

COMUNE DI MONTERIGGIONI

PROVINCIA DI SIENA

Nuovo Piano Strutturale e Piano Operativo

RELAZIONE DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO

Ai sensi dell'art. 17 della Legge regionale 10 novembre 2014 n. 65

Sindaco
Dr. Andrea Frosini

Vice Sindaco Assessore Lavori pubblici
Sig.ra Paola Buti

Responsabile del Procedimento
Arch. Valeria Capitani

Assessore all'ambiente e alle politiche sociali
Dr. Diana Nisi

Garante della Comunicazione
Geom. Marco Pajetta

GRUPPO DI LAVORO
Arch. Marco Vannocci
Dr. Alessandro Burrini
Geom. Mirko Tigli

Luglio 2020

Sommario

PREMESSA	2
Indirizzi.....	2
Riferimenti normativi	3
VAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA	4
TEMPI E PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO	5
Tabella riepilogativa avvio.....	5
Tabella riepilogativa adozione	6
Tabella riepilogativa fase osservazioni	8
Tabella riepilogativa approvazione	9
GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E IL LORO STATO DI ATTUAZIONE	10
Stato di attuazione delle previsioni del piano strutturale.....	11
La struttura del PS	11
Dati dimensionali della variante al Piano Strutturale 2014 dal Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica paragrafo 5.7	14
<i>Dimensionamento degli incrementi residenziali.....</i>	14
<i>Standard urbanistici teorici e previsti dal piano strutturale.....</i>	14
<i>Attrezzature scolastiche</i>	15
<i>Dimensionamento delle aree produttive esistenti e di previsione</i>	15
La struttura del RU.....	16
Patrimonio edilizio esistente	16
Sistema insediativo concentrato-centri abitati e nuclei storici minori.....	16
Zone territoriali omogenee.....	17
Territorio Aperto	17
Stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico	17
INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO.....	18
Obiettivi dei nuovi strumenti	19
Previsione effetti territoriali attesi.....	21

PREMESSA

La presente relazione costituisce l'Atto di avvio del procedimento urbanistico per la redazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo del Comune di Monteriggioni redatto ai sensi dell'art.17 della LR n. 65/2014.

La presente relazione costituisce altresì Avvio del procedimento per la conformazione dei Piani al Piano di Indirizzo Territoriale regionale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT/PPR) ai sensi dell'art.21 della Disciplina del PIT/PPR stesso.

Il presente Atto di avvio del procedimento è accompagnato dal Documento Preliminare di Valutazione Ambientale Strategica, il cui relativo procedimento di VAS, come specificato dall'art. 7 della LR n. 10/2010, è ricompreso all'interno di quello previsto per l'elaborazione, l'adozione, l'approvazione del Piano Strutturale e del Piano operativo.

Il quadro normativo e della pianificazione regionale è attualmente completamente mutato rispetto allo scenario normativo nel quale sono stati approvati gli strumenti della pianificazione territoriale ed urbanistica vigenti.

In particolare l'approvazione del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvato dalla Regione Toscana con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015 ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio, ha disciplinato per gli aspetti paesaggistici l'intero territorio regionale perseguendo la realizzazione di uno sviluppo sostenibile anche attraverso la riduzione dell'impegno di suolo e la promozione degli aspetti peculiari dell'identità sociale e ambientale del territorio.

L'approvazione della nuova Legge Regionale n. 65 del 10 novembre 2014, ha modificato i dispositivi e i contenuti della pianificazione comunale e introdotto nuovi principi in materia di pianificazione urbanistica, fra i quali:

- il contrasto al consumo di nuovo suolo;
- la definizione dettagliata dei confini del territorio urbanizzato e del territorio agricolo, al fine di favorire la salvaguardia il territorio rurale, la riqualificazione delle aree urbane degradate o dismesse e la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- la tutela e valorizzazione del paesaggio della Toscana, attribuendo al Piano di indirizzo Territoriale (PIT) valenza di Piano Paesaggistico.

La medesima Legge Regionale, all'art. 222, ha disposto che i Comuni dotati di Regolamento Urbanistico vigente alla data del 27 novembre 2014, fra i quali il Comune di Monteriggioni, debbano avviare il procedimento per la formazione del nuovo Piano Strutturale.

Indirizzi

È in questo contesto normativo e disciplinare che si pone l'esigenza della redazione dei nuovi strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica del Comune.

Le primarie esigenze che il presente avvio di procedimento esprime consistono nella espressione di strategie e obiettivi di sviluppo sostenibile e individuazione di azioni finalizzate a tutelare la qualità della vita delle comunità locali, salvaguardia del paesaggio e dell'ambiente, creazione di reti virtuose sulla base delle risorse locali presenti attraverso strategie coordinate e integrate di sviluppo economico, sociale e culturale.

L'obiettivo principale del Piano Strutturale è quindi quello di coordinare, attraverso una visione d'area, le strategie locali, programmando azioni e progetti in una visione comune capace di conciliare, al tempo stesso, esigenze di sviluppo che intercettano dimensioni sovra locali con la tutela e valorizzazione delle risorse identitarie che caratterizzano le realtà locali. L'obbiettivo del Piano operativo è conseguentemente quello di dare attuazione agli indirizzi strategici declinati dal Piano strutturale.

Nella presente relazione sono descritti e argomentati, in forma necessariamente sintetica e nel rispetto di quanto indicato all'art. 17 della LR n.65/2014, i temi rilevanti e i contenuti salienti del "progetto di territorio" sotteso al nuovo Piano Strutturale in fase di avvio.

Riferimenti normativi

- Legge regionale 10 novembre 2014, n. 65 Norme per il governo del territorio
- Legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA), di autorizzazione integrata ambientale (AIA) e di autorizzazione unica ambientale (AUA)
- Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 Norme in materia ambientale
- Legge regionale 19 marzo 2015, n. 30 Norme per la conservazione e la valorizzazione del patrimonio naturalistico-ambientale regionale. Modifiche alla l.r. 24/1994, alla l.r. 65/1997, alla l.r. 24/2000 ed alla l.r. 10/2010
- Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137
- PIANO DI INDIRIZZO TERRIOTIRIALE CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISITCO REGIONALE (PIT/PPR) Disciplina del Piano approvato dalla Regione Toscana con deliberazione del Consiglio regionale n. 37 del 27 marzo 2015 ai sensi degli artt. 135 e 143 del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio D.Lgs. 42/2004.

VAS VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

L'iter di formazione e approvazione del Nuovo Piano Strutturale e del Nuovo Piano Operativo in conformità con la L.R.T. 65/2014 art.14, prevede l'avvio della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), volta ad assicurare che, nella formazione e approvazione dei piani e loro relative varianti, siano presi in considerazione in modo adeguato gli impatti significativi sull'ambiente che potranno prevedibilmente derivare dall'attuazione dello stesso.

Si tratta di un processo articolato, nel quale l'attività di valutazione si integra con l'attività di formazione e approvazione del piano e nel quale l'autorità preposta alla VAS e gli altri soggetti che svolgono specifiche competenze in campo ambientale, assicurano la propria collaborazione per elevare la qualità ambientale degli strumenti valutati, per garantire un significativo livello di protezione dell'ambiente e per contribuire a migliorare la coerenza del piano con gli obiettivi di sostenibilità ambientale.

La procedura di VAS che verrà avviata sarà orientata a fornire elementi conoscitivi e valutativi per la formulazione delle decisioni definitive del piano, sotto il profilo della garanzia della coerenza delle stesse con le caratteristiche e lo stato dell'ambiente. La procedura di VAS sarà adottata in coerenza e conformità con le diverse normative.

Con Deliberazione del Consiglio comunale n. 32 del 28/04/2020 reante in oggetto "COMPETENZE IN MATERIA DI VAS AI SENSI DELLA L.R. 12 FEBBRAIO 2010 N. 10" è stata nominate l'Autorità competente per i procedimenti di VAS di competenza dell'Ente nel "Nucleo unificato comunale", formato da:

- i tre membri della Commissione per il Paesaggio, quali esperti per il paesaggio nominati con D.C.C. nr. 103 del 16/12/2019;
- la Direzione LL.PP e Ambiente, quale ufficio che gestisce la materia ambientale (disciplinata dal D. Lgs. 152/2006) e a cui sono attribuibili le competenze in materia di VAS;
- di individuare il Proponente per le funzioni previste all'art. 15 della L.R.T. 10/2010 nella Giunta comunale supportata dalla Direzione urbanistica;

ed è stata individuata l'Autorità procedente nei procedimenti avviati dall'Ente ai sensi della Legge regionale 10/2010, nel Consiglio comunali di Monteriggioni.

TEMPI E PROCEDURA DI APPROVAZIONE DEL NUOVO PIANO STRUTTURALE E DEL PIANO OPERATIVO

Tabella riepilogativa avvio

Avvio del procedimento del Nuovo Piano Strutturale e Nuovo Piano operativo ai sensi dell'art. 17 della LRT 65/2014	Procedure attivate	Normativa di riferimento	Pareri e competenze
	Conferenza di copianificazione	LRT 65/201 4: Art. 25, co. 3bis	Regione Toscana
	Avvio Procedura di adeguamento al PIT/PPR	LRT 65/201 4: Art. 31 DISCIPLINA PIT/PPR: Art. 20, Art. 21 Accordo, ai sensi art. 31, co. 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, co.3 della Disciplina del PIT/PPR, tra il Ministero dei Beni e della Attività Culturali e del Turismo (MiBACT) e la Regione Toscana Linee Guida Soprintendenza: Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR della Regione Toscana	Soprintendenza Archeologica, Belle arti e paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo (in rappresentanza del MiBACT - Disciplina PIT/PPR art. 21, co. 5, lett. a)) Regione Toscana (Disciplina PIT/PPR art. 21, co. 5, lett. a) e lett. b) Amministrazione Provinciale
	Fase preliminare di VAS comprensiva della procedura di Valutazione di Incidenza per la presenza della Zona Speciale di Conservazione ZSC - ex SIC 89 Montagnola Senese	LRT 10/2010: Art. 5 bis, Art. 23 LRT 65/2014: Art. 14 D.LGS 152/2006 LRT 10/2010: Art. 73 ter LRT 30/2015: Art. 87 D.P.R. 357/1997	Regione Toscana Settore aree protette
	Attività di partecipazione e comunicazione	LRT 65/201 4: Art. 36-38 Regolamento del Presidente della Giunta Regionale 14 febbraio 2017, n. 4/R	Garante dell'informazione e della partecipazione (da nominare)
	Avvio consultazioni in materia di VAS per la redazione del rapport ambientale	LRT 10/2010	Autorità competente in materia di VAS (da nominare) Soggetti competenti in materia ambientale individuate dall'Autorità competente.

Tabella riepilogativa adozione

Adozione del Nuovo Piano Strutturale e Nuovo Piano operativo ai sensi dell'art. 19 della LRT 65/2014	Procedure attivate	Normativa di riferimento	Pareri e competenze
	Espletamento gara per il conferimento di incarico professionale per la redazione del Piano strutturale e del Piano operativo	D. Lgs. 18/04/2016, n. 50 Codice dei contratti pubblici.	
	Deposito al Genio Civile delle indagini geologiche a supporto del PS edel PO	L.R.T 65 /2014 Art. 104 Regolamento attuazione art. 104 L.R.T. 41/2018	Genio Civile di Firenze
	Deposito Autorità di Bacino	L.R.T 41/2018	Autorità di Bacino Distrettuale Appennino Settentrionale
	Svolgimento di attività di partecipazione e comunicazione	L.R.T. 65/2014 - Art. 36-38	Garante dell'informazione e della partecipazione
	Elaborazione degli strumenti urbanistici e radazione dei rispettivi Rapporti ambientali VAS con Valutazione di Incidenza per la presenza della Zona Speciale di Conservazione ZSC - ex SIC 89 Montagnola senese	Verifica di coerenza DISCIPLINA PTCP L.R.T. 10/2010: Art. 73 ter L.R.T. 30/2015: Art. 87 L.R.T. 48/2016 D.P.R. 357/1997	
	Espletamento con esito favorevole della Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 del PIT-PPR mediante trasmissione degli strumenti urbanistici	L.R.T. 65/201 4: Art. 31 DISCIPLINA PIT/PPR: Art. 20, Art. 21 Accordo, ai sensi art. 31, co. 1, della LR n. 65/2014, ed ai sensi dell'art. 21, co.3 della Disciplina del PIT/PPR, tra il MiBACT e la Regione Linee Guida Soprintendenza: Indicazioni metodologiche per l'adeguamento e la conformità della pianificazione urbanistica comunale al PIT/PPR	Soprintendenza Archeologica, Belle arti e paesaggio Disciplina PIT/PPR art. 21, co. 5, lett. a)) Regione Toscana (Disciplina PIT/PPR art. 21, co. 5, lett. a) e lett. b)
	Verifica di conformità della proposta di Piano strutturale e Piano operativo con le norme vigenti e gli strumenti urbanistici sovraordinati	Norme sul procedimento L. 241/90 L.R.T. 65 /2014 DISCIPLINA PTCP DISCIPLINA PIT/PPR	Responsabile Unico del Procedimento
	Presentazione Commissione consiliare		Responsabile Unico del Procedimento
Adozione da parte del Consiglio comunale del Piano strutturale e del Piano operative e dei Rapporti ambientali		Consiglio comunale	
Trasmissione ai soggetti di cui all'art. 8 della L.R.T. 65/2014 del	Art. 19 c. 1 della L.R. T. 65/2014	RUP	

	provvedimento adottato		
	Pubblicazione sul BURT e all'albo online dell'avviso di adozione dei Piani e dei Rapporti ambientali	Art. 19 c. 2 della L.R. T. 65/2014	RUP

Tabella riepilogativa fase osservazioni

Osservazione al P.S. e al P.O.	Procedure attivate	Normativa di riferimento	Pareri e competenze
	Pubblicazione dei Piani adottati e dei Rapporti ambientali Trasmissione dei Rapporti ambientali e della sintesi non tecnica ai soggetti competenti in materia ambientale, organizzazioni e pubblico.	L.R.T. 65/2014 - Art. 19 c. 2 L. R.T. 10/2010 art. 25	60 giorni
	Acquisizione parere obbligatorio sulla conformità delle indagini geologiche a supporto del PS e del PO	L.R.T 65 /2014 Art. 104 Regolamento attuazione art. 104 L.R.T. 41/2018	Genio Civile di Firenze
	Svolgimento di attività di partecipazione e comunicazione	L.R.T. 65/2014 - Art. 36-38	Garante dell'informazione e della partecipazione
	Espressione del parere motivato da parte dell'Autorità competente	L.R.T. 10/2010 Art. 26	Autorità competente in materia di VAS entro novanta giorni dal termine di cui all'articolo 25, comma 2 quindi entro 150 giorni dalla pubblicazione sul BURT.
	Controdeduzioni alle osservazioni	L.R.T. 65/2014 - Art. 19 c. 5	RUP

Tabella riepilogativa approvazione

Approvazione al P.S. e al P.O.	Procedure attivate	Normativa di riferimento	Pareri e competenze
	Presentazione Commissione consiliare		Responsabile Unico del Procedimento
	Approvazione da parte del Consiglio comunale del Piano strutturale e del Piano operativo e dei Rapporti ambientali		Consiglio comunale
	Verifica risultanze della conferenza paesaggistica		
	Trasmissione ai soggetti di cui all'art. 8 L.R.T. 65/2014 del provvedimento approvato definitivamente	Art. 19 c. 6 della L.R. T. 65/2014	RUP
	Pubblicazione sul BURT e all'albo online dell'avviso di adozione dei Piani e dei Rapporti ambientali	Art. 19 c. 2 della L.R. T. 65/2014	RUP Lo strumento approvato acquista efficacia decorsi 30 giorni dalla pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURT.
	Conferimento nel Sistema informativo geografico regionale in formato numerico ai fini dell'implementazione del SIT regionale	Art. 19 c. 8 della L.R. T. 65/2014	RUP

GLI STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI E IL LORO STATO DI ATTUAZIONE

Il Comune di Monteriggioni è dotato di Piano Strutturale redatto ai sensi della L.R.T. 05/1995 e s.m.i., approvato con D.C.C. n. 21 del 28 aprile 2004 recante in oggetto "Piano strutturale ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/95 – Approvazione definitiva" il quale è stato successivamente variato ai sensi dell'art. 53 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i., con Deliberazione di C.C. n. 33 del 18.04.2009 e con deliberazione di Consiglio Comunale n° 13 del 09.04.2014 pubblicata sul B.U.R.T. in data 9 luglio 2014.

Il Comune di Monteriggioni è dotato di Regolamento urbanistico redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R.T. 01/2005 e s.m.i., approvato nella prima versione con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 47 del 14.04.2006.

Il Regolamento urbanistico è stato successivamente variato con le varianti di seguito riportate:

- Variante generale al Regolamento Urbanistico con deliberazione di C.C. n. 34 del 18.04.2009;
- Variante di rinnovo quinquennale approvata con Deliberazione n. 14 del 9 aprile 2014 e pubblicata sul B.U.R.T. in data 9 luglio 2014;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 12 del 07.04.2015 "*Variante al Regolamento Urbanistico approvata con Delibera C.C. 9 Aprile 2014, n. 14 - Rettifica di errori materiali ai sensi dell'art. 21 della L.R.T. 65/2014*";
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 27.02.2017 "*Definizione del Territorio Urbanizzato*" del Comune di Monteriggioni, ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. n° 65/2014;
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 32 del 09.05.2018 per l'approvazione definitiva di "*Variante semplificata per modifiche agli articoli delle NTA del Regolamento Urbanistico vigente relativi al territorio urbanizzato – Variante Normativa*".
- la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 37 del 09.04.2019 "*Variante puntuale semplificata del regolamento urbanistico, ai sensi dell'art. 30, comma 2 della lrt 65/2014, riferita all'area produttiva del complesso industriale "siderurgica fiorentina s.p.a." in Castellina Scalo*;

Stato di attuazione delle previsioni del piano strutturale

L'individuazione degli obiettivi relativi all'aggiornamento del Piano Strutturale non può prescindere da un'attenta valutazione dello stato di attuazione delle sue previsioni, utile anche ai fini di aggiornare il quadro conoscitivo relativo allo stato delle risorse essenziali del territorio.

Nonostante la dinamica di sviluppo socio - economico abbia risentito, a livello locale, della crisi economica globale degli ultimi anni, alcuni interventi con destinazione residenziale e produttiva risultano avviati oppure realizzati.

Sono altresì già avviati molti interventi con destinazione prevalentemente residenziale, di integrazione e ridefinizione del margine urbano.

La struttura del PS

Gli obiettivi fissati dal P.S. 2014, art. 1 della NTA, erano:

- a) tutela e valorizzazione delle risorse essenziali in rapporto alle scelte strategiche connesse alle forme economiche tipiche del territorio (agricoltura, turismo, ricettività, produzione industriale) e al loro intreccio virtuoso che presuppone conservazione del paesaggio e dell'identità storica e culturale dei luoghi e dei manufatti;
- b) tutela e valorizzazione del bosco da intendere sia come risorsa naturale fondamentale per la stabilità del suolo, la regimazione delle acque e la tutela della risorsa idrica, che per la selvicoltura e la raccolta dei prodotti "secondari" e per il turismo (attività ricreative legate alla sentieristica, alla equitazione, alla fruizione del paesaggio);
- c) tutela e valorizzazione del paesaggio agrario, da perseguire sia attraverso la conservazione dei brani residui delle forme agronomiche tradizionali (in particolare nel rapporto con le preesistenze architettoniche), sia con la definizione di limiti ai processi di ristrutturazione estensiva;
- d) tutela e valorizzazione dell'articolazione territoriale delle forme paesistico-ambientali, da intendere e assumere come risorsa essenziale e come fondamento della qualità specifica dei luoghi;
- e) tutela e valorizzazione del sistema insediativo mediante le seguenti azioni:
 1. conservazione delle architetture tradizionali residue da intendersi come fondamenti della identità locale e risorsa per un turismo "intelligente" interessato alle specificità locali e tutela delle emergenze architettoniche e urbanistiche tramite, anche, la definizione di "aree di pertinenza paesistica" per la tutela degli ambiti percettivi circostanti la preesistenza;
 2. specializzazione del sistema insediativo policentrico confermando e incentivando, la gerarchia storica che si è mantenuta e sviluppata mediante la presenza o l'assenza dei servizi e graduando gli incrementi; gerarchia che si manifesta secondo tre ranghi: Castellina con ruolo tendenziale di capoluogo, le frazioni maggiori (aggregati del sistema Cassia-Chiantigiana, Badesse, Abbadia, Strove, S.Colomba) da consolidare mediante incrementi edilizi adeguati alla dimensione demografica e alla domanda, le frazioni minori e i nuclei, da intendere fondamentalmente come risorsa per la residenzialità diffusa e per il turismo, attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente;
 3. riqualificazione architettonica e urbanistica dei tessuti edilizi novecenteschi che hanno subito, dal dopoguerra, profonde alterazioni, tali da pregiudicare gravemente l'immagine e la qualità urbana da considerare invece fattori essenziali della qualità della vita urbana e della domanda turistica;
 4. individuazione di nuove centralità, o aree strategiche, per il sistema insediativo concentrato degli aggregati maggiori, da intendersi soprattutto come spazi aperti pubblici centrali (da dotare di attrezzature per la cultura, la ricreazione, le attività terziarie, l'incontro, il riparo, il gioco), e opportunità di salvaguardare il sistema degli orti esistenti da intendersi, anch'essi, come componente strutturale del sistema insediativo;
 5. conseguente rilettura critica dello strumento urbanistico vigente con eliminazione di previsioni contrastanti e legate ancora allo "sviluppatismo" degli anni 70/80 e alla conseguente ipertrofia delle previsioni insediative, viarie e degli standards in genere;

6. tutela della funzionalità delle strade nazionali e provinciali all'interno degli abitati tramite la riorganizzazione della viabilità di distribuzione interna e il divieto di nuovi accessi carrai;
7. tutela e valorizzazione della viabilità storica declassata, da assumere come struttura fondamentale della sentieristica del territorio comunale, data la stretta interrelazione con il sistema insediativo;
8. promozione e sviluppo del settore turistico sia in termini di ricettività che di servizi (attività di ristorazione, ricreazionali, culturali, di intrattenimento e di svago);
9. consolidamento e riqualificazione delle zone industriali principali (Castellina, Badesse, Pian del Casone) e promozione di localizzazioni commerciali, sia integrative dei settori produttivi, sia aggiuntive e di sostituzione.

Il piano vigente è organizzato su quattro livelli di prescrizione.

Il primo livello interessa le risorse primarie in ogni parte del territorio comunale:

- Titolo V - Suolo e sottosuolo;
- Titolo VI – Acqua;
- Titolo VII – Aria;
- Titolo VIII - Flora e fauna;
- Titolo IX - Il patrimonio culturale.

Gli altri livelli di prescrizione interessano precisi ambiti corrispondenti alle articolazioni territoriali del piano che individua sistemi, subsistemi, unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.).

I sistemi sono:

1. Colline plioceniche
2. Rilievi della struttura Appenninica

I subsistemi individuati sono: i subsistemi ambientali, articolazione specifica del sistema e i subsistemi funzionali, articolazione trasversale rispetto ai subsistemi ambientali.

I subsistemi ambientali, per i quali sono individuati specifici obiettivi, sono:

1. Piani alluvionali e bacini lacustri bonificati (PA)
2. Ripiani travertinosi (RT)
3. Colline argillose-sabbiose-ciottolose (C)
4. Colline del sistema insediativo Cassia-Chiantigiana (CSI)
5. Rilievi della struttura Appenninica/Paesaggio del bosco (APB)
6. Rilievi della struttura Appenninica/Paesaggio dell'appoderamento (APA)

I subsistemi funzionali, per i quali sono individuati specifici obiettivi, sono:

- aree "naturali"
- aree produttive agricole
- aree degli insediamenti accentrati
- mobilità e servizi.

Ai sub sistemi corrispondono prescrizioni di indirizzo specifico di sub sistema e prescrizioni tematiche.

In particolare i sub sistemi ambientali contengono prescrizioni inerenti a limitazioni all'uso derivanti dai caratteri specifici di sub sistema e inerenti a tutela, uso e possibilità di modifica delle risorse presenti.

I sub sistemi funzionali contengono prescrizioni inerenti alle funzioni compatibili e previste nel sub sistema e le capacità massime individuate compatibili con essi.

L'assetto dei sub sistemi, corrispondendo a limitazioni e capacità emergenti dai caratteri delle risorse fisiche e antropico-urbanistiche, è da considerarsi una invariante del Piano Strutturale.

Le Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) sono le articolazione minime previste dal Piano Strutturale cui

corrisponde uno stesso obiettivo di previsione e conseguente livello di prescrizioni.

Nel PS vigente le U.T.O.E., che non corrispondono alle zone urbanistiche di cui all'articolo 7 della L.U. 1150/42, sono:

- Art. 47 – U.T.O.E.: Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali
- Art. 48 – U.T.O.E.: Boschi
- Art. 49 – U.T.O.E.: Aree di potenziamento del manto boschivo su aree agricole abbandonate
- Art. 50 – U.T.O.E.: Emergenze geologiche / Doline di tipo carsico
- Art. 51 – U.T.O.E.: Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati
- Art. 52 – U.T.O.E.: Aree agricole dei ripiani travertinosi
- Art. 53 – U.T.O.E.: Aree agricole delle colline argillose, sabbiose, ciottolose e del sistemainsediativo Cassia/Chiantigiana
- Art. 54 – U.T.O.E.: Aree agricole delle strutture appenniniche
- Art. 55 – U.T.O.E.: Centri del Sistema Urbano Provinciale
- Art. 56 – U.T.O.E.: Nuclei storici, tessuti consolidati, emergenze puntuali da conservare e Riquilificare
- Art. 57 – U.T.O.E.: Aree di pertinenza paesistica del Sistema Urbano Provinciale, dei centri storici e delle emergenze architettoniche puntuali
- Art. 58 - Unità elementare: Tessuti omogenei recenti e in formazione
- Art. 59 - Unità elementare: Tessuti eterogenei e non strutturati da riqualificare
- Art. 60 - Unità elementare: Aree strategiche interne ai centri abitati
- Art. 61 - Unità elementare: Nuove quote funzionali dei centri abita
- Art. 62 – Aree destinate al turismo all'aria apertati
- Art. 63 - Unità elementare: Orti urbani
- Art. 64 - Unità elementare: Verde privato arborato di pregio e boschetti privati di pregio
- Art. 65 – U.T.O.E.: Infrastrutture della mobilità
- Art. 66 – U.T.O.E.: Servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Art. 67 – U.T.O.E.: Aree di risanamento ambientale.

Dati dimensionali della variante al Piano Strutturale 2014 dal Rapporto Ambientale della Valutazione Ambientale Strategica paragrafo 5.7

Dimensionamento degli incrementi residenziali

Localita'	mc.
Castellina Scalo-Pian del Casone-Colonna-Castello	163.600
Badesse-Lornano-Poggiolo	70.270
Uopini-Tognazza-San Martino-Fornacelle- San Dalmazio-Monteresi-Braccio	160.000
Montarioso Berverde-Fontebecci-Colombaio-Quercegrossa	66.000
Santa Colomba- Riciano	4.067
Abbadia Isola-Strove-Scorgiano- Pieve a Castello	10.100
Interventi puntuali	8.000
Tot. Parziale	482.037
Territorio aperto	80.000
Totale	562.037

Standard urbanistici teorici e previsti dal piano strutturale

Località	Abitanti da P.S.	Verde Pubblico	Parcheeggi
		mq. 9 x ab.	mq. 2,5 x ab.
Castellina Scalo	3.112	28.008	7.780
Abbadia/Strove	665	5.985	1.663
Badesse/Basciano	1.675	15.075	4.188
San Martino/Uopini	2.621	23.589	6.553
Berverde/Quercegrossa	2.200	19.800	5.500

S. Colomba/Riciano	393	3.537	983
Interventi Edilizi Sparsi	550	4.950	1.375
TOTALI	11.216	100.944	28.040

La verifica degli standard pubblici è stata condotta separatamente per verde pubblico e parcheggi, riferiti alle singole frazioni o a gruppi di frazioni vicine e complementari, e per scuole e attrezzature di interesse comune riferite all'intero territorio comunale.

Attrezzature scolastiche

Standard teorico: abitanti 11.216 x mq. 4,5/ab. = mq. 50.472

Attrezzature comuni: abitanti 11.216 x mq. 2/ab. = mq. 22.432

Dimensionamento delle aree produttive esistenti e di previsione

Localita'	TOTALI mq
Pian del Casone	251.959
Rigoni	173.400
Castellina Scalo	204.760
Gabbricce	259.162
Badesse	275.270
Fornacelle	33.988
San Martino	-
Uopini	-
Montarioso	-
Edifici sparsi	21.920
Strove	39.235
Colonna-Castello	55.316
TOTALE	1.315.010

La struttura del RU

Il Regolamento urbanistico, in conformità con il PS, disciplina l'esecuzione degli interventi edilizi ed urbanistici nel territorio distinguendo la disciplina tra regole per l'utilizzazione delle risorse insediative del Titolo II delle NTA dalla Disciplina per il Territorio aperto del Titolo III.

Le risorse insediative sono suddivise tra patrimonio edilizio esistente al Capo II, sistema insediativo concentrato al Capo III e patrimonio infrastrutturale al Capo IV.

La disciplina del Territorio aperto è declinata al titolo III delle NTA trattando al Capo I le Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola, al Capo II le Aree naturali e al Capo III le aree soggette a disposizioni particolari.

Patrimonio edilizio esistente

Relativamente al Patrimonio edilizio esistente il Regolamento Urbanistico, sulla base dei principi dell'art. 34 delle Norme del Piano strutturale, individua la metodologie di intervento ammissibili o previste in base alla classificazione di valore assegnata per ciascun edificio o parte di esso nelle schede relative alla Analisi e tutela del patrimonio edilizio esistente e Analisi del patrimonio edilizio e degli spazi aperti del Castello.

Sistema insediativo concentrato-centri abitati e nuclei storici minori

Il Ru perimetra i centri abitati di Castellina Scalo, Gabbricce, Abbadia a Isola, Strove, Santa Colomba, Pian del Casone/Rigoni, La Colonna, Monteriggioni Castello, Badesse, Quercegrossa, Santo Stefano, Poggiarello/Ripa, Colombaio, Uopini/San Dalmazio/Braccio, Fontebecci, Belverde, Montarioso, Fornacelle, San Martino, Tognazza.

All'interno dei centri abitati e dei nuclei storici minori, sulla base delle diversità insediative, funzionali e storico morfologiche, e sulla base degli obiettivi e delle strategie fissate dal Piano strutturale sono individuate le seguenti aree distinte in cartografia:

- Tessuti storici;
- Tessuti consolidati omogenei/eterogenei; Aree di riqualificazione (RI n)
- Aree di integrazione e completamento dei tessuti esistenti (NI n)
- Aree di trasformazione urbanistica (TU n);
- Aree per interventi puntuali a destinazione residenziale (IP): Aree produttive artigianali e/o industriali di completamento; Aree produttive artigianali e/o industriali di espansione (DE n);
- Aree a carattere terziario (direzionale, commerciale, ricettivo) distinte in:
- attività miste esistenti (M); attività miste di previsione (ME); attività ricettive esistenti (R); attività ricettive di previsione (RE);
- Attrezzature pubbliche o di uso pubblico distinte in:
- attrezzature scolastiche (SC);
- attrezzature di interesse comune (C)
- impianti tecnologici esistenti (T) e di progetto (T/p); Attrezzature private di interesse collettivo distinte in:
- attrezzature varie di interesse collettivo nuovo centro di Castellina Scalo (CB); clinica privata (CL);
- centro servizi della diocesi di Siena (CS)
- Verde pubblico distinto in
- verde urbano esistente e di progetto (VU);
- verde con attrezzature sportive esistente e di progetto (VS);
- parco fluviale (VF);
- verde urbano e parcheggi;
- Parcheggi pubblici esistenti e di progetto
- Verde privato;
- Verde privato di valore storico e/o ambientale
- Orti periurbani;
- Aree agricole di frangia integrative degli insediamenti; Percorsi pedonali/ciclabili di progetto;

- Viabilità di progetto.

Zone territoriali omogenee

La suddivisione del territorio comunale nelle Zone territoriali omogenee definite dal D. M. 1444/1968 è effettuata dall'articolo 14 delle NTA. La suddivisione utilizza le definizioni dei Tessuti del Sistema insediativo concentrato e delle aree agricole individuate nel territorio aperto:

- Tessuti storici e ambiti di riqualificazione e/o integrazione dei tessuti storici: zone A (Art. 27 e 28);
- Tessuti consolidati omogenei o con edilizia ad omogeneità limitata: zone B del D.M. 1444/1968 (Art.29);
- Tessuti residenziali di recente formazione o in via di completamento: zone C del D.M. 1444/1968 (Art. 29bis);
- Ex lottizzazioni sature (Carpineta e Monteresi): zone B del D.M. 1444/1968 (Art. 29ter);
- Aree di riqualificazione e/o integrazione e completamento dei tessuti esistenti zone B del D.M. 1444/1968 (Art. 30 e 30 bis);
- Aree di trasformazione urbanistica -TU(n): Le aree TU(n), a seconda della densità del tessuto edilizio in cui si collocano, possono essere assimilate alle zone B o alle zone C del D.M. 1444/1968, così come risultano individuate e suddivise all'art. 31 delle presenti N.T.A. (Art. 31);
- Aree produttive artigianali e industriali: zone D del D.M. 1444/1968 (Art. 33);
- Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature sature zone B del D.M. 1444/1968 (Art. 34);
- Aree per attività commerciali, direzionali e attrezzature di espansione zone C del D.M. 1444/1968 (Art. 34);
- Aree pubbliche per attrezzature e servizi e attrezzature di interesse collettivo: zone F del D.M. 1444/1968 (Art. 36 e 37);
- Aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola: zone E (Art. 50, 51, 52 e 53);

Territorio Aperto

Al Titolo III della Normativa viene dettata la disciplina delle aree ad esclusiva o prevalente funzione agricola la quale è suddivisa in:

- Aree agricole dei piani alluvionali e degli invasi lacustri bonificati (Art. 50)
- Aree agricole dei ripiani travertinosi (art. 51)
- Aree agricole della collina argillosa sabbiosa ciottolosa e del sistema insediativo Cassia Chiantigiana (art.52)
- Aree agricole delle strutture appenniniche (Art. 53)
- Le aree per allevamenti intensivi (art. 55)
- Aree fluviali e di prima pertinenza, boschi ripariali e aree golenali Art. 60
- Boschi Art. 61
- Aree di potenziamento del manto boschivo Art. 62
- Emergenze geologiche Art. 63
- Cave esistenti Art. 65
- Aree di risanamento ambientale Art. 66

Al Titolo V vengono dettate le regole per l'utilizzazione della struttura fisica del territorio e le norme di salvaguardia

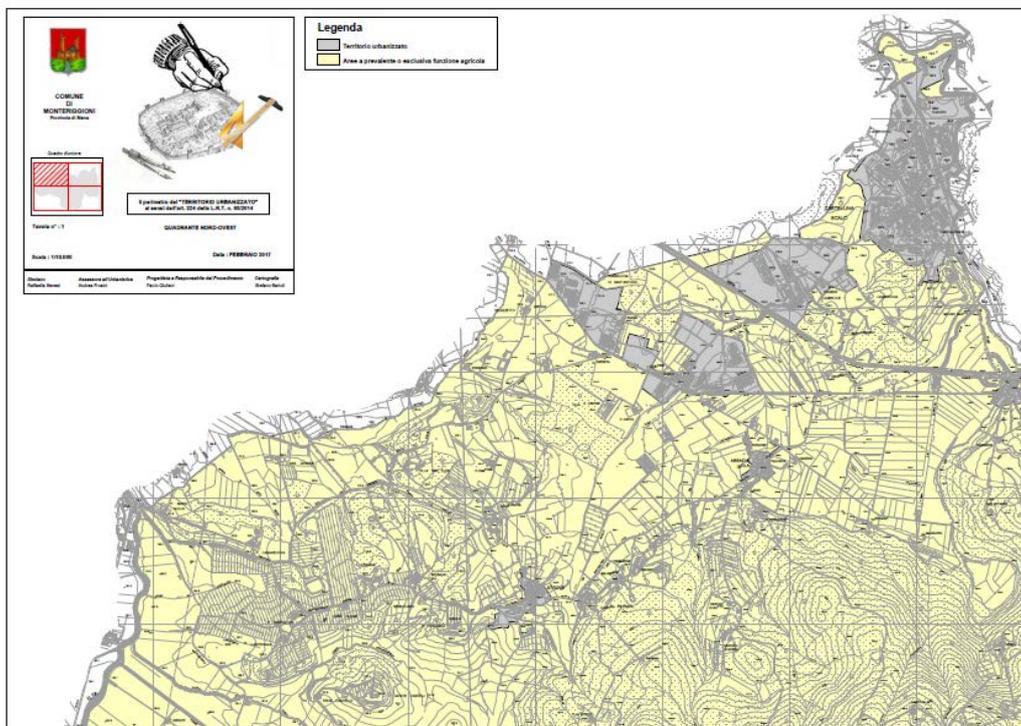
Stato di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico

Le strategie del Piano Strutturale vigente, tradotte in termini operativi nel Regolamento Urbanistico, hanno trovato ampio riscontro nelle trasformazioni in atto, riportate nelle tabelle "Stato attuazione e altri interventi attuativi delle previsioni di Regolamento Urbanistico".

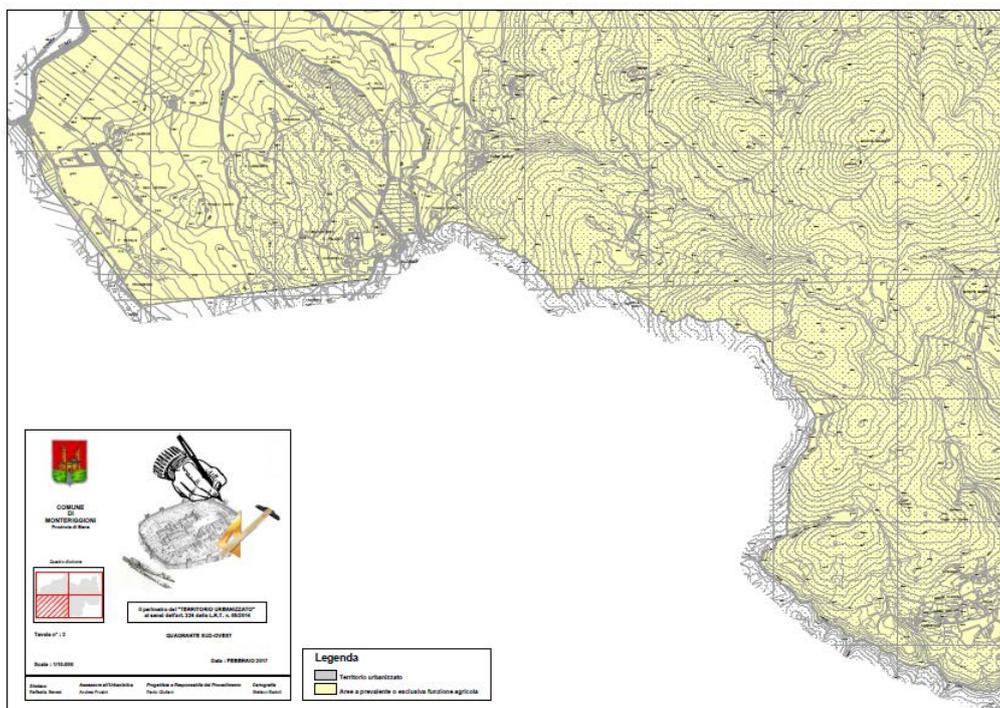
Nell'Allegato 1 sono riportate le tabelle riepilogative degli interventi attuati e da attuare suddivise in funzione della tipologia d'intervento prevista dal RU.

INDIVIDUAZIONE DEL TERRITORIO URBANIZZATO

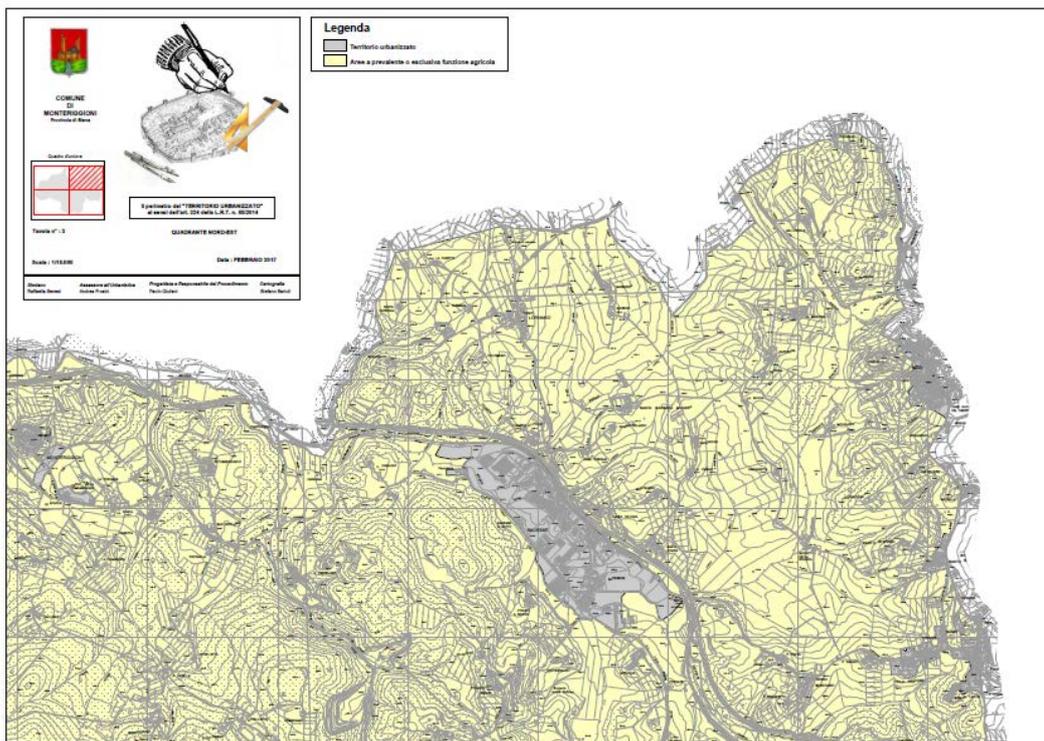
Nei precedenti procedimenti di variante al RU redatti dall'amministrazione, in conformità alle norme transitorie della LR 65/2014 e s.m.i., nelle more della formazione dei nuovi strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica adeguati ai contenuti della stessa legge, è stato individuato il perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R.T. n° 65/2014 con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 21 del 27.02.2017.



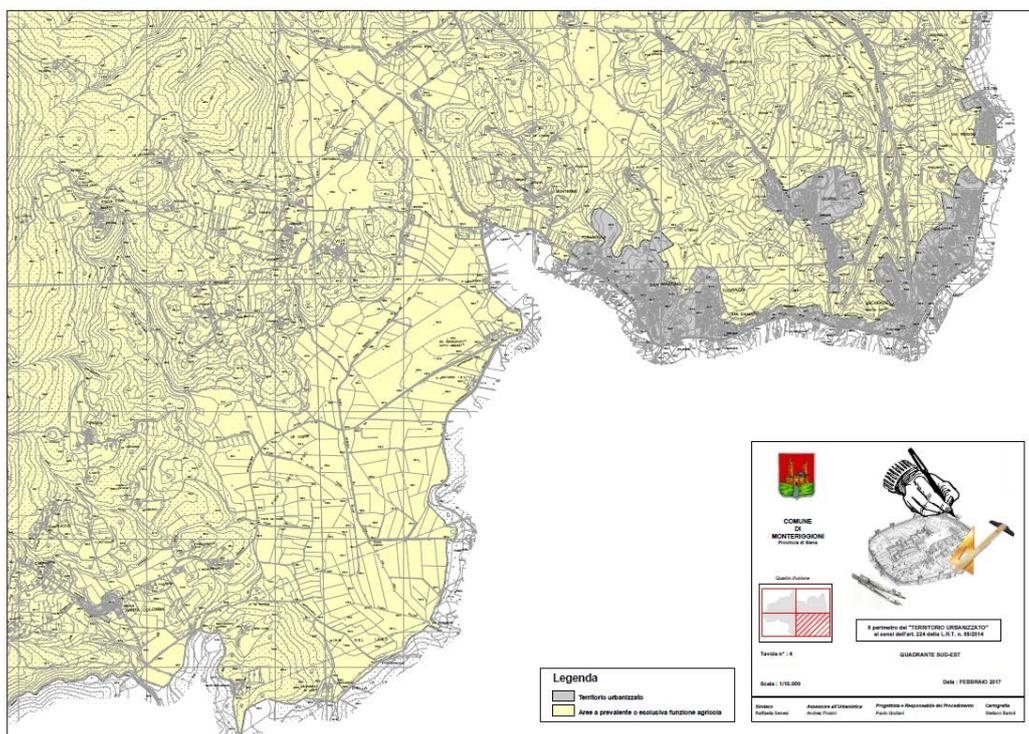
Tav. 1 Quadrante nord-ovest



Tav. 2 Quadrante sud-ovest



Tav. 3 Quadrante nord-est



Tav. 4 Quadrante sud-est

Il presente avvio di procedimento del Nuovo PS e del PO contiene l'individuazione del perimetro del territorio urbanizzato di cui all'art. 4 c. 3 della Legge. La definizione del perimetro è stata condotta sulla base delle indicazioni metodologiche definite dal PIT/PPR (*Abachi delle invarianti strutturali*), della lettura delle foto aeree 2013 e della CTR.

L'individuazione dei perimetri è ripostata nell'allegato 2 alla presente Relazione.

Obiettivi dei nuovi strumenti

Le condizioni del contesto in cui si inserisce il nuovo Piano Strutturale ed il primo Piano Operativo sono radicalmente cambiate rispetto a quelle che avevano condizionato e regolato la stesura del primo Piano Strutturale del Comune di Monteriggioni adottato nell'anno 2002 ed approvato nel 2004. Il lasso di tempo trascorso, oltre 15 anni, ha contribuito a modificare il quadro normativo sovraordinato, introducendo modifiche ed aggiornamenti continui alla legislazione urbanistica statale e regionale che rende necessario il recepimento di tali nuove disposizioni al fine dell'adeguamento e della coerenza alle stesse.

La nuova legge sul governo del territorio, la LRT n° 65/2014 ed il nuovo PIT, avente valore di Piano Paesaggistico Regionale, hanno proceduto a circoscrivere il ruolo del Piano Strutturale Comunale e lo stesso quadro istituzionale ha visto invertire il processo di decentramento.

Se per molti versi la nuova legge ed il PIT/PPR, ridisegnando le competenze, tornano ad accentrare alla Regione la facoltà di pianificazione, viste anche le procedure previste (conferenza di copianificazione per le previsioni esterne al territorio urbanizzato e conferenza paesaggistica alla fine del procedimento di approvazione dei piani urbanistici comunali), una certa ambiguità rimane rispetto ai rapporti che i piani comunali devono intrattenere con il PTCP, approvato nel 2012 nella sua più recente versione (redatta comunque sulla base della vecchia LRT 01/2005), che mantiene prescrizioni anche di tipo procedurale che ora si sovrappongono a quelle regionali.

L'interruzione drastica dei processi di crescita edilizia, da considerarsi non congiunturale, ma dovuta a fenomeni strutturali e la stessa maggiore tutela garantita dalla LRT 65/2014 e dal PIT/PPR rispetto alla nuova occupazione di nuovo suolo agricolo, sembrano scongiurare l'affermazione di fenomeni di crescita diffusa. Ed è anche per questo motivo che, in continuità con il PIT/PPR, il nuovo piano dovrà guardare essenzialmente al recupero del patrimonio immobiliare esistente, riducendo in modo significativo il ricorso al consumo di nuovo suolo. Il tema della rigenerazione dovrà essere centrale nelle linee d'indirizzo per il nuovo P.S. e del successivo Piano Operativo. Riuso, recupero, innovazione tecnologica, contenimento energetico, sostenibilità ambientale e sociale, compatibilità paesaggistica sono i termini con i quali si dovrà confrontare la nuova strumentazione urbanistica.

OBIETTIVI DI INDIRIZZO della nuova strumentazione urbanistica

La nuova strumentazione urbanistica volta a governare il processo evolutivo contemporaneo del Comune in un particolare periodo di difficoltà economiche e strutturali della cittadinanza è mirata alla valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali ed economiche del territorio, anche mediante l'eliminazione di indirizzi pianificatori suscettibili di generare previsioni operative comportanti impegno di suolo inedito all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Contemporaneamente risulta strategico elevare i livelli di fattibilità degli interventi di completamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente in specifiche parti del territorio.

Riamane confermata dal precedente PS e RU l'obiettivo di valorizzazione e razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali ed economiche del territorio e di elevazione dei livelli di tutela del patrimonio territoriale, in particolare per quanto riguarda i valori eco-sistemici, ambientali, storico-culturali e paesaggistici presenti nel territorio collinare.

La nuova strumentazione nata a seguito della nuova Legge di governo de territorio e dell'approvazione del PIT con valenza di Piano paesaggistico della Toscana potrà dunque:

- recepire i contenuti della L.R. 65/2014 in particolare per quanto riguarda la definizione del perimetro del territorio urbanizzato e i tematismi di ripartizione del territorio rurale;
- di conformare i contenuti del piano alle previsioni contenute nell'integrazione del Piano di Indirizzo Territoriale (P.I.T.) con valenza di Piano Paesaggistico Regionale approvata nel marzo 2015.

Relativamente alle specifiche destinazioni urbanistiche

1) Residenziale:

- Riprogettazione della nuova edificazione residenziale in riferimento alla definizione di perimetro del nuovo territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della LRT 65/2014, nel rispetto della normative vigente dalla Legge di Governo del Territorio della Regione Toscana e del PIT e nell'ottica di sviluppo sostenibile del territorio.
- Definizione di disciplina di recupero e vendita di crediti edificatori.

2) Destinazione produttiva, artigianale/industriale e direzionale con servizi:

- Conferma delle rimanenti aree edificabili di tipo artigianale/industriale anche mediante interventi di rigenerazione urbana e di recupero e trasformazione degli immobili del patrimonio edilizio esistente, in relazione ad esigenze di sviluppo delle aziende esistenti sul territorio o di richieste di nuove aziende che intendono insediarsi.
- Definizione di disciplina di recupero e vendita di crediti edificatori.

3) Destinazione commerciale:

- Conferma delle previsioni edificatori esistenti di tipo commerciale anche mediante interventi di rigenerazione urbana e di recupero e trasformazione degli immobili del patrimonio edilizio esistente e loro integrazione con la destinazione turistico-ricettiva.
- Definizione di disciplina di recupero e vendita di crediti edificatori.

4) Patrimonio edilizio esistente:

Rivalutazione della schedatura del patrimonio edilizio esistente con definizione puntuale degli interventi ammessi, elevazione dei livelli di fattibilità degli interventi di completamento e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente non appartenente al tessuto consolidato di valore storico architettonico.

5) Opere di urbanizzazione:

- Risoluzione di problemi di viabilità in particolari zone del territorio.

Previsione effetti territoriali attesi

L'adeguamento della strumentazione urbanistica ai contenuti della citata L.R. n. 65/2014 nonché la conformazione al P.I.T./Piano Paesaggistico Regionale determinano di per sé una maggior tutela e valorizzazione del patrimonio territoriale. Ne conseguirà un saldo positivo degli effetti attesi sia sotto il profilo territoriale che paesaggistico.

Gli indirizzi di massima formulati dall'Amministrazione Comunale prevedono che il saldo complessivo del dimensionamento del Piano possa subire complessivamente un decremento. Non sono pertanto prevedibili effetti territoriali negativi tali da rendere necessarie misure correttive.

Sono invece prevedibili effetti positivi in relazione:

- alla valorizzazione e alla razionalizzazione dell'uso delle risorse fisiche, naturali ed economiche del territorio, anche mediante l'eliminazione di indirizzi pianificatori suscettibili di generare previsioni operative comportanti impegno di suolo inedito all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato;
- all'elevazione dei livelli di tutela e di valorizzazione del patrimonio territoriale, in particolare per quanto riguarda i valori eco-sistemici, ambientali, storico-culturali e paesaggistici presenti nel territorio collinare.

Il Responsabile dell'Area assetto del territorio
Arch. Valeria Capitani