



Cetona • Chianciano Terme • Chiusi • Montepulciano • Pienza • San Casciano dei Bagni •  
Sarteano • Sinalunga • Torrita di Siena • Trequanda

# Piano Strutturale Intercomunale

ai sensi dell'art.94 della Legge Regionale 65/2014

con conformazione al Piano Paesaggistico Regionale (PIT-PPR)

## AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014

## Relazione

dicembre 2018



*Responsabile del Procedimento*

*Garante della Comunicazione*

UFFICIO DI PIANO:

*Coordinatore:*

Massimo Bertone

*Vice Coordinatore:*

Luisa Viti

Raffaele Lepore

*Componenti:*

Anna Maira Ottaviani

Elisabetta Marcellini

Tiziana Alfatti

Marco Crocchi

Luca Cortonesi

Alessandro Valtriani

GRUPPO DI LAVORO

*Coordinamento Generale*

Urb. Daniele Rallo

*Responsabile Contrattuale*

Urb. Raffaele Gerometta

*Responsabile Coordinamento Locale*

Arch. Antonio Mugnai

*Progetto Urbanistico*

Urb. Daniele Rallo

Arch. Antonio Mugnai

Urb. Fabio Roman

*SIT e Cartografia*

Urb. Lisa De Gasper

VAS

Ing. Elettra Lowenthal

Ing. Chiara Luciani

*Aspetti paesaggistici e forestali*

Dott. Paolo Rigoni

Dott. For. Giovanni Trentanovi

*Aspetti idraulici*

Ing. Lino Pollastri

*Aspetti idrogeologici e sismici*

Ing. Simone Galardini

Dott. Geol. Leonardo Moretti

*Partecipazione*

Urb. Valeria Polizzi



## INDICE

<b>PREMESSA</b>	<b>8</b>
<b>1. CARATTERI DEL TERRITORIO</b>	<b>11</b>
<b>2. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	<b>13</b>
<b>3. FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE</b>	<b>32</b>
<b>4. I PERIMETRI DEL TERRITORIO URBANIZZATO</b>	<b>33</b>
<b>5. IPOTESI DI TRASFORMAZIONE AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO</b>	<b>34</b>
5.1. CETONA	34
5.2. CHIUSI	35
5.3. MONTEPULCIANO	35
5.4. SAN CASCIANO DEI BAGNI	35
<b>6. VAS - PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI</b>	<b>37</b>
<b>7. GLI ASPETTI IDROGEOMORFOLOGICI ED AGROFORESTALI</b>	<b>43</b>
7.1. ASPETTI IDROGEOMORFOLOGICI	43
7.2. ASPETTI AGRO FORESTALI	46
<b>8. LO STATO DI ATTUAZIONE ED I CONTENUTI DEI PIANI STRUTTURALI COMUNALI VIGENTI</b>	<b>48</b>
<b>8.1. COMUNE DI CETONA</b>	<b>48</b>
8.1.1. ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	48
8.1.2. CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	48
8.1.3. ELABORATI DI PROGETTO	49
8.1.4. SCHEDATURA DEI BSA	49
8.1.5. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	50
8.1.6. STATO DI ATTUAZIONE	50
<b>8.2. COMUNE DI CHIANCIANO TERME</b>	<b>50</b>
8.2.1. ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	50
8.2.2. CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	50
8.2.3. ELABORATI DI PROGETTO	51
8.2.4. SCHEDATURA DEI BSA	53
8.2.5. RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	53
8.2.6. STATO DI ATTUAZIONE	53
<b>8.3. COMUNE DI CHIUSI</b>	<b>53</b>

8.3.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	53
8.3.2.	CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	53
8.3.3.	ELABORATI DI PROGETTO	56
8.3.4.	SCHEDATURA DEI BSA	58
8.3.5.	RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	58
8.3.6.	STATO DI ATTUAZIONE	58
<b>8.4.</b>	<b>COMUNE DI MONTEPULCIANO</b>	<b>58</b>
8.4.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	58
8.4.2.	CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	58
8.4.3.	ELABORATI DI PROGETTO	59
8.4.4.	SCHEDATURA DEI BSA	60
8.4.5.	RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	60
8.4.6.	STATO DI ATTUAZIONE	60
<b>8.5.</b>	<b>COMUNE DI PIENZA</b>	<b>69</b>
8.5.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	69
8.5.2.	CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	69
8.5.3.	ELABORATI DI PROGETTO	70
8.5.4.	SCHEDATURA DEI BSA	71
<b>8.6.</b>	<b>COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI</b>	<b>71</b>
8.6.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	71
8.6.2.	CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	71
8.6.3.	ELABORATI DI PROGETTO	72
8.6.4.	SCHEDATURA DEI BSA	73
8.6.5.	RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	73
8.6.6.	STATO DI ATTUAZIONE	73
<b>8.7.</b>	<b>COMUNE DI SARTEANO</b>	<b>74</b>
8.7.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	74
8.7.2.	CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	74
8.7.3.	ELABORATI DI PROGETTO	74
8.7.4.	SCHEDATURA BSA	75
8.7.5.	RICOGNIZIONE VINCOLI	75
8.7.6.	STATO DI ATTUAZIONE	75
<b>8.8.</b>	<b>COMUNE DI SINALUNGA</b>	<b>75</b>
8.8.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	75
8.8.2.	CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO	76
8.8.3.	ELABORATI DI PROGETTO	77
8.8.4.	SCHEDATURA DEI BSA	78
8.8.5.	RICOGNIZIONE DEI VINCOLI	78
8.8.6.	STATO DI ATTUAZIONE	78
<b>8.9.</b>	<b>COMUNE DI TORRITA DI SIENA</b>	<b>78</b>
8.9.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	78
<b>8.10.</b>	<b>COMUNE DI TREQUANDA</b>	<b>78</b>
8.10.1.	ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO	78
<b>9.</b>	<b><u>ENTI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE APPORTI TECNICI PER IL QUADRO CONOSCITIVO</u></b>	<b>79</b>
<b>10.</b>	<b><u>ENTI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI</u></b>	<b>81</b>
<b>11.</b>	<b><u>IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE</u></b>	<b>82</b>
<b>12.</b>	<b><u>IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE</u></b>	<b>84</b>



## PREMESSA

La legge regionale n. 65 del 10 novembre 2014 "Norme per il governo del territorio" individua la pianificazione d'area vasta quale strumento essenziale per la promozione di politiche di riqualificazione, valorizzazione e sviluppo delle funzioni territoriali con riferimento anche all'esigenza di contrasto al consumo di suolo.

Il capo III "Disposizioni per la pianificazione intercomunale" della medesima legge e in particolare l'art. 23 e 24, prevedono che i Comuni possono procedere all'adozione e all'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale approvando l'atto di esercizio associato del piano strutturale intercomunale e costituendo un ufficio unico di Piano.

L'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese arriva all'inizio del percorso di formazione ed approvazione del Piano Strutturale Intercomunale a seguito della emanazione di numerosi atti amministrativi che hanno via via sedimentato e fortificato la volontà politica di intraprendere, fra i dieci Comuni che la costituiscono, questo percorso collettivo.

Questa attività preliminare è stata caratterizzata da due fasi :

- la prima, in cui un primo gruppo di Comuni (Cetona, Pienza, San Casciano Bagni, Sarteano e Trequanda) hanno avviato gli atti necessari per accedere a forme di finanziamento pubblico per la formazione di un Piano Strutturale Intercomunale a loro riferito;
- la seconda, in cui un secondo gruppo di Comuni, quelli rimanenti facenti parte della Unione (Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Sinalunga, Torrita di Siena) hanno fatto altrettanto.

L'Unione dei Comuni Valdichiana Senese è un'unione di comuni della Toscana, in provincia di Siena, formata dai comuni di:

- Cetona
- Chianciano Terme
- Chiusi
- Montepulciano
- Pienza
- San Casciano dei Bagni
- Sarteano
- Sinalunga
- Torrita di Siena
- Trequanda

La Sede Istituzionale è nel Comune di Montepulciano.

La Sede Amministrativa e legale è nel Comune di Sarteano.

L'Unione si costituisce con un atto del 31.10.2008 e la vede composta da nove Comuni (Pienza entrerà solo più tardi).

Il suo primo Statuto è pubblicato sul BURT il 14.01.2009.

I principali atti amministrativi che hanno determinato la scelta di procedere alla redazione del Piano Strutturale Intercomunale sono i seguenti:

- Deliberazione della Giunta dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese n. 64/16 di richiesta finanziamenti alla Regione Toscana (bando Decreto n.7068 /16) per la redazione del Piano



Strutturale Intercomunale riferita ai Comuni di Cetona, Pienza, San Casciano Bagni, Sarteano e Trequanda;

- Deliberazione della Giunta dell'Unione del 27.12.2016, n. 88 con la quale è stato accettato il contributo regionale e sono stati approvati i criteri di ripartizione delle spese di compartecipazione da parte dei Comuni di Cetona, Pienza, Sarteano, San Casciano dei Bagni e Trequanda;
- Delibera della Giunta Unione n. 59 del 28.09. 2017, con la quale i Comuni facenti parte dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese manifestano la volontà di procedere alla redazione di un Piano Strutturale Intercomunale, comprendente il territorio dei dieci Comuni facenti parte dell'Unione, dando mandato ai competenti uffici di mettere in atto le necessarie attività;
- Deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese n. 64 del 28.09.2017 con la quale venivano demandate al Presidente dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese la presentazione e la sottoscrizione della richiesta di contributo per l'adozione e l'approvazione del Piano Strutturale Intercomunale dei Comuni di Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Sinalunga e Torrita di Siena a valere sul "Bando per la concessione dei contributi regionali per la redazione dei Piani Strutturali Intercomunal art. 23 L.R. 65/2014", approvato con Decreto 7 luglio 2017, n. 10121;
- Nota del 20.11.2017, prot. n. 13088 dell'Unione Comuni Valdichiana Senese, indirizzata alla Regione Toscana, con la quale l'Ente conferma la volontà dei 10 Comuni facenti parte dell'Unione Comuni Valdichiana Senese, di procedere all'adozione e all'approvazione del piano strutturale intercomunale con le modalità stabilite dall'art. 23 della LR 65/2014 e comunica che, a tal fine, gli Enti approveranno l'atto di esercizio associato del piano strutturale intercomunale, costituiranno un ufficio unico di piano, mediante l'Unione dei Comuni Valdichiana Senese, attraverso l'approvazione di un'apposita Convenzione;
- Deliberazione della Giunta dell'Unione con cui è stato accettato il contributo regionale e sono stati approvati i criteri di ripartizione delle spese di compartecipazione da parte dei Comuni di Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Sinalunga e Torrita di Siena;
- Deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese del 20.12.2017, con cui è stata approvata la Convenzione ai sensi degli artt. 23 e 24 della Legge regionale n. 65 / 2014 per la gestione in forma associata del Piano strutturale intercomunale tra i Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda e l'Unione dei Comuni Valdichiana Senese;
- Delibere di Consiglio dei rispettivi sopra indicati Comuni del dicembre 2017, con cui è stata approvata da ognuno la Convenzione di cui alla citata Deliberazione di Giunta dell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese del 20.12.2017 sopra indicata.

L'insieme degli atti citati dimostra la determinazione con cui da almeno tre anni le amministrazioni comunali coinvolte nell'Unione dei Comuni Valdichiana Senese, stiano perseguendo in forma unitaria un percorso per dotarsi di una pianificazione di livello strutturale, con indirizzi, obiettivi, finalità, comuni in linea con il recente sviluppo della normativa regionale (L.R. 65 / 14, PIT con valenza paesaggistica).

L'obiettivo dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese è quello di determinare, attraverso la redazione di un unico atto di governo, una nuova modalità per affrontare i temi del territorio in maniera coordinata ed unitaria e non frazionata all'interno dei nei singoli confini amministrativi comunali.

In considerazione della particolarità e complessità del lavoro da svolgere e della necessità di implementare un sistema efficace ed efficiente di condivisione e concertazione dei contenuti del Piano, si è determinato di procedere con la costituzione di un apposito Ufficio di Piano della Unione dei Comuni, composto da personale dell'Unione e dei Comuni, che affiancherà, per quanto di competenza, i tecnici esterni incaricati alla formazione del Piano Strutturale Intercomunale (vedi Deliberazione della Giunta dell'Unione del 28.12.2017 n. 87)

L'Ufficio di Piano potrà essere integrato, a seconda delle necessità, da ulteriore personale dei Comuni e dell'Unione, con provvedimento del Responsabile della Gestione Associata Piano Strutturale Intercomunale;

L'Ufficio di Piano è così composto:

*Coordinatore:*

Massimo Bertone

*Vice Coordinatore:*

Luisa Viti

Raffaele Lepore

*Componenti:*

Anna Maira Ottaviani

Elisabetta Marcellini

Tiziana Alfatti

Marco Crocchi

Luca Cortonesi

Alessandro Valtriani

La redazione del Piano Strutturale intercomunale è stata affidata mediante procedura di gara, ad una RTI così costituita:

- MATE Società Cooperativa (capogruppo)
- DREAm Italia Soc. coop.
- Antonio Mugnai Architetto
- StudioSilva S.r.l.

## 1. CARATTERI DEL TERRITORIO

La definizione dell'ambito territoriale di riferimento va a considerare un'area costituita dai territori comunali di Cetona, Chianciano T., Chiusi, Montepulciano, Pienza, San Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda e dalla loro conformazione unitaria come paesaggio riconoscibile nei suoi tratti e nei suoi elementi fisici. Questa immagine rappresenta il territorio come una media-grande urbanizzazione caratterizzata da molteplici trame ed elementi insediativi e del paesaggio. La tradizionale rete relativa ai nuclei urbani costituisce in questo caso soltanto un elemento del modello (o sistema), che comprende anche insediamenti lineari, reticoli urbanizzati, insediamenti diffusi caratteristici. La rappresentazione di tale modello evidenzia un sistema di spazi fortemente multicentrico ed appoggiato sui tradizionali nuclei storici. La conseguenza di ciò è che la geografia degli spazi aperti, interclusi o di confine, risulta essere struttura portante del territorio e non solo complementare allo spazio fisico. Tale immagine, facilmente individuabile e rappresentabile dalla forma insediativa, si definisce e supporta nella dimostrazione dell'esistenza di una storia, di un'economia comune e interconnessa e nella esistenza di una coscienza di appartenere ad un unico luogo vasto ben identificabile da parte degli abitanti.

Si tratta di una realtà territoriale, amministrativa e sociale rilevante sulla scala provinciale per estensione e popolazione, caratterizzata dalla significativa estensione, al suo interno, del territorio agricolo a bassa intensità insediativa.

A scala macro territoriale, l'Unione si configura come una collana di territori, concatenati fra loro, caratterizzati dall'occupare l'ultima dorsale collinare prima della espandersi della Valdichiana senese, quella cioè che si spegne verso i laghi di Chiusi e Montepulciano e risale fino alla "gola" ricompresa fra Sinalunga e Lucignano.

All'interno di questo carattere "complessivo" del territorio dell'Unione, quelli "locali" dei vari Comuni, ovviamente si diversificano:

- da quelli che per la maggior parte si estendono nella parte di pianura (ad esempio Torrita di Siena)
- a quelli che essenzialmente collinari o in parte montani (ad esempio Sarteano o Cetona con la presenza del Monte omonimo)
- a quelli con un territorio più misto, che ospita entrambi i caratteri (ad esempio Sinalunga, Montepulciano)
- a quelli afferenti addirittura anche ad ambiti territoriali ulteriori (ad esempio le collina interne di S.Casciano o la Val d'Orcia di Pienza e Trequanda).

Viceversa, è possibile cogliere elementi di affinità, tematiche condivise, almeno fra più gruppi di Comuni:

- le realtà produttive di Torrita, Sinalunga e Chiusi (pur nel quadro più generale della crisi nazionale e internazionale)
- le polarità storico-artistico-culturali-archeologiche condivise in varia misura dai Comuni della Valdichiana;
- la presenza del termalismo a Chianciano, S.Casciano e Montepulciano (pur nella diversità della reciproca entità dell'offerta e della domanda dei servizi erogati).

L'insieme di questi caratteri (quelli di analogia e quelli di diversificazione) costituiscono nel loro complesso un panorama ricco che non sfocia però nella disarticolazione territoriale, nella divaricazione delle dinamiche sociali o nella estraneità identitaria delle comunità.

Otto dei dieci comuni che costituiscono l'area territoriale oggetto di pianificazione risultano facenti parte dell'ambito paesaggistico incentrato sul sistema di pianura della Valdichiana, mentre i restanti (Pienza e Trequanda) fanno riferimento al versante che si affaccia sulla Val d'Orcia.

L'area nel suo complesso costituisce un sistema paesaggistico ed insediativo in gran parte strutturato sul territorio della bonifica Leopoldina oggi innervata da una importante rete stradale e ferroviaria. L'ambito di pianura è anche luogo di coltivazioni intensive, seminativi e colture arboree le quali, assieme alle infrastrutture citate, costituiscono uno dei maggiori elementi di criticità, in particolare verso quegli ambiti a maggior rilevanza naturalistico ambientale (aree protette e siti natura). Il sistema insediativo, basato in prevalenza sulle direttrici pedecollinari dei due versanti, risulta fortemente interconnesso dal punto di vista paesaggistico al sistema collinare delle colture specializzate (vigneti e oliveti). Questa relazione tra centri urbani e paesaggio collinare, di carattere non solo funzionale ma anche morfologico, visivo e percettivo, costituisce un elemento di valore ma, allo stesso tempo, anche di criticità, in particolare se riferito ai centri abitati più grandi. All'attuale sistema insediativo si sovrappone il sistema dei parchi e dei giardini storici, delle ville e delle pievi e più estesamente delle case rurali di origine antica, le cui reciproche relazioni costituiscono un ulteriore elemento di criticità ed attenzione, nella logica di salvaguardare e valorizzare quello che costituisce una chiara, anche se complessa ed in parte compromessa, matrice identitaria del territorio in questione.

La dorsale del Monte Cetona, che attraversa una buona parte dell'ambito in senso nord sud, costituisce invece quella parte di territorio a maggiore valenza naturalistica, oltretutto paesaggistica. Quest'ampia area forestale, assieme ad alcune emergenze naturalistiche quali il lago di Chiusi e quello di Montepulciano ed alla rete idrografica di valle, rappresentano gli elementi fondanti la rete ecologica di valenza naturalistica e funzionale, da tutelare e, se possibile, da potenziare, evitando processi di urbanizzazione che possano costituire nuove ed ulteriori barriere ecologiche.

## 2. OBIETTIVI E STRATEGIE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Con la redazione del Piano Strutturale Intercomunale i Comuni afferenti l'Unione della Valdichiana Senese intendono in primo luogo procedere ad una ricognizione dei temi e dei problemi introdotti dalla nuova normativa urbanistica toscana.

In modo particolare significa mettere a coerenza la strumentazione urbanistica con le nuove direttive riferite:

- a) al consumo di suolo;
- b) all'adeguamento al Piano Paesistico Regionale;
- c) all'attenzione specifica da apportare al rischio idraulico.

Finalizzata all'obiettivo di ridurre il consumo di suolo agricolo, un'operazione preliminare, ma fondamentale, è quella di individuazione il perimetro del Territorio Urbanizzato ed in particolare modo il cosiddetto "perimetro del tessuto urbano consolidato". Questa operazione, che deve essere compiuta nell'ambito del Piano Strutturale, diverrà un elemento di riferimento essenziale per la redazione degli strumenti urbanistici operativi successivi.

Per rispondere ai passaggi "burocratici" previsti dalla legge il PSI prevede:

- a. l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo territoriale generale;
- b. l'adeguamento alla normativa regionale (PIT – PPR e L.R. 65 / '14 e relativi Regolamenti di attuazione in primis) ed al PTCP 2010;
- c. l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 della L.R. 65/'14) secondo criteri unificati e condivisi.

Ma il Piano Strutturale Intercomunale deve assolvere anche, forse soprattutto, ad una visione strategica di area vasta di tutta la Valdichiana Senese. L'Unione dei Comuni avviando la procedura per la realizzazione del nuovo PSI si è posta l'obiettivo principale di adottare politiche urbanistiche e politiche programmatiche comuni per valorizzare il territorio come brand di tutti i comuni. L'obiettivo è quello di poter superare i campanilismi ed il "local" per gestire le risorse e fare delle scelte che abbiano delle ricadute per tutta la comunità. Ciò si attua attraverso la realizzazione di diverse politiche di cui quella urbanistico – programmatica risponde solo a determinati tematismi.

Le politiche unitarie da far emergere e da definire possono essere sintetizzate nei seguenti obiettivi generali. Si tratta di strategie volte:

- alla promozione del territorio (immagine nazionale ed internazionale)
- alla valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico
- alla gestione sostenibile delle risorse naturali condivise dai territori di più Comuni (ad esempio la risorsa idrotermale)
- alla qualificazione dei sistemi insediativi e del territorio rurale
- all'uniformazione delle normative urbanistico / edilizie di competenza.

Vi sono cioè degli obiettivi generali espressione di valorizzazione dei beni territoriali comuni, vi sono altresì degli obiettivi specifici espressione della valorizzazione del singolo territorio comunale ma che messi in rete contribuiscono alla promozione e valorizzazione generale.

Di seguito vengono descritti e declinati gli obiettivi generali in riferimento alle varie tipologie di valorizzazione, alcune già presenti e da potenziare, altre da governare ex-novo.

## **A) Sistema insediativo-città e centri abitati-luoghi della produzione**

### **Obiettivo:**

***valorizzare e potenziare il sistema policentrico di città e centri abitati su cui è basato il sistema insediativo ed infrastrutturale della Valdichiana Senese, con particolare attenzione a:***

- l'incremento della qualità urbana e territoriale attraverso la connessione degli spazi collettivi (città pubblica) con gli elementi di valore ambientale e paesaggistico, integrando la vocazione residenziale e turistica del territorio con la possibilità di uso degli spazi pubblici;
- la riqualificazione del margine e la ridefinizione del limite tra costruito (territorio urbanizzato) e campagna (territorio rurale);
- il potenziamento della vocazione fruitiva della pianura con funzioni nuove agricole e ricreative;
- la riqualificazione del patrimonio alberghiero esistente;
- la riqualificazione degli episodi insediativi legati alla produzione;
- la mitigazione degli effetti sulla funzione residenziale prodotta da attività territoriali invasive;
- la riqualificazione del sistema insediativo rurale;
- lo sviluppo di un progetto di Città Intelligente-Smart City
- la riqualificazione dell'apparato produttivo e commerciale localizzato sulla direttrice di fondovalle;
- il potenziamento e riqualificazione delle principali realtà produttive esistenti (in particolare a Chiusi, Sinalunga e Torrita);
- la gestione degli interventi di riconversione delle attività dismesse in una logica di rigenerazione urbana e riordino territoriale ponendo però anche attenzione al tema dell'archeologia industriale;

### La città abitata

Il sistema insediativo, riferito alla componente residenziale, sarà costituito dai luoghi dell'abitare, compresi gli spazi scoperti e dalla viabilità al servizio della residenza e sarà definito anche con uno sguardo rivolto verso la comprensione dei caratteri specifici dell'identità storica e culturale dei diversi centri abitati ed il riconoscimento delle loro origini e radici storiche.

Ogni centro civico individua un nodo o una centralità Valdichiana Senese, ovvero un sistema con più centri uniti nella diversità. L'immagine di riferimento è quella di una rete: nuclei, ambiti centrali dell'urbanità e dell'identità.

### La città del lavoro

Il sistema della produzione, componente quantitativa importante del sistema insediativo, è costituito dai luoghi delle lavorazioni industriali, artigianali compresi sia gli edifici che gli spazi scoperti e, soprattutto, la viabilità di accesso. Le aree della città della produzione sono in alcuni casi estese quanto le aree riservate all'edilizia residenziale e dei servizi connessi. Spesso tali aree si incuneano nel tessuto residenziale creando dei problemi di convivenza reciproca. Spesso l'accessibilità è carente e poco adeguata al traffico pesante. Per questo settore l'obiettivo è quello di cercare di governare il processo di riconversione laddove si sta già in parte verificando (attenzione alla mixité

funzionale), governare il processo di ampliamento degli edifici esistenti o delle aree laddove vi è una domanda effettiva e comunque in zone immediatamente raggiungibili dalla grande viabilità

## **B) Sistema territoriale del turismo**

### **Obiettivo**

#### ***promuovere la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale attraverso:***

- la valorizzazione della destinazione turistica Valdichiana anche attraverso il rafforzamento dell'immagine e della valenza gastronomica (per quello della carne "Chianina" anche con l'utilizzo dello strumento del Distretto Turistico Etruria Meridionale (DGR n. 1468/17).
- la creazione di un distretto della "valle del Gigante Bianco", territorio di origine della Chianina, promosso dall'associazione Amici della Chianina, insieme ad Unione dei Comuni di Siena, e dei Comuni della Valdichiana aretina, da concordare con la regione Toscana, all'interno del Distretto Agroalimentare Toscana Sud,
- la creazione di un "brand" identificativo;
- la valorizzazione del Mattatoio di Sinalunga come strumento dell'Unione dei Comuni, come già individuato nei protocolli d'intesa del 2014 come mattatoio di area della parte Sud della Provincia;
- il recepimento del recente studio, finanziato dalla Regione, sul sistema insediativo delle Leopoldine per la loro valorizzazione funzionale, paesaggistica e per la fruizione turistica;

Un'ampia parte del territorio della Valdichiana Senese è di tipo rurale ed è strutturato secondo un sistema insediativo di tipo diffuso, prevalentemente di matrice antica. Obiettivo urbanistico-burocratico è quello di arrivare ad una omogeneizzazione del sistema di classificazione degli edifici esistenti, per poter fornire criteri unitari da declinare successivamente in sede di Piano Operativo. Il punto di partenza rimane l'enorme patrimonio conoscitivo che tutti i Comuni hanno attuato all'interno del proprio strumento urbanistico (PS o RU) che deve essere mantenuto e valorizzato.

L'obiettivo è quello di cercare di arrivare ad una semplificazione ricognitiva che si traduca in una semplificazione prescrittiva. La norma è spesso troppo declinata e spesso si sovrappone/contraddice con la norma regionale e nazionale.

Nel territorio della Valdichiana vi è una presenza di marchi di riconoscibilità legati al paesaggio, alla cultura e storia dei luoghi e alle sue architetture, e ancora legati ai prodotti del territorio a scala locale. Tra questi si evidenziano ad esempio il tema delle coltivazioni specializzate, il turismo di settore legato alle terme e alla storia, il distretto dell'etruria meridionale, il paesaggio delle leopoldine.

Un ulteriore tema comune è la valorizzazione dei siti e delle emergenze archeologiche. L'obiettivo è mettere in rete i vari siti creando un percorso unitario per la fruibilità complessiva. Nella valorizzazione turistica emerge

anche la verifica della domanda di ricettività. Due sono i corni dello stesso problema.

Da una parte il territorio collinare senese si presta ad una domanda internazionale di ricettività specifica. La domanda maggiormente richiesta è rappresentata da piccole strutture immerse nel paesaggio collinare (BeB, case singole in affitto, ecc.) dotate di un buon livello di confort (la piscina è indispensabile). La domanda proviene soprattutto dai paesi europei ma anche dal nord-america. La risposta urbanistica è di nuovo quella di governare questa domanda attraverso il recupero delle strutture esistenti e dismesse senza incidere sul consumo di suolo e sulle modifiche morfologiche.

Dall'altra vi è la crisi del turismo termale legata alle scelte di politica nazionale che hanno disincentivato il rimborso pubblico alla cura. Ciò si è tradotto in una seria crisi del settore alberghiero della città di Chianciano Terme legato alla produzione mono-tematica e ad una clientela assistita. La crisi del settore ha portato alla chiusura e alla dismissione di un buon numero di strutture ricettive alle quali dovrà essere data una risposta nel PSI.

### **C) Sistema ambientale-paesaggistico**

#### **Obiettivo:**

#### ***migliorare la gestione del sistema ambientale e delle risorse naturali attraverso:***

- la valorizzazione delle riserve di naturalità, cioè le oasi naturalistiche come ad esempio quelle del lago di Chiusi, quello di Montepulciano, di Lucciolabella e Pietraporciana;
- la tutela e/o generazione della connessione delle reti ecologiche;
- la gestione sostenibile delle risorse naturali (sistema delle acque; risorsa idrotermale, ecc.);
- la possibilità di creare un "bio-distretto" per il Lago di Montepulciano e quello di Chiusi;
- lo sviluppo di percorsi naturalistici;
- la tutela e la valorizzazione degli usi agricoli;
- l'individuazione di ambiti per attività agricole amatoriali o piccole produzioni agricole;
- la valorizzazione ed il potenziamento delle eccellenze alimentari e delle produzioni biologiche;
- la valorizzazione e lo sviluppo delle economie locali quali le produzioni agricole, l'offerta turistico ricettiva, la gestione ambientale, ecc.

Il sistema ambientale-paesaggistico è costituito dai grandi spazi aperti naturali e dalle aree agricole. A livello urbano troviamo invece il sistema del verde pubblico che con il primo dovrebbe interconnettersi.

Dalla lettura del territorio della Valdichiana Senese si possono già ipotizzare alcuni subsistemi: a) le riserve di naturalità come ad esempio le aree boscate della dorsale del Monte Cetona, assieme alle rilevanze ambientali del Lago di Chiusi e di Montepulciano; b) i corridoi ecologici rappresentati dalla rete idrografica, la vegetazione ripariale, ecc.; c) le aree collinari dell'agricoltura



specializzata; d) le aree di pianura della coltura estensiva come per es. quelle della bonifica leopoldina.

Lo sviluppo sostenibile, come esito delle politiche economiche e sociali, è incentrato sul territorio, sulle politiche per la corretta gestione e la tutela delle sue risorse, nonché sulla prevenzione delle situazioni di rischio. Questa modalità di sviluppo è finalizzata a garantire la salvaguardia del territorio per le generazioni future. Lo sviluppo economico e sociale deve avvenire nel rispetto dell'ambiente naturale o più in generale dell'ambiente fisico, delle risorse naturali ed energetiche, del paesaggio e del patrimonio culturale, senza compromettere le caratteristiche che consentono la sua conservazione. La riduzione degli sprechi di energia è quindi un obiettivo che soddisfa molte esigenze. Per utilizzare in maniera efficace le potenzialità insite nel risparmio energetico il Piano dovrà promuovere una serie di obiettivi e strategie/azioni che hanno come obiettivo l'incentivazione dei processi di riconversione energetica coinvolgendo le aree di trasformazione ma anche il patrimonio edilizio esistente.

La ricaduta urbanistica significa proporre dei sistemi di incentivazione edilizia o fiscale per incrementare l'utilizzo delle forme alternative di energia (geotermia, eolico, fotovoltaico).

## D) Sistema della mobilità

### **Obiettivo:**

#### ***razionalizzare il sistema della mobilità, in particolare:***

- salvaguardando e recuperando il sistema delle relazioni trasversali (est-ovest);
- individuando nuovi itinerari di mobilità dolce e sistemi di mobilità alternativa;
- coordinando lo sviluppo della rete stradale nazionale, regionale e provinciale in attraversamento dei territori, valorizzando il progetto di variante delle SP 326 e 327 e loro interconnessioni con la viabilità autostradale, (anche nell'ottica delle emergenze sanitarie collegate al monoblocco ospedaliero di Nottola);
- potenziando e valorizzando i nodi intermodali esistenti e futuri
- sviluppando un dialogo con la Regione Toscana, affinché l'attuale casello Val di Chiana, già importante nodo viario nazionale, possa assumere una valenza strategica per la Valdichiana aretina-senese, con la realizzazione della terza corsia da Monte San Savino a Bettolle, in funzione della Due Mari (Tirreno/Adriatica) Grosseto-Fano e la realizzazione di un'area a funzione logistica di Truck Center;
- individuando una nuova Stazione intermedia lungo la linea dell'Alta velocità.

Il sistema insediativo, riferito alla componente della mobilità, è costituito dalle principali strutture di rete e dalle relazioni tra le stesse. L'area risulta dotata di un livello infrastrutturale elevato il cui asse portante è rappresentato dalla Autostrada del sole e dalla linea ferroviaria dell'alta velocità. Su entrambe le

componenti sono già in essere possibili ed auspicabili progetti di potenziamento: a) rafforzamento del ruolo del casello autostradale Valdichiana, b) nuova Stazione intermedia lungo la linea dell'Alta velocità. Accanto alla viabilità principale vi è una viabilità secondaria di interconnessione tra i vari centri che deve essere mantenuta e resa più facilmente percorribile attraverso piccoli accorgimenti per la fluidificazione del traffico. Il tema della mobilità deve essere affrontato avendo presente sempre il tempo "t-zero" a zero risorse o minimizzando le stesse.

All'interno del sistema infrastrutturale assume estrema importanza il tema della fruizione e della percezione "lenta" del territorio, legata in particolar modo al turismo, da sviluppare attraverso l'individuazione di possibili itinerari di mobilità dolce, di ridotto impatto ambientale e paesaggistico. Tali itinerari, costituiti dalle strade rurali, dal reticolo stradale minore, dalle linee ferroviarie secondarie, ecc., se messi in rete, risulteranno capaci di valorizzare tutte le componenti paesaggistiche, le loro diversità e le loro identità storiche e culturali.

Uno degli obiettivi strategici risulta essere proprio quello legato alla individuazione di un circuito che tocchi tutti o la maggior parte dei centri storici dei comuni della valle.

## E) Rischio idro-geologico

### **Obiettivo:**

#### ***migliorare le condizioni di sicurezza relative al rischio idraulico ed idrogeologico:***

- attraverso una corretta gestione del suolo, della vegetazione e del reticolo superficiale a monte e del sistema territoriale di fondovalle (realizzazione di bacini di compensazione e vasche di sedimentazione);

La sicurezza del territorio è un tema rilevante del nuovo PSI, da affrontare in termini unitari integrando, in particolare, gli specifici aspetti di rischio geomorfologico, idraulico e sismico.

Azione prioritaria da prevedersi è la consultazione del repertorio degli studi e delle indagini depositati presso gli uffici comunali. *(Allo scopo è stato inoltrato ai comuni un elenco di elaborati da rendere disponibili, in modo da individuare le eventuali mancanze. Risulta essenziale l'acquisizione dei file SHP e dei progetti elaborati su GIS di tutti gli studi disponibili.)*

La definizione delle pericolosità geologiche, idrauliche e sismiche è una fase significativa del PSI che rappresenta anche la base sulla quale si fondano le fattibilità insediative del Piano Operativo.

Gli obiettivi vengono conseguiti previa l'esecuzione di studi e indagini che terranno conto del vasto repertorio maturato nell'ambito della pianificazione dei singoli comuni, operando le necessarie, ove richiesto, integrazioni e adeguamenti degli elaborati geologici e di base e di sintesi, di rischio idraulico e sismico, richiesti dalla normativa regionale in coerenza con le disposizioni

derivanti dalla pianificazione di Distretto Idrografico Appennino Settentrionale.

Il risultato atteso consiste nella redazione di elaborati e temi omogenei per tutto il territorio.

Le pericolosità geologiche derivano dai rilievi geomorfologici e delle problematiche idrogeologiche, individuano le aree in dissesto e fragili, i terreni scadenti, le aree in erosione.

Le pericolosità sismiche derivano dalle zone in cui il territorio verrà suddiviso, sulla base di parametri geologici, stratigrafici, morfologici. Tengono conto dei risultati di apposite prospezioni geofisiche a integrazione di quelle che hanno supportato i precedenti studi di micro-zonazione sismica dei comuni.

L'obiettivo è quello di individuare le zone per le quali in caso di sisma possano verificarsi fenomeni di amplificazione.

Le pericolosità idrauliche derivano dalla definizione delle aree allagabili tramite l'applicazione di modelli di propagazione delle piene; si rende necessario organizzare i diversi studi esistenti, solo in parte adeguati alle più recenti disposizioni, sono da prevedersi quindi significative integrazioni per quei tratti di corso d'acqua e fondovalle che risultino non adeguatamente caratterizzati per i battenti e le velocità idriche.

In particolare per quanto riguarda gli aspetti idrologici e idraulici un tema di estrema importanza riguarda il bacino del Canale Maestro della Chiana e del sistema dei Laghi di Chiusi e Montepulciano per i quali è previsto un apposito studio a cura del Distretto Idrografico Appennino Settentrionale ovvero con lo stesso concordato nel dettaglio.

## **F) I meccanismi perequativi e di compensazione**

### **Obiettivo:**

***semplificazione normativa e proposizione della perequazione/compensazione territoriale avendo come finalità:***

- l'equità territoriale, mirando ad eliminare gli effetti della concorrenza fra i Comuni in materia di offerta insediativa, in particolare per le attività produttive, ma anche per i servizi più in generale;
- l'efficienza allocativa, mirando a contrastare il processo di dispersione e polverizzazione insediativa, per ridurre in particolare gli impatti sull'ambiente conseguenti alle infrastrutture della mobilità;
- l'efficace uso delle risorse finanziarie: mirando ad assicurare adeguate risorse per la riqualificazione degli ambiti produttivi e per la realizzazione di infrastrutture e servizi;

La redazione di un Piano che comprende diverse realtà comunali, pur unite da una comune identità storico culturale e geografica, comporta la necessità di stabilire specifici accordi tra i diversi Enti territoriali, soprattutto allo scopo di redistribuire e compensare oneri e vantaggi derivanti dalle scelte effettuate.

Nel PSI sarà proposto uno strumento strategico per la gestione delle trasformazioni territoriali attraverso la perequazione territoriale.

L'utilizzo della procedura della perequazione/compensazione parte anche da un altro assunto. Il dimensionamento del Piano deve tener conto delle direttive implicite della legge e del PPR di minimizzare il consumo di suolo. Il dimensionamento residenziale è legato ai trend demografici negativi (invecchiamento della popolazione, crescita zero, frazionamento familiare). Ma questi andamenti non sono omogenei tra i vari comuni. Il dimensionamento è inoltre legato al perimetro del territorio urbanizzato. Vi sono quindi Comuni che hanno un leggero incremento ma non hanno superficie per espandersi e vi sono Comuni che, viceversa, hanno ancora possibilità di avere aree per la trasformazione, ma non hanno domanda di abitazioni (o di altri usi). Il PS nello spirito di attivare politiche intercomunali può mettere in gioco volumi e "aree di decollo e di atterraggio" tra comuni diversi. Il primo esempio più eclatante è la presenza di volume ricettivo abbandonato nel territorio di Chianciano, contro la forte domanda di ricettività riscontrabile negli altri Comuni della valle.

Un esempio analogo è quello rappresentato dalle aree per la produzione. Ci sono Comuni che non si prestano alla localizzazione di aree industriali, artigianali o per la grande distribuzione. Viceversa, vi sono Comuni che hanno già saturato le proprie aree produttive e continuano ad avere su queste una forte domanda.

Altro tema importante è la semplificazione normativa. Il principio di partenza è che il piano strategico non è il piano operativo. Il piano strategico studia e progetta il territorio a scala vasta (1/10.000), il piano operativo studia e progetta il territorio alla scala di dettaglio (1/2000). Il piano strategico non è conformativo per la proprietà privata se non per quello che riguarda la vincolistica. Obiettivo del PS è quello di produrre una normativa strategica che valga come base generale per tutti i Comuni. Normativa suddivisa in due parti. La parte delle direttive che funge da Linee Guida per la successiva declinazione operativa. La parte delle prescrizioni vere e proprie, prevalente e contenente la salvaguardia già al momento dell'adozione. Si tratta:

- a) della parte vincolistica di derivazione superiore,
- b) della definizione e perimetrazione delle UTOE al fine del dimensionamento,
- c) della costruzione del dimensionamento stesso su cui viene valutato il Piano.

### **ALTRI TEMI e PROBLEMI – "L'agenda del Sindaco"**

Altri temi e problemi sono emersi durante la pre-fase di partecipazione con le interviste mirate a Sindaci e tecnici responsabili comunali. Si tratta di tematismi in parte legati agli obiettivi generali d'area vasta in parte di tipo più particolareggiato e riferiti ai singoli territori ma che possono interfacciarsi con i primi. Di tali obiettivi specifici e locali è utile lasciare traccia, anche perché comunque, in sede di stesura del PSI, con questi ci si dovrà interfacciare.

Di seguito tali temi ed obiettivi vengono elencati e declinati, suddivisi per Comune, con la precisazione che gli stessi sono indicativi e non esaustivi.

I temi sono stati raggruppati per singolo Comune per semplicità di esposizione.

## CHIANCIANO TERME

Chianciano Terme è la località più importante a livello di valle dove si è concentrata lo sviluppo delle attività termali. Dopo la grande trasformazione legata al settore degli 70-80 la termalità è entrata in crisi quando non è più stata "sovvenzionata" indirettamente dal sistema sanitario nazionale. La città a coltura monotematica ha subito la valenza congiunturale negativa e sta cercando di ricollocarsi e riproporsi verso il settore parallelo del ciclo del benessere. In modo particolare ha sofferto il settore ricettivo alberghiero che sorto grazie soprattutto con le risorse locali, aziende a conduzione familiare, non si è rinnovato o riciclato.

a) **Le strutture alberghiere dismesse.** La situazione attuale, che perdura da diversi anni, è caratterizzata da tutta una serie di strutture alberghiere chiuse (circa una settantina per oltre 100.000 mq. di superficie utile) e abbandonate in via di degrado. La domanda emergente è quella di trovare una soluzione alternativa per questo patrimonio edilizio che, stante anche l'assenza di richiesta nel settore residenziale, non trova collocazione sul mercato.

Il PSI dovrà cercare di fare delle proposte fattibili per il riutilizzo di questo patrimonio edilizio abbandonato per riciclarlo e rifunzionalizzarlo in loco. Oppure per procedere attraverso la pratica della perequazione-compensazione o credito edilizio di delocalizzarlo in altro comune procedendo alla demolizione (area di decollo) e alla sua ricostruzione in altro sito (area di atterraggio).

b) **Rilancio settore turistico sportivo.** Area golf e Polo Sportivo. Nell'ottica di rilanciare il settore turistico vi sono delle manifestazioni di interesse per la realizzazione di un campo da golf da 18 buche e la realizzazione di un polo sportivo. Il golf è già previsto in un'area di circa 90 ettari di proprietà privata inserita nelle polarità del PS vigente che nel PSI deve essere ri-confermata in quanto vi sono delle trattative in corso tra privati.

Una seconda area di proprietà comunale (14 ettari il loc. Caggiolo) è invece proponibile per la realizzazione di un polo sportivo che potrebbe anche ospitare un campo di bio-golf (alternativo al precedente) auto-sufficiente a sole 9 buche. Nell'area potrebbero essere collocate anche altre attività sportive e attività ricreative e di ristorazione.

Una terza area per l'inserimento di attività sportive diverse dalle precedenti (attività da svolgere all'aperto) può trovare collocazione in un'area ex-cava (loc. Astrone) sempre di proprietà comunale.

Il tema da svolgere è come attivare risorse pubbliche o private. Il PSI dovrà cercare di favorire tali operazioni inserendole nelle scelte programmatiche e dare le direttive per lo sviluppo futuro.

c) **Area archeologica.** A Chianciano sono presenti diverse aree archeologiche di insediamenti archeologici riconducibili alle terme romane. Per quella di Mezzomiglio è in fase di studio la previsione di un Parco ad hoc. Tutte le aree devono comunque essere inserite nel più vasto progetto di rete dei percorsi e delle aree archeologiche del Valdichiana. La valorizzazione dei siti archeologici presenti in diversi comuni è uno degli obiettivi del PSI. Il progetto dovrà prevedere la messa in rete dei vari siti (parco archeologico diffuso) per attivare una politica comune.

d) **Area centrale di valorizzazione urbana** (Case Monti e Pereta). Si tratta di aree che potrebbero assumere il ruolo di centralità urbana in quanto a destinazione mista. Le

stesse previste nel PS vigente sono da riproporre nel PSI prevedendo una nuova progettazione urbana (per es. uno Schema di massima) che dovrebbe confluire nello strumento del piano attuativo.

e) **Il Parco Fucoli.** Un'altra area di valorizzazione è quella del Parco Fucoli inserita nel PS tra i parchi termali, da riconfermare nel PSI con valenza soprattutto di centro congressi e per manifestazioni sportive. L'area è già dotata di impianti sportivi e ludico-sportivi.

Tutte le iniziative proposte portano a caratterizzare la città di Chianciano verso una riconversione legata al settore turistico sportivo e del wellness. La città ha già ricevuto un riconoscimento ufficiale essendo stata scelta quale "Città europea dello sport per l'anno 2019" dalla commissione ACES Europe (Federazione delle Capitali e delle Città Europee dello Sport).

f) **Piani Attuativi scaduti.** Un'altra tematica che può riguardare tutti i comuni della val di Chiana è legata ai PUA scaduti o in via di scadenza della Convenzione allegata. Si tratta di aree sia residenziali che artigianali che, stante la crisi del settore edilizio, stentano a chiudere la realizzazione alla fine dei dieci anni di valenza della convenzione. Il PSI dovrà tener presente tale problematica e proporre delle linee guida per il Piano Operativo. Si tratta, nella maggior parte dei casi, di "prolungare" la validità dei termini e parametri già previsti al fine di non creare delle disparità tra interventi pre e post.

## CETONA

Il Comune di Cetona costituisce una valenza ambientale e storica di riferimento per l'intera Valdichiana. Tale realtà risente della crisi demografica che ormai perdura almeno da un decennio senza segnali di inversione e che recentemente, in controtendenza con altre analoghe realtà, presenta anche un trend negativo nel numero di nuclei familiari.

Il Comune è particolarmente interessato ad essere inserito in un contesto generale di sviluppo degli assi di comunicazione stradali e ferroviari (es. sviluppo stazione ferroviaria di Chiusi), come in quelli di miglioramento delle infrastrutture tecnologiche (es. banda larga), misure che possono favorire nuova residenzialità e il potenziamento dei flussi turistici.

Cetona possiede un patrimonio edilizio di notevole valore storico documentale ed architettonico, sia nel centro antico che nel territorio rurale, che oltre ad essere tutelato e mantenuto, dovrà allo stesso tempo essere valorizzato e reso capace di poter ospitare funzioni legate sia alla residenza che al turismo.

a) **Turismo Lento.** L'Amministrazione intende promuovere lo sviluppo del turismo lento (cicloturismo, turismo enogastronomico) rivolto ad un target di pubblico amante della natura e del buon vivere. Il Comune fa parte del circuito che promuove la Strada del Vino Nobile e dei Sapori della Valdichiana Senese.

b) **Valorizzazione delle coltivazioni, taglio del bosco.** Olivicoltura, viticoltura, cereali sono le produzioni principali del territorio con presenze differenziate in base ai diversi microclimi presenti nel territorio. Il taglio del bosco e la produzione di legna da ardere costituiscono un'altra importante attività. Le produzioni agricole caratterizzano e danno specificità anche alla conformazione del paesaggio, da conservare e preservare.

c) **Produzione artigianale/industriale.** Sicuramente il Comune non ha vocazione industriale, anche se alcune realtà specifiche hanno nel tempo raggiunto livelli notevoli di produzione (aziende di trasformazione olearia e vitivinicola, lavorazione del legno). Nel piano operativo in elaborazione viene posta particolare attenzione alla redazione della cartografia e delle norme che regolano la nascita di nuovi insediamenti produttivi.

d) **Museo e parco archeologico.** Il museo della Preistoria, il Parco Archeologico, l'Archeodromo, costituiscono elementi di notevole importanza per Cetona e per tutta l'area vasta. Il sistema museale è attualmente interessato da un afflusso di otto mila visitatori. Esso si rivolge principalmente al settore del turismo scolastico, trattandosi di un sistema orientato alla didattica. Tale sistema potrà rientrare nel tema più generale della valorizzazione e della messa in rete della risorsa archeologica in tutta la ValdiChiana.

e) **Le stazioni radio base.** Sul territorio di Cetona insiste la problematica relativa alla gestione, riqualificazione e regolamentazione del sistema delle stazioni radio base localizzate sul Monte Cetona. Gli attuali impianti, risalenti agli anni '80, per lo più risultano non regolari. Per alcuni di essi sono state emanate ordinanze di demolizione. Sono stati rilasciati permessi per la realizzazione di due nuovi tralicci di sostegno. La regolamentazione di tali strutture in territorio di alta valenza ambientale e paesaggistica risulta un tema generale che dovrà essere affrontato a livello di area vasta per le forti ripercussioni di tali strutture sul territorio.

## CHIUSI

Il comune di Chiusi ha da pochi anni chiuso il Piano Operativo e una variante tecnica al PS. Gli obiettivi strategici sono quindi già stati delineati e concordati a livello regionale. In questa sede si ripropongono in sintesi.

a) **Progetto recupero ex-Fornaci.** Si tratta di un recupero di archeologia industriale con rifunzionalizzazione verso struttura commerciale-direzionale, e in parte residenziale. Seppur di recente approvazione è in atto una modifica alla scheda progettuale vidimata in sede di Conferenza di paesaggio. Si pone un problema di tipo procedurale con risvolti operativi. La scheda approvata con la Sovrintendenza non avendo carattere urbanistico ma più edilizio-architettonico spesso risulta rigida e poco flessibile. La stessa viene messa in discussione da chi deve operare e fare l'operazione immobiliare. A livello normativo bisogna quindi trovare il giusto equilibrio tra elementi di flessibilità ed elementi di invariabilità. Questi ultimi hanno un valore urbanistico, i primi devono necessariamente avere un valore flessibile lasciando uno spazio di manovra a chi si occuperà del progetto edilizio.

Nel regole normative si dovrà tener conto di tale tematica e dare degli indirizzi e dei criteri guida per il PO.

b) **Stazione o fermata AV.** Da tempo il Comune di Chiusi ha aperto un tavolo del confronto con l'ente regione per aprire la possibilità di realizzare una stazione AV in territorio di Montallese. La trattativa ha attivato un tavolo del confronto interregionale Toscana-Umbria e un tavolo tecnico per studiare le alternative possibili. Per intanto con il nuovo orario stagionale (2019) Ferrovie dello Stato si è impegnata a far fermare una coppia di treni (uno all'andata e uno al ritorno) per verificare la domanda potenziale. Nel PSI la proposta dovrà essere inserita rispetto al

grado di attuazione che nel frattempo sarà portato avanti. Si tratta comunque di una scelta che se portata a termine sarà a vantaggio di tutta l'area della Val di Chiana.

c) **Salvaguardia idraulica.** Gran parte del territorio del comune ha grosse problematiche legate alla salvaguardia idraulica. Il PSI ha tra i suoi elaborati un'attenzione particolare a tale tematica che per la sua valenza strategica devono essere condivisi e vidimati dalle autorità superiori: distretto idrografico regionale (ex-genio civile), Autorità di Bacino.

d) **Ricettività turistica.** Il Comune necessita di un incremento dell'offerta di ricettività che oggi risulta sotto-dimensionata. Vi sono due domande emergenti. La prima di una struttura di rilevanza (4 stelle) da posizionare vicino al centro storico. Attualmente la maggior parte degli alberghi è situato a Chiusi-scalo, area nata attorno alla centralità della Stazione Ferroviaria ma facilmente soggetta al rischio di esondazione. La seconda riguarda una struttura che si pone a cavallo sul confine regionale tra Umbria e Toscana, all'interno di una grande azienda agricola (circa 250 ettari) che ha espresso la volontà di realizzare una struttura turistico ricettiva di una certa importanza. Il PSI potrà attivare un tavolo del confronto per addivenire ad un accordo pubblico/privato, ovvero inserire le regole ed i criteri per il suo sviluppo nel PO o in una variante ad hoc da co-pianificare con la Regione. In caso di mancanza di volumetria nel dimensionamento di Piano può essere attivato un meccanismo di perequazione/compensazione con le strutture alberghiere dismesse del comune di Chianciano.

e) **Aree industriali-artigianali miste commerciali.** Il Comune, data la sua collocazione tra le maggiori arterie autostradali e ferroviarie, si è sempre posto quale luogo di eccellenza per la realizzazione di attività produttive. Nella zona pianeggiante si è realizzata in pochi anni una nuova parte di città – Chiusi Scalo – con la presenza di attività produttive, commerciali, direzionali e anche della residenza. Il settore del non-residenziale esprime ancora una domanda di spazi e aree abbastanza forte. Il PSI dovrà prendere in seria considerazione l'ampliamento di tali aree (in modo particolare la zona delle Biffe) per rispondere a tale domanda.

f) **Dimensionamento.** Chiusi è ancora un comune in leggera crescita demografica. Ne consegue una domanda di nuove abitazioni. L'obiettivo del PSI, per assecondare tale domanda senza consumare territorio, è quello di favorire i cambi d'uso attraverso il recupero dei contenitori abbandonati e dismessi.

g) **Tempio crematorio.** Uno dei servizi che mancano a livello comprensoriale è quello legato alla cremazione. Si tratta di un rito che sempre di più sta entrando nella prassi consolidata. In mancanza di risorse pubbliche varie imprese si stanno proponendo agli Enti locali per risolvere il problema. Di solito in casi analoghi si è proceduto attraverso il PF o attraverso l'accordo pubblico/privato. Il Comune mette a disposizione l'area o attua la procedura urbanistica più consona, il privato realizza l'opera in concessione per un certo numero di anni (30-40) sino ad avere il giusto ristoro del capitale investito. Anche nei Comuni della valle vi sono un paio di manifestazioni di interesse di questo tipo. La ricaduta urbanistica nel PSI è la semplice individuazione dell'area o delle aree idonee all'inserimento di tale servizio.

h) **Il ring-ciclistico delle Città storiche.** Una delle proposte del Comune con valenza generale è quella di inserire già nella progettazione del PSI un circuito ciclabile che tocchi tutti i centri storici della val di Chiana. Il PSI dovrà proporre un circuito che sia in parte in sede promiscua in parte in sede specifica.



## MONTEPULCIANO

Montepulciano rappresenta uno dei fulcri della Val di Chiana per importanza storica e per i servizi di area vasta che offre. Tra le questioni emerse che rappresentano temi da affrontare nell'ambito del PS vi sono:

- a) ***l'ospedale di Nottola***. Serve una vasto bacino ed è un polo attrattore per tutti comuni dell'intorno. La sua facile raggiungibilità diventa un obiettivo che deve essere valutato a livello di PSI. Da tempo si parla dell'apertura di un nuovo casello autostradale intermedio tra i due di Chiusi e Valdichiana (Bettolle). Compito del PSI dovrà essere quello di valutarne la fattibilità.
- b) ***la riqualificazione del polo scolastico***. Nell'ottica di sviluppo dei servizi si pone anche la realizzazione di un'area inserita nella città consolidata per la definizione di un progetto strategico per la costruzione o collocazione in un edificio comunale (ora adibito a scuola) di un albergo a 4-5 stelle e la parallela costruzione di un polo scolastico e sportivo e di un parco verde con valenza sovra-comunale.
- c) ***città della Produzione***. Il territorio di fondovalle si presta invece alla collocazione delle aree industriali e artigianali legate alla infrastruttura autostradale. Nel territorio a confine con il comune di Torrita di Siena è già inserita una zona produttiva. Nelle adiacenze vi è una vasta area libera in cui da diversi anni si discute per la sua realizzazione (area ReDeMi). L'area è però delicata dal punto di vista del rischio idraulico e deve essere trattata con particolari accorgimenti di mitigazione.
- d) ***Polo Turistico***. In località Sant'Albino vi è la presenza di un ex-cava dismessa nella quale è prevista la realizzazione di un Polo Turistico di vaste dimensioni. L'area è già inserita nel Piano operativo adottato. Il PSI dovrà tenerne conto monitorando le fasi della procedura del PO per riconfermarla e valorizzarla.

## PIENZA

Il Comune per la sua notorietà risulta uno dei perni del settore turistico della val di Chiana. La sua collocazione crea un indotto anche per i comuni limitrofi che ne hanno una ricaduta per il settore ricettivo e delle attività legate al filone eno-gastronomico. Date le sue dimensioni ha infatti una disponibilità ridotta di servizi. Necessita di interventi che seppur collocati sul suo territorio hanno una valenza sovracomunale. In modo particolare necessita di una area di approdo per ospitare i pullman turistici, un ostello/albergo e servizi legati alla prima accoglienza del visitatore.

Per collocare tali strutture vi sono potenzialmente tre vaste aree dismesse/abbandonate. L'area delle ex-fornaci, l'area di un ex-fabbrica di pelletteria, una ex cava. Una di queste in fase di fallimento ha iniziato la procedura di messa all'asta. Si tratta di aree ed edifici che si prestano alla più ampia trasformazione e ideali per un processo di rigenerazione urbana. All'interno della pratica del PSI si potrà eventualmente aprire un tavolo del confronto per addivenire ad un accordo pubblico-privato ovvero dare le direttive per la messa in cantiere di tale negoziazione.

Sempre per la valorizzazione turistica vi è una forte domanda per consentire di realizzare piscine nelle aree delle strutture ricettive. Tema comune a diversi comuni a cui il PSI dovrà dare una risposta comune.

## SAN CASCIANO

Il Comune di San Casciano basa la sua economia sul settore turistico ricettivo ed in particolare sulla presenza delle terme. La forte valenza paesaggistica e le condizioni di isolamento, che per gli

abitanti possono risultare penalizzanti, favoriscono l'insediamento di strutture ricettive agrituristiche ed extra alberghiere di qualità.

- a) **lo stabilimento termale.** Le attuali terme private necessitano di un intervento generale di riqualificazione e potenziamento. L'attuale dotazione ricettiva risulta per certi aspetti carente ed insufficiente negli spazi e nella qualità offerta rendendo necessarie operazioni di ampliamento delle strutture attuali che devono però contenere gli impatti sulle strutture storiche presenti e sul contesto paesaggistico di rilievo. Anche in questo come in altri casi, il Psi potrà fare emergere sinergie e reciprocità tra realtà diverse ma accomunate da tematiche similari.
- b) **nuovo parco termale.** Oltre all'offerta privata in struttura, il Comune dispone già di alcune vasche per bagni termali aperte liberamente al pubblico. Si tratta di due vasche di origine romana, a cielo aperto in zona posta a valle del centro antico di San Casciano. L'Amministrazione ha manifestato la volontà di realizzare un più ampio parco pubblico termale, costituito da un insieme di vasche immerse in un parco naturale e con lo sfruttamento di un percorso pedonale di collegamento con la sommità del centro antico, da poco inaugurato.

## SARTEANO

- a) **Campeggio.** Nel comune è localizzato un campeggio di grosse dimensioni (una piccola cittadella turistica) che collegata ai grandi tour-operator internazionali fa sì che ci sia una frequentazione con circa 70.000 presenze annue. Si tratta di una struttura ricettiva che è già al servizio della valle e come tale deve essere salvaguardata e valorizzata. Pur strutturata come cittadella autonoma rappresenta la base di partenza dei turisti che da qui si dipartono per raggiungere i vari centri della Val di Chiana. Il PSI deve tener conto di questa realtà ed agevolare le richieste di adeguamento e/o eventuale ampliamento.
- b) **Cartiera dismessa.** Si tratta di un complesso con volumetria complessiva di circa 12 mila mc. che si sviluppano per una superficie utile di 1000 mq. circa. L'obiettivo del PSI è quello di dare direttive affinché la struttura sia recuperata nelle parti più pregiate e di maggior valore (tema dell'archeologia industriale) ed invece demolita e ricostruita per la parte rimanente di minor valore. Le destinazioni d'uso ipotetiche sono legate al settore della ricettività o della ristorazione o del commercio.
- c) **Discoteca.** E' un grande edificio abbandonato non completato. Oggi risulta uno scheletro in c.a. di circa 1000 mc. (avrebbe dovuto diventare una discoteca). Il PSI dovrà dettare regole per il recupero funzionale ovvero per la sua demolizione come area di decollo potenziale.
- d) **Acque Termali.** Sono presenti nel territorio ma non adeguatamente sfruttate. Si tratta di concessioni scadute e non rinnovate. Il PSI dovrà valutare se trasformare questa potenzialità per creare un centro legato al wellness.
- e) **Sistema dei Mulini abbandonati.** Nel Comune vi è un'interessante presenza architettonica ambientale legata anche alla presenza di reperti di archeologia industriale. Si tratta di un percorso non segnalato ma potenzialmente legato all'acqua

(fosso Grone) e ai mulini che si trovano a distanze modulate. Il progetto è quello di proporre un percorso fruibile che diventi un'attrattiva per tutta la valle.

f) **Giostra del Saracino**. Si tratta della manifestazione in costume che si tiene il 15 agosto di ogni anno. Rappresenta un evento di tradizione antica che attira un notevole numero di visitatori. L'indotto che crea è a vantaggio anche dei comuni limitrofi per i servizi legati alla ricettività e alla ristorazione. La domanda che emerge è quella di poter avere delle stalle dove poter ricoverare i cavalli che vengono utilizzati per la manifestazione. Ogni contrada dispone, alleva e mantiene tra i 5 ed i 10 cavalli. La normativa delle zone agricole troppo restrittiva spesso non permette la costruzione di stalle diverse da quelle specifiche per l'allevamento legate alla azienda agricola. Questo è un caso diverso. Il PSI potrebbe dare delle indicazioni da sviluppare successivamente nel PO.

g) **Recupero emergenze architettoniche**. Si tratta di un tema generale legato alla classificazione degli edifici di valore storico-patrimoniale. Nel Comune sono presenti anche edifici religiosi semidiroccati. Il PSI darà delle direttive per il recupero di tali edifici.

h) **Viabilità ciclo-pedonale**. Sistema di interconnessione tra il Campeggio cittadella turistica, i comuni contermini e la città storica di Sarteano. Fa parte del più ampio obiettivo di inserire un circuito ciclabile a servizio di tutti centri storici e dei tracciati per la fruizione del territorio e del paesaggio.

i) **Area archeologica di Sarteano**. Fa parte del più ampio progetto di valorizzare tutte le aree archeologiche presenti nei vari Comuni mettendoli in un circuito di fruibilità generale.

l) **Valorizzazione della sentieristica a fini turistici**. Valorizzazione degli itinerari storici, della Strada del Vino Nobile e dei sapori della Valdichiana Senese, dell'olio extravergine quale prodotto che interessa i comuni da Trequanda a Monte Cetona. Valorizzazione del bio-distretto di Montepulciano, Chiusi e Monte Cetona.

## SINALUNGA

Comune di primaria importanza per la valenza del sistema della produzione. Presenza di aree di vaste dimensioni industriali, artigianali miste a direzionale e commercio, grande e media distribuzione.

a) **Il casello autostradale**. La presenza del casello autostradale a Bettolle ha permesso lo sviluppo di tali aree. Il casello autostradale della Valdichiana, tra l'altro, rappresenta lo snodo viario tra l'autostrada del Sole e la direttrice della DueMari (Fano-Grosseto).

b) **ferrovia**. Il Comune ha inoltre un altro vantaggio quello di avere tre direttrici ferroviarie (Siena-Arezzo-Chiusi) e la presenza di una stazione. L'obiettivo è quello di aprire un tavolo del confronto con gli enti superiori per poter potenziare le linee minori e metterle a disposizione di tutta la Val di Chiana. L'accesso e la viabilità hanno però anche dei punti critici ed il traffico pesante si mischia con il traffico leggero a servizio della residenza. In ogni caso si richiede di dare centralità alla stazione di Sinalunga con

progetti di interscambio tra le linee ferroviarie Siena – Chiusi, Sinalunga – Arezzo, per collegare meglio la Valdichiana senese a quella aretina ed Arezzo; prevedere il recupero delle aree dismesse di proprietà RFI, di quelle della ex Fassati e della ex Mobil Casa, con progetti di carattere ricettivo turistico commerciale e di smistamento logistico, Treno, auto, Pullman, bicicletta (bike sharing ) e pedonale, colonnine per la ricarica elettrica (auto e bicicletta)

c) **attuale zona artigianale-industriale-commerciale**. L'area risulta satura e necessita di un ampliamento (Bettolle Bisciano, Bettolle Casello, Pieve Scrofiano). Il PSI dovrà proporre delle soluzioni affinché tale destinazione sia concordata e condivisa anche dimensionalmente con gli altri comuni dell'Unione.

d) **nuova area produttivo commerciale logistica**. L'uscita viaria di Sinalunga (Poggiolo) della Siena Bettolle in direzione Siena presso la loc. delle Persie è un nodo strategico per tutta l'area. L'Amministrazione propone l'inserimento nel PSI di una nuova area ad uso artigianale, produttivo, commerciale, logistico infrastrutturale e di servizi (distribuzione carburanti, parcheggio camper, logistica in genere) a cavallo della SP 13 Cassia – via delle Persie, fino all'intersezione con la linea ferroviaria Sinalunga Arezzo. Tale previsione dovrà essere condizionata ed avere come obiettivi:

1) il potenziamento del ruolo strategico dell'asse viario SP 13 Cassia – via delle Persie quale collegamento tra Sinalunga e l'importante area artigianale de La Croce nel Comune di Lucignano;

2) la risoluzione delle evidenti criticità derivanti dall'attuale inadeguatezza dimensionale sia del ponte sotto la ferrovia in direzione Lucignano, sia di quello sopra il Foenna in direzione Foiano;

3) la realizzazione delle necessarie opere di messa in sicurezza idraulica dell'intera area e delle aree limitrofe

e) **Ex-Fornaci laterizi**. Nel Comune sono presenti tre grandi attività di cava: due dismesse e abbandonate, una ancora attiva (Poggi Gialli 5 ha, Monte Martino 13 ha, Tempora-Guazzino). Il PSI dovrà individuare tali aree per progetti di riconversione e rigenerazione con l'inserimento delle destinazioni d'uso più appropriate per poter procedere al recupero.

f) **Area golf e avio-superficie**. Nel Comune è presente un campo da golf da 9 buche con limitrofa un'area utilizzata saltuariamente come avio-superficie. Intenzione della manifestazione di interesse del privato è quella di ampliare il campo da golf portandolo a 18 buche con le strutture adeguate. Il progetto si conclude in sinergia con la messa a norma dell'avio-superficie e con le strutture ad esso collegate. Tale servizio sarebbe l'unico per tutta l'area della valle e può assumere quindi un livello strategico generale.

g) **Ciclovía Gigante Bianco**. E' già attivato un Protocollo di intesa con i comuni della Valdichiana Senese e Aretina per la realizzazione. Il PSI oltre a prenderne atto dovrà inserirlo nel circuito-ring di tutti i centri storici della val di Chiana.

h) **Struttura sportiva privata**. Nel Comune limitrofo (Lucignano) vi è un'area dello sport innovativo del paint-ball (o sangue finto) gestito da una struttura privata. La stessa è l'unica del suo genere in una vasta area ed ha espresso la manifestazione di interesse di ampliarsi nel territorio di Sinalunga. Trattandosi di una struttura consolidata il PSI deve prenderne atto e trovare la soluzione per un possibile ampliamento.

i) **Messa in Sicurezza Idraulica.** Il tema della sicurezza idraulica dovrà essere affrontato attraverso, interventi di mitigazione sulla rete fognaria e scolante di Pieve; realizzazione di casse di espansione sul Foenna in loc. Tortine per la messa in sicurezza dell'area commerciale di Pieve; realizzazione di casse di espansione, sul Galegno per la messa in sicurezza del nucleo abitato di Rigaiolo e la Fratta.

l) **Riqualficazione della viabilità locale.** il PSI dovrà dare indirizzi per migliorare le condizioni di efficienza della rete infrastrutturale locale, in particolare per le aree che presentano particolari criticità, tra cui quella dell'effetto "cesura" dato dalla Linea Ferroviaria che attraversa l'abitato della Pieve.

## TREQUANDA

a) **Turismo paesaggistico.** Il centro di Trequanda è caratterizzato da un territorio di alto valore paesaggistico. Vi è quindi una forte domanda di ristrutturazione e rigenerazione del patrimonio rurale verso una riconversione legata al settore turistico. La richiesta è quella di recuperare il volume esistente per riconvertirlo verso B&B e Agriturismo dotati però di tutti i comfort che richiede il turismo esigente.

Un esempio eclatante di tale riconversione è stato una recente trasformazione di una porcilaia con casa colonica annessa (circa 10.000 mc.) trasformata in residenza per seconde case per il mercato nord-americano.

Si tratta di un problema sentito in tutti i Comuni della valle. Il PSI nella filosofia di bloccare o minimizzare il consumo di suolo dovrà inserire delle norme e delle procedure semplificate al fine di favorire questo tipo di operazioni.

b) **Marchio d'aria Olio Novo di Podere:** il territorio comunale di Trequanda, ha una prevalente vocazione agricola; la produzione dell'olio extravergine d'oliva rappresenta il maggior indotto agricolo. In tale contesto produttivo è stato realizzato il Centro Servizi dell'Olivicoltura a Castelmuzio, che, inaugurato nel 2005, necessita di un'implementazione di utilizzo da parte, non solo dei produttori olivicoli del comune, ma anche da parte delle istituzioni, associazioni ed organizzazioni, a vario livello costituite, che vi possano fare investimenti economici. Il PSI dovrà, pertanto, prevedere forme alternative di destinazione, non solo di tipo commerciale, ma anche di tipo didattico (ad esempio costituzione stabile per formatori PANEL) e di tipo culturale/produttivo.

In una parte dei locali del suddetto Centro dell'Olio, già esiste uno spaccio di filiera corta dei produttori locali; la collaborazione della Strada del Vino Nobile e dei Sapori della Valdichiana, dovrà servire ad implementare l'utilizzo di detti locali, in stretta connessione con le progettualità già in atto per "La vecchia oliviera", sita nel capoluogo, destinata e da destinare alla promozione dei prodotti tipici locali, in origine e trasformati.

c) **Il sistema produttivo e culturale della terracotta – Museo e non solo:** la vocazione agricolo/ambientale del comune ha permesso, negli anni passati, un ingente sviluppo della lavorazione della terracotta. Luogo di estrazione e di produzione, Trequanda, nei

decenni passati, è stata conosciuta per le sue pregiate manifatture artigianali in terracotta. Il mercato ha subito un notevole rallentamento, ma la tradizione dei "maestri concai", per ora, è ancora presente, ma necessita di un celere e forte intervento di valorizzazione, affinché queste maestranze non vadano perse. In località Petroio, da ottobre 2000, è aperto il Museo della Terracotta, con annesso laboratorio didattico, che "racconta" la storia di questo vecchio mestiere. Il PSI e successivamente il PO dovranno prevedere la possibilità di realizzare interventi di valorizzazione della terracotta, permettendo la realizzazione di nuovi insediamenti produttivi e culturali, collegati con gli interventi di investimento promosse dalla CCIAA e dalle varie associazioni di categoria.

d) **La chianina.** Nel territorio di Trequanda ha sede una delle più importanti e grandi aziende agricole dedita, tra le altre, all'allevamento della razza chianina. Già con l'Associazione Amici della Chianina e con la sottoscrizione del protocollo d'intesa che coinvolge la maggior parte dei comuni della Valdichiana senese ed aretina, sono state attivate alcuni interventi di promozione, quali percorsi ciclabili e campestri per il tour del Gigante Bianco. Trequanda, a mezzo dell'azienda agricola interessata e della principale macelleria, che trasforma e commercia direttamente la carne allevata a "km zero" dalle zone di pascolo, deve rappresentare un nodo strategico di promozione della razza chianina, attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture artigianali di macellazione e vendita della pregiata carne.

e) **il vino d'incontro tra due eccellenze.** Trequanda, grazie alla sua posizione strategica, come terra tra la Vald'Orcia e la Valdichiana, avoca a sé la produzione del DOC Orcia e del Nobile. Il PSI dovrà garantire una più snella procedura per la realizzazione di nuove strutture di produzione del vino e di vendita.

f) **i percorsi nella natura:** piste ciclabili e sentieri naturalistici, progettati a livello d'area, devono trovare nel territorio di Trequanda il fulcro di incontro con l'ambiente incontaminato. Il recente riconoscimento di "Paesaggio Rurale Storico" garantisce la qualità dei luoghi e fa porre l'attenzione sulle vocazioni naturalistiche di questa terra. Le strutture ricettive e quelle che, ci si auspica, possano nascere, devono poter contare su questa progettualità di turismo lento.

g) **la produzione locale dei "lungchetti"** \_ Si tratta della pasta fatta a mano simile ai picci ma tipici del comune. Bisogna prevedere ogni forma agevolativa possibile per la realizzazione di luoghi e strutture dedite alla valorizzazione di questo prodotto. Già una parte dell'imprenditoria artigiana locale sta iniziando a cimentarsi con scuole di cucina per i propri ospiti. Tale vocazione deve essere incoraggiata e quindi implementata.

h) **recupero/valorizzazione ex aree produttive** come per esempio ex-fornaci terracotta Petroio

i) **valorizzazione dell'area termale** in località Pecorile

- l) **sviluppo albergo diffuso** valorizzando anche l'attività ad hoc con la costituzione della cooperativa di comunità di Petroio.
- m) **tutela zone olivicole**/olio e zone argillose /terracotta (cave argilla)
- n) **tutela paesaggio rurale** storico e paesaggio mezzadrile
- o) **messa in sicurezza** della s.p. 38/A in comune di Trequanda
- p) **qualificazione urbanistica dell'area industriale** "pian delle fonti".

### 3. FORMAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE INTERCOMUNALE

Per la redazione del PSI si dovrà fare riferimento a quanto disciplinato dalla LR 65/2014 ed in particolare all'art.94 che a sua volta rimanda all'art.92. Il PSI oltre a definire la strategia dello sviluppo sostenibile dovrà contenere anche le politiche e le strategie di area vasta, e cioè: la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, anche attraverso la promozione dell'intermodalità; l'attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale; la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale; la previsione di forme di perequazione territoriale. Tenendo fede agli obiettivi fondamentali della legge regionale si dovrà perciò salvaguardare la valorizzazione del patrimonio territoriale ed allo stesso tempo garantire lo sviluppo sostenibile evitando il ricorso a nuovo consumo di suolo. Dal punto di vista dei contenuti il PSI dovrà costituirsi come un insieme coordinato di elaborati testuali e cartografici articolati in: Quadro conoscitivo, Statuto del territorio e strategia dello sviluppo sostenibile. Dal punto di vista organizzativo per l'elaborazione del PSI è prevista la seguente scansione temporale delle prestazioni:

fase 1: la ricognizione

fase 2: la costruzione della mappa strategica

fase 3: il progetto di piano, che a sua volta sarà articolato nelle seguenti sottofasi:

- a. adozione del PSI
- b. controdeduzione alle osservazioni
- c. verifica di conformità al PIT (conferenza di paesaggio)
- d. approvazione definitiva del PSI

Un'operazione di primaria importanza sarà quella di acquisire, studiare ed approfondire gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica di ogni singolo Comune, che dovrà necessariamente costituire il punto di partenza per l'elaborazione del nuovo Piano. Pur essendo strumenti relativamente recenti, alcuni di essi sono comunque riferiti ancora alla LR 5 del 1995 (San Casciano dei Bagni, Trequanda e Sarteano). Risulta evidente la necessità di uniformare e trovare sintesi tra i diversi elementi presenti nella strumentazione di ciascun Comune che ancora potrebbero risultare validi e rappresentativi del punto di vista delle problematiche territoriali e delle possibili ipotesi di superamento e soluzione. Un'ulteriore operazione ricognitiva sarà costituita dalla verifica dello stato di attuazione delle previsioni della vigente strumentazione urbanistica di ciascun Comune, in modo tale da costruire un primo quadro previsionale strategico che consenta di affrontare con cognizione il tema del dimensionamento del PSI.



#### 4. I PERIMETRI DEL TERRITORIO URBANIZZATO

L'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (TU) è uno dei temi fondamentali introdotti dalla LR 65/2014 (Art. 4) come discriminare per *"...la tutela del territorio e le condizioni per le trasformazioni, con il fine di preservare il patrimonio territoriale da riduzioni irreversibili.."*.

All'esterno del TU non sono consentite nuove edificazioni residenziali. Nuovi impegni di suolo a fini infrastrutturali e per nuove edificazioni non residenziali sono consentite solo in mancanza di alternative alla riorganizzazione delle strutture esistenti e solo previo parere favorevole della conferenza di copianificazione, alle condizioni e secondo le procedure fissate dalla LR 65/2014 (Art.25).

Il TU deve comprendere, per definizione, i centri storici e le aree edificate con continuità, compresi gli spazi ineditati interclusi dotati di urbanizzazioni primarie. Sono compresi altresì gli spazi che consentono di ridisegnare i margini urbani attuando strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, inclusa la realizzazione di ERP. Sono per contraltare esclusi gli spazi interclusi di qualificazione paesaggistica degli insediamenti storico artistici, gli spazi interclusi di continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso con le relative pertinenze.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato dovrà essere definito sulla base delle indicazioni dell'art.4 della LR 65/2014, tenuto conto della storia e dello stato di attuazione degli strumenti urbanistici comunali.

I criteri che si intende utilizzare per la sua definizione sono i seguenti:

- a. riconoscimento del tessuto esistente, comprensivo delle aree pianificate di fatto e almeno convenzionate seppur non ancora realizzate, e costituito dai centri storici, dalle aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale e direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, delle attrezzature e dei servizi, i parchi urbani, gli impianti tecnologici;
- b. riconoscimento dei limiti fisici relativi al tessuto esistente, di diritto e di fatto, legittimati come bordi o margini del costruito;
- c. riconoscimento delle aree non pianificate intercluse se con presenza di urbanizzazioni primarie e secondarie;
- d. riconoscimento degli ambiti di verde pubblico e di verde privato come parte del tessuto esistente se riferito a pertinenze dello stesso e costituenti la morfologia insediativa locale.

Alla presente relazione è allegato un elaborato: "Definizione del perimetro del territorio urbanizzato", che riporta per ciascun Comune una prima ipotesi di perimetrazione del territorio urbanizzato secondo i criteri fissati dal comma 3 dell'art.4 della LR 65/2014, in formato A3.

I perimetri sono stati redatti sulla cartografia regionale in scala 1:2000. Nel documento allegato sono però riportati sull'ortofotocarta, per consentire una più immediata lettura della proposta avanzata.

Per alcuni Comuni, per i quali erano disponibili i dati relativi alle nuove previsioni esterne al territorio urbanizzato ma, di fatto, in continuità con quest'ultimo, sono stati forniti i suddetti perimetri che, pertanto, fanno riferimento ai contenuti del comma 4 sempre dell'art.4.

Tali contributi sono stati recepiti e riportati nell'allegato citato al precedente Capitolo 4, "Definizione del perimetro del territorio urbanizzato".

Nel proseguo del lavoro di redazione del Piano Strutturale si perverrà ad uniformare i criteri per la proposizione delle aree di riqualificazione del margine urbano, oltre a completare le informazioni relative ai piani attuativi attualmente vigenti.

## 5. IPOTESI DI TRASFORMAZIONE AL DI FUORI DEL PERIMETRO DEL TERRITORIO URBANIZZATO

In questo Capitolo vengono riportati gli elementi al momento emersi in merito alla tematica delle ipotesi di trasformazione al di fuori del territorio urbanizzato, così come già ipotizzato e descritto al precedente Capitolo 4.

Tali elementi non sono al momento disponibili per tutti e dieci i Comuni e pertanto si riportano solo quelli sui quali è stato possibile effettuare un confronto ed una verifica diretta.

Si tratta dei Comuni di Cetona, Chiusi, Montepulciano e San Casciano dei Bagni.

### 5.1. CETONA

All'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, così come precedentemente definito, sono rintracciabili alcune aree produttive, disciplinate dal vigente Piano Strutturale. Sono attività riconducibili a vari settori della produzione, come attività industriale, artigianale, commerciale e alcune attività di trasformazione dell'agricoltura. Nella maggior parte dei casi sono attività già insediate nel territorio, per precedenti scelte urbanistiche ormai consolidate e confermate dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigenti. L'Amministrazione Comunale intende confermare le seguenti previsioni non ancora attuate o solo parzialmente attuate:

#### **U.E. p.1 Gamberaio**

(*destinazione attuale*: area produttiva da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale ed in parte area destinata alla raccolta, recupero e smaltimento rifiuti speciali non pericolosi)

Previsione non attuata

#### **U.E. p.2 Palazzo Sgarroni**

(*destinazione attuale*: area produttiva da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale)

Previsione solo parzialmente attuata

#### **U.E. p.3 Area produttiva di Cardete**

(*destinazione attuale*: area produttiva di nuova edificazione) (previsione 8.000 mq di Sc)

Previsione non attuata

#### **U.E. p.7 Loc. Fabiani**

(area produttiva da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale)  
(ampliamento dell'area produttiva per 1500 mq)

Previsione attuata

Viene richiesta ulteriore superficie (circa 2500 mq) da aggiungersi a quella già realizzata

Si segnala che è intenzione dell'Amministrazione Comunale procedere alla richiesta di approvazione di tali interventi da parte della Conferenza di Copianificazione nell'ambito delle procedure di redazione del nuovo Piano Operativo in corso d'opera.

## 5.2. CHIUSI

Risulta necessario da parte del Comune valutare le previsioni contenute nel PO che pur trovandosi attualmente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, a seguito della revisione della perimetrazione effettuata ai sensi dell'art.4 della stessa legge regionale si ritroverebbero all'esterno del TU.

In tal caso solo le previsioni con destinazione d'uso diversa dal residenziale potrebbero essere proposte all'approvazione della Conferenza di Copianificazione nel caso in cui si volesse riconfermarle.

Rispetto alle aree produttive che trovandosi all'esterno del TU, potrebbero essere proposte all'approvazione della Conferenza di Copianificazione le seguenti aree:

MONTALLESE: AT-PA-080;

MACCIANO QUERCE AL PINO: AT-PUC-62; AT-PA-060; AT-PUC-061

DOLCIANELLO: Area 18a e 18b (Area degradata del territorio rurale già oggetto di conformazione

## 5.3. MONTEPULCIANO

Risulta necessario da parte del Comune valutare le previsioni contenute nel PO che pur trovandosi attualmente all'interno del perimetro del territorio urbanizzato, così come individuato ai sensi dell'art. 224 della LR 65/2014, a seguito della revisione della perimetrazione effettuata ai sensi dell'art.4 della stessa legge regionale si ritroverebbero all'esterno del TU.

In tal caso solo le previsioni con destinazione d'uso diversa dal residenziale potrebbero essere proposte all'approvazione della Conferenza di Copianificazione nel caso in cui si volesse riconfermarle.

Si segnalano comunque le seguenti aree che trovandosi all'esterno del TU, potrebbero essere proposte all'approvazione della Conferenza di Copianificazione:

- l'area produttiva ex Redimi, fra Acquaviva e la Stazione (Scheda PCI di RU);
- la previsione di un campo da golf presso un area di proprietà comunale, ex Crossodromo (Scheda M PA 12 di RU);
- la previsione di un'area di campeggio, bungalow e casette mobili nella ex cava di S.Albino (scheda SA PA 03 di RU).

## 5.4. SAN CASCIANO DEI BAGNI

Il Comune di San Casciano dei Bagni non prevede ipotesi di trasformazione all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato oltre a quelle già approvate in sede di elaborazione del Piano Operativo dalla conferenza di co-pianificazione del 19/07/2017.

Le tre previsioni risultano:

1. **Podere la Vetricina** - Si tratta dell'ampliamento di un edificio secondario esistente (annesso "A") già previsto dal RU previgente e consistente in complessivi 150 mq di sul (ampliamento annesso "A" e "B"). Al momento sono stati realizzati i 72,84 mq dell'annesso "B" e la presente variante consente di

realizzare gli ulteriori 77,16 mq di sul a destinazione turistico ricettiva ampliando l'annesso "A".

2. **Podere Crinaccio** - Nell'area pertinenziale viene prevista la realizzazione di un nuovo volume per attività culturali ed artistiche per una superficie utile lorda massima di 375 mq con altezza massima di due piani fuori terra. L'area è interessata dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 - DM 05/10/1973 "Centri abitati e zone circostanti di san Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo". Per l'intervento è già stata rilasciata una autorizzazione paesaggistica in data 11.11.2013 n.559/A/13, precedente comunque alla vigenza del Piano Paesaggistico regionale.
3. **Area ex complesso scolastico temporaneo** - Si tratta di un'area posta poco a nord del centro abitato di San Casciano dei Bagni lungo la strada della Montagna appena sopra il nuovo complesso scolastico. Nel corso dei lavori di rifacimento del plesso scolastico di San Casciano Bagni, iniziati nel 2008, si era reso necessaria la realizzazione di alcuni prefabbricati per ospitare temporaneamente le attività scolastiche. Oggi i prefabbricati sono stati smontati ma l'area è sempre dotata di opere di urbanizzazione e le strutture di fondazione; secondo gli accordi intercorsi tra privato e Amministrazione comunale, doveva essere ripristinato lo stato dei luoghi a carico e spesa del Comune. La proprietà privata ha però manifestato la volontà di poter realizzare in tale contesto una piccola struttura ricettiva di circa 350 mq di sul . L'area è interessata dal vincolo idrogeologico e dal vincolo paesaggistico di cui all'art. 136 del D.Lgs. n. 42/2004 - DM 05/10/1973 "Centri abitati e zone circostanti di san Casciano dei Bagni e Celle sul Rigo".

## 6. VAS - PREVISIONE DEGLI EFFETTI TERRITORIALI ATTESI

Il Piano agisce sostanzialmente sulle strategie alla base delle regole e modalità di uso del suolo all'interno dei limiti amministrativi comunali.

Una trasformazione urbanistica agisce sulla componente suolo (consumo ed impermeabilizzazione), sul paesaggio e sulle componenti biotiche. La relazione tra le componenti dipende dalla tipologia di uso del suolo di partenza: agricolo, incolto, bosco, habitat, area produttiva dismessa, ecc. In quest'ultimo caso l'impatto su paesaggio o componenti biotiche può essere positivo in quanto viene riqualificata un'area degradata, ma anche negativo nel caso in cui l'interno degli edifici dismessi venga utilizzato da specie faunistiche come rifugio. L'inserimento di un ambito residenziale può avere anche la funzione di ricucitura di un paesaggio frastagliato. L'impermeabilizzazione del suolo modifica la modalità con cui le acque piovane raggiungono il recettore finale ed è per questo che risulta necessario valutare la compatibilità idraulica degli interventi.



Una modifica nelle strategie abitative e quindi sull'insediamento di abitanti nel territorio incide sulla produzione di reflui, rifiuti, sulla domanda di acqua potabile e di energia; sulla necessità quindi di avere a disposizione i sottoservizi, le opere di urbanizzazione, servizi di diversa tipologia (parcheggi, servizi collettivi, spazi verdi, scuole, ecc). Gli impianti di riscaldamento e raffrescamento nonché le automobili degli abitanti produrranno emissioni in atmosfera per cui anche questa componente viene interferita. L'indagine relativa alla situazione meteorologica permette di individuare relazioni tra le caratteristiche della componente e i fenomeni di diffusione e dispersione di inquinanti in atmosfera e sul suolo, nonché la presenza di specie floro-faunistiche e di colture agrarie. La presenza di nuovo traffico genererà inoltre emissioni acustiche.

Nel caso di azioni riguardanti il sistema produttivo si accentuano le interazioni ambientali, come ad esempio le emissioni acustiche e di inquinanti in atmosfera, sul suolo e sull'ambiente idrico, il traffico, i rischi di inquinamento, le necessità di infrastrutture e sottoservizi. Per contro l'insediamento di un'azienda genera benefici al sistema socioeconomico e crea posti di lavoro.

Nel caso di riqualificazione di servizi l'interazione è molto forte con le componenti sociali e con le infrastrutture ed i sottoservizi, tuttavia si avranno relazioni anche con le componenti ambientali aria, acqua, suolo e sottosuolo, paesaggio e componenti biotiche, agenti fisici (emissioni acustiche, elettromagnetiche, inquinamento luminoso).

Le trasformazioni del territorio possono interagire anche con i beni storico culturali, architettonici ed archeologici in funzione della vicinanza / posizione.

Viene di seguito riportata una matrice di confronto, utile al fine di evidenziare le relazioni, già a questo livello riconoscibili, tra le principali strategie del nuovo PSI e i fattori ambientali considerati, ed in particolare: aria, acqua, suolo, paesaggio, biodiversità, flora e fauna, popolazione, salute umana, fattori climatici, beni materiali, patrimonio culturale, architettonico ed archeologico<sup>1</sup>. In particolare vengono individuati:

-  gli effetti positivi sulla componente ambientale considerata;
-  gli effetti che a questo livello si ritengono incerti sulla componente ambientale.

---

<sup>1</sup> Le componenti considerate sono coerenti con quelle indicate nell'Allegato VI alla Parte Seconda del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.: all'interno del R.A. esse saranno tuttavia integrate con altre componenti di ritenute interesse per il territorio comunale (quali in particolare il rischio naturale e antropico).

OBIETTIVI DEL PIANO	ARIA	ACQUA	SUOLO	PAESAGGIO	BIODIVERSITA' , FLORA E FAUNA	POPOLAZIONE	SALUTE UMANA	BENI MATERIALI	PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO ED ARCHEOLOGICO
aggiornare il Quadro Conoscitivo territoriale generale									
adeguamento alla normativa regionale (PIT – PPR e L.R. 65 / '14 e relativi Regolamenti di attuazione in primis) ed al PTCP 2010		↑		↑	↑				↑
individuazione del perimetro del territorio urbanizzato (art. 4 della L.R. 65/'14) secondo criteri unificati e condivisi			↑						
promozione del territorio (immagine nazionale ed internazionale)						↑			
valorizzazione del patrimonio culturale e paesaggistico				↑		↑			↑
gestione sostenibile delle risorse naturali condivise dai territori di più Comuni (ad esempio la risorsa idrotermale)		↑				↑			
qualificazione dei sistemi insediativi e del territorio rurale				↑		↑			
uniformazione delle normative urbanistico / edilizie di competenza				↑		↑			
<p><b>valorizzare e potenziare il sistema policentrico di città e centri abitati su cui è basato il sistema insediativo ed infrastrutturale della Valdichiana Senese, attraverso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la connessione degli spazi collettivi (città pubblica) con gli elementi di valore ambientale e paesaggistico;</li> <li>○ la riqualificazione del margine;</li> <li>○ il potenziamento della vocazione fruitiva della pianura con funzioni nuove agricole e ricreative;</li> <li>○ la riqualificazione del patrimonio alberghiero di Chianciano Terme;</li> <li>○ la riqualificazione degli episodi insediativi legati alla produzione;</li> </ul>	↓	↓	↓	↑	↓	↑			

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ la mitigazione degli effetti sulla funzione residenziale prodotta da attività territoriali invasive;</li> <li>○ la riqualificazione del sistema insediativo rurale;</li> </ul>									
OBIETTIVI DEL PIANO	ARIA	ACQUA	SUOLO	PAESAGGIO	BIODIVERSITA' , FLORA E FAUNA	POPOLAZIONE	SALUTE UMANA	BENI MATERIALI	PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO ED ARCHEOLOGICO
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ lo sviluppo di un progetto di Città Intelligente - Smart City</li> <li>○ la riqualificazione dell'apparato produttivo e commerciale localizzato sulla direttrice di fondovalle;</li> <li>○ il potenziamento e riqualificazione delle principali realtà produttive esistenti (in particolare a Chiusi, Sinalunga e Torrita);</li> <li>○ la gestione degli interventi di riconversione delle attività dismesse in una logica di rigenerazione urbana e riordino territoriale con particolare attenzione al tema dell'archeologia industriale;</li> <li>○ il favorire lo sviluppo di nuove attività industriali connesse allo sfruttamento energetico;</li> </ul>	↓	↓	↓	↑	↓	↑			
<p><b>promuovere la tutela e la valorizzazione del patrimonio territoriale attraverso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la valorizzazione della destinazione turistica Valdichiana anche attraverso il rafforzamento dell'immagine e della valenza gastronomica della carne "Chianina" anche con l'utilizzo dello strumento del Distretto Turistico Etruria Meridionale (DGR n. 1468/17).</li> <li>○ la creazione di un distretto della "valle del Gigante Bianco", territorio di origine della Chianina, promosso dall'associazione Amici della Chianina, insieme ad Unione dei Comuni di Siena, e dei Comuni della Valdichiana aretina, da concordare con la regione Toscana</li> <li>○ la creazione di un "brand" identificativo;</li> <li>○ la valorizzazione del Mattatoio di Sinalunga come strumento dell'Unione dei Comuni, come già individuato nei protocolli d'intesa del 2014 come mattatoio di area della parte Sud della Provincia;</li> <li>○ il recepimento del recente studio, finanziato dalla Regione, sul sistema insediativo delle Leopoldine per la loro valorizzazione funzionale, paesaggistica e per la fruizione turistica;</li> </ul>						↑			

OBIETTIVI DEL PIANO	ARIA	ACQUA	SUOLO	PAESAGGIO	BIODIVERSITA' , FLORA E FAUNA	POPOLAZIONE	SALUTE UMANA	BENI MATERIALI	PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO ED ARCHEOLOGICO
<p><b>migliorare la gestione del sistema ambientale e delle risorse naturali attraverso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ la valorizzazione delle riserve di naturalità: oasi naturalistiche come ad esempio quelle del lago di Chiusi, quello di Montepulciano, di Lucciolabella e Pietraporciana;</li> <li>○ la tutela e/o generazione della connessione ecologica delle reti;</li> <li>○ la gestione sostenibile delle risorse naturali (sistema delle acque; risorsa idrotermale, ecc.);</li> <li>○ la possibilità di creare un "biodistretto" per il Lago di Montepulciano e quello di Chiusi;</li> <li>○ lo sviluppo di percorsi naturalistici;</li> <li>○ la tutela e la valorizzazione degli usi agricoli;</li> <li>○ l'individuazione di ambiti per attività agricole amatoriali o piccole produzioni agricole;</li> <li>○ la valorizzazione ed il potenziamento delle eccellenze alimentari e delle produzioni biologiche;</li> <li>○ la valorizzazione e lo sviluppo delle economie locali quali le produzioni agricole, l'offerta turistico ricettiva, la gestione ambientale, ecc.</li> </ul>	↑	↑	↑	↑	↑	↑	↑		
<p><b>razionalizzare il sistema della mobilità secondo strategie comuni, in particolare:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ salvaguardando e recuperando il sistema delle relazioni trasversali (est-ovest);</li> <li>○ individuando nuovi itinerari di mobilità dolce e sistemi di mobilità alternativa;</li> <li>○ coordinando lo sviluppo della rete stradale nazionale, regionale e provinciale in attraversamento dei territori, anche rivalorizzando il progetto di variante delle SP 326 e 327 e loro interconnessioni con la viabilità autostradale, anche nell'ottica delle emergenze sanitarie collegate al monoblocco ospedaliero di Nottola;</li> <li>○ potenziando e valorizzando i nodi intermodali esistenti e futuri</li> </ul>	↓	↓	↓	↓	↓	↑	↓		↓



<ul style="list-style-type: none"> <li>○ sviluppando un dialogo con la Regione Toscana, affinché l'attuale casello Val di</li> </ul>									
<p style="text-align: center;"><b>OBIETTIVI DEL PIANO</b></p>	<p style="text-align: center;">ARIA</p>	<p style="text-align: center;">ACQUA</p>	<p style="text-align: center;">SUOLO</p>	<p style="text-align: center;">PAESAGGIO</p>	<p style="text-align: center;">BIODIVERSITA' , FLORA E FAUNA</p>	<p style="text-align: center;">POPOLAZIONE</p>	<p style="text-align: center;">SALUTE UMANA</p>	<p style="text-align: center;">BENI MATERIALI</p>	<p style="text-align: center;">PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO ED ARCHEOLOGICO</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Chiana, già importante nodo viario nazionale, possa assumere una valenza strategica per la Valdichiana aretina senese, con la realizzazione della terza corsia da Monte San Savino a Bettolle, in funzione della Due Mari (Tirreno/Adriatica) Grosseto-Fano e la realizzazione di un'area a funzione logistica di Truck Center;</li> <li>○ individuando una nuova Stazione intermedia lungo la linea dell'Alta velocità</li> </ul>	↓	↓	↓	↓	↓	↑	↓		↓
<p><b>Incrementare e migliorare la possibilità di accesso ai luoghi centrali di area vasta attraverso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ il potenziamento dei servizi delle varie frazioni in modo da renderle baricentriche rispetto ad altre parti del territorio maggiormente infrastrutturate;</li> <li>○ il potenziamento del sistema delle interconnessioni viarie e trasportistiche tra i centri abitati e le frazioni minori con i principali spazi urbani destinato ad accogliere i servizi pubblici o di uso pubblico;</li> <li>○ la proposta di costruzione di un sistema di luoghi centrali e di attività di servizio alla vita di tutti i giorni anche attraverso lo sfruttamento della operazione di riqualificazione e conservazione del territorio agricolo e dei suoi manufatti ed il loro riuso;</li> </ul>	↓	↓	↓	↓	↓	↑	↓		↓
<p><b>razionalizzare il sistema delle reti infrastrutturali di servizio secondo strategie comuni, in particolare attraverso:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ un sistema di regole condivise per l'installazione e la gestione delle stazioni radiobase per telefonia-radio-televisione e delle linee di alta tensione;</li> <li>○ l'individuazione di aree idonee all'installazione o viceversa di aree non disponibili per l'installazione degli impianti;</li> </ul>						↑	↑		

OBIETTIVI DEL PIANO	ARIA	ACQUA	SUOLO	PAESAGGIO	BIODIVERSITA' , FLORA E FAUNA	POPOLAZIONE	SALUTE UMANA	BENI MATERIALI	PATRIMONIO CULTURALE, ARCHITETTONICO ED ARCHEOLOGICO
<p><b>migliorare le attuali condizioni di sicurezza relative il rischio idraulico ed idrogeologico</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ attraverso una corretta gestione del suolo, della vegetazione e del reticolo superficiale a monte e del sistema territoriale di fondovalle (realizzazione di bacini di compensazione e vasche di sedimentazione);</li> </ul>			↑			↑	↑		
<p><b>introdurre lo strumento della perequazione territoriale avendo come finalità:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ l'equità territoriale, mirando ad eliminare gli effetti della concorrenza fra i Comuni in materia di offerta insediativa, in particolare per le attività produttive, ma anche per i servizi più in generale;</li> <li>○ l'efficienza allocativa, mirando a contrastare il processo di dispersione e polverizzazione insediativa, per ridurre in particolare gli impatti sull'ambiente conseguenti alle infrastrutture della mobilità;</li> <li>○ l'efficace uso delle risorse finanziarie: mirando ad assicurare adeguate risorse per la riqualificazione degli ambiti produttivi e per la realizzazione di infrastrutture e servizi;</li> </ul>			↑	↑	↑	↑			

## 7. GLI ASPETTI IDROGEOMORFOLOGICI ED AGROFORESTALI

### 7.1. ASPETTI IDROGEOMORFOLOGICI

Il territorio oggetto di studio è caratterizzato da un reticolo idraulico piuttosto articolato, in cui è possibile individuare tre recettori principali dei deflussi, ovvero il Canale Maestro della Chiana, il Fiume Ombrone ed il Fiume Tevere; questa particolare conformazione del reticolo di drenaggio si traduce in una pluralità di competenze ovvero l’Autorità di Distretto dell’Appennino Settentrionale per il Canale Maestro della Chiana, Regione Toscana – Genio Civile di Arezzo per quanto riguarda il reticolo secondario afferente al Canale Maestro, Autorità di Distretto Appennino Centrale per quanto riguarda i corsi d’acqua scolanti verso il Fiume Tevere, e Regione Toscana – Genio Civile di Siena per i tributari del Fiume Ombrone, a sua volta di competenza l’Autorità di Distretto dell’Appennino Settentrionale – Unità Toscana Costa.

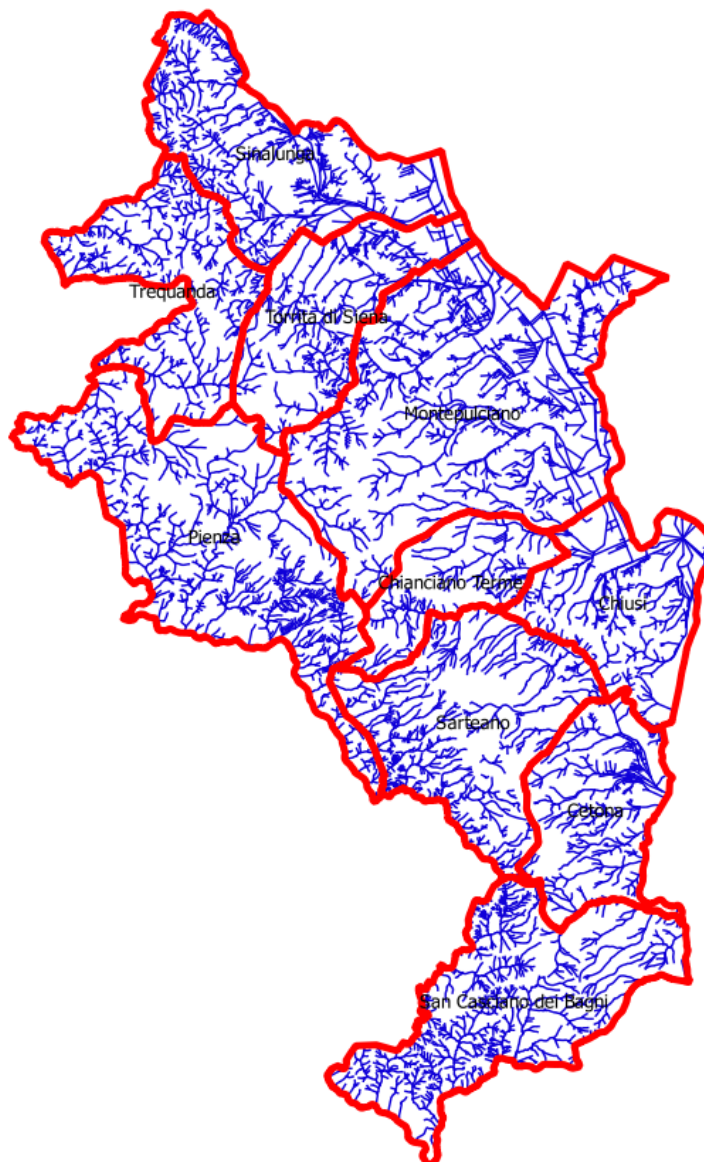
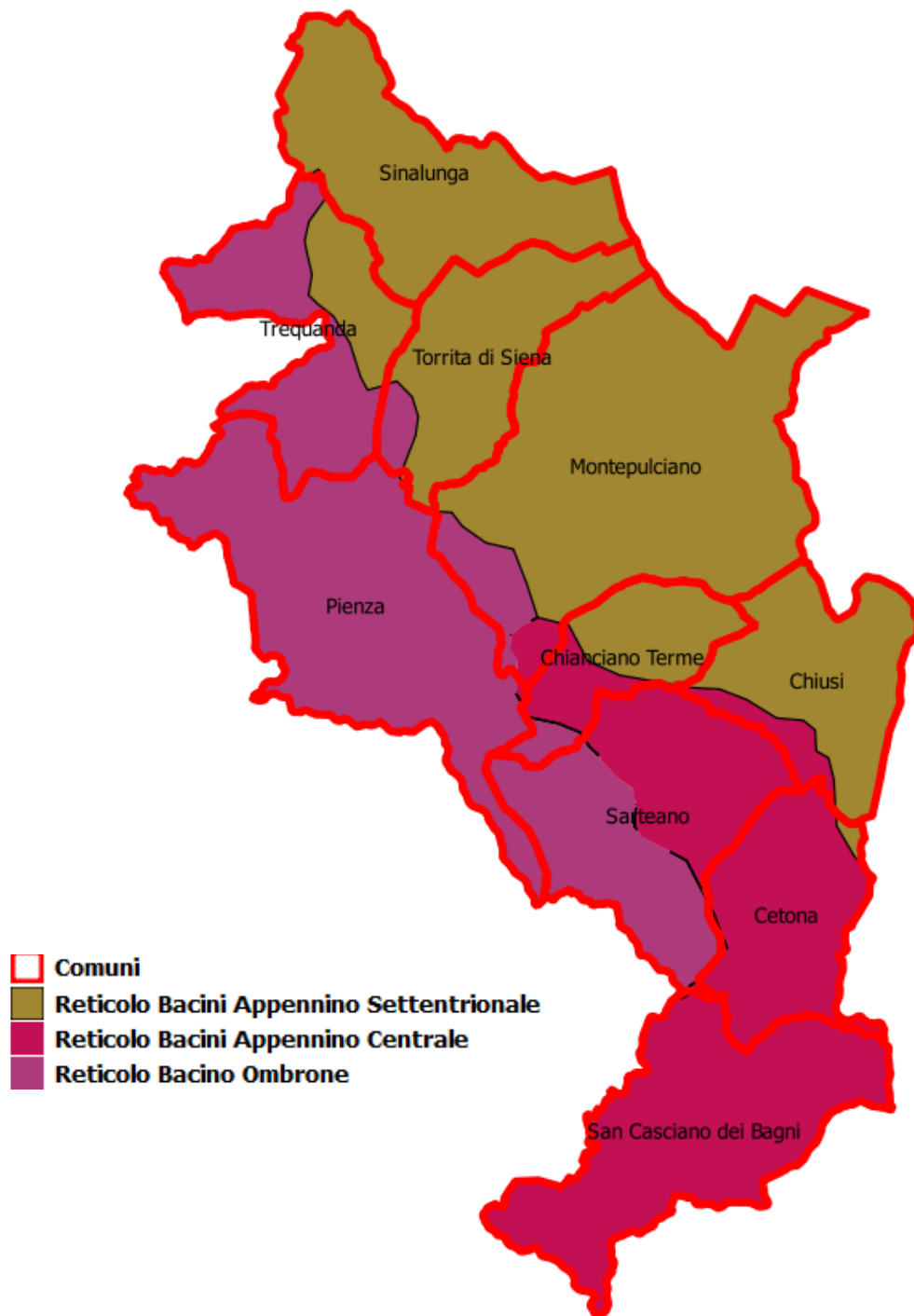


Figura 1 - Reticolo idraulico L.R.T. 79/2012 dei Comuni dell’UdC Valdichiana Senese



*Figura 2 – Ripartizione delle competenze sulla base del tributario finale*

Da un punto di vista amministrativo è possibile effettuare la seguente ripartizione di competenze:

- Comune di Sinalunga: Distretto Appennino Settentrionale (reticolo principale e secondario)
- Comune di Torrita di Siena: Distretto Appennino Settentrionale (reticolo principale e secondario), piccola porzione Distretto Appennino Settentrionale – Toscana Costa (reticolo secondario);

- Comune di Montepulciano: Distretto Appennino Settentrionale (reticolo principale e secondario), piccola porzione Distretto Appennino Settentrionale – Toscana Costa (reticolo secondario);
- Comune di Chiusi: Distretto Appennino Settentrionale (reticolo principale e secondario), piccola porzione Distretto Appennino Centrale;
- Comune di Trequanda: Distretto Appennino Settentrionale – Toscana Costa (reticolo secondario, piccola porzione Distretto Appennino Settentrionale (reticolo secondario)
- Comune di Pienza: Distretto Appennino Settentrionale – Toscana Costa (reticolo secondario);
- Comune di Chianciano Terme: Distretto Appennino Settentrionale (reticolo principale e secondario), porzione Distretto Appennino Centrale;
- Comune di Sarteano: Distretto Appennino Centrale, porzione Distretto Appennino Settentrionale – Toscana Costa (reticolo secondario)
- Comune di Cetona: Distretto Appennino Centrale;
- Comune di San Casciano dei Bagni: Distretto Appennino Centrale.

Negli studi idraulici di PSI non si potrà pertanto prescindere dal costante confronto con i soggetti competenti, in modo da definire uno scenario idrologico ed idraulico uniforme su tutto il territorio di indagine; nello specifico si procederà con il seguente approccio metodologico:

- Incontri preliminari con Autorità di Distretto e Genio Civile per la definizione dei criteri idrologici di modellazione, delle aste idrauliche da analizzare, dei tratti significativi da studiare e delle condizioni al contorno. Vista l'estensione del reticolo si procederà concordando preventivamente con le Autorità Competenti i corsi d'acqua da analizzare, con particolare riferimento ai tratti interessati da previsioni urbanistiche o da territorio urbanizzato;
- Reperimento degli studi idraulici pregressi, loro analisi critica, omogeneizzazione e verifica di congruenza su scala di area vasta;
- Reperimento di dati necessari quali rilievi topografici, censimento delle opere idrauliche, segnalazione di criticità, dati di eventi alluvionali storici;
- Ricognizioni in sito con autorità idrauliche per la definizione del funzionamento del reticolo di scolo;
- Realizzazione del modello idrologico e sua taratura: nello specifico si considererà la dinamica dei Laghi di Chiusi e Montepulciano quali input di portata del Canale Maestro della Chiana;
- Modellazione idraulica con schema di moto vario monodimensionale nei canali principali e di tipo bidimensionale per le esondazioni sul piano campagna, con determinazione di battenti e velocità, su base di dati LIDAR;
- Redazione delle carte di pericolosità e magnitudo idraulica.

Per quanto riguarda il reticolo principale (Canale Maestro della Chiana), essendo questo di competenza dell'Autorità di Distretto Appennino Settentrionale per gli aspetti idrologici ed idraulici, dovrà essere ratificato un protocollo d'intesa fra Autorità di Distretto e Unione dei Comuni, contenente le modalità di attuazione degli studi idrologici ed idraulici, con il quale i Comuni si sostituiscono all'Autorità di Distretto nell'affrontare questioni idrologiche ed idrauliche inerenti il reticolo principale, con successivo aggiornamento del quadro conoscitivo.

## 7.2. ASPETTI AGRO FORESTALI

Per una descrizione dettagliata del territorio di intervento dal punto di vista dell'uso del suolo, della struttura dell'agroecosistema e della distribuzione degli elementi del paesaggio sarà messa a punto una metodologia di *overlay mapping* tra la Carta dei morfotipi elaborata dal PIT, le Unità di paesaggio definite a livello Provinciale dal PTCP della provincia di Siena, la carta dell'uso del suolo e l'idrografia.

Il punto di partenza sarà l'analisi della mappa dei Morfotipi rurali definita dal PIT della Regione Toscana.

Per morfotipo si intende la forma di un luogo o porzione di territorio come risulta dall'interazione di fattori naturali e antropici caratterizzante la sua identità e tipizzabile o riconoscibile in diversi contesti.

Come "invarianti" saranno considerati quegli elementi che per pregio e qualità rappresentano un elemento qualificante del territorio e per i quali si dovrà cercare di mantenere nel tempo l'attuale condizione ed integrità. Per individuare i morfotipi rurali riscontrabili alla scala locale, la metodologia che si utilizzerà si muove a partire dagli studi fondativi della classificazione paesaggistica, integrando i parametri relativi alle relazioni tra i caratteri geomorfologici e di uso del suolo, con altri indicatori, in parte mutuati dall'ecologia del paesaggio (varietà e dimensioni delle tessere del mosaico agrario), in parte costruite originalmente per evidenziare la capacità morfogenetica delle tecniche colturali contemporanee e degli assetti insediativi della diffusione (frammentazione, marginalità).

Nello specifico, i criteri morfotipologici da utilizzare sono di seguito indicati:

- composizione del territorio comunale (prevalenza di usi, differente composizione del mosaico, frammentazione delle patch);
- prossimità/distanza ad aree di naturalità (ad esempio coste, fiumi ecc.);
- presenza di condizionamenti fisici relativi alla morfologia del suolo;
- tipo della partizione agraria, con particolare riferimento alla natura morfologica degli elementi di divisione/delimitazione (ad esempio: partizione relativamente fitta dei campi, assenza di elementi verticali, presenza di strade interpoderali, sentieri, limiti di coltura ecc.);
- varietà e grado di complessità del mosaico colturale, con riferimento alla diversità degli usi del suolo (prevalenza di una coltura, distribuzione del suolo tra due colture prevalenti, assenza di colture caratterizzanti); alla frammentazione dei coltivi (essenzialmente riferibile all'assetto "geometrico" del territorio rurale); al grado di artificializzazione delle sistemazioni agrarie (presenza di serre, tunnel ecc.);
- presenza e densità dell'edilizia storica nel territorio rurale: attraverso questa valutazione vengono individuate la distribuzione e la densità dei presidi insediativi storici;
- rapporto tra superfici edificate storiche e superfici edificate contemporanee: attraverso questa valutazione si discrimina il diverso grado di integrità dell'edificato sparso nel territorio rurale. Il calcolo del rapporto quantitativo tra l'edificato storico e l'edificato recente evidenzia le aree dove le tipologie insediative tradizionali presentano un più basso grado di alterazione.

L'analisi basata sui fattori sopra elencati, integrata attraverso valutazioni interpretative sintetiche dei caratteri peculiari dei luoghi, consente di avanzare considerazioni sulle qualità identitarie dei paesaggi, riferendole questa volta a fattori quali:

- tipologia insediativa, determinata in base al riconoscimento di specifiche morfologie (ad esempio: appoderamento regolare della bonifica, sequenza lineare di cascine ecc.);

- dominanza percettiva, determinata dal riconoscimento della prevalenza caratterizzante di fattori di diversa natura (ad esempio: fattori idrogeomorfologici, fattori culturali legati a particolari sistemazioni idraulico agrarie, fattori naturali, fattori insediativi);
- rilevanza storico-culturale, determinata da elementi ai quali si attribuisce un particolare valore in base a valutazioni di natura patrimoniale.

Alla luce di queste considerazioni e dei criteri elencati, sarà possibile comporre un abaco dei morfotipi rurali associato ad una cartografia della loro distribuzione.

Similmente a quanto realizzato nell'ambito del PIT i morfotipi rurali individuati a livello locale saranno descritti tramite apposite schede riportanti:

- descrizione (aspetti strutturali, aspetti funzionali, aspetti gestionali)
- valori
- criticità
- indicazioni per le azioni

L'uso attuale del suolo sarà descritto sulla base delle tipologie vegetazionali e delle tipologie a maggiore determinismo antropico quali le colture agricole, i fabbricati, le infrastrutture viarie ecc.. La legenda della carta dell'uso del suolo sarà modellata sulla base della legenda CORINE Land Cover (dal 3° al 5° livello). Sulla base delle ortofoto aeree a colori più recenti sarà effettuato il controllo topologico dello shapefile esistente, mediante sovrapposizione a video su PC alle ortofoto e contestuale modifica dei perimetri dei singoli poligoni laddove siano intervenute trasformazioni dell'uso del suolo o sia necessario apportare correzioni grafiche dovute alla scala di maggior dettaglio. Ci si potrà avvalere anche dello strumento Street View di Google Earth per la risoluzione di dubbi interpretativi. La verifica consentirà anche di aggiornare il perimetro delle aree boscate così come definite dalla L.R. 39/2000.

Dalla fotointerpretazione e classificazione dell'uso del suolo saranno ricavate tabelle e diagrammi per illustrare la distribuzione delle varie categorie di uso del suolo, suddivise in classi (Superficie urbanizzata, Superficie agricola, Superficie delle componenti naturali, Superficie incolta) e categorie.

La relazione illustrativa riporterà una sintesi della metodologia adottata, nonché la descrizione interpretativa del territorio rurale e dei singoli morfotipi, comprendente le invarianti strutturali, l'interpretazione di sintesi, gli indirizzi per le politiche, la disciplina d'uso.

Gli indirizzi generali per il disegno della rete ecologica intercomunale saranno definiti dalla Rete degli ecosistemi, che viene fornita dal PIT della Regione Toscana.

Il disegno della rete ecologica passa attraverso tre fasi che nascono dalla lettura critica del paesaggio e delle unità del paesaggio affrontata in precedenza:

- Individuazione delle aree critiche e degli elementi lineari e/o areali di frammentazione paesaggistica.
- Individuazione degli elementi della rete ecologica e loro interazione.
- Interferenze tra criticità ed elementi della rete ecologica.

La lettura degli elementi naturali e di quelli antropici del paesaggio agrario (che però presentano un alto livello di naturalità) permetterà di definire le relazioni necessarie al disegno della rete ecologica intercomunale, tenendo ben presente ciò che avviene al di fuori dei limiti che definiscono l'ambito stesso.

## 8. LO STATO DI ATTUAZIONE ED I CONTENUTI DEI PIANI STRUTTURALI COMUNALI VIGENTI

Nel presente Capitolo si riportano i risultati di una prima ricognizione dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica dei Comuni, con particolare riferimento al materiale messo a disposizione da parte degli stessi Comuni. Si riportano anche i contenuti principali dei Piani Strutturali e dei Regolamenti Urbanistici o Piani Operativi attualmente vigenti.

### 8.1. COMUNE DI CETONA

#### 8.1.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Cetona è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 33 del 26.04.2004 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 8/2008.

Il Comune ha avviato il procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo.

#### 8.1.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### **Geologia**

- Relazione Geologico Tecnica;
- Tav. G01 – Carta Geologica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G02 – Carta Litotecnica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G03 – Carta Geomorfologica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G04 – Carta delle Pendenze, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G05 – Carta Idrogeologica e della Vulnerabilità degli Acquiferi, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G06 – Carta degli Aspetti Particolari per le Zone Sismiche (nella stampa "Carta delle Integrazioni per i Comuni Classificati Sismici"), n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. G07 – Carta della Stabilità Potenziale Integrata dei Versanti, n°6 tavole 1:5.000;

#### **Agronomia**

- Relazione Generale – Indagini Agronomiche;
- Tav. A01 – Carta dell'uso del suolo; n° 2 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. A02 – Individuazione delle aziende agricole per classi di superficie; n° 2 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. A03 – Carta del rischio di incendio; n° 1 tavola in scala 1:25.000;

#### **Urbanistica**

- Tav. U01 – Vincoli sovraordinati; n° 1 tavola in scala 1:25.000;
- Tav. U02 – Infrastrutture per mobilità; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U03 - Sintesi dell'evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U04 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; n° 1 tavola in scala 1:2.000;
- Tav. U05 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano – aree di pertinenza; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U06 – Opere di urbanizzazione puntuale e a rete; n° 1 tavola in scala 1:2.000;



- Tav. Uo6a - Opere di urbanizzazione puntuale e a rete; n° 2 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. Uo7 - Attuazione dello strumento urbanistico vigente; n° 2 tavole in scala 1:2.000;

Fanno inoltre parte integrante del Quadro Conoscitivo del PS i seguenti documenti:

- Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 12 del 25.01.2000;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, approvato da Consiglio Provinciale con deliberazione n° 109 del 20.10.2000;
- Comune di Cetona, Quadro Conoscitivo della Relazione Programmatica del Piano Strutturale;
- Eurispes, Comunità Montana del Cetona, Qualità della vita nella zona del Cetona, prima parte, Dati di fatto, 1994;
- Piano d'Ambito A.A.T.O. 6 "Ombrone", in riferimento alla tutela della risorsa idrica (L. 36/94, D. L. 152/1999, L. R. 81/95, e L. R. 26/97).

### 8.1.3. Elaborati di progetto

#### **Geologia**

- Tav. Go8 – Carta della Pericolosità Idraulica, n°6 tavole 1:5.000;
- Tav. Go9 – Carta della Pericolosità, n°6 tavole 1:5.000.

#### **Urbanistica**

- Relazione Generale

Allegato A – Documento di conformità al PIT e al PTC provinciale

Allegato B – Relazione sulle variazioni relative alle Aree di pertinenza

Allegato C – Schede relative al patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e del territorio aperto;

- Norme Tecniche di Attuazione;

Allegato D – Relazione sulla Valutazione Effetti Ambientali

- Tav. Uo8 – Emergenze del paesaggio agrario – zonizzazione delle aree a funzione agricola; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. Uo9 – Invarianti strutturali; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U10 – Sistemi paesistico ambientali e insediativi; n° 6 tavole in scala 1:5.000;
- Tav. U11 – Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi, n° 2 tavole fuori scala:
- Cetona
- Piazze

### 8.1.4. Schedatura dei BSA

Nel Comune di Cetona è presente una schedatura redatta all'inizio degli anni 2000 che può ancora considerarsi sufficiente. Si ritiene possa essere effettuato un aggiornamento, anche nell'ottica di uniformazione territoriale dei criteri di valutazione degli edifici, nell'ambito degli studi dei Piani Operativi.

### 8.1.5. Ricognizione dei vincoli

Per il **Comune di Cetona** sono state rilevate diverse discrepanze tra la cartografia delle **aree boscate** del PIT-PPR e lo stato di fatto delle stesse.

### 8.1.6. Stato di attuazione

Al momento non sono stati ancora forniti i dati di dettaglio dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica del Comune. In ogni caso c'è da rilevare di come il dimensionamento del PS risulti alquanto datato e chiaramente non coerente con i nuovi criteri fissati dalla Regione Toscana. Il dimensionamento della funzione residenziale è infatti ancora espresso in numero di abitanti e solo per le attività produttive sono stati forniti i dati in mq. di superficie coperta.

DIMENSIONAMENTO													
C E T O N A													
Località	Abitanti Attuali 2001	Incremento								Incremento totale		Abitanti futuri	
		Recupero patrimonio edilizio esistente				Nuova edificazione							
		Alloggi		Abitanti		Alloggi		Abitanti					
		Minimo	Massim o	Minimo	Massim o	Minimo	Massim o	Minimo	Massim o	Minimo	Massim o	Minimo	Massim o
CETONA - UTOE 1.1 L'insediamento storico	444	20	25	50	65	/	/	/	/	50	65	494	509
CETONA - UTOE 1.2 L'antiporta del paese	848	10	15	25	40	/	/	/	/	25	40	1098	1208
CETONA - UTOE 1.3 Le nuove espansioni		/	/	/	/	90	120	225	320	225	320		
<b>CETONA Totale</b>	<b>1292</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>75</b>	<b>105</b>	<b>90</b>	<b>120</b>	<b>225</b>	<b>320</b>	<b>300</b>	<b>425</b>	<b>1592</b>	<b>1717</b>
PIAZZE - UTOE 1.1 Nucleo di Piazze	432	10	15	25	40	30	35	75	90	100	130	532	562
PIAZZE - UTOE 1.2 Tamburino e l'espansione lungo strada	295	/	/	/	/	40	50	95	130	95	130	390	425
PIAZZE - UTOE 1.3 Fossalto		/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		
<b>PIAZZE Totale</b>	<b>727</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>70</b>	<b>85</b>	<b>170</b>	<b>220</b>	<b>195</b>	<b>260</b>	<b>922</b>	<b>987</b>
<b>CETONA extraurbano</b>	<b>835</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>65</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>62</b>	<b>90</b>	<b>897</b>	<b>925</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>2854</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>150</b>	<b>210</b>	<b>165</b>	<b>215</b>	<b>407</b>	<b>565</b>	<b>527</b>	<b>775</b>	<b>3411</b>	<b>3692</b>

## 8.2. COMUNE DI CHIANCIANO TERME

### 8.2.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Chianciano Terme è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 74 del 3.12.2013 e di Piano Operativo approvato con DCC 15/2017

### 8.2.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

#### Quadro Conoscitivo 2007

Relazioni:

Economia: Studi di economia territoriale

Geologia: Relazione geologica preliminare

Mobilità: Il Sistema della mobilità

Urbanistica: Relazione

Censimento BSA del territorio aperto: Relazione e schede fabbricati (n.1/n.350)

Integrazione Schede BSA - Schede n 351/352

Cartografia:

- 1.1- Vincoli e tutela delle acque termali(1:10.000)
- 1.2- Sistemi infrastrutturali e tecnologici e atti della programmazione e pianificazione territoriale e di settore(1:10.000)
- 2- Ricognizione del PRG vigente e dello stato di attuazione(1:10.000)
- 3.1- Città e sistema degli insediamenti Servizi al cittadino (1:5.000)
- 3.2- Città e sistema degli insediamenti Attività produttive e ricettività (1:10.000)
- 4.1-Usa e copertura del suolo (1:10.000)
- 4.2- Paesaggio (1:10.000)
- 5- Documenti materiali della cultura (1:10.000)
- Censimento BSA – Tav. 01
- Censimento BSA – Tav. 02
- Censimento BSA – Tav. 03
- Censimento BSA – Tav. 04

### **Quadro Conoscitivo Aggiornamento 2010**

Relazione generale composta da:

- d. Aspetti urbanistici (a cura dell'Arch. Mauro Ciampa)
- e. Aspetti socio-economici (a cura del Prof. Nicola Bellini)
- f. Aggiornamento Quadro Conoscitivo-Territorio rurale (a cura Dott. Agr. Elisabetta Norci)

Elaborati grafici:

- Tav. 1.1 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione ( 1:10.000)
- Tav. 1.2 Ricognizione del PRG vigente e stato di attuazione (1:5.000)
- Tav. 1.3 Verifica degli standard urbanistici (DM1444/68)(1:5.000)
- Tav. 2.1 La struttura ricettiva al 2010 (1:5.000)
- Tav. 2.2 Capacità ricettiva al 2010 (1:5.000)
- Tav. 2.3 A L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero dei posti letto (1:5.000)
- Tav. 2.3 B L'evoluzione della struttura ricettiva dal 1987 al 2010 rispetto al numero delle camere (1:5.000)
- Tav. 2.4 Variazione della destinazione d'uso nel periodo 1987-2010 (1:5.000)
- Tav. 2.5 Edifici ricettivi: stato socio economico al 2011
- Allegato 1: Schede descrittive degli edifici ricettivi cessati/sospesi
- Documento di ricognizione al PIT della Regione Toscana e PTC della Provincia di Siena

### **8.2.3. Elaborati di progetto**

-Relazione generale

-Norme

-Elaborati grafici:

- Tav. 1. - STATUTO DEL TERRITORIO: Sistema funzionale - Ambiente e paesaggio (1:10.000)
- Tav. 2a. - STATUTO DEL TERRITORIO: Sistema funzionale degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi (1:10.000)

Tav. 2b. - STATUTO DEL TERRITORIO: Subsistema funzionale degli insediamenti (1:5.000)

Tav. 3. - STATUTO DEL TERRITORIO: Invarianti strutturali (1:10.000)

Tav. 4. – STRATEGIA TERRITORIALE: U.T.O.E. (1:10.000)

-Valutazione Ambientale Strategica

-Integrazione del Rapporto Ambientale

-Misure di monitoraggio

-Studio geologico di supporto alla pianificazione urbanistica

Relazione geologica

Relazione Studio Idraulico Torrenti Ruoti e Mezzomiglio

Relazione e relativi elaborati per la microzonazione sismica (MS) di 1° livello

Volume Stratigrafie da 0 a 180,

Volume Stratigrafie da 181 a 350,

Volume Stratigrafie da 351 a 520,

Volume Stratigrafie 521 a 650,

Volume Diagrammi prove penetrometriche da 1 a 271

Relazione illustrativa degli approfondimenti svolti

-Elaborati grafici:

TAV.G.1.1- geologia (1:10.000)

TAV.G.1.2.a - geologia (1:2.000)

TAV.G.1.2b - geologia (1:2.000)

TAV.G.1.2C - geologia (1:2.000)

TAV.G.2.1- litotecnica (1:10.000)

TAV.G.2.2.a - litotecnica (1:2.000)

TAV.G.2.2b - litotecnica (1:2.000)

TAV.G.2.2C - litotecnica (1:2.000)

TAV.G.3.1- geomorfologia (1:10.000)

TAV.G.3.2.a - geomorfologia (1:2.000)

TAV.G.3.2b – geomorfologia (1:2.000)

TAV.G.3.2C - geomorfologia (1:2.000)

TAV.G.4.1- idrogeologia (1:10.000)

TAV.G.5.1- problematiche idrogeologiche (1:10.000)

TAV.G.6.1- aree sensibili (1:10.000)

TAV.G.7.1- pericolosità geologica (1:10.000)

TAV.G.7.2.a - pericolosità geologica (1:2.000)

TAV.G.7.2b - pericolosità geologica (1:2.000)

TAV.G.7.2C –pericolosità geologica (1:2.000)

TAV.G.8.1- pericolosità idraulica (1:10.000)

TAV.G.8.2.a - pericolosità idraulica (1:2.000)

TAV.G.8.2b - pericolosità idraulica (1:2.000)

TAV.G.8.2C –pericolosità idraulica (1:2.000)

TAV.G.g.1- frequenze fond. Depositi (1:10.000)

TAV.G.g.2.a - MOPS (1:2.000)

TAV.G.g.2b - MOPS (1:2.000)

TAV.G.g.2C - MOPS (1:2.000)

TAV.G.10.1.a - pericolosità sismica (1:2.000)

TAV.G.10.1b - pericolosità sismica (1:2.000)

TAV.G.10.1C - pericolosità sismica (1:2.000)

TAV.G.11.1- pericolosità PAI (1:10.000)

#### 8.2.4. Schedatura dei BSA

La schedatura dei BSA nel territorio aperto ha qualche lacuna, derivante dal fatto che le schede sono state aggiornate sulla base della schedatura anni '80 fatta per il PRG, ma al momento risultano inclusi nel territorio agricolo anche alcuni edifici che prima appartenevano a zonizzazioni diverse (campagna-parco o altre tipologie non prettamente agricole). Tuttavia si tratta di un numero molto modesto di edifici (20 o forse 30), tra cui quelli di valore storico e documentale risultano molto pochi.

#### 8.2.5. Ricognizione dei vincoli

sono state rilevate discrepanze fra il PIT e il nostro QC per quanto riguarda le aree tutelate per legge, tali discrepanze sono state segnalate alla Regione in sede di conferenza paesaggistica per l'approvazione del P.O. ed i relativi files sono stati acquisiti dalla Regione per l'aggiornamento dati.

#### 8.2.6. Stato di attuazione

- Non vi sono in atto varianti al PS
- Vi sono 3 varianti puntuali (poco significative) attualmente in corso di approvazione e/o approvate ;
- Ad un anno dall'approvazione del PO non si registrano interventi significativi con nuovo consumo di suolo;
- Non vi sono atti correlati alla pianificazione urbanistica stipulati con altri Enti territoriali.

### 8.3. COMUNE DI CHIUSI

#### 8.3.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Chiusi è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 24 del 18 aprile 2016 e di Piano Operativo approvato con D.C. 24 del 18.04.2016; conformato al PIT in data 02.09.2016, pubblicato sul BURT n.37 del 14.09.2016,

#### 8.3.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo è costituito dai seguenti elaborati:

- Relazioni
- Studi di Ecologia vegetale e di Ecologia del paesaggio
- Economia Territoriale: Chiusi e la Val di Chiana Senese, il sentiero di sviluppo diverso
- Relazione sulla aree produttive
- Relazione Geologica

- Relazione Geologica - (Variante PS)
- Allegato 1 A - Dati di base e Sondaggi-aggiornamento
- Allegato 2 A - Elenco Pozzi-aggiornamento
- Relazione tecnica illustrativa Studio di Microzonazione Sismica (Variante PS)
- Analisi Idrologico-Idraulica, costituita da:
  - I01-1: Relazione Idrologico-Idraulica (Variante PS)
  - I01-2: Risultati Modellazione Idrologica
  - I01-3A: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - T. Parce ed affluenti
  - I01-3B: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - T. Montelungo ed affluenti
  - I01-3C: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - C.le Chianetta ed affluenti
  - I01-3D: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - T. Montelungo – Stato di Variante (Variante PS)
  - I01-3E: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - T. Montelungo ed affluenti – Stato di Progetto (Variante PS)
  - I01-3F: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua – C.le Chianetta ed affluenti – Stato di Progetto (Variante PS)
  - I01-3G: Risultati Modellazione Idraulica Corsi d'Acqua - C.le Chianetta ed affluenti – Stato di Variante (Variante PS)
  - I01-4A: Risultati Modellazione Idraulica Fognatura Meteorica - Chiusi Stazione-Le Biffe
  - I01-4B: Risultati Modellazione Idraulica Fognatura Meteorica – Montallese
- I01-5: Allegato Fotografico
- Il territorio nelle fonti storiche
- Il sistema della mobilità
- Urbanistica e Archeologia
- Censimento dei BSA del territorio aperto (schede)
- Tavole serie U:
  - Tav. U01 La struttura insediativa: processi storici di urbanizzazione
  - Tav. U02 Beni storici architettonici del territorio aperto: quadro d'unione
  - Tav. U03 Beni storici architettonici del territorio aperto: analisi del valore
  - Tav. U04 Beni storici architettonici del territorio aperto: analisi dello stato di conservazione
  - Tav. U05 Carta delle risorse archeologiche
  - Tav. U06 Forme del paesaggio agrario
  - Tav. U07 Atti della programmazione e pianificazione di settore e vincoli
  - Tav. U08 Carta dei Vincoli
  - Tav. U09 Carta stato attuazione PRG
  - Tav. U10 Reti tecnologiche: impianti di telecomunicazioni
  - Tav. U11 Reti tecnologiche: impianti di distribuzione metano
  - Tav. U12 Reti tecnologiche: linee elettriche
  - Tav. U13 Reti tecnologiche: ciclo dell'acqua
  - Tav. U14 Reti tecnologiche: collettamento e depurazione
- Tavole serie S:

- Tav. So1 Il territorio nelle fonti storiche
- Tavole serie M:
  - Tav. Mo1 Trasporto pubblico locale e sistema della mobilità
- Tavole serie E:
  - Tav. Eo1 Copertura vegetazionale e uso del suolo
  - Tav. Eo2 Classi di naturalità
  - Tav. Eo3 Vegetazione naturale potenziale
  - Tav. Eo4 Sottosistemi di territorio
  - Tav. Eo5 Indice di conservazione del paesaggio ILC
  - Tav. Eo6 Localizzazione delle Tartufaie
- Tavole serie G:
  - Tav. Go1 Carta geologica (intero territorio comunale) 1:10.000
    - Go1a Montallese 1:2.000
    - Go1b Macciano 1:2.000
    - Go1c Querce al Pino 1:2.000
    - Go1d Chiusi Città 1:2.000
    - Go1e Chiusi Stazione 1:2.000
    - Go1f Chiusi Le Biffe 1:2.000
  - Tav. Go2 Sezioni geologiche 1:2.000
  - Tav. Go3 Carta litologico-tecnica (intero territorio comunale) 1:10.000
    - Go3a Montallese 1:2.000
    - Go3b Macciano 1:2.000
    - Go3c Querce al Pino 1:2.000
    - Go3d Chiusi Città 1:2.000
    - Go3e Chiusi Stazione 1:2.000
    - Go3f Chiusi Le Biffe 1:2.000
  - Tav. Go4 Carta geomorfologica (intero territorio comunale) 1:10.000 – (Variante PS)
    - Go4a Montallese 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go4b Macciano 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go4c Querce al Pino 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go4d Chiusi Città 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go4e Chiusi Stazione 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go4f Chiusi Le Biffe 1:2.000 - (Variante PS)
  - Tav. Go5 Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti (intero territorio comunale) 1:10.000
  - Tav. Go6 Carta idrogeologica (intero territorio comunale) 1:10.000 - (Variante PS)
    - Go6a Montallese 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go6b Macciano 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go6c Querce al Pino 1:2.000 - (Variante PS)
    - Go6d Chiusi Città 1:2.000 - (Variante PS)

- Go6e Chiusi Stazione 1:2.000 - (Variante PS)
- Go6f Chiusi Le Biffe 1:2.000 - (Variante PS)
- Tavole Studio di Microzonazione Sismica - (Variante PS)
- Carta delle indagini 1:10.000 - (Variante PS)
- Carta geologico-tecnica 1:10.000 - (Variante PS)
- Sezioni geologiche 1:10.000/1:5.000 - (Variante PS)
- Carta delle frequenze fondamentali 1:10.000 - (Variante PS)
- Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (MOPS) 1:10.000 - (Variante PS)
- Tavole serie I:
  - I02-1: Bacini e Tratti Idrografici - T. Parce, 1:1.000
  - I02-2: Bacini e Tratti Idrografici - T. Montelungo, 1:5.000
  - I02-3: Bacini e Tratti Idrografici - C.le Chianetta, 1:10.000
  - I03: Quadro di Sintesi degli Elementi di Pericolosità Idraulica da corsi d'acqua, 1:10.000 (Variante PS)
    - I03-1: Elementi di Pericolosità Idraulica da corsi d'acqua- Montallese, 1:5.000 (Variante PS)
    - I03-2: Elementi di Pericolosità Idraulica da corsi d'acqua- Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
    - I03-3: Elementi di Pericolosità Idraulica da corsi d'acqua- Chiusi Stazione, 1:2.000 (Variante PS)
    - I03-4: Elementi di Pericolosità Idraulica da corsi d'acqua- Butterone, 1:5.000 (Variante PS)
  - I04-1: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Montallese Nord, 1: 1.000
  - I04-2: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Montallese Sud, 1: 1.000
  - I04-3: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Stazione Nord-Est, 1:1.000
  - I04-4: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Stazione Nord-Ovest, 1:1.000
  - I04-5: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Stazione Sud, 1:1.000
  - I04-6: Elementi di Pericolosità Idraulica da Fognatura - Chiusi Le Biffe, 1:1.000

### 8.3.3. Elaborati di progetto

- Relazione Generale;
- Relazione Variante;
- Norme Tecniche di Attuazione (Variante PS);
- Tavole serie PS:
  - PSo1 Invarianti strutturali
  - PSo2 Unità territoriali di paesaggio
  - PSo3 Forme del paesaggio agrario
  - PSo4 Sistema funzionale degli insediamenti
  - PSo5 Sistema della mobilità e infrastrutture
  - PSo6 UTOE
- Tavole serie PG:
  - PGo1 Carta delle aree a pericolosità geologica (intero territorio comunale) 1:10.000 - (Variante PS)
  - PGo1a Montallese 1:2.000 - (Variante PS)



- PG01b Macciano 1:2.000 - (Variante PS)
- PG01c Querce al Pino 1:2.000 - (Variante PS)
- PG01d Chiusi Città 1:2.000 - (Variante PS)
- PG01e Chiusi Stazione 1:2.000 - (Variante PS)
- PG01f Chiusi Le Biffe 1:2.000 - (Variante PS)
- PG02 Carta delle aree a pericolosità sismica locale – zone significative 1:10.000 - Variante al Piano Strutturale
- PG03 Carta delle aree sensibili (intero territorio comunale) 1:10.000 - (Variante PS)
- Tavole serie PI:
  - Plo1: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica da corsi d’acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R, 1:10.000 (Variante PS)
  - Plo1-1: Pericolosità Idraulica da Corsi d’Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R - Montallese, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo1-2: Pericolosità Idraulica da Corsi d’Acqua ex D.P.G.R. 25/10/11 n. 53/R - Chiusi Stazione- Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo2: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica Complementare, 1:10.000 (Variante PS)
  - Plo2-1: Pericolosità Idraulica Complementare - Montallese, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo2-2: Pericolosità Idraulica Complementare - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo3a: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S., 1:10.000 (Variante PS)
  - Plo3a-1: Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. - Montallese, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo3a-2: Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.S. - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo3b: Quadro di Sintesi del Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.S., 1:10.000 (Variante PS)
  - Plo3b-1: Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.S. - Montallese, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo3b-2: Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.S. - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo4a: Quadro di Sintesi della Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C., 1:10.000 (Variante PS)
  - Plo4a-1: Pericolosità Idraulica ex P.G.R.A. D.A.C. - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo4b: Quadro di Sintesi del Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.C., 1:10.000 (Variante PS)
  - Plo4b-1: Rischio Idraulico ex P.G.R.A. D.A.C. - Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo5-1: Sintesi Preliminare dei Principali Interventi di Mitigazione - Montallese, 1:5.000 (Variante PS)
  - Plo5-2: Sintesi Preliminare dei Principali Interventi di Mitigazione – Chiusi Stazione-Le Biffe, 1:5.000. (Variante PS)
- Valutazioni:
  - Rapporto Ambientale
  - Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale
  - Rapporto finale di valutazione
  - Parere motivato
  - Dichiarazione di sintesi
  - Misure adottate in merito al monitoraggio.

#### 8.3.4. Schedatura dei BSA

Il Comune dispone di una schedatura redatta in occasione dei lavori del Piano Strutturale vigente. Sono state censite tutte le case sparse e gli edifici specialistici presenti sul territorio rurale e per ciascun complesso è stato fornito anche un elemento di valutazione del valore presente dal punto di vista architettonico, ambientale e paesaggistico.

Su tale ricognizione è stata effettuata la redazione delle schede norme del Piano Operativo.

Si ritiene possa essere effettuato un aggiornamento, anche nell'ottica di uniformazione territoriale dei criteri di valutazione degli edifici, nell'ambito degli studi dei Piani Operativi.

#### 8.3.5. Ricognizione dei vincoli

In sede di redazione ed approvazione del Piano Operativo vigente sono stati corretti alcuni perimetri, validati nel corso della conferenza di paesaggio. Pertanto i suddetti vincoli risultano aggiornati e non necessitano di correzioni e/o verifiche.

#### 8.3.6. Stato di attuazione

Per quanto riguarda lo stato di attuazione del PO, a circa due anni dalla sua efficacia, l'unico intervento rilevante effettuato è quello relativo all'area di trasformazione "At-id-059" (P.d.C. n. 1 del 16.01.2018).

### 8.4. COMUNE DI MONTEPULCIANO

#### 8.4.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Montepulciano è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 63 del 2007 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 59/2011.

Il Comune ha adottato il Piano operativo ed una variante parziale al Piano Strutturale con Delibera di consiglio Comunale n. 17 del 14.03.2018. Tale adozione è stata pubblicata sul BURT n. 16 del 18.04.2018. Il periodo di pubblicazione, quindi, ad oggi risulta scaduto e sono in corso di controdeduzioni le osservazioni pervenute.

#### 8.4.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

Costituiscono il Q.C. del P.S. i seguenti documenti:

- QCo1 - Carta degli elementi fisici del territorio 1:10.000
- QCo2.1 - Carta geologica 1:10.000
- QCo2.2 - Sezioni geologiche 1:10.000
- QCo3 - Carta geomorfologica 1:10.000
- QCo4 - Carta litotecnica 1:10.000
- QCo5 - Carta idrogeologica 1:10.000
- QCo6 - Carta delle pendenze 1:10.000
- QCo7 - Carta dei dati e sondaggi di base 1:10.000
- QCo8 - Carta delle aree allagate 1:10.000
- QCo9 - Carta degli ambiti fluviali 1:10.000
- QC10 - Carta dei Vincoli e delle salvaguardie 1:10.000
- QC10.1 – PAI Perimetrazione delle aree con pericolosità da frana 1:10.000

- QC10.2 – PAI Perimetrazione delle aree con pericolosità idraulica 1:10.000
- QC11.1 - VEA Carta delle reti (aria -acqua - energia) 1:10.000
- QC11.2 - VEA Carta delle reti (acque reflue - rifiuti) 1:10.000
- QC12 - Carta dell'uso del suolo agricolo ed edificato al 1954 1:10.000
- QC13 - Carta dell'uso del suolo agricolo e forestale 1:10.000
- QC14 – Atlante del paesaggio: gli ambiti
- QC15 - Carta delle emergenze e delle risorse ambientali 1:10.000
- QC16 - Stato attuale dei servizi e delle infrastrutture 1:10.000
- QC17 - Stato di attuazione del P.R.G. vigente 1:10.000
- QC18 - Carta del patrimonio territoriale 1:10.000
- QC19.1 - Rilievo dei centri abitati Abbadia 1:2000
- QC19.2 - Rilievo dei centri abitati Acquaviva 1:2000
- QC19.3 - Rilievo dei centri abitati Gracciano 1:2000
- QC19.4 - Rilievo dei centri abitati Stazione 1:2000
- QC19.5 - Rilievo dei centri abitati S. Albino 1:2000
- QC19.6 - Rilievo dei centri abitati Valiano 1:2000
- QC 19.7a – Rilievo descrittivo dei centri abitati: Capoluogo 1:2000
- QC 19.7b – Rilievo descrittivo dei centri abitati: Capoluogo 1:2000
- QC/A – Atlante del paesaggio
- QC/B - Atlante dei beni culturali

#### 8.4.3. Elaborati di progetto

a. Relazione generale

b. Norme Tecniche di Attuazione

c. Relazione Geologica

Tavole:

- Po1 - Scenario di progetto 1:25.0000
- Po2 - Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti 1:10.000
- Po3 - Carta della pericolosità geologica 1:10.000
- Po4 - Carta della pericolosità idraulica 1:10.000
- Po5 - Carta della vulnerabilità degli acquiferi 1:10.000
- Po6 - Carta delle criticità del territorio 1:10.000
- Po7 - Sistemi territoriali, sub-sistemi di paesaggio 1:10.000
- Po8.1 - Invarianti strutturali 1:10.000
- Po8.2 - La tessitura agraria 1:10.000
- Po9 - Sistemi funzionali 1:10.000
- P10 - Utoe 1:10.000

d. Documento per la valutazione degli effetti ambientali

e. Relazioni del Responsabile del Procedimento e del Garante della Comunicazione

f. Allegati alla Carta dei dati e dei Sondaggi di base

#### 8.4.4. Schedatura dei BSA

Il Ru è dotato di 893 schedature. La maggior parte di esse riguarda più edifici (dal caso più classico di 2 podere + annesso ", ad interi insediamenti agricoli, tipo 4 - 8 edifici fra principali e strumentali).

Nel PO adottato, recuperando anche tale schedatura, si è passati ad una "classificazione" di tutto il PEE integrando i vuoti con valutazioni sulla base della datazione degli edifici non precedentemente schedati o sulla base della loro natura (tettoie, edifici precari, ecc.).

Quindi, edifici (o raggruppamenti) effettivamente analizzati con tanto di foto e scheda di analisi: 893. Edifici del PEE a cui è stata attribuita una classe di valore e quindi un determinato ventaglio di possibilità d'intervento: formalmente tutti.

#### 8.4.5. Ricognizione dei vincoli

Si rende necessaria una verifica in merito al vincolo paesaggistico individuato intorno agli invasi artificiali in Val di Chiana. Nella legenda della relativa tavola di PIT-PPR (elaborato 8B) sono indicati i laghi e gli invasi con perimetro superiore ai 500 ml.

#### 8.4.6. Stato di attuazione

Il Piano Strutturale, all'art. 67 delle sue Norme, ammetteva n. 14 Piani attuativi, in variante al PRG in quel momento vigente, in quanto anticipatrici dei contenuti del PS stesso.

Il Regolamento Urbanistico prevede 4 (quattro) PCI, nessuno dei quali ha avuto attuazione. Prevede inoltre 36 (trentasei) Piani Attuativi (di Lottizzazione o di Recupero.) così localizzati:

- n. 7 ad **Abbadia**  
Due di tali PdL, risultavano essere già in corso di istruttoria al momento della approvazione del RU. Sono stati poi entrambi approvati, ma non hanno avuto attuazione, così come gli altri Piani Attuativi.
- n. 2 a **Gracciano**, di cui n. 2 PdL già vigenti al momento della approvazione del RU. Di questi solo uno ha avuto attuazione
- n. 8 ad **Acquaviva**, di cui n. 3 di Recupero ( PdR ) e n. 5 di Lottizzazione (PdL). Uno di tali PdR, risultava essere già in corso di istruttoria al momento della approvazione del RU. Successivamente, tale PdR è stato approvato, ma non ha avuto attuazione. Degli altri Piani Attuativi solo un PdL risulta approvato, ma ad oggi non ha avuto ancora attuazione.
- n. 12 nel **Capoluogo** , di cui n. 2 di Recupero ( PdR ) e n. 10 di Lottizzazione ( PdL ). I due PdR, risultavano essere già in corso di istruttoria al momento della approvazione del RU. Entrambi sono stati poi approvati ed ad oggi risultano completamente attuati. Gli altri Piani Attuativi non hanno avuto ancora attuazione.
- n. 3 a S.Albino, di cui n. 3 di Lottizzazione ( PdL ) Nessuno dei PdL, ha avuto ad oggi attuazione
- n. 4 alla Stazione, di cui n. 4 di Lottizzazione ( PdL ). Uno di tali PdL, risultava essere già in corso di istruttoria al momento della approvazione del RU. Successivamente, tale PdL è stato adottato, ed è attualmente in attesa di integrazione a seguito delle prescrizioni ricevute. Nessuno dei PdL, quindi, ha

avuto ad oggi attuazione

- n. 2 a **Valiano**, di cui n. 1 di Recupero ( PdR ) e n. 1 di Lottizzazione ( PdL ). Il PdL, risultava essere già in corso di istruttoria al momento della approvazione del RU. Successivamente, tale PdL è stato approvato, ma non ha avuto ancora attuazione. Per il PdR non è stata presentata alcuna istanza. Nessuno dei Piani attuativi, quindi, ha avuto ad oggi attuazione.

Il Regolamento Urbanistico prevede 28 ( ventotto ) Interventi Convenzionati:

- n. 3 ad **Abbadia**
- n. 2 a **Gracciano** di cui nessuno Convenzionato.
- n. 4 ad **Acquaviva** di cui nessuno Convenzionato.
- n. 10 nel **Capoluogo** di cui uno Convenzionato ed attuato, uno Convenzionato e parzialmente attuato due Convenzionati ma non attuati.
- n. 3 a **S.Albino**, di cui nessuno Convenzionato.
- n. 5 alla **Stazione**, di cui nessuno Convenzionato.
- n. 1 a **Valiano**, di cui nessuno Convenzionato.

Dalla vigenza del RU, sono stati approvati n. 28 ( ventotto ) Programmi Aziendali Pluriennali di Miglioramento agricolo ambientale.

Nel corso della vigenza del Regolamento Urbanistico, sono state approvate **n. 12** Varianti ad esso.

#### Variante n. 1 - [Rete irrigua alimentata dall'invaso di Montedoglio](#)

Variante di iniziativa pubblica ( Provincia di Siena )

Da tale variante sono discesi alcuni interventi diretti di realizzazione.

#### Variante n. 2 - [Adeguamento argini e regimazione acque basse dei torrenti Salcheto e Salarco](#)

Variante di iniziativa pubblica ( Provincia di Arezzo )

Da tale variante sono discesi alcuni interventi diretti di realizzazione.

#### Variante n. 3 - [Variante alla scheda d'intervento M PA 05 a/b](#)

Modifica al loro dimensionamento, con previsione, a fronte della demolizione anticipata di un volume artigianale, di nuove strutture commerciali per 300 mq e residenziali per 450 mq di SUL.

Da tale variante non è ancora discesa l'attuazione di alcun intervento.

#### Variante n. 4 - [Variante alle schede d'intervento A PA 08 e PCI Redimi](#)

Modifica della ripartizione delle aree in cessione pubblica e correzione errori materiali, con mantenimento del dimensionamento ( previsione per la A PA 08 di 8.500 mq di SUL artigianale e di 500 mq di SUL direzionale ),

Da tale variante è discesa l'approvazione del Piano di Lottizzazione A PA 08, non

ancora attuato.

[Variante n. 5 - Variante alle NTA](#)

Revisione generale delle Norme Tecniche, con aggiornamenti legislativi, adeguamenti a piani sovraordinati, ecc.

[Variante n. 6 - Variante alla scheda d'intervento M PCI 01](#)

Trasformazione del Piano Complesso d'Intervento con previsione circa la realizzazione di una nuova media struttura di vendita, in un Intervento Convenzionato con previsione circa l'ampliamento di una media struttura di vendita esistente, per 700 mq di SUL.

Da tale variante non è ancora discesa l'attuazione di alcun intervento.

[Variante n. 7 - Variante alla scheda d'intervento AB IC 03](#)

Modifica del dimensionamento ( con previsione per 600 mq di SUL a servizi e 175 mq di cambio d'uso di SUL a commerciale ), della configurazione delle aree in cessione pubblica e correzione errori materiali.

Da tale variante non è ancora discesa l'attuazione di alcun intervento.

[Variante n. 8 - Variante agli art.4 e 33 del Piano Strutturale e agli art.75 e 76 del Regolamento per adeguamento alle discipline del PTCP relative alle aree di pertinenza dei Beni Storico Architettonici e degli Aggregati](#)

[Variante n. 9 - Variante al cd Piano delle Funzioni del Centro Storico - " Fortezza "](#)  
Introduzione della possibilità di parziale destinazione d'uso commerciale ( ristorazione ) convenzionata con il Comune per la valorizzazione dei prodotti enogastronomici locali.

[Variante n. 10 - Introduzione di una nuova scheda d'intervento Montepulciano IC in via delle Cetine](#)

Previsione relativa un intervento convenzionato per 250 mq di SUL residenziale a fronte dell'adeguamento di una strada pubblica.

Da tale variante non è ancora discesa l'attuazione di alcun intervento.

[Variante n. 11 - Variante alla scheda d'intervento M IC 10](#)

Modifica del dimensionamento e delle aree pubbliche in cessione ( entrambe in aumento )

L'approvazione è ad oggi parziale, riguardando la sola possibilità di ampliamento di una media struttura di vendita per 140 mq di SUL.

Da tale variante non è ancora discesa l'attuazione di alcun intervento.

[Variante n.12 - Introduzione di una nuova scheda d'intervento Montepulciano PA in via di Martiene](#)

Previsione relativa un intervento soggetto a Piano di lottizzazione per 5.000 mq di SUL per servizi pubblici ; 3.100 mq di SUL residenziale ; 3.400 mq di SUL per attrezzature sportive.

Da tale variante non è ancora discesa l'attuazione di alcun intervento.

Attualmente, sono in corso di formazione altre n. 5 Varianti al Regolamento Urbanistico, che l'Amministrazione comunale ha deciso di inglobare nel Piano Operativo e, quindi, di interromperne le procedure di approvazione, ognuna ad uno stadio diverso:

- Introduzione di una Scheda d'Intervento Convenzionato per nuova SUL residenziale nel capoluogo, località Nibbiano;  
Fase procedurale : Avvio di procedimento
- Modifica alla scheda d' intervento M PAP 03, con previsione di una nuova struttura commerciale ( ristorazione);  
Fase procedurale: Avvio di procedimento
- Modifica alla Scheda M PA 08, con aumento del suo dimensionamento di SUL residenziale  
Fase procedurale: Delibera di assoggettamento a VAS  
Modifica degli art. 105, 106 e 126 delle NTA di RU, per regolare il recupero a destinazione residenziale degli annessi in ambito urbano  
Fase procedurale: Delibera di Adozione
- Modifica del c.d. " Piano delle Funzioni " del Centro Storico del capoluogo, per regolare la possibilità di installare chioschi.  
Fase procedurale: Delibera di assoggettamento a VAS

Attualmente, sono inoltre in corso di formazione altre n. 4 Varianti al Regolamento Urbanistico, per le quali l'Amministrazione comunale ha deciso di continuare le loro procedure approvazione (ognuna in uno stadio diverso), parallelamente alla formazione del Piano Operativo:

- Modifica all'art. 47 delle NTA di RU " Aree Boscate ", per dare la possibilità di collocare manufatti in legno fino a 250 mq di SUL per finalità d'interesse pubblico relative ad attività ludico – didattiche – ricreative.  
Fase procedurale : Approvazione Documento Preliminare
- Modifica all'art. 98 delle NTA di RU ed alla scheda d'intervento M PA 12, per incrementare la previsione di collocazione tende, camper e bungalow in un'area di proprietà pubblica da destinare a campeggio  
Fase procedurale: Avvio di procedimento
- Modifica della scheda d'intervento M IC 12, per permettere una diversa organizzazione della struttura commerciale ammessa a parità della SUL prevista originaria.  
Fase procedurale: Approvazione Documento Preliminare
- Modifica di una zona omogenea " B " , per permettere la possibilità di interventi

di sostituzione edilizia al posto di quelli attualmente ammessi di ristrutturazione.  
Fase procedurale: Adozione

Si riporta il dimensionamento del Piano Strutturale e del Regolamento Urbanistico. Le tabelle relative il dimensionamento di PS ed RU, rispetto quelle di cui all'art. 126 delle NTA di RU, sono state innanzitutto adeguate alle deduzioni in accoglimento del contributo tecnico della Amministrazione Provinciale di Siena pervenuto in data 22.11.'11, di cui alla Delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 28.06.'13 e quindi redatte considerando anche interventi i titoli edilizi maturati o rilasciati dal 2006, anno di adozione del Piano Strutturale, al 2009, anno di adozione del Regolamento Urbanistico.

Le tabelle relative il dimensionamento del RU, inoltre, sono state adeguate alle previsioni delle Varianti ad oggi approvate di cui al paragrafo precedente.

### 1 - UTOE Montepulciano

Funzione principale	Sul max PS mq	Sul RU mq	Saldo residuo mq
residenziale	27.497	27.437	60
produttivo	9.783	5.495	4.288
direzionale	3.000	2.800	200
medie superfici	3.500	2.560	940
posti letto turistico	60	40	20

### 2 - UTOE Sant'Albino

Funzione principale	Sul max PS mq	Sul RU mq	Saldo residuo mq
residenziale	8.897	7.585	1.312
produttivo	4.470	2.500	1.970
direzionale	-	-	-
medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	40	40	-

### 3 - UTOE Abbadia

Funzione principale	Sul max PS mq	Sul RU mq	Saldo residuo mq
residenziale	5.662 *	8.777	- 3.115 ***
produttivo	-	-	-
direzionale	2.000	2.000	-
medie superfici	600	1.000	-



posti letto turistico	-	-	-
-----------------------	---	---	---

**4 - UTOE Acquaviva**

Funzione principale	Sul max PS mq	Sul RU mq	Saldo residuo mq
residenziale	22.200	21.832 * *	368
produttivo	9.192	8.950	242
direzionale	1.000	500	500
medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	40 da recupero	-	40 da recupero

**5 - UTOE Gracciano**

Funzione principale	Sul max PS mq	Sul RU mq	Saldo residuo mq
residenziale	5.806 *	2.311	3.495
produttivo	2.000	-	2.000
direzionale	500	100	400
medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	-	-	-

**6 - UTOE Stazione**

Funzione principale	Sul max PS mq	Sul RU mq	Saldo residuo mq
residenziale	12.338 *	13.775	- 1.437 ***
produttivo	35.358	35.358	-
direzionale	3.000	2.380	620
medie superfici	1.500	400	1.100
posti letto turistico	40	40	-

**7 - UTOE Valiano**

Funzione principale	Sul max PS mq	Sul RU mq	Saldo residuo mq
residenziale	6.774	6.536	238
produttivo	-	-	-
direzionale	500	212	88

medie superfici	-	-	-
posti letto turistico	-	-	-

Note :

\* dimensionamento PS ottenuto dal 10+10% trasferiti da UTOE 5 - Gracciano e 6 – Stazione

\*\* la SUL è stata diminuita di 1680 mq per decadenza senza attuazione di un PdL Convenzionato

\*\*\* a causa di tale valore negativo, la SUL consumabile dal RU è il limite dimensionale del PS

Il consumo del dimensionamento del RU, dalla sua adozione al 31.12.'15, alla luce delle tabelle sopra elaborate e del monitoraggio degli interventi convenzionati e dei titoli rilasciati o maturati effettuato, risulta:

### 1 - UTOE Montepulciano

	residenziale mq	produttivo mq	direzionale mq	medie superfici mq	ricettivo p.l.
SUL di RU	27.437	5.495	2.800	2.560	40
Consumo del RU 2010 / 2015	14.488	4.127	470	220	60 (limite di PS)
Dimensionamento RU residuo	12.949	1.368	2.330	2.340	- (rispetto il limite di PS)

### 2 - UTOE S.Albino

	residenziale mq	produttivo mq	direzionale mq	medie superfici mq	ricettivo p.l.
SUL di RU	7.585	2.500	-	-	40
Consumo del RU 2010 / 2015	1.463	322	- 375	-	16
Dimensionamento RU residuo	6.122	2.178	- 375	-	24

### 3- UTOE Abbadia

	residenziale mq	produttivo mq	direzionale mq	medie superfici mq	ricettivo p.l.
SUL di RU	8.777  ( 5.662 limite di PS )	-	2.000	1.000	-
Consumo del RU 2010 / 2015	4.000	- 100	600	-	-
Dimensionamento RU residuo	1.662  ( rispetto il limite di PS )	- 100	1.400	1.000	-

### 4 – UTOE Acquaviva

	residenziale mq	produttivo mq	direzionale mq	medie superfici mq	ricettivo p.l.
SUL di RU	21.832	8.950	500	-	-
Consumo del RU 2010 / 2015	1.836	596	217	-	-
Dimensionamento RU residuo	19.996	8.354	283	-	-

### 5 – UTOE Gracciano

	residenziale mq	produttivo mq	direzionale mq	medie superfici mq	ricettivo p.l.
SUL di RU	2.311	-	100	-	-
Consumo del RU 2010 / 2015	459	-	-	-	-
Dimensionamento RU residuo	1.852	-	100	-	-

#### 6 – UTOE Stazione

	residenziale mq	produttivo mq	direzionale mq	medie superfici mq	ricettivo p.l.
SUL di RU	13.775  ( 12.338 limite di PS )	35.358	2.380	400	40
Consumo del RU 2010 / 2015	374	- 100	151	-	-
Dimensionamento RU residuo	11.964  ( rispetto il limite di PS )	35.458	2.229	400	40

#### 7 – UTOE Valiano

	residenziale mq	produttivo mq	direzionale mq	medie superfici mq	ricettivo p.l.
SUL di RU	6.536	-	212	-	-
Consumo del RU 2010 / 2015	397	-	- 134	-	-
Dimensionamento RU residuo	6.139	-	346	-	-

*Note : I valori negativi sono riferiti a cambi d'uso che hanno liberato SUL di quella determinata destinazione d'uso.*

Le residenze rurali che hanno mutato destinazione d'uso in residenze civili, per gli anni 2010 / 2015, sono così quantificate:

MONTEPULCIANO	S.ALBINO	ABBADIA	GRACCIANO
350 mq	150 mq	440 mq	220 mq
ACQUAVIVA	STAZIONE	VALIANO	
376 mq	496 mq	100 mq	

## 8.5. COMUNE DI PIENZA

### 8.5.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Pienza è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 26 del 17.06.2008 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 32/'10 con Variante Gen. DCC n. 20/'15.

E' stato presentato avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo (DCC n. 46/2017).

### 8.5.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo è costituito dai seguenti elaborati:

– Relazioni

- Volume I: Studi di Urbanistica e Archeologia, con allegato Censimento dei Beni Storico Architettonici (BSA) del territorio aperto
- Volume II: Studi sulla Mobilità
- Volume III: Studi di Economia territoriale
- Volume IV: Studi di Antropologia
- Volume V: Studi di Ecologia Vegetale ed Ecologia del Paesaggio
- Volume VI: Studi di Geologia
- Tavole:
  - Tav. U1 - Ricognizione dello stato di attuazione del PRG vigente - Pienza; 1: 3.000
  - Tav. U2 - Ricognizione dello stato di attuazione del PRG vigente - Monticchiello; 1:3.000
  - Tav. UA3 - Sistema degli insediamenti e documenti materiali della cultura; 1/10.000, (a,b,c)
  - Tav. U4 - Uso del suolo; 1/10.000, (a,b,c)
  - Tav. U5 - Vincoli Urbanistico-ambientali e Reti tecnologiche; 1/10.000, (a,b,c)
  - Tav. E1 – Uso e copertura del suolo; 1:10.000 (a,b,c)
  - Tav. E2 – Sottosistemi di paesaggio; 1:10.000 (a,b,c)
  - Tav. G1 - Carta geolitologica e dei geositi 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G2 - Sezioni geologiche 1/10.000 – 1/2.000
  - Tav. G3 - Carta delle pendenze 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G4 - Carta della stabilità potenziale 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G5 - Carta della stabilità potenziale integrata 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G6 - Carta geomorfologica 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G7 - Carta idrogeologica 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G8 - Carta della vulnerabilità 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G9 - Carta degli aspetti sismici 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G10 - Pienza - Carta geolitologica e dei geositi 1/2.000
  - Tav. G10.1 - Pienza – Carta delle Fratture 1/500
  - Tav. G11 - Pienza - Carta delle pendenze 1/2.000
  - Tav. G12 - Pienza - Carta della stabilità potenziale 1/2.000
  - Tav. G13 - Pienza - Carta della stabilità potenziale integrata 1/2.000
  - Tav. G14- Pienza - Carta geomorfologica 1/2.000
  - Tav. G15 - Pienza - Carta idrogeologica 1/2.000
  - Tav. G16 - Pienza - Carta della vulnerabilità 1/2.000
  - Tav. G17 - Pienza - Carta degli aspetti sismici 1/2.000
  - Tav. G18 – Carta dei dati di base 1/10.000 (a,b,c)
  - Tav. G19 – Pienza – Carta dei dati di base 1/2.000

### 8.5.3. Elaborati di progetto

- Relazione Generale;
- Relazione geologica;
- Norme Tecniche di Attuazione;

– Tavole:

- PSo1 Invarianti strutturali 1/25.000;
- PSo2 Unità di paesaggio 1/25.000;
- PSo3 Forme del paesaggio rurale 1/10.000 (a,b,c);
- PSo4 Sistema funzionale degli insediamenti 1/10.000 (a,b,c);
- PSo5 Sistema funzionale delle infrastrutture a rete 1/10.000 (a,b,c);
- PSo6 Unità territoriali organiche elementari – UTOE 1/25.000;
- PSo7 Strategie dello sviluppo territoriale 1/10.000 (a,b,c);
- PSo8 Carta della Pericolosità idraulica e delle salvaguardie 1/10.000 (a,b,c);
- PSo8d – Pienza - Carta della Pericolosità idraulica e delle salvaguardie 1/2.000;
- PSo8.1 - Carta di adeguamento al PAI per l'aspetto idraulico 1/10.000 (a,b,c);
- PSo8.1d – Pienza -Carta di adeguamento al PAI per l'aspetto idraulico 1/2.000;
- PSo9 Carta della Pericolosità geologica 1/10.000 (a,b,c);
- PSogd – Pienza - Carta della Pericolosità geologica 1/2.000;
- PSog.1 - Carta di adeguamento al PAI per l'aspetto geomorfologico 1/10.000 (a,b,c);
- PSog.1d – Pienza -Carta di adeguamento al PAI per l'aspetto geomorfologico 1/2.000

#### 8.5.4. Schedatura dei BSA

La schedatura presente nel Comune Pienza si può considerare sufficiente. Eventualmente è necessario un aggiornamento, anche nell'ottica di uniformazione territoriale dei criteri di valutazione degli edifici, da effettuare nell'ambito del prossimo Piano Operativo.

## 8.6. COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI

### 8.6.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di San Casciano dei Bagni è dotato di Piano Strutturale, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 20.04.2004 e di Regolamento Urbanistico approvato ai sensi della LR 1/2005 cui è seguito una variante di aggiustamento approvata con D.C.C n.42 del 15.09.2008. Il Comune ha in corso di redazione il nuovo Piano Operativo che dovrebbe essere adottato entro la fine del 2018.

### 8.6.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

Il Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale è costituito dai seguenti elaborati:

#### **Geologia**

Relazione Geologico Tecnica;

Tav. Go1 – Carta Geologica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Go2 – Carta Litotecnica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Go3 – Carta Geomorfologica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Go4 – Carta delle Pendenze; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Go5 – Carta Idrogeologica e della Vulnerabilità degli Acquiferi; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Go6 – Carta degli Aspetti Particolari per le Zone Sismiche (nella stampa "Carta delle Integrazioni per i Comuni Classificati Sismici"); n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Go7 – Carta della Stabilità Potenziale Integrata dei Versanti; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

### **Agronomia**

Relazione Generale – Indagini Agronomiche ;

Tav. Ao1 – Carta dell’uso del suolo; n° 4 tavole 1:10.000;

Tav. Ao2 – Individuazione delle aziende agricole per classi di superficie; n° 4 tavole 1:10.000;

Tav. Ao3 – Carta del rischio di incendio; n° 1 tavola 1:25.000;

### **Urbanistica**

Tav. Uo1 – Vincoli sovraordinati; n° 1 tavola 1:25.000;

Tav. Uo2 – Infrastrutture per mobilità; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Uo3 - Sintesi dell’evoluzione insediativa del territorio e sistema della viabilità storica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;

Tav. Uo4 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente dei centri urbani; n° 1 tavola 1:2.000

Tav. Uo5 – Schedatura del patrimonio edilizio esistente del territorio extraurbano – aree di pertinenza; n° 4 tavole in scala 1:10.000 ;

Tav. Uo6 – Opere di urbanizzazione puntuale e a rete, n° 1 tavola 1:2.000;

Tav. Uo6a - Opere di urbanizzazione puntuale e a rete, n° 4 tavole 1:10.000;

Tav. Uo7 – Attuazione dello strumento urbanistico vigente; n° 3 tavole 1:2.000;

Fanno inoltre parte integrante del Quadro Conoscitivo del PS i seguenti documenti:

- Piano di Indirizzo Territoriale, approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n° 12 del 25.01.2000;
- Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena, approvato da Consiglio Provinciale con deliberazione n° 109 del 20.10.2000;
- Comune di San Casciano dei Bagni, Relazione Programmatica allegata all’avvio del procedimento per la formazione del Piano Strutturale. Quadro Conoscitivo;
- Eurispes, Comunità Montana del Cetona, Qualità della vita nella zona del Cetona, prima parte, Dati di fatto, 1994;
- Comune di San Casciano dei Bagni, Relazione Tecnica dei progetti di riordino del sistema fognario e della depurazione dei reflui;
- Protocollo di Intesa tra Comune di Cetona e Comune di San Casciano dei Bagni per la formazione del Piano Strutturale, Delibera C.C. n° 77 del 30.09.1997;
- Convenzione tra Comune di Cetona e Comune di San Casciano dei Bagni per la formazione del Piano Strutturale, Delibera C.C. n° 106 del 17.11.1997;
- Piano d’Ambito A.A.T.O. 6 “Ombrone”, in riferimento alla tutela della risorsa idrica (L. 36/94, D. L. 152/99, L. R. 81/95 e L. R. 26/97).

#### 8.6.3. Elaborati di progetto

### **Geologia**

- Tav. Go8 – Carta della Pericolosità Idraulica; n° 4 tavole in scala 1:10.000;



- Tav. G09 – Carta della Pericolosità; n° 4 tavole in scala 1:10.000.

## Urbanistica

- Relazione Generale;
- Allegato A – Documento di conformità al PIT e al PTC provinciale
- Allegato B – Relazione sulle variazioni relative alle Aree di pertinenza
- Allegato C – Schede relative al patrimonio edilizio esistente dei centri urbani e del territorio aperto
- Norme Tecniche di Attuazione;
- Allegato D – Relazione sulla Valutazione Effetti Ambientali
- Tav. U08 – Emergenze del paesaggio agrario – zonizzazione delle aree a funzione agricola; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U09 – Invarianti strutturali; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U10 – Sistemi paesistico ambientali e insediativi; n° 4 tavole in scala 1:10.000;
- Tav. U11 – Sintesi della struttura urbana e analisi percettiva dei luoghi, n°3 tavole fuori scala;
- San Casciano dei Bagni
- Celle sul Rigo
- Palazzone

### 8.6.4. Schedatura dei BSA

Nel Comune di San Casciano dei Bagni è presente una schedatura redatta all'inizio degli anni 2000 che può ancora considerarsi sufficiente. Si ritiene possa essere effettuato un aggiornamento, anche nell'ottica di uniformazione territoriale dei criteri di valutazione degli edifici, nell'ambito degli studi dei Piani Operativi.

### 8.6.5. Ricognizione dei vincoli

Per il **Comune di San Casciano dei Bagni** è stata rilevata una difformità tra il perimetro del **Vincolo Paesaggistico** (D.M. 05.10.1973) riportato nella cartografia del PIT-PPR e il perimetro descritto nel Decreto di vincolo e riportato nella cartografia di riferimento depositata in Comune. Sono state inoltre rilevate diverse discrepanze tra la cartografia delle **aree boscate** del PIT-PPR e lo stato di fatto delle stesse.

### 8.6.6. Stato di attuazione

Al momento non sono stati ancora forniti i dati di dettaglio dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica del Comune. In ogni caso c'è da rilevare di come il dimensionamento del PS risulti alquanto datato e chiaramente non coerente con i nuovi criteri fissati dalla Regione Toscana. Il dimensionamento della funzione residenziale è infatti ancora espresso in numero di abitanti e solo per le attività produttive sono stati forniti i dati in mq. di superficie coperta.

DIMENSIONAMENTO

SAN CASCIANO DEI BAGNI													
Località	Abitanti Attuali 2001	Incremento								Incremento totale		Abitanti futuri	
		Recupero patrimonio edilizio esistente				Nuova edificazione				Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
		Alloggi		Abitanti		Alloggi		Abitanti					
Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.1 L'insediamento storico	294	25	35	50	75	/	/	/	/	50	75	344	369
SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.2 Nuove espansioni	290	/	/	/	/	60	80	160	240	160	240	450	530
SAN CASCIANO DEI BAGNI UTOE 1.4 Sassone		/	/	/	/	/	/	/	/				
<b>SAN CASCIANO DEI BAGNI Totale</b>	<b>584</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>80</b>	<b>160</b>	<b>240</b>	<b>210</b>	<b>315</b>	<b>794</b>	<b>899</b>
CELLE SUL RIGO UTOE 1.1 L'insediamento storico	158	25	35	50	75	/	/	/	/	50	75	208	233
CELLE SUL RIGO UTOE 1.2 Il Poggio e il Pianetto	218	/	/	/	/	20	30	55	90	55	90	273	308
<b>CELLE SUL RIGO Totale</b>	<b>376</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>55</b>	<b>90</b>	<b>105</b>	<b>165</b>	<b>481</b>	<b>541</b>
PALAZZONE UTOE 1.1 Nucleo di Palazzone	151	10	15	25	40	/	/	/	/	25	40	176	191
PALAZZONE UTOE 1.2 Via Piana	159	/	/	/	/	15	25	40	75	40	75	199	234
<b>PALAZZONE Totale</b>	<b>310</b>	<b>10</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>15</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>75</b>	<b>65</b>	<b>105</b>	<b>375</b>	<b>425</b>
PONTE A RIGO	70	/	/	/	/	5	10	15	35	15	35	85	105
<b>SAN CASCIANO DEI BAGNI Extraurbano</b>	<b>404</b>	<b>85</b>	<b>100</b>	<b>250</b>	<b>300</b>	<b>5</b>	<b>10</b>	<b>12</b>	<b>25</b>	<b>262</b>	<b>325</b>	<b>666</b>	<b>729</b>
<b>TOTALE GENERALE</b>	<b>1744</b>	<b>145</b>	<b>185</b>	<b>375</b>	<b>490</b>	<b>105</b>	<b>155</b>	<b>282</b>	<b>465</b>	<b>657</b>	<b>955</b>	<b>2401</b>	<b>2699</b>

SAN CASCIANO DEI BAGNI - LE TERME					
Località	Nuova edificazione Attrezzature ricettive	Nuova edificazione Attività termale	Posti letto attuali	Posti letto incremento	Posti letto futuri
Stabilimento termale	Snp. 1500	Snp. 1100	160	40	200
Hotel Terminal	/	/	/	100	100
<b>TOTALE</b>	<b>Snp. 1500</b>	<b>Snp. 1100</b>	<b>160</b>	<b>140</b>	<b>300</b>

99

## 8.7. COMUNE DI SARTEANO

### 8.7.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Sarteano è dotato di Piano Strutturale, approvato con DCC n. 11/2000 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 15/2002.

### 8.7.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

Per quanto riguarda le indagini geologiche, una parte del PS è stata predisposta secondo il DPGR 53/R, anche se non risulta vigente in quanto mai approvata. Essa comunque contiene studi idraulici molto dettagliati e cartografie geologiche e idrauliche già conformate secondo il 53/R.

### 8.7.3. Elaborati di progetto

Il Piano Strutturale comprende le seguenti Tavole:

- 1 Tavola-1-B "Carta dei Sistemi Territoriali e delle Invarianti Strutturali"
- 2 Tavola-1-A "Carta dei Sistemi Territoriali e delle Invarianti Strutturali"
- 3 Tavola-G-2-Carta-della-Pericolosità
- 4 Tavola-G-1-Carta-della-Pericolosità
- 5 Tavola-E-4-Idrogeologia
- 6 Tavola-E-3-Idrogeologia
- 7 Tavola-E-2-Idrogeologia

- 8 Tavola-E-1-Idrogeologia
- 9 Tavola-2-A **"Carta dell'uso e tutela delle risorse"**
- 10 Tavola-2-B **"Carta dell'uso e tutela delle risorse"**
- 11 Tavola-4-A **"Vincoli e risorse"**
- 12 Tavola-4-B **"Vincoli e risorse"**
- 13 Tavola-6-B **"Periodizzazione degli edifici e dei tracciati viari"**

Da sito web comunale (<https://www.comune.sarteano.si.it/>)

#### 8.7.4. schedatura BSA

Il Comune è dotato di schedatura di rilievo dell'intero patrimonio edilizio comprensivo anche dei fabbricati edificati negli anni successivi al 1945, per tutto il territorio comunale. Tale schedatura non ha avuto aggiornamenti dal 1998 e non comprende le ultime lottizzazioni di fine anni 90-2000.

#### 8.7.5. Ricognizione vincoli

Si rilevano discrepanze tra le carte del Quadro Conoscitivo e la ricognizione del PIT (laghetti, frutteti, boschi, ecc.).

#### 8.7.6. Stato di attuazione

I piani attuativi previsti dal RU sono in corso di realizzazione ad eccezione della zona artigianale e di altri due piani.

Vi è un comparto edificatorio denominato AT21 in una zona posta fuori dal centro abitato (località Scopeto) che deve essere ancora convenzionato. Sarebbe intenzione del Comune perimetrare tale area come territorio urbanizzato.

Le altre previsioni con intervento edilizio diretto non sono state attuate.

### 8.8. COMUNE DI SINALUNGA

#### 8.8.1. Atti di governo del territorio

Il Piano Strutturale del Comune di Sinalunga è stato approvato con D.C.C. n°47 del 30.06.2010;

Il RU del Comune di Sinalunga è stato approvato con Del. CC n. 24 del 31.03.2016

E' stata approvata una variante semplificata per l'individuazione di un'area a verde pubblico a Pieve di Sinalunga per la realizzazione di un percorso pedonale tra via Paganini e viale Trieste.

E' in programma l'adozione di una variante (entro dicembre 2018) per la trasformazione da verde pubblico a parcheggio pubblico dell'area "Parco Grazi" a Bettolle

E' inoltre in programma per il 2019 una variante per la modifica delle classi di pericolosità e fattibilità idraulica di un'area artigianale in Loc. Le Persie.

Quali atti correlati alla pianificazione urbanistica si segnalano:

1. Studio di Fattibilità - Progetto di Paesaggio "Leopoldine in Val di Chiana"

2. Studio di Fattibilità - Progetto di Paesaggio "Ferrociclovie della Valdorcia" (in corso di elaborazione)
3. Piano Eliminazione delle Barriere Architettoniche (in corso di elaborazione)
4. Piano Urbano del Traffico (in corso di elaborazione)

### 8.8.2. Contenuti del Quadro Conoscitivo

Sono elementi costitutivi del Quadro conoscitivo del Piano Strutturale i seguenti documenti e elaborati grafici:

Aspetti fisiografici			
GEO01	GEO01a	Carta geologica	1:10.000
	GEO01b		1:10.000
GEO02	Sezioni geologiche		
GEO03	GEO03a	Carta geomorfologica	1:10.000
	GEO03b		1:10.000
GEO04	GEO04a	Carta litologico – tecnica	1:10.000
	GEO04b		1:10.000
GEO05	GEO05a	Carta della vulnerabilità degli acquiferi ed idrogeologia	1:10.000
	GEO05b		1:10.000
GEO06	GEO06a	Carta delle aree allagabili	1:10.000
	GEO06b		1:10.000
GEO07	GEO07a	Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti	1:10.000
	GEO07b		1:10.000
GEO08	GEO08a	Carta delle ZMPSL (Zone a Maggior Pericolosità Sismica Locale)	1:10.000
	GEO08b		1:10.000
GEO09	GEO09a	Carta delle aree a pericolosità geomorfologica	1:10.000
	GEO09b		1:10.000
GEO10	GEO10a	Carta delle aree a maggior pericolosità sismica locale	1:10.000
	GEO10b		1:10.000
GEO11	GEO11a	Carta delle aree a pericolosità idraulica	1:10.000
	GEO11b		1:10.000
Aspetti agronomici e vegetazionali			
AGR01	Carta della vegetazione		1:20.000
AGR02	Carta della struttura agronomica e produttiva		1:20.000
AGR03	Carta della copertura forestale		1:20.000
AGR04	Carta delle sistemazioni agrarie storiche		1:20.000
AGR05	AGR05a	Carta dell'uso del suolo al 1820	1:10.000
	AGR05b		1:10.000
AGR06	AGR06a	Carta dell'uso del suolo al 1954	1:10.000
	AGR06b		1:10.000
AGR07	AGR07a	Carta dell'uso del suolo al 2006	1:10.000
	AGR07b		1:10.000
AGR08	Carta delle dinamiche di uso del suolo 1954-2006		1:20.000
Dati ambientali			
AMB01	AMB01a	Carta del suolo e del sottosuolo	1:10.000
	AMB01b		1:10.000
AMB02	AMB02a	Carta delle acque	1:10.000
	AMB02b		1:10.000
AMB03	AMB03a	Carta dell'energia e delle infrastrutture	1:10.000
	AMB03b		1:10.000
Aspetti infrastrutturali e trasportistici			
INF01	Viabilità		1:20.000
INF02	Assetto infrastrutturale di sub-area vasta		
Vincoli e prescrizioni			
VIN01	Elementi del PTCP		1:20.000

VIN02	Carta dei vincoli sovraordinati storico architettonici	1:20.000
VIN03	Carta dei vincoli sovraordinati ambientali	1:20.000

Insediamenti e territorio. Morfologia e struttura			
MOR01	MOR01a	Periodizzazione patrimonio edilizio e infrastrutture viarie	1:10.000
	MOR01b		1:10.000
MOR02	MOR02a	Attrezzature, servizi di interesse collettivo e reti tecnologiche	1:10.000
	MOR02b		1:10.000
MOR03	MOR03a	Catasto generale toscano di terraferma	1:10.000
	MOR03b		1:10.000
MOR04	Atlante delle aree urbane di rilevanza storica: Sinalunga, Bettole, Guazzino, Rigatolo, Farnetella, Rigomagno, Scrofiano)	Estratto catasto toscano	Foto aerea 1954
			Foto aerea 1981
			Foto aerea 2005
			Foto aerea 2007
			Periodizzazione dell'edificato su base attuale
			Servizi
MOR05	Schede livelli prestazionali	Aree per sport	Verde pubblico attrezzato
			Parcheggi
			Edifici scolastici
			Edifici per la cultura e il tempo libero

### 8.8.3. Elaborati di progetto

Sono elementi costitutivi della parte statutaria e della parte strategica del Piano Strutturale i seguenti documenti e elaborati grafici:

Elaborati di sintesi			
PR01		Sistemi territoriali e Unità di Paesaggio del P.T.C.P.	1:20.000
PR02	PR02a	Patrimonio territoriale	1:10.000
	PR02b		1:10.000
PR05	PR05a	Invarianti strutturali	1:10.000
	PR05b		1:10.000
PR06		Disciplina degli ambiti territoriali: uso e tutela delle risorse	1:20.000
PR07		Valorizzazione delle risorse	1:20.000
PR08		Unità Territoriali Organiche Elementari e sezioni censuarie	1:20.000
PR09		Atlante delle U.T.O.E.	
PR10	PR10a	Resoconto dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	
	PR10b		
PR11	PR11a	Relazione Generale	
	PR11b	Relazione Generale Aspetti fisiografici e morfo-strutturali	
	PR11c	Relazione Generale Aspetti del tessuto socio-economico e produttivo del comune di Sinalunga	
	PR11d	Relazione Generale Aspetti agro-ambientali	
PR12	PR12a	Valutazione integrata	
	PR12b	Rapporto sullo stato dell'ambiente	
	PR12c	Analisi ambientale (elementi di fragilità, obiettivi, prescrizioni e vincoli)	
PR13		Norme per l'attuazione	

#### 8.8.4. Schedatura dei BSA

La schedatura contenuta nel PS e nel RU di Sinalunga è largamente incompleta. Durante l'elaborazione degli strumenti urbanistici, il rilievo del patrimonio edilizio esistente è stato interrotto per mancanza di risorse e non è mai stato concluso, neanche per la schedatura degli edifici di valore storico testimoniale.

#### 8.8.5. Ricognizione dei vincoli

Relativamente alla identificazione dei vincoli di cui all'art.142 del D.Lgs 42/2004 la cartografia del PIT con valenza di Piano Paesaggistico, per i beni definiti "dinamici" in quanto mutabili nel tempo, quali le lett. a) - b) - c) - d) - g), ha natura meramente ricognitiva e non è per sua natura sufficiente a delimitare in via definitiva, i beni sottoposti a vincolo.

Il Comune ha già richiesto ed ottenuto la dichiarazione di insussistenza del vincolo relativo alla fascia di 300 metri contermina al lago situato nell'area estrattiva delle Fornaci Tempora. Analogo procedimento è stato attivato (ma non ancora concluso) per il lago nell'area estrattiva Poggi Gialli. Ci è stata inoltre segnalata l'erronea rappresentazione del corso del Torrente Santa Lucia e la conseguente errata perimetrazione del vincolo.

#### 8.8.6. Stato di attuazione

Ad un anno e mezzo dall'approvazione del RU non si registrano interventi sostanziali comportanti nuovo consumo di suolo. Nessuna delle aree di trasformazione soggette a piano attuativo è stata formalmente presentata, ad esclusione di due aree a Piano di Recupero in cui non è prevista alcuna volumetria aggiuntiva.

Entro il mese di dicembre il Comune adotterà il Piano di Recupero del Centro Storico di Bettolle.

### 8.9. COMUNE DI TORRITA DI SIENA

#### 8.9.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Torrita di Siena è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 28/2008 e di Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 2/2013.

### 8.10. COMUNE DI TREQUANDA

#### 8.10.1. Atti di governo del territorio

Il Comune di Trequanda è dotato di Piano Strutturale approvato con DCC n. 25/2003 e Regolamento Urbanistico approvato con DCC n. 45/2003.

E' in corso l'avvio del procedimento per la redazione del nuovo Piano Operativo.

## 9. ENTI PUBBLICI TENUTI A FORNIRE APPORTI TECNICI PER IL QUADRO CONOSCITIVO

Gli organismi pubblici che hanno contribuito tecnicamente alla formazione del Quadro Conoscitivo locale sono:

- Regione Toscana
- Regione Umbria
- Provincia di Siena
- Provincia di Arezzo
- Provincia di Perugia
- Comuni contermini all'Unione Valdichiana Senese
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Centrale
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Valdarno Superiore
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Toscana Sud
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggi- stici della Toscana- Firenze) - Soprintendenza per i Beni Storico Artistici;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Arezzo e Grosseto
- Consorzio di Bonifica 2 Alto Valdarno;
- Consorzio di Bonifica della Valdichiana Romana e Val Di Paglia
- ARPAT - Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana
- Azienda USL Toscana Sud Est
- Siena Ambiente – Gestione ciclo integrato RSU
- ATO Toscana Sud - SEI Toscana - Servizi ecologici integrati
- AIT Autorità Idrica Toscana
- Gestioni reti elettriche (Enel, Terna, RFI)
- Gestione reti del metano (Snam rete gas, Centria S.p.A. )
- Operatori di telecomunicazioni (telecom, tim, wind. h3g, vodafone, albacom, terre cablate- fastweb, ecc.)
- Nuove Acque Spa
- Toscana Mobilità S.p.A.

Il termine entro il quale devono pervenire al Comune di Chiusi gli apporti tecnici e conoscitivi è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.

In relazione all'art. 21, comma 1, della Disciplina PIT-PPR, nonché all'art. 6, comma.1, dell'Accordo fra Mi- BACT e REGIONE TOSCANA, approvato con DGRT 445 del 24.04.2018, l'atto di avvio del procedimento di conformazione e adeguamento, di cui al predetto art. 21, comma 1, deve essere trasmesso alla Regione Toscana, al Segretariato Regionale del MiBACT ed alla Soprintendenza, Archeologia, Belle Arti e Paesaggio di Arezzo, Siena e Grosseto, che hanno facoltà di fornire i propri contributi ed elementi conoscitivi.

L'avvio di cui al citato comma 1 si riferisce all'atto iniziale del procedimento che coincide con l'avvio del procedimento ai sensi dell'articolo 17 della LR n. 65/2014. Pertanto il termine entro il quale (la Regione Toscana, il Segretariato Regionale del MiBACT e la Soprintendenza, Archeologia, Belle Art e Paesaggio di Arezzo, Siena e Grosseto) devono

fornire al Comune i propri contributi ed elementi conoscitivi è stabilito in 30 (trenta) giorni dal ricevimento della comunicazione di avvio del procedimento.



## 10.ENTI PUBBLICI COMPETENTI ALL'EMANAZIONE DI PARERI, NULLA OSTA O ASSENSI

In relazione a quanto richiesto dalla lettera d) del comma 3 dell'art.17 della LR 65/2014, gli enti pubblici competenti all'emanazione di pareri, nulla osta o assensi comunque denominati richiesti ai fini dell'approvazione del Piano in oggetto risultano i seguenti:

- Regione Toscana
- Provincia di Siena
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità di bacino distrettuale dell'Appennino Centrale
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Valdarno Superiore
- Ufficio Tecnico Regionale del Genio Civile Toscana Sud
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali (Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Toscana - Firenze)
- Soprintendenza per i Beni Storici, Artistici ed Etnoantropologici per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio per le Province di Siena e Grosseto
- Soprintendenza per i Beni Archeologici della Toscana
- ARPAT – Agenzia Regionale per la protezione ambientale della Toscana
- Azienda USL Toscana Sud Est
- AIT- Autorità Idrica Toscana
- SEI Toscana - Servizi ecologici integrati

I termini entro i quali devono pervenire al Comune gli atti di assenso comunque denominati da parte degli Enti ed organismi pubblici preposti sono quelli previsti dall'art. 14 della L. 241/90 o da altre specifiche disposizioni normative regionali e/o statali.

## 11.IL PROGRAMMA DELLE ATTIVITÀ DI INFORMAZIONE E PARTECIPAZIONE

Il processo di elaborazione del Piano Strutturale intercomunale dovrà seguire un percorso flessibile ed adattabile nel corso dell'azione, secondo un processo trasparente e aperto alla partecipazione dei cittadini, al confronto fra le scelte tecnico-politiche e le esigenze locali, e valutando prioritariamente i fabbisogni della popolazione attuale e le esigenze espresse.

Il programma di valorizzazione del territorio dovrà essere supportato anche da forme di **partecipazione** attiva degli abitanti, tramite le quali stimolare il contributo dei cittadini e degli operatori nella ricerca di soluzioni capaci di risolvere alcune delle principali problematiche territoriali. Si dovranno far emergere le cosiddette potenzialità soggettive utili ad assumere un quadro di responsabilità condivisa cui attingere. Inoltre, favorire la consapevolezza del proprio territorio e condividere gli elementi unificanti dell'identità storica e culturale del proprio territorio. Tale processo, oltre ad indagare i temi attinenti all'assetto urbanistico e alla città fisica, dovrà pertanto farsi carico di attivare un'operazione di rigenerazione e coesione della comunità locale e quindi affrontare, seppur indirettamente, anche temi "immateriali" da cui fare discendere scelte spaziali e obiettivi prestazionali: l'identità e il senso di appartenenza, la qualità delle relazioni sociali, il quadro esigenziale e i gradi di soddisfazione legati all'offerta dei servizi. Esso dovrà seguire tutte le fasi del percorso di elaborazione del Piano e garantire le condizioni affinché chiunque possa prendere parte al processo e la cittadinanza sia costantemente informata degli esiti delle singole fasi e dei possibili aggiustamenti del percorso in corso d'opera. In tal senso ci si avvarrà di un mix di metodi e strumenti destinati a informare sulle attività in corso, a garantire la trasparenza e la qualità del processo, a documentarne i risultati, a coinvolgere gli attori direttamente dando loro l'occasione di formare una rete capace di generare effetti positivi sull'intero processo, a veicolare l'intero progetto attraverso un approccio "dal basso", che è quello proposto per governare lo sviluppo del territorio. Il percorso di partecipazione si articolerà seguendo un approccio metodologico in cui si alterneranno e integreranno azioni di partecipazione attiva e azioni di comunicazione/rendicontazione pubblica affinché sia garantita l'informazione prima durante e dopo il processo di costruzione del Piano. In tal senso il processo si articola su due livelli tra loro intrecciati: il piano della comunicazione e quello della partecipazione vera e propria.

All'interno delle attività proprie di ogni singolo Comune (collaborazione alla progettazione con riferimento specifico al proprio territorio comunale), sarà la parte pubblica che dovrà in particolare curare l'articolazione dei processi partecipativi:

- disseminazione
- pubblicità
- gestione dei processi partecipativi.

Un cronoprogramma ideale delle generali attività di formazione ed approvazione del P.S.I., deve incorporare tali fasi (disseminate, appunto) in tutto tale arco di tempo.

Si delinea, quindi, la seguente successione:

- 1) Fase ricognitiva ed analitica (raccolta dati esistenti e di aggiornamento Q.C.)
- 2) 1° Fase di consultazione dei portatori d'interesse (illustrazione procedimento e accesso alla banche dati)
- 3) Avvio del procedimento formazione del PSI
- 4) Avvio del procedimento di conformazione al PIT – PPR

- 5) Avvio della fase valutativa preliminare
- 6) 2° Fase di consultazione dei portatori d'interesse (confronto sugli indicatori ambientali)
- 7) Redazione del Rapporto Ambientale
- 8) Redazione del Quadro Conoscitivo aggiornato
- 9) 3° Fase di consultazione dei portatori d'interesse (propedeutica alla redazione del progetto di Piano)
- 10) Eventuale Conferenza di copianificazione ed adeguamenti conseguenti
- 11) Approvazione preliminare del P.S.I. da parte dell'Unione ed invio a singoli Comuni
- 12) Adozione del P.S.I. e del Rapporto Ambientale
- 13) Pubblicazione e consultazioni VAS con i soggetti competenti nella tutela ambientale
- 14) 4° Fase di consultazione dei portatori d'interesse ( illustrazione e dibattito sul Piano adottato )
- 15) Esame delle osservazioni e redazioni delle controdeduzioni comunali
- 16) Coordinamento delle controdeduzioni da parte dell' Unione
- 17) Approvazione provvisoria
- 18) Conferenza Paesaggistica
- 19) Approvazione definitiva
- 20) Pubblicazione sul BURT ed efficacia
- 21) 5° Fase del processo partecipativo (diffusione ed illustrazione del PSI approvato ).

La "partecipazione" (consultazioni, illustrazioni, dibattiti) si intreccia più e più volte all'interno delle procedure di formazione ed approvazione del PSI , rappresentandone quasi un "collante" delle varie fasi di attività.

## 12. IL GARANTE DELL'INFORMAZIONE E DELLA PARTECIPAZIONE

La legge urbanistica regionale n. 65 del 2014 disciplina gli istituti della partecipazione nelle fasi procedurali di pianificazione del territorio in coerenza con la precedente legge n. 1/2005: ogni ente locale e territoriale garantisce la partecipazione ed istituisce il garante della comunicazione che assicura la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione ed adozione degli atti di governo del territorio e promuove, nelle forme e con le modalità più idonee, l'informazione dei cittadini. I metodi dell'ascolto della società locale e dell'urbanistica partecipata hanno mostrato di poter contribuire ad aumentare l'efficacia della pianificazione, aiutando nella produzione di progetti capaci di cogliere problemi e possibilità di trasformazione della città, per come sono espressi dagli stessi soggetti locali. Il garante della comunicazione assicura a tutti i cittadini, agli enti e alle associazioni l'informazione effettiva e tempestiva sulle scelte e sui supporti conoscitivi relativi alle varie fasi procedurali di formazione, adozione ed approvazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio. Il garante della comunicazione promuove (indipendentemente da puntuali istanze pervenute formalmente agli atti dell'ente) la conoscenza sull'attività in corso, al fine di coinvolgere la cittadinanza e poter avviare, così, modificazioni del territorio più rispondenti alle esigenze locali, nell'ottica dello sviluppo sostenibile, ma anche di ridurre e/o limitare l'insorgere dei conflitti.

Le attività promosse dalla legge di governo del territorio devono necessariamente coordinarsi con quelle previste dal procedimento di VAS che prevede oltre alla partecipazione anche la consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale ovvero delle pubbliche amministrazioni e degli enti pubblici che, per le loro specifiche competenze o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessati agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione dei piani. In base alla normativa tali soggetti vengono individuati dall'Autorità Competente in collaborazione con l'Autorità Procedente e ad essi viene trasmesso il Documento Preliminare per acquisirne il parere prima dell'emissione del provvedimento da parte dell'Autorità Competente.

L'attivazione della procedura di consultazione con i Soggetti Competenti in materia ambientale è altresì finalizzata alla acquisizione di contributi utili per la definizione della portata e del livello di dettaglio più adeguato delle informazioni da includere nel rapporto ambientale, secondo quanto indicato dall'articolo 23 della L.R. n. 10/10.

L'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese ha nominato garante dell'informazione e della partecipazione ai sensi dell'art. 37 della LR 65/2014 il dott. Giuseppe Stasi, Dirigente Amministrativo dell'Unione dei Comuni della Valdichiana Senese, con Delibera di Giunta dell'Unione dei Comuni n.87/2017.