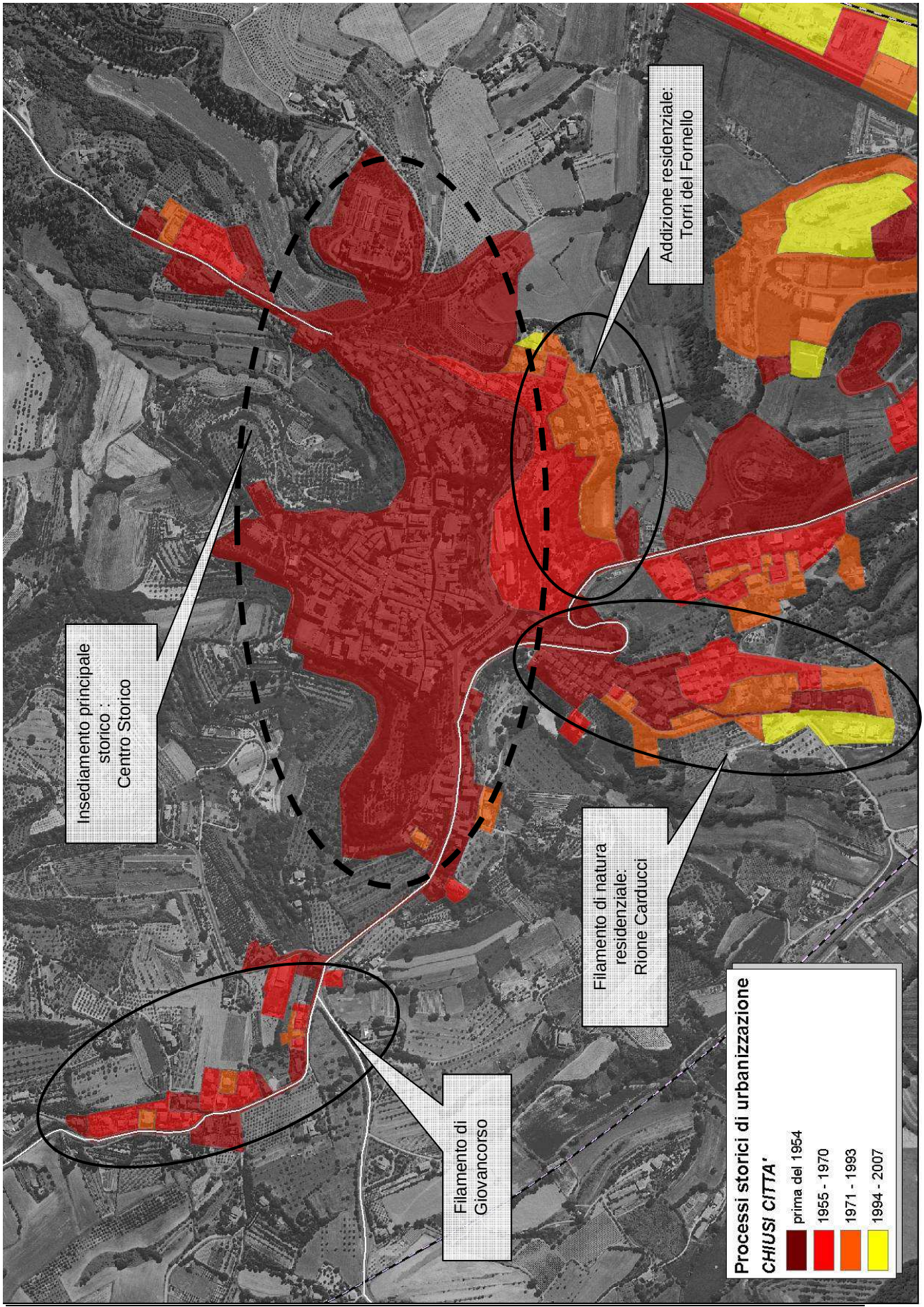
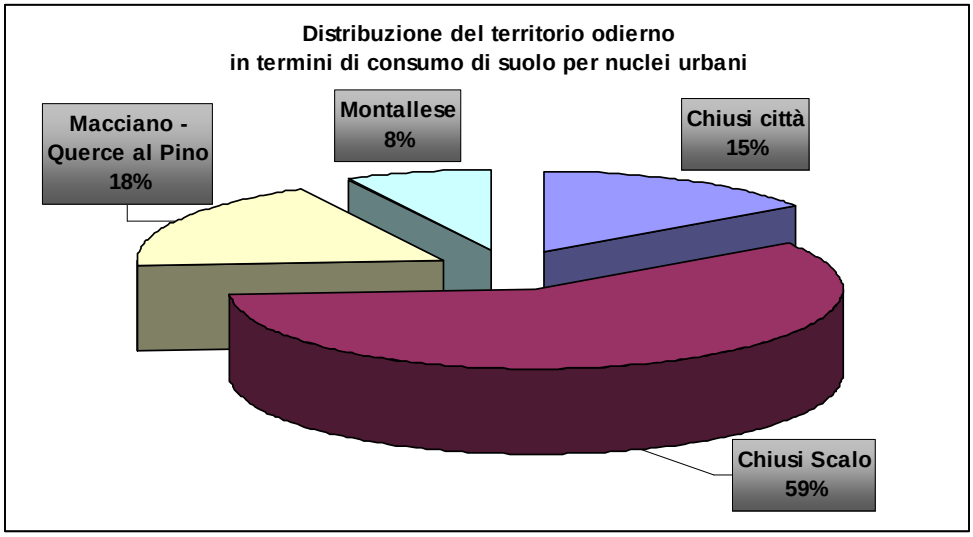
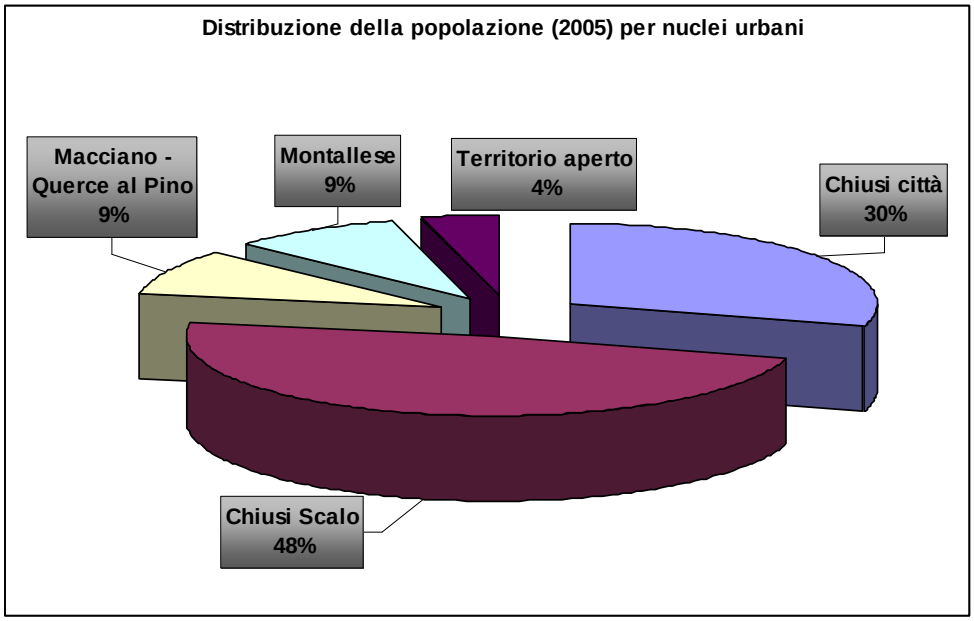


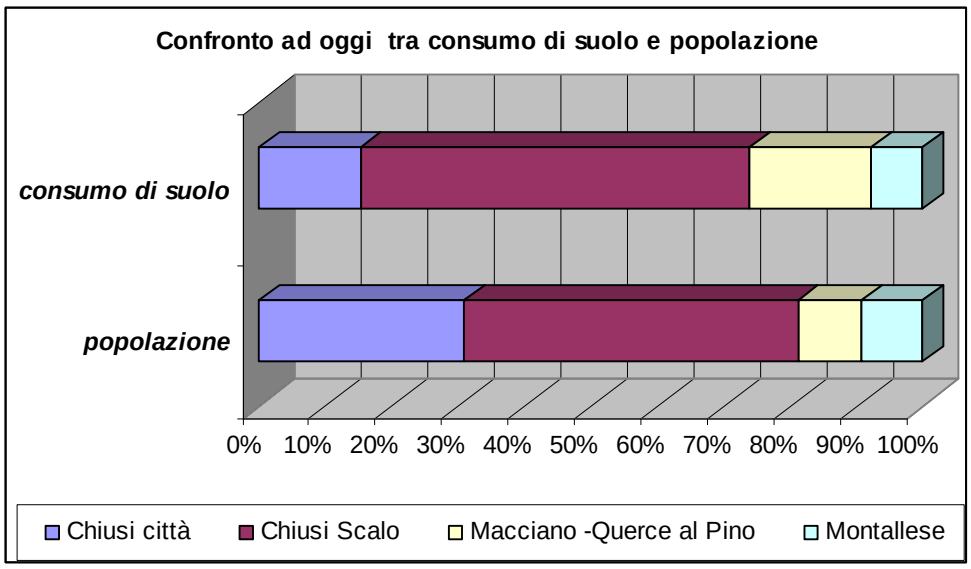
Fig. 1.14. Lettura per stanze urbane: Chiusi scalo



Confronto tra popolazione e sviluppo urbano: nuclei urbani







1.4 La consistenza e la distribuzione dei servizi

Per poter delineare con maggiore chiarezza la distribuzione dei servizi presenti nel territorio comunale del comune di Chiusi, si è ritenuto opportuno procedere ad un'articolazione del più generale sistema dei servizi in macro famiglie, rappresentative delle principali aree tematiche:

Tab: Suddivisione per aree tematiche dei Servizi

MACRO AREE	CATEGORIE	NOTE
ISTRUZIONE	Istruzione media superiore	
	Istruzione dell'obbligo	asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori
SERVIZI ALLA PERSONA	Sanità	ospedali, cliniche\case di cura, farmacie, case di riposo\case per anziani, ambulatori USL\Presidi
	Sport	Tutte le strutture sportive all'aperto e non, palestre,…
	Associazionismo	Associazioni, volontariato,…
	Sicurezza pubblica	Caserme, comandi,…
FINANZA E DIREZIONALITA' PUBBLICA	Sistema bancario	Sedi, agenzie, filiali,…
	Uffici pubblici	Amministrativi, poste,…
CULTURA E TURISMO	Sistema museale	Musei pubblici e privati
	Cultura e spettacolo	Teatri, cinema, discoteche, ludoteche,…
	Culto	Chiese, cimiteri,…
	Sistema bibliotecario	
	Mobilità	Stazione autolinee, stazione ferroviaria, parcheggi,…
	Ricettività	Albeghi, residences, affittacamere, agriturismi, campeggi, case vacanze, ristoranti, locali,…

I servizi suddivisi per frazione urbana, sono così articolati:

Tab: Suddivisione per aree tematiche e località urbana dei Servizi

MACRO AREE	CATEGORIE	LOCALITÀ	DESCRIZIONE
ISTRUZIONE	Istruzione dell'obbligo	Chiusi	1 scuola media 1 scuola materna 1 scuola elementare
		Chiusi Scalo	1 asilo nido 2 scuola materna 1 scuola elementare
		Montallese	1 scuola materna
	Istruzione media superiore	Chiusi	1 istituto superiore (Ragioneria, Geometri, Professionale Elettr. e Meccanico)
SERVIZI ALLA PERSONA	Sanità	Chiusi	1 casa di riposo 1 poliambulatorio USL 1 centro diurno anziani 1 residenza sanitaria assistita 1 casa famiglia 1 farmacia
		Chiusi Scalo	2 farmacie 1 sede pubblica assistenza
	Strutture sportive	Chiusi	2 palestre
		Chiusi Scalo	1 palestra 1 palazzetto polivalente 1 bocciodromo 1 stadio comunale
		Montallese	1 campo sportivo 1 velodromo 1 campo di calcio
	Associazionismo	Chiusi	29 associazioni di varia natura
		Chiusi Scalo	14 associazioni di varia natura
		Montallese	2 associazioni di varia natura
		Macciano	1 associazione di varia natura
	Sicurezza pubblica	Chiusi	1 caserma 1 commissariato
		Chiusi Scalo	1 caserma 1 commissariato 1 polizia ferroviaria 1 guardia di finanza
FINANZA E DIREZIONALITA' PUBBLICA	Sistema bancario	Chiusi	2 filiali\sportelli
		Chiusi Scalo	5 filiali\sportelli
		Querce al Pino	1 filiale\sportello
		Montallese	1 filiale\sportello
	Uffici pubblici	Chiusi	1 sede postale 1 sede comunale
		Chiusi Scalo	1 sede postale 1 sede consorzio per la bonifica Valdichiana

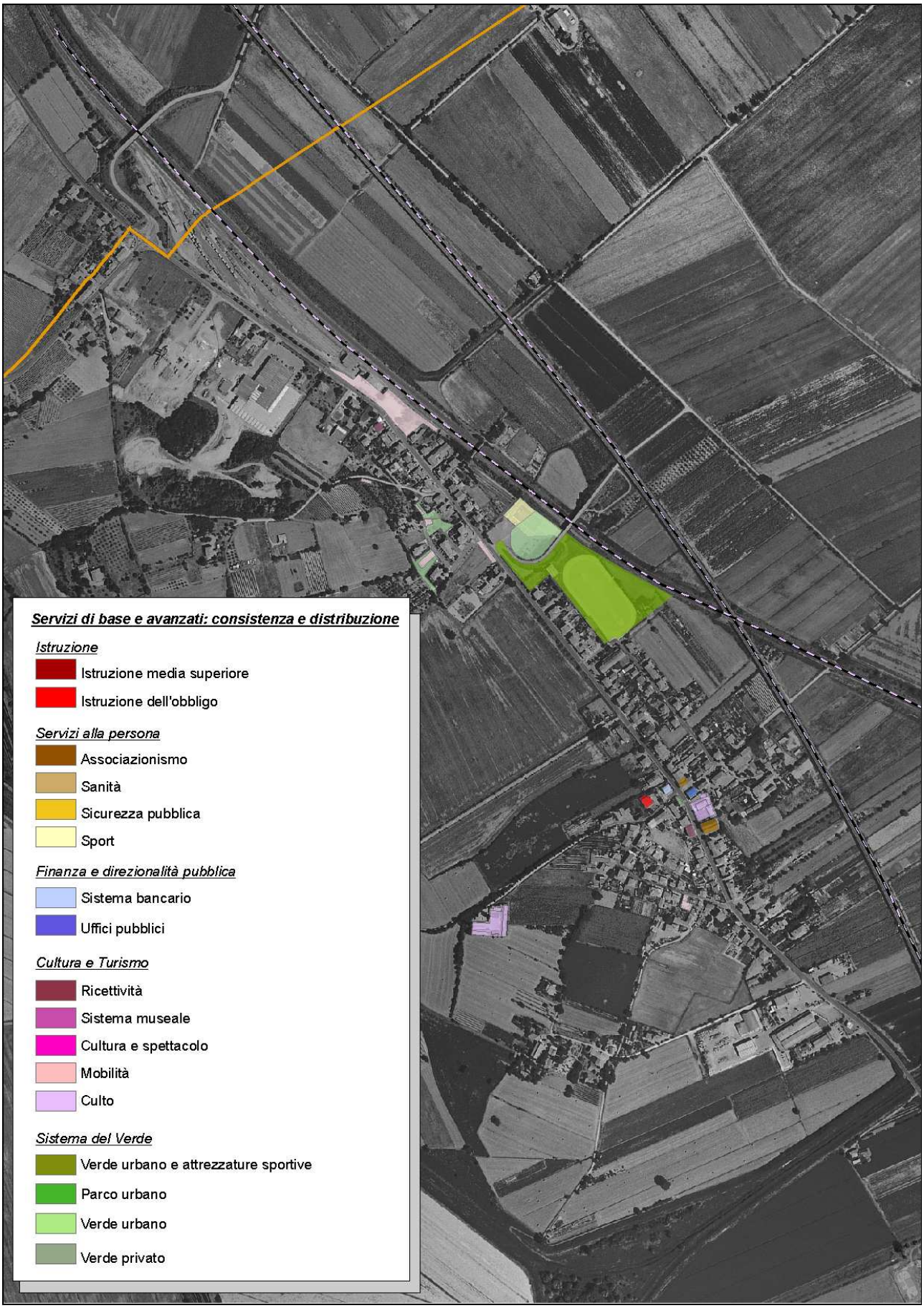
MACRO AREE	CATEGORIE	LOCALITÀ	DESCRIZIONE
		Montallese	1 sede postale
CULTURA E TURISMO	Sistema museale	Chiusi	5 musei 6 siti archeologici visitabili
		Chiusi Scalo	1 sito archeologico visitabile
	Cultura e spettacolo	Chiusi	1 cinema 1 teatro 1 centro culturale (centro di documentazione, sala conferenze, archivio storico)
		Chiusi Scalo	2 cinema
		Querce al Pino	1 multisala
			1 discoteca
		Macciano	1 discoteca
	Culto	Chiusi	1 cimitero 5 chiese
		Chiusi Scalo	1 chiesa
		Montallese	1 cimitero 1 chiesa
		Macciano	1 chiesa 1 cimitero
		Querce al Pino	1 chiesa 1 cimitero
		Territorio aperto	4 chiese
	Sistema bibliotecario	Chiusi	1 biblioteca
	Mobilità	Chiusi	1 stazione di rifornimento
		Chiusi Scalo	1 stazione ferroviaria 3 stazioni di rifornimento 1 parcheggio scambiatore
		Montallese	1 stazione di rifornimento
		Macciano – Querce al Pino	2 stazioni di rifornimento
	Ricettività	Chiusi	2 alberghi 2 affittacamere 10 ristoranti 4 bar
		Chiusi Scalo	3 alberghi 8 ristoranti 1 mensa ferroviaria 10 bar
		Montallese	2 bar
		Macciano	1 albergo
		Querce al Pino	6 alberghi 10 ristoranti 1 bar
		Territorio aperto	6 casa appartamenti vacanze 9 agriturismi 6 affittacamere 2 ristoranti

Sintetizzando sull' territorio comunale di Chiusi:

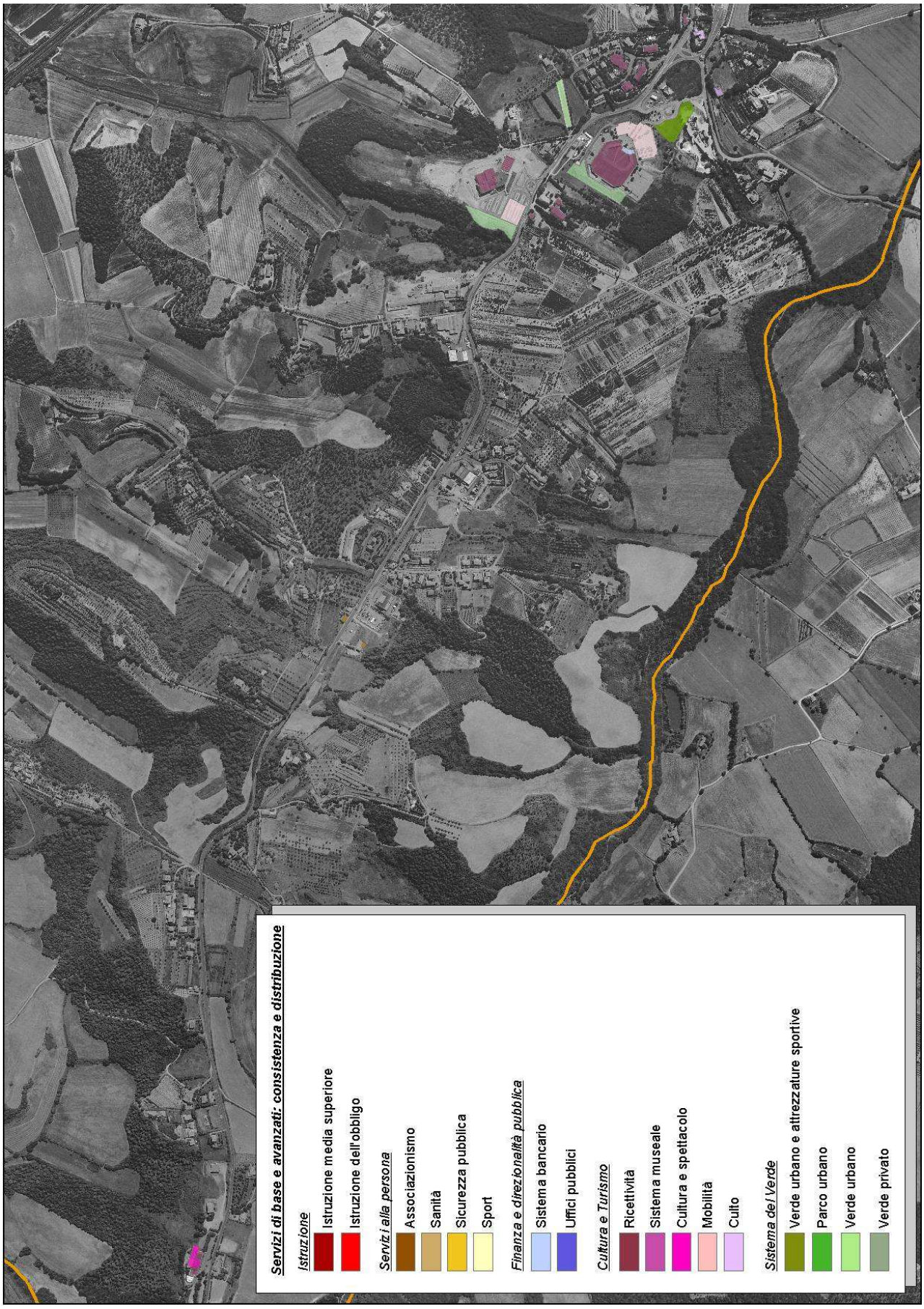
Tab: Ripartizione dei Servizi sul territorio comunale

MACRO AREE	CATEGORIE	DESCRIZIONE
ISTRUZIONE	Istruzione dell'obbligo	1 asilo nido 4 scuole materne 2 scuole elementari 1 scuola media 2 scuole elementar
	Istruzione media superiore	1 istituto superiore
SERVIZI ALLA PERSONA	Sanità	1 casa di riposo 1 poliambulatorio USL 1 centro diurno anziani 1 residenza sanitaria assistita 1 orfanotrofio 3 farmacie 1 sede pubblica assistenza
	Strutture sportive	3 palestre 1 palazzetto polivalente 1 bocciodromo 1 stadio comunale 2 campo sportivo 1 velodromo
	Associazionismo	46 associazioni di varia natura
	Sicurezza pubblica	2 caserme 2 commissariati 1 polizia ferroviaria 1 guardia di finanza
FINANZA E DIREZIONALITA' PUBBLICA	Sistema bancario	9 filiali\sportelli
	Uffici pubblici	3 sede postale 1 sede comunale 1 sede consorzio per la bonifica valdichiana
CULTURA E TURISMO	Sistema museale	5 musei 7 siti archeologici visitabili
	Cultura e spettacolo	3 cinema 1 teatro 1 multisala 2 discoteche 1 centro culturale (centro di documentazione, sala conferenze, archivio storico)
	Culto	4 cimitero 13 chiese
	Sistema bibliotecario	1 biblioteca
	Mobilità	7 stazioni di rifornimento 1 stazione ferroviaria 1 parcheggio scambiatore
	Ricettività	10 alberghi 8 affittacamere 30 ristoranti 4 bar
		3 alberghi 8 ristoranti 1 mensa ferroviaria 17 bar 6 casa appartamenti vacanze 6 affittacamere

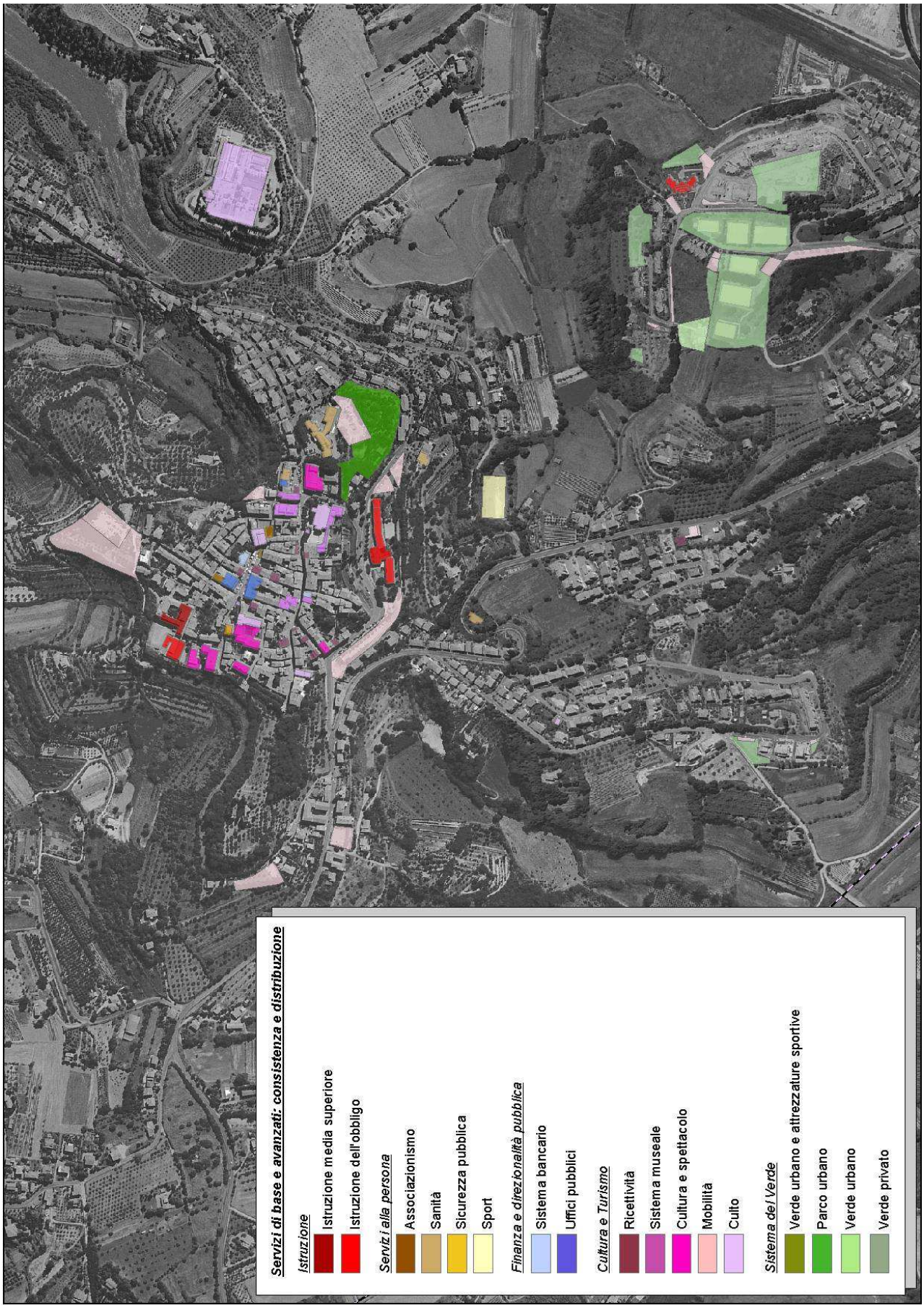
Servizi di base e avanzati: consistenza e distribuzione - MONTALLESE



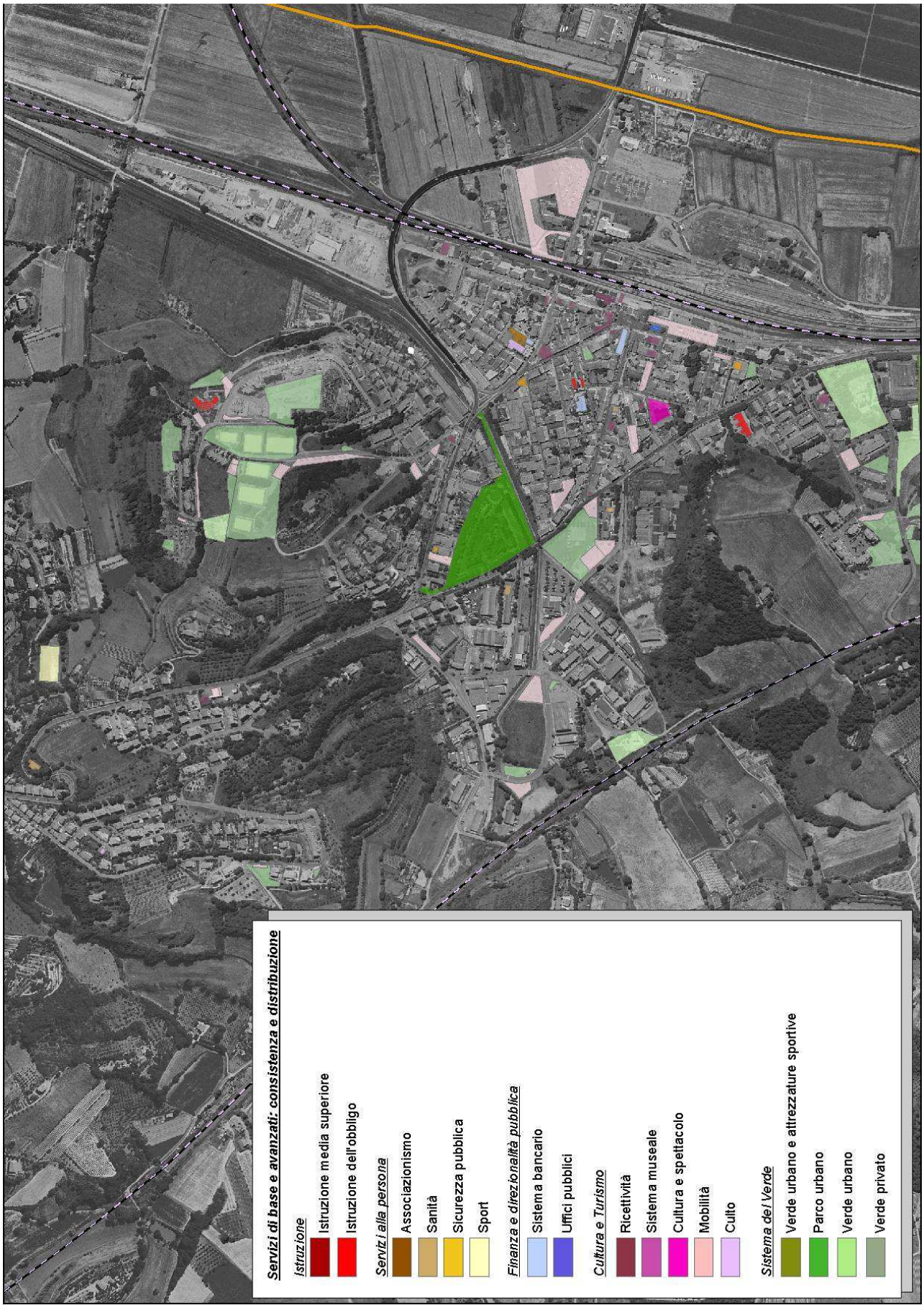
Servizi di base e avanzati: consistenza e distribuzione, MACCIANO – QUERCE AL PINO



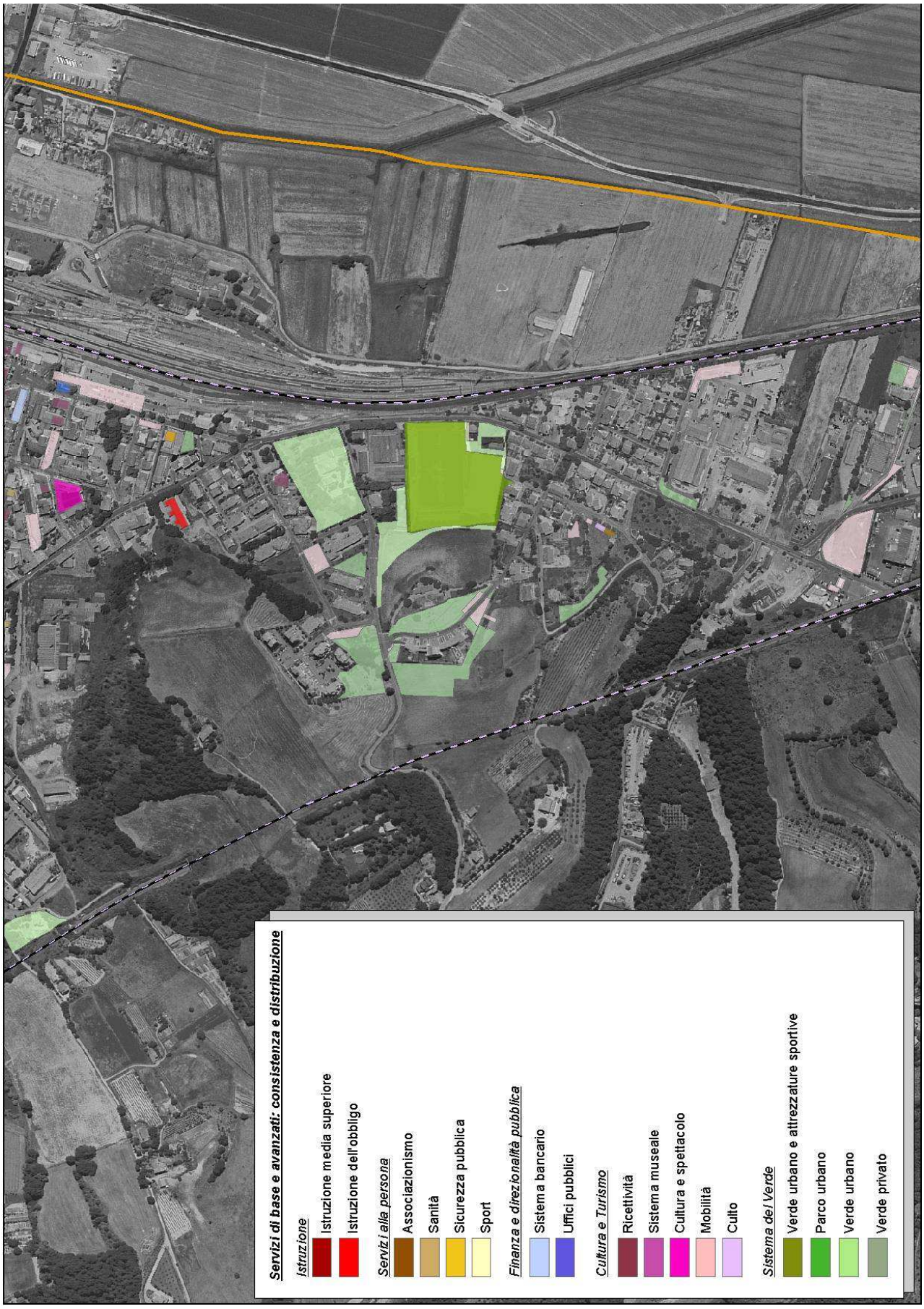
Servizi di base e avanzati: consistenza e distribuzione – CHIUSI CITTA'



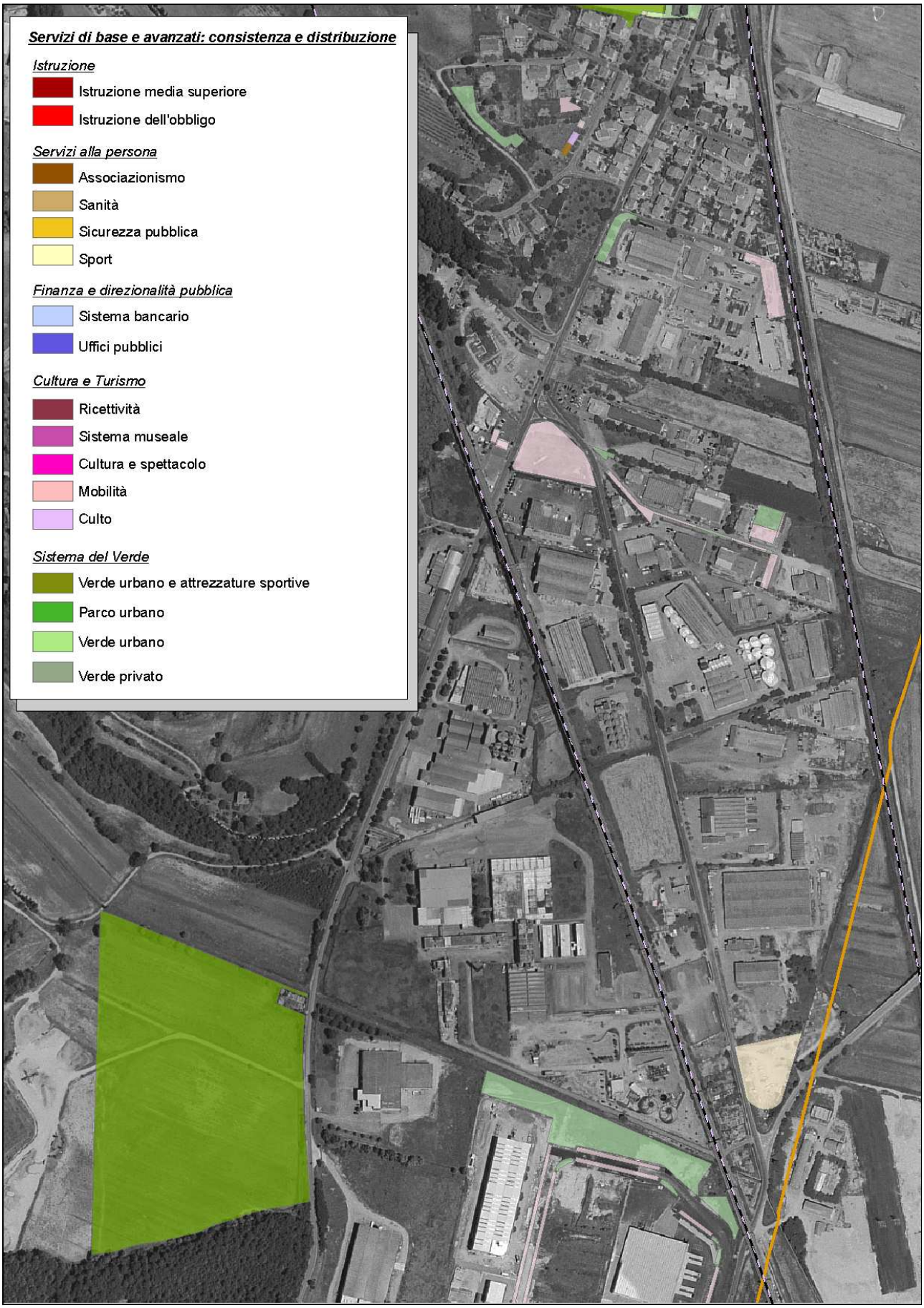
Servizi di base e avanzati: consistenza e distribuzione – CHIUSI SCALO-BONCIA BASSA



Servizi di base e avanzati: consistenza e distribuzione – PORTO DI MEZZO



Servizi di base e avanzati: consistenza e distribuzione – LE BIFFE



Servizi di base e avanzati: consistenza e distribuzione – LE BIFFE FONDOVALLE



Focalizzando l'analisi sugli standard previsti dal D.M. 1444/68, si rileva la seguente situazione:

- Dotazione per comune e per frazione urbana di aree a verde e attrezzature sportive

LEGENDA	LOCALITA'	AREA (S.f. mq)	RIFERIMENTO
Attrezzature sportive	Le Biffe fondovalle	80.794,65	Nuovo stadio
	Macciano-Querce al Pino	5.178,86	
	Montallese	19.056,60	
	Porto di mezzo	20.402,91	Attuale stadio
	TOTALE COMUNE	**125.433,02**	
Verde urbano	Chiusi città	1.446,88	
	Chiusi città	9.745,99	Parco dei Forti
	Subtotale Chiusi città	*11.192,87*	
	Boncia bassa	4.320,54	
	Chiusi scalo	22.394,68	Parco della Rimembranza
	Chiusi scalo	44.540,86	
	Porto di mezzo	18.617,68	
	Le Biffe	1.844,52	
	Le Biffe fondovalle	22.184,46	
	Subtotale Chiusi scalo	*113.902,74*	
	Macciano-Querce al Pino	9.866,78	
	Montallese	5.981,13	
	TOTALE COMUNE	**140.943,53**	

- Dotazione per comune e per frazione urbana di aree a parcheggio pubblico

LEGENDA	LOCALITA'	AREA (S.f. mq)
Parcheggio pubblico	Chiusi città	21.380,93
	Boncia bassa	4.823,71
	Porto di mezzo	3.060,68
	Chiusi scalo	30.060,59
	Le Biffe	7.850,93
	Le Biffe fondovalle	10.205,92
	Macciano-Quercie al Pino	10.068,59
	Montallese	5.224,96
	Lago di Chiusi	19.243,70
	TOTALE COMUNE	**111.920,01**

- Dotazione per comune e per frazione urbana di aree per l'istruzione (asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)

LEGENDA	LOCALITA'	AREA (S.f. mq)
Istruzione (asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo)	Chiusi città	3.177,78
	Chiusi scalo	1.721,50
	Montallese	247,97
	TOTALE COMUNE	**5.147,24**

- Dotazione per comune e per frazione urbana di aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi)

LEGENDA	LOCALITA'	AREA (S.f. mq)
Attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, pubblici servizi)	Chiusi città	24.391,78
	Boncia bassa	205,20
	Chiusi scalo	3.925,28
	Porto di mezzo	257,27
	Macciano-Querce al Pino	3.426,89
	Montallese	3.634,44
	Territorio aperto	556,33
	TOTALE COMUNE	**36.397,18**

Infine, se si mettono a confronto i dati della consistenza e distribuzione attuale rilevata con la dotazione minima di standard previsti dal suddetto decreto, si verifica la seguente situazione:

	Chiusi città *(Chiusi città + Giovancorso)*	***Chiusi scalo*** *(Chiusi scalo + Porto di mezzo + Boncia bassa + Le Biffe + Le biffe fondovalle)*	***Macciano-Quercie al Pino***	***Montallese***	***TOTALE COMUNE***	***STANDARD D.M. 1444/68***
Abitanti (2005)	**2.653**	**4.302**	**817**	**796**	**8.928**	
Dotazione verde (s.f. mq)	11.192,87	113.902,74	9.866,78	5.981,13	140.943,53	
Dotazione sport (s.f. mq)	0,00	101.197,56	5.178,86	19.056,60	125.433,02	
Dotazione verde e sport (s.f. mq)	11.192,87	215.100,31	15.045,64	25.037,73	266.376,55	
mq verde-sport/ab	**4,22**	**50,00**	**18,42**	**31,45**	**29,84**	**9,00**
Dotazione parcheggi (s.f. mq)	21.380,93	56.001,83	10.068,59	5.224,96	111.920,01	
mq park/ab	**8,06**	**13,02**	**12,32**	**6,56**	**12,54**	**2,50**
Dotazione istruzione (s.f. mq)	3.177,78	1.721,50	0,00	247,97	5.147,24	
mq istruzione/ab	**1,20**	**0,40**	**0,00**	**0,31**	**0,58**	**4,50**
Dotazione attrezzature interesse comune (s.f. mq)	24.391,78	4.387,74	3.426,89	3.634,44	36.397,18	
mq attrez. comune/ab	**9,19**	**1,02**	**4,19**	**4,57**	**4,08**	**2,00**
TOTALE DOTAZIONE/AB	**22,67**	**64,44**	**34,93**	**42,90**	**47,03**	**18,00**

Il sistema dei servizi di base risulta soddisfare i minimi di legge, ma questo non implica un'elevata qualità insediativa. Alcune aree urbane sono sì dotate di strutture ma non abbastanza attrezzate e organizzate per poter funzionare al meglio nel sistema urbano attuale. Bisognerebbe dotarle di arredi e strutture urbane che ne migliorino l'accesso, l'estetica e il reale utilizzo da parte dei cittadini.

Lo standard che presenta il maggior deficit è l'istruzione, ma bisognerebbe accompagnare quest'analisi con dati che ragionano in termini di n. alunni e crescita della popolazione, perché forse il dato della superfici fondiaria potrebbe essere fuorviante.

L'area di Chiusi scalo, che come si può leggere racchiude diverse *stanze urbane*, ha una notevole media nella categoria verde e sport. Questo è dovuto all'inserimento nelle attrezzature sportive dell'intervento del nuovo stadio che è in fase di cantierizzazione, contribuendo quindi non alla situazione attuale ma a uno scenario prossimo.

La frazione di Chiusi città, com'era immaginabile, ha una minore dotazione di standard: condizione logica essendo la parte storica del sistema insediativo e quindi cresciuta in altri contesti e con altri criteri.

La frazione di Macciano-Querce al Pino risulta carente di qualsiasi servizio legato all'istruzione, questo sottolinea la poca predisposizione ad oggi della frazione a una natura residenziale.

Montallese invece, come d'altronde si è già riscontrato in altre analisi, vive di vita propria. Ha al suo interno i servizi necessari. Manca però un *comune denominatore* che aggreghi la struttura urbana e funzioni da centralità della frazione geograficamente più lontana dal centro.

CAP. 2 I SISTEMI INFRASTRUTTURALI E TECNOLOGICI

2.1 Risorse idriche

Il lago di Chiusi assieme al lago di Montepulciano costituisce un sistema idrologico interconnesso, ed è ciò che rimane di una palude che ricopriva anticamente tutta la Valdichiana, la cui bonifica è iniziata nel '700 con il Fossombroni ed è proseguita poi fino alla costituzione di un delicato e fragile reticolo idrografico che ha permesso di recuperare l'intera pianura all'agricoltura e ad altre attività.

I due laghi si trovano nelle due zone più depresse della vallata.

Un canale di collegamento fa confluire acqua dal lago di Chiusi a quello di Montepulciano, tale deflusso è regolato da una soglia in parte fissa (quota 248,04 mt) e in parte mobile (la cui sommità è posta a quota 248,5 mt.)

Il lago di Montepulciano ha un emissario, il Canale Maestro della Chiana, che convoglia le acque fino al fiume Arno.

I laghi sono ricettori dei maggiori corsi d'acqua della Valdichiana senese. I loro immissari sono responsabili di una gran quantità di apporto solido che sta incrementando l'interrimento dei due bacini e crea non pochi problemi di qualità e quantità di acqua.

Sul fondo dei laghi esiste uno spesso strato di limi argillosi sovrastato da uno strato di limi a scarsa consistenza e fanghi colloidali per uno spessore comparabile a quello delle acque. Questo fenomeno è da seguire con attenzione sia per il controllo dell'evoluzione dello specifico ecosistema che per i possibili problemi di torbidità delle acque da destinare al consumo umano.

L'area demaniale insistente sui due laghi è 789 ha (316 ha di area lacuale, 473 ha di terreni perilacuali).

2.1.1 Quantità

Il lago di Chiusi ha superficie di 230 ettari, con una portata in afflusso di 25 milioni di mc e in deflusso di 18 milioni di mc. La profondità media è di 2,7 mt; il bacino comprende 152,54 kmq dei quali 72,54 kmq sono deviati mediante un sistema di chiuse in territorio umbro (al lago Trasimeno e sono costituiti dalle acque dei torrenti Maranzano, Moiano, Rigo Maggiore e Alto Tresa). Tale deviazione non è perenne e durante i fenomeni di piena (le cosiddette "torbide") l'acqua viene convogliata al lago (è stato valutato che i volumi affluenti nel corso di eventi di piena ammonterebbero a 83.000 m3/mese), contribuendo ad incrementare l'interrimento. Dal 1977 l'apporto solido giunto al lago è stato stimato in circa 1.651.000 m3.

Un'importante fattore di stress è rappresentato dai prelievi di acqua (milioni di metri cubi), sia a scopo irriguo che a scopo idropotabile. Sul bacino esistono numerosi invasi collinari, a scopo irriguo, per un volume pari a circa 1.175.000 m3 (Ente di Sviluppo Agricolo in Umbria, 1986). Nel mese di dicembre 1995 le acque hanno raggiunto il livello di minimo storico, tale da non consentirne neppure l'uso idropotabile.

Le acque sono captate per l'utilizzo idropotabile da una vecchia tubazione immersa nel lago ed alimentano l'impianto di Pian dei Ponti che serve l'acquedotti di Chiusi.

L'impianto è in grado di trattare fino a 47 l/s, ma la condotta adduttrice non è attualmente in grado di fornire tale portata.

La media annuale di volume trattato è di **29 l/s** , pari a **920.000 mc annui**.

2.1.2 Qualità

In entrambi i laghi si sono verificati fenomeni di inquinamento legati ad apporti di scarichi civili e zootecnici derivanti dagli insediamenti limitrofi, presenza di prodotti diserbanti (Atrazina, Terbutilazina) per dilavamento da eccessiva concimazione dei terreni circostanti (zone perilacuali) e presenza eccessiva di alghe (soprattutto nel lago di Montepulciano).

Analisi passate relative a campionamenti effettuati nel 1991 (esclusa la batteriologia) evidenziavano elevati valori di COD e BOD5 (fenomeni di proliferazione algale). In campionamenti effettuati nel 1997 si notava un generale miglioramento qualitativo delle acque, compresi i due parametri sopracitati, se pure una discreta fioritura algale fosse ancora presente. Il dato batteriologico mostrava discreta presenza di coliformi totali (scarichi civili non adeguatamente depurati).

Il Lago di Chiusi è stato classificato di categoria A3 (1987) ai sensi del d.p.r. 515/'82. Nel corso degli anni ha presentato vari problemi qualitativi (presenze di atrazina nel 1986) che ne hanno richiesto la sospensione di erogazione, da ciò anche è derivata la classificazione precauzionale in categoria A3.

Le caratteristiche delle acque nel trienni '94 –'96, evidenziano la persistenza di elevati valori di ferro, manganese, e presenze di cromo, rame e alluminio.

A volte è stata segnalata una presenza anomala di antiparassitari quali Simazina e ter-butilazina, è da ricordare il sopracitato inquinamento da Atrazina.

Il lago per le sue caratteristiche è piuttosto vulnerabile, il notevole quantitativo di fanghi e la limitata capacità idrica e di ricambio ne rendono particolarmente sensibile agli impatti il sistema autodepurativo naturale; un'accurata depurazione degli scarichi dell'area che insiste nel bacino è indispensabile.

Tab 2.1. Lago di Chiusi: classi di qualità

LAGO DI CHIUSI 1994 - 1996									
CLASSI DI QUALITA' IRSA - C.N.R. '90					**CLASSI DI QUALITA' ARPAT REG.'97**				
BOCCA DI PRESA - INT. LAGO					BOCCA DI PRESA - INT. LAGO				
					pH			I	
					% sat. Ossigeno				
COD		I			C.O.D.			I	
Azoto ammoniacale		II			Azoto ammoniacale			I	
Fosfati		II			Fosfati			II	
Col. Fecali		I			Batteriologia			(I) non det. Salmonelle	

SBOCCO GRAGNANO - INT. LAGO					SBOCCO GRAGNANO - INT. LAGO				
					pH			I	
					% sat. Ossigeno				
COD		I			C.O.D.			I	
Azoto ammoniacale		II			Azoto ammoniacale			I	
Fosfati		II			Fosfati			II	
Col. Fecali		I			Batteriologia			(I) non det. Salmonelle	

CLASSI DI QUALITA' IRSA - C.N.R. '90					CLASSI DI QUALITA' ARPAT REG.'97				
SBOCCO TRESA - INT. LAGO					SBOCCO TRESA - INT. LAGO				
					pH			I	
					% sat. Ossigeno				
COD		I			C.O.D.			I	
Azoto ammoniacale		II			Azoto ammoniacale			I	
Fosfati		II			Fosfati			II	
Col. Fecali		I			Batteriologia			(I) non det. Salmonelle	

2.2 L'approvvigionamento idropotabile

In quest'analisi l'obiettivo è costruire un inquadramento dei sistemi idrici del comune di Chiusi, gestiti dala società Nuove Acque S.p.A, e una ricognizione delle opere presenti sul territorio. Sulla base dei dati raccolti è stato possibile evidenziare le potenzialità della rete acquedottistica ed individuarne i limiti e le deficienze strutturali.

In particolare vengono di seguito descritti tutti gli acquedotti al servizio del territorio comunale:

A. Acquedotto di Chiusi - Centro Storico - Chiusi Scalo - Montallese

B. Acquedotto di Macciano

A) ACQUEDOTTO DI CHIUSI - CENTRO STORICO - CHIUSI SCALO – MONTALLESE

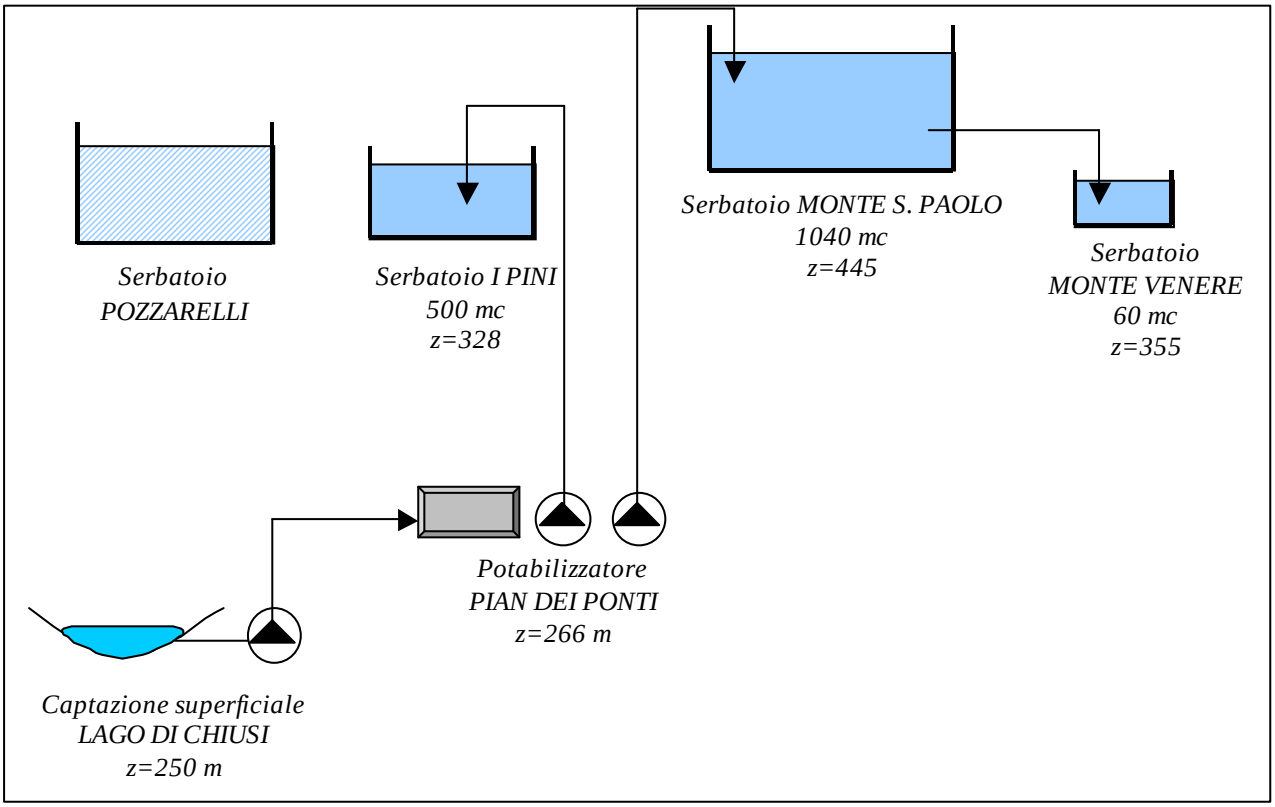
• Fonti di approvvigionamento

Il fabbisogno dell'acquedotto di Chiusi - Centro Storico - Chiusi Scalo - Montallese è di 30,78 l/s ed è attualmente soddisfatto dalla portata emunta dal lago di Chiusi. Di seguito viene illustrato il contributo della suddetta fonte:

Tab 2.2. Fonti di approvvigionamento

ACQUEDOTTO DI CHIUSI - CENTRO STORICO - CHIUSI SCALO - MONTALLESE						
Denominazione	Q eserc	Alimenta		Disinfezione		Osservazioni
	L/s	Tipologia	Nome	SI/NO	Tipo	
Captazione Sup. Lago di Chiusi	31,00	IP	Pian dei Ponti	SI	potabilizzatore	

Fig. 2.1. Struttura principale Acquedotto di Chiusi



Come si deduce dallo schema la rete del capoluogo è servita dalla portata emunta dal lago di Chiusi che viene potabilizzata nell'impianto di Pian dei Ponti.

L'impianto alimenta il serbatoio Monte S.Paolo e il serbatoio Pini ed esiste il collegamento anche con il serbatoio Pozzarelli progettato per sostituire quello dei Pini ma non ancora entrato in funzione.

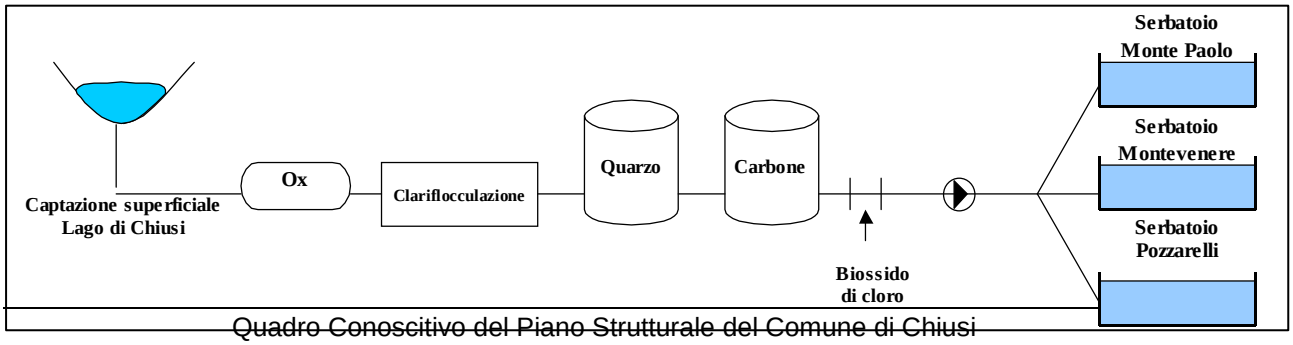
Il serbatoio Monte S.Paolo serve direttamente la rete di distribuzione del centro storico di Chiusi, oltre ad alimentare quello di Montevenere (a servizio della rete di distribuzione di Montallese).

Di seguito vengono illustrate le caratteristiche dell'impianto di potabilizzazione Pian dei Ponti:

Tab 2.3. Caratteristiche Impianto di Potabilizzazione (IP) Pian dei Ponti

Nome	Descrizione impianto	Fonte idrica trattata	Tipologia fonte idrica trattata	Acquedotto
POTABILIZZATORE PIAN DEI PONTI	PRE-OSSIDAZIONE FLOCCULAZIONE DECANTAZIONE PULSATOR FILTRAZIONE SU QUARZO POST-OSSIDAZIONE FILTRAZIONE SU CARBONE DISINFEZIONE	Lago Chiusi	Derivazione da Lago di Chiusi	Chiusi - Centro Storico - Chiusi Scalo

Fig. 2.2. Schema Impianto Potabilizzazione (IP) Pian dei Ponti



• Quantità

Le problematiche relative alla carenza idrica non sono rilevanti nel capoluogo, tuttavia sarà opportuno effettuare interventi di ottimizzazione sul sistema di approvvigionamento attuale.

• Qualità

L'acquedotto di Chiusi è approvvigionato quasi interamente da acque superficiali che richiedono il monitoraggio del manganese e dell'ammoniaca ed un trattamento della torbidità.

• Acquedotti integrabili

Non è conveniente, almeno per i prossimi anni, integrare l'acquedotto di Chiusi - Centro Storico - Chiusi Scalo - Montallese con gli altri acquedotti del territorio comunale sia per motivi qualitativi che quantitativi della risorsa disponibile.

B) ACQUEDOTTO DI MACCIANO

• Fonti di approvvigionamento

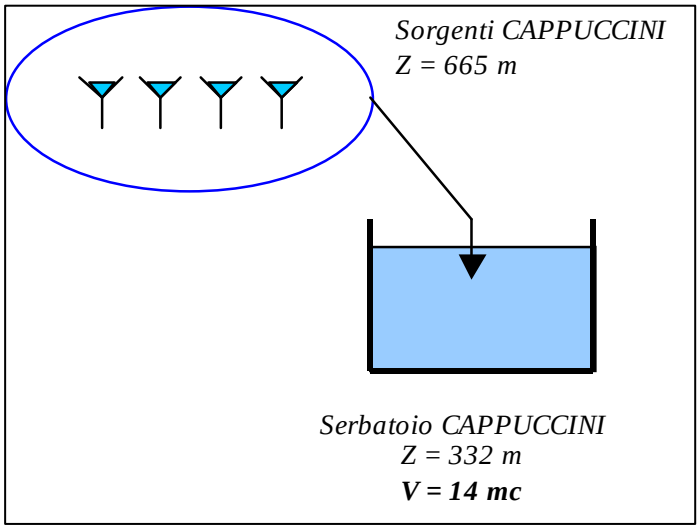
Il fabbisogno dell'acquedotto di Macciano è di 2,58 l/s ed è attualmente soddisfatto dalle sorgenti dei Cappuccini.

Di seguito viene illustrato il contributo dei suddetti elementi.

Tab 2.3. Fonti di approvvigionamento (sorgenti) Acquedotto di Marciano

ACQUEDOTTO DI MACCIANO						
Denominazione	Q eserc	Alimenta		Disinfezione		Osservazioni
	L/s	Tipologia	Nome	SI/NO	Tipo	
Sorgente dei Cappuccini # 2	0,50	SE	Cappuccini	SI	serbatoio	
Sorgente dei Cappuccini # 3	0,50	SE	Cappuccini	SI	serbatoio	
Sorgente dei Cappuccini # 4	0,50	SE	Cappuccini	SI	serbatoio	
Sorgente dei Cappuccini # 5	0,43	SE	Cappuccini	SI	serbatoio	

Fig. 2.3. Struttura principale Acquedotto di Marciano



Come si evince dallo schema, l'acquedotto è alimentato dalle sorgenti dei Cappucini la cui portata viene stoccata e clorata nel serbatoio omonimo e serve la frazione di Macciano.

• Quantità

Le fonti di approvvigionamento attuali non sono sufficienti a soddisfare il fabbisogno idrico soprattutto nel periodo estivo. In virtù di quanto sopra sarà opportuno valutare la possibilità di reperire ulteriori fonti di approvvigionamento sul territorio.

•Qualità

Per quanto riguarda l'acquedotto di Macciano non esistono particolari problemi di qualità.

• Acquedotti integrabili

L'acquedotto di Macciano risulta già collegato con l'altro acquedotto del territorio comunale: in caso di insufficienza di approvvigionamento dalle sorgenti, infatti, il serbatoio Cappuccini risulta collegato attraverso una condotta al serbatoio di Monte S.Paolo. Sul collegamento sono presenti saracinesche che permettono di controllare i livelli dei rispettivi serbatoi.

I sopralluoghi svolti sul territorio, integrati con un'analisi delle fonti di approvvigionamento e delle infrastrutture ci permettono di evidenziare quanto segue:

- **Incremento di risorsa**: la domanda futura di risorsa degli acquedotti di Chiusi è prevista in aumento. Le fonti attualmente disponibili non possono sostenere, in maniera continuativa, una tale richiesta e pertanto occorrerà ricercare nuove fonti d'approvvigionamento, oppure, come già previsto, ottimizzare lo sfruttamento di quelle esistenti.
- **Potenziamento serbatoi**: le capacità disponibili risultano sufficienti a coprire le funzioni di riserva, incendio e compenso.

In ultimo si riportano i dati più recenti reperibili presso la banca dati relativa ai consumi fatturati. Vengono di seguito riportati i consumi per il territorio del Comune di Chiusi:

Tab 2.4. Consumo competenze 2006

	Fatturato a consumo
Usi civili	128.432
Usi produttivi	34.518
Totale	49.378
	Fatturato a forfait
Usi comunali	56.648

2.3 Bilancio idrico, proiezione della domanda e interventi previsti

Sulla base del bilancio idrico di acqua potabile descritto nel paragrafo precedente, la proiezione della domanda consiste nell'elaborazione delle ipotesi di evoluzione dei diversi parametri che costituiscono la domanda, per valutarne lo sviluppo futuro.

La metodologia utilizzata si basa sui seguenti parametri che possono cambiare nel corso degli anni:

- Popolazione servita (per crescita o decrescita vegetativa, migrazioni interne, incorporazioni dei nuovi utenti)
- Le perdite (fisiche e commerciali)
- Il consumo pro capite

Lo studio della società Nuove Acque S.p.A e dell'AATO 4 revisiona l' evoluzione della popolazione rispetto ai valori esistenti nel Piano Quadro 1999. L'evoluzione dei parametri restanti è oggetto di ipotesi e verrà descritta nella presente relazione.

La proiezione della domanda è stata fatta a livello comunale. Successivamente i risultati sono stati raggruppati per area operativa e per il totale delle concessioni gestite da Nuove Acque.

La proiezione è stata fatta fino all'anno 2023, con particolare attenzione agli anni 2005, 2010, 2015 e 2023.

I dati di partenza per lo studio della proiezione della domanda sono i valori risultanti dal bilancio idrico precedente.

Con queste premesse e dati di base, l' ipotesi che Nuove Acque ha inserito nel proprio Piano Quadro degli Investimenti si articola nelle seguenti proiezioni:

- **Evoluzione della popolazione**

Nella tabella seguente si possono vedere i valori riassuntivi stimati a livello comunale per gli anni 2005, 2010, 2015 e 2023.

Tab 2.4. Ipotesi evoluzione della popolazione

	Popolazione			
	Anno 2005	Anno 2010	Anno 2015	Anno 2023
Aretina	128.432	129.531	130.630	132.312
Casentino	34.518	34.467	34.415	34.336
Senese	49.378	49.420	49.461	49.515
Tiberina	30.803	30.558	30.317	29.961
Valdichiana	**56.648**	**57.126**	**57.604**	**58.366**
Totale	299.779	301.101	302.427	304.490

- **Evoluzione della popolazione servita**

L' ipotesi generale dello studio Nuove Acque è quella di potere garantire eventualmente l'approvvigionamento d' acqua al 98% della popolazione totale fino al anno 2023.

Le ipotesi dell' andamento della percentuale di copertura del servizio sono state fatte soltanto a livello teorico per stabilire il massimo fabbisogno futuro d' acqua. Sulla base di questo fabbisogno saranno successivamente dimensionate le opere di potabilizzazione, sollevamento, stoccaggio e trasporto.

Per garantire il massimo fabbisogno futuro d'acqua è stato adottato il seguente andamento teorico (massimo possibile):

Tab 2.5. Ipotesi evoluzione della popolazione servita

	% di copertura acquedotto			
	Anno 2005	Anno 2010	Anno 2015	Anno 2023
Aretina	80	85	90	98
Casentino	88	91	94	98
Senese	93	94	98	98
Tiberina	82	88	98	98
Valdichiana	**65**	**74**	**98**	**98**
Totale	80	85	94	98

Il dettaglio comune per comune di questo andamento teorico della percentuale di copertura si veda nella tabella a seguire.

Tab 2.6. Estratti tabelle per dettaglio comunale

COMUNE	Situazione attuale			Anno 2005			Anno 2010			Anno 2015			Anno 2023		
	CPC Totale	Rendimento rete	Dotazione idrica	CPC Totale	Rendimento rete	Dotazione idrica	CPC Totale	Rendimento rete	Dotazione idrica	CPC Totale	Rendimento rete	Dotazione idrica	CPC Totale	Rendimento rete	Dotazione idrica
	l/ab/gg	-	l/ab/gg	l/ab/gg	-	l/ab/gg	l/ab/gg	-	l/ab/gg	l/ab/gg	-	l/ab/gg	l/ab/gg	-	l/ab/gg
Chiusi Senese	**222**	65%	341	**222**	65%	341	**222**	75%	297	**222**	75%	297	**222**	75%	297

COMUNE	% Popolazione servita (Anno 2004)	Anno 2005			Anno 2010			Anno 2015			Anno 2023		
		Popolazione Totale	Popolazione servita		Popolazione Totale	Popolazione servita		Popolazione Totale	Popolazione servita		Popolazione Totale	Popolazione servita	
			%	#		%	#		%	#		%	#
Chiusi Senese	92%	9 234	92%	8 461	9 248	93%	8 637	9 262	98%	9 077	9 280	98%	9 094

- **Evoluzione delle perdite**

Le ipotesi di riduzione delle perdite fisiche sono le seguenti:

Tab 2.7. Ipotesi di riduzione

	% di perdite fisiche			
	Anno 2005	Anno 2010	Anno 2015	Anno 2023
Aretina	42	32	32	32
Casentino	33	28	28	28
Senese	22	20	20	20
Tiberina	46	37	37	37
Valdichiana	**29**	**27**	**27**	**27**
Totale	37	29	29	29

- **Consumo pro capite**

Il consumo pro capite (Cpc) è il consumo reale per abitante servito, indipendentemente dalle perdite fisiche e commerciali.

Il procedimento per fissare i consumi pro capite è stato il seguente:

- Dati ottenuti dal bilancio idrico
  Si sono presi i dati ottenuti nel bilancio come dati di partenza (situazione attuale)
- Comparazione con Piano Quadro 1999
  Si è fatta una comparazione con i valori stabiliti sul Piano Quadro 1999.
  Si sono fissati i valori dei consumi pro capite come il massimo tra il risultati del bilancio e quelli che erano sul Piano Quadro 1999 corrispondenti agli usi domestici.

Tab 2.8. Consumo pro capite

	Cpc (l/ab/gg) – Anno 2005
Aretina	227
Casentino	184
Senese	231
Tiberina	215
Valdichiana	171
Totale	214

- **Sintesi della situazione attuale degli acquedotti da integrare (aspetti fondamentali) – SISTEMA IP PIAN DEI PONTI**

Da parte della società Nuove Acque S.p.A sono stati valutati i diversi acquedotti con l'obiettivo di identificare qualsiasi deficienza di funzionalità, mancanza di risorsa per l'approvvigionamento futuro, oppure la necessità di nuova risorsa per sostituire quella attuale di cattiva qualità.

In particolare sono stati individuati ed analizzati i diversi motivi che determinano questa situazione ed anche proposte soluzioni provvisorie fino alla realizzazione delle opere programmate.

Le particolarità di ogni acquedotto in sintesi sono:

incremento di risorsa: Macciano;

problemi qualitativi: Chiusi-Centro Storico;

sfruttamento risorsa locale: Chiusi-Centro Storico, Chiusi Scalo-Montallese e Macciano.

- **Dati base di funzionamento (o portate di progetto)**

Di seguito si riportano i dati base di funzionamento del presente sistema idrico valutati all'anno 2023. Si riporta la popolazione prevista da servire, la dotazione procapite stimata a livello comunale, la domanda media annua prevista, il coefficiente di picco giornaliero assegnato in corrispondenza della popolazione integrata, la domanda del giorno di massimo consumo. Inoltre, si riportano la tipologia delle fonti locali e la relativa portata da sfruttare, e anche la portata prevista da addurre nel momento dell'integrazione delle opere programmate.

Tab 2.9. Ipotesi portate di progetto – alternativa 1

COMUNE	*Codice Acquedotto*	*Denominazione Acquedotto*	*Popolazione servita*	*Dotazione servita*	*Domanda media aa*	*Kpicco gg*	*Domanda picco gg*	*Tipologia fonte locale (L/s)*	*Portata fonte locale (L/s)*	*Tipologia fonte nuova*	*Portata fonte nuova*
Chiusi	3401	Acquedotto di Chiusi-Centro Storico-Chiusi Scalo-Montallese	8.391	297	28,81	1,30	37,45	IP Pian dei Ponti	40,59		-3,14
Chiusi	3402	Acquedotto di Macciano	703	297	2,41	1,30	3,14				3,14
			9.094		**31,22**		**40,59**		**40,59**		**0,00**

Il coefficiente di picco *Kpicco* si assume pari ad 1,3 per entrambi gli acquedotti, poiché facenti parte di un unico sistema di approvvigionamento.

- **Descrizione particolare delle opere**

L'impianto di potabilizzazione esistente Pian dei Ponti (z = 266 m s.l.m.) provvede a trattare l'acqua prelevata dal lago di Chiusi e la invia, attraverso due linee di spinta, dal sollevamento dell'impianto ai serbatoi I Pini (V = 500 mc; z = 328 m s.l.m.) e Monte San Paolo (V = 1.040 mc; z = 445 m s.l.m.) .

All'interno del sistema IP Pian dei Ponti non sono previsti potenziamenti dei serbatoi: le capacità disponibili risultano sufficienti a coprire le funzioni di riserva, incendio e compenso.

- **L'impatto sulla risorsa attuale e sull'infrastruttura esistente**

Tra le risorse attualmente disponibili, il nuovo sistema di approvvigionamento prevede, per gli acquedotti di Chiusi, la conservazioni di tutte le fonti di approvvigionamento e dei relativi impianti di sollevamento. Non esiste infatti una risorsa alternativa che possa essere utilizzata agevolmente per l'approvvigionamento del territorio.

- **Ipotesi alternativa. Sistema Chiusi, Chianciano Terme, Montepulciano Capoluogo**

Esiste tuttavia una alternativa allo schema di approvvigionamento finora descritto.

L' ipotesi prevede di prelevare acqua grezza dal laghetto 44 della condotta dell'EIUT (per la quale attualmente non sono previsti finanziamenti): tale risorsa verrà trattata nell'impianto esistente di Pian dei Ponti – per il quale dovrà essere predisposto un potenziamento pari a 110 l/s – e distribuita mediante un'unica condotta nei comuni oggetto di studio.

Tab 2.10. Ipotesi portate di progetto – alternativa 2

COMUNE	*Codice Acquedotto*	*Denominazione Acquedotto*	*Popolazione servita*	*Domanda media aa*	*Domanda picco gg*	*Tipologia fonte locale*	*Portata fonte locale (L/s)*	*Tipologia fonte nuova*	*Portata fonte nuova*
Chianciano Terme	3301	Acq. di Chianciano Terme	4.407	23,6	44,8	Vivo	15	Montedoglio	29,8
Torrita di Siena	3702	Acq. di Montefollonico	1.050	2,9	4,0		0	Montedoglio	4,0
Montepulciano	3501	Acq. Di Montepulciano	7.539	22,4	29,2		0	Montedoglio	29,2
Chianciano Terme	3302	Acq. di Chianciano Terme-Fontecornino	3.319	19,3	27,1		0	Montedoglio	27,1
Chiusi	3401	Acquedotto di Chiusi- Centro Storico-Chiusi Scalo-Montallese	8.391	28,8	37,4	Lago Chiusi	20	Montedoglio	17,5
Chiusi	3402	Acquedotto di Macciano	703	2,4	3,1		0	Montedoglio	3,1
			25.049	**99**	**146**				**110,6**

Per concludere, si può sintetizzare che la criticità maggiore per il sistema dell'acquedotto è costituita dall'opera di presa presso il Lago di Chiusi per la quale è in corso un intervento di ripristino. Non sono previsti attualmente interventi di estensione della rete, mentre sono inseriti nel triennio di programmazione finanziaria alcuni rifacimenti di reti vetuste (via Michelangelo, via Cassia Aurelia e via Alighieri).

2.4 Il collettamento e la depurazione

La rete fognaria del comune di Chiusi non è separata bianca-nera (sviluppo complessivo 27.700 m) ed è così suddivisa:

- Chiusi paese (tubazioni prevalentemente in PVC),
- Chiusi scalo (le tubazioni variano dal PVC, DN 200 mm a 500 mm, al cemento amianto, DN 150 mm a 200 mm, dal cemento, DN 300 mm, alla muratura),
- Montallese (tubazioni in PVC, di diametro compreso tra 400 mm e 600 mm),
- Montevenere
- Querce al Pino.

La rete di Querce al Pino, risulta scollegata dal depuratore che serve il solo centro commerciale ed è costituita da un'unica tubazione di 446 m di lunghezza (dato SIT). La rete di fognature non è razionalmente organizzata e la maggior parte delle acque reflue viene raccolta, nelle zone rurali, in fosse biologiche, e nei centri abitati, da tubazioni che scaricano in fossi campestri. La percentuale di fognatura collettata agli impianti di depurazione è di circa il 30 % sul totale (gli impianti presenti nel territorio comunale sono 3: Pietriccia 2700 AE, Montevenere 200 AE e Querce al Pino 300 AE, per complessivi 3.250 abitanti); il resto afferisce a scarico libero.

Nel territorio comunale sono presenti sei stazioni di sollevamento, di cui una, non censita , sita in località Pietriccia. Sono presenti quattro stazioni di sollevamento, 34FO6001FS (le Biffe), 34FO6002FS (le Nebbie), 34FO6003FS (la Chianetta), 34FO6005FS (via Manzoni) nella zona di Chiusi Scalo; una stazione di sollevamento non censita nei pressi del depuratore Pietriccia vicino a Chiusi paese; una stazione, 34FO6004FS nella frazione di Montallese. Le principali problematiche sono:

- cattivo posizionamento (le Biffe all'interno di una discarica, via Manzoni in un incrocio stradale, Pietriccia con via accesso non praticabile con mezzi pesanti);
- necessità di rinnovi o restauri (Montallese con tubazioni vetuste, Chianetta impianto fatiscente con scale di accesso insicure e inadatte).

Inoltre nel comune di Chiusi sono presenti 27 scarichi liberi in maggioranza a carattere civile e misto.

Gli interventi proposti dalla società incaricata della gestione riguardano il trattamento dei reflui effluenti da pubblica fognatura e sono;

- il progetto esecutivo, "Progetto di disinquinamento del Lago di Chiusi" eseguito dallo ATO 4 Medio Valdarno, che permette l'intercettamento di tutti gli scarichi liberi presenti nella cintura perilacuale;.
- la dismissione del depuratore di Montevenere, con conseguente collegamento alla rete di Chiusi capoluogo; il collegamento viene realizzato con un impianto di sollevamento (34-IS1 P 0.7kw) e relativa condotta premente (34-CS1 L 215m DN 100mm);
- per il primo semestre del 2008 l'avvio dei lavori per il depuratore di Querce al pino.

Restano esclusi gli scarichi in località Macciano, non ancora inseriti nella relativa programmazione finanziaria.

2.5 La rete del metano

La situazione del comune di Chiusi inerente la rete di distribuzione del metano risulta ben articolata e copre ad oggi tutte le frazioni urbane e anche parte del territorio aperto. Sono presenti condotte a media pressione e a bassa pressione. Sono previsti anche piccoli progetti di completamento sia per la MP che per la BP, in special modo nella zona di Chiusi Scalo-Le Biffe e nelle nuove aree di espansione del capoluogo.

Le case sparse, dove non arriva la rete del metano, sono alimentate da GPL con serbatoi autonomi.

2.6 La rete elettrica

La rete di distribuzione dell'energia elettrica appare sufficiente alle necessità del territorio. Sono presenti linee ad alta tensione (132 kv) e a media e bassa tensione. Tre sono le società che gestiscono l'Alta Tensione: Enel, Terna e RFI. L'Enel, che ha anche la gestione di tutte le linee a media tensione, ne sta

ristrutturando alcune e interrando quelle, ove possibile, all'interno del centro abitato per diminuire l'impatto visivo sul paesaggio.

Sarebbero da sottoporre a intervento di interramento anche altre situazioni puntuali, quali:

- Rione Carducci
- Chiusi Scalo, in particolare la linea area che attraversa giardini pubblici, Via Giocosa, Via Poggio Gallina
- Le Biffe, in particolare la linea area Enel-RFI che attraversa il centro abitato

2.7 Le reti di telecomunicazioni

La situazione della rete telefonica è consolidata e non sono previsti a breve termine interventi di potenziamento delle dorsali; la distribuzione ed il numero delle linee è sufficiente a coprire le esigenze dovute ad eventuali incrementi di abitanti o di utenze.

Per quanto riguarda il cablaggio, sono in previsione linee con fibre ottiche da parte della *Società Terre Cablate*, ma non ci sono ancora tempistiche precise per la realizzazione del progetto. Inoltre a Chiusi Scalo *Albacom* ha progettato due linee con fibre ottiche.

Per quanto riguarda la dislocazione sul territorio delle antenne per telefonia mobile, il Comune si è dotato di un Piano delle antenne, cercando di ottimizzarne il numero e la posizione. Ad oggi risultano un sito provvisorio, undici esistenti e otto di progetto.

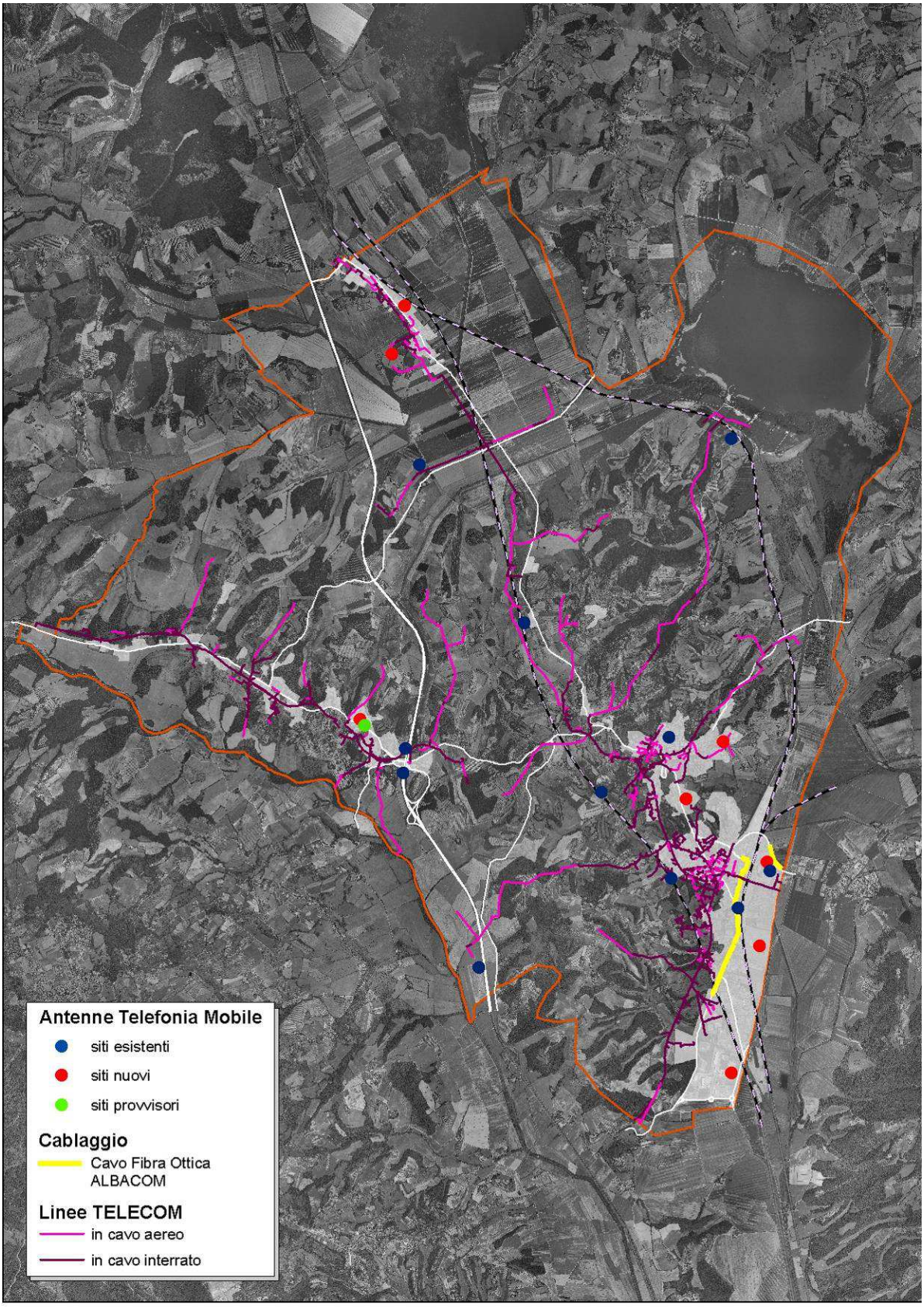
2.8 Lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani

Lo smaltimento rifiuti e il loro conferimento alle discariche autorizzate è stato affidato alla società *Siena Ambiente S.p.A.* Nel territorio comunale è presente un'isola ecologica per la raccolta differenziata in località Le Biffe.

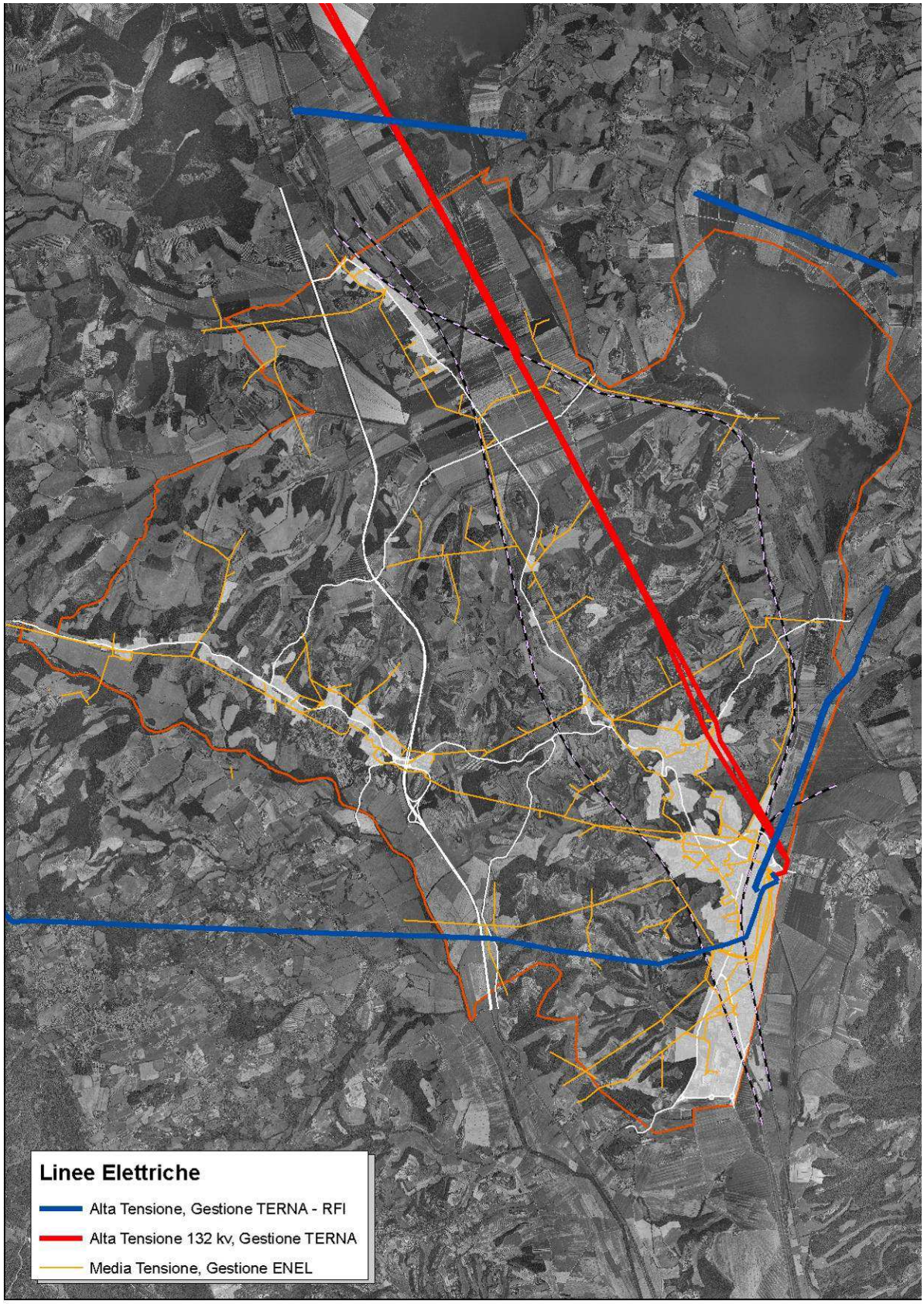
I dati per l'anno 2005 sono i seguenti:

Raccolta differenziata anno 2005 (u.m. t.)	
Rac. selet.	308,62
Multi	227,39
Vetro scarr.	30,30
Accum. al	6,00
Rac. cong	145,67
Vetro e/o multi	43,65
Forsu ATO	537,28
Forsu ATO	33,94
Frigo	15,38
Oli e grassi	0,46
Farmaci	0,61
Pile ATO	0,83
App. elettr.	11,60
App. elettr.	1,17
Legno	61,42
Metallo	110,60
Sfalci	146,70
Totale	**1.681,62**
Raccolta rifiuti solidi urbani	
RSU ATO	3.078,29
Spazz. ATO	90,80
Ingombranti dsc	279,29
Totale	**3.448,38**
Totale RD + RSU	**5.130,00**

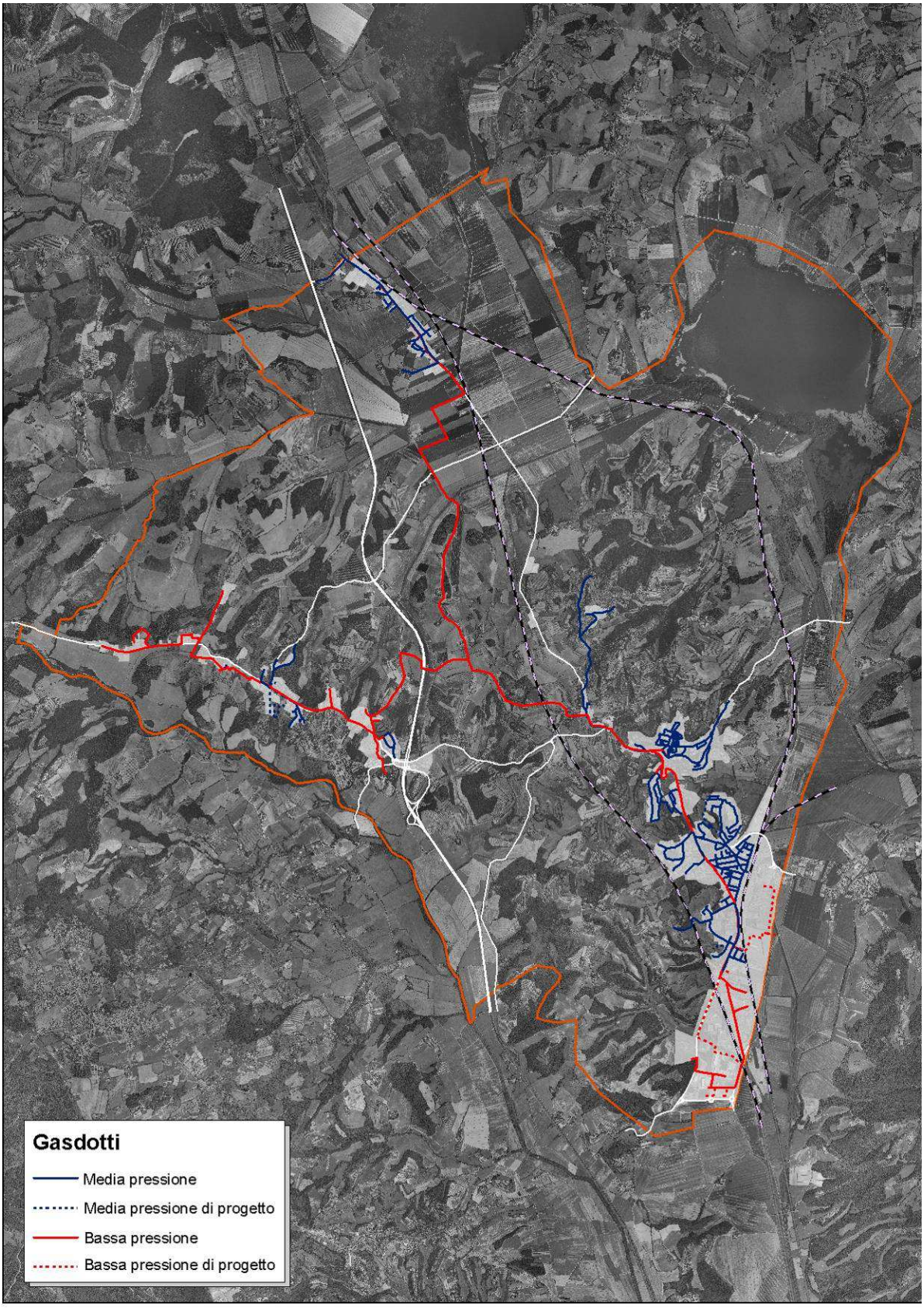
Situazione Antenne Telefonia Mobile, Cablaggio ALBACOM e Linee TELECOM



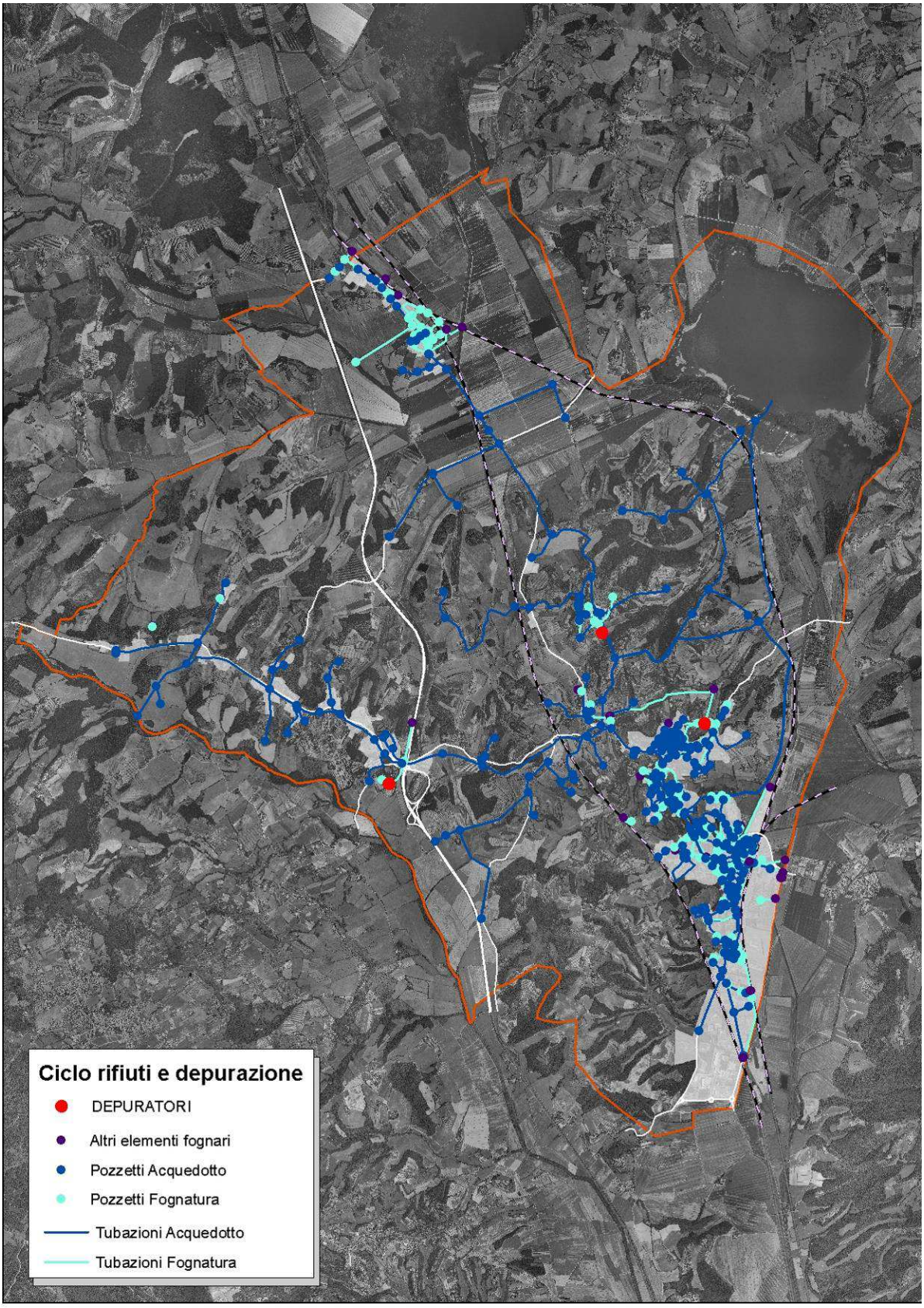
Situazione Linee elettriche



Situazione Linee Gasdotti



Situazione Ciclo rifiuti e depurazione



CAP. 3 I FENOMENI DI CONGESTIONE O DI DEGRADO FUNZIONALE

Nel presente capitolo sono sviluppati i temi inerenti i fenomeni di congestione e di degrado legati in maniera specifica allo stato di conservazione ed alle forme di utilizzo di una determinata categoria di edifici, ovvero quelli che – da molto tempo o di recente – hanno cessato di svolgere le funzioni originarie. Altri fenomeni di congestione e/o degrado – ad esempio quelli riferibili al traffico od alle reti – sono sviluppati in specifici rapporti di settore (ad esempio nel rapporto *Sistema della mobilità* del QC) oppure in altre parti del presente rapporto (in particolare nel capitolo 2).

Una ultima avvertenza riguarda i richiami agli strumenti urbanistici contenuti nel presente capitolo (ad esempio la *Variante all'edificato* oppure la *Variante di salvaguardia)* la cui natura e contenuti sono esplicitati in dettaglio nel cap. 6 del presente rapporto.

Per omogeneità di discorso, le aree di riqualificazione presenti nel centro storico sono state trattate nel capitolo 9 della presente relazione.

3.1 I grandi contenitori dismessi

3.1.1 La ex Fornace di Montorio

Ampia area produttiva rimasta in funzione fino al 1980 circa, è collocata in una zona molto centrale di Chiusi scalo. Nell'area sono presenti:

a) l'edificio principale della fornace con la ciminiera ed il forno. Attualmente il tetto è quasi completamente crollato ed è alto il rischio di crollo anche delle pareti laterali, visto che dopo la zona forno non esistono solai intermedi;

b) edifici ad uso magazzino circostanti la zona forno, di cui la gran parte di recente costruzione;

c) palazzina uffici ancora in buono stato di conservazione ed utilizzata come sede di una contrada;

d) palazzina ad uso civile abitazione lungo Via Oslavia, di altra proprietà, in buono stato di conservazione e tutt'ora abitata;

e) edificio dismesso ad uso abitazione del custode;

f) palazzina uffici di recente realizzazione e capannone ad uso deposito ex prop. Edilsolai;

g) Ex fronte di cava dell'argilla.

Attualmente all'area si accede da due ingressi di cui uno in Via Oslavia e l'altro da Piazza XXVI Giugno. L'area è priva di fognature ed in occasione dell'evento alluvionale dell'agosto 2006 si è completamente allagata, riversando su Via Oslavia notevoli quantità di acqua meteorica.

Nella *Variante all'edificato* approvata nell'anno 1997 l'edificio dell'ex Forno è stato classificato con categoria d'intervento C2 (restauro e risanamento conservativo), mentre tutta l'area in esame è stata classificata come PDR n. 8, prevedendo il recupero di tutte le volumetrie, con un incremento del 10% di quelle oggetto di demolizione prive di valore. Rispettivamente con pratiche edilizie n. 127/1997, 61/1998 e 57/2000 la proprietà (Soc. Le Fornaci) ha presentato un parere preventivo e due Piani di Recupero, di cui uno archiviato per mancata integrazione della documentazione richiesta e l'ultimo sospeso per le problematiche connesse con l'approvvigionamento idrico e con le fognature per lo smaltimento delle acque reflue. Dalle pratiche presentate sono emersi principalmente i seguenti elementi:

a) Volume complessivo dell'area mc. 50.380,61 così determinato:

- Mc. 11.971,81 nucleo Fornace da assoggettare a restauro e risanamento conservativo;
- Mc. 32.559,93 volume privo di valore da demolire e ricostruire;
- Mc. 2.357,16 volume privo di valore da demolire e ricostruire di altra proprietà;
- Mc. 3.491,71 incremento del 10% sulle volumetrie in demolizione e ricostruzione prive di valore;

b) necessità di adeguare acquedotto e fognature anche esternamente al comparto;

c) indisponibilità dei committenti di recuperare l'ex fronte di cava.

La Variante di salvaguardia non ha riconfermato le previsioni di PRG pertanto per l'intervento in esame sono consentiti oggi esclusivamente interventi fino alla ristrutturazione edilizia.

Nel primo PDR presentato è sorta una controversia tra il Comune e la committenza in merito alla quantificazione delle volumetrie che potevano essere demolite, ricostruite ed incrementate del 10%. La controversia si è conclusa, anche a seguito di un parere legale rimesso dalla Regione, fissando come volume oggetto di recupero ed eventuale incremento, quello regolarmente autorizzato. Pertanto la volumetria complessiva del comparto è stata computata in mc. 50.380,61 come sopra indicato. Con il secondo PDR, sono sorte problematiche inerenti il recupero dell'edificio originario della Fornace (i committenti ne avevano previsto la demolizione, fatta eccezione per una parte del forno e la ciminiera) , nonché l'adeguamento delle opere di urbanizzazione interne ed esterne al comparto, che complessivamente determinavano elevati costi, con connessi problemi per i proprietari dell'area ad intervenire, per adeguare i collettori fognari e l'acquedotto, in proprietà private esterne all'area stessa.

3.1.2 Il centro carni

Con D.P.R. 27 107/1982 il Ministro delle Politiche Agricole e Forestali dava in concessione il complesso dei beni facente parte dei cosiddetto *Centro carni di Chiusi* in via Fondovalle ad un consorzio denominato Consorzio Centro Carni Chiusi s.c.r.l.

Dopo un periodo di gestione da parte del Consorzio, il complesso da anni non è più stato utilizzato nella sua finalità principale, consistente nella realizzazione di un centro di macellazione e di lavorazione della carne di tipo industriale.

Il complesso a oggi ospita alcune attività consistenti nella gestione e nello smaltimento di rifiuti (gestite da Bioecologia s.p.a.), nell'immagazzinamento di carni congelate, nel deposito di beni da parte del Comune di Chiusi; tali attività sono da considerarsi marginali e non rispondenti a una utilizzazione adeguata degli immobili.

La situazione di abbandono e di degrado in cui attualmente versa l'intero complesso, ha spinto la Regione Toscana ad operare per rientrare in possesso degli immobili, passaggio avvenuto in data 2.2.2006 a seguito di revoca della concessione al consorzio peraltro da anni commissariato.

Successivamente la Regione Toscana, la Provincia di Siena e il Comune di Chiusi hanno istituito una commissione avente lo scopo di analizzare la situazione e di ipotizzare dei percorsi finalizzati al riutilizzo del complesso immobiliare: tale attività ha prodotto come esito la firma di un protocollo di azione comune.

Il protocollo definisce le linee strategiche per il recupero dell'area e del complesso immobiliare del Centro Carni di Chiusi, individuando come obiettivi da perseguire:

a) *recuperare ai fini di sviluppo economico generale un'area ed un complesso immobiliare attualmente sottoutilizzato e in parte abbandonato, posti in un contesto strategicamente e logicamente importante;*

b) *avviare un processo di concertazione che porti ad una analisi della situazione economica e sociale del territorio, al fine di individuare le linee di sviluppo locale e da queste definire le priorità per un recupero funzionale dell'area;*

c) *verificare le attività ad oggi esistenti nell'area e analizzare la loro compatibilità futura con il progetto di recupero;*

d) *realizzare un punto di macellazione di dimensioni adatte al fabbisogno locale da inserire all'interno del progetto di recupero;*

e) *recuperare la struttura dell'ex macello contumaciale con la finalità di servizio di mattatoio per i capi degli allevatori e dei produttori della zona;*

f) *individuare le risorse finanziarie adeguate alla realizzazione del recupero dell'area e dell'immobile, usando sinergicamente le disponibilità degli enti coinvolti, dello Stato e dell'Unione europea, verificando al meglio l'esistenza di strumenti specifici di finanziamento.*

I firmatari del protocollo hanno così tratteggiato i reciproci impegni comuni:

a) *la Regione Toscana, proprietaria, si impegna a favorire il processo di recupero dell'area e dell'immobile ricercando ed attuando gli strumenti più idonei alla messa a disposizione del complesso di Enti o imprese interessate all'utilizzazione, nel rispetto dei diritti soggettivi eventualmente esistenti;*

b) *la Provincia di Siena si impegna a favorire il processo di recupero dell'area e dell'immobile, inserendo il progetto stesso all'interno delle sue competenze di ente intermedio di programmazione;*

c) *il Comune di Chiusi si impegna a favorire il processo di recupero dell'area e degli immobili ivi situati attraverso l'inserimento nel Piano Strutturale del progetto di recupero concordato con la R.T. e l'Amministrazione Provinciale.*

Il PS dovrà dunque confrontarsi compiutamente con questo tema.

3.2 Gli ambiti di riqualificazione urbana di Chiusi scalo

A) AREA DELLA CIANA (Via Manzoni ; I.U.1)

Originariamente deposito di legnami, il comparto è caratterizzato da un capannone principale in muratura, tettoie e piccoli capanni oggetto di sanatoria, attualmente crollati o demoliti. La volumetria esistente pertanto si attesta sui mc. 4.429,80 (relativa al capannone esistente) e per il comparto il vigente PRG prevede una volumetria complessiva di mc. 12.000; detratta la volumetria esistente risulta quindi un volume residuo di mc. 7.570,20.

Nella *Variante di salvaguardia* il comparto è stato riconfermato, subordinando la realizzazione degli interventi previsti alla messa in sicurezza idraulica dell'area mediante casse di espansione. Il comparto ha un'ampia area di pertinenza ed è a ridosso dell'edificato esistente della zona denominata *Mar Nero,* sul lato nord/est confina con il viadotto che collega Chiusi con Città della Pieve, nonché con l'area produttiva della Ditta Lodovichi. Sia il comparto in esame che l'area circostante sono molto degradati. La parte occupata dall'edificato residenziale risulta degradata per carenza di infrastrutture urbane (marciapiedi, ecc.), mentre per la parte terminale di Via Manzoni e per la parte a confine con la Ditta Lodovichi il degrado deriva dal contesto produttivo e dalla manutenzione della viabilità (priva di manto bituminoso, di regimazione delle acque meteoriche, pubblica illuminazione, ecc.).

La proprietà dopo l'approvazione della *Variante all'edificato* non ha mai manifestato alcuna volontà di edificare l'area.

B) EX CENTRALE ENEL (Via R. Sanzio)

Ospitava la sede operativa del distaccamento Enel a Chiusi. In parte destinato ad alloggi del personale ed in parte utilizzato come deposito mezzi e materiali dell'azienda, ha una volumetria di circa 1000 mc. ed un resede di pertinenza di circa 1000 mq.

L'edificio da poco tempo è stato abbandonato dall'Enel e messo in vendita, è classificato dalla *Variante all'edificato* con destinazione 5.1 come *attrezzatura tecnica;* l'edificio è definito privo di valore architettonico con categoria d'intervento E1.p , ma la variante di salvaguardia vi consente esclusivamente interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli edifici circostanti per la maggior parte sono ad uso residenziale, mentre ad est confina con il comparto IU1 citato in precedenza. Sono elementi di disturbo per i residenti circostanti sia il deposito di materiali nel resede di pertinenza che l'esistenza di una grossa cabina elettrica.

C) EX DORMITORIO FFSS (Via Manzoni)

Edificio utilizzato come dormitorio FFSS, è dismesso da molto tempo. La sua ubicazione a ridosso della linea ferroviaria ne sconsiglia una riconversione ad uso residenziale a meno che non vengano realizzate apposite barriere antirumore o altri accorgimenti. La struttura complessivamente è integra, malgrado il degrado derivante dalla mancanza di manutenzione, dalla presenza di piccioni e dalla adiacente cabina elettrica. La *Variante all'edificato* classifica l'edificio in esame di pregio architettonico e decorativo con categoria d'intervento D1.a1.c.P.;

D) COMPARTO EX FE' FURIO (Piazza Matteotti; I.U.2)

La *Variante all'edificato* prevede per il comparto in esame una volumetria complessiva di mc. 5600, con destinazioni residenziali, commerciali/artigianali compatibili con la residenza stessa. Il comparto, non riconfermato dalla *Variante di salvaguardia,* è costituito da strutture fatiscenti prospettanti su Via Piave e Montegrappa, caratterizzate al piano terra da ex magazzini e rimesse ed al primo piano da abitazioni. Tutto il comparto è molto degradato, con crollo delle coperture e di parte dei solai intermedi. Parte del complesso, ed in particolare la porzione con fronte su via Montegrappa è stata recentemente acquistata per la completa ristrutturazione ad uso residenziale. Il progetto è in corso di definizione. Per la restante parte, ed in particolare quella con fronte su Via Piave sono stati realizzati recentemente interventi di manutenzione delle facciate, ma strutturalmente il degrado è ancora forte. Il proprietario ha manifestato la volontà di procedere al recupero dell'intero complesso, a tal proposito ha presentato un progetto per destinare parte di un fabbricato adiacente al comparto IU2 ad usi direzionali.

Fino a circa due anni fa il comparto era di molti proprietari, ma nessuno di loro ha mai manifestato la volontà di attuare le previsioni della *Variante all'edificato*. Attualmente la proprietà è unica, ma sfumato l'interessamento della Banca Valdichiana per la realizzazione di una nuova sede, è stato manifestato l'interesse di operare mediante interventi singoli di ristrutturazione edilizia. Questo percorso, se da un lato garantirebbe il recupero – almeno parziale- del degrado esistente, dall'altro vanificherebbe le previsioni di riqualificazione dell'area, impedendo di fatto il reperimento degli indispensabili standard pubblici aggiuntivi in quanto è attualmente modesta la disponibilità di aree scoperte.

E) EX CARROZZERIA MERCANTI

La struttura è interessata da richiesta di condono edilizio n. 1679/1986 (ad oggi non definita), per complessivi mc. 2.220. L'edificio al piano terra è stato utilizzato fino a pochi anni fa come autocarrozzeria, mentre il piano primo è tutt'ora utilizzato come abitazione del proprietario. Da alcuni anni la ditta ha realizzato una nuova autocarrozzeria in zona artigianale, e pertanto i vecchi locali sono oggi utilizzati come semplice rimessa. E' presente un forte degrado derivante dai materiali utilizzati per gli ampliamenti oggetto di sanatoria (muratura e lamiera); sotto l'aspetto igienico-sanitario va segnalata la presenza di finestre di vani utili dell'abitazione che affacciano direttamente sulla ex autocarrozzeria.

F) EX ALBERGO MODERNO (I.U. 3; parte)

Comparto caratterizzato dalla frammentazione in numerose proprietà, fino ad oggi non è stato oggetto di alcun intervento, neppure di ristrutturazione parziale. La *Variante all'edificato* prevede il recupero di 10.500 mc. ad uso residenziale, commerciale/artigianale connesso con la residenza e ricettivo, ma la *Variante di Salvaguardia* non ha riconfermato l'intervento, e pertanto risultano ora ammissibili solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Gli edifici che ricadono nel comparto sono costituiti da un capannone utilizzato come rimessa autoveicoli, dall'ex dependance dell'albergo Moderno (in stato di abbandono), da un fabbricato e relativo resede occupati dall'Avis (noleggio di autoveicoli), dall'edificio sede dell'Ex pastificio Rettori, in stato di abbandono. A carico del Comune sono in corso i lavori per la sistemazione del parcheggio pubblico ricompreso nel comparto, nell'ambito del progetto di riqualificazione urbana di Chiusi Scalo.

G) CINEMA CAVALLINO BIANCO (I.U. 5)

Il comparto è frazionato in molte proprietà, e molto probabilmente questa è stata finora la causa della mancata elaborazione di una proposta di riorganizzazione unitaria. La *Variante all'edificato* prevede per l'intervento in esame il recupero della volumetria esistente con incremento del 15%, ma la *Variante di Salvaguardia* non ha riconfermato questa previsione. Gli edifici che ricadono nel comparto sono l'ex cinema, ora adibito a locale per spettacoli (determinando problemi alla quiete pubblica durante le ore notturne del fine settimana), due abitazioni private con relativo resede, un ex cinema all'aperto, un edificio plurifunzione in Via Maroncelli nonché un resede scoperto di altra proprietà su Via Morgantini. Particolarità del comparto è che l'ex cinema ha un'altezza interna elevata, ed è quindi impossibile attuare le previsioni di PRG senza procedere ad una demolizione e ricostruzione di gran parte delle volumetrie esistenti. L'attività del cinema è in forte recessione e recentemente il titolare ha presentato una ipotesi per la trasformazione del cinema in locali commerciali, ma la mancanza di spazi per standard pubblici ha reso vana questa aspettativa.

H) EDIFICIO PIANIGIANI

Ubicato in Via Mazzini a pochi passi da Piazza Dante, è classificato dalla *Variante all'edificato* in parte con categoria d'intervento C1 (la villa) ed in parte con categoria E1 (la parte posteriore). Di proprietà della famiglia Pianigiani, molti anni fa l'edificio era sede di una azienda per la produzione di liquori. Attualmente tutta la struttura è sottoutilizzata e dispone di ampio parco; i proprietari si limitano ad assicurare gli interventi di manutenzione delle facciate.

I) CONSORZIO AGRARIO

Ubicato in Via Mazzini nella zona intermedia tra piazza, della stazione e la loc. Le Biffe, è classificato dalla *Variante all'edificato* in parte con categ. D3.1 ed in parte E1. Il complesso, molto ampio, è caratterizzato dalla presenza di quattro capannoni, utilizzati in parte per la rivendita di materiali per l'agricoltura. L'ex officina e la ex Banca sono abbandonati. Potrebbe essere interessante utilizzare l'area a servizi (uffici, ecc.) considerata la disponibilità di spazi circostanti; andrebbe contestualmente considerata la possibilità di allargare la adiacente via Gonzarelli - strada vicinale priva di marciapiedi, di limitata larghezza con incrocio su Via Mazzini molto pericoloso - sulla quale si riversano oggi flussi considerevoli di traffico.

L) EX NIGI

Edificio produttivo di circa mc. 48.000 ubicato in loc. le Biffe in Via Mazzini, utilizzato fino a pochi anni fa come deposito per la commercializzazione di cereali. La ditta è in stato fallimentare. Il comparto è privo di standard pubblici.

M) EDIFICIO FD

Edificio produttivo di circa mc. 14.500, è di proprietà privata ed è stato costruito negli anni '90; si trova a ridosso del centro intermodale attualmente in costruzione. E' costituito da due capannoni uno da adibire a uffici e l'altro per la produzione, mai messi in esercizio.

N) EX DEPOSITO CANESTRELLI PETROLI

Edificio produttivo di circa mc. 250 ubicato in Via Cassia Aurelia I, adiacente al distributore AGIP. Attualmente in disuso in quanto l'attività di stoccaggio Kerosole si è trasferita nell'area artigianale delle Biffe. Costituito da una palazzina uffici, locali magazzino in lamiera e impianto per stoccaggio gasolio, con ampia area di pertinenza scoperta.

3.3 Ulteriori occasioni puntuali di riqualificazione

In aggiunta alle parti di città ed agli edifici menzionati nei precedenti paragrafi, si segnala la presenza di tre aree inedificate che, pur inserite in contesto urbano, sono attualmente inutilizzate e potrebbero quindi concorrere ad incrementare le dotazioni di servizi, anche elementari come i parcheggi.

Si tratta in particolare:

– della piazza Contessa di Castiglione in via Montegrappa, di proprietà comunale;

– dell'area dietro edificio Pianigiani in via Morgantini, di proprietà privata;

– dell'area ex Bocciodromo in via Buonarroti a ridosso della stazione.

Sono infine presenti nel territorio comunale alcuni edifici in stato di abbandono, dei quali si potrebbero approfondire le opportunità di riuso:

– Ex deposito Politubi in loc.Dolcianello;

– Ex consorzio agrario a Montallese;

– Ex scuola elementare a Montallese;

– Porcilaia Brignoli in loc. il Colle;

– Fabbrica ceramiche Barbetti in loc. Poggio Olivo;

– Ex villa Salvaneschi con mostra in loc. Poggio Olivo;

– Ex calzaturificio Beligni in loc. Tegoleto.

CAP. 4 I FENOMENI DI INQUINAMENTO

4.1 Inquinamento atmosferico

I dati sull'inquinamento atmosferico disponibili per il Comune di Chiusi, fanno riferimento alle stazioni mobili di rilevamento che l'ARPAT di Siena ha posizionato al bivio del Leon d'Oro e in via Oslava nei mesi di marzo e novembre 1997. L'esame delle elaborazioni statistiche condotte sui dati raccolti evidenzia come le concentrazioni dei vari inquinanti monitorati si mantengono su livelli bassi, lontani sia dagli standard igienico-sanitari sia dai più cautelativi livelli di attenzione; non si registrano inoltre evidenti picchi di concentrazione associabili ad eventi particolari o a condizioni di flusso autoveicolare particolarmente intenso.

I risultati evidenziano quindi che le concentrazioni degli inquinanti, anche nelle ore di maggiore traffico veicolare, sono lontani dai livelli di attenzione e di allarme in riferimento al D.M. 15\04\1994 e non sono stati superati i limiti di concentrazione e di esposizione di cui al D.P.C.M. 28\03\1983 e D.P.R. 203\88.

4.2 Inquinamento acustico

I dati relativi all'inquinamento acustico risultano da campagne puntuali in date diverse:

- *Rilievo di rumore da traffico veicolare in loc. Palazzo Tosoni, maggio 2002*.

Il rilievo è basato su strumentazioni poste a circa 110 mt dalla corsia nord dell'Autostrada A1 e a 15 mt dalla S.S. n° 321 "del Polacco" ad essa parallela. Non avendo alla data della rilevazione il Comune di Chiusi provveduto alla suddivisione acustica del proprio territorio, è stato fatto riferimento a quella di PRG di cui al D.M. n° 1444/68 – art.2 (art.6, comma 1 – D.P.C.M. 01.03.1991):

ZONIZZAZIONE	Limite diurno Laeq dB	Limite notturno LAeq dB
Tutto il territorio nazionale	70	60
Zona A	65	55
Zona B	60	50
Zona esclusivamente industriale	70	70

L'area in oggetto, distante da agglomerati urbani, è assimilabile alla classe "Tutto il territorio nazionale" e i risultati indicano un livello diurno (ore 6.00-22.00) pari a 62 dB e il notturno (ore 22.00-6-00) pari a 59.10 dB. I livelli misurati risultano sia nel periodo diurno che notturno inferiori agli attuali limiti provvisori si zona presunti.

- *Rilievo di rumore da traffico ferroviario in via Mazzini, novembre 2001*

Sono state eseguite misurazioni del rumore prodotto dal traffico ferroviario della linea alta velocità Firenze-Roma in un'area attigua la stazione di sevizio Tamoil/Car Service ubicata in zona sub-urbana.

Anche in questo caso si è usata la tab precedente e anche in questo caso i livelli risultano inferiori agli attuali limiti previsti dal D.P.R. n° 459/98.

4.3 Inquinamento elettromagnetico

Anche per l'inquinamento elettromagnetico, i dati disponibili appartengono a misurazioni puntuali.

Ai sensi della Legge 36 del 22.02.2001 *Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici e elettromagnetici* e del DPCM 08/07/03, che fissano i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, tutte le rilevazioni eseguite su impianti di telefonia cellulare risultano nel rispetto del limite di esposizione e del valore di attenzione per i diversi campi elettromagnetici.

Le misurazioni puntuali eseguite sono:

- *Misure di campi elettromagnetici relativo a un impianto SRB di telefonia mobile posto sul tetto del Palazzo Comunale, giugno 2007*

- *Misure di campi elettromagnetici relativo a un impianto SRB di telefonia mobile posto in località Querce al Pino, Via del Sionne, marzo 2002*

PARTE II. STRUMENTI ED ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO

CAP. 5 ATTI DELLA PROGRAMMAZIONE E PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E DI SETTORE INERENTI IL TERRITORIO COMUNALE

Per "atti di programmazione e pianificazione territoriale e di settore", si intendono: 1. gli atti di indirizzo e di settore della Regione, 2. gli atti di indirizzo e di settore della Provincia, 3. i programmi di investimento da parte di soggetti pubblici e privati, 4. i vincoli sovraordinati.[1]

Il presente capitolo renderà conto dei primi tre argomenti, essendo dedicato ai vincoli sovraordinati il cap. 7 della presente relazione. Si accorderà inoltre particolare rilevanza agli aspetti inerenti il sistema insediativo del Comune di Chiusi; per alcune pianificazioni di settore, inerenti ad esempio gli aspetti geomorfologici od idraulici, si rimanda infatti alla più esaustiva trattazione contenuta nella relazione geologica del QC.

Non sono stati rilevati programmi di intervento statale o di enti, aziende, società di importanza nazionale (come i programmi per la realizzazione di grandi opere pubbliche, la realizzazione di parchi e riserve nazionali, ecc.) che possono produrre effetti sulle risorse territoriali del comune di Chiusi; sono stati di converso rilevati alcuni patti ed accordi di area vasta (Patti territoriali, PRUSST, ecc.) significativi, i cui profili essenziali sono illustrati nel par. 5.3.

5.1 Il contenuti del Nuovo Piano d'Indirizzo Territoriale (PIT)

L'esame dei contenuti del nuovo PIT (approvato in data 24.07.07) è stato condotto con l'ausilio della Tabella. 5.1, che allude alla sua peculiare e innovativa architettura fondata sulla articolazione in *metaobiettivi*, *obiettivi conseguenti* e *principi, direttive e prescrizioni per la pianificazione territoriale*. In particolare, il PIT ha sostituito il concetto di *agenda statutaria* a quello più consueto e statico di "statuto", rendendo conto della

[1] Vedi Istruzioni Tecniche regionali, punto B.3.

preferenza accordata all'ipotesi di favorire "una circolarità normativa e programmatoria che lega in relazione biunivoca contenuti statutari e contenuti strategici".

Il Nuovo PIT, com'è noto, riveste anche il ruolo di Piano Territoriale Pesaggistico Regionale (PTPR), ai sensi del T.U. del Paesaggio (codice Urbani), nella fattispecie attraverso i documenti conoscitivi, orientativi e prescrittivi contenuti nell'Allegato 4 "Allegati documentali alla disciplina paesaggistica". Di particolare interesse, ai fini della presente ricognizione, le "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" nella quali il territorio di Chiusi è inserito nell'"Ambito 19 – Val di Chiana". Gli obiettivi e le azioni prioritarie previste dal PIT per tale ambito territoriale sono riportati nella Tabella. 5.2, sempre strutturati in uno schema ad albero.

In questa fase di redazione del PS ha prevalso la logica conoscitiva, e dunque non si è ritenuto maturo il tempo per segnalare la maggiore importanza dell'una o dell'altra indicazione del PIT: questa riflessione sarà di converso centrale nella fase appena successiva, ove si porrà mano al *disegno di governo* del PS.

Tab. 5.1. I contenuti del Nuovo PIT: la disciplina di piano

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
"Il sistema policentrico degli insediamenti della Toscana e la loro integrazione in un contesto territoriale unitario costituisce un fattore fondamentale dell'identità regionale e come tale un valore tutelato dal presente statuto di questo Piano." (art. 4)	**1° metaobiettivo - Integrare e qualificare la Toscana come "città policentrica" attorno ad uno "statuto" condiviso (art. 4)**	1.1 Potenziare l'accoglienza della "città toscana" mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.	1.1.1. Tutelare la riconoscibilità paesaggistica della "città toscana" mediante le azioni di **mantenimento e rafforzamento delle reti e dei corridoi ecologici** che connotano e penetrano gli insediamenti urbani, e salvaguardando le discontinuità ed i paesaggi che li separano nella molteplice scansione delle forme del territorio toscano.
			1.1.2. Operare nella logica di un miglioramento costante delle componenti territoriali, insediative e tipologiche della "città policentrica toscana", mediante modalità e stili edificatori, manutentivi, abitativi, infrastrutturali e di forme di mobilità e accessibilità che ne privilegino la **sostenibilità sociale e ambientale** sotto i profili energetico, idrico, di trattamento dei rifiuti e che favoriscano le sperimentazioni e le applicazioni delle più moderne acquisizioni scientifiche e tecnologiche in materia.
"E' necessario superare ogni residua giustapposizione programmatica o funzionale tra aree centrali e aree periferiche integrando tutte le componenti insediative e sociali della città policentrica toscana quali suoi elementi costitutivi e identificando in ciascuna di esse i fattori di degrado da rimuovere e prevenire, e i fattori di innovazione e dinamismo sociale, economico e culturale da promuovere e sostenere mediante specifiche linee di azione, strategicamente coordinate in ambito locale e, quando necessario, intermunicipale e regionale"			1.1.3. Potenziare le capacità di accoglienza della "città policentrica toscana" mediante lo **sviluppo dell'offerta di residenza urbana e della mobilità intra e inter-regionale**.
			1.1.5 Privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e, ove necessario, di nuova edilizia finalizzati a una nuova offerta di alloggi in regime di locazione. Detti interventi dovranno in particolare risultare funzionali sia al recupero residenziale del disagio e della marginalità sociale, sia a favorire la possibilità per i giovani, per i residenti italiani e stranieri e per chiunque voglia costruire o cogliere nuove opportunità di studio, di lavoro, d'impresa, di realizzare le proprie aspirazioni dovunque nel territorio toscano senza il pregiudizio delle proprie capacità di acquisizione di un alloggio in proprietà.
		1.2 Dotare la "città toscana" della capacità di offrire accoglienza organizzata e di qualità per l'alta formazione e la ricerca (art.7)	1.2.1. Promuovere l'offerta della migliore e più congrua accoglienza a studiosi e studenti stranieri oltre che a toscani e italiani fuori sede, che vogliano compiere un'esperienza educativa, didattica o di ricerca nel sistema universitario e formativo toscano e nella pluralità della offerta regionale di specializzazione scientifica e professionale.

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
"Uno degli indicatori più efficaci del prevalere dell'immediato e del presente rispetto alla capacità di immaginazione del futuro è, per l'appunto, il primato della realizzazione della rendita rispetto all'investimento che crea lavoro e profitto." (...) "In piena sintonia funzionale con il Programma regionale di sviluppo della Toscana 2006-2010, il Piano individua nella contrapposizione alla rendita il "filo rosso" del proprio ragionamento strategico". (Documento di piano, par. 7.1.)		1.3 Sviluppare la mobilità intra e inter-regionale (art. 8 e 9)	1.3.1. Valutare gli incrementi di traffico veicolare indotto dalle nuove previsioni insediative sulla rete stradale esistente e prevedere, ove necessario, la preventiva o contestuale realizzazione di nuove e congruenti infrastrutture ai fini della sua sostenibilità
			1.3.2. Verificare la coerenza delle previsioni di piano con gli obiettivi strategici regionali del Piano regionale per la mobilità e la logistica, anche con riferimento alle seguenti esigenze: a) potenziare il trasporto delle merci e lo sviluppo della logistica per l'ottimizzazione dei flussi di traffico; b) riqualificare i nodi intermodali delle merci e realizzare eventuali interventi di potenziamento; c) razionalizzare, con particolare riferimento alle grandi aree urbane, i sistemi logistici per la distribuzione intraurbana e interurbana delle merci.
			1.3.3 Privilegiare gli interventi orientati all'innovazione e all'efficienza delle funzioni ed incentivando sistemi e mezzi di mobilità che riducano l'inquinamento atmosferico e acustico.
			1.3.4. Assicurare, in corrispondenza dei principali accessi ai centri urbani, la dotazione di spazi di parcheggio all'esterno della sede stradale con funzione di interscambio con i servizi di trasporto collettivo, evitando la localizzazione di attrezzature e insediamenti residenziali, commerciali o produttivi direttamente accessibili dalla sede stradale e, tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, perseguire la riduzione degli inquinamenti acustici ed atmosferici
"Le relazioni, le reti ed i flussi tra gli elementi della "città policentrica toscana" costituiscono fattori di interesse unitario regionale".			1.3.5. Prevedere, nei centri ad alta densità abitativa, più ordini di parcheggio lungo le principali direttrici di penetrazione, differenziati con l'impiego di sistemi tariffari e di mezzi di trasporto collettivo che incentivino l'utilizzo dei parcheggi più esterni, selezionando il traffico all'ingresso delle aree urbane
			1.3.6 Individuare, in corrispondenza di ogni stazione e/o sito di fermata del servizio ferroviario, delle principali autostazioni e degli snodi di interscambio con le linee del trasporto pubblico locale, le aree per la sosta dei veicoli privati secondo adeguati dimensionamenti
			1.3.7. Ottimizzare le relazioni tra le fermate ferro-tranviarie, i parcheggi di interscambio, le linee di trasporto su gomma ed i luoghi di origine e destinazione della mobilità privata, attraverso la ri-collocazione delle funzioni e il coordinamento intermodale, assumendo come riferimento le diverse tipologie di utenza: residenti, pendolari, utilizzatori occasionali e turisti
			1.3.8. Garantire un sistema integrato di mobilità delle persone che incentivi e favorisca il ricorso ai mezzi pubblici, e sostenga e migliori l'accessibilità pedonale ai principali centri storici
			1.3.9. Favorire la mobilità ciclabile attraverso la definizione di una rete di percorsi ad essa dedicati caratterizzati da continuità sul territorio urbano e periurbano e interconnessione con le principali funzioni ivi presenti e con i nodi di interscambio del trasporto pubblico locale
			1.3.10. Incrementare la rete dei percorsi dedicati ai pedoni, promuovendo l'accessibilità pedonale ai principali nodi di interscambio modale ed alla rete dei servizi di trasporto pubblico locale
			1.3.11. Promuovere la conservazione all'uso pubblico e la valorizzazione delle strade vicinali presenti nel tessuto della "città policentrica toscana".

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
		1.4 Sostenere la qualità della e nella "città toscana" (art. 10, 12, 13)	1.4.1. Tutelare e valorizzare i corsi d'acqua fluviali e lacustri e gli ambiti territoriali che vi si correlano, gli spazi verdi pubblici e privati ed ogni altra risorsa naturale, e prevederne l'incremento quanto a dotazione e disponibilità. Provvedere contestualmente all'attuazione degli interventi di difesa integrata del suolo previsti dalla pianificazione di bacino.
			1.4.2. Consolidare, ripristinare e incrementare i beni e le funzioni che caratterizzano e identificano il patrimonio di "spazi pubblici" come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile.
			1.4.3. Garantire il permanere di funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica e nel patrimonio immobiliare che hanno storicamente coinciso con una titolarità o funzionalità pubblica,
			1.4.4. Disporre il recupero e la valorizzazione delle aree e degli edifici demaniali dismessi mediante strategie organiche che privilegino finalità di pubblico interesse, esigenze e funzioni collettive e di edilizia sociale, e attività orientate all'innovazione e all'offerta culturale, tecnico-scientifica e formativa.
			1.4.5. Adottare strategie culturali che tutelino il valore del patrimonio storico, artistico e ambientale dela "città policentrica toscana" e la memoria di cui essa è depositaria, senza accondiscendere alla banalizzazione della sua fruibilità, e favorendone, anche, la connessione con le sperimentazioni della cultura e dei saperi della contemporaneità e delle sue propensioni a nuove espressioni d'arte, di ricerca e d'imprenditoria manifatturiera, rurale e commerciale oltre che nei servizi alle attività di welfare e all'impresa.
			1.4.5. Turismo. Nelle aree urbane, con particolare riferimento alle città d'arte, gli strumenti della pianificazione del territorio valutano i carichi indotti dal turismo e dalla concentrazione di attività terziarie ad esso connesse in modo diretto e indiretto (art. 13 prescrizioni)
			1.4.6. Commercio. Perseguire l'equilibrata articolazione territoriale della rete commerciale per migliorare la qualità dei servizi al consumatore e la produttività del sistema distributivo
			1.4.7. Commercio. Favorire la presenza della funzione commerciale nelle aree urbane degradate attraverso la valorizzazione ed il consolidamento delle attività commerciali che vi operano
			1.4.8. Commercio. Favorire la presenza degli esercizi e dei mercati di interesse storico-culturale, di tradizione e tipicità e la presenza organizzata dei centri commerciali naturali nelle aree urbane. A tal fine sono da prevenire ed evitare la sostituzione e la delocalizzazione delle attività commerciali e artigiane di vicinato, anche definendo specificazioni funzionali nella destinazione d'uso degli immobili mediante la disciplina di cui all'articolo 58 della l.r. 1/2005
			1.4.9. Commercio. Perseguire il mantenimento e la ricostituzione del tessuto commerciale e dei servizi di interesse delle comunità locali nelle aree montane, rurali e insulari anche favorendo la costituzione degli empori polifunzionali e le iniziative per la valorizzazione commerciale delle produzioni locali
			1.4.10. Commercio. Favorire lo sviluppo delle iniziative di vendita diretta di piccole produzioni tipiche locali di qualità, anche agricole.

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
		1.5 Attivare la "città toscana" come modalità di governance integrata su scala regionale (art. 11)	
La presenza territoriale dell'economia manifatturiera toscana si compone del suo apparato produttivo unitamente alle attività artigianali e terziarie - ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive - che ad esso direttamente e indirettamente si correlano, incluse le reti integrate della distribuzione commerciale intraurbana e di vicinato insieme a quelle che si configurano come "centri commerciali naturali". Tali attività economiche costituiscono parte saliente del patrimonio territoriale della Toscana, oltre che un suo essenziale connotato economico, sociale e culturale e dunque identitario.	**2° metaobiettivo - Sviluppare e consolidare la presenza "industriale" in Toscana.**	2.1 Assumere come criterio guida unitario nel trattamento pianificatorio, normativo e progettuale delle aree, dei manufatti e dei "contenitori" urbani suscettibili di riuso alla fine della loro funzionalizzazione "industriale" la soddisfazione del fabbisogno della "città toscana" di "funzioni forti", di eccellenza, di assoluta qualità e riconoscibilità sul versante dell'innovazione: sia essa culturale od euristica, o di altra qualificabilità di servizio e produttiva. (art. 18, c.2; Doc. di Piano, par.6.3.2)	2.1.1. Contrastare la tendenza a trasformare fabbriche, più o meno antiche, in lottizzazioni residenziali. 2.1.2. Favorire nei contenitori urbani suscettibili di riuso - anche qualora situati nei centri storici - l'insediamento di nuovi laboratori di ricerca scientifica o di studio o di sperimentazione di nuove tecnologie o di nuovi materiali e di centri di servizi innovativi per la progettazione o la gestione di nuovi processi produttivi, a condizioni ambientali normativamente garantite e con soluzioni architettoniche esteticamente e tecnologicamente adeguate. 2.1.3. In mancanza delle condizioni per l'insediamento di funzioni di eccenza industry oriented, scoraggiare interventi di ridestinazione e riuso privilegiando progetti di mero restauro conservativo. 2.1.4. Scoraggiare nelle aree industriali dismesse l'insediamento di funzioni alternative alle funzioni di eccenza industry oriented, a meno che non si configurino come componenti di opportune soluzioni negoziali con gli attori imprenditoriali interessati, capaci di prevedere anche opportune soluzioni perequative che premino il loro impegno a garantire il permanere - effettivo, durevole e significativo - della propria presenza "industriale". 2.1.5 Consentire il il mutamento della destinazione d'uso di aree industriali dismesse solo qualora risponda a specifiche esigenze del Comune interessato anche in riferimento a servizi collettivi, a edilizia sociale e a dotazioni infrastrutturali. A tal fine il Comune è tenuto a predisporre preventivamente la valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per l'area complessivamente considerata. 2.1.6. Laddove risulti accertabile, nella progettazione degli interventi di trasformazione e ridestinazione funzionale di immobili utilizzati per attività produttive di tipo manifatturiero, una funzionalità strategica che rafforzi o riqualifichi determinati elementi del sistema produttivo toscano mediante riconversioni o ridislocazioni territoriali di processi produttivi, è comunque perseguita l'attivazione di opportune iniziative concertative con gli attori imprenditoriali interessati e se del caso con altre amministrazioni territorialmente interessate, ove si prevedano opportune soluzioni perequative al fine di sostenere il permanere e lo sviluppo delle relative attività nel territorio toscano 2.1.7.Promuovere la realizzazione di infrastrutture e servizi idrici ad uso specifico degli insediamenti produttivi. 2.1.8. Soddisfare l'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e dei servizi idrici già esistenti per gli insediamenti produttivi mediante il coordinamento tra gli strumenti della pianificazione territoriale, le politiche settoriali e la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e comunque compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa idrica nella sua rinnovabilità e a tutela della permanenza della sua preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
Il lemma "patrimonio collinare" designa ogni ambito o contesto territoriale - quale che ne sia la specifica struttura e articolazione orografica (collinare, montana, di pianura prospiciente alla collina ovvero di valle) - con una configurazione paesaggistica, rurale naturale o a vario grado di antropizzazione o con testimonianze storiche o artistiche o con insediamenti che ne rendono riconoscibile il valore identitario per la comunità regionale nella sua evoluzione sociale o anche per il valore culturale che esso assume per la nazione e per la comunità internazionale. Il "patrimonio collinare" toscano integra in sé e presuppone la promozione dei valori, delle attività e delle potenzialità del lavoro e dell'impresa rurale e individua nelle attività economiche della produzione agro forestale e in quelle che ad essa si correlano una risorsa essenziale per lo sviluppo sociale e per la qualificazione culturale e paesistica del territorio toscano.	**3° metaobiettivo - Conservare il valore del patrimonio territoriale della Toscana.**	3.1 Subordinare la previsione di interventi di recupero e riqualificazione dei beni che costituiscono il patrimonio "collinare", ovvero la previsione di interventi di nuova edificazione che ad esso possano attenere, alla verifica pregiudiziale della funzionalità strategica degli interventi sotto i profili paesistico, ambientale, culturale, economico e sociale e al rispetto delle DIRETTIVE (da 3.1.1. a 3.1.4) (art. 21)	3.1.1. Verifica dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi e conservativi che con essi si intendono produrre e armonizzare e sia per gli effetti che si intendono evitare in conseguenza o in relazione all'attivazione dei medesimi interventi
			3.1.2. Verifica concernente la congruità funzionale degli interventi medesimi alle finalità contemplate nella formulazione e nella argomentazione dei "metaobiettivi" di cui ai paragrafi 6.3.1 e 6.3.2 del Documento di Piano del presente PIT
			3.1.2. Verifica relativa alla coerenza delle finalità degli argomenti e degli obiettivi di cui si avvale la formulazione propositiva di detti interventi per motivare la loro attivazione, rispetto alle finalità, agli argomenti e agli obiettivi che i sistemi funzionali - come definiti nel paragrafo 7 del Documento di Piano del presente PIT - adottano per motivare le strategie di quest'ultimo
			3.1.3. Verifica della congruità degli interventi in parola ai fini della promozione o del consolidamento di attività economicamente, socialmente e culturalmente innovative rispetto all'insieme di opportunità imprenditoriali, lavorative, conoscitive e formative che l'economia e la società toscane possono offrire, con particolare riferimento allo sviluppo della ricerca scientifica e delle applicazioni tecnologiche nelle attività agro-silvo-pastorali
			3.1.4. Verifica in ordine alla rispondenza di detti interventi alle esigenze o alle opportunità di integrazione o razionalizzazione o adeguamento organizzativo o tecnologico di produzioni di beni e servizi o di modernizzazione di filiere o reti imprenditoriali o distrettuali di area vasta e delle funzioni che vi sono associate.
		3.2. Tutelare il valore paesistico e ambientale dello stesso territorio toscano e il contributo funzionale ed estetico che i singoli beni ed ambiti territoriali che lo compongono conferiscono alla sua riconoscibilità e alla sua attrattività.	3.2.1. Disincentivare le aspettative e le conseguenti iniziative di valorizzazione finanziaria nel mercato immobiliare dei beni costituenti il "patrimonio collinare"
			3.2.2. Assumere la tutela e la persistenza della qualità del patrimonio paesaggistico, considerata nella consistenza materiale e formale e nella integrità e fruibilità delle sue risorse storiche, culturali e ambientali, in ogni caso come criterio costitutivo della progettazione e come postulato dei canoni funzionali ed estetici della stessa, contemplando al tempo stesso tipologie progettuali recanti le più avanzate ed affidabili tecnologie realizzative, impiantistiche e gestionali a difesa della qualità del suolo, della sua struttura geomorfologica e della vitalità e fruibilità delle sue risorse, così come a tutela della salubrità dell'aria e della salute umana, e a sostegno della rinnovabilità e dell'uso più parsimonioso ed efficiente delle fonti energetiche e delle risorse idriche superficiali e sotterranee e della loro preesistente disponibilità quantitativa e qualitativa nei singoli ambiti territoriali interessati.
			3.2.3. Evitare comunque, nel territorio collinare, le tipologie insediative riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio destinate alla residenza urbana.
			3.2.3. Cconsiderare gli ambiti rurali a bassa densità insediativa come elemento di qualità in quanto tessuto connettivo di grande rilevanza ambientale e paesaggistica, e come tale, anche in base a quanto specificamente previsto al riguardo nel Piano regionale di azione ambientale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica rispetto alle risorse essenziali del territorio.

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
Le risorse agroambientali sono costituite dal complesso delle attività agro-forestali funzionali alla tutela ed alla valorizzazione del territorio toscano e comprendono in particolare: *a) i terreni caratterizzati dalla presenza di colture di pregio paesistico e imprenditoriale e quelli utilizzati per l'attività del vivaismo agricolo;* *b) i terreni che presentano un'elevata potenzialità d'uso agricolo per le loro caratteristiche morfologiche, pedologiche, di posizione geografica;* *c) le aree assegnate alle università agrarie e le zone gravate da usi civici;* *d) i terreni con particolari sistemazioni agrarie significative ai fini della conservazione del suolo, quali i terrazzamenti ed i ciglionamenti;* *e) i terreni soggetti a bonifica idraulica;* *f) gli schemi irrigui che corrispondono ai terreni serviti da impianti di distribuzione di acque irrigue consortili già realizzati o di prossima realizzazione;* *g) i siti d'invaso esistenti o quelli di potenziale realizzazione in forza di una positiva valutazione di fattibilità tecnica;* *h) i boschi, le foreste e la vegetazione non boschiva.*		3.3. Le **risorse agroambientali** del territorio rurale hanno **interesse unitario regionale**. La Regione, le province e i comuni, nell'ambito delle rispettive competenze e in cooperazione con le comunità montane, i consorzi di bonifica e le autorità di bacino, provvedono alla corretta gestione delle risorse agroambiemtali ed in tal senso contribuiscono a (art. 22, 23, 24):	3.3.1. Tutelare e valorizzare i territori rurali secondo la loro specifica caratterizzazione agraria e paesaggistica; 3.3.2. Sostenere le colture agrarie e le attività forestali sostenibili quali elementi che contribuiscono al valore del paesaggio rurale; 3.3.3. Contenere e prevenire l'erosione del territorio toscano e a ridurre i rischi di esondazione e di incendio; 3.3.4. Garantire adeguati livelli di irrigazione attraverso modalità alternative al prelievo sotterraneo che contribuiscano a salvaguardare le falde da eccessivi emungimenti e da fenomeni di degrado (quali la salinizzazione); 3.3.5. Favorire una corretta regimazione delle acque. 3.3.6. Considerare equivalente a nuovo impegno di suolo il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi mediante interventi di ristrutturazione. 3.3.7. Limitare la previsione di nuovi impegni di suolo per usi commerciali, per servizi, per la formazione, per la ricerca, per il turismo e per il tempo libero, alla verifica della condizione che essi siano condizione che siano parte integrante di quelli agricolo-forestali. Detti nuovi impegni possono aver luogo solamente previa verifica di compatibilità con gli elementi strutturali dei paesaggi collinari all'uopo previamente individuati e previa definizione negli stessi della relativa disciplina paesaggistica anche ai fini del corretto inserimento paesistico di un'architettura di qualità, (secondo le direttive di cui all'articolo 21, commi 3 e 4 del PIT e secondo le prescrizioni paesaggistiche del medesimo e a norma di quanto prevedono i piani di bacino ed in particolare di quelli relativi all'assetto idrogeologico con riferimento a nuovi impegni di suolo.) Nuovi impegni di suolo per usi diversi da quelli agricolo-forestali, ritenuti ammissibili ai sensi dell'articolo 21, comma 1, e fermo il disposto del comma 3, debbono comunque concorrere alla tutela ed alla riqualificazione degli insediamenti esistenti. 3.3.8. Limitare gli interventi concernenti il turismo, gli impianti sportivi e per il tempo libero nei territori rurali e che prevedano nuove strutture ricettive rurali ai casi in cui essi soddisfino contestualmente le seguenti condizioni: a) non sussistano possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente; b) siano interventi finalizzati al recupero, alla riqualificazione e alla valorizzazione paesaggistica di specifici ambiti territoriali e che comunque non alterino la struttura del paesaggio; c) siano utilizzate tecniche edilizie sostenibili ai sensi dell'articolo 145 della l.r. 1/2005. 3.3.9. Prevedere rigorose limitazioni alle possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili realizzati con finalità turistico-ricettive in funzione di impianti sportivi.
		3.4. Tutelare il valore del patrimonio costiero della Toscana.	non interessa il territorio di Chiusi

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
Sono considerati risorse di interesse unitario regionale i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti alla realizzazione e alla operatività di viabilità regionale, di porti, aeroporti e di impianti di trattamento e smaltimento di rifiuti, di impianti di produzione o distribuzione di energia, di reti telematiche, le opere necessarie alla mitigazione del rischio e alla tutela delle acque, nonché i beni, le funzioni e le infrastrutture attinenti la gestione della risorsa idrica nel suo complesso. (art.29)		Le infrastrutture di interesse unitario regionale come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano (art.30)	Gli strumenti della pianificazione territoriale promuovono le sinergie e l'integrazione dei porti al fine di sviluppare la competitività del sistema portuale toscano.
			Gli strumenti di pianificazione territoriale promuovono azioni di sinergia e coordinamento degli aeroporti toscani al fine di sviluppare la competitività del sistema aeroportuale toscano.
		I beni paesaggistici di interesse unitario regionale (artt. 31, 32, 33, 34)	Ai sensi dell'articolo 31 della l.r. 1/2005 gli strumenti della pianificazione territoriale concorrono, ciascuno per quanto di propria competenza, a definire le trasformazioni compatibili con i valori paesaggistici, le azioni di recupero e riqualificazione degli immobili e delle aree sottoposte a tutela
			L'autorizzazione di cui all'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 è rilasciata sulla base della valutazione di compatibilità degli interventi rispetto al vincolo paesaggistico quale risulta dalla schede contemplate nel documento intitolato «Schede dei vincoli paesaggistici», che è parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica e dagli Statuti del territorio contenuti negli strumenti di pianificazione. Costituiscono comunque riferimento per l'esercizio dell'attività autorizzativa le prescrizioni e le direttive contenute negli articoli 21, 22, 23, 24, 25, 27 e 28 del PIT
			Conformare gli strumenti della pianificazione territoriale alle misure necessarie al corretto inserimento degli interventi di trasformazione del territorio nel contesto paesaggistico quali risultano dalle "schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità" che sono parte degli allegati documentali per la disciplina paesaggistica del PIT (Scheda n. 38 - Val d'Orcia); **(vedi Tab 5.2)**
		Lo Statuto del territorio toscano. Direttive generali (art. 35 e 36)	La pianificazione degli interventi di trasformazione urbanistica dovrà essere subordinata anche alla verifica dell'esistenza delle infrastrutture e dei servizi idrici necessari per soddisfare la domanda in materia di approvvigionamento, distribuzione e depurazione. L'eventuale esigenza di potenziamento delle infrastrutture e servizi idrici già esistenti dovrà essere soddisfatta compatibilmente con l'uso sostenibile della risorsa e mediante il coordinamento con le politiche settoriali, con la pianificazione di bacino e con la pianificazione d'ambito del servizio idrico integrato e attraverso la valutazione della coerenza con gli altri piani di settore a livello regionale
			Le previsioni dei vigenti Piani regolatori generali e Programmi di fabbricazione soggette a piano attuativo, per le quali non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero non sia stata avviata una specifica procedura espropriativa alla data di pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, sono attuabili esclusivamente a seguito di esito favorevole della relativa valutazione integrata nel procedimento di formazione del Piano strutturale, per i Comuni che tale piano non abbiano ancora adottato;

LEGENDA	*giallo intenso:* **direttive**		
	giallo chiaro: **prescrizioni**		
	bianco: **indirizzi dell'agenda statutaria**		
Riferimenti all'impostazione generale del PIT	**ALBERO DEGLI OBIETTIVI DEL NUOVO PIT (Agenda statutaria)**		
	Metaobiettivi	**Obiettivi conseguenti**	**Indirizzi, direttive e prescrizioni per gli strumenti della pianificazione territoriale**
			Gli strumenti della pianificazione territoriale e gli atti di governo del territorio a far data dalla pubblicazione sul BURT dell'avviso di adozione del piano, non devono prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del presente piano come aggiornato dai piani di bacino vigenti e fermo restando il rispetto delle disposizioni in essi contenute.

Tab. 5.2. I contenuti del nuovo PIT : le "Schede dei paesaggi ed individuazione degli obiettivi di qualità

SCHEDA AMBITO 19: Val di Chiana		
A. ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI Geomorfologia, Idrografia naturale, Vegetazione	***Obiettivi (A)***	
	A.1	Individuazione e tutela dei corridoi ecologici esistenti e promozione della loro ricostituzione e implementazione attraverso la conservazione e il ripristino degli ecosistemi fluviali e della loro continuità, l'impianto di fasce alberate e la sistemazione delle strade e dei canali .
	A.2	Ripristino degli ambiti di cava, da porre come priorità della disciplina paesaggistica degli strumenti di pianificazione.
		Azioni prioritarie (A)
	A.a	Tutela e salvaguardia, attraverso strumenti adeguati, dei laghi di Chiusi e Montepulciano;
	A.b	Gli strumenti di pianificazione indicano specifiche regole per la tutela delle emergenze naturali di interesse paesaggistico, quali i geotopi e le forme di erosione (calanchi, balze ed impluvi), la vegetazione riparia, i pascoli e gli arbusteti dei crinali principali.
B. ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI Idrografia artificiale, Paesaggio agrario e forestale storico, Paesaggio agrario e forestale moderno	***Obiettivi (B)***	
	B.1	Mantenimento della continuità delle grandi aree agricole ad agricoltura estensiva e del reticolo delle sistemazioni idrauliche;
	B.2	Individuazione e tutela della tessitura agraria storica o tradizionale (in particolare quella a maglia fitta e media, e quella comunque tipica degli interventi di bonifica), prevedendone la ricostituzione nei casi di eccessiva alterazione;
	B.3	Mantenimento dei residui elementi di equipaggiamento vegetale anche non colturale e degli altri elementi strutturanti il paesaggio agrario storico e tradizionale quali strade poderali e sistemazioni idrauliche, individuandoli rispetto ad ogni diverso tipo di paesaggio;
	B.4	Disincentivazione di ulteriori accorpamenti di campi nei fondovalle larghi e nella pianura, e ricostituzione della regimazione idraulica e della tessitura agraria tradizionale laddove queste risultino eccessivamente alterate e compromesse;
	B.5	Mantenimento o il recupero dei manufatti della bonifica , delle case coloniche e delle ville/fattoria nelle aree di pianura; mantenimento e recupero del patrimonio edilizio esistente di valore storico-architettonico, degli aggregati e dei beni storico-architettonici (edifici specialistici, ville, castelli, poderi, case sparse e annessi) del territorio aperto montano o collinare. Tali recuperi sono da ritenersi prioritari rispetto ad altre soluzioni di riutilizzo o nuovo impegno di suolo e per esso si privilegiano procedure di coordinamento sovracomunale; i volumi di recupero dei manufatti agricoli produttivi dimessi concorrono alla definizione delle dimensioni massime sostenibili del piano strutturale;

SCHEDA AMBITO 19: Val di Chiana		
	B.6	Tutela e salvaguardia delle aree boscate, sia negli ambiti di grande estensione (montagna e parte della collina) che in quelli più ridotti, dei sistemi lineari od isolati, e degli alberi isolati, qualora siano peculiarità delle colture storiche o tradizionali o del paesaggio, ed in particolare degli alberi monumentali.
	B.7	Mantenimento dei caratteri peculiari dei vari tipi e varianti del paesaggio agrario.
	Azioni prioritarie (B)	
	B.a	Incentivare il recupero dei manufatti della bonifica, delle case coloniche e delle ville-fattoria e gli interventi di rinaturalizzazione individuare e tutelare le emergenze del paesaggio agrario di particolare valore, quali le tessiture agrarie a maglia fitta ed a maglia media degli ambiti montani e collinari, e le tessiture agrarie della bonifica;
	B.b	Tutelare il sistema degli oliveti terrazzati;
	B.c	Individuare e tutelare le emergenze del paesaggio agrario di particolare valore, quali le tessiture agrarie a maglia fitta ed a maglia media degli ambiti montani e collinari, e le tessiture agrarie della bonifica;
	B.d	Prevedere misure tese al recupero e riqualificazione paesaggistica dei vigneti meccanizzati di grande estensione in cui vi sia stata una ristrutturazione integrale con forte alterazione della maglia agraria tradizionale;
	B.e	Valorizzazione culturale ed ambientale della Val di Chiana come museo territoriale legato alla storia della bonifica idraulica.
C. INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE Insediamenti storici, Insediamenti moderni, Viabilità e infrastrutture storiche, Viabilità e infrastrutture moderne	***Obiettivi (C)***	
	C.1	Riqualificazione del sistema degli insediamenti e delle funzioni. A tal fine gli strumenti di pianificazione indicano specifiche regole edilizie per le formazioni residenziali di frangia e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni “lungo strada”. Nelle aree del frazionamento periurbano è da tutelare, laddove ancora presente, la maglia agraria fitta;
	C.2	Inibizione dei sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango nazionale e regionale, e provinciale, e comunque anche su quella che non risulta idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti;
	C.3	Nelle aree del frazionamento periurbano è da tutelare, laddove ancora presente, la maglia agraria tradizionale fitta o della bonifica;
	C.4	Tutela delle visuali panoramiche che si percepiscono dall’Autostrada e dalla SGC dei due mari attraverso la riqualificazione delle sistemazioni e degli arredi delle aree contigue; analoga qualità estetico percettiva, funzionale ed ambientale deve essere assicurata nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità;
	C.5	Tutela dei centri storici e degli aggregati e dei beni storicoarchitettonici del territorio aperto, nella loro configurazione storica, estesa all’intorno territoriale ad essi contiguo a salvaguardia della loro percezione visiva e della integrità dei valori storici e culturali.
	C.6	Protezione dall’urbanizzazione dei sistemi di grandi necropoli etrusche con tombe monumentali, ancora immersi nel paesaggio naturale e praticamente intoccato, caratterizzato da elementi che possono farsi risalire senza dubbi ad età antica: Chiusi:Necropoli di *Poggio Renzo; Poggio della Pellegrina- Montevenere-San Paolo*; aree di *Poggio La Tomba* e *Poggio Montollo*; Sarteano: necropoli delle *Pianacce-Cristianello* e di *Solaia*
	Azioni prioritarie (C)	
	C.a	In materia di insediamenti produttivi è da perseguire la riorganizzazione degli insediamenti produttivi esistenti, evitando la disseminazione di aree di ridotta dimensione e di capannoni isolati, massimizzando l’utilizzazione delle aree esistenti o previste meglio collocate sotto il profilo infrastrutturale e logistico;
	C.b	I dimensionamenti e le localizzazioni dei nuovi insediamenti produttivi, la razionalizzazione e il potenziamento di quelli esistenti, si determinano attraverso un coordinamento almeno interprovinciale ed in forte correlazione con la funzionalità ed efficienza delle reti infrastrutturali e la mobilità;
	C.c	Gli strumenti di pianificazione indicano specifiche regole edilizie per le formazioni residenziali, produttive o miste, di frangia ai centri urbani e diffuse nel territorio rurale nonché per le edificazioni “lungo strada”; assicurano inoltre che la progettazione degli assetti urbani sia coerente con le regole insediative tradizionali. Deve essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti in rapporto al riconoscimento degli elementi “identitari locali” nonché la dimensione dell’intervento rispetto alla consistenza dell’insediamento esistente.

5.2 Obiettivi di governo, strategie e prescrizioni provinciali per la redazione del PS inerenti il sistema insediativo

La presente ricognizione è finalizzata ad assicurare l'allineamento delle scelte di fondo di PS inerenti città ed insediamenti urbani, intesi quali *risorsa essenziale del territorio*, agli obiettivi di politica, programmazione e pianificazione territoriale formulati per il sistema insediativo (inclusi i beni storico-architettonici del territorio aperto) alla scala di governo provinciale (PTCP)[2].

A tale scopo sono stati assunti come riferimenti diretti i contenuti del PTCP inerenti il sistema insediativo e dei beni storico-architettonici del territorio aperto, riorganizzandoli in due ambiti principali:

1. ricognizione degli *obiettivi generali* di politica, programmazione, e pianificazione territoriale sovraordinata, evidenziando, laddove chiaramente individuabili, i collegamenti diretti tra obiettivi di politica territoriale provinciale (contenuti nel PTCP);
2. ricognizione delle *varie prescrizioni o indirizzi* di PTCP per la redazione del PRG, con evidenziazione degli spazi lasciati all'iniziativa comunale (per specifica previsione del PTCP) e di quelli ove questa può avere un effetto *retroattivo* (modifica contenuti PTCP).

5.2.1 Ricognizione degli obiettivi di governo del sistema insediativo enunciati nel PTCP

I principali obiettivi di politica territoriale oggetto della presente ricognizione sono enunciati nel PTCP ai capi L, N, P), e in particolare:

– per gli aspetti generali inerenti il sistema insediativo, nell'art. L2 "Obiettivi di governo del sistema insediativo provinciale" e nell'intero Capo N. "Equipotenzialità dell'effetto urbano nello spazio e nel tempo; sistema sanitario regionale."

– per quanto riguarda i centri antichi, nell'art. L6 "Indirizzi per la gestione dei centri storici";

[2] Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è stato approvato dal Consiglio Provinciale nella seduta del 20 ottobre 2000.

– per gli insediamenti prevalentemente residenziali o misti, nell'art. L7 "Indirizzi per la gestione degli insediamenti di formazione recente";

– per gli insediamenti prevalentemente produttivi, nel Capo P "Organizzazione degli insediamenti produttivi e delle attività commerciali" (in particolare artt. P1 e P6).

– per la mobilità, nel Capo S "Reti di mobilità".

Optando per una lettura trasversale dei contenuti in tali articoli, è possibile individuare i seguenti cinque *nuclei tematici* principali intorno ai quali ruotano le scelte di governo provinciale riguardati la risorsa "città ed insediamenti urbani" che – non va dimenticato - in parte declinavano i contenuti del PIT allora vigente, recentemente sostituito da un nuovo PIT (approvato in data 24.07.07):

1. Riduzione dei processi di dispersione insediativa
2. Salvaguardia del paesaggio
3. Potenziamento dei nodi del sistema urbano e miglioramento della qualità (sociale e ambientale) della vita dei residenti, anche attraverso la rivitalizzazione dei centri antichi
4. Riorganizzazione delle attività produttive e di servizio alla produzione
5. Rete delle infrastrutture per la mobilità.

A) RIDUZIONE DEI PROCESSI DI DISPERSIONE INSEDIATIVA

Afferiscono a tale nucleo tematico:

– gli obiettivi di governo del sistema insediativo provinciale di cui alle seguenti lettere dell'art. L2:

  b) mantenere e, ove possibile, rafforzare i nodi del sistema urbano provinciale così come configurato nell'Art. L3, equilibrando funzioni residenziali, commerciali e di servizio;

  e) contrastare l'affermazione della città diffusa e degli agglomerati lineari lungo le strade;

  f) privilegiare il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;

  g) commisurare le aree di espansione alla attività edilizia ed alle dinamiche demografiche più recenti, privilegiando la soddisfazione della domanda abitativa attraverso il recupero dei centri storici, la riqualificazione ed il consolidamento dell'esistente, la ristrutturazione urbanistica;

– tra le intenzioni enunciate all'art. L3. "Composizione e funzioni territoriali del sistema urbano provinciale", i commi 2 e 3, ovvero rispettivamente:

  - Il PTC intende limitare il più possibile, in quanto generatori di mobilità aggiuntiva, di disservizi e di consumo di risorse essenziali, i processi di dispersione insediativa e l'affermazione di modalità insediative riferibili alla città diffusa;

  - Il PTC individua nel sistema urbano provinciale, dati i suoi caratteri di alta densità e fitta articolazione nei suoi rapporti col territorio aperto, la struttura del sistema insediativo e la condizione localizzativa essenziale per la previsione di ulteriori addizioni edilizie, residenziali e produttive.

B) SALVAGUARDIA DEL PAESAGGIO "COSTRUITO"

Un secondo nucleo inerente la *salvaguardia del paesaggio*, intesa come insieme delle "relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante". Afferiscono a questa linea di politica territoriale gli obiettivi di governo del sistema insediativo provinciale di cui alle seguenti lettere dell'art. L2:

  d) assicurare la persistenza delle relazioni storicamente consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante, garantendo in particolare la permanenza delle coltivazioni a maglia fitta circostanti gli abitati (obiettivo poi declinato nelle prescrizioni di cui all'art. L5 e nel Capo M);

  h) promuovere la tutela dei complessi edilizi censiti nel PTC e dai comuni: ville, giardini, castelli, fattorie ed edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini ed altri beni di interesse storico-architettonico(obiettivo poi declinato nelle prescrizioni di cui all'art. L10); ;

  i) mantenere i rapporti storicamente consolidati tra i beni storico-architettonici e le loro pertinenze, intese come contesto figurativo agricolo ed ambientale, tramite le conservazione di tutti gli elementi

dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità poderale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), da ripristinare nelle parti alterate o perdute, se documentate dall'iconografia storica o dal Catasto Lorenese (obiettivo poi declinato nelle prescrizioni di cui agli art. L8 ed L9);

c) POTENZIAMENTO DEI NODI DEL SISTEMA URBANO E MIGLIORAMENTO DELLA QUALITÀ (SOCIALE E AMBIENTALE) DELLA VITA DEI RESIDENTI, ANCHE ATTRAVERSO LA RIVITALIZZAZIONE DEI CENTRI ANTICHI

Un terzo nucleo di ordine funzionale mira, in generale, al potenziamento del sistema urbano come strumento per il perseguimento delle finalità generali di ordine sociale e di miglioramento della qualità della vita in genere. Tale orientamento si traduce, rispetto al sistema insediativo, in strategie di riqualificazione ambientale e funzionale degli insediamenti consolidati e di recente formazione, nonché degli insediamenti prevalentemente produttivi. Afferiscono a tale linea di politica territoriale:

– gli obiettivi di governo del sistema insediativo provinciale di cui alle seguenti lettere dell'art. L2:

  a) assicurare la persistenza e la riproducibilità di tutte le componenti del sistema insediativo senese, così come configurato dalla sua lunga evoluzione storica, perseguendo elevati livelli di qualità insediativa per tutti i cittadini e mantenendo la qualità architettonica e paesaggistica degli insediamenti;

  c) subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi essenziali e comunque tempi e condizioni ragionevoli di accesso ai servizi non presenti né programmati negli abitati medesimi;

– gli "Indirizzi per la gestione degli insediamenti urbani di formazione recente" di cui all'Art. L7, comma 1: per gli insediamenti urbani di formazione recente, gli strumenti urbanistici comunali perseguono l'incremento della qualità ambientale e funzionale e della dotazione di servizi attraverso:

  - l'abbattimento dei fattori di inquinamento dell'aria, dell'acqua e da rumore e la sicurezza rispetto ai rischi idrogeologici;
  - la ricollocazione delle attività riconosciute incompatibili e l'inserimento accurato nei tessuti insediativi delle altre funzioni;

- il superamento della monofunzionalità di alcune porzioni dei tessuti insediativi, che contribuisce alla separazione sociale;
- la migliore utilizzazione dei mezzi pubblici, collocando i nuovi insediamenti sulle in una logica coerente con le reti del trasporto collettivo;
- l'uso sinergico di strumenti urbanistici attuativi che prevedano sia un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e di spazi pubblici, sia condizioni di attuazione che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici sul piano delle forme architettoniche e della qualità insediativa;
- la riutilizzazione delle aree dismesse da finalizzare alla riqualificazione complessiva dell'area, anche tramite la previsione di spazi e servizi pubblici o di uso pubblico.

– gli obiettivi del Capo N del PTCP, "Equipotenzialità dell'effetto urbano nello spazio e nel tempo; sistema sanitario regionale", laddove per "equipotenzialità" si intende "una equivalente accessibilità ai *servizi essenziali pubblici e privati*". Il Capo N recepisce le prescrizioni di cui al punto precedente; in particolare, per garantire tale "equipotenzialità dell'effetto urbano" il PTC assume la logica della "*reticolarità selettiva"*, basata su tre principi:
  - la valorizzazione delle strutture esistenti, anche attraverso integrazioni mirate, non ripetitive e soprattutto sostenibili sotto il profilo dei costi/benefici.
  - la creazione di reti, affinché anche le comunità locali che non possiedono uno specifico servizio possano comunque accedervi con costi e tempi ragionevoli;
  - la configurazione sistemica degli orari di accesso ai servizi.

  Di particolare interesse anche le "modalità di perseguimento della equipotenzialità" (art. N2):
  - semplificazione dell'espletamento di determinati obblighi amministrativi;
  - promozione della riorganizzazione orientata all'utente dei cicli di servizi di pubblica utilità e dell'automatizzazione e dell'erogazione a distanza di segmenti o fasi di tali cicli;

- messa a disposizione del cittadino di "terminali intelligenti di pubblica utilità" dai quali accedere ai servizi[3];
- razionalizzazione della localizzazione delle strutture che erogano materialmente un determinato servizio, con particolare attenzione alla collocazione baricentrica rispetto alle aree di mercato servite.

A tale proposito si noti che l'apertura, la chiusura, o la rilocalizzazione di unità locali di servizio e di pubblica utilità (attuali o sviluppabili attraverso rapporti convenzionali) è sottoposta a valutazione di carattere territoriale mirante a:

- formare concentrazioni spaziali di servizi di diverso tipo, baricentriche rispetto a bacini di utenza sovracomunali;
- connettere la localizzazione a sistemi di mobilità pubblici, privati o convenzionati;
- garantire una struttura degli orari dei singoli servizi e delle concentrazioni dei servizi adeguata a quanto indicato dal comma 5bis dell'Art. 5 della LR 5/95 (legge poi sostituita dalla LR 1/2005)

Sul piano operativo, il Capo N del PTCP traduce tali obiettivi di efficienza gestionale in una *sostanziale riduzione dei presidi ospedalieri esistenti*, con la dismissione di nove presidi, tra cui quelli di Chiusi, Montepulciano, Chianciano, Sinalunga. In compenso, le amministrazioni dei comuni sede dei presidi rimanenti (Montalcino, Abbadia S.Salvatore, Montepulciano, tra quelli di interesse per i comuni della Val d'Orcia) dovranno assicurare ad essi una adeguata *accessibilità urbana ed extraurbana* (attraverso i

[3] "Si indicano come potenziali "terminali intelligenti di accesso a distanza ai servizi di pubblica utilità" tutte le unità locali quali sportelli bancari, uffici postali, uffici decentrati della pubblica amministrazione con i quali attivare rapporti convenzionali per l'arricchimento delle prestazioni e per l'interconnessione con i servizi (pubblici e privati) di cui all'Art. N1. Tali rapporti convenzionali possono entrare a far parte dei parametri di valutazione per la concessione all'apertura di nuove unità locali o per la rilocalizzazione o concentrazione di unità esistenti (art.N2, commi 2 e 3). Si tenga inoltre presente che la valutazione delle trasformazioni in materia di servizi pubblici e privati (intendendo come trasformazione sia la modifica del grado di varietà dei servizi disponibili o comunque accessibili da un dato insieme di utenti, sia l'apertura, la chiusura o la rilocalizzazione di unità locali) è subordinata, oltre che alla economicità gestionale del singolo servizio, anche alla possibilità di sTabilire rapporti convenzionali di cui al comma 2 dell'Art. N2" (art. N4, "Criteri per la valutazione di compatibilità delle trasformazioni" comma 1).

propri strumenti urbanistici e nell'ambito delle proprie competenze in materia di mobilità, e operando di concerto con la Regione, la Provincia e la ASL competente) nonché una sufficiente dotazione di parcheggi, un elevato livello di servizi urbani e di qualità ambientale alle aree funzionalmente interrelate ai plessi medesimi (v. art. N3 "Raccordi per l'attuazione del Piano sanitario regionale").

I comuni individuano inoltre, coerentemente con le linee di intervento definite dagli atti della programmazione regionale e locale, le aree idonee a consentire lo sviluppo della *rete dei Presidi Socio Sanitari Territoriali e delle Residenze Sanitarie Assistenziali per anziani e disabili.*

D) RIORGANIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E DI SERVIZIO ALLA PRODUZIONE

Un quarto nucleo tematico può essere identificato con alcune linee di politica economico-territoriale incentrate sulla riorganizzazione delle attività produttive e di servizio alla produzione e dei relativi spazi; un tema già presente nel nucleo precedente, ma che merita una trattazione particolare.

Afferiscono a tale linea di politica territoriale gli orientamenti espressi nel Capo P, e in particolare negli artt. P1, inerente gli obiettivi della riorganizzazione degli insediamenti produttivi, e P6, riguardante gli obiettivi in materia di attività commerciali.

Tra gli obiettivi della riorganizzazione degli insediamenti produttivi vengono esplicitati i seguenti:

– incrementare la formazione di *economie esterne logistiche* per le imprese, ovvero la accessibilità alle infrastrutture ed ai servizi necessari allo svolgimento delle attività produttive;

– attenuare l'impatto territoriale degli insediamenti produttivi, in ispecie sul sistema relazionale e sul paesaggio, evitando la disseminazione di aree di ridotta dimensione e di capannoni isolati;

– massimizzare l'utilizzazione delle aree previste dai PIP già infrastrutturate e ben collocate sotto il profilo logistico.

Tra gli obiettivi inerenti la rete di distribuzione e localizzazione delle attività commerciali, il PTCP fa invece riferimento esplicito alla volontà di realizzare, grazie anche ad "opportuni raccordi con la programmazione esterna di altre province", un sistema "razionale e funzionale"

– con elevati standard qualitativi del sevizio reso alle comunità locali,

– caratterizzato da una varietà tipologica, da un equilibrato dimensionamento e rapporto in relazione alle reali esigenze dei *Sistemi Territoriali Locali* ed agli specifici caratteri del territorio interessato,

– particolarmente finalizzato alla valorizzazione delle realtà territoriali e delle *produzioni tipiche locali.*

E) RETE DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ

Gli obiettivi relativi alla rete delle infrastrutture per la mobilità del PIT sono contenute nel Capo S del PTCP, ed illustrate graficamente nelle tavv. P09 e P10, mentre le modalità per l'inserimento territoriale delle infrastrutture sono contenute negli artt. S6, S7 e S9.

Vale accennare ad alcuni degli obiettivi di gestione delle reti di trasporto contenuti all'art. S1, in quanto strettamente connessi alla politica dei servizi propugnata dal PIT allora vigente (incentrata sostanzialmente sulla riduzione del numero dei servizi a fronte del miglioramento dell'accessibilità a quelli esistenti):

– definire i bacini di utenza relativi ai principali poli attrattori-generatori di mobilità di interesse provinciale (ospedali, scuole medie superiori, università, zone per attività produttive, ecc.). In tali bacini il trasporto pubblico dovrà assicurare un efficace livello di accessibilità ai poli sopra definiti, al fine di garantire una pari accessibilità ad ogni comparto del territorio provinciale.

– attribuire al servizio ferroviario funzioni di asse portante del sistema di rete, assicurando i collegamenti sulle distanze medio lunghe, mentre in ambito locale le integrazioni con il bus saranno adeguatamente calibrate secondo criteri di complementarietà tra i due sistemi di trasporto, tenendo conto delle diverse esigenze qualitative e quantitative della domanda e delle prestazioni dell'offerta.

– migliorare l'accessibilità dall'esterno alle principali funzioni collocate nel comune di Siena;

– favorire l'uso della bicicletta, sia per gli spostamenti casa-studio e casa lavoro che per spostamenti di natura ricreativa.

5.2.2 Le prescrizioni per la redazione del PRG

Come accennato in precedenza, il presente paragrafo contiene una ricognizione delle varie prescrizioni o indirizzi di PTCP per la redazione del PRG, con evidenziazione (vedi Tab. 5.3):

– degli spazi lasciati esplicitamente all'iniziativa comunale (per specifica previsione del PTCP);

– degli spazi ove questa può avere un effetto retroattivo (modifica dei contenuti del PTCP).

In particolare, nel censire le varie prescrizioni o indirizzi di PTCP per la redazione del PRG, è stato redatto un sotto-paragrafo per ciascuna delle sette principali "operazioni" affidate al PRG, sempre con riguardo al *sistema insediativo* (inclusi i beni storico-architettonici del territorio aperto) e cioè:

1. Ricognizione del sistema insediativo provinciale
2. Esatta perimetrazione e disciplina delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale (con valore di disciplina paesistica)
3. Esatta perimetrazione e disciplina delle aree di pertinenza degli aggregati
4. Esatta perimetrazione e disciplina dei beni storico-architettonici e delle loro pertinenze
5. Disciplina degli interventi nei centri storici
6. Disciplina di gestione degli insediamenti di formazione recente
7. Eventuali nuovi impegni di suolo (Nuove edificazioni)

OPERAZIONE 1: RICOGNIZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO PROVINCIALE

L'art. L1 di PTCP "Articolazione del sistema insediativo provinciale", ne individua quattro componenti:

– il *sistema urbano provinciale*, disciplinato dagli Artt. L4, L5, L6 ed L7. Ne fanno parte, per quanto riguarda il Comune di Chiusi, i centri di Chiusi, Montallese, Querce al Pino;

– i *centri minori*, *aggregati e nuclei* (di seguito "aggregati"), le cui dinamiche evolutive, congiuntamente a quelle delle loro pertinenze così come individuate negli "Atlanti comunali" di cui all'Art. X1, sono disciplinate dall'Art. L8. Ne fa parte, per quanto riguarda il Comune di Chiusi, l'aggregato di Dolciano, di Macciano, dei Casini, il Podere Ranieri I.

  Da verificare la scelta del PTCP di classificare la stazione di Chianciano e la stazione di Chiusi come *aggregati*, in quanto già ricompresi rispettivamente in Montallese e Chiusi scalo.

– i *beni storico architettonici del territorio aperto*; le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici censiti dal PTC, graficizzate negli "Atlanti comunali" di cui all'Art. X1 sono disciplinate dagli Artt. L9, L10 ed L11. Ne fanno parte, per quanto riguarda il Comune di Chiusi, 11 edifici o insiemi di essi: Fattoria Marcianella, Fattoria S. Polo, Fornace Montorio, Palazzo Tosoni, Torre Beccati, Tomba S. Mustiola, Villa Astori, Villa il Peraio, Villa Lucioli, Villa Pianigiani (cappella) Villa Pianigiani;

– le *case sparse*, la cui individuazione e disciplina è contenuta negli strumenti urbanistici comunali.

OPERAZIONE 2: ESATTA PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA DEI CENTRI APPARTENENTI AL SISTEMA URBANO PROVINCIALE (CON VALORE DI DISCIPLINA PAESISTICA)

L'art. L5 di PTCP, inerente la disciplina delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale, stabilisce che (ai sensi dell'Art.16 comma 2 lett. d della LR 5/95) *si attribuisce a quest'ultima valore di disciplina paesistica***,** in quanto inerisce la tutela del rapporto esistente tra i centri urbani nella loro configurazione attualmente consolidata (o comunque pianificata da strumenti efficaci alla data di approvazione del PTC) e l'intorno territoriale contiguo definito come area di pertinenza. A tale area di pertinenza il PTC attribuisce valore sia di natura figurativa (rapporto e fruizione visiva tra forme consolidate), che strutturale (morfologia del sito e suo rapporto con la tipologia urbana, configurazione dei campi, della vegetazione, dei percorsi e delle sistemazioni agrarie).

L'area di pertinenza *è da farsi oggetto di specifica disciplina* da parte degli strumenti urbanistici comunali, al fine di garantire, con apposita normativa, il perseguimento degli obiettivi di cui all'Art. L2, anche attraverso:

– il recupero dei manufatti di valore architettonico/documentario,

– la manutenzione e/o il ripristino delle colture agrarie tradizionali, della vegetazione non colturale, dei percorsi campestri e dei sentieri.

Nel definire la propria disciplina, i comuni tengono conto degli obiettivi, prescrizioni ed indirizzi contenuti nei Capi I, L ed M delle norme di PTCP.

In sede applicativa delle previsioni del PTC, *i comuni provvedono alla esatta perimetrazione delle aree di pertinenza in funzione dei citati obiettivi.*

OPERAZIONE 3: ESATTA PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA DELLE AREE DI PERTINENZA DEGLI AGGREGATI

Il comma 3 dell'Art. L8 di PTCP – "Disciplina delle aree di pertinenza degli aggregati" – stabilisce che tali aree di pertinenza siano da farsi oggetto di *specifica disciplina* da parte degli strumenti urbanistici comunali, (redatta con riferimento agli elementi di cui al comma 2 dell'Art. L5). Al fine di garantire il perseguimento degli obiettivi di cui all'Art. L2, i *comuni provvedono alla esatta perimetrazione* di dette aree in funzione dei citati obiettivi.

I Comuni, attraverso i propri strumenti urbanistici, disciplinano le aree di pertinenza degli aggregati secondo diverse modalità corrispondenti:

– sia alla *classificazione di valore* di cui alle Schede degli *Atlanti comunali*,

– sia alla *presenza di alterazioni* ed al diverso rapporto con l'intorno e con le attività agricole,

– nonché in una logica di *coerenza con le prescrizioni* contenute nei commi 5, 6 e 7 dell'art. L8

In particolare (comma 5) nell'area di pertinenza dell'aggregato di Dolciano, in ragione della compiutezza e integrità della configurazione urbanistica ed edilizia, della coerenza del rapporto di integrazione strutturale e percettiva con gli spazi aperti all'intorno nonché della *dominanza del sito nel paesaggio circostante,* i comuni predispongono apposita disciplina che risponda *all'obiettivo di tutelare la conservazione dei luoghi con esclusione di ogni forma di nuova edificazione*, salvo specifiche situazioni di compatibilità risultanti da documentate valutazioni.

OPERAZIONE 4: ESATTA PERIMETRAZIONE E DISCIPLINA DEI BENI STORICO-ARCHITETTONICI E DELLE LORO PERTINENZE

Come già specificato i beni storico-architettonici esterni ai centri abitati censiti nel PTC e le relative aree di pertinenza (in scala 1:10.000) sono descritti nelle "Schede di analisi delle strutture insediative" *contenute negli Atlanti Comunali*. Tali aree di pertinenza sono riportate, con valore indicativo, anche nelle tavole da P05 a P08 e rappresentano l'intorno percettivo che i *Comuni provvedono, con i propri strumenti urbanistici, a perimetrare in maniera puntuale ed a disciplinare in modo* unitario al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'Art. L2, *tenendo conto delle prescrizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. L9***.**

Gli strumenti urbanistici comunali devono applicare la disciplina paesistica dei beni storico-architettonici esterni ai centri abitati ed agli aggregati sia ai complessi censiti dal PTC sia a quelli da fare oggetto di schedatura da parte dei comuni ai sensi dell'Art. L10, ossia derivanti da apposite integrazioni del Quadro Conoscitivo. In particolare, *l'integrazione del quadro conoscitivo* di competenza comunale consiste:

– nella redazione della carta stratigrafica del territorio comunale con individuazione degli edifici del territorio aperto presenti al Catasto Lorenese e al Catasto all'Impianto nonché della viabilità presente al Catasto Lorenese;

– nella integrazione della schedatura dei complessi edilizi censiti dal PTC, attraverso la schedatura di ulteriori edifici di rilevanza storico-architettonica e la perimetrazione delle relative aree di pertinenza, qualora se ne ravvisi la necessità, anche rivedendo gli elenchi predisposti ai sensi della LR 10/79 e della LR 59/80. La schedatura contiene la documentazione fotografica, l'esame dello stato di conservazione e di alterazione, l'indicazione della destinazione d'uso attuale. Il complesso di questi elementi concorre alla determinazione delle potenzialità di riuso da considerare nella definizione del fabbisogno insediativo;

La specificazione delle indicazioni del PTC, coerentemente con il disposto dell'art. L11, avviene invece attraverso:

– la *classificazione del valore architettonico*, eventualmente articolata secondo i vari edifici componenti il bene storico-architettonico censito, e la conseguente determinazione delle relative categorie di intervento, da modularsi sia in funzione della integrità e del valore documentario di ogni singolo manufatto, sia della sua rilevanza estetico-formale;

– la *definizione di una normativa edilizia* basata sul rispetto della compatibilità tra tipo edilizio e modalità di riuso, nonché sul mantenimento, in ispecie nei casi di frazionamento della o delle unità immobiliari, della

forma architettonica esterna e degli elementi più significativi della tipologia edilizia (ingresso, scale, ecc.);

– la *definizione di una disciplina delle aree di pertinenza* coerente con gli obiettivi di cui all'Art. L2 delle presenti norme.

OPERAZIONE 5: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI NEI CENTRI STORICI

L'art. L6 di PTCP – "Indirizzi per la gestione dei centri storici" – prevede che i PRG redatti ai sensi della LR 5/95 contengano la *disciplina degli interventi nei centri storici***,** "elaborando specifiche normative per la tutela della qualità storica, architettonica e documentaria degli edifici, tramite classificazioni di valore da attribuire per singola unità edilizia, e per l'equilibrio delle funzioni e delle forme di riuso, da stabilire in rapporto ai differenziati ruoli territoriali dei centri stessi".

A tal fine, nella formazione della propria disciplina in materia di centri storici, i Comuni operano una *logica di coerenza con i seguenti indirizzi*:

a) *delimitare il centro storico* ricomprendendo anche parti esterne alla città murata, ed in particolare i borghi esterni ottocenteschi e i tessuti del primo novecento, assumendo il Catasto di Impianto, degli anni 30/40, come ambito significativo di ricerca e di riferimento;

b) prevedere la *schedatura delle unità edilizie*, finalizzata a documentare, anche all'interno degli edifici, le condizioni di integrità architettonica e tipologica, di modificazione e/o di alterazione più o meno grave, da assumere come fondamento della classificazione di valore;

c) definire una normativa edilizia (modalità di intervento, codici dei materiali e delle tecniche ammesse, funzioni ammissibili in rapporto alle tipologie edilizie, ecc.), coerente con la *classificazione di valore architettonico, culturale e documentario degli edifici***;**

d) individuare una strategia complessiva di valorizzazione per tutti i centri storici del comune, compresi gli aggregati o i *nuclei minori*, anche attraverso la localizzazione, in questi ultimi, di *attrezzature idonee a superare la monofunzionalità residenziale* e salvaguardando, in ogni caso, i caratteri dell'edilizia di antica formazione secondo un rapporto di compatibilità tra tipi edilizi e nuove funzioni.

OPERAZIONE 6: DISCIPLINA DI GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI DI FORMAZIONE RECENTE

Ai fini del perseguimento degli obiettivi di cui al primo comma dell'art. L1 – "Indirizzi per la gestione degli insediamenti di formazione recente" – i PRG redatti ai sensi della LR 5/95 contengono *apposite discipline* inerenti:[4]

a) la *programmazione di interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature*;

b) il *riordino del traffico veicolare* integrato con i servizi di trasporto pubblico attraverso una *analisi delle rete della viabilità* articolata secondo disposti di cui alla Direttiva del Ministero dei Lavori Pubblici per i piani urbani della mobilità individuando:

   - strade di scorrimento per il traffico di attraversamento o di scambio che consentono un elevato livello di servizio, rispetto alle quali eliminare o regolamentare la dotazione di spazi di parcheggio su sede stradale, ridurre la localizzazione di attrezzature o aree commerciali direttamente accessibili dalla sede stradale e ridurre tramite adeguate infrastrutture o barriere e misure di fluidificazione del traffico veicolare, gli inquinamenti acustici ed atmosferici;
   - strade di quartiere con funzioni di collegamento tra le varie porzioni degli insediamenti che consentano traffici interni ai centri abitati, rispetto alle quali regolamentare il parcheggio e la sosta fuori delle carreggiate, individuare e riordinare i mutamenti delle destinazioni d'uso da ammettere compatibili con la funzione stessa della tipologia di viabilità;
   - strade locali di servizio agli edifici per gli spostamenti pedonali e per l'origine e destinazione finale degli spostamenti veicolari.

[4] Disposizioni contenute al comma 3 dell'art.L7 del PTCP, coincidente peraltro, con l'art. 20 – "Insediamenti prevalentemente residenziali" del PIT. Quest'ultimo documento, a differenza del PTCP, che accenna solo ad "apposite discipline di PRG", prevede esplicitamente anche la messa in atto di "azioni tese al coordinamento dei piani e programmi settoriali, compresa la programmazione delle opere pubbliche". In particolare si dovrà procedere all'attuazione delle azioni riordino morfologico degli insediamenti (specialmente quelli di recente formazione o dei tessuti radi e informi delle aree marginali e di frangia) di cui all'elenco, attraverso gli strumenti previsti espressamente dalla legge regionale come i programmi integrati di intervento o la sommatoria di più tipologie di piani attuativi.

c) l'individuazione dei parcheggi pertinenziali da realizzare (ai sensi della L.122 del 1989) prioritariamente a servizio della sosta di stazionamento sulle strade di scorrimento;

d) l'individuazione e la disciplina di riordino delle aree in cui sono collocate le attività e le funzioni marginali con la verifica di compatibilità di tali funzioni rispetto ai tessuti insediativi. In particolare i comuni dovranno:

   d1) individuare le aree in cui sono allocate le attività e le funzioni marginali, quali: deposito, commercializzazione e confezionamento di materiali per l'edilizia; escavazione di inerti in atto o cave dismesse; depositi e rottamazioni di autoveicoli; soste depositi e/o commercializzazione di autoveicoli usati, automezzi per trasporto merci e roulottes; fiere, mercati, manifestazioni e spettacoli itineranti; sosta per nomadi;

   d2) verificare la compatibilità urbanistica ed ambientale di tali funzioni rispetto ai contesti insediativi;

   d3) definire gli obiettivi e la disciplina specifici per il recupero e la riqualificazione ambientale e funzionale di tali aree all'interno dello strumento di pianificazione territoriale;

e) l'individuazione e la disciplina di recupero e riordino delle aree industriali dismesse o collocate in maniera impropria nei tessuti residenziali ai fini del recupero e della riqualificazione complessiva degli insediamenti individuando aree per il riequilibro degli standard urbanistici, nonché funzioni ed attrezzature d'interesse generale;

La redazione delle discipline di cui sopra presuppone la predisposizione dei seguenti elaborati:

– *schedatura del patrimonio edilizio esistente*, finalizzata alla formazione del quadro conoscitivo (tipi edilizi, condizioni d'uso, numero dei piani, numero di unità funzionali delle unità edilizie, stato di conservazione e di efficienza), relativo alle condizioni di efficienza o alle condizioni di recuperabilità o di trasformabilità dei tessuti edilizi.

– *carta stratigrafica della struttura urbana esterna al centro storico*, con sezioni riferite al Catasto lorenese, al Catasto all'impianto e a fonti cartografiche del dopoguerra.

– *l'analisi pre-progettuale con individuazione dei sistemi edilizi* e urbanistici più significativi sul piano tipo-morfologico (fasce di contatto col centro antico, radiali storiche segnate dalla presenza di manufatti di antica formazione, tessuti edilizi coerenti dei primi decenni del '900, tessuti periferici, aree di frangia incoerenti, aree destinate alle addizioni edilizie).

La *localizzazione delle addizioni edilizie programmate* saranno previste, di norma, in contiguità con l'edificato esistente, evitando l'apertura di nuovi fronti edilizi nel territorio aperto (comma 4).

Nella definizione degli obiettivi di qualità urbana delle nuove addizioni, i PRG indicano l'articolazione dei tipi edilizi, i caratteri architettonici e i cromatismi atti a configurare un ambiente urbano coerente e armonico *(da definire compiutamente nei Regolamenti Urbanistici)*, tenendo conto, anche, di conseguire limitati consumi di suolo (comma 5).

OPERAZIONE 7: EVENTUALI NUOVI IMPEGNI DI SUOLO (NUOVE EDIFICAZIONI)

L'Art. L4 di PTCP – "Disciplina della crescita edilizia dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale" stabilisce che:

1. nella realizzazione dei PRG i comuni individuino eventuali nuovi impegni di suolo quanto più possibile in aderenza al fronte edificato preesistente, evitando di interessare con previsioni edificatorie gli elementi di maggior pregio della tessitura agraria presenti nell'area di pertinenza.
2. *i nuovi impegni di suolo* siano valutati tenendo conto delle indicazioni del PTC, con particolare riferimento alla disciplina di cui ai Capi A, B, C, E, G, I, L ed M.

Tab. 5.3. Sistema insediativo: contenuti del PRG

	Contenuti di PRG di competenza comunale (per specifica previsione del PTCP);	**Contenuti del PTCP in merito ai quali il PRG può avere un effetto di modifica retroattivo**
Operazione 1	Individuazione e disciplina delle *case sparse*	Le aree di pertinenza dei beni storico-architettonici del territorio aperto sono riportate, con valore indicativo, anche nelle tavole da P05 a P08 e rappresentano l'intorno percettivo che i Comuni provvedono, con i propri strumenti

	Contenuti di PRG di competenza comunale (per specifica previsione del PTCP);	Contenuti del PTCP in merito ai quali il PRG può avere un effetto di modifica retroattivo
		urbanistici, a perimetrare in maniera puntuale ed a disciplinare in modo unitario
Operazione 2	Disciplina delle aree di pertinenza dei Centri urbani appartenenti al sistema urbano provinciale (con valore di disciplina paesistica)	Esatta perimetrazione delle aree di pertinenza in funzione degli obiettivi di cui ai capi I, L ed M delle norme di PTCP
Operazione 3	Disciplina delle aree di pertinenza degli Aggregati (con valore di disciplina paesistica)	Esatta perimetrazione delle aree di pertinenza in funzione degli obiettivi di cui ai capi I, L ed M delle norme di PTCP
Operazione 4	La specificazione delle indicazioni del PTC rispetto alla gestione dei beni storico architettonici del territorio aperto avviene attraverso: - la classificazione del valore architettonico; - la definizione di una normativa edilizia; - la definizione di una disciplina delle aree di pertinenza coerente con gli obiettivi di cui all'Art. L2 delle norme di PTCP	Esatta perimetrazione delle aree di pertinenza al fine di perseguire gli obiettivi di cui all'Art. L2, tenendo conto delle prescrizioni di cui ai commi 4, 5 e 6 dell'art. L9 del PTCP
Operazione 5	Disciplina degli interventi nei centri storici	
Operazione 6	Disciplina inerente la programmazione di interventi tesi a rafforzare la struttura urbana e la dotazione di servizi e di attrezzature (negli insediamenti di formazione recente)	
Operazione 6	Disciplina inerente riordino del traffico veicolare (negli insediamenti di formazione recente)	
Operazione 7	Individuazione degli eventuali nuovi impegni di suolo	

5.2.3 Richiami in merito alla disciplina paesaggistica del PTCP

Il PTCP contiene una disciplina del paesaggio aperto articolata in tre livelli: unità di paesaggio, tipi di paesaggio, tessiture (forme) del paesaggio agrario.

Per quanto concerne la disciplina delle unità di paesaggio, il territorio di Chiusi ricade nella UP Valdichiana, ed il PTCP fornisce le seguenti indicazioni (art. I.14).

3) *Si verificano vistosi effetti di degrado dovuti all'espansione urbana e alla riconversione produttiva a maglia larga in molte aree della piana, mentre nelle colline l'appoderamento tradizionale è talvolta sostituito da una maglia media con fenomeni di estensivizzazione, quando non interviene la specializzazione monocolturale della viticoltura: in questi casi i problemi nascono dalla disposizione dei filari a rittochino e i conseguenti fenomeni di instabilità dei versanti.*

4) *Obiettivi di gestione sono la tutela e la ricostituzione del tessuto agrario della piana e delle sistemazioni agrarie della collina, il recupero delle aree degradate per effetto dell'espansione urbana diffusa. Nella riqualificazione delle aree vinicole si dovranno introdurre elementi di diversificazione colturale e ridurre le estensioni monocolturali.*

5) *Deve essere valutata l'opportunità di elaborare un progetto speciale, a carattere interprovinciale in collaborazione con la Provincia di Arezzo, per il recupero del patrimonio edilizio delle fattorie granducali.*

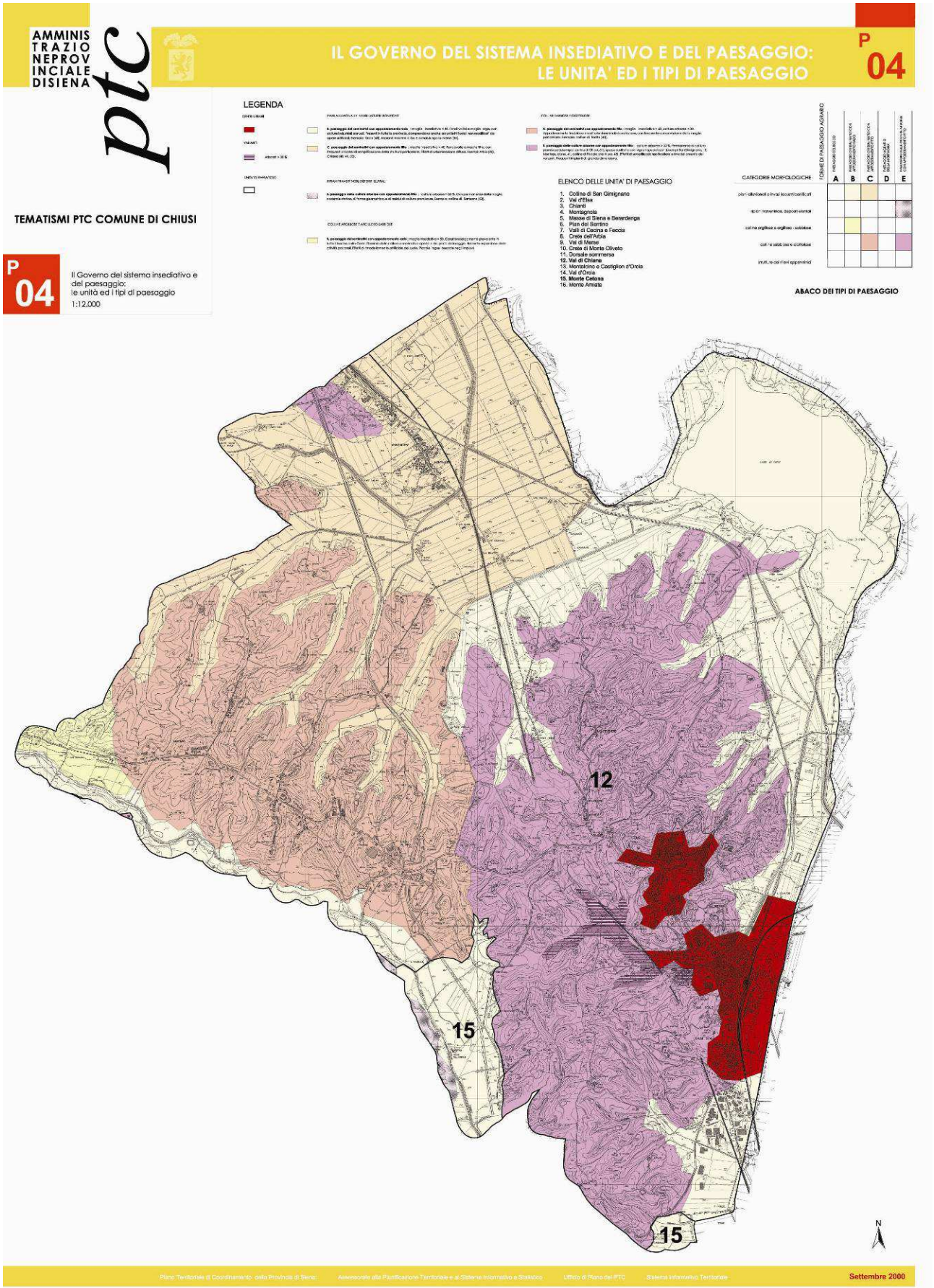
Per quanto concerne infine le tessiture agrarie, nel territorio di Chiusi sono presenti prevalentemente le seguenti tipologie unità di paesaggio.

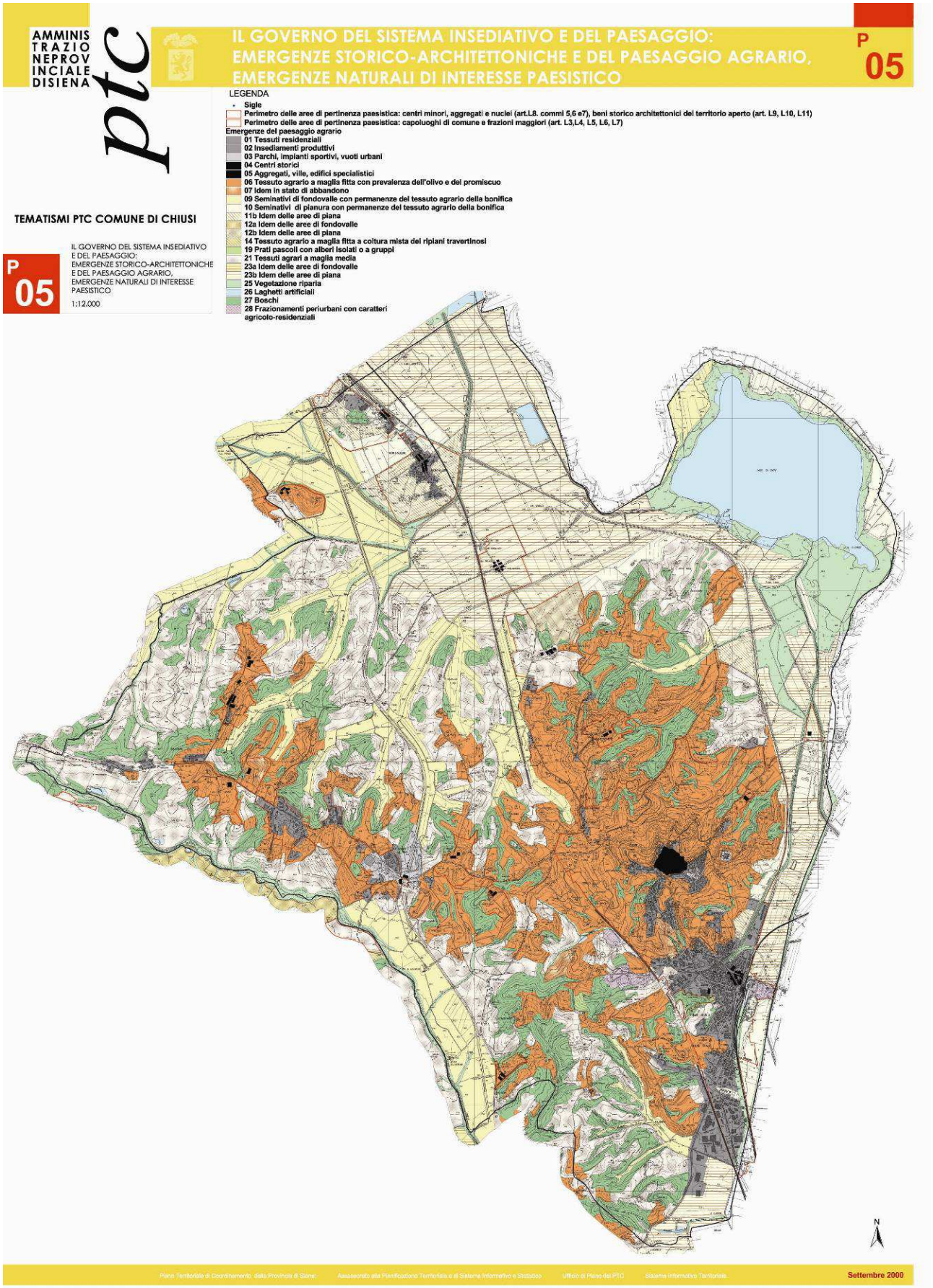
AREA (mq)	ZONING	TESSITURA AGRARIA
6.576.883,39	B	Tessitura agraria a maglia media: seminativi di fondovalle
2.066.980,95	BB	Tessitura agraria a maglia media: seminativi di pianura

967.445,91	BBMF	Tessitura agraria a maglia fitta: seminativo di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica
310.278,94	BBMFM	Tessitura agraria a maglia fitta: seminativo di pianura a mosaico
9.107.292,84	BBSM	Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi di pianura ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea
323.680,80	BMFM	Tessitura agraria a maglia fitta: seminativo di fondovalle a mosaico
7.776.233,84	BO	Boschi
25.190,66	BSM	Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: seminativi di fondovalle ristrutturati con eliminazione integrale della vegetazione arborea
83.798,94	CS	Centri storici
719.893,28	D	Tessuti urbani di recente formazione: insediamenti produttivi
76.848,03	ED	Aggregati ville edifici specialistici
167.043,53	FAR	Tessitura agraria a maglia larga e aree di riqualificazione: aree di riqualificazione paesistica
3.188.781,93	LA	Laghetti artificiali
11.151,37	MFT	Tessitura agraria a maglia fitta: coltura mista dei ripiani travertinosi
11.713.247,60	NC	Tessitura agraria a maglia media: seminativi collinari
29.033,97	PP	Tessitura agraria a maglia media: prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
1.719.475,38	RES	Tessuti urbani di recente formazione: residenziale
3.865.183,64	RIP	Formazioni riparie
270.500,81	S	Vuoti urbani (impianti sportivi, parchi, cimiteri, etc...)
261.974,00	TAA	Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo in stato di abbandono
12.174.081,87	TAC	Tessitura agraria a maglia fitta: tradizionale con prevalenza dell'olivo e del promiscuo

AREA (mq)	TIPO	UNITA' DI PAESAGGIO
12.127.676,35	CA	paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto: maglia insediativa > 40 %. Fondovalle a maglia fitta, con frequenti processi di semplificazione della struttura particellare. Effetti di urbanizzazione diffusa. Esempi: Arbia , Chiana.
16.101.759,59	BA	paesaggio dei seminativi con appoderamento rado: maglia insediativa < 40 %. Fondi vallivi a maglia larga, con colture industriali annuali. Presenti in tutta la provincia, comprendono anche alcuni letti fluviali non modificati da opere artificiali. Esempi

378.898,99	ED	paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto: colture arboree > 30 %. Permanenza di coltura promiscua (esempio: colline di Chiusi), spesso sostituita con vigneti specializzati (esempi: San Gimignano, Montepulciano, colline di Poggio alle Mura)
11.742.955,35	CD	paesaggio dei seminativi con appoderamento fitto: maglia insediativa > 60 %, colture arboree < 30 %. Appoderamento tradizionale sostituito da seminativi a rotazione, con frequente conservazione della maglia particellare. Esempio: colline di Torrita
18.274.850,39	ED	paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto: colture arboree > 30 %. Permanenza di coltura promiscua (esempio: colline di Chiusi), spesso sostituita con vigneti specializzati (esempi: San Gimignano, Montepulciano, colline di Poggio alle Mura)
750.060,41	BC	paesaggio dei seminativi con appoderamento rado: maglia insediativa < 50%. Carattere largamente prevalente in tutto il bacino delle Crete. Dominio delle colture a seminativo aperto e del prato da foraggio. Recente espansione delle attività pastorali. Eff
2.251.213,54	UU	Urbano non classificato
162.733,26	EB	paesaggio delle colture arboree con appoderamento fitto: colture arboree > 30 %. Con permanenza della maglia poderale storica, di forma geometrica, e di residui di coltura promiscua. Esempio: colline di Sarteano


AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA
ptc
IL GOVERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEL PAESAGGIO: LE UNITA' ED I TIPI DI PAESAGGIO
P 04
TEMATISMI PTC COMUNE DI CHIUSI
P 04
Il Governo del sistema insediativo e del paesaggio: le unità ed i tipi di paesaggio
1:12.000
LEGENDA
ELENCO DELLE UNITA' DI PAESAGGIO
1. Colline di San Gimignano
2. Val d'Elsa
3. Chianti
4. Montagnola
5. Massa di Siena e Berardenga
6. Pian del Semino
7. Valli di Cecina e Feccia
8. Crete dell'Arbia
9. Val di Merse
10. Crete di Monte Oliveto
11. Dorsale sommersa
12. Val di Chiana
13. Montalcino e Castiglion d'Orcia
14. Val d'Orcia
15. Monte Cetona
16. Monte Amiata
CATEGORIE MORFOLOGICHE
FORME DI PAESAGGIO AGRARIO
A
B
C
D
E
ABACO DEI TIPI DI PAESAGGIO
12
15
15
N
Settembre 2000


AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA
ptc
IL GOVERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEL PAESAGGIO: EMERGENZE STORICO-ARCHITETTONICHE E DEL PAESAGGIO AGRARIO, EMERGENZE NATURALI DI INTERESSE PAESISTICO
P 05
LEGENDA
Sigle
Perimetro delle aree di pertinenza paesistica: centri minori, aggregati e nuclei (art.L8. commi 5,6 e7), beni storico architettonici del territorio aperto (art. L9, L10, L11)
Perimetro delle aree di pertinenza paesistica: capoluoghi di comune e frazioni maggiori (art. L3,L4, L5, L6, L7)
Emergenze del paesaggio agrario
01 Tessuti residenziali
02 Insediamenti produttivi
03 Parchi, impianti sportivi, vuoti urbani
04 Centri storici
05 Aggregati, ville, edifici specialistici
06 Tessuto agrario a maglia fitta con prevalenza dell'olivo e del promiscuo
07 Idem in stato di abbandono
09 Seminativi di fondovalle con permanenze del tessuto agrario della bonifica
10 Seminativi di pianura con permanenze del tessuto agrario della bonifica
11b Idem delle aree di piana
12a Idem delle aree di fondovalle
12b Idem delle aree di piana
14 Tessuto agrario a maglia fitta a coltura mista dei ripiani travertinosi
19 Prati pascoli con alberi isolati o a gruppi
21 Tessuti agrari a maglia media
23a Idem delle aree di fondovalle
23b Idem delle aree di piana
25 Vegetazione riparia
26 Laghetti artificiali
27 Boschi
28 Frazionamenti periurbani con caratteri agricolo-residenziali
TEMATISMI PTC COMUNE DI CHIUSI
P 05
IL GOVERNO DEL SISTEMA INSEDIATIVO E DEL PAESAGGIO: EMERGENZE STORICO-ARCHITETTONICHE E DEL PAESAGGIO AGRARIO, EMERGENZE NATURALI DI INTERESSE PAESISTICO
1:12.000
N
Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena
Assessorato alla Pianificazione Territoriale e al Sistema Informativo e Statistico
Ufficio di Piano del PTC
Sistema Informativo Territoriale
Settembre 2000

CAP. 6 QUADRO GENERALE STRUMENTAZIONE URBANISTICA

6.1 Cronistoria strumenti urbanistici comunali fino al 1974

Il primo strumento urbanistico del Comune di Chiusi risale al 1936: il Regolamento edilizio adottato ed approvato, rispettivamente con deliberazione n. 94 del 07.12.1935 e con deliberazione n. 23 del 14.05.1936 (approvato con GPA n. 410 del 27.05.1936 – Visto di omologazione del Ministero LL.PP. in data 12.06.1936).

Agli atti risulta poi un "Piano regolatore di ampliamento per la Città di Chiusi" (tavola relativa a Chiusi Scalo datata 19.06.1935): con Visto del Re con decreto in data 11.12.1939. Nel piano risulta individuato lo sviluppo di Chiusi Scalo a partire dalla Stazione fino al Montelungo ed oltre, nel triangolo compreso fra l'attuale via Oslavia e via Cassia Aurelia.

Successivamente il Comune si è dotato di un P.d.F. (Piano di Fabbricazione) unito al Regolamento Edilizio, approvato con DCC n. 113 dell'08.07.1957 (approvato con D.I. n. 3908 del 13.08.1958), che è stato modificato con alcune varianti introdotte nel 1961, nel 1965 e nel 1966. Con il P. d. F. si individuano le aree rurali, i nuclei rurali e urbani, la nuova viabilità e le aree urbane di espansione che sono localizzate presso la Stazione di Chiusi, la zona delle Biffe contigua all'attuale campo sportivo, quella a valle di Poggio Gallina, la zona di Rione Carducci, l'attuale Pietriccia contigua a Chiusi Città, e poi quelle di Giovancorso, Montevenere e Montallese.

Il Comune di Chiusi era tra quelli obbligati a redigere un PRG, essendo inserito nel secondo elenco del DM n. 3731 dell' 1.03.1956, ed ha adottato il PRG con delibera n. 99 del Consiglio comunale del 04.09.1971; il PRG è stato definitivamente approvato con la deliberazione GRT n. 5639 del 05.06.1974. Il piano ancora oggi vigente (pur se ridimensionato dalle successive varianti) si caratterizzava per le previsioni di sviluppo soprattutto delle aree industriali, artigianali, residenziali nonché del potenziamento delle reti stradali. Le principali espansioni urbane intorno a Chiusi Scalo, Chiusi Città e nei centri minori sono state previste con tale piano. L'attuale assetto del territorio comunale è stato delineato con questo piano.

E' opportuno segnalare che per aggiornare la base cartografica ed unificare le tavole della strumentazione urbanistica esistente, è stata approvata con DCC n. 9 del 28.02.1998 una variante di trascrizione (sovrapposizione PRG '74 con variante all'edificato).

6.2 Ricognizione degli strumenti urbanistici vigenti

Il territorio comunale di Chiusi è attualmente disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici di tipo generale:

– Il predetto PRG approvato con D.G.R.T. n. 5639 del 05.06.1974;

– La Variante al Centro Storico: Variante urbanistica al P.R.G., elaborata ai sensi dell'articolo 5 della l.r. n. 59/80; disciplina gli interventi di recupero nella zona omogenea "A" (Centro Storico), ed è stata approvata con D.G.R.T. n. 2607/1990;

– La Variante all'Edificato: Variante urbanistica al P.R.G., (ai sensi dell'art. 5 della l.r 59/80); disciplina l'edificato esistente fuori e dentro il centro abitato ad eccezione delle zone produttive), ed è stata approvata con D.G.R.T. n. 151/1997;

– La Variante di Assestamento e Salvaguardia: Variante urbanistica generale al P.R.G. (ai sensi dell'art. 40, co. 8-20, l.r. 5/95), riferita all'intero territorio comunale. Con tale variante sono state riorganizzate prevalentemente le previsioni interne agli ambiti urbani. Sulla base dello stato di attuazione effettua la riclassificazione delle zone residenziali (B-C) e produttive (D), individua alcune zone D ed F (di interesse generale) di nuova previsione, stralcia previsioni esterne ai centri abitati, inerenti infrastrutture viarie non attuate; stralcia alcune previsioni residenziali non attuate;

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co.8, l.r. 5/95	Comune/Incarico ester.	D.C.C. n. 43 del 20.04.2000	D.C.C. n. 36 del 10.07.2001

– La Variante di Salvaguardia: Variante urbanistica al P.R.G, (ai sensi dell'articolo 1, co. 3 della l.r. n. 7/01), che riguarda varie zone del territorio comunale, finalizzata a consentire, ai sensi dell'articolo 39, co. 2, della l.r. n. 5/95, così come modificato con la l.r. n. 7/01, il superamento delle salvaguardie per inutile decorso del termine fissato per l'adozione del piano strutturale. Tale variante conferma una piccola parte

degli interventi di ristrutturazione urbanistica, gran parte degli interventi previsti nelle zone produttive, una parte delle espansioni residenziali.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 39, co.2, l.r. 5/95 Articolo 36, l.r. n. 5/95 (accordo di pianificazione)	Comune/Ufficio Urb.	D.C.C. n. 26 del 04.05.2004 D.C.C. n. 12 del 26.01.2005 (osservazioni)	D.C.C. n. 11 del 26.01.2005 D.C.C. n. 79 del 07.11.2005(osservazioni)

La situazione della strumentazione urbanistica del comune di Chiusi, così come si evince dal quadro riassuntivo, è alquanto complessa e "varia", termine dovuto visto il numero di varianti.

Sintetizzando, ad oggi il territorio è normato da:

– PRG del 1974

– Variante al Centro storico del 1990

– Variante all'Edificato del 1997

– Variante di Assestamento e Salvaguardia del 2001

– Variante di Salvaguardia del 2005

Nell'analisi delle potenzialità residue, edificatorie e non, si è quindi tenuto conto del relativo strumento urbanistico. In particolare è stata impostata una duplice indicazione: potenzialità residue ma non riconfermate dalla Variante di Salvaguardia, e potenzialità residue confermate dalla Variante di salvaguardia.

Un'ulteriore schematizzazione ed esemplificazione, ha riguardato la legenda e i codici degli strumenti urbanistici. Ogni Variante, apportava un' informazione o una decodifica diversa.

Per una lettura integrata nel tempo e nei contenuti, si è scelto di ricondurre tutte le norme ad una sola decodifica delle voci di piano.

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
4.0.P	Spazi pubblici o riservati alle attivita' collettive, a verde pubblico o a parcheggi (Var. edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
4.b	Zone riservate ad attrezzature di interesse comune (Var. edificato) - Zona G2 di PRG	Servizi e attrezzature di uso pubblico
A	Centro storico	Edificato di valore storico
A - V1	Centro storico Macelli e Tombone (Variante di salvaguardia)	Edificato di valore storico
A*	Sottozona centro storico - Rocca del Conte Bulgaro e aree adiacenti; percorsi pedonali aperti al pubblico	Edificato di valore storico
A* - VV	Sottozona centro storico - Rocca del Conte Bulgaro e aree adiacenti; percorsi pedonali aperti al pubblico / Aree a verde privato vincolato	Edificato di valore storico
B	Ambiti territoriali parzialmente o totalmente edificati (Var. edificato)	Zona di completamento edilizio
B0	Zone B sature	Zona di completamento edilizio
B1	Zona di completamento	Zona di completamento edilizio
BC 1	Zone B edificabili di completamento soggette a normativa specifica	Zona di completamento edilizio
BC*	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BC1	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BCIU 1	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BCIU 2°	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BCIU 2b	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
BCIU 3	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BR1	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
BR2	Zone B di recupero soggette a normativa specifica	Zona di recupero edilizio
C1	Zona di espansione	Zona di espansione residenziale
C2	Zona di espansione	Zona di espansione residenziale
D*1	Variante puntuale FULL GAS con normativa specifica	Attrezzatura tecnologica
D0	Zone D edificate destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi sull'edificato esistente	Insediamento misto
D1	Zone industriali	Insediamento produttivo
D2	Zone artigianali e commerciali	Insediamento misto
D2 - LD1	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Boncia Bassa I (Delib. G.R.T.n°3811/80)	Insediamento produttivo
D2 - LD2	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Boncia Bassa II (Delib. C.C..n°17/88)	Insediamento produttivo
D2 - LD3	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - UNICOOP (Delib. C.C..n°30/91)	Insediamento commerciale
D4	Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
D5	Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
D5 1	Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
DC	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento	Insediamento misto
DC1	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamento misto
DC2	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamento misto
DC3	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di completamento con normativa specifica	Insediamento misto
DCI	Centro intermodale	Centro Intermodale
DE PA	Piano Attuativo in località le Biffe di iniziativa pubblica - Zona soggetta a normativa specifica	Insediamento misto
DE1	Zone D destinate a nuovi insediamenti produttivi e commerciali con normativa specifica	Insediamento misto
DR	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR - PR1	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica (ex Centro Carni)	Insediamento misto
DR1	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR2	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR3	Zone D destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica con normativa specifica	Insediamento misto
DR4	Zone D edificate destinate ad insediamenti produttivi e commerciali e direzionali - Interventi sull?edificato esistente	Insediamento misto
DT 1	Zone destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo commerciale - espositivo con normativa specifica	Insediamento misto
DT2	Zone destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo commerciale - espositivo con normativa specifica	Insediamento misto
DT3 PA	Zone destinate ad insediamenti di carattere turistico ricettivo commerciale - espositivo con normativa specifica	Insediamento misto
E*	Aree destinate ad attività estrattive	Area estrattiva
E1	Zone a prevalente funzione agricola	Aree agricole
E1A	Zone a prevalente funzione agricola	Aree agricole

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
E2	Zone a prevalente funzione agricola (ambiti territoriali sottoposti a vincolo paesaggistico)	Aree agricole
E2.3 B1	Completamento del tessuto urbanistico mediante addizioni (Zona di completamento Variante all'edificato)	Zona di completamento edilizio
E2.3 B2	Completamento del tessuto urbanistico mediante addizioni (Zona di completamento Variante all'edificato)	Zona di completamento edilizio
E2.3 C1	Completamento del tessuto urbanistico mediante addizioni (Zona di completamento Variante all'edificato)	Zona di completamento edilizio
E3	Zone a prevalente funzione agricola - Sottozona vincolata a verde privato vincolato	Aree agricole
E3 – VV	Zone a prevalente funzione agricola - Sottozona vincolata a verde privato vincolato	Aree agricole
E4	Zona agricola di messa in sicurezza idraulica	Aree agricole
E5	Zona agricola a destinazione residenziale speciale	Aree agricole
ED 1	Zone D destinate a nuovi insediamenti produttivi e commerciali con normativa specifica	Insediamento misto
ER1	Ambiti territoriali destinati a espansioni residenziali da attuarsi tramite Piano Attuativo soggetti a normativa specifica	Zona di espansione residenziale
ER2	Ambiti territoriali destinati a espansioni residenziali da attuarsi tramite Piano Attuativo soggetti a normativa specifica	Zona di espansione residenziale
ER3	Ambiti territoriali destinati a espansioni residenziali da attuarsi tramite Piano Attuativo soggetti a normativa specifica	Zona di espansione residenziale
F	Zone di interesse generale	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F - 5.0	Zone per attrezzature ospedaliere (5.0 variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F - 5.1	Zone per attrezzature ed impianti tecnici (5.1 variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F - 5.2	Zone cimiteriali (5.2 variante all'edificato)	Zone cimiteriali
F.	Zone di interesse generale	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F1	Zone destinate ad impianti sportivi	Attrezzature sportive
F2	Zone destinate a parco urbano	Verde urbano
F3	Zona destinata a Polo espositivo	Servizi e attrezzature di uso pubblico
F4 - D4	Zona destinata impianti di servizio alla Viabilità - Aree destinate ad impianti di distribuzione di carburante	Attrezzatura tecnologica
F5	Zone destinate ad impianti tecnici	Attrezzatura tecnologica
G1	Aree destinate ad attrezzature scolastiche	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G1 - 4.a	Aree destinate ad attrezzature scolastiche (4.a variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G1 - 4.a - F-5.1	Aree destinate ad attrezzature scolastiche (4.a variante all'edificato) - Zone per attrezzature ed impianti tecnici (5.1 variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G1 - G3 - GX - 4.c	Aree destinate ad attrezzature scolastiche / Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree per attrezzature sportive (4.c variante a all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G2	Aree destinate ad attrezzature di interesse comune	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G2 - 4.b	Aree destinate ad attrezzature di interesse comune (4.b variante all'edificato)	Servizi e attrezzature di uso pubblico
G3	Aree a parco per il giuoco e lo sport	Verde urbano e attrezzature sportive
G3 – GX	Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree per attrezzature sportive	Verde urbano e attrezzature sportive
G3 - GX - 4.c	Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree per attrezzature sportive (4.c variante all'edificato)	Verde urbano e attrezzature sportive
G3 – VP	Aree a parco per il giuoco e lo sport - Aree a verde pubblico	Verde urbano e attrezzature

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
		sportive
H1	Aree destinate alla Viabilità meccanizzata e relative fasce di rispetto	Viabilità
H2	Aree di rispetto cimiteriale	Zone cimiteriali
I	Zone ferroviarie	Area ferroviaria
IC	Zona commerciale di Querce al Pino con normativa specifica	Insediamento commerciale
IU 1	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 2	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.2 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 3	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.3 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 5	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.5 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
IU 6	Modificazione del tessuto urbanistico mediante interventi unitari (Intervento unitario n.6 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
LC 2	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Pozzarelli (Delib. G.R.T. n°11688/76)	Zona di espansione residenziale
LC1	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Torri del Fornello (Delib. G.R.T. n°11688/76)	Zona di espansione residenziale
LC4	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Gasperini (Delib. C.C. n°231/85)	Zona di espansione residenziale
LC5	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Poggio Olivo (Delib. C.C. n°18/88)	Zona di espansione residenziale
LC6	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Montorio (Delib. C.C. n°63/92)	Zona di espansione residenziale
LC7	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Porto di Mezzo (Delib. C.C. n°73/93)	Zona di espansione residenziale
LC8	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Vignagrande (Delib. C.C. n°37/98)	Zona di espansione residenziale
LC9	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate - Poggio Gallina (Delib. C.C. n°8/98)	Zona di espansione residenziale
LD 5	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Montallese (Delib. C.C..n°19/93)	Zona di espansione residenziale
LD4	Lottizzazioni produttive approvate e convenzionate - Via Firenze (Delib. C.C.n°79/88)	Zona di espansione residenziale
LOTT LA COLLINA	Lottizzazioni residenziali approvate e convenzionate (LC3) - La Collina (Delib. G.R.T. n°15583/81)	Zona di espansione residenziale
OOU	Aree destinate ad opere di urbanizzazione	Servizi e attrezzature di uso pubblico
P	Aree a parcheggio pubblico	Parcheggio pubblico
P - 4.d	Aree a parcheggio pubblico - (4.d variante all'edificato)	Parcheggio pubblico
P - F*	Parcheggi pubblici a Porta Lavinia	Parcheggio pubblico
P*	Aree ed edifici destinati a parcheggio pubblico privato o d'uso pubblico convenzionate	Parcheggio pubblico
PDR 1	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 2	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.2 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 3	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.3 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 4/1	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 4/2	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 5	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana

ZONA	DESCRIZIONE	LEGENDA PS
PDR 6	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 7	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PDR 8	Modificazione del tessuto urbanistico mediante piano attuativo (Piano di Recupero n.1 Variante all'edificato)	Area di trasformazione urbana
PEEP 2	Ambiti territoriali sottoposti a piani di zona approvati ai sensi della L. 167/62	Zona di espansione residenziale
PV*	Aree a verde pubblico vincolato	Verde urbano
V	Aree a verde privato	Verde privato
VIAB	Viabilità	Viabilità
VIABILITA	Strade	Viabilità
VP	Aree a verde pubblico	Verde urbano
VV	Aree a verde privato vincolato	Verde privato
VV - F2	Aree a verde privato vincolato - Zone destinate a parco urbano	Parco urbano

Quindi, in sintesi, le voci che potremo trovare nella legenda della tavola del Piano Strutturale dello stato di attuazione del PRG sono:

LEGENDA PS	DOMINIO POSSIBILE
Area di trasformazione urbana	I.U.: intervento unitario
Area estrattiva	
Area ferroviaria	
Aree agricole	V: sottoposte a vincolo
Attrezzatura tecnologica	
Attrezzature sportive	
Centro Intermodale	
Edificato di valore storico	
Insediamento commerciale	
Insediamento misto	P.A.: produttivo, artigianale C.P.: commerciale, produttivo A.C.: artigianale, commerciale P.C.D.: produttivo, commerciale, direzionale P.D.R.: produttivo, direzionale, ricettivo T.R.E.: turistico, ricettivo, espositivo
Insediamento produttivo	
Parcheggio pubblico	
Parco urbano	
Servizi e attrezzature di uso pubblico	S: scuole
Verde privato	
Verde urbano	
Verde urbano e attrezzature sportive	
Viabilità	
Zona di completamento edilizio	
Zona di espansione residenziale	
Zona di recupero edilizio	
Zone cimiteriali	

In particolare:

– Per Area di trasformazione urbana, si intendono aree o edifici da riqualificare con opportuni interventi sull'esistente e sul contesto architettonico e ambientale. In questa categoria rientrano ad esempio gli **I.U.** Interventi Unitari, "figli" della Variante all'edificato e Piani di Recupero (PDR).

– Alcune destinazioni urbanistiche non permettevano la distinzione tra le diverse funzioni. La scelta è stata quella di chiamarli *Insediamenti misti*, specificando i tipi di attività previste laddove possibile.

Si è inoltre proceduto a sintetizzare il riepilogo dei volumi rilasciati dal 2002 al 2007, analisi che completa il quadro della strumentazione urbanistica e del suo stato di attuazione.

Se si calcola una media in questo arco temporale, il valore medio annuale è di 4.900 mc/anno di residenziale, 27.400 mc/anno di artigianale-commerciale-industriale e infine 660 mc/anno nel territorio rurale.

(mc)	**2002**	**2003**	**2004**	**2005**	**2006**	**2007**	**TOTALE**
Residenziale	7.225,63	4.869,81	5.443,53	2.860,96	5.618,07	3.486,15	29.504,15
Artigianale - Commerciale - Industriale	20.457,91	119.029,14	789,60	13.967,10	8.259,78	1.948,70	164.452,23
Rurale	1.417,28	0,00	0,00	4.121,00	659,83	4.344,25	10.542,36

6.3 Selezione dei residui di PRG

Con il presente paragrafo si intende fare il punto sui residui del precedente PRG che, facendo riferimento agli esiti delle valutazioni, costituiranno una delle basi di ragionamento per il dimensionamento del PS.

I dati contenuti nel presente paragrafo alimenteranno il dimensionamento del PS, che non si presenterà come una semplice operazione contabile, per almeno tre ragioni concorrenti:

- la verifica della reale disponibilità delle previsioni del previgente PRG sconta le problematiche legate al rischio idraulico, la cui incisività territoriale sarà funzione della entità degli interventi di contenimento che verranno posti in essere;
- vi saranno casi in cui occorrerà operare delle scelte in merito a previsioni che, pur essendo potenzialmente attuabili, possono oggi risultare non più necessarie o solo parzialmente necessarie;
- per alcuni contenitori dismessi e per alcune aree di riqualificazione urbana la destinazione d'uso assegnata da previgente PRG potrebbe risultare ad oggi non praticabile (non ragionevole), e questo rende incerta la loro attribuzione ad una delle tre macrocategorie funzionali (residenziale; produttivo/commerciale; terziario/direzionale) adottate per collocare i diversi residui.

In via preliminare, le previsioni non attuate sono state computate in mc; successivamente si procederà – tramite idonei fattori di conversione – alla loro trasformazione in SUL, come suggerito dalla Regione Toscana.

Come ultima notazione, si specifica che la forma del piano adottata per il PS – e lo stato avanzato del suo processo di redazione – hanno consentito di suddividere i pregressi del PRG per *Sottosistemi Funzionali* (rendendone più agevole il successivo utilizzo per il dimensionamento del PS); i *Sottosistemi funzionali* individuati nello *Statuto della città e degli insediamenti* si configurano infatti come una prima geografia dalla quale far scaturire le UTOE, ovvero le ripartizioni si porranno alla base del dimensionamento del PS.

Nei paragrafi seguenti (TAB. QC2) verranno esaminati i residui di Piano ritenuti compatibili con il PS per le motivazioni su espresse e per altre motivazioni argomentate nel Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica (VAS). Di seguito si riportano le previsioni non attuate del vigente PRG ritenute non sostenibili per incompatibilità ambientale (idraulica in particolare) o per incoerenza con PIT e PTCP (TAB. QC1).

Tab. QC1 - Previsioni non attuate del vigente PRG non sostenibili per incompatibilità ambientale (idraulica in particolare) o per incoerenza con PIT e PTCP

UTOE	ID	Riferimento	Mc	Motivo
5	91	Autoricambi Fuccelli D2	8.458	ricade in area a rischio di esondazione con Tr > 20 anni ma ormai indispensabili per consentire un parziale accumulo di acque in caso di piena
7	30	G2	30.411	
5	94	DC1	13.680	ricade in area a rischio di esondazione con tempo di ritorno (Tr) pari a 20 anni (impossibile qualsiasi intervento)
7	44	Pacchieri	1.320	
7	22	ICM	13.099	
8	232	PdR La Bussola	8.000	Area a grave rischio di frane
8	225	PEEP ER1 a Poggio Olivo (Arcangeletti)	11.000	incompatibile con PIT, PTCP e PS (vedi scheda di valutazione in all.3)
8	245	LC5 Poggio Olivo	39.500	incompatibile con PIT, PTCP e PS (vedi scheda di valutazione in all.3)
10	163	D1Lotto Vuoto Dolcianello	16.240	incompatibile con PIT, PTCP e PS (area industriale in territorio agricolo)
TOTALE			**141.708**	

6.3.1 Le previsioni residenziali

Le previsioni residenziali del PRG 1974 e non attuate sono illustrate nella tab. QC2, cui fanno riferimento le sigle identificative (ID + 2 o 3 numeri): sono state escluse dal conteggio quelle che le valutazioni effettuate hanno consigliato di non confermare, ed in particolare gli interventi residenziali non compatibili con la morfologia del terreno e con gli assetti insediativi, peraltro già esclusi dalla Variante di salvaguardia del 2005.

Tutte le rimanenti previsioni residenziali del previgente PRG risultano ben collocate sotto il profilo urbanistico, e pertanto possono potenzialmente essere confermate: ve ne sono alcune che necessiteranno tuttavia di interventi di messa in sicurezza idraulica, nonché di alcuni accorgimenti costruttivi tesi a garantirne la *inviarianza idraulica*.

I mc complessivi programmati dal PRG e quasi per la totalità riconfermati nel PS, sono 56.132, pari a circa 432 abitanti aggiuntivi (130 mc/ab). (Tab. QC 2). Per completezza sono stati indicati anche gli interventi in corso di realizzazione (riassunti dalla Tab. QC3), pari a 41.371 mc (ovvero 318 abitanti insediabili circa).

Si segnala che si tratta per la quasi totalità di edilizia libera, con conseguente carenza di edilizia a basso costo e/o a fitto agevolato.

6.3.2 Aree di trasformazione urbana integrata

La seconda tipologia di residui, riguarda un insieme di interventi chiamati *Aree di trasformazione urbana* e in particolare Piani di recupero, Interventi Unitari e Insediamenti dismessi (Tab. QC2).

Nei Piani di recupero sono stati computati gli interventi:

- la Fornace Montorio (ID 69): 50.380 mc;
- Patriarca (ID 205): 17.250 mc;

Negli insediamenti/contenitori dismessi sono stati computati gli interventi:

- Centro Carni (ID 244): 74.000 mc esistenti e 63.000 mc derivanti da completamento del PRG vigente, per un totale di 137.000 mc;
- FD Costruzioni (ID56): 36.245 mc derivanti da completamento del PRG vigente;
- Edificio Pianigiani (ID 249): 6.900 mc;
- Ex Dormitorio FFSS (ID 250): 9.925 mc;
- Consorzio agrario Chiusi (ID 251): 16.800 mc;

- Consorzio agrario Montallese (ID 252): 4.360 mc.

Negli Interventi Unitari sono stati computati gli interventi:

- Ex Albergo Moderno (ID 71): 11.200 mc esistenti e 1.680 mc derivanti da completamento del PRG vigente, per un totale di 12.880 mc;
- Cavallino bianco (ID 70): 13.156 mc;
- Ex Fe Furio (ID 72): 5.600 mc;
- DM Costruzioni Della Ciana (ID 73): 12.000 mc (con problematiche legate alla situazione idraulica e alla situazione della mobilità).

6.3.3 Insediamenti produttivi

Il quadro complessivo dei residui di piano con destinazione artigianale, produttiva e commerciale è contenuto nella Tab. QC 2: si tratta di un quadro nel quale sono state omesse le seguenti categorie di residui:

- le quantità assegnate, e mai realizzate, ai distributori di carburante;
- le quantità realizzabili attraverso il completamento dei lotti già edificati, ovvero quelle che mancano per completare l'indice di copertura;
- i lotti vuoti e i completamenti delle Biffe che si è ragionevolmente certi che non potranno essere edificati per motivi idraulici;
- i completamenti previsti in località Dolcianello la cui collocazione periferica potrebbe consigliare utilizzi diversi da quelli previsti dal vigente PRG;
- i lotti vuoti e i completamenti delle Boncia Bassa che si è ragionevolmente certi che non potranno essere edificati per motivi idraulici.

In questa prima fase si propone di non considerarle, ma comunque di farne oggetto di successive riflessioni per valutarne le condizioni di riutilizzo (ad esempio si è già ipotizzato di subordinare il completamento dei lotti edificati alla predisposizione di misure compensative per il rischio idraulico).

Nella Tab. QC 2 sono stati riportati i residui più *promettenti*, ovvero quelli derivanti dal completamento di aree già urbanizzate ma non edificate, nonché dai lotti edificati in maniera molto parziale; ad essi si aggiungeranno le volumetrie con destinazioni produttive eventualmente ricavabili da trasformazioni urbane.

Contribuiscono nel complesso a formare il dato dell'ultima colonna che rappresenta i completamenti potenziali secondo il PRG vigente, cinque insiemi di aree ed edifici, divisi per sottosistemi funzionali.

Un primo insieme è costituito dal Sottosistema funzionale delle propaggini di Chiusi Città con un solo completamento corrispondente all'ID 106 e con una volumetria edificabile pari a 7.785 mc.

Un secondo insieme è costituito dai lotti liberi e completamenti significativi nel Sottosistema funzionale Colmatone – Le Biffe, per circa 172 mila mc (ID 9, 14, 18, 21, 38, 74); come già detto non sono state computate le aree che gli studi idraulici hanno evidenziato come problematiche o comunque utili ai fini dell'equilibrio idraulico.

Un terzo insieme è costituito dal completamento relativo alla frazione di Macciano, Poggio Olivo, Querce al Pino, ovvero dall' intervento ID 221, per complessivi 3.000 mc.

Un quarto insieme è costituito dai completamenti a La Boncia Bassa (circa 45.000 mc), da verificare nel dettaglio in funzione del rischio idraulico (ID 82, 83, 84, 85), ma che appaiono attuabili (a patto venga realizzata la cassa di espansione).

Un quinto insieme è infine costituito dai residui di piano nel Sottosistema funzionale di Montallese pari a circa 127.521 mc.

Un ulteriore insieme, considerato a parte, riguarda gli insediamenti a destinazione logistica previsti dal completamento dello *Scalo Merci - Centro intermodale*: si tratta di 235 mila mc circa, le cui modalità di realizzazione saranno definite dal RU in funzione della domanda insediativa che verrà espressa dall'ampio contesto che l'opera avviata è destinata a servire.

6.3.4 Insediamenti turistico- ricettivi, commerciali, espositivi, servizi privati

Per quanto concerne il *ricettivo/alberghiero/congressuale/espositivo* tutti i potenziali interventi sono nel Sottosistema funzionale Macciano, Poggio Olivo, Querce al Pino :

- Congressi Parodi (ID 211): 30.000 mc (con problemi di capacità del lotto e di opportunità localizzativa);
- Multisala completamento (ID 204): 25.800 mc;
- Moretti (ID 201) completamento pari a 7.000 mc;
- Ediltoscoumbra (ID 202): 23.000 mc;
- Ampliamenti 4 alberghi esistenti (ID 196, 197, 198, 199): 8.500 mc totali.

L'intervento PDR La Bussola (ID 232) pari a 8.000 mc non è stato computato come residuo utile di PRG, perché presenta notevoli problematiche legate a frane.

Il totale potenziale ammonta dunque a 94.300 mc, tutto ricompreso, come già detto, nel medesimo Sottosistema funzionale.

Tab. QC2 - Previsioni non attuate del vigente PRG non compatibili ma compatibilizzabili sotto il profilo ambientale

UTOE	ID	Legenda	Riferimento	Volume (mc)	Ammissibilità	
2	106	Insediamento Produttivo e Commerciale	Ex Canestrelli Petroli D0	7.785	no	volume eccessivo, da ridimensionare nel RU
2	107	Zona di espansione residenziale	Lotto Magnoni LC2	2.340	no	Attuazione INDIRETTA (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)
2	108	Zona di espansione residenziale	Lotti Momi LC2	2.445	no	
2	109	Zona di espansione residenziale	Lotto Momi LC2	3.354	no	
2	114	Servizi e attrezzature di uso pubblico	E2.3 G2 Chiesa Rione	**1.000**	**si**	Opera pubblica (NTA PS, art. 159, co.1 lett.b)
				16.924		**TOTALE UTOE 2. PROPAGGINI DI CHIUSI CITTA'**
3	75	Insediamento Produttivo e Commerciale	DR1 Rampelli Nuovo	1.400	no	volume eccessivo, da ridimensionare nel RU
3	241	Insediamento Produttivo e Commerciale	D0 insediamento misto Rampelli	6.588	no	Destinazioni d'uso da ricalibrare nel RU
3	253	Servizi e attrezzature di uso pubblico	Zona F - edificio per contrada	**500**	**si**	Opera pubblica (NTA PS, art. 159, co.1 lett.b)
3	254	Servizi e attrezzature di uso pubblico	Zona F interesse generale	3.600	no	Volumi e funzioni da ricalibrare nel RU
				12.088		**TOTALI UTOE 3. S. CATERINA POGGIO GALLINA**
4	64	Zona di espansione residenziale	Binaglia Giancarlo E2,3 B1	**555**	**si**	Attuazione DIRETTA, volumi e funzioni compatibili con PS, PIT, PTCP
4	69	Area di trasformazione urbana	Fornace Montorio	50.380	no	Vedi scheda 1. All.1 RFV + Pericolosità Idraulica PI4 (condizionate da LR 66/2011, intervenuta dopo adozione PS)
4	62	Zona di espansione residenziale	Rettori - Com Chiusi	3.000	no	Attuazione INDIRETTA (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)
4	70	Area di trasformazione urbana	Cavallino Bianco	13.156	no	

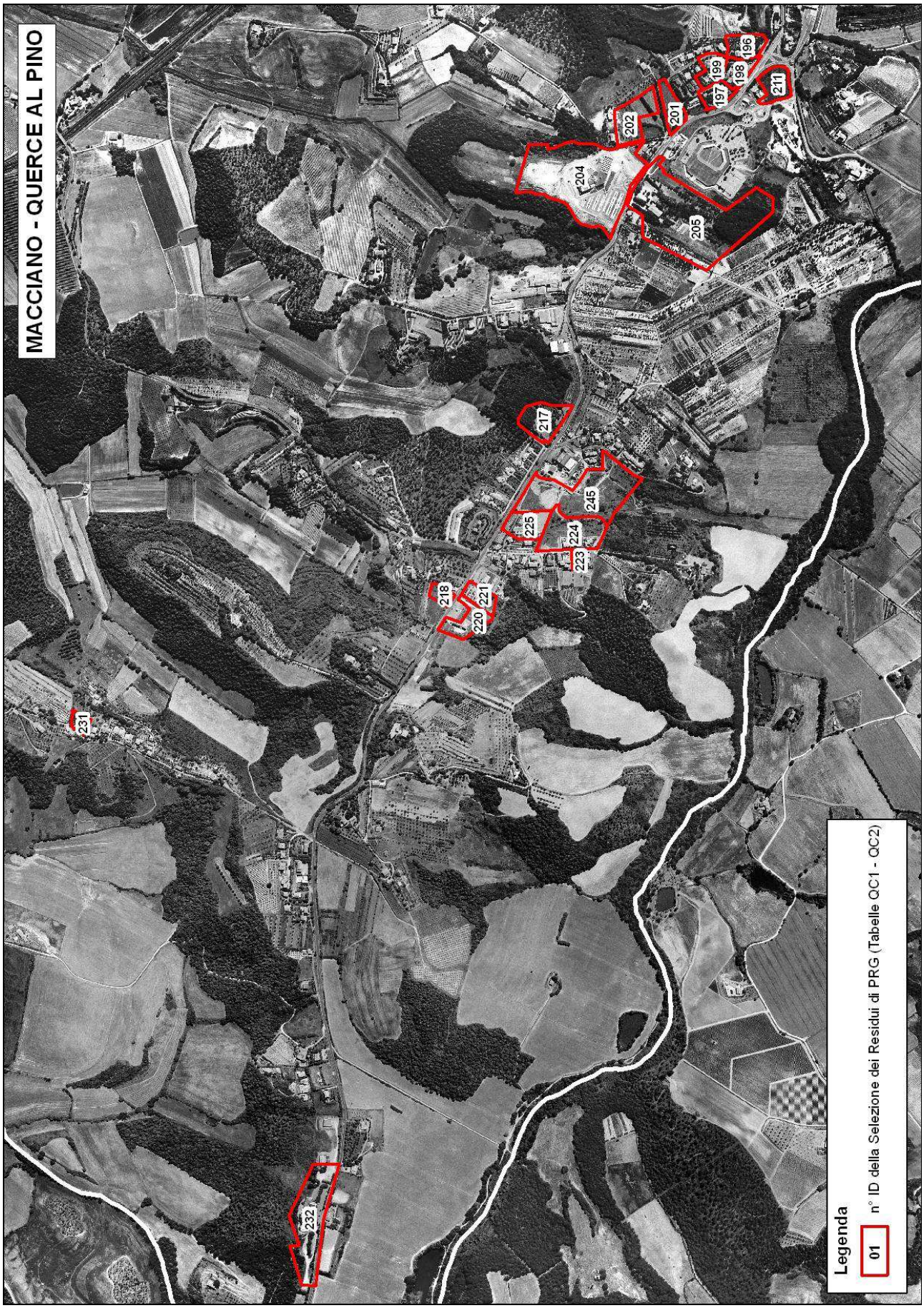
4	71	Area di trasformazione urbana	Rettori ex albergo	12.880	no	
4	72	Area di trasformazione urbana	Ex Fe Furio	5.600	no	
4	73	Area di trasformazione urbana	DM Costruzioni, Della Ciana	12.000	no	
4	249	Zona di completamento edilizio	Edificio Pianigiani	6.900	no	Destinazioni d'uso da ricalibrare nel RU
4	250	Zona di completamento edilizio	Ex dormitorio FS	9.925	no	
				114.396		**TOTALI UTOE 4. CHIUSI SCALO**
5	82	Insediamento produttivo	Lotto 3 Speral Boncia2	29.286	no	volume eccessivo, da ridimensionare nel RU
5	83	Insediamento produttivo	Lotto 1 Euroscavi Boncia2	5.133	no	
5	84	Insediamento produttivo	Lotto 2 Euroscavi Boncia2	5.073	no	
5	85	Insediamento produttivo	Lotto 4 Rampelli Boncia 2	5.433	no	
				44.925		**TOTALI UTOE 5. LA BONCIA**
6	58	Zona di espansione residenziale	Porto di Mezzo ER1 (Lott. Moretti)	**7.000**	**si**	Attuazione indiretta ma protocollato entro il 30.9.2011 (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)); volumi e funzioni compatibili con PS, PIT, PTCP. Si tratta di un unico piano che include ID 58 e 59
6	59	Zona di espansione residenziale	Porto di Mezzo ER2 (Moretti Mario e Comune di Chiusi)	**3.500**	**si**	
6	61	Zona di recupero edilizio	BC1 prop. Com Chiusi	**900**	**si**	Attuazione DIRETTA, volumi e funzioni compatibili con PS, PIT, PTCP
6	45	Zona di recupero edilizio	Camilloni	1.500	no	Attuazione INDIRETTA (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)
6	50	Zona di completamento edilizio	Bisogno Mencarelli E2.3 c1	2.913	no	
6	52	Zona di completamento edilizio	Camilloni ed altri	1.695	no	
6	53	Zona di completamento edilizio	E2.3 B2	1.424	no	
6	251	Zona di completamento edilizio	Consorzio agrario Le Biffe	16.800	no	Destinazioni d'uso da ricalibrare nel RU
				35.732		**TOTALI UTOE 6. PORTO DI MEZZO**
7	14	Insediamento Produttivo e Commerciale	Feri Natale	9.792	no	Attuazione INDIRETTA (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)

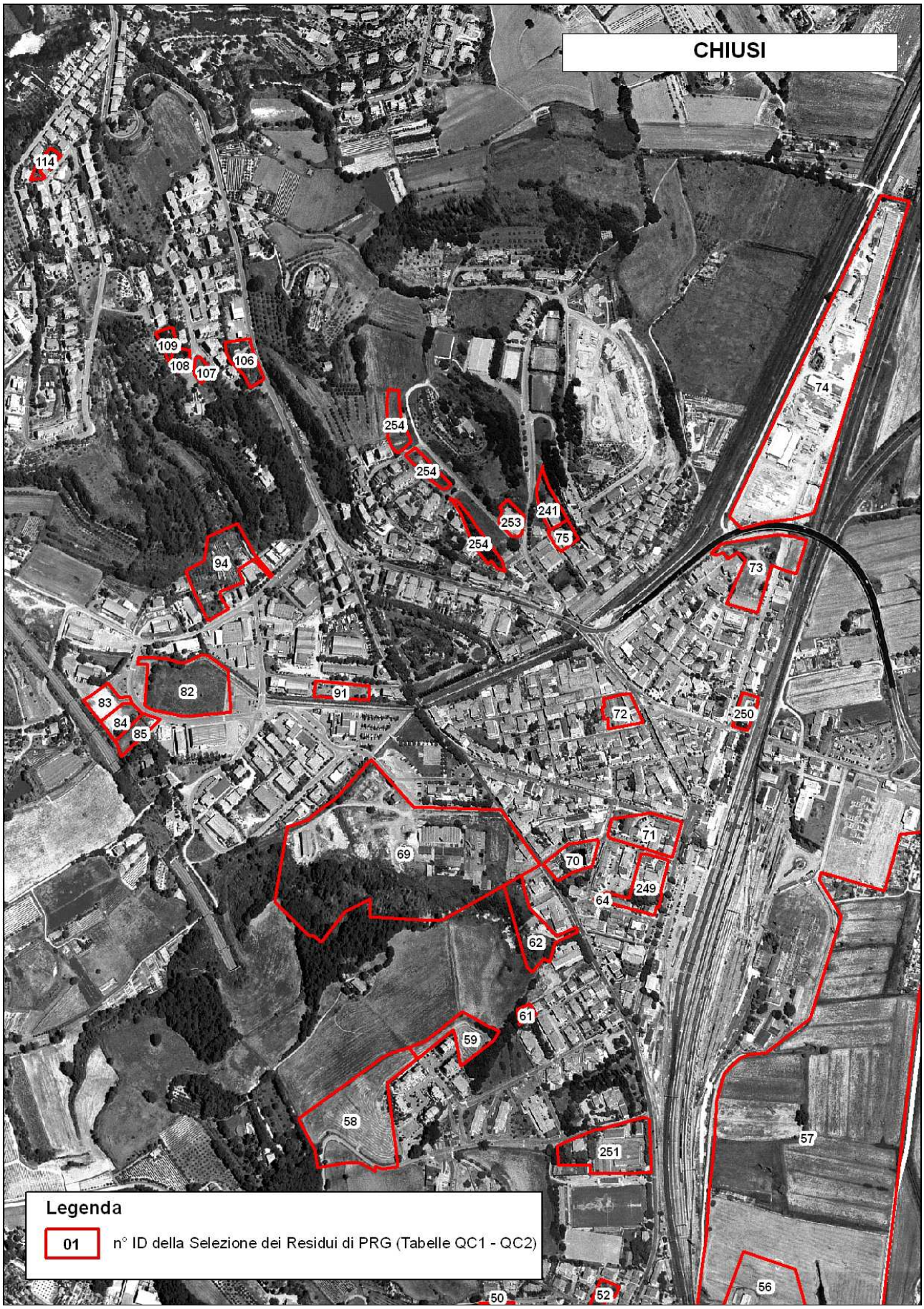
7	21	Insediamento Produttivo e Commerciale	CECAR	8.830	no	
7	18	Insediamento Produttivo e Commerciale	Imm. Le Biffe	15.000	no	Destinazioni d'uso da ricalibrare nel RU
7	37	Insediamento Produttivo e Commerciale	DC2	38.958	no	
7	38	Insediamento Produttivo e Commerciale	Lelli (DC1)	7.350	no	
7	56	Insediamento Produttivo e Commerciale	FD Costruzioni (DC3)	36.245	no	
7	57	Scalo Merci	Scalo Merci	235.400	no	volume eccessivo, da ridimensionare nel RU
7	74	Insediamento Produttivo	Lodovichi D1	42.462	no	
7	244	Insediamento misto	Centro Carni (completamento 63.000 recupero 74.000)	137.000	no	Destinazioni d'uso da ricalibrare nel RU; ammessi solo interventi di cui NTA PS, art. 159, co.3
				531.037		**TOTALI UTOE 7. ASSE COLMATONE-FONDOVALLE**
8	201	Insediamento Tur.-Ricett.-Comm.-Espositivo	DT1 Moretti - Stero	**7.000**	**si**	Attuazione indiretta ma protocollato entro il 30.9.2011 (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)); volumi e funzioni compatibili con PS, PIT, PTCP
8	224	Zona di espansione residenziale	LC5 Poggio Olivo	**5.000**	**si**	
8	204	Insediamento Tur.-Ricett.-Comm.-Espositivo	DT3 PA multisala	25.800	no	volume eccessivo, da ridimensionare nel RU
8	205	Area di trasformazione urbana	PDR7 Patriarca	17.250	no	
8	211	Insediamento Tur.-Ricett.-Comm.-Espositivo	D5/1 Congressi Parodi	30.000	no	
8	223	Zona di completamento edilizio	B4 Civitelli	3.000	no	
8	221	Insediamento Produtt.-Comm.-Direzionale	DC1 Lucioli	3.000	no	Destinazioni d'uso da ricalibrare nel RU
8	202	Insediamento Tur.-Ricett.-Comm.-Espositivo	DT2 Ediltoscoumbra	23.000	no	Attuazione INDIRETTA (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)
8	196	Insediamento turistico-ricettivo	PDR6 Il pino	3.000	no	
8	197	Insediamento turistico-ricettivo	PDR6 Hotel Sole	2.000	no	

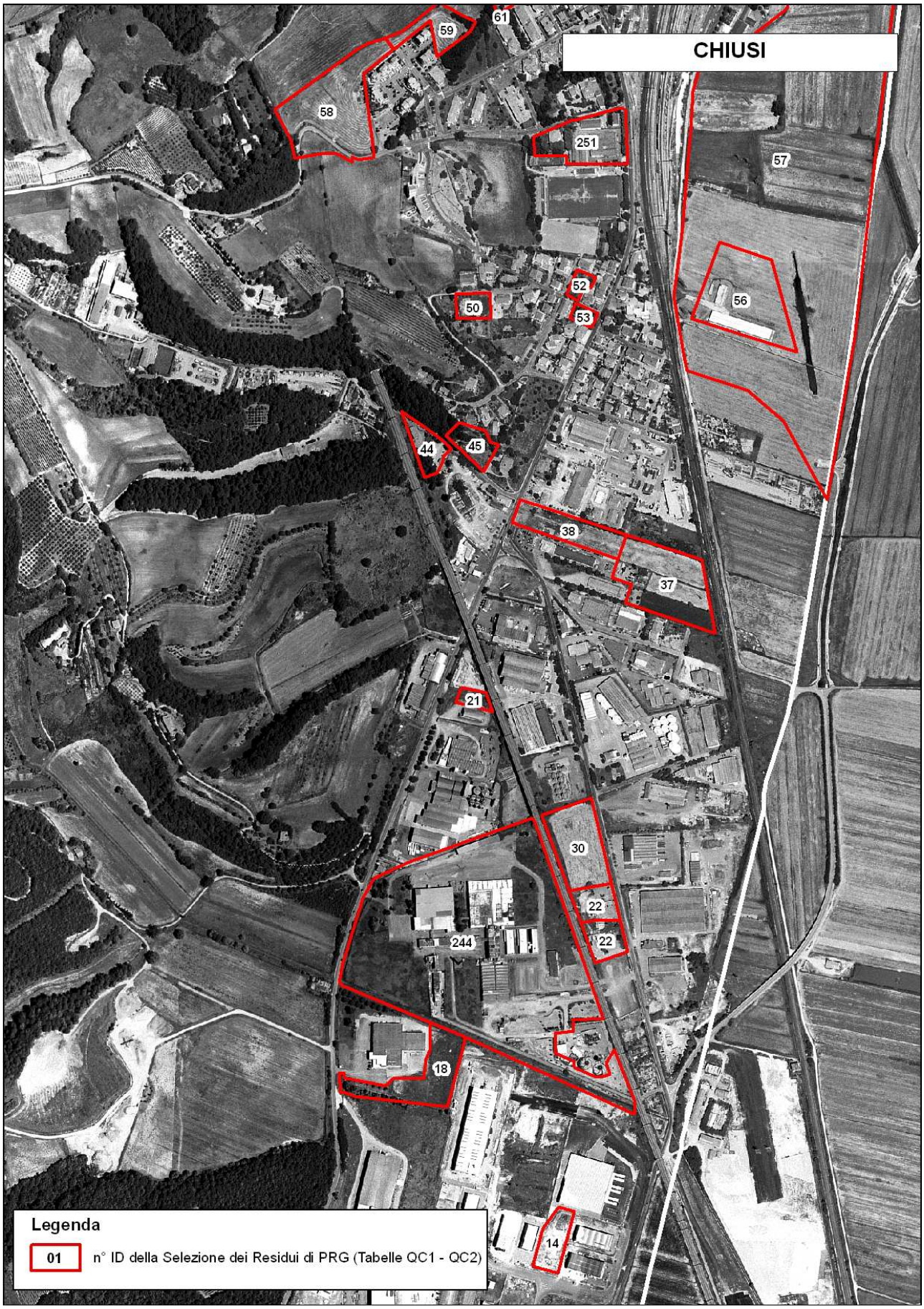
8	198	Insediamento turistico-ricettivo	PDR6 Rosati	1.500	no	
8	199	Insediamento turistico-ricettivo	PDR6 Ismaele	2.000	no	
8	220	Servizi e attrezzature di uso pubblico	G2 Lucioli	**24.819**	**si**	Opera pubblica (NTA PS, art. 159, co.1 lett.b)
8	217	Servizi e attrezzature di uso pubblico	G3/GX Scarano	400	no	Aree per servizi pubblici che l'AC non ritiene più conformi alle esigenze attuali, e dunque da riconfigurare nel RU
8	218	Servizi e attrezzature di uso pubblico	G2 Scuole Macciano	8.970	no	
				156.739		**TOTALI UTOE 8. MACCIANO-QUERCE AL PINO**
9	165	Insediamento Produttivo e Commerciale	Poggiani - Possieri D2 - CEIPO	58.820	no	volume eccessivo, da ridimensionare nel RU
9	190	Insediamento Produttivo e Commerciale	LD5 MGS Calcestruzzi	30.745	no	
9	191	Insediamento Misto	ED1	37.956	no	
9	167	Zona di espansione residenziale	C2 Montallese	16.561	no	Attuazione INDIRETTA (NTA PS, art. 159, co.2 lett.b)
9	187	Zona di espansione residenziale	LC4 Forzoni	945	no	
9	252	Zona di completamento edilizio	Consorzio agrario Montallese	4.360	no	Destinazioni d'uso da ricalibrare nel RU
9	181	Servizi e attrezzature di uso pubblico	G3/GX	400	no	Aree per servizi pubblici che l'AC non ritiene più conformi alle esigenze attuali, e dunque da riconfigurare nel RU
9	174	Servizi e attrezzature di uso pubblico	G2 dietro Scuole Montallese	**5.940**	**si**	Opera pubblica (NTA PS, art. 159, co.1 lett.b)
				155.727		**TOTALI UTOE 9. MONTALLESE**
10	159	Servizi e attrezzature di uso pubblico	Montevenere G3	**400**	no	Aree per servizi pubblici che l'AC non ritiene più conformi alle esigenze attuali, e dunque da riconfigurare nel RU
10	231	Servizi e attrezzature di uso pubblico	G2 Macciano	**9.801**	no	
				10.201		**TOTALI UTOE 10. INSEDIAMENTO RURALE DIFFUSO**

TABELLA QC 3: Scenario 0 - Interventi in corso di realizzazione					
ID	**RIFERIMENTO**	**ZONA**	**LEGENDA**	**Completamenti potenziali PRG vigente (mc)**	**ABITANTI TEORICI INSEDIABILI (130mc/ab)**
78	Ediltoscoumbra C2	C2	Zona di espansione residenziale	4.185	32
128	Maglioni C2	C2	Zona di espansione residenziale	8.586	66
Totale Sistema Funzionale Santa Caterina - Poggio Gallina				**12.771**	**98**
48	Margheriti Toppi Stero	BCIU 1	Zona di recupero edilizio	7.500	58
49	Nocchi ER3	ER3	Zona di espansione residenziale	14.000	108
Totale Sistema Funzionale Porto di Mezzo				**21.500**	**165**
9	Centroservizi Maglioni	DE1	Insediamento Produttivo e Commerciale	87.817	
Totale Sistema Funzionale Asse Produttivo Colmatone -Le Biffe				**87.817**	---
184	BC IU1 Pifferi	BCIU 1	Zona di recupero edilizio	4.500	35
188	BC1 Ex Fanelli	BC 1	Zona di completamento edilizio	2.600	20
Totale Sistema Funzionale Montallese				**7.100**	**55**


MONTALLESE
191
190
190
187
252
181
174
167
165
165
Legenda
01
n° ID della Selezione dei Residui di PRG (Tabelle QC1 - QC2)


MACCIANO - QUERCE AL PINO
196
197
198
199
201
202
204
205
211
217
218
220
221
223
224
225
245
231
232
Legenda
01
n° ID della Selezione dei Residui di PRG (Tabelle QC1 - QC2)


CHIUSI
114
109
108
107
106
254
254
253
241
75
254
74
94
73
82
91
83
84
85
72
250
69
70
71
249
64
62
61
59
58
251
57
56
50
52
Legenda
01
n° ID della Selezione dei Residui di PRG (Tabelle QC1 - QC2)


CHIUSI
61
59
58
251
57
52
50
53
56
44
45
38
37
21
30
22
22
244
18
14
Legenda
01
n° ID della Selezione dei Residui di PRG (Tabelle QC1 - QC2)

6.4 Le varianti recenti e gli strumenti attuativi in corso

Vi sono poi delle varianti urbanistiche a contenuto monotematico o pluritematico che incidono sulle linee generali e strategiche della pianificazione vigente, con ipotesi di interventi diffusi all'intero territorio comunale o che interessano ambiti o elementi significativi di esso:

– Variante finalizzata a introdurre "Norme integrative per l'adeguamento della definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente" alla l.r. n. 52/99.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co.2, l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 19 del 28.02.2002	D.C.C. n. 51 dell'11.07.'02

– Variante urbanistica al P.R.G., in località "Bagnolo, Poggio Gallina, Pozzarelli, S Caterina", approvata con atto consiliare n. 61 del 21 maggio 2003. Riguarda la riqualificazione di una zona mista: a standard (attività sportive e ricreative) e residenziale, mediante il potenziamento delle infrastrutture viarie.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 12, l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 33 del 29.04.2002	D.C.C. n. 61 del 21.05.2003
Con le controdeduzioni alle osservazioni (elaborate dall'ufficio) è stata di fatto riadottata la Variante (con la sopracitata D.C.C. n. 33 del 29.04.2003)			

– Variante di adeguamento del P.R.G. al Prusst, in fase di controdeduzioni (adottata con atto consiliare n. 33 del 29 aprile 2002). Si tratta di variante finalizzata a consentire:

– il potenziamento dei sistemi produttivi locali;

– la valorizzazione delle risorse ambientali e naturali;

– il potenziamento del sistema dei servizi di interesse generale fra cui in particolare le attività turistico-ricettive.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 8 , l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 33 del 29.04.2002	
A seguito delle osservazioni della Regione e della Provincia gli interventi da definire con la Variante sono rimasti 4. Due interventi sono infatti stati inseriti nella Variante al PRG ai sensi dell'art. 39, co. 2 della l.r. n. 5/95 di cui al successivo punto 8.			

Si riportano inoltre di seguito le varianti puntuali e piani attuativi di iniziativa pubblica :

1) Variante per l'adeguamento al piano regionale per gli impianti di distribuzione carburanti, ha disciplinato e localizzato gli impianti esistenti e i nuovi impianti:

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 37 del 13.05.1999	D.C.C. n. 83 del 30.09.1999

2) Variante ex art.1 comma 4 della L.R. 64/95, disciplina dei manufatti precari così come definiti al comma 12 dell'art.3, ha regolamentato le caratteristiche tipologiche e normative specifiche per gli annessi precari soggetti a comunicazione annuale:

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 95 del 08.11.1999	D.C.C. n. 38 dell'11.04.2000

3) Variante finalizzata al potenziamento dell'impianto di depurazione di Querce al Pino.

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 89 del 30.10.2002	D.C.C. n. 32 del 03.03.2003

4) Variante necessaria per apportare lievi modifiche alla perimetrazione di zona “D” “C.I” destinata allo scalo merci

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 87 del 30.10.2002	D.C.C. n. 50 del 30.04.2003

5) Variante finalizzata alla realizzazione della “S.P. di Chiusi e del Lago” e per completare la rete viaria del fondovalle

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Provincia/Comune-Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 59 dell’08.08.’02	D.C.C. n. 10 del 17.01.2003

6) Variante per consentire un intervento di nuova costruzione di alloggi ERP e a canone concordato in Chiusi Scalo, loc. S. Caterina

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co. 2 , l.r. 5/95	Comune/Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 69 del 09.10.’06	D.C.C. n. 13 del 12.03.2007

7) Variante per consentire alcuni interventi di adeguamento strutturale della viabilità provinciale

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articoli 15-17 della l.r. 1/2005	Provincia/Comune-Ufficio Urbanistica	D.C.C. n. 82 del 29.11.’06	D.C.C. n. 10 del 12.03.2007

8) Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica relativo all’area “D” “CI” destinata allo scalo merci

Tipologia	Iniziativa/Redazione	Adozione	Approvazione
Articolo 40, co.2 , l.r. 5/95	Comune/Incarico esterno	D.C.C. n. 88 del 30.10.2002	D.C.C. n. 51 del 30.04.2003

CAP. 7 LA SITUAZIONE VINCOLISTICA

I vincoli che insistono sul territorio comunale di Chiusi sono principalmente di natura storica e ambientale, nel rispetto appunto della realtà della città di Chiusi.

Nel dettaglio:

- IDROGEOLOGICO ai sensi del Regio Decreto 30 dicembre 1923, n.3267 - Riordinamento e riforma della legislazione in materia di boschi e terreni montani;
- PAESAGGISTICO ai sensi della ex Legge 1497/39 e D.M. 06 ottobre 1970, attuale art 134 comma a Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio
- AMBIENTALE ai sensi della ex Legge 431/85 cosiddetta Galasso, attuale art.142 comma 1, lett. da a) a m) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Interessano in particolare il Comune di Chiusi le seguenti lettere:

b) fascia di 300 metri intorno al lago,

c) fascia di 150 metri intorno ai maggiori fiumi,

g) le aree boscate,

m) le zone di interesse archeologico.

- ARCHEOLOGICO ai sensi dell'attuale art.10 e art.13 comma 3.a Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio.

In particolare oltre alle aree sottoposte a vincolo archeologico, sono presenti anche delle aree sottoposte a Declaratoria Urbana che insieme ad altre aree indicate ad elevato rischio archeologico, danno un'indicazione delle aree più sensibili per eventuali scavi archeologici. Premesso ciò bisogna anche dire che tutto il territorio chiusino è da trattare con un particolare riguardo nelle operazioni d scavo, essendo le indicazioni ad oggi note relative solo alle parti indagate e non quindi a tutto il potenziale *underground* della Città di Chiusi

- STORICO-ARTISTICO ai sensi della ex legge 1089/39, attuale art.10 Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n.42 – Codice dei beni culturali e del paesaggio

Al riguardo deve essere fatta una distinzione tra beni con vero e proprio decreto di vincolo (cosiddetti "notificati") indicati negli elenchi forniti dalla Soprintendenza ai Beni Storico-Artistici di Siena e fabbricati cosiddetti "assimilabili" in quanto costruiti da oltre 50 anni e di proprietà di enti pubblici (Provincia, Comune, USL) ed ecclesiastici (Diocesi di Montepulciano-Chiusi-Pienza e Ente Sostentamento Clero).

Per tali fabbricati, gli enti proprietari dovrebbero richiedere al Ministero la verifica di sussistenza dell'interesse storico-artistico (non risulta che gli enti pubblici, compreso il Comune, ed ecclesiastici presenti sul territorio lo abbiano ancora fatto per nessun edificio di proprietà): ai sensi del vigente D.Lgs. 42/2004 (art.12) fino a quando non è stata effettuata la verifica tali beni sono ritenuti comunque di valore storico-artistico.

In dettaglio:

ELENCO EDIFICI NOTIFICATI

1) Catacombe di S. Caterina;
2) Stemma in travertino del secolo XVII sulla porta della casa in via Lavinia n.1;
3) Casa Nuti, poi Paolozzi (attuale ostello) in via Arunte;
4) Porta in travertino del secolo XVI posta nel fabbricato in via Arunte n.2;
5) Casa del secolo XVI in via Arunte n.9 (solo appartamento al primo piano);
6) Stemma in pietra del secolo XVI sulla porta della casa in via Bonci n.11;
7) Quella parte della casa che è del secolo XIV ed i tre stemmi del secolo XV che si trovano nella facciata dell'altra parte della casa rifatta,il tutto nel fabbricato in via Porsenna n.7;

8) Palazzo Petrozzi, poi Pianigiani ora Turrini;
9) Arco in pietra a sesto acuto nella casa in via Porsenna n.11;
10) Palazzo Bonci Casuccini;
11) Frammento marmoreo rappresentante la lupa e uno dei gemelli, sulla facciata della casa in via Porsenna n.15;
12) Frammenti in pietra rappresentanti una testa di angelo e un peduccio di arco sulla facciata della casa di fianco alla Chiesa di S. Francesco;
13) Rocca medievale di Chiusi;
14) Rocca medievale di Chiusi – complesso monumentale costituito dal parco cinto da mura medievali e comprendente la rocca e la fortezza, nonché i ruderi del bagno romano e il labirinto etrusco;
15) Intera area urbana della città di Chiusi – Declaratoria Urbana;
16) Palazzo di origine ottocentesca in via Arunte;
17) Cattedrale di Chiusi;
18) Chiesa della Madonna (SS Nome di Maria) in località Querce al Pino;
19) Chiesa di San Pietro Apostolo in località Macciano;
20) Palazzo del Monte dei Paschi;
21) Villa di Dolciano, già Villa Granducale;
22) Villa e parco Tosoni con terreni adiacenti (vincolo paesaggistico ex legge 1497/39).
23) Cappella Galeotti, strada vicinale del Poderino, per la quale risulta avviato il procedimento amministrativo per la dichiarazione di interesse art.10 D.Lgs.42/2004.
24) Complesso ex macelli comunali in via Porta Lavinia

ELENCO EDIFICI ASSIMILABILI

A1) Lavatoi comunali di Porta Lavinia;
A2) Magazzino comunale denominato “Il Tombone” in via Garibaldi;
A3) Ex scuole elementari ala maschile e femminile in via Vittorio Veneto/via Paolozzi;
A4) Palazzo municipale in piazza XX Settembre;
A5) Torre campanaria in piazza XX Settembre;
A6) Palazzo delle Logge (ex Casa della cultura) in piazza XX Settembre;
A7) Ex Pesa comunale in via Garibaldi;
A8) Ex Casa del leggere e dello scrivere in via Paolozzi;
A9) Serbatoio acquedotto in località Il Monte;
A10) Locali comunali (sede Terziere S.Maria) in Via Petrozzi;
A11) Ex scuole elementari (centro sociale) di Macciano;
A12) Edificio comunale (sede vigili e informa-giovani) in via Porsenna;
A13) Teatro Comunale Mascagni in via Garibaldi;
A14) Ex dispensario (casa famiglia per minori) in via Cassia Aurelia;
A15) Ex Ospedale vecchio in via della Pietriccia;
A16) Edificio di proprietà dell’Istituto Diocesano via Lavinia;
A17) Chiesa di S.Apollinare e Ex scuola materna Maestre Pie Venerini in via Arunte;
A18) Casa di proprietà della Diocesi in via CacciaLupa;

A19) Palazzo dell'Arcipretura di S. Secondiano – antico palazzo vescovile in via Petrarca;

A20) Asilo comunale in Montallese;

A21) Palazzo vescovile in Piazza Duomo;

A22) Chiesa S. Maria della Stella e abitazione annessa in via della Misericordia;

A23) Podere San Lazzaro;

A24) Chiesa S. Maria della Pace in Chiusi Scalo;

A25) Chiesa S. Maria Bambina in Montallese;

A26) Chiesa di San Francesco ed ex convento;

A27) Chiostro di San Francesco;

A28) Ex conservatorio (Istituto tecnico professionale G.Marconi) via S. Stefano;

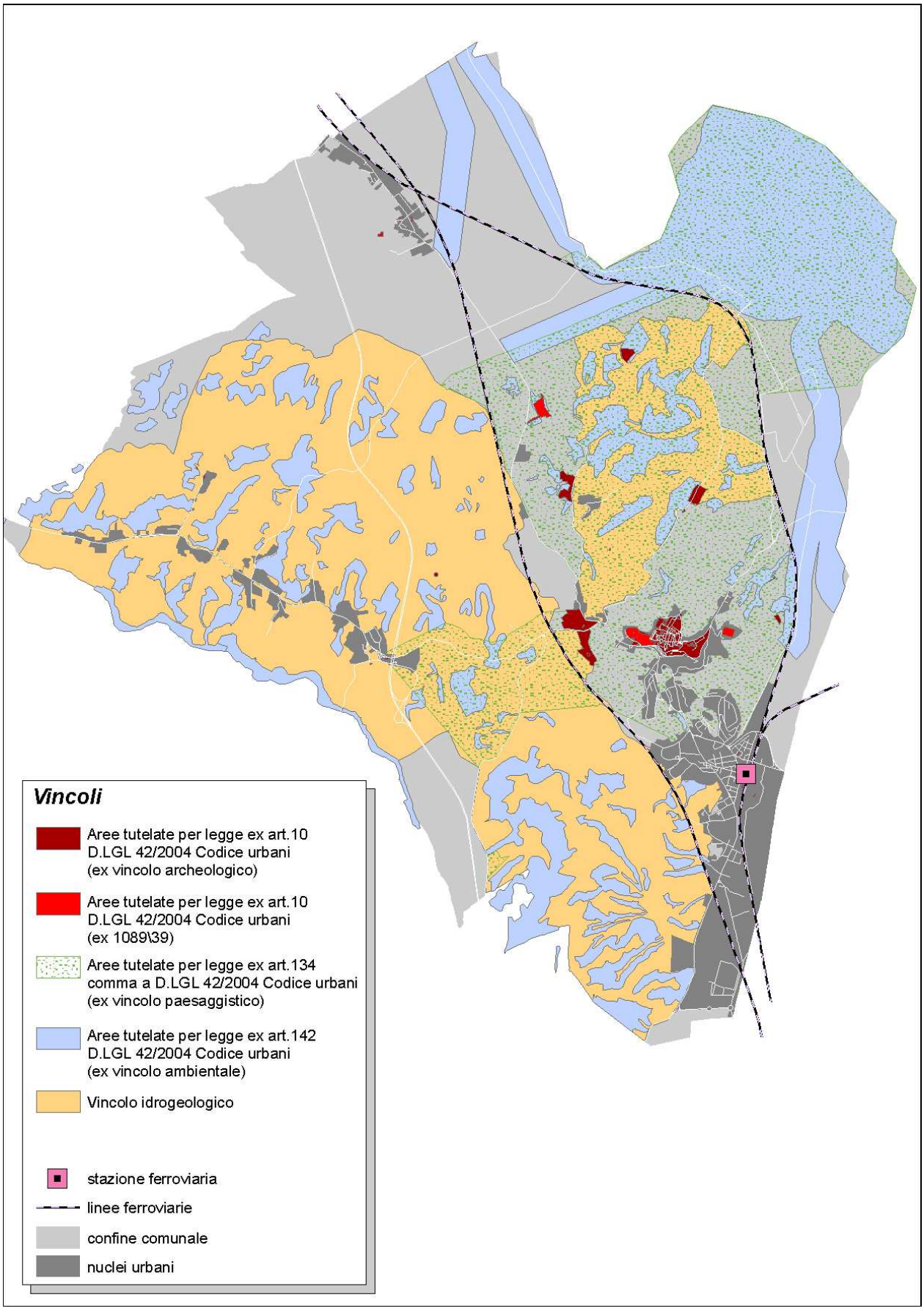
A29) Cappella dell'ex cimitero (cortile Istituto tecnico professionale G.Marconi);

A30) Ex Istituto tecnico commerciale EINAUDI (ex Caserma Carabinieri) via Ascanio Dei;

A31) Museo Civico in via Porsenna (ved. anche vincolo archeologico);

A32) Ex Casa del Fascio (laboratorio di restauro) in via Porsenna;

A33) Torre Beccati Questo.


Vincoli
Aree tutelate per legge ex art.10 D.LGL 42/2004 Codice urbani (ex vincolo archeologico)
Aree tutelate per legge ex art.10 D.LGL 42/2004 Codice urbani (ex 1089\39)
Aree tutelate per legge ex art.134 comma a D.LGL 42/2004 Codice urbani (ex vincolo paesaggistico)
Aree tutelate per legge ex art.142 D.LGL 42/2004 Codice urbani (ex vincolo ambientale)
Vincolo idrogeologico
stazione ferroviaria
linee ferroviarie
confine comunale
nuclei urbani

PARTE III. I DOCUMENTI MATERIALI DELLA CULTURA ED IL PAESAGGIO

CAP. 8 IL PATRIMONIO ARCHEOLOGICO DI CHIUSI

Senza rischiare di cadere nell'esagerazione, si può affermare che l'intero moderno territorio comunale di Chiusi rientra fra le zone d'Italia più ricche sotto il profilo dei beni archeologici. La lunga, famosa e prospera vita dell'antica città inizia con alcuni insediamenti che si possono far risalire alla tarda Età del Bronzo (XII sec. a. C. almeno), costituiti dai discendenti degli abitatori Paleolitici del Monte Cetona sui principali rilievi collinari del sistema chiusino. Almeno dal XI-X sec. a. C. si può parlare di civiltà etrusca (fase Villanoviana), relativa a quelle generazioni di popoli italici con le quali iniziano le testimonianze di un maggiore e più denso popolamento dell'area chiusina.

Nella successiva fase Orientalizzante (VII sec. a. C.), si assiste alla formazione di vere e proprie classi sociali distinte ed organizzate, fra le quali domina ovviamente quella dei *principes* locali, fenomeno al quale - oltre alle ricche necropoli che costellano il territorio – dovettero corrispondere anche nuclei abitativi organizzati e strutturati.

La potenza, la ricchezza e l'estensione territoriale della città etrusca a partire dall'epoca arcaica (dal VI sec. a. C. in poi) sono documentate da precise testimonianze storiche, come la vicenda del re *Larth Porsenna*, che prima diede ospitalità all'ultimo re di Roma, Lucio Tarquinio il Superbo, e poi assediò e conquistò la stessa Città Eterna, sia pur per un breve periodo, o come le affermazioni dello storico Tito Livio, che "*grande era la potenza di Chiusi*" (a proposito delle vicende della fine del VI sec. a. C.), o che "*i chiusini disponevano di più terra di quanta ne potessero coltivare*" (a proposito dell'invasione dei Galli nel 391 a. C. e della proposta di Roma di frenare la calata degli invasori sacrificando una parte del territorio di Chiusi).

Ricca e potente anche in età ellenistica, soprattutto per la sua posizione politicamente e militarmente strategica e per la ricchezza proverbiale delle sue produzioni agricole (il farro e gli abeti chiusini rifornirono con certezza la flotta di Scipione nel 205 a. C., ma verosimilmente continuarono a rifornire a lungo l'esercito romano, durante tutte le guerre puniche), l'etrusca *Clevsie*, una delle 12 Lucumonie della Lega Etrusca, vide un chiaro incremento demografico il cui risultato sono le innumerevoli testimonianze archeologiche che coprono letteralmente l'intero territorio (quello comunale dell'odierna Chiusi e gran parte di quelli di almeno altri 8 comuni circostanti).

La medesima prosperità (sia pur distribuita su basi diverse) sembra cogliersi anche in età romana, quando *Clusium*, fu forse eletta a *Municipium* per non essersi schierata contro Roma e quindi non fu distrutta dal generale Lucio Silla, che anzi vi dedusse una colonia (con la conseguente distinzione tra i *Clusini Veteres* ed i *Clusini Novi*). Nei primi secoli dell'Impero vide lo stanziamento di grandi famiglie legate alla casa imperiale romana, e la conseguente edificazione di lussuose dimore e di edifici pubblici di grande monumentalità, oltre a numerose fattorie che avevano lo scopo di gestire le attività del ricco e fertile territorio chiusino.

Clusium continuò a vivere a lungo, fra alti e bassi, come un piccolo ma attivo e produttivo centro di provincia dell'entroterra di Roma (dalla quale era raggiungibile con poche ore di navigazione via Tevere, fiume *Clanis* e lago Il Chiaro), fino a quando, con il crollo dell'Impero Romano ed il conseguente abbandono delle politiche di controllo e regimazione delle acque, iniziarono a verificarsi i primi segni di impaludamento della Val di Chiana, con conseguenti difficoltà per la città, che dovette subire un certo isolamento.

Una nuova crisi politico-territoriale si verificò nei secoli V e VI-VII, con l'arrivo delle popolazioni nordiche (Goti e Longobardi) che invasero l'Italia, ma che - dopo una fase di evidente "nomadismo" - scelsero di stanziarsi in maniera stabile nel territorio di Chiusi, dove si organizzarono in un vero e proprio Ducato.

Fu solo nell'Alto Medioevo che il declino dell'antica, illustre e potente città raggiunse livelli tali da causare lo spopolamento dell'area, situazione poi risanata dall'intervento senese…ma questo fa già parte della storia moderna.

Con un passato così ricco, con una storia pluri-millenaria e con una continuità di vita che si protrae praticamente ininterrotta dalla protostoria fino ai tempi nostri, è evidente che dal punto di vista archeologico il territorio di Chiusi è letteralmente costellato di emergenze ed aree ad altissimo rischio (ma spesso si tratta di vere e proprie certezze).

Poiché è praticamente impossibile delimitare con precisione ogni singola area archeologica, si è ritenuto opportuno segnalare una serie di località note per aver restituito complessi significativi, vaste aree o importanti insiemi di reperti, evidenziando i loro toponimi.

La *Zona n. 1 (CHIUSI***),** comprendente le attuali aree abitative di Chiusi Città, Rione Carducci e Pozzarelli, include vaste aree nelle quali ricadono prevalentemente gli abitati antichi (ma non solo quelli), dall'Età del Bronzo al periodo Romano: La Rocca, I Forti, L'Arcisa, Asso di Picche, Rione Carducci, Sant'Annunziata e Pozzarelli. All'interno di quest'area sono anche segnalate necropoli e tombe di età Ellenistica (Vigna Grande e Pozzarelli) e Longobarda (Arcisa).

La *Zona n. 2 (BADIOLA-PETRIOLO)* comprende in prevalenza aree abitative e complessi santuariali e industriali, inclusi alcuni tratti di mura; in quest'area, che va verosimilmente considerata un unico grande complesso a carattere sacro piuttosto che abitativo, il rinvenimento di evidenze archeologiche è praticamente certo: La Palazzina (X-XI sec.), La Badiola (aree sacre di varia cronologia), La Pretina (XI-V sec. a. C.), Il Petriolo (IX-V sec. a. C.), Il Petriolino (IX-VI sec. a. C.), San Giovanni (XI-X) e Giovancorso (VI-I sec. a. C.). Nella stessa Zona va inclusa la piccola collina del Goluzzo, nota per il rinvenimento di un famoso rispostiglio di bronzi, di età protostorica.

La *Zona n. 3 (IL MONTE) c*omprende il pianoro di Monte San Paolo e l'adiacente collina di Monte San Pietro, noti per aver restituito significative testimonianze archeologiche che documentano l'esistenza di un santuario di primaria importanza per la città, forse pertinente ad un complesso palaziale, risalente al VI sec. a. C.: Monte San Paolo, Monte San Pietro. Sulle pendici della medesima area va tenuta in considerazione la zona del Podere Cancelli, che ha restituito testimonianze risalenti all'età protostorica (circa X sec. a. C.) (NB: strati archeologici ora ben visibili in superficie!).

La *Zona n. 4 (MONTEVENERE***),** caratterizzata dalla sovrapposizione dell'abitato moderno, costituisce la più importante area insediativa del periodo protostorico, ovvero uno dei primi nuclei di Chiusi, insieme a quello della Collina, della Rocca, dei Forti e del Podere Capanne: Capanne Alte, Albanaia e Dolcianello. Naturalmente, la stessa area è nota per essere stata occupata e densamente frequentata in età arcaica, classica ed ellenistica, fino all'età romana che la occupò con ville e fattorie (vedi il famoso Mosaico della caccia, nel Museo Archeologico Nazionale).

La *Zona n. 5 (PODERE CAPANNE)* comprende un piccolo rilievo posto sul versante orientale del sistema collinare di Chiusi, sul quale sono stare recuperate testimonianze dell'Età del Bronzo. Immediatamente a valle, la presenza di monumenti romani di notevole importanza (sepolcro della *Gens Allia* e strutture, forse templari, di età Claudia), è legata al passaggio nell'area di un'importante strada consolare romana, probabilmente la Via Cassia.

Nelle *Zone nn. 6-7-8-9-10-11-12-13-14 (NECROPOLI)* sono raccolte le principali necropoli che circondano la città di Chiusi, cronologicamente comprese tra il X-IX sec. a. C. (Villanoviano) e l'Età Longobarda (VI-VII sec. d. C.), vale a dire uno dei più ricchi, importanti e monumentali complessi funerari che documenta la vita prospera ed ininterrotta di Chiusi per oltre 1.700 anni attraverso una vasta gamma di tipi di tombe (a pozzetto, a ziro, a tumulo, a camera con o senza tramezzo centrale, a fossa, alla cappuccina, a nicchiotti, etc.):

- Zona 6: Poggio Renzo, Pellegrina, Montebello, Volpaia, Romitorio
- Zona 7: Il Colle, Santa Mustiola, Tassinaie, Bagnolo;
- Zona 8: Dolciano, Poggio Gaiella, Palazzone, Pilella, Paccianese;
- Zona 9: Marcianella, Caselle, Fornace, San Pietro, San Giovanni, Sorbo, Montollo;
- Zona 10: Ficomontano, Fonte all'Aia, Gonzarelli, Boncia, Podere Melograno;
- Zona 11: Val d'Acqua, Fonte Rotella, Fonte Pinella, Fonte Regina, Podere Gragnano, Poggio al Moro, Fornace, Poderino, Francavilla;
- Zona 12: San Vincenzo, Pania, Tombarelle, Cardetelle;
- Zona 13: La Collina (con insediamento protostorico), Pozzarelli, Poggio Gallina, Santa Caterina;
- Zona 14: Poggio la Tomba (Montallese).

Rimangono infine da considerare alcune zone, che sulla carta allegata sono segnalate esclusivamente come toponimi (in giallo) per la difficoltà di perimetrare con precisione l'area, ma che sono notissime nella letteratura archeologica per la frequenza o per l'importanza dei rinvenimenti: Querce al Pino, Sant'Erminia, Macciano, Il Porto, Poggio Casale e, naturalmente, l'area delle due Torri.

Benché questa Soprintendenza si renda perfettamente conto della loro vastità e delle limitazioni che esse possono comportare allo sviluppo di un centro abitato, tutte le aree sopra nominate (che tuttavia sono le più

importanti e non tutte quelle note!) costituiscono zone estremamente sensibili del patrimonio archeologico, solo alcune delle quali sono state sottoposte a vincolo. Si invita, pertanto, codesta Amministrazione Comunale a voler coinvolgere questo Ufficio nei progetti di lottizzazione e di grandi edificazioni, sì da poter stabilire di comune accordo modalità di indagini preventive e saggi preliminari; a voler comunicare a questo Ufficio le richieste di concessioni edilizie e simili che prevedano lavori di scavo; soprattutto, a voler prendere in considerazione la possibilità di prevedere (nel momento della redazione del progetto e del calcolo dei costi) la realizzazione di saggi di scavo preliminari per le aree più sensibili, sempre da condursi sotto la direzione scientifica di questa Soprintendenza (basti pensare al felice esito della vicenda della piccola lottizzazione in loc. la Collina-Via Marco Sforza, che si è conclusa con piena soddisfazione di tutte le parti, con l'acquisizione di importantissimi dati storici e con la costruzione degli edifici previsti). Va considerato, infatti, che il più delle volte la finalità dei saggi preventivi è quella di snellire i lavori, e che solo occasionalmente i saggi danno risultati che prevedono il blocco totale dei lavori, mentre il più delle volte i saggi preliminari hanno il merito di evitare un successivo blocco temporaneo per approfondire le indagini.

Premesso che l'intero territorio di Chiusi necessita di forme di tutela per il patrimonio archeologico, sia per le operazioni attuali sia per le strategie future, si segnalano due aree che presentano una maggiore urgenza di intervento.

A) POGGIO GAIELLA

Il più importante tumulo etrusco (in realtà una articolata e complessa necropoli di età arcaica, mai scavata integralmente) langue da anni in condizioni precarie. L'intervento che sarebbe opportuno prevedere, anche con una certa urgenza, mira a quanto segue:

- Acquisizione dell'area.
- Completamento delle indagini archeologiche (che, benché ricchissime di risultati, non sono mai state portate a compimento per mancanza di adeguati finanziamenti ed hanno anzi lasciato situazioni di degrado che rischiano di trasformarsi in veri pericoli per gli eventuali visitatori che si addentrano nel terreno, sia pur di proprietà privata),
- Restauro conservativo delle tombe già note (che sono fra le più prestigiose delle necropoli chiusine),
- Ripulitura, ripristino e recinzione della zona, con trasformazione di essa in area archeologica visitabile e attrezzata (intervento leggero, non invasivo, con materiali consoni al prezioso ambiente circostante, conservatosi pressoché inalterato dal punto di vista paesaggistico e naturalistico), con creazione di un percorso visita e cartelli esplicativi plurilingue.

B) DOMUS DI VIA DEI LONGOBARDI

Il vasto edificio privato scoperto in via dei Longobardi, con pareti affrescate e pavimenti a mosaici, richiede una svolta nell'impegno delle indagini stratigrafiche, che faccia apprezzare la monumentalità della domus in tutta la sua grandezza. L'intervento auspicabile prevederebbe quanto segue:

- Un netto ampliamento dell'area di scavo (finora limitata a pochi metri all'anno sia per la limitata disponibilità dei finanziamenti, sai per i problemi di immediata copertura con adeguate tettoie per la protezione mosaici),
- Realizzazione di ulteriori tettoie modulari (o eventuale progetto di copertura definitiva e quindi rifacimento),
- Restauro di affreschi e mosaici, finalizzato alla musealizzazione dell'area,
- Restauro delle strutture e regimazione delle acque,
- Completamento del progetto di pubblica fruizione dell'area da destinare alle visite con percorso, cartellonistica, sistemazione del verde.

Bibliografia essenziale

R. BIANCHI BANDINELLI, "Clusium. Ricerche archeologiche e topografiche su Chiusi e il suo territorio in età etrusca", in Monumenti Antichi pubblicati per cura della R. Accademia Nazionale dei Lincei, vol. XXX, 1925, coll. 209-578

A. RASTRELLI (a cura di), Chiusi etrusca, Chiusi 2000La civiltà di Chiusi e del suo territorio. Atti del XVII Convegno di Studi Etruschi ed Italici - Chianciano Terme 1989, Firenze 1993

P. GASTALDI (a cura di), Studi su Chiusi Arcaica, in Annali dell'Istituto Universitario Orientale di Napoli, n. s. 5, 1998

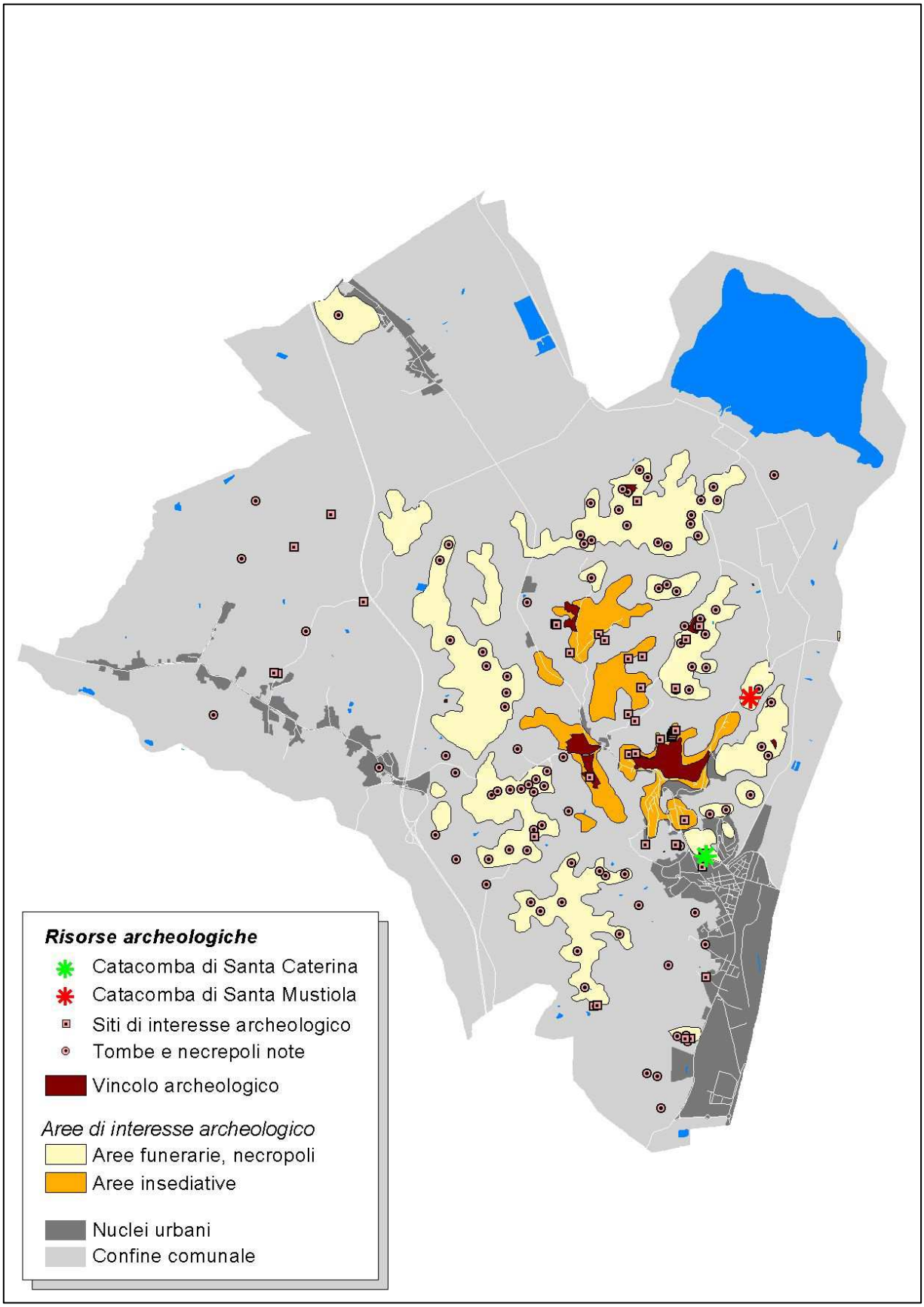


Fig. Tavola Risorse Archeologiche

CAP. 9 IL CENTRO STORICO

Il centro storico di Chiusi possiede la caratteristica peculiare di avere una duplice dimensione, quella *di sopra* – consistente in un tradizionale centro murato – è quella *di sotto,* costituita da una complessa rete di cunicoli solo recentemente esplorati e resi fruibili.

Il centro storico *di sopra* non è stato mai oggetto di uno specifico piano particolareggiato – anche se per un certo tempo, attorno agli anni '70, vi è stata questa intenzione – ma è stata redatta una variante al PRG (approvata nel 1990) finalizzata ad assicurare elevati livelli qualitativi agli interventi da attuarsi su singoli edifici o con piani di recupero.

Le caratteristiche principali del centro storico di Chiusi sono ben delineate nella Relazione della Variante ora citata[5], quale viene tratto il testo che segue:.

> *Nella sua storia più che bimillenaria l'abitato di Chiusi ha avuto fasi di espansione e di contrazione.*
>
> *La fase di massima espansione si protrae fino al tardo impero. Lo testimoniano l'esistenza delle due grandi basiliche paleocristiane, quella di Santa Mustiola, la primitiva cattedrale (smantellata alla fine del secolo XVIII) e quella di S. Secondiano (l'attuale Duomo), oltre alla chiesa di S. Maria, in origine ben più grande dell'odierna.*
>
> *All'epoca in cui il cristianesimo assume anche potere politico e amministrativo, Chiusi era ancora sede di una comunità rilevante per popolazione e mezzi economici, e la diocesi chiusina era una delle più vaste in Toscana. Insediamenti longobardi avevano rimpinguato la popolazione originaria.*
>
> *Rispetto alle dimensioni attuali, la fase di massima espansione comprendeva un'area urbana oltre l'attuale porta Lavinia e un'altra nella zona della Pietriccia. L'attuale fortezza costituiva probabilmente l'acropoli.*
>
> *In età alto medioevale, a seguito dell'impaludamento della Val di Chiana e alla conseguente interruzione della via consolare Cassia, Chiusi subisce la massima contrazione. Paradossalmente il disordine idraulico della pianura promuove tra il IX e XI secolo la nascita, sui rilievi collinari, di nuovi*

[5] Redatta a cura degli architetti Marciano, Mori e Giampietro Vichi

insediamenti che trovano nel sistema lacustre e nelle vie d'acqua, da esso offerte, la base di un peculiare sistema economico e produttivo.

In epoca di massima contrazione l'abitato di Chiusi era limitato ad una ristretta area fortificata comprendente la parte sud fino all'attuale Piazza XX Settembre. Nel corso dei secoli XIII e XIV l'assetto urbano si stabilizza nella cerchia muraria attuale.

Le fortificazioni della Pietriccia eseguite nel periodo 1550-1559 furono demolite alla fine del XVIII secolo.

Dal XVI secolo al 1800 l'assetto urbano non subisce modifiche importanti e solo a seguito del risanamento della palude e alla costruzione della ferrovia con la relativa stazione si ha un incremento della popolazione, che peraltro provoca nuovi insediamenti nei pressi della stazione ferroviaria e comunque al di fuori del centro storico.

All'interno del centro storico ristrutturazioni o nuove costruzioni vengono eseguite nel periodo fine '800 inizio '900. Il più importante di questi interventi è l'urbanizzazione dell'area a nord dell'antica porta a Pacciano con creazione di nuove strade e nuovi isolati: via Pietro Nardi Dei, via Lino Moretti, piazza Cesare Battisti, il prolungamento di via Santo Stefano e via Bassa Ciminia; demolizione di un tratto del perimetro murario antico (che attraversava l'area ora occupata dall'ex Casa del Fascio) e creazione di via dei Longobardi.

In questa area trova ubicazione la costruzione neoclassica del Museo Etrusco, inaugurato nel 1901.

Nello stesso periodo avvengono modifiche nella viabilità pedonale interna di non trascurabile entità: la chiusura mediante costruzioni intasanti del vicolo tra il primo tratto di via S. Stefano e via Ascanio Dei e di quello che metteva in comunicazione la Costarella di S. Francesco con via Arunte.

Le nuove costruzioni o ristrutturazioni aggiunte oltre quelle dislocate nei nuovi isolati sono: la caserma posta in piazza XX Settembre poi sostituita negli anni trenta da una costruzione più bassa adibita a sede del Monte dei Paschi di Siena; le scuole elementari poste vicino a S. Francesco; l'edificio residenziale in stile "liberty" prospiciente piazza Vittorio Veneto; l'edificio residenziale prospiciente largo Pannilini; le case fuori porta S. Pietro e negli anni trenta l'attuale Istituto Commerciale già caserma dei Carabinieri e altri interventi di minore importanza.

Durante l'ultima guerra la zona di porta S. Pietro fu distrutta quasi completamente.

Nell'immediato dopoguerra gli edifici distrutti sono stati ricostruiti con volumetrie e caratteristiche architettoniche del tutto in contrasto con l'ambiente del centro storico.

I nuovi edifici contrastano sopratutto per la volumetria eccessiva. L'edificio dell'albergo e quello del cinema superano di due piani l'altezza degli edifici preesistenti alla distruzione bellica. Da notare che anche gli edifici contigui a quello del cinema, dal lato di via Garibaldi, sono stati sopraelevati di un piano nel dopoguerra.

Ma senza dubbio il maggiore danno ambientale in questa zona è quello arrecato dall'edificio del cinema in quanto la sua costruzione ha comportato anche lo spostamento dell'accesso della Costarella d'Olivazzo da via Porsenna a via Garibaldi, sovvertendo la naturale logica urbanistica per un centro antico. Inoltre le grandi aperture del cinema e dell'arcone che costituisce il nuovo accesso al vicolo costituiscono elementi dissonanti e distraggono l'attenzione che dovrebbe essere polarizzata sull'ingresso al centro antico cioè su via Porsenna.

Nuove costruzioni sono state edificate negli anni cinquanta e sessanta negli orti posti fra via S. Stefano e via Lavinia con la creazione di una nuova strada (via dell'Orto).

Le attività di recupero di singoli edifici sono state accompagnate da interventi pubblici che hanno operato sia su elementi nodali del tessuto – il convento di S. Francesco, il Palazzo comunale, il Museo nazionale, il Teatro Mascagni, etc. – sia sugli spazi aperti, soprattutto attraverso il riordino dei sottosistemi ed il miglioramento delle pavimentazioni.

I risultati sono complessivamente lusinghieri, ed il centro storico di Chiusi si presenta oggi come una realtà vitale, con un patrimonio edilizio quasi completamente recuperato (da sottolineare una elevata attenzione anche alle facciate; ad esempio dal 2001 ad oggi ne sono state ripristinate circa 40) e con una rete di pubblici esercizi che – seppure con fatica – sembra reggere la duplice sfida del confronto con la grande distribuzione e con il centro commerciale naturale di Chiusi scalo (Tab. 9.1.).

Presenti nel Centro Storico			
Anno	**Nuove Aperture durante l'anno**	**Chiusure durante l'anno**	**Totali**
1998	2	4	28
1999	2	1	26
2000	1	1	27
2001	7	5	27
2002	2	2	29
2003	4	3	29
2004	2	2	30
2005	3	3	30
2006	0	0	30

A conferma della vitalità del centro storico, ben 13 degli esercizi pubblici attualmente aperti hanno licenza di bar.

Oltre ad ospitare la sede della Amministrazione comunale, il centro storico presenta una elevata dotazione scolastica; una scuola materna, una scuola elementare ed una media statali, una scuola coordinata dall'istituto superiore "L. Einaudi".

Altre scuole superiori sono state recentemente accorpate nell'istituto alberghiero di Chianciano Terme, a seguito della legge "Bassanini" che imponeva ad ogni istituto, per essere autonomo di ospitare almeno 500 alunni. Le presenze degli alunni dal 2000 ad oggi sono rimaste pressoché costanti.

Fino agli anni 1994/95 i parcheggi,noto tallone d'Achille dei centri storici, erano distribuiti su tutte le strade comprese quelle del centro.

Negli anni 1996/97 sono stati realizzati due parcheggi:

– il parcheggio dei Forti (dietro ex ospedale) che contiene 66 posti macchina;

– il parcheggio di Via Garibaldi (Fontebranda) che contiene 40 posti macchina.

Terminata la realizzazione di questi due parcheggi sono state eliminate le soste in Via Porsenna.

Sparsi per il centro vi sono ancora dei piccoli parcheggi:

– il parcheggio di Piazza del Teatro che contiene 15 posti macchina;

– il parcheggio in Via Longobardi che contiene 14 posti macchina;

– il parcheggio di Piazza Cesare che Battisti contiene 15 posti macchina;

– il parcheggio delle Scuole Medie che contiene 21 posti macchina.

Il Comune è proprietario di un appezzamento di terreno vicino Porta Lavinia (ex lavatoi) da anni adibito a parcheggio per un totale di circa 80 posti macchina. E' in corso da parte dell'Amministrazione Pubblica un progetto per un parcheggio pubblico.

La vera risorsa del centro storico di Chiusi sono i servizi di rango elevato, ed in questo settore ha dimostrato di saper egregiamente tenere il passo, nonostante alcune esperienze negative che, se non il lieto fine, hanno avuto esiti migliori del previsto.

Si tratta in particolare dell'ospedale, che viene chiuso negli anni '90: il centro storico ne risentì abbastanza (soprattutto i negozi) per l'attenuarsi dei movimenti di persone poi, a Chiusi, l'Ospedale era un punto di riferimento.

Dopo qualche anno di chiusura la struttura è stata tuttavia riconvertita ed oggi ospita molte funzioni importanti:

– la R.S.A. (residenza sanitaria assistita);

– Centro diurno per gli anziani;

– Centro diurno di socializzazione per i disabili;
– Dipartimento salute mentale;
– i poliambulatori;
– la fisioterapia.

Nel 2005/2006 è stato rinnovato tutto l'allestimento del Museo Archeologico Nazionale per dare maggiore visibilità ai reperti e nello stesso tempo una maggiore fruibilità per i visitatori.

Il Teatro Mascagni è stato recentemente oggetto di interventi, e nel 2007 è stato ristrutturato l'edificio ex Casa del Fascio, mantenendo al primo piano il restauro realizzando al piano terra una sala per effettuare mostre temporanee.

Nel Convento/Chiostro di S. Francesco è stato creato un centro culturale di documentazione con sala conferenze, che all'interno ospita:

– la biblioteca Comunale;
– l'Archivio storico;
– l'Archivio corrente
– il Magazzino del Museo Archeologico.

Per quanto concerne la *città di sotto*, il Museo della Cattedrale negli ultimi anni è stato integrato con il ripristino dei cunicoli e la scala per salire sulla torre civica. Tutto questo ha preso il nome di "Labirinto di Porsenna", con la possibilità di terminare la visita salendo in cima alla torre civica.

Il Comune ha realizzato infine all'interno delle sue proprietà un nuovo museo civico "la città sotterranea" che si divide in tre sezioni :

– Sezione della città sotterranea;
– Sezione delle attività produttive;
– Sezione epigrafica.

Il centro storico offre infine ulteriori spazi per forme di urbanizzazione e riqualificazione, ed in particolare:

– EX FORTEZZA: il recupero e l'apertura al pubblico della Fortezza, rivaluterebbe tutta la zona del Prato, un pò fuori mano rispetto al circuito museale;
– EX MACELLI per eliminare il forte degrado e realizzare nuove residenze;
– EX PESA per eliminare il forte degrado;
– EX CINEMA ASTRA, dopo circa due anni dall'apertura della Multisala, il piccolo cinema ha chiuso i battenti, lasciando ampi locali inutilizzati a ridosso del centro storico. Per questo locale sembra esista un interessamento dell'AUSER per l'acquisto, da destinare a propria sede.

CAP. 10 LE FORME DEL PAESAGGIO AGRARIO

10.1 Inquadramento territoriale

Nella storia del territorio di Chiusi la bonifica Leopoldina ha un'importanza notevole. Il Seicento fu per Chiusi un secolo triste, la città versava in uno stato disastroso, l'economia prosciugata, gli abitanti continuavano a diminuire e molte casa erano abbandonate e cadenti. Ma con la salita al trono di Toscana di Pietro Leopoldo vennero poste le basi della rinascita economica di Chiusi e di tutta la Val di Chiana.

Chiusi aveva tutto il piano sottostante, ai confini col territorio di Città della Pieve, interamente invaso dalle acque che erano unite al bacino del lago. Fu proprio Pietro Leopoldo, che aveva l'abitudine di visitare di persona il suo regno per meglio capirne i problemi, a volere fortemente la bonifica nella zona per completare la bonifica complessiva della Val di Chiana, che era già iniziata nei secoli precedenti.

Si capisce quindi come il territorio agricolo di Chiusi appartiene al sistema più ampio della Val di Chiana, che descriviamo brevemente per meglio capirne le dinamiche orografiche e idrografiche.

La Val di Chiana è una conca intermontana appenninica delimitata da due crinali paralleli disposti in direzione nord - ovest sud - est. Il primo crinale separa la Val di Chiana dalla Val d'Orcia e dalla Valle dell'Ombrone, ed ha tra i monti maggiori il Monte Cetona (1148 mt) e il poggio di Pietraporciana (847 mt). L'altro separa la Val di Chiana dalla Val Tiberina, tra le punte più alte incontriamo l'Alta di Sant'Egidio (1056 mt) appartenente ai Monti Cortonesi. Al centro della valle scorre il Canale Maestro della Chiana che fa parte del bacino idrografico dell'Arno

I confini geografici sono rappresentati a est dalla Val Tiberina di cui il Lago Trasimeno costituisce il confine fisico, a ovest dalla Valle dell'Ombrone e dalla Val d'Orcia, a nord dal Val d'Arno Superiore e dal Casentino, infine come limite inferiore prendiamo la Val di Chiana romana, che si trovava anticamente nello Stato Pontifico e parte dall'argine di separazione presso Chiusi e si estende fino a Fabbro.

La Val di Chiana ha una lunghezza di circa 50 km ed un'estensione di 800 kmq, da un punto di vista amministrativo interessa 2 regioni, 3 province, ossia Siena, Arezzo e Perugia e 20 comuni.

Le altitudine massime che si raggiungono non sono superiori a 900 mt s.l.m., mentre la zona di fondovalle ha una media di 250 mt s.l.m.

Nel fondovalle scorre parallelamente ai due crinali, il Canale Maestro della Chiana che a causa dell'inversione del fondovalle, nasce dal lago di Montepulciano ed è tributario del bacino dell'Arno, anziché del Tevere come era un tempo.

La Val di Chiana Toscana finisce presso Chiusi Scalo dove è stato costruito per motivi politici l'argine di separazione, da lì ha inizio il canale Chianetta che fa parte del bacino tiberino.

Ai lati del Canale Maestro sono stati costruiti gli allaccianti di destra e di sinistra che servono per far smaltire alle acque parte dei detriti; i maggiori affluenti sono, dal lato sinistro, il torrente Esse, il Foenna, il Salarco e il Salcheto che in realtà si immette nel lago di Montepulciano. Sul lato destro il torrente Mucchia, un canale il cui tracciato è totalmente artificiale e che in antichità si pensa collegasse la valle con il lago Trasimeno.

La caratteristica principale di tutti gli affluenti del Canale Maestro è che le loro foci sono state tutte invertite verso nord quando la valle ha mutato la pendenza, il tracciato dei torrenti diviene estremamente regolare, ed è particolarmente affascinante vedere valle e torrente corrispondente che hanno un orientamento diverso.

Ovviamente non è da trascurare il valore del reticolo idrografico minore costituito dalla fitta rete di canalizzazioni che segna il solco vallivo.

I laghi principali sono il lago di Montepulciano e quello di Chiusi, sarebbe improprio chiamarli in questo modo in quanto si tratta di aree paludose mai bonificate ma di un'importanza faunistica e naturalistica di notevole valore.

10.2 Uso del Suolo

La carta dell'uso del suolo descrive il tipo di uso che l'uomo fa delle specie vegetazionali presenti in un territorio. In un'ottica interpretativa è evidente che con tale tematismo si hanno le prime conferme riguardo le relazioni che si innescano tra uomo e natura.

Il sistema che ha permesso la lettura e codifica dell'uso del territorio aperto è il Corine Land Cover, un progetto realizzato nel 2000 che ha avuto il fine di creare una copertura di uso del suolo per alcune regioni italiane in ottemperanza delle richieste di monitoraggio volute dalla Comunità Europea.

Il Corine Land Cover è organizzato per livelli di approfondimento, a un maggiore livello corrisponde un classe di appartenenza di maggior dettaglio.

Da questa analisi sono emersi alcuni aspetti importanti di questo territorio, emerge principalmente il fondovalle che è ricoperto di seminativi che rappresentano la base dell'economia agricola chiusina.

Nelle zone collinari si trovano le colture di pregio, oliveti e vigneti. Gli oliveti si trovano a quote più alte sempre nei pressi dei centri abitati e ve ne sono alcuni con terrazzamenti di notevole valore paesaggistico.

Le colture di pregio sono disposte tipicamente in collina, la loro presenza a valle infatti è improbabile poiché soffrono per il ristagno delle acque, mentre l'alta collina non sarebbe adatta da un punto di vista morfologico; oliveti e vigneti vengono realizzati storicamente nei pressi dei centri abitati, tale scelta è legata all'esigenza di proteggere e controllare le colture di pregio.

Le colture promiscue sono ovviamente collocate a ridosso dei centri abitati, l'influenza urbana con la presenza di orti determina una parcellazione maggiore.

Le zone boscate e i pascoli sono ovviamente in alta collina, ma lo studio del settore ecologia vegetale specifica e interpreta in maggior dettaglio la classe Corine Land Cover 3: territori boscati e ambienti seminaturali.

Infine è importante ricordare la presenza delle aree umide intorno al lago, aree da tutelare e che già sono oggetto di un ANPIL e di un SIR *(SIR n° 95; SIC/ZPS IT5190009; Lago di Chiusi).*

Le voci contenute nel Corine Land Cover 2000 sono state raggruppate ai fini di una migliore interpretazione del patrimonio territoriale.

1. CLASSE 1 Superfici artificiali (7,7 kmq, 13% dell'intero territorio comunale)

Rappresentano i terreni modellati dall'uomo. In questa categoria vi ricadono quindi:

- le zone urbanizzate, che comprendono i "tessuti urbani continui", cioè quegli spazi strutturati da edifici e viabilità in cui la densità è estremamente alta e i "tessuti urbani discontinui", cioè spazi di grandezza non trascurabile in cui coesistono edifici, viabilità e suolo nudo distribuiti in modo discontinuo e disgregato.
- le zone industriali o commerciali e strutture accessorie, cioè aree a copertura artificiale, che si distinguono nettamente dall'abitato per la loro funzione industriale o commerciale. Fanno parte di questa categoria anche le autostrade, ferrovie e spazi accessori con una larghezza minima di 100 mt.
- le zone estrattive, zone in cui si pratica l'estrazione di materiale a cielo aperto (cave di sabbia e pietre o miniere a cielo aperto). Sono escluse le cave di sabbia nei letti dei fiumi e le cave sommerse. Sono compresi gli edifici e le installazioni industriali associate a tale attività.

2. CLASSE 2 Superfici agricole urbanizzate (36,06 kmq, 63% dell'intero territorio comunale):

- seminativi: superfici coltivate regolarmente e arate, generalmente sottoposte ad un sistema di rotazione. Si distinguono in due ulteriori categorie a seconda del sistema di irrigazione: seminativi in aree non irrigue e seminativi in aree irrigue.

Colture permanenti: colture non soggette a rotazione che occupano il terreno per un lungo periodo di tempo prima dello scasso e della ripianatura. Generalmente si tratta di colture legnose pregiate, in particolare:

- vigneti, superfici piantate a vigna. Alcuni appezzamenti presentano una sistemazione agricola a gradoni.
- frutteti: colture pure o miste di specie produttrici di frutta associate a superfici stabilmente erbate. Ne fanno parte anche i castagneti da frutto e i noceti.
- oliveti: superfici piantate ad olivo, comprese particelle miste olivo-vite. Anche in questa categoria si possono trovare le sistemazioni a gradoni.
- i "sistemi colturali e particellari complessi", zone agricole eterogenee cioè quel mosaico di piccoli appezzamenti con varie tipi di colture, da temporanee a permanenti, come gli orti.

3. CLASSE 3 Territori boscati e ambienti seminaturali (9,27 kmq, 16% dell'intero territorio comunale)

Rappresentano "il polmone verde" del sistema territoriale. Nello studio dell'ecologia vegetale ve ne una descrizione e quantificazione fino al quinto livello di Corine Land Cover, a seguire una breve elencazione:

Zone boscate:

- boschi di latifoglie
- boschi di conifere

Zone caratterizzate da vegetazione arbustiva e erbacea:

- brughiere e cespuglieti

Zone aperte con vegetazione rada o assente:

- spiagge, sabbie, dune

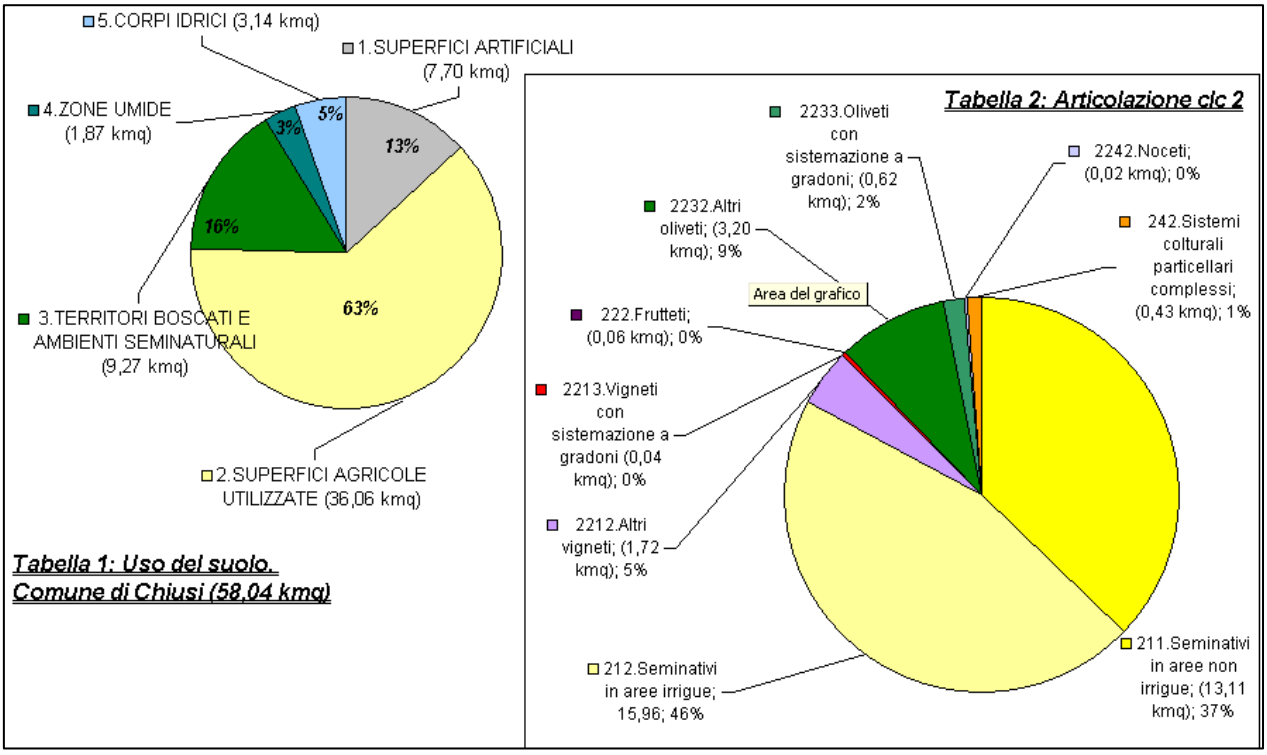
4. CLASSE 4 Zone umide (1,87 kmq, 3% dell'intero territorio comunale): zone stabilmente ricoperte da acqua stagnante o tendenti all'impaludamento. Nella realtà chiusina sono totalmente rappresentati da canneti a fragmite lungo la fascia attorno al lago.

5. CLASSE 5 Corpi idrici (3,14 kmq, 5% dell'intero territorio comunale): corsi d'acqua, canali e bacini d'acqua. In particolare vi troviamo il sistema del lago e della rete idrica superficiale presente sul territorio comunale.

Come già introdotto, lo studio dei territori boscati, delle zone umide e dei corpi idrici sarà meglio articolato negli studi di settore relativi. Riportiamo qui una tabella e un grafico riassuntivo della situazione del patrimonio territoriale dettagliato sulla classe CLC 2, superfici agricole utilizzate.

Tab. Uso del Suolo: Corine Land Cover

1.SUPERFICI ARTIFICIALI (kmq)	7,70		
2.SUPERFICI AGRICOLE UTILIZZATE (kmq)	36,06	211.Seminativi in aree non irrigue	13,11
		212.Seminativi in aree irrigue	15,96
		2212.Altri vigneti	1,72
		2213.Vigneti con sistemazione a gradoni (0,04 kmq)	0,04
		222.Frutteti	0,06
		2232.Altri oliveti	3,20
		2233.Oliveti con sistemazione a gradoni	0,62
		2242.Noceti	0,02
		242.Sistemi colturali particellari complessi	0,43
3.TERRITORI BOSCATI E AMBIENTI SEMINATURALI (kmq)	9,27		
4.ZONE UMIDE (kmq)	1,87		
5.CORPI IDRICI (kmq)	3,14		



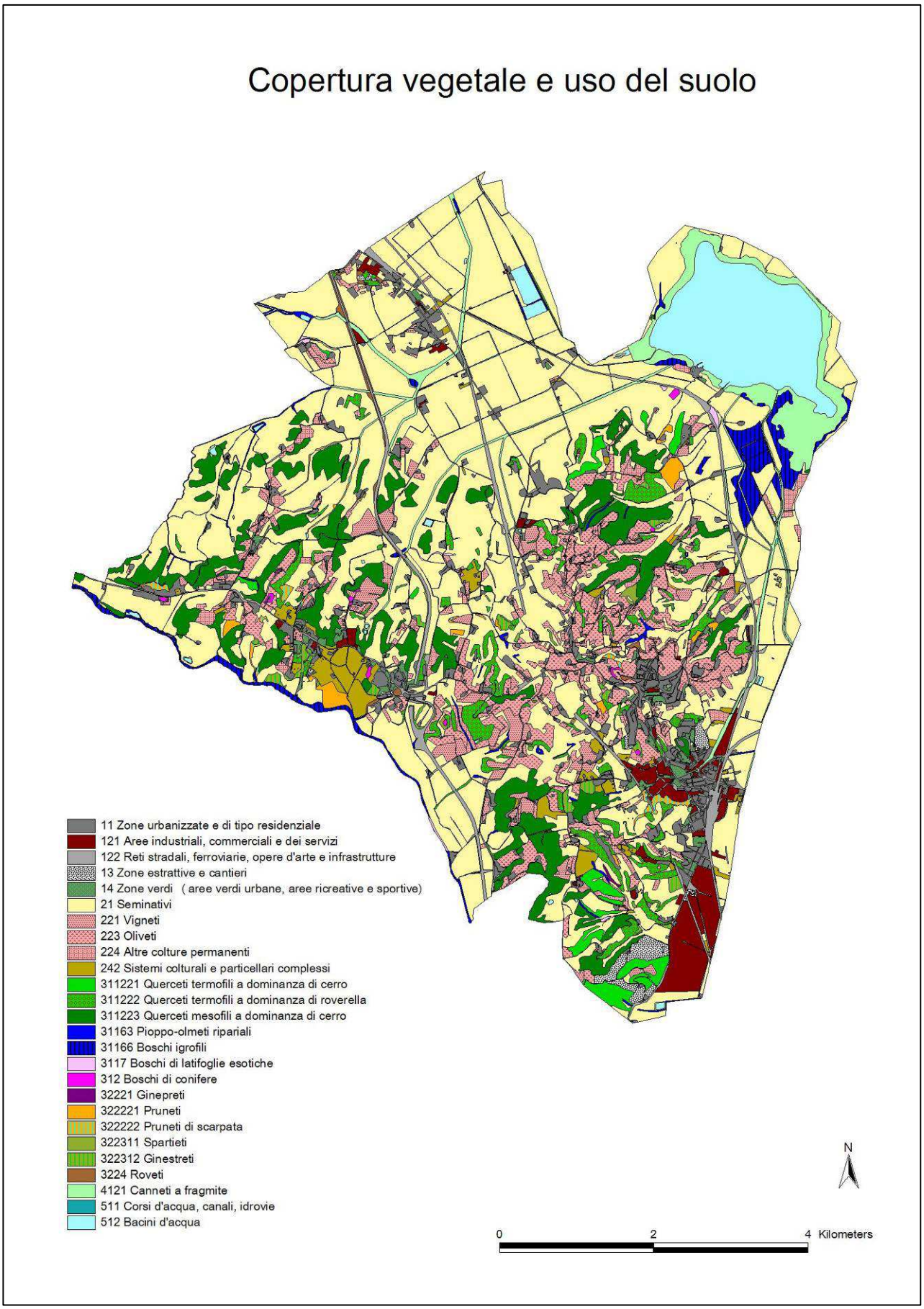


Fig. Copertua vegetale e Uso del Suolo: Corine Land Cover

10.3 Forme del paesaggio agrario

L'uso del suolo si riferisce alla situazione attuale, o per lo meno di anni recenti, e non alle forme storiche del paesaggio: non possediamo indicatori della dinamica dell'uso del suolo, se non le immagini che ci restituiscono le foto aeree rilevate nel 1954 dall'IGM (il "volo GAI", disponibile anche in versione digitale come ortofotocarta), che mostrano un disegno intensivo e geometrico dei campi tanto nelle sabbie che nelle argille e nei fondovalle, con differenze dovute alla maggiore o minore copertura arborea. La situazione attuale va dunque letta come risultato di un processo durato 50 anni durante il quale la situazione è profondamente mutata, come sappiamo, ma non fino al punto di cancellare alcune relazioni strutturali fra la qualità del suolo e quella delle colture. Il profilo che ricaviamo per ciascun tipo di paesaggio in termini di uso del suolo fornisce ancora una traccia per valutare quali forme sono più caratteristiche di un tipo piuttosto che un altro, e dunque di separare le forme "attese", coerenti con le componenti storiche, da quelle dovute ad alterazioni più o meno drastiche e in certa misura reversibili.

La risorsa "paesaggio" comprende una serie di valori e di problematiche che risultano dalla sovrapposizione di campi di ricerca diversi, come la geomorfologia, la produzione agraria, i beni culturali. Ciascun campo usa linguaggi diversi per definire strutture e dinamiche in modo indipendente: nella relazione fra questi linguaggi si colloca la definizione dei valori paesistici, che si configurano come le forme assunte in un determinato momento storico, quello attuale, ma che risultano da processi di lungo periodo dei quali si sono perse le ragioni economiche e sociali. Con il profondo mutamento intervenuto negli ultimi cinquant'anni la risorsa paesaggio non è più il prodotto di relazioni virtuose fra interessi sociali e produttivi, fra vincoli ambientali e sedimentazione di saperi, ma dovrà necessariamente affidarsi a nuove regole per mantenere almeno alcuni dei caratteri sui quali si fondavano i valori ereditati dal passato: regole che vanno pensate prima di tutto come scelte culturali, prima che economiche o anche urbanistiche. Qualsiasi valutazione delle forme attuali dipende quindi in larga misura dal grado di corrispondenza con le forme del passato, non per nostalgia ma per il riconoscimento oggettivo del valore culturale, e quindi sociale, che queste ancora possiedono. L'obiettivo è quello di distinguere le forme che merita (prioritariamente) di conservare, da quelle che possono essere opportunamente recuperate, da quelle che vanno orientate verso soluzioni radicalmente nuove. Questo lavoro propone di considerare separatamente, per ciascuno dei tipi di paesaggio, le situazioni nelle quali si ritiene che si possano riconoscere forme che non corrispondono alle attese. Gli strumenti per guidare una riconversione nel senso desiderato possono inoltre variare dalla concessione edilizia, nelle pertinenze degli edifici storici, ai piani di miglioramento agricolo nella maggior parte dei casi, con possibili ricadute finanziarie nella valutazione dei cosiddetti oneri verdi. La disciplina del Piano partirà quindi dalle emergenze emerse dal quadro conoscitivo e prevederà forme di tutela e/o di sviluppo sostenibile del territorio.

Le categorie che rappresentano il territorio del Comune di Chiusi, in base a quanto fin qui descritto, sono:

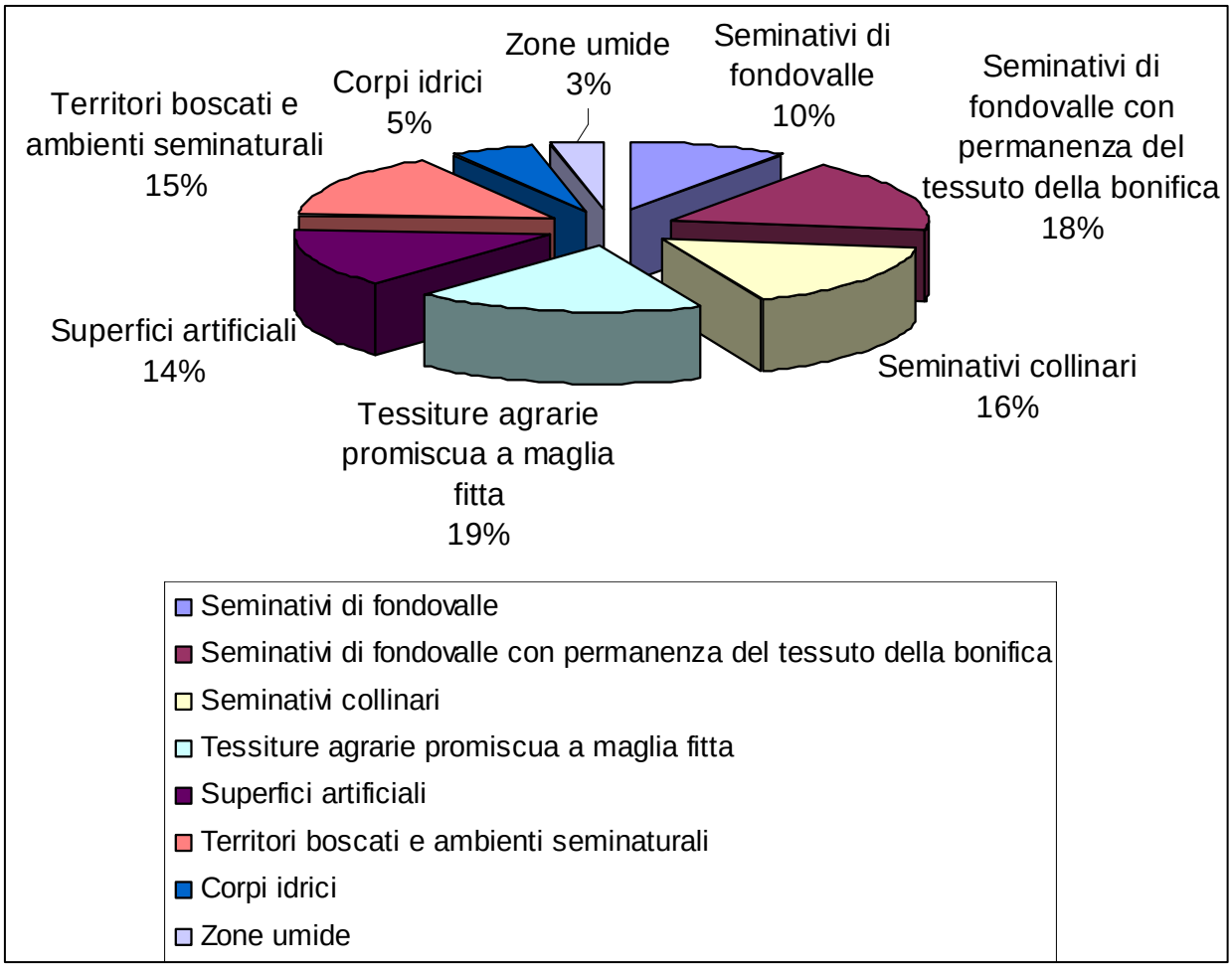
Tab. Forme del paesaggio agrario

LEGENDA	AREA (mq)
Seminativi di fondovalle	5.833.069,13
Seminativi di fondovalle con permanenza del tessuto della bonifica	10.074.738,75
Seminativi collinari	9.384.746,42
Tessiture agrarie promiscua a maglia fitta	10.650.752,11
Superfici artificiali	8.018.398,50
Territori boscati e ambienti seminaturali	8.914.388,23
Corpi idrici	3.143.606,12
Zone umide	1.878.041,16

I seminativi di fondovalle con permanenza del tessuto della bonifica e la tessitura agraria promiscua a maglia fitta sono le più consistenti sul territorio. Queste due forme di paesaggio insieme ai territori boscati e alle zone umide, sono sicuramente la ricchezza e la peculiarità del patrimonio territoriale di Chiusi.

Il "segno storico" della bonifica è ancora leggibile nel disegno dei campi, nella rete scolante idrica e nella loro disposizione morfologica. Questo rappresenta sicuramente un valore paesaggistico da tutelare e nel rispetto del quale disciplinare lo sviluppo del territorio.

Tab. Forme del paesaggio agrario



CAP. 11 I BENI STORICO-ARCHITETTONICI DEL TERRITORIO APERTO

11.1 I fase: identificazione

Il punto di partenza per l'identificazione dei beni storico architettonici del territorio aperto è stato il precedente censimento realizzato nel 1990 a cura degli architetti Viviani-Garassino-Poggiali, il quale aveva definito una lista di edifici e complessi di valore storico-architettenico ricadenti sia nel territorio aperto sia in parte all'area urbana sulla base di più fattori: confronto cartografico con il Catasto Leopoldino del 1825 e il Catasto all'Impianto del 1936, e un giudizio sulla presenza o meno dei caratteri architettonici o ambientali di interesse o di qualche valore.

La nostra impostazione è stata quella di integrare l'elenco la schedatura precedente con gli edifici e complessi rimasti esclusi ma presenti nella cartografia e con relativo toponimo, e di contro invece di eliminare dal totale schede quelli ricadenti nell'area urbana così come definita dall'ultima delibera comunale secondo il codice della strada, e rimandare gli stessi agli approfondimenti del quadro conoscitivo da redigere in sede di Regolamento Urbanistico.

11.2 II fase: schede di censimento

Data l'entità delle operazioni di censimento si è optato per una schedatura sintetica che rileva per ogni nucleo e\o per ogni edificio le caratteristiche principali utili a una valutazione cognitiva generale delle caratteristiche storiche e dello stato attuale dell'insediamento rurale, per una definizione delle politiche e quindi della normativa per il territorio aperto. Si è cercato quindi di indirizzare l'indagine non tanto sugli elementi descrittivi architettonico-costruttivi, ma quanto sui caratteri storico-tipologici e sulle valutazioni degli elementi di valore e anche delle alterazioni subite.

D'altra parte si è voluto approfittare di un rilevamento a tappeto così esaustivo per rilevare tutte le costruzioni presenti nei nuclei oggetto dell'indagine: non solo gli edifici di valore, ma anche gli edifici di costruzione recente e quelli di tipo precario, come baracche e tettoie, in modo da rilevare con esattezza tutti i volumi costruiti al momento dell'indagine e fornire in tal modo all'Amministrazione Comunale un valido strumento di valutazione dei progetti di trasformazione edilizia.

Le schede di censimento sono così articolate:

- *Dati generali*
- *Documentazione cartografie storiche*
- *Situazioni vincoli presenti sul territorio*
- *Impianto tipologico funzionale*
- *Destinazione d'uso prevalente*
- *Posizione e intorno ambientale*
- *Elementi tipologici*
- *Accessibilità*
- *Recinzioni*
- *Alterazioni*
- *Sistema del verde*
- *Giudizio sintetico sul valore architettonico*
- *Giudizio sintetico sul valore paesaggistico*
- *Stato di conservazione*
- *Note*
- *Documentazione fotografica*

DATI GENERALI	SCHEDA N°
Riferimenti Catastali	
Localizzazione	
Toponimo	DATA

DOC. CARTOGRAFIE STORICHE	VINCOLI
☐ Edificio presente al 1825	☐ EX 1089/39
☐ Edificio presente al 1946	

IMPIANTO TIPOLOGICO FUNZIONALE

☐ Chiesa-Canonica	☐ Villa-Fattoria
☐ Fornace	☐ Podere multiplo
☐ Villa	☐ Casa padronale\Villino e casa colonica
☐ Fattoria	☐ Mulino
☐ Castello (Nucleo in castello)	☐ Podere(casa colonica e annessi); Elencare gli annessi
☐ Aggregato di case coloniche	

DESTINAZIONE D' USO PREVALENTE

☐ Disuso\Abbandono	☐ Agriturismo
☐ Residenza principale	☐ Attività ricettiva
☐ Residenza secondaria	☐ Attività commerciale
☐ Residenza frazionata	☐ Servizi pubblici
☐ Residenza agricola	☐ Lavori in corso
☐ Azienda agricola	☐ Annesso agricolo (Scrivere se fienile, rimessa, etc...)

POSIZIONE E INTORNO AMBIENTALE	ELEMENTI TIPOLOGICI	ACCESSIBILITA'
☐ Pianura	☐ Fontana, Vasca (Troscia)	☐ Strada aperta
☐ Pendio	☐ Pozzo	☐ Strada chiusa
☐ Crinale	☐ Aia	☐ Strada asfaltata
	☐ Serra	☐ Strada brecciata
		☐ Strada sterrata

RECINZIONI	ALTERAZIONI	SISTEMA VERDE	
☐ Assente	☐ Assenti	☐ Orto	☐ Vegetazione spontanea\Incolto
☐ Muro di cinta	☐ Muri in cemento	☐ Prato	
☐ Inferriate	☐ Baracche precarie	☐ Giardino	
☐ Siepe viva	☐ Garage Interrato	☐ Parco	
☐ Rete metallica	☐ Parcheggi	☐ Viale alberato	
☐ Cancello	☐ Piscina	☐ Presenza alberi di pregio (specif. quali)	
	☐ Pavimen. incongrue		

VALORE ARCHITETTONICO	VALORE PAESAGGISTICO
☐ Eccezionale\Monumentale	☐ Eccezionale\Monumentale
☐ Buono	☐ Buono
☐ Medio	☐ Medio
☐ Scarso	☐ Scarso

STATO DI CONSERVAZIONE	NOTE
☐ Buono	
☐ Medio	
☐ Cattivo	
☐ Rudere	

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

In sintesi le schede contengono tre categorie di informazioni: in primo luogo l'edificio è localizzato; quindi vi è un'esposizione sintetica delle caratteristiche storiche, tipologiche, delle destinazioni d'uso e dello stato di conservazione, evidenziando le eventuali manomissioni. Volendo mettere in evidenza le relazioni dell' edificato con l'intorno, è stata individuata la posizione orografica, la qualità delle aree scoperte di pertinenza, la presenza di elementi o annessi significativi. In ultima fase si è proceduto ad una suddivisione del patrimonio edilizio in 4 classi di valore sdoppiato in due significati: architettonico e paesaggistico.

La compilazione della scheda è affiancata dalla documentazione fotografica.

11.3 III fase: operazione di censimento con sopralluoghi

Le operazioni di censimento si sono concluse con un totale di 255 beni censiti.

Preceduta da una campagna di informazione ai cittadini per preannunciare i sopralluoghi, le operazioni hanno avuto inizio nel giugno del 2006 e sono terminate nel settembre del 2007.

E' stato possibile, a volte in più sopralluoghi, censire tutti gli oggetti individuati tranne un bene storico per mancata volontà del proprietario.

11.4 Parametri riassuntivi e valutazioni conclusive

Dalle schede di rilevamento emergono alcuni elementi essenziali per delineare la realtà del sistema insediativo del territorio aperto chiusino.

Le riflessioni e le tabelle che seguono saranno la base della sintesi esplicativa e normativa nonché delle cartografie tematiche.

- *Cartografie storiche e vincoli:* Per ogni scheda censita si è ritenuto opportuno inserire anche il dato dell'analisi delle cartografie storiche e in particolare: Catasto Leopoldino 1830, Catasto all'Impianto 1936 e Mosaico Catastale Regionale databile intorno al 1970. Come si evince dalla tabella gran parte dei nuclei oggetto del censimento erano già presenti al Catasto Leopoldino.

Cartografi e storiche	Scheda con nessun dato storico	4%
	Scheda presente nel 1830 (totale o in parte)	63%
	Scheda presente nel 1936 (totale o in parte)	18%
	Scheda presente nel 1970 (totale o in parte)	15%

Soltanto tre schede risultano vincolate ai sensi ex art.10 D.LGL 42/2004 Codice urbani (ex 1089/39), tra cui naturalmente il complesso di Dolciano.

- *Impianto tipologico funzionale*: l'attribuzione ad ogni scheda di un dato sintetico che ne esprime il carattere tipologico-funzionale ci aiuta a individuare la struttura funzionale del territorio rurale e a meglio interpretarne i cambiamenti. Le categorie scelte rispecchiano il ventaglio delle tipologie presenti nel territorio aperto, così alla casa colonica e ai suoi annessi è stato attribuito il termine di Podere, proprio per sottolinearne il carattere unitario e la relazione con il territorio, distinguendola da unità rurali più ampie come gli aggregati di case coloniche. Ugualmente è stata distinta la Villa-Fattoria, comprendente anche edifici per la gestione economica, dalla Villa vera e propria. Anche la distinzione tra chiesa e chiesa-canonica sta a sottintendere la presenza o meno di una comunità rurale.

Impianto tipologico funzionale	aggregato in case coloniche	3,0%
	attività ricettiva	0,5%
	casa padronale	1,0%
	chiesa-canonica	6,0%
	fornace	1,0%
	mulino	0,5%
	podere	0,5%
	podere (casa colonica e annessi)	78,0%

	podere multiplo	4,0%
	serbatoio acquedotto	0,5%
	villa-fattoria	5,0%
	villino e casa colonica	1,0%

- *Destinazione d'uso prevalente*: la perdita delle funzioni agricole e la trasformazione degli insediamenti rurali in edifici è sicuramente una caratteristica anche del territorio rurale di Chiusi. Il numero delle aziende agricole è calato in favore delle residenze secondarie e delle attività ricettive e agriturismi. Questo comporta delle trasformazioni fisiche degli edifici che alterano non solo le caratteristiche architettoniche ma anche il rapporto con la campagna circostante. La trasformazione sia d'uso che fisica investe anche gli annessi, danneggiando notevolmente l'impianto originario del bene. Il frazionamento è per adesso una dinamica sotto controllo, ma considerando l'impatto che ha sul paesaggio (più recinzioni, più garage, più muri,…) sarà opportuno tenerne conto nella parte normativa.

	Numero schede censite in cui è presente questa voce		Percentuale
Destinazione d'uso prevalente	Agriturismo	54	10%
	Annesso agricolo	24	5%
	Attività commerciale	4	1%
	Attività ricettiva	14	3%
	Azienda agricola	87	17%
	Disuso\Abbandono	52	10%
	Lavori in corso	23	4%
	Residenza agricola	37	7%
	Residenza frazionata	44	8%
	Residenza principale	113	21%
	Residenza secondaria	66	13%
	Servizi pubblici	3	1%

Nei dati che seguono risulta molto interessante il dato delle posizione ambientale dove il pendio rappresenta più della metà delle schede censite.

Nelle alterazioni, le categorie più diffuse sono le pavimentazioni incongrue, le baracche precarie e le tettoie. Da notare anche un 17% di alterazioni assenti.

Infine il dato relativo all'accessibilità e alle recinzioni, fa emergere una tendenza a recintare la propria proprietà specialmente negli ultimi anni, forse per un desiderio di sicurezza fisica, e ad mantenere e ad asfaltare la strada d'accesso. Questo si potrebbe anche leggere come un uso vivo del patrimonio edilizio diffuso e una volontà tenere in buono stato i nuclei rurali.

Seguono altri dati di sintesi relativi alle diverse categorie esaminate:

Posizione ambientale	crinale	26%
	pendio	56%
	pianura	18%

Elementi Tipologici	aia	35,0%
	forno	1,0%
	serra	2,0%
	concimaia	0,5%
	cisterna raccolta acqua	7,0%
	fontana-vasca	3,0%
	pozzo	51,0%
	troscia	1,0%
	vasca	0,5%

		Numero schede censite in cui è presente questa voce	Percentuale
Alterazioni	assenti	58	17,0%
	ampliamenti	12	4,0%
	baracche precarie	48	14,0%
	garage	17	5,0%
	pavimentazioni incongrue	123	35,0%
	parcheggi	12	4,0%
	piscina	22	7,0%
	muri in cemento	16	5,0%
	tettoie	30	9,0%

		Numero schede censite in cui è presente questa voce	Percentuale
Recinzioni	assenti	74	11,0%
	muro di cinta	182	28,0%
	inferriate	37	6,0%
	siepe viva	77	12,0%
	rete metallica	132	20,0%
	cancello	146	23,0%

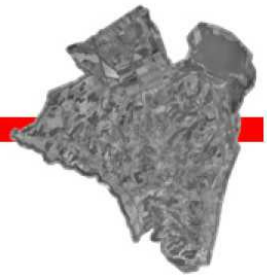
Accessibilità	Strada aperta	40%
	Strada chiusa	10%
	Strada sterrata	17%
	Strada asfaltata	33%

- *Valore architettonico e paesaggistico*: l'attribuzione del valore architettonico e del valore paesaggistico nasce naturalmente da concetti differenti anche se si sono costruite quattro classi (scarso, medio, buono, eccezionale-monumentale) per entrambe le valutazioni. Il valore architettonico si relaziona alla tipologia dell'edificio o complesso, al grado dell'integrità dei suoi elementi, al pregio dei caratteri morfo tipologici. Fondamentale è invece nella valutazione del valore paesaggistico la posizione orografica del nucleo e dei coni visivi sul paesaggio e sul circostante territorio.
- *Stato di conservazione*: I valori di questo parametro, che riflette il grado di trasformazione degli edifici (buono, medio, cattivo,rudere), riflettono un grado crescente di interventi di alterazione. L'elevata percentuale dei beni in buono stato ci fa capire che il patrimonio edilizio diffuso è *vivo*, la gente ci abita e provvede alle adeguate manutenzioni. Il problema che questo Piano dovrà risolvere, sarà disciplinare le giuste categorie di intervento.

		Numero schede	Percentuale
Valore architettonico	scarso	88	35,0%
	medio	97	38,5%
	buono	67	26,0%
	eccezionale\monumentale	1	0,5%
Valore paesaggistico	scarso	68	27,0%
	medio	91	36,0%
	buono	93	36,5%
	eccezionale\monumentale	1	0,5%
Stato di conservazione	rudere	5	2,0%
	cattivo	30	12,0%
	medio	43	17,0%
	buono	176	69,0%

11.5 Esempio Scheda Censimento Beni Storici Architettonici

COMUNE DELLA CITTÀ DI CHIUSI
Provincia di Siena



Censimento beni storici architettonici del territorio aperto

Scheda n°	**137**
Toponimo	**Montebello**
Localizzazione	
Data rilievo	**30/05/2007**



Ortofoto 2005



Catasto Leopoldino 1830 o Carta Tecnica Regionale

Analisi cartografie storiche: presente nel 1830

Vincoli: non presenti

Impianto tipologico funzionale:
podere (casa colonica e annessi)

Elenco annessi:
rimessa attrezzi, tettoia, capanna

Destinazione d'uso:
azienda agricola, agriturismo, attività ricettiva

Posizione e intorno ambientale:
pendio

Elementi tipologici:
aia, forno

Recinzioni:
muro di cinta, inferriate,cancello

Alterazioni:
pavimentazioni incongrue, tettoia, terrazzo, portico

Sistema Verde:
prato

Alberi di pregio:
castagno, quercia, cipressi

Stato di Conservazione:
buono

Accessibilità:
strada aperta, strada brecciata

Valore architettonico:
medio

Valore paesaggistico:
medio

Note:

Censimento beni storici architettonici del territorio aperto Scheda n° 137









Censimento beni storici architettonici del territorio aperto Scheda n° 137









