



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
DELLE POLITICHE TERRITORIALI,  
AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'

Il Direttore Generale

UT  
SINDACO

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

Allegati

Risposta al foglio  
Numero

Oggetto : Comune di Chiusi – Piano strutturale - adozione Delibera di C.C. n. 118 del 21/12/2011,  
osservazione ai sensi dell'art. 17 della LR 1/2005

COMUNE DELLA  
CITTA' DI CHIUSI (SI)

- 9 MAR. 2012

PROT. N° 3691 CAT 10  
CL. M FASC. 3

E p.c.

Al Sindaco del  
Comune di Chiusi  
53043 CHIUSI

Al Presidente della  
Provincia di Siena  
53100 SIENA

Si trasmette in allegato l'osservazione relativa al Piano strutturale, adottato con Delibera di C.C. n. 118 del 21/12/2011, e trasmessa alla Regione Toscana ns. protocollo n. 6817 del 11/01/2012.

Il Settore Pianificazione del Territorio che ha predisposto l'osservazione è a disposizione per gli approfondimenti che saranno ritenuti opportuni, nel quadro della collaborazione istituzionale e tra le strutture tecniche prevista dalla Legge Regionale sul Governo del Territorio.

Cordiali saluti

Il Direttore Generale  
(Arch. Riccardo Barucco)



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

DIREZIONE GENERALE  
POLITICHE TERRITORIALI,  
AMBIENTALI E PER LA MOBILITA'

Area di coordinamento  
Pianificazione territoriale e paesaggio

Settore pianificazione territoriale

AOO-GRT Prot.  
da citare nella risposta

Data

**Oggetto: Comune di Chiusi (SI). Adozione Piano strutturale – Deliberazione di C.C. n. 118 del 21.12.2011. Osservazione regionale, ai sensi dell'art.17 della l.r. 1/2005.**

Il Comune di Chiusi, con Delibera di Consiglio Comunale n. 118 del 21/12/2011, ha adottato il Piano strutturale ai sensi dell'art.17 della l.r. 1/2005.

La presente osservazione, nella quale si evidenziano gli elementi da approfondire in relazione alla coerenza con gli atti della programmazione e pianificazione territoriale regionale, viene formulata anche nello spirito di collaborazione ed al fine di contribuire al miglioramento della qualità tecnica dell'atto e per l'efficacia dell'azione amministrativa ai sensi dell'art. 27 della l.r. 1/05.

#### **DIMENSIONAMENTO E SOSTENIBILITA'**

Ai sensi dell'art. 4 "*Disposizioni generali sul dimensionamento*" del Regolamento di attuazione n. 3/R della LR 1/2005, la "sostenibilità" delle dimensioni massime degli insediamenti sono stabilite nel piano strutturale e deve essere comprovata dagli esiti della valutazione integrata.

Per quanto concerne le 69 previsioni inattuate del PRG vigente, pari a mc 1.051.437, che costituiscono solo una percentuale delle previsioni totali di PS (pari a mc 1.398.251, oltre mc 60.000 per funzioni agricole e connesse), il documento di valutazione individua 5 interventi *non realizzabili* per il rischio idraulico, attribuisce la *compatibilità condizionata* ai restanti 64 interventi di PRG in funzione del rischio di tipo idraulico e geomorfologico. Per tutte queste previsioni non viene effettuata la valutazione rispetto al PIT e all'Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica (Del. C.R. n. 32 del 16/6/2009.)

Un approfondimento valutativo di carattere programmatico urbanistico è effettuato per 6 dei 64 interventi, considerati i più importanti dal PRG vigente e pari al 17,1% del pregresso di PRG, tuttavia anche tale valutazione non prende in considerazione la verifica di coerenza con il PIT.

La disciplina di salvaguardia "*Norme transitorie inerenti le trasformazioni edilizie consentite nel periodo antecedente l'efficacia del RU*", di cui all'art. 159 delle *Norme tecniche di attuazione* di PS, che ammette la realizzazione di tutte le 64 previsioni inattuate del PRG vigente, recepisce solo parzialmente gli esiti della valutazione integrata, laddove pur condizionando la realizzabilità degli interventi alle normative di PS, così come previste negli statuti del suolo e dell'acqua, disattende l'indirizzo generale del documento di valutazione, che subordina l'attuazione delle operazioni di trasformazione urbana ad un *regolamento urbanistico organico*, stante l'importanza delle stesse.

Ciò premesso, non si ritiene ammissibile escludere dalle misure di salvaguardia interventi complessi, che siano essi derivanti dal PRG vigente o da strategie di PS, la cui sostenibilità ambientale e paesaggistica non sia stata preventivamente verificata rispetto al PIT e all'Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica.

Tale verifica, da svolgere in sede di piano strutturale, avrebbe anche lo scopo di individuare quali ambiti di trasformazione dovranno essere soggetti a PCI e a piani attuativi, facenti riferimento alle *Aree di trasformazione integrata* disciplinate dal PS.

Le previsioni complessive di PS sono raggruppate in due macrocategorie di interventi urbanistici edilizi, definiti "CRUE" e "NU".

La categoria "CRUE", ricomprende il recupero edilizio, il completamento e il recupero urbanistico, dove gli interventi di completamento e recupero urbanistico riguardano le diverse fattispecie della demolizione e ricostruzione, la ristrutturazione con ampliamento, la nuova edificazione di completamento, la nuova edificazione nell'ambito di PMAA, la ristrutturazione urbanistica e la ricostruzione di ruderi.

La categoria "NU" riguarda gli interventi di nuova edificazione su aree libere da sottoporre a preventiva urbanizzazione.

A tale riguardo si rende necessario ricondurre le suddette tipologie d'intervento, di cui all'art. 78 della LR 1/2005 *Trasformazioni urbanistiche ed edilizie*, impropriamente raggruppate all'interno della macrocategoria CRUE, nell'alveo del *recupero* o del *nuovo impegno di suolo*.

Le tabelle delle *Norme tecniche di attuazione* relative alle *Dimensioni massime degli interventi*, riferite a ciascuna Utoe, non riportano il dato relativo alle "previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della valutazione di cui all'art. 6", così come disciplinato dall'art. 5 "Quantificazione delle dimensioni massime sostenibili" del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 n. 3/R.

Si rileva che le tabelle di PRG, contenute nel documento di valutazione, non riportano i dati relativi al sottosistema funzionale n.3 Santa Caterina - Poggio Gallina, risultando quindi incomplete.

Ciò premesso, si rende necessario integrare le tabelle delle NTA, specificando le quote di s.u.l. derivanti dai trascinamenti di PRG, distinguendo il *recupero* dai *nuovi impegni di suolo*.

Dall'analisi delle tabelle dimensionali di PS emerge che le previsioni complessive di nuova urbanizzazione "NU", costituiscono il 30% della s.u.l. totale degli interventi da attuarsi (CRUE + NU).

In particolare gli interventi di nuova urbanizzazione "NU", legati alla sola destinazione residenziale, nelle Utoe 2, 3 e 4 rappresentano ben il 43% delle previsioni da attuarsi nelle fattispecie CRUE e NU.

In considerazione del fatto che nell'Utoe 4 di Chiusi Scalo non sono previsti interventi di nuova urbanizzazione, si evidenzia come tale strategia disincentivi l'interesse ad operazioni di recupero edilizio ed urbanistico in tale Utoe a favore dell'urbanizzazione di aree a caratterizzazione agricola, ricomprese nel perimetro delle UTOE 2 e 3.

Considerato che la fattispecie CRUE ricomprende anche interventi di nuova edificazione in ambito urbano e rurale, che incidono sul nuovo consumo di suolo e sulla permeabilità dei terreni, si ritiene necessario distinguere le operazioni di recupero da quelle di nuova edificazione, allo scopo di effettuare adeguate valutazioni di sostenibilità.

## DISCIPLINA DELLE UTOE

### Utoe n.2, Propaggini di Chiusi Città e Utoe n.3, Santa Caterina - Poggio Gallina

Per quanto attiene l'Utoe n. 2, la strategia di PS relativa alla funzione residenziale conferma alcune previsioni pregresse e prevede la realizzazione di 34 alloggi, pari a 3.072 mq di s.u.l., in regime di CRUE e di ulteriori 119 alloggi, pari a 10.758 mq di s.u.l., in regime di nuova urbanizzazione.

Per quanto riguarda l'Utoe n.3 il PS prevede l'edificazione di 87 alloggi pari a 7.879 mq di s.u.l. in regime di nuova urbanizzazione (NU).

Con riferimento alle zone interne alle Utoe, si rileva che le aree del Rione Carducci e di via Petriccia, a ridosso del centro storico di Chiusi e poste sulla linea di crinale, risultano già interessate da uno sviluppo edilizio rispetto al quale sembrano prevedibili piccoli interventi in ampliamento, anche perché le aree sono servite da una rete infrastrutturale a tratti inadeguata. Le aree ancora libere da edificazione, che si collocano a nord della zona del Tiro a segno, si trovano in situazione di forte pendenza orografica. L'ambito di Poggio Gallina è caratterizzato da un attivo sviluppo edilizio a carattere residenziale infatti, la zona a nord del Poggio, in posizione sommitale e panoramica, è attualmente interessata da diversi cantieri per la realizzazione di residenze.

Per quanto emerge dalla cartografia di PS, la zona che si colloca tra il Cimitero e il Podere San Felice risulta prevalentemente caratterizzata da *tessuto agrario promiscuo a maglia fitta*, le aree individuabili

intorno alle località Tiro a scgno, Pozzarelli e Santa Caterina mantengono ancora delle sistemazioni a *terrazzamenti e ciglionamenti*, così come si evince dalla tav. n. PS03 - *"Forme del paesaggio agrario"* del progetto di piano.

La tavola di quadro conoscitivo N U05 *"Carta delle risorse archeologiche"* individua tra il Tiro a scgno, Poggio Gallina e Santa Caterina alcune *aree funerarie ad elevato rischio archeologico*, che costituiscono invariante strutturale ed in quanto tali sono disciplinate dall'art. 37 delle NTA di PS che cita *"limitare comunque le trasformazioni urbanistiche edilizie o infrastrutturali, ..., ai casi di assoluta necessità ed in assenza di alternative localizzative, ..."*.

Ulteriori aree inedificate che si collocano a sud della via Cassia Aurelia, che attraversa Chiusi, sono caratterizzate da *tessuto agrario promiscuo a maglia fitta* con presenza di *terrazzamenti e ciglionamenti*.

Inoltre le *Utoc Propaggini di Chiusi Città e Santa Caterina - Poggio Gallina* ricadono interamente all'interno dell'area soggetta al D.M. 6/10/1970, denominato *"Centro abitato e zona circostante nel comune di Chiusi"*, recante la motivazione *"la zona costituisce un complesso unitario di grande valore paesistico sia per la conformazione orografica del terreno che per la particolare attrattiva della visione panoramica che si gode dall'alto ed anche dalle strade statali..."*.

La sezione 4 della scheda ambito n.19 Val di Chiana del PIT individua tra gli *elementi di degrado* *"l'intenso sviluppo edilizio che ha occupato le zone maggiormente panoramiche dell'area di vincolo occultandone e privatizzandone le viste verso il centro storico di Chiusi."*, mentre si conservano diversi punti di vista dal centro abitato verso la campagna.

Gli *obiettivi per la tutela* individuano: *"la tutela del centro murato di Chiusi, degli aggregati e delle ville fattoria estesa all'intorno territoriale ad essi adiacente per salvaguardia della loro integrità storico-culturale e delle visuali panoramiche da essi offerte"*, *"la tutela dell'immagine dell'area di vincolo..."*, *"la tutela integrale della maglia agraria tradizionale e dei terrazzamenti e ciglionamenti a coltura promiscua presenti nell'area di vincolo"*, *"la tutela dell'immagine dell'area di vincolo legata alle bonifiche sette - ottocentesche con il mantenimento delle sistemazioni..."*.

Le conseguenti *strategie per il controllo delle trasformazioni* prescrivono: *"l'inibizione dei sistemi insediativi lineari lungo la viabilità di rango ...provinciale e su quella non idonea ed adeguata al servizio degli insediamenti"*, la *"riqualificazione degli insediamenti incongrui"*, *"negli insediamenti di nuova formazione prevedere un'articolazione equilibrata di tipi edilizi e spazi pubblici che concorrano alla formazione di ambienti urbani armonici sul piano delle forme architettoniche, della qualità insediativa e dell'inserimento paesaggistico, coerentemente ai valori espressi dal vincolo, oltre ad evitare la privatizzazione delle viste nei luoghi a maggiore panoramicità"*.

Ciò premesso, le previsioni di PS relative alle nuove funzioni residenziali, che prevedono la saldatura tra Chiusi Città e Chiusi Scalo, risultano in contrasto rispetto ai contenuti del PIT di cui alla Scheda d'ambito sopra richiamata, non coerenti rispetto alla disciplina delle invarianti strutturali del PS e comunque non sostenibili sotto il profilo paesaggistico, infrastrutturale e orografico.

Si ritiene pertanto necessario definire una disciplina di tutela e valorizzazione paesaggistica delle aree ricadenti all'interno dell'Utoe n. 2 e n. 3, che individui anche ambiti di tutela dell'insediamento esistente, all'interno dei quali escludere la nuova urbanizzazione, condizionare la nuova edificazione ai casi di assoluta necessità, operare scelte strategiche relative ad interventi di completamento edilizio, orientate alla riqualificazione di quegli insediamenti, che attualmente presentano caratteri di inadeguatezza infrastrutturale e carenza di spazi pubblici.

Per quanto attiene le aree a tessitura agraria tradizionale e con sistemazioni a terrazzi e ciglioni, che si individuano dal Podere San Felice nell'Utoe n. 2, fino alla nuova area residenziale che si colloca sul crinale a nord di Poggio Gallina nell'Utoe n.3, è necessario individuare per esse una disciplina di tutela paesaggistica, tale da escludere interventi di nuova edificazione, ed una normativa di conservazione e valorizzazione di tali ambiti, in accordo con la disciplina di cui alla sez. 3 scheda ambito n. 19 Valdichiana, laddove si richiamano anche le politiche di sviluppo rurale.

Con riferimento al PIT ai sensi della sez. 4 della scheda ambito n. 19, si evidenzia che in località Poggio Gallina, in prossimità di Chiusi Scalo, è individuata un'"*area gravemente compromessa o*

*degradata*” per la motivazione che cita *“le aree individuate sono adibite a zone commerciali ed industriali con la presenza quasi esclusiva di capannoni per attività produttive che hanno perso completamente le caratteristiche che ne consentirono l'apposizione del vincolo”*.

La scheda d'ambito individua quale obiettivo per il recupero la *“riqualificazione paesaggistica delle zone commerciali e industriali in quanto punti di accesso che squalificano l'immediata percezione dei contesti storici e paesaggistici di alto valore.”* attraverso:

- *“riqualificazione architettonica e dei servizi delle zone produttive e commerciali anche attraverso l'eliminazione di manufatti precari o oggetto di particolare degrado architettonico e urbanistico.*

- *I piani di riqualificazione dovranno essere promotori di una ricerca progettuale che abbia come elementi fondanti gli aspetti energetici e architettonici.*

- *Riqualificazione dei margini delle aree produttive attraverso interventi di ricucitura con le aree agricole limitrofe, il ripristino e la valorizzazione della struttura di impianto agricolo presente (sistema del verde, viabilità poderali, opere di regimazione idraulica, arredi agricoli, mantenimento delle coltivazioni agricole nelle aree intercluse).*

- *Incentivare la delocalizzazione delle funzioni che determinano il degrado.”*

A tale riguardo la norma generale di PS all'art. 115 che cita *“Il RU assicura la qualità degli insediamenti presenti nei centri urbani attraverso una disciplina che ... moduli le trasformazioni al fine di attenuare i fenomeni di degrado segnalati dal PIT (scheda 19, sez. 4)”* deve essere specificata in modo adeguato, per recepire gli indirizzi della sez. 4 della scheda d'ambito del PIT ed orientare le scelte strategiche verso la riqualificazione dell'area compromessa, prevedendone la ricucitura con l'area agricola limitrofa.

#### **Utoe n. 4, Chiusi Scalo**

Con riferimento alle quantità complessive relative alle funzioni residenziali, commerciali e direzionali, pari a 32.309 mq di s.u.l., di cui la realizzazione di 242 alloggi nella fattispecie CRUE, si richiama l'art. 3, c.4 della l.r. 1/2005 che cita *“... nuovi impegni di suolo a fini insediativi e infrastrutturali sono consentiti esclusivamente qualora non sussistano alternative di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti...”*.

Per quanto attiene l'offerta di residenza urbana le direttive dell'art. 5 del PIT citano *“al fine di sostenere l'accoglienza della città policentrica Toscana, la Regione promuove e privilegia gli interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente ...”*.

Ciò premesso, la previsione relativa ad eventuali interventi nella fattispecie CRUE, relativi a *“nuova edificazione e completamenti edilizi”*, è da disincentivare rispetto alle notevoli volumetrie da recuperare all'interno dell'Utoe. In questo senso si rende auspicabile distinguere le s.u.l. derivanti dalle operazioni di recupero alle quali dare priorità attuativa nel primo regolamento urbanistico.

Per quanto concerne il recupero urbanistico di parti del tessuto insediativo dismesse o inutilizzate, si ritiene necessario recepire la disciplina dell'art. 10 bis dell'*Implementazione del PIT per la disciplina paesaggistica*, formulando una norma che introduca *“prescrizioni e direttive per la disciplina degli interventi di trasformazione e riqualificazione perseguendo la qualità dei paesaggi urbani, anche di nuova formazione”*, privilegiando allo scopo *“la costituzione di luoghi di relazione, socialità e condivisione dei significati che quegli stessi luoghi assumono per la cultura civica.”*

Con riferimento al *mix funzionale* che la norma dell'Utoe attribuisce ai recuperi urbanistici e anche ai recuperi minori, si ritiene necessario che il PS detti al RU i criteri per la collocazione territoriale delle attività commerciali in funzione delle *direttive e prescrizioni* del PIT inerenti al *commercio* (artt. 14 e 15 del PIT), oltre a individuare le condizioni da rispettare nella disciplina dei cambi di destinazione d'uso, derivanti dal recupero e dalla riqualificazione di aree industriali dismesse, che dovrà essere coerente con le direttive dell'art. 18, c. 4 e 5 dell'*Implementazione per il Piano paesaggistico*, previa valutazione integrata del carico urbanistico e ambientale che ne deriva per le aree complessivamente considerate.

**UTOE n. 7, Asse produttivo Colmatone – Le Biffe**

La disciplina di PS conferma la previsione del Centro Intermodale e prevede di massimizzare l'uso delle aree produttive anche attraverso il recupero dei contenitori dismessi.

Il dimensionamento degli interventi per la funzione *Industriale e artigianale* prevede 66.944 mq di s.u.l. nella fattispecie CRUE e di 13.333 mq di s.u.l. di nuova urbanizzazione, per la funzione *commerciale e servizi* è prevista una s.u.l. pari a 25.398 mq di CRUE e 11.111 mq di NU.

Premesso che tali previsioni dovranno essere verificate rispetto alla coerenza con la disciplina del PIT di cui all'art.9 "*La città policentrica Toscana. Prescrizioni correlate*", all'art. 14 "*La città policentrica Toscana e il commercio. Direttive*", all'art.15 "*La città policentrica Toscana e il commercio. Prescrizioni correlate*", all'art.18 "*La presenza industriale in Toscana ... Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento.*", all'art.19 "*Prescrizioni correlate*", in relazione all'interesse sovra comunale che le stesse rivestono, in funzione della posizione strategica del comune di Chiusi sia a scala provinciale che interregionale ed in considerazione del dimensionamento previsto, si osserva che suddette strategie di piano non possono prescindere da una concertazione di carattere sovra comunale.

**Utoe n.8 Macciano, Poggio Olivo, Querce al Pino**

L'ambito collinare definito dal perimetro dell'Utoe è costituito da un *insediamento minore*, caratterizzato da un elevato valore paesistico e ambientale, con ampie viste godibili dalla viabilità principale SS 146 verso la vallata, dalle strade di crinale che da essa si dipartono, dalle coltivazioni in essere ad oliveto.

Con riferimento alle trasformazioni insediative programmate si rileva che, mentre gli obiettivi per l'Utoe non prevedono il consolidamento delle funzioni residenziali, il dimensionamento introduce invece mq 2.727 di s.u.l. di "nuova urbanizzazione", oltre a confermare mq 2.424 di s.u.l. nella fattispecie CRUE, derivanti dal PRG vigente.

Per quanto concerne la destinazione turistica ricettiva il PS prevede mq 14.622 di s.u.l. di cui circa la metà sono di nuova urbanizzazione.

L'art. 22, commi 6 e 7 dell'Implementazione del PIT citano "*Gli strumenti della pianificazione territoriale ... considerano il territorio rurale, nella dinamica evolutiva delle sue componenti culturali e naturalistiche, elemento imprescindibile di connessione ambientale e paesaggistica e, come tale, non suscettibile di trasformazioni urbanistiche che ne sminuiscano la rilevanza e la funzionalità sistemica ... ai fini di cui al comma 4 gli strumenti della pianificazione territoriale nell'individuazione del proprio territorio rurale, a)includono i nuclei e gli insediamenti minori, b)tutelano l'impianto morfologico ed edilizio originario e la relazione visuale dei nuclei e degli insediamenti minori con il contesto rurale in cui essi si collocano, c) dettano criteri per orientare le eventuali trasformazioni dei nuclei e degli insediamenti minori secondo principi insediativi consolidati e coerenti con il paesaggio rurale di cui sono parte.*".

Ciò premesso, si osserva che il dimensionamento prescinde dai valori ambientali e paesistici dell'ambito territoriale di riferimento ed in tal senso occorre verificare la sostenibilità delle previsioni rispetto al PIT e all'Implementazione del Piano paesaggistico. La valutazione deve fondarsi sul fatto che le località Macciano, Poggio Olivo e Querce al Pino mantengono una forte connotazione rurale, benché siano state inserite nel perimetro dell'Utoe.

L'individuazione dell'Utoe in corrispondenza di tale ambito non sembra pertanto del tutto coerente con la disciplina del PIT sopra richiamata, ritenendo invece opportuno far rientrare tali aree nell'Utoe "Insediamento rurale diffuso".

Con riferimento alle prescrizioni dell'art. 19 del PIT che evidenziano come sia "*privilegiata la progettazione di aree industriali ecologicamente attrezzate e coerentemente inserite nei rispettivi contesti paesaggistici*", si rileva che la *Relazione sulle aree produttive* di PS individua una potenziale nuova area APEA nell'immediata vicinanza del casello autostradale A1 "Chiusi Chianciano Terme", di cui non si trova riscontro nelle strategie e nel dimensionamento di piano.

Si ritiene necessario chiarire se tale riferimento costituisca un indirizzo di PS, in tal caso se ne evidenzia la non coerenza rispetto alla pianificazione territoriale a scala regionale.

**Utoe n. 9 Montallese**

La disciplina di PS prevede quasi esclusivamente interventi di "nuova urbanizzazione", tesi a rafforzare la componente residenziale, industriale e commerciale.

Per tali strategie, che non risultano supportate dagli esiti degli studi conoscitivi di piano strutturale né sembrano relazionarsi alla strategia generale dello stesso, si ritiene necessario verificare la coerenza interna al PS, ovvero esplicitare il passaggio tra quadro conoscitivo, obiettivi e dimensionamento di piano.

Per quanto attiene la perimetrazione dell'Utoe, si rileva che rispetto alla cartografia del PRG vigente, rimangono intercluse vaste aree libere a connotazione agricola, creando tra l'altro la premessa per la saldatura tra la zona del Quadrivio e quella del Poggetto. In tal senso si ritiene opportuno rivalutare la definizione dell'ambito, anche alla luce della verifica delle strategie di piano sopra richiamate.

**Utoe n. 10 Insediamento rurale diffuso**

Il dimensionamento dell'Utoe prevede la realizzazione di 100 alloggi pari a mq 9.091 di s.u.l. per la destinazione residenziale, si tratta di interventi nella fattispecie CRUE, derivanti da deruralizzazioni e recupero di volumi artigianali dispersi nel territorio.

Con riferimento al PIT si evidenzia che ai sensi dell'art. 23 gli strumenti della pianificazione comunale considerano il recupero di annessi agricoli per destinarli ad altri usi, mediante interventi di ristrutturazione, equivalente a "nuovo consumo di suolo", pertanto la relativa s.u.l. dovrà essere individuata all'interno della nuova edificazione.

Per quanto attiene alla norma generale di recupero di *strutture artigianali*, si evidenzia come la normativa regionale non incentivi la realizzazione di residenze in ambito rurale, sulla base delle considerazioni che seguono: l'art. 21 c.7 ritiene necessario evitare le tipologie insediative, riferibili alle lottizzazioni a scopo edificatorio, destinate alla residenza urbana in territorio rurale, l'art. 23 ammette nuovi impegni di suolo ma solo per destinazioni d'uso diverse da quella residenziale, antepoendo comunque la verifica di determinate condizioni.

L'art. 12 del Regolamento d'attuazione n. 3/r disciplina gli interventi relativi al riutilizzo dei manufatti dismessi, siti nel territorio rurale, ma con specifico riferimento a quelli non più utilizzati per le attività produttive delle aziende agricole.

Alla luce di quanto sopra si rilevano pertanto profili di possibile incoerenza con la disciplina del PIT.

Con riferimento agli *obiettivi di gestione* dell'Utoe si rileva che le *norme tecniche di attuazione* di PS non recepiscono la disciplina del PIT contenuta nelle sez. 3 e 4 della Scheda ambito n.9 Val di Chiana.

A titolo d'esempio, l'*obiettivo di gestione* di PS, relativo all'integrità del patrimonio archeologico, non viene declinato rispetto agli *obiettivi* e alle *azioni* relative alle *aree archeologiche*, nelle zone di Dolciano, la Marcianella, Monteverere della sez. 3, la previsione relativa alla *riqualificazione di edifici produttivi esistenti* di PS non è approfondita, né richiama gli *obiettivi per il recupero e la riqualificazione* dell'area degradata in località Dolciandello.

Si allegano i contributi:

- Settore Infrastrutture di Trasporto Strategiche e Cave nel Governo del Territorio
- Settore Produzioni agricole vegetali
- Settore Tutela e gestione delle risorse idriche
- Settore Strumenti della valutazione, programmazione negoziata, controlli comunitari
- Settore Rifiuti e bonifiche dei siti inquinanti

La funzionaria per il territorio

(Arch. Lucia Meucci)



Il Responsabile del procedimento

(Arch. Luca Signorini)



**REGIONE TOSCANA****Giunta Regionale****Direzione Generale Competitività del Sistema  
Regionale e Sviluppo delle Competenze  
Area di Coordinamento Sviluppo Rurale****Settore Produzioni agricole vegetali**

20 FEB. 2012

N. 60.20

Prot. n. AOO-GRT/  
da citare nella risposta

48819/6-10.20

Data

17 FEB. 2012

Allegati 1

Risposto al foglio del 12/05/2011  
Prot. numero AOO -GRT/122717/N.60.30**Oggetto: LR 1/05 - Comune di Chiusi (SI) - D.C.C. n. 118 del 21/12/2011 ai fini dell'osservazione regionale al Piano  
Strutturale - Contributo istruttorio.****Alla Direzione Generale delle Politiche Territoriali  
Ambientali e per la mobilità - Settore Pianificazione  
territoriale****C.a. Arch. Luca Signorini**

Si trasmette il contributo istruttorio relativo al Comune di Chiusi (SI) - D.C.C. n. 118 del 21/12/2011 ai fini dell'osservazione regionale al Piano Strutturale.

**Il Dirigente Responsabile del Settore****(Dr. Stefano Barzagli)**

Contributo istruttorio relativo alla LR 1/2005 – **Comune di Chiusi (SI)** – D.C.C. n. 118 del 21/12/2011 osservazioni regionali al Piano Strutturale di cui alla Vs. nota del 16 gennaio 2012, Prot. n. AOO – GRT/11003/N.60.20.

### **Considerazioni specifiche agli aspetti agricoli.**

Alle Norme tecniche di attuazione Titolo III art. 101 "Modalità di impianto di nuove coltivazioni" al comma 3 viene fatto espreso divieto di rimodellamenti del suolo che creino cesure con..... *"muri di contenimento superiori ai 100 cm di altezza realizzati con materiali lapidei o cementizi"*.

Si suggerisco di prevedere la possibilità di realizzare muri di contenimento rendendo il limite indicato non prescrittivo, fatta salva la valutazione dell'analisi progettuale a corredo prevista al comma 2 dell'art. 101. Tutto ciò in considerazione delle tradizionali sistemazioni idraulico agrarie, che in larga parte presentano opere di contenimento anche di altezza superiore ai 100 cm. Peraltro si segnala che nell'ambito degli interventi di sviluppo rurale della Regione Toscana per la conservazione ed il miglioramento del paesaggio (misura 216 "Sostegno agli investimenti non produttivi" PSR 2007/2013) sono resi disponibili specifici interventi a sostegno della realizzazione ex novo di muretti a secco con materiali e tecniche costruttive tradizionali.

All'art. 140 "Residenze rurali ed annessi agricoli di nuova realizzazione: prescrizioni per il R.U." al comma 3 è indicato che *"Nel caso di insediamenti lungo la strada, la collocazione di nuovi edifici curerà di non restringere le visuali trasversali percepibili dall'asse di attraversamento"*.

Si suggerisce una formulazione più chiara della norma, per evitare prescrizioni che impediscano in assoluto costruzioni lungo le strade o eventuali difficoltà interpretative in sede di Regolamento Urbanistico.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale della Presidenza  
AREA DI C.TO PROGRAMMAZIONE

Settore Strumenti della valutazione,  
programmazione negoziata e controlli comunitari

Prot. n. A(0507) 75102/A.50.20  
*Da citare nella risposta*

Data 8.3.2012

Oggetto: Comune di Chiusi - Piano Strutturale del Comune di Chiusi (SI), adozione DCC n.118 del 21/12/2011. Procedura di VAS di cui all'art. 25 della LR 10/2010. Richiesta parere.

Al Settore Pianificazione del Territorio  
c.a. Arch. Maria Clelia Mele

Facendo seguito alla Vs. nota AOO-GRT Prot. 11003/N.60.20 del 16/01/2012 si fa presente che il contributo VAS del procedimento in oggetto verrà trasmesso in data 12/03/2012 visto che la scadenza fissata per la data 11/03/2012 cade in un giorno festivo.

Cordiali saluti,

Il Dirigente Responsabile  
Dot.ssa Elvira Pisani

LP



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale Politiche  
Territoriali, Ambientali e per la  
Mobilità

SETTORE TUTELA E GESTIONE DELLE RISORSE  
IDRICHE

Prot. n. 6/WT.

Data 25/01/2012

Al Settore Pianificazione territoriale  
SEDE

**Oggetto:** richiesta di contributo ai fini dell'osservazione regionale al Piano strutturale del comune di Chiusi.

Si fa riferimento alla vostra nota 11003/n 6020 del 16.01.2012 inerente l'oggetto.

Si richiama la Deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2005 n. 6 di approvazione del Piano di Tutela delle Acque che al comma 6 dell'art 9 (misure generali per il raggiungimento della tutela quantitativa della risorsa idrica) delle Norme di Piano riporta:

I Comuni provvedono, nella formazione e aggiornamento degli strumenti di governo del territorio a:

- a. richiedere, in fase di adozione del Piano Strutturale e delle varianti allo stesso, il parere alle Autorità di Ambito territoriale ottimale, di cui alla legge regionale 21 luglio 1995 n. 81, in relazione al previsto aumento dello smaltimento dei reflui da depurare e del fabbisogno idropotabile;
- b. individuare le zone di accertata sofferenza idrica ove non possono essere previsti incrementi di volumetrie o trasformazioni d'uso salvo che tali interventi non comportino ulteriore aggravio di approvvigionamento idrico;
  - a. prevedere nuovi incrementi edificatori solo laddove nella zona sia accertato il rispetto degli obblighi in materia di fognatura e depurazione ovvero sia prevista la contestuale realizzazione degli impianti di fognatura e depurazione;
  - b. prevedere, nelle zone di espansione industriale e nelle nuove zone a verde fortemente idroesigenti, la realizzazione di reti duali;
  - c. imporre nelle nuove costruzioni gli scarichi di Water a doppia pulsantiera;
  - d. prevedere che la rete antincendio e quella di innaffiamento del verde pubblico siano separate da quella idropotabile.



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

**Direzione Generale Politiche  
Territoriali, Ambientali e per la  
Mobilità**

**SETTORE TUTELA E GESTIONE DELLE RIGORSI  
IDRICHE**

Si richiama inoltre il Decreto del Presidente della Giunta Regionale 9 febbraio 2007 n. 2/R, inerente Regolamento di attuazione dell'art.37 comma 3 della legge regionale 3 gennaio 2005 n. 1, per quanto al capo III artt. 18 e 19 e per quanto al capo IV.

Distinti saluti

IL DIRIGENTE  
Ing. Franco Gallori

MM



**REGIONE TOSCANA**  
Giunta Regionale

**DIREZIONE GENERALE**

Politiche Territoriali, Ambientali e per la Mobilità

**SETTORE Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati**

Via di Novoli, 26 - 50127 Firenze

Fax 055/4383389

Prot. n. *N2 (1,141na)*  
da citare nella risposta

Data *24/2/2012*

Allegati

Risposta al foglio del n.

**Oggetto:** Richiesta di contributo ai fini dell'osservazione regionale al Piano strutturale del Comune di Chiusi (SI), adozione Del. C.C. n. 118 del 21/12/2011. Contributo di settore.

**A: -REGIONE TOSCANA-SETTORE PIANIFICAZIONE TERRITORIALE-SEDE**

E, P.C.:

**COORDINATORE DI AREA GIUNTA REGIONALE**

**AREA DI COORDINAMENTO AMBIENTE, ENERGIA E CAMBIAMENTI CLIMATICI-SEDE**

Facendo seguito alla Vostra richiesta A00-GRT 11003/N.60.20 del 16/1/2012 in cui si richiede un contributo di Settore in relazione all'oggetto, per quanto risulta dalla documentazione esaminata, si comunica quanto segue.

Premesso che il PS del Comune di Chiusi, all'art. 124 delle norme tecniche di attuazione "Obiettivi per il Sistema del ciclo dei rifiuti e per la bonifica delle aree inquinate", recepisce finalità, obiettivi e scelte organizzative espresse negli atti di pianificazione di settore.

Si ricorda, per quanto attiene alla pianificazione di settore, che il Comune di Chiusi rientra nell'Ambito Territoriale Ottimale per la gestione dei rifiuti urbani e assimilati "ATO Toscana Sud" (comprendente le Province di Arezzo; Siena; Grosseto), i cui atti di pianificazione di settore vigenti sono:

-il Piano provinciale della Provincia di Siena (ex ATO n. 8), approvato con Del. G.P. n. 20 del 1/3/1999 (pubblicato sul BURT n. 28 del 14/7/1999);

-il Piano Straordinario per i primi affidamenti del servizio dell'ATO Toscana Sud di cui alla L.R. 61/2007, approvato dalle Comunità d'Ambito, il cui avviso di pubblicazione è avvenuto sul BURT del 2/7/2008.

Inoltre risulta in corso l'iter per l'approvazione del nuovo Piano Interprovinciale di gestione dei rifiuti dell'ATO Toscana Sud da parte delle amministrazioni provinciali competenti.

Risultano avviate, ed attualmente in corso, anche le procedure di affidamento del servizio da parte dell'ATO Sud, ai sensi della L.R. 61/2007.

Si ritiene opportuno ricordare infine che ai sensi dell'art. 4 comma 8 della L.R. 25/1998: "Nell'ambito degli atti di pianificazione dei comuni, ai sensi delle disposizioni specificamente previste dalla legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio), devono essere indicate le aree di servizio per la raccolta differenziata dei rifiuti e degli inerti, proporzionalmente alla quantità dei rifiuti prodotti e ai nuovi insediamenti previsti".

Distinti Saluti

**IL RESPONSABILE DEL SETTORE**

"Rifiuti e Bonifiche dei Siti Inquinati"

Dott.ssa Renata Laura Caselli

AC2012urbanistica\_Chiusi.doc

Firenze, Via di Novoli 26  
Tel. 055/4382111  
<http://www.regione.toscana.it>



REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale delle  
Politiche Territoriali e Ambientali e per la Mobilità  
Area di coordinamento MOBILITÀ E  
INFRASTRUTTURE  
Settore Infrastrutture di Trasporto Strategiche e  
Cave nel Governo del Territorio

Tel. 055 / 438.42.06

Fax. 055 / 438.43.50 - 055 / 438.42.14

Prot. n.

Data

6-2-2012

da citare nella risposta

Allegati:

Risposta al foglio del:

Oggetto: Contributo per l'adozione del PS del Comune di Chiusi (SI)

Al Dirigente Responsabile

Arch. Clelia Mele

Settore Sperimentazione e Pianificazione Territoriale

Al Responsabile di P.O.

Arch. Luca Signorini

In risposta alla richiesta di contributo per l'adozione del Piano Strutturale del Comune di Chiusi (SI), si rileva che, nell'estremità meridionale del territorio comunale, il piano regionale PRAE individua un'area di *risorsa* con codice 911 - A - 0 - 5 (p5a) annoverata anche tra i *giacimenti* e le *cave e bacini* dal medesimo piano e successivamente riconfermata anche dal piano regionale PRAER sia come *risorsa* che come *giacimento*.

Si ricorda in questa sede che la Provincia di Siena ha approvato il suo PAERP con Delibera num. 123 del 18/11/2010. Il PAERP è Atto di Governo del Territorio in attuazione del PTC provinciale ed il Comune è tenuto a recepirne contenuti e prescrizioni così come previsto dall'art. 10 della L.r. 78/98.

Il PAERP della Provincia di Siena ha correttamente recepito le disposizioni regionali riconoscendo come *risorsa, giacimento e prescrizione localizzativa* l'area sopra descritta. Nel Regolamento Urbanistico comunale verrà dettagliato il contorno dell'area estrattiva che potrà discostarsi nella misura massima del 10% (se non diversamente specificato nel piano provinciale) dalla perimetrazione prevista dal PAERP. Per i criteri che regolano l'adeguamento comunale si rimanda al piano regionale PRAER approvato con D.C.R. N°27 del 27 febbraio 2007 (Allegato 1, Elaborato 2, parte II, capitolo 1) e al successivo Regolamento approvato con D.P.G.R. 23 febbraio 2007, n°10/r (Capo III).

Nel caso di cave dismesse l'Allegato 1, Elaborato 2, Parte II, capitolo 4, del PRAER dà istruzioni per quanto riguarda il recupero ambientale di questi siti. In particolare il Piano regionale prevede la possibilità di commercializzare il materiale escavato ai fini del ripristino in quantità "non superiore al 30% di quanto già estratto nella cava al momento della cessazione dell'attività estrattiva". Questo tipo di interventi dovrà avvenire mediante apposita convenzione tra Comune e soggetto richiedente e la durata non potrà eccedere i sei anni.

Il dirigente  
Arch. Stefano Agati





REGIONE TOSCANA  
Giunta Regionale

Direzione Generale Politiche  
Territoriali, Ambientali e per  
Mobilità

Settore Infrastrutture di trasporto  
strategiche e ruole nel governo del  
territorio

Tel. 055/438.43.34

Fax. 055/438.43.50

Data

Protocollo n.

da citare nella risposta

Allegati

**Comune di Chiusi (SI)**  
Piano Strutturale  
Contributo

Oggetto:

Al Responsabile del Settore  
Pianificazione Territoriale  
Arch. Clelia Mele

Al Responsabile P.O.  
Arch. Luca Signorini

Nel territorio del Comune di Chiusi si individuano le seguenti Infrastrutture lineari di interesse nazionale: Autostrada A1 Milano - Roma; linea ferroviaria Alta Velocità/Alta Capacità tratta Firenze-Roma; linea ferroviaria linea lenta Chiusi Chianciano T. - Firenze e linea ferroviaria Empoli - Siena - Chiusi. Gli elaborati esaminati dal Settore scrivente consistono nelle N.T.A. pagg.52-56,64-66,90-92; tav. PS05 "Mobilità e Infrastrutture"; Q. C. Sistema della Mobilità pag.44-45.

A seguito dell'esame degli elaborati sopracitati, per i tracciati ferroviari esistenti si ritiene necessario individuare ambiti di salvaguardia dell'infrastruttura comprendenti almeno le due fasce di rispetto di mt. 30 dalla rotaia più vicina, da ridurre in presenza di insediamenti esistenti, sentito il parere dell'ente proprietario delle ferrovie e nel rispetto delle norme vigenti ai sensi del comma 4° dell'art.9 del P.I.T. vigente (D.C.R. n.72 del 24/07/2007).

Per quanto riguarda la programmazione delle opere ferroviarie, si segnala che l'integrazione del 16-giugno-2011 all'Intesa Quadro Generale tra Governo e Regione Toscana in materia di infrastrutture strategiche prevede interventi sulla linea Empoli-Siena-Chiusi tra cui la velocizzazione della tratta Siena - Chiusi con adeguamento in sede.

In riferimento al casello autostradale, il progetto di P.S. dovrà tenere conto della procedura di cui all'art.81 L.616/77 e DPR 383/94 con oggetto "Autostrada A1 Milano-Napoli: ristrutturazione ed ampliamento del posto di manutenzione e posto neve della Stazione di Chiusi" conclusa con la Conferenza dei Servizi del 22/04/2010.

Infine si prende atto dell'analisi del sistema della mobilità contenuto nel Quadro Conoscitivo e si ricorda che il P.S. dovrà comprendere le valutazioni di cui al comma 7° dell'art.9 del P.I.T.

Il Responsabile del Settore

Arch. Stefano Agati

FB/