



Comune di Sinalunga

Regolamento Urbanistico

APPROVAZIONE

Relazione e Certificazione
del Responsabile del
Procedimento

Marzo 2016

IL SINDACO

RICCARDO AGNOLETTI

GARANTE DELLA COMUNICAZIONE

DOTT. LUANA DELLA GIOVAMPAOLA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ARCH. RAFFAELE LEPORE

UFFICIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

GEOM. ROBERTA CRESTI

PERITO EDILE MASSIMO TAVANTI

MONICA MARTINELLI

PERCORSO PARTECIPATIVO

DOTT. GIOVANNI IOZZI

ASPETTI DEL TERRITORIO FISICO

"PROGEO ASSOCIATI"

DOTT. GEOL. MASSIMILIANO ROSSI

DOTT. GEOL. FABIO POGGI

DOTT. GEOL. LAURA GALMACCI

ING. LORENZO CORRI

IL CONSULENTE URBANISTA

COORDINATORE GENERALE

PROF. ARCH. GIANFRANCO GORELLI

CONSULENTE AL PROGETTO

ARCH. ALESSANDRA GUIDOTTI

VALUTAZIONE INTEGRATA

DOTT. ARCH. SILVIA VIVIANI

ASPETTI PEREQUATIVI E COMPENSATIVI

PROF. ARCH. STEFANO STANGHELLINI

DOTT. ARCH. VALERIA RUARO

ASPETTI AGRONOMICI

DOTT. FOR. ILARIA SCATARZI

CONSULENTI URBANISTI

ARCH. SERENA BARLACCHI

ARCH. FRANCESCA MASI

PROFILI GIURIDICI

AVV. ENRICO AMANTE

COMUNE DI SINALUNGA

(Provincia di Siena)

RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

RELAZIONE DI VERIFICA E CERTIFICAZIONE

art. 16, commi 1 e 2, della L.R. Toscana 03.01.2005 n.1.

Marzo 2016

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Raffaele Lepore in qualità di Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, redige il presente documento, così come disposto all'art. 16 della L. R. Toscana 03.01.2005 n. 1.

Il 12 novembre 2014 è stata pubblicata sul B.U.R.T. la nuova legge regionale sul governo del territorio, L.R.T. 65/2014, che ha abrogato la previgente L.R. 01/05, in base alla quale era stata definita la procedura di formazione ed approvazione del Regolamento Urbanistico (R.U.) del Comune di Sinalunga, adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 20.12.2012.

Alla data di entrata in vigore della citata L.R.T. 65/2014 il R.U. del Comune di Sinalunga risultava pertanto già adottato e, quindi, nel rispetto della disciplina transitoria di cui all'art. 231 della nuova legge tale strumento urbanistico può concludere il suo iter di approvazione secondo le disposizioni dell'art. 17 della L.R. 01/05 ancorché abrogata.

La Legge Regionale Toscana del 03.01.2005 n. 1 “ Norme per il Governo del territorio “, all'art. 16 prevede che il Responsabile del Procedimento accerti e certifichi che il Regolamento Urbanistico si formi nel rispetto delle normative regolamentari vigenti. Inoltre verifica che si formi in piena coerenza con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di cui all'art. 9 della L.R.T. 01/2005, tenendo conto degli ulteriori programmi o piani di settore vigenti, e qualora riscontri tale coerenza la certifica.

La presente relazione tratta aspetti procedurali inerenti l'iter di formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga e si articola secondo i seguenti punti:

- A) aspetti procedurali relativi alla fase di adozione del Regolamento Urbanistico;
- B) aspetti procedurali relativi alla fase di approvazione del Regolamento Urbanistico;
- C) verifica dell'adeguatezza del Regolamento Urbanistico alla L.R. 01/2005 e ai suoi Regolamenti attuativi;
- D) verifica delle coerenze interne ed esterne;
- E) attestazione di quanto previsto all'art. 16 comma 1 e 2 della L.R. 1/2005.

A) ASPETTI PROCEDURALI RELATIVI ALLA FASE DI ADOZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO;

Nella Legge Regionale Toscana 03.01.2005 n. 1 il Piano Strutturale, così come definito all'art. n. 53 della medesima, costituisce lo strumento fondamentale di pianificazione territoriale a livello comunale e delinea la strategia dello sviluppo territoriale dell'Ente attraverso la definizione delle scelte principali relative all'assetto del territorio, mentre il Regolamento Urbanistico, così come definito all'art. n. 55 della L.R.T. 1/2005 è l'atto di governo del territorio che conferisce efficacia operativa ai contenuti statutari e strategici del Piano Strutturale nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio;

Ai sensi dell'art. 52, comma 2, della medesima L.R.T. 1/2005 il Comune è chiamato a definire ed approvare detto Regolamento Urbanistico che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale, recante i contenuti di cui all'art. n. 55, ed in particolare:

- a) la disciplina per la gestione degli insediamenti esistenti;
- b) la disciplina delle trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.

Ai sensi dell'art. 55 comma 1bis della L.R.T. 01/2005 come inserito dalla L.R.T. 06/2012, il Regolamento Urbanistico inoltre dà conto della conformità delle sue previsioni a quelle del piano strutturale, esplicita la relazione delle sue previsioni con i piani regionali e provinciali di riferimento; motiva le scelte di pianificazione con riferimento agli aspetti paesaggistici, territoriali, economici, sociali rilevanti per l'uso del territorio e per la salute umana, anche in attuazione di quanto previsto dall'articolo 53 comma 3 della medesima L.R.T. 01/2005;

A1) ATTI DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALL'ADOZIONE DEL R.U.

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 20 del 17.04.2009 e successiva Delibera n. 47 del 30.06.2010 è stato rispettivamente adottato e approvato il Piano Strutturale del Comune di Sinalunga, ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale Toscana 03.01.2005 n. 1 e successive modifiche ed integrazioni, e lo stesso ha acquisito efficacia in data 01/12/2010 a seguito di pubblicazione sul B.U.R.T. n. 48;

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 30/06/2010 è stato approvato il documento contenente gli Elementi programmatici e gli indirizzi per la formazione del primo Regolamento Urbanistico Comunale;

Con Determina n. 638 del 30.06.2010 è stato conferito incarico professionale per la redazione del Regolamento Urbanistico all'associazione temporanea di professionisti con sede in Firenze presso lo Studio Legale Giallongo e Associati posto in Via V. Alfieri, 19 costituita dai seguenti professionisti:

- Prof. Arch. Gianfranco Gorelli in qualità di Coordinatore – Progettista - Capofila
- Arch. Alessandra Guidotti - Co-Progettista,

- Arch. Silvia Viviani – Esperta di Valutazione Integrata,
- Arch. Stefano Stanghellini – Esperto di Perequazione Urbanistica,
- Arch. Serena Barlacchi – Collaboratore,
- Arch. Francesca Masi – Collaboratore,
- Dott.sa Forestale Ilaria Scatarsi – Esperto Agronomo,
- Dott. Giovanni Iozzi – Esperto di Partecipazione,
- Avv. Enrico Amante – Esperto Legale,

Con Determina n. 1182 del 07/12/2011 e successiva n. 829 del 1/10/2012 è stato affidato l'incarico allo Studio Progeo Associati di Arezzo con sede in Via Don L. Sturzo, 43/a per la redazione delle carte di fattibilità in relazione agli aspetti geo-morfologici, idraulici e sismici del Regolamento Urbanistico di cui all'art. 62 della L.R. 02/2005;

Con atto di indirizzo di Giunta Comunale del 06/12/2010 è stato individuando il Responsabile dell'Area Funzionale Governo del Territorio quale Responsabile Unico del Procedimento per quanto riguarda la redazione del Regolamento Urbanistico;

Con Delibera della Giunta Comunale n. 43 del 04.04.2011 e Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 15.04.2011 è stato preso atto – tra l'altro – del documento di indirizzo, del rapporto/documento preliminare e della valutazione integrata iniziale riferiti al Regolamento Urbanistico in corso di redazione;

A2) VALUTAZIONE AMBIENTALE DEL R.U.

Il Decreto Legislativo n. 152 del 3/4/2006 (Norme in materia ambientale) ha sottoposto i piani urbanistici alle procedure di valutazione ambientale strategica e di verifica di assoggettabilità, allo scopo di valutarne gli impatti sull'ambiente;

La Legge Regionale Toscana 12 febbraio 2010 n. 10 come integrata e modificata con L.R.T. n. 6/2012: *Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza*, disciplina, tra l'altro, la procedura di valutazione ambientale strategica di piani e programmi, in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 e del Decreto Legislativo 3/4/2006 n. 152 (Norme in materia ambientale) assoggettando specificatamente a VAS il Regolamento Urbanistico, secondo quanto disposto dall'art. 5 bis della medesima, così come introdotto con la L.R.T. n. 6/2012;

Con Delibera della Giunta Comunale n. 157 del 01.01.2009 sono stati individuati sia l'Autorità Competente (Giunta) che l'Autorità procedente (Consiglio Comunale) quali organi preposti per l'espletamento e l'approvazione delle procedure relative alla VAS e VIA;

Con Delibera della Giunta Comunale n. 43 del 04.04.2011 è stato preso atto del Rapporto/Documento preliminare previsto dall'art. n. 23 della L.R.T. 10/2010 al fine di procedere con la fase preliminare di VAS, nonché del documento di Valutazione Integrata iniziale, tenuto conto che ai sensi dell'art. 10 comma 2 della L.R.T. 10/2010 per i piani e programmi disciplinati

dalla L.R.T. 01/2005 la VAS, ove prescritta, viene effettuata nel processo di valutazione integrata e che in tal senso è stata redatta tale valutazione secondo i contenuti e gli effetti di cui agli artt. n. 5 e 6 del DPGR 4/R/2007;

Con Delibera del Consiglio Comunale n. 24 del 15.04.2011 è stato approvato, tra l'altro, di condividere i contenuti del documento di indirizzo, del Rapporto/documento preliminare e della Valutazione integrata iniziale di cui alla Del. G.C. n. 43/2011 riferiti al Regolamento Urbanistico in corso di redazione;

In data 23/06/2011 con nota prot. 13200 sono stati trasmessi il Rapporto/documento preliminare e la Valutazione integrale iniziale ai soggetti competenti in materia ambientale, di cui alla D.G.C. n. 43/2011 e D.C.C. n. 24/2011 assegnando il termine di gg. 90 per la trasmissione di eventuali apporti e contributi e successivamente sono pervenuti i contributi da parte di:

- a) Autorità di Bacino Fiume Arno in atti prot. n. 14471 del 11.07.2011
- b) Autorità di Bacino Fiume Ombrone in atti prot. n. 15674 del 25.07.2011
- c) Ufficio Tecnico del Genio Civile in atti prot. n. 15836 del 25.07.2011
- d) Azienda USL 7 di Siena in atti prot. n. 16640 del 3.08.2011
- e) Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Siena e Grosseto in atti prot. 18121 del 25.08.2011
- f) Nuove Acque s.p.a. in atti prot. n. 19395 del 13.09.2011
- g) Provincia di Siena – Servizio Lavori pubblici, Difesa del suolo, Assetto del territorio in atti prot. n. 20270 del 23.09.2011
- h) Provincia di Siena- Settore Politiche Ambientali in atti prot. n. 21980 del 19.10.2011

A seguito dell'entrata in vigore della L.R.T. n. 06/2012 che ha modificato la L.R.T. n. 10/2010 ed in particolare l'art. 12, nel senso di attribuire a una struttura tecnica - con competenza in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile - e non più alla Giunta, le funzioni di autorità competente in merito ai piani regionali, anche tenuto conto dell'abrogazione del successivo articolo 14: "Supporto tecnico all'autorità competente", con Delibera della Giunta Comunale n. 80 del 15/10/2012 è stato approvato di individuare, ai sensi dell'articolo 12 della L.R.T. n. 10/2010, quale autorità competente per i piani e programmi comunali, la Commissione per il Paesaggio ritenendo la stessa struttura tecnica in possesso di adeguate competenze in materia di tutela, protezione e valorizzazione ambientale e di sviluppo sostenibile;

Il Rapporto ambientale, in conformità a quanto previsto dall'art. 24 della L.R.T. 10/2010 è stato pertanto elaborato con il contenuto e le informazioni di cui all'Allegato 2 alla medesima legge, ed in particolare:

- a) individua, descrive e valuta gli impatti significativi sull'ambiente, sul patrimonio culturale e paesaggistico e sulla salute derivanti dall'attuazione del piano;
- b) individua, descrive e valuta le ragionevoli alternative, alla luce degli obiettivi e dell'ambito territoriale del piano, tenuto conto di quanto emerso dalle consultazioni effettuate;
- c) concorre alla definizione degli obiettivi e delle strategie del piano;
- d) indica i criteri di compatibilità ambientale, le misure previste per impedire, ridurre e

compensare gli eventuali impatti negativi sull'ambiente, gli indicatori ambientali di riferimento e le modalità per il monitoraggio;
d bis) dà atto della consultazioni di cui all'articolo 23 ed evidenzia come sono stati presi in considerazione i contributi pervenuti.

Inoltre, al fine di facilitare l'informazione e la partecipazione del pubblico, il rapporto ambientale è stato accompagnato da una sintesi non tecnica che illustra con linguaggio non specialistico i contenuti del piano o programma e del rapporto ambientale

A3) INDAGINI GEOLOGICHE DI SUPPORTO AL R.U.

In base a quanto disciplinato dall'art. n. 62 della L.R.T. 01/2005 in sede di formazione del Regolamento Urbanistico sono state effettuate indagini geologiche dirette ad individuare le condizioni che garantiscono la fattibilità degli interventi di trasformazione, in conformità alle direttive tecniche regionali di cui al D.P.G.R. 53/R del 25.10.2011 *Regolamento di attuazione dell'articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche e depositate presso le strutture regionali competenti, ai fini del relativo controllo;*

Le indagini effettuate hanno condotto ad un approfondimento del Quadro Conoscitivo di Piano Strutturale in ordine alla pericolosità sotto il profilo geologico, idraulico ed in particolare sismico (M.O.P.S.) dell'intero territorio comunale, allo scopo di verificare la fattibilità delle previsioni in relazione alle classi di pericolosità presenti, in base a quanto previsto dal Regolamento di attuazione dell'Art. n. 62 della L.R. 03.01.2005 n. 1 in materia di indagini geologiche, idrauliche e sismiche: D.P.G.R. 53/R del 25.10.2011, (nel frattempo entrato in vigore abrogando il precedente D.P.G.R. 26/R/2007);

In base a quanto previsto dall'Art. 9, comma 2 delle N.T.A. del P.S. vigente nella redazione del Regolamento Urbanistico sono consentite parziali e limitate modifiche alle indicazioni cartografiche, alle elencazioni e perimetrazioni del Piano Strutturale, al fine di rettificare eventuali errori od omissioni di quest'ultimo, nonché per adeguarle ad eventuali ulteriori conoscenze di dettaglio acquisite successivamente;

Gli elaborati scaturiti dallo studio di approfondimento sono andati a implementare il quadro conoscitivo di Piano Strutturale relativamente alla parte geologico-tecnica, senza costituirne variante per quanto sopra premesso;

In conformità a quanto previsto dall'art. 62 della L.R.T. 01/2005, il progetto di Regolamento Urbanistico e la certificazione delle indagini geologico - tecniche sono state trasmesse in data 27/11/2012 prot. n. 22414 presso l'Ufficio del Genio Civile di Siena ed alla pratica suddetta è stato assegnato il n. 226 di deposito con nota prot. 324492 del 3/12/2012;

In relazione a quanto espresso nell'art. 5 del D.P.G.R. 53/R del 25/10/2011 si rileva che lo strumento Urbanistico di Pianificazione ha già ottenuto il parere di conformità come da nota prot. 1461 del 30/03/2009 espresso dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno ed acquisita agli atti dell'ente con prot. n. 7788 in data 02/04/2009;

Per quanto riguarda l'Autorità di Bacino del Fiume Ombrone come previsto dagli artt. 5 – 6 – 13 – 14 comma 4 delle Norme di Piano del P.A.I. stesso non si è reso necessario richiedere parere circa le valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo in quanto non erano presenti perimetrazioni PIME, PIE, PFME, o PFE;

A4) BENI SOTTOPOSTI A VINCOLO ESPROPRIATIVO

In base a quanto disciplinato dall'Art. n. 55 commi 4 e 5 della L.R.T. 01/2005 il Regolamento Urbanistico individua i beni sottoposti a vincolo ai fini espropriativi ai sensi degli articoli 9 e 10 del D.P.R. 8.6.2001 n. 327. I vincoli preordinati alla espropriazione sono dimensionati sulla base del quadro previsionale strategico per i cinque anni successivi alla loro approvazione, perdendo efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio dall'approvazione del regolamento o dalla modifica che li contempla, non siano stati approvati i conseguenti piani attuativi o progetti esecutivi.

Al riguardo forma parte integrante del progetto di R.U., l'elaborato grafico denominato ESP01 "Aree soggette a Vincolo preordinato all'esproprio" con cui sono state individuate le aree private con la relativa identificazione catastale destinate ad accogliere il vincolo preordinato all'esproprio ai fini della realizzazione di opere pubbliche o di pubblica utilità, redatto in conformità alla lettera g), comma 4, dell'art. 55 della L.R.T. 01/2005;

B) ASPETTI PROCEDURALI RELATIVI ALLA FASE DI APPROVAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

B1) ATTI DEL PROCEDIMENTO FINALIZZATO ALL'APPROVAZIONE DEL R.U.

Il Comune di Sinalunga ha adottato il Regolamento Urbanistico ai sensi della Legge Regionale 1/2005 con Del. C.C. n. 75 del 20.12.2012.

Con la stessa deliberazione il Consiglio Comunale ha contestualmente provveduto alla adozione del Rapporto Ambientale sulla VAS e della relativa Sintesi non Tecnica.

Nel rispetto dell'art. 17, comma 2, della L.R. 01/05 il provvedimento di adozione del R.U. (D.C.C. n. 75/2012) con i relativi allegati è stato depositato presso la sede comunale per sessanta giorni dalla data di pubblicazione del relativo avviso sul Bollettino ufficiale della Regione Toscana (BURT) n° 9 del 27.02.2013. Entro e non oltre tale termine, chiunque ha potuto prenderne visione e presentare le osservazioni che ha ritenuto opportune. L'avviso di adozione è stato inoltre pubblicato su specifici manifesti affissi in luoghi di pubblico passaggio.

Ai sensi dell'art. 17, comma 1, la delibera di adozione ed i suoi allegati sono stati trasmessi alla Regione Toscana in data 21.01.2013 prot. 1788 e alla Provincia di Siena in data 28.01.2013 prot. 2323.

Durante i 60 giorni di deposito di tutti gli atti relativi al Regolamento Urbanistico Adottato sono pervenute 524 osservazioni da parte di cittadini, Tecnici, Enti e Associazioni, oltre ai contributi di Regione Toscana, Provincia di Siena e altri Enti competenti in materia ambientale.

L'Area Governo del Territorio ha predisposto una specifica osservazione d'ufficio al fine di identificare la presenza di eventuali errori o refusi presenti nel dispositivo normativo e negli elaborati progettuali e al fine di valutare la possibilità di introdurre modifiche atte a migliorare la qualità, la leggibilità e la coerenza interna ed esterna del R.U.

Al fine di rendere chiaro ed esaustivo il lungo processo che ha coinvolto l'Amministrazione Comunale nella fase di esame e controdeduzione delle osservazioni pervenute, si riporta, di seguito un estratto della Relazione Generale al R.U. elaborata dai professionisti incaricati di concerto con il Responsabile del Procedimento:

Nell'arco di tempo che intercorre tra l'adozione e il completamento dell'esame delle osservazioni sono intervenuti numerosi provvedimenti quali la LR65/14, il PIT/PPR, il Regolamento 64/R oltre a mutazioni della disciplina edilizia derivanti da provvedimenti governativi.

L'operazione di formulazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute si è pertanto accompagnata necessariamente a quella di un riallineamento di alcune parti della disciplina al fine di portare in approvazione uno strumento aggiornato con il contesto legislativo e regolamentare intervenuto.

Le osservazioni hanno riguardato, nella misura di circa il 50% la valutazione tramite schedatura del patrimonio edilizio esistente, mentre le rimanenti si distribuiscono tra richieste di modifica delle Norme o delle schede di trasformazione e recupero e richieste di introduzione di nuove aree di trasformazione e di lotti interstiziali. Particolare rilievo rivestono infine le osservazioni della Provincia di Siena e quella della Regione Toscana.

Entrambe le osservazioni hanno riguardato una pluralità di aspetti alcuni dei quali comuni quali il dimensionamento sia residenziale che produttivo o il rapporto tra nuovi insediamenti e profili paesaggistici e di tutela. Per una valutazione circostanziata di tali criticità si è proceduto ad un confronto articolato e costruttivo con gli organismi tecnici sia della Regione che della Provincia anche in occasione di sopralluoghi svoltisi in più occasioni. Attraverso tale lavoro si è potuto in taluni casi dimostrare che sussisteva la coerenza necessaria tra il Regolamento urbanistico adottato e il PIT o il PTC o. in altri casi concordare le modifiche da apportare agli atti del Regolamento adottato in accoglimento delle osservazioni.

Tutte le osservazioni i cui contenuti andavano oltre i meri errori o semplici valutazioni tecniche, sono state quindi controdedotte alla luce di quanto concordato con Regione e Provincia in merito alle questioni di contenuto strategico ivi contenute.

Si riportano di seguito una sintesi degli aspetti più rilevanti posti dalle osservazioni della Provincia di Siena e della Regione Toscana e le relative considerazioni svolte articolatamente dall'Ente Pianificatore pervenendo nel complesso ad un sostanziale accoglimento delle stesse.

OSSERVAZIONE DELLA PROVINCIA DI SIENA

1. La Provincia di Siena, richiede di approfondire le localizzazione e i dimensionamenti degli insediamenti. Il tema del dimensionamento sollevato anche dalla Regione, è stato riconsiderato anche alla luce delle dinamiche insediative intercorse nei circa tre anni dall'adozione che hanno evidenziato una sostanziale stasi sia nella domanda di alloggi che in quella di manufatti produttivi. Si è ritenuto opportuno pertanto apportare alcune riduzioni dettagliate nella tabella allegata.

		Prelievi RU			Modifiche tra adottato e in approvazione
		RU adottato	Proposta di Ru per approvazione	Tipo area	
UTOE 1 Sinalunga	Residenziale	6.030	5.364	Trasformazione assetti insediativi	-666
		4.668	4.668	Riqualificazione assetti insediativi	
	Turistico ricettivo				
	Produttivo				
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				
UTOE 2 Pieve	Residenziale	16.200	15.370	Trasformazione assetti insediativi	-830
		4.500	4.500	Riqualificazione assetti insediativi	
	Turistico				

	Produttivo	38.730	32.500	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale	3.500	3.500	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	
	Comm. (media distr.)				
UTOE 3 Bettole	Residenziale	6.275	5.535	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-740
		2.800	2.800	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	
	Turistico	25	25	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	
	Produttivo	12.380	29.380	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-7.050
		27.400	3.350	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)	0	4.500	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	4500
	Prelievi RU				Modifiche tra adottato e in approvazione
		RU adottato	Proposta di Ru per approvazione	Tipo area	
UTOE 4 Guazzino	Residenziale	2.175	2.175	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	
	Turistico			-	
	Produttivo				
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				
UTOE 5 Scrofiano	Residenziale	510	0	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-510
	Turistico			-	
	Produttivo	6.000	4.000	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	-2000
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)	4.800	4.800	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	
UTOE 6 Farnetella	Residenziale				
	Turistico				
	Produttivo				
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				
UTOE 7 Rigomagno	Residenziale	810	390	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-420
	Turistico	40	30	<i>Riqualificazione assetti insediativi</i>	-10
	Produttivo	460	0	<i>Trasformazione assetti insediativi</i>	-460
	Comm. (grande distr.)				
	Direzionale				
	Comm. (media distr.)				

Conseguentemente, come desumibile dalla tabella sinottica, in sede di approvazione il RU decresce - senza stravolgere l'impostazione complessiva originaria - di oltre 17.000 mq di SUL, ripartite tra le diverse destinazioni, le previsioni a suo tempo adottate, concorrendo sostanzialmente al perseguimento dell'obiettivo di contenimento del consumo di suolo.

Per inciso, per completezza di lettura si fa presente che la tabella riportata nell'osservazione provinciale somma la SUL degli ambiti di riqualificazione RQ con le quantità dei lotti di completamento CP, che invece il RU - nella tabella sinottica sopra riportata - ricomprende all'interno dei dimensionamenti relativi alle aree di trasformazione in quanto con queste più affini per caratteristiche obiettive (trattasi di aree inedificate interstiziali ai tessuti urbani di dimensioni ridotte).

2. Altro punto posto dall'Amministrazione provinciale concerne l'indicazione di un quantitativo di Sul riservato alla funzione agricola nell'arco di validità del Regolamento urbanistico. Pur ritenendo tale indicazione di difficile definizione in quanto i fabbisogni di edificazione agricola non discendono da ipotesi pianificatorie ma da dinamiche produttive aziendali appunto agricole, si è ritenuto di accogliere tale richiesta introducendo apposita voce all'interno della tabella riportata in appendice alle NTA - "Dati dimensionali", come di seguito riportato:

- Utoe n.1-2-3 e 4: 150 mq per abitazioni rurali e 1.500 mq per annessi,

- Utoe n. 5-6-7-8: 450 mq per abitazioni rurali e 1.500 mq per annessi.

3. La Provincia di Siena rileva potenziali incoerenze tra il RU adottato ed il vigente PTC relativamente alle strategie di rafforzamento dei tessuti - con particolare riferimento alla funzione produttiva: ad avviso dell'Amministrazione provinciale il RU adottato potenzia i centri di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non riconosciuti quali cardini del sistema urbano provinciale. Sennonché, l'osservazione non pare aver correttamente compreso le scelte del RU adottato, in quanto:

a) le previsioni di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non rivestono carattere di potenziamento strategico, limitandosi all'individuazione di un lotto interstiziale (Rigomagno Scalo) ovvero all'ampliamento in funzione di riqualificazione di un'attività produttiva esistente (Carpineta);

b) inoltre, sotto profili disciplinari è opportuno constatare che le addizioni previste dal RU non concretizzano potenziamento esterno al sistema provinciale individuato dal PTC, configurandosi come interventi di rilevanza locale. Anzi, il Regolamento urbanistico è sul punto del tutto rispettoso del PTC, concentrando le previsioni di reale potenziamento - soprattutto produttivo - nei centri di Sinalunga e Bettolle, identificati dal PTC come cardini del sistema urbano provinciale;

c) in ogni caso, in sede di approvazione del RU si procede ad una riduzione delle previsioni relative a Rigomagno Scalo (dove vengono eliminate le previsioni TR07b e TR07c, già conseguenti a trascinato dal privigente PRG) e di Carpineta (o Scrofiano, dove viene eliminata una previsione di area di trasformazione residenziale - TR05a). Si ritiene pertanto del tutto sostanzialmente dal RU in approvazione le strategie territoriali perseguite dal PTC.

4. La Provincia di Siena assume possibili profili di incoerenza tra il RU adottato e le strategie del PTC laddove l'atto di governo del territorio potenzia l'area produttiva a Pieve (indicata invece dallo strumento della pianificazione quale area produttiva di interesse locale).

In accoglimento parziale dell'osservazione, il RU in approvazione elimina numerose previsioni di trasformazione (TR02m**, TR02n**, TR02l*, TR02g*TR02h*) interne al tessuto produttivo, che sono ricondotte alla mera disciplina del tessuto produttivo esistente (pur con la precisazione che l'art. 54 NTA consente comunque lo sfruttamento di un'eventuale capacità residua del PRG). L'Ente pianifica-

tore intende peraltro evidenziare che il tessuto produttivo a Pieve assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale: sussiste un costante fabbisogno di insediamenti produttivi a ridosso del centro di Sinalunga e lungo l'asse viario della provinciale, non suscettibile di soddisfacimento con le sole, modeste aree residue del PRG previgente. L'Amministrazione comunale fa inoltre presente che trattasi di aree interstiziali ai tessuti produttivi ovvero, nel caso del TR02e, di appezzamento comunque intercluso tra viabilità di grande scorrimento preesistente ed il tessuto produttivo consolidato, mentre nell'ipotesi TR02c si tratta di un'area collocata tra il tessuto produttivo preesistente, le attrezzature sportive, il tracciato ferroviario Sinalunga Arezzo e il raccordo Siena Bettolle. Le previsioni adottate, pertanto, non configurano nuove espansioni del territorio urbanizzato in territorio rurale, bensì concretizzano ricuciture e completamento dei margini urbani, attestandosi sulle infrastrutture esistenti. A tale ultimo proposito, si fa presente che le due aree TR02c e TR02e sono funzionali ad un'obiettivo riqualificazione del margine urbano ed al miglioramento della viabilità, concorrendo alle dotazioni pubbliche dei due contesti, con particolare riferimento all'asse viario ed al potenziamento del preesistente centro sportivo. E' opportuna anche la constatazione che le ricuciture ed i completamenti previsti dal RU approvato interessano aree per molte parti già oggi occupate da depositi e piazzali di stoccaggio.

Si segnala inoltre l'adeguatezza della rete infrastrutturale esistente, come peraltro nella stessa osservazione (rigo 4). Per tali ragioni, la richiesta della Provincia può obiettivamente solo in parte essere accolta attraverso lo stralcio, già richiamato, delle previsioni TR02m**, TR02n**, TR02l*, TR02g*TR02h*.

5. La Provincia richiama il vigente PTC nella parte in cui "orienta ad ancorare la crescita produttiva" nell'area di Bettolle, quale ambito produttivo di interesse provinciale.

L'Amministrazione comunale ha inteso recepire l'indicazione strategica del PTC, prevedendo sostanziale potenziamento del sistema produttivo e commerciale di Bettolle. Appare sufficiente in questa sede il richiamo alle quantità previste dal RU approvato per Bettolle, che risulta – con le previsioni in approvazione – quasi sostanzialmente saturo:

27.000 mq di SUL con funzione produttiva

4.500 mq di SUL con funzione commerciale.

6. L'Ufficio provinciale richiede di escludere dal perimetro dei centri abitati le aree di trasformazione.

L'osservazione è accolta, mediante la specificazione, nell'ambito del quadro conoscitivo e del corpo delle NTA, del perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55, comma 2, lett. b), L.R. 1/2005. Viene inoltre chiarito nel corpus normativo del RU che l'attuale perimetro delle aree urbane, di cui all'art. 49 NTA, comprende anche le aree di addizione urbana esterne agli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) l.r. 1/2005, nonché quelle di completamento di cui all'art. 55, comma 2, lett. d), stessa legge.

La Provincia di Siena richiede inoltre di escludere dal perimetro dei centri abitati i nuclei edilizi eventi caratteristiche di frazioni minori del territorio rurale.

Sul punto è opportuno il rilievo che l'individuazione dei tessuti operata dal Regolamento urbanistico tiene conto dell'effettiva situazione dei luoghi e delle pregresse vicende pianificatorie. La circostanza che il PTC individui solamente Sinalunga, Guazzino e Bettolle quali centri del sistema urbano provinciale suscettibili, come tali, di potenziamento non esclude, certamente, la possibilità – se non il dovere – per il pianificatore locale di riconoscere – pur senza prevederne il potenziamento – ulteriori territori urbanizzati già esistenti. Deve altresì osservarsi che le frazioni di Carpineta e Rigomagno (e Farnetella) sono riconosciute come centri abitati nelle tavole relative allo Statuto del territorio provin-

le ed al Quadro conoscitivo dello stesso PTC. In particolare, risulta all'Ente pianificatore che le tavole del PTC riconoscano i territori urbanizzati di Carpineta e Rigomagno (e Farnetella e Scrofiano) nelle seguenti tavole:

ST_POLI_II2 – “Il policentrismo insediativo e le infrastrutture – Dinamiche del sistema insediativo policentrico” ;

ST_PAES_IV3d – “La struttura del paesaggio – unità di paesaggio del Piano territoriale), nonché delle tavole del Quadro conoscitivo del PTC relative all'uso del suolo (3.B.1 SUO.02)

QC_POLI_II2 – “Il policentrismo e le infrastrutture”;

Non solo: gli stessi territori di Carpineta, Rigomagno e Farnetella e Scrofiano sono riconosciuti come territori urbanizzati nel vigente PIT – PPR (DCR 27 marzo 2015) “Carta del territorio urbanizzato”.

Ciò premesso, il Comune di Sinalunga condivide l'indicazione del PTC, nel merito, di non potenziare altri centri urbani minori: in questo senso, è stata accolta, come specificato di seguito, la richiesta di ripermimetrazioni delle varie frazioni.

In particolare:

a) La frazione di Scrofiano si caratterizza per un denso tessuto insediativo di matrice storica, attraversato da viabilità fondativa, ampiamente urbanizzato, dotato di standard e servizi (chiese; esercizi commerciali; verde pubblico; parcheggi). Il Regolamento urbanistico si limita a riconoscerne l'esistenza, senza prevedere alcuna nuova espansione. In località Carpineta è presente un consolidato insediamento produttivo, con una molteplicità di opifici ed alcune dotazioni pubblicistiche (campo sportivo; viabilità e parcheggi pubblici), con un retrostante agglomerato residenziale. Anche in questo caso il RU si limita a riconoscere l'attuale esistenza dei tessuti, limitandosi a consentire interventi di riqualificazione dell'esistente e a prevedere un interstiziale intervento di trasformazione. Al fine di escludere il rafforzamento del policentrismo insediativo di Carpineta, in accoglimento dell'osservazione della Provincia, la previsione TR05a è stralciata. Conseguentemente è ridotto il perimetro del centro abitato.

b) La frazione di Rigomagno si caratterizza per un denso tessuto insediativo di matrice storica, attraversato da viabilità fondativa, ampiamente urbanizzato, dotato di standard e servizi (chiese; esercizi commerciali; verde pubblico; parcheggi). Il Regolamento urbanistico si limita a riconoscerne l'esistenza, senza prevedere alcuna nuova espansione. In località Palazzolo (o Rigomagno scalo) è presente un consolidato insediamento misto, produttivo e residenziale, con la presenza di una molteplicità di edifici produttivi e dotazioni pubblicistiche (viabilità, stazione ferroviaria; parcheggi pubblici, servizi postali e persino un intervento PEEP). Anche in questo caso il RU si limita a riconoscere l'attuale esistenza dei tessuti, limitandosi a consentire interventi di riqualificazione dell'esistente e un modesto intervento di completamento all'interno della viabilità esistente. Al fine di escludere il rafforzamento del policentrismo insediativo di Palazzolo (o Rigomagno Scalo), in accoglimento dell'osservazione della Provincia, le previsioni TR07b e TR07c* sono stralciate. Conseguentemente è ridotto il perimetro del centro abitato.

7. La Provincia osservante propone anche di escludere dal perimetro dei centri abitati le aree ricadenti all'interno delle pertinenze degli aggregati o BSA: tale richiesta – quanto meno nei termini proposti – non può trovare integrale accoglimento, in quanto i centri interessati (Rigomagno, Farnetella, Scrofiano e parte di loc. Carpineta e parte di Sinalunga) concretizzano, pacificamente, centri urbanizzati non suscettibili di disciplina propria del territorio agricolo di cui al titolo IV L:R: 1/2005. Tuttavia, l'Ente pianificatore intende assecondare la richiesta di tutela delle pertinenze degli aggregati o dei BSA con l'inserimento di apposita previsione normativa di tutela nel senso di modificare l'Art. 42

dell'atto di governo di territorio adottato – Pertinenze paesaggistiche degli aggregati e dei beni storico-architettonici.

8. Ulteriori osservazioni provinciali concernono previsioni del RU sia di aree di nuova edificazione, sia di recupero e riqualificazione dell'esistente. In particolare:

TR01d – la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e di conseguenza la capacità edificatoria, pressoché dimezzata anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione.

TR01a - la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione dell'edificazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e conseguentemente la SUL anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione. Si segnala inoltre che la superficie della TR dedicata alla nuova edificazione non è interessata dal perimetro di maglia fitta quale riconosciuta dal RU.

TR03b – la previsione è interclusa all'interno del tessuto urbano e intimamente connessa alla realizzazione di dotazioni per la sosta pubblica, fortemente carenti nell'area: si condivide, tuttavia, l'esigenza di salvaguardia dei caratteri di pregio esistenti introducendo nella relativa scheda specifiche discipline di tutela delle emergenze sussistenti all'interno dell'area (terrazzamenti e gradoni).

TR03f – si accoglie la richiesta della Provincia, condividendone il merito in relazione al pregio dell'oliveto, stralciando la previsione conseguente a trascinarsi dal previgente PRG.

RQ03c – si condivide l'opportunità di ridurre la SUL rispetto alla consistenza preesistente con una riduzione del 10%. Si segnala in ogni caso che l'indice applicato risponde all'esigenza di fattibilità dell'intervento, alla luce delle riqualificazioni necessarie e della dotazioni di edilizia residenziale sociale imposta (400 mq SUL).

RQ05a – l'osservazione assume un ampliamento di 6000 mq di SUL rispetto all'esistente in realtà concesso al lordo della SUL esistente, pari a 2000 mq circa (scheda RQ05a – paragrafo dimensionamento e destinazioni d'uso ammesse). Si condivide tuttavia l'esigenza di ridurre l'ampiezza dell'area e il quantitativo di incremento ammesso attraverso una nuova perimetrazione e la concessione di SUL in ampliamento pari a 2500 mq di sul (oltre l'esistente). Si ribadisce che il tessuto appartiene al centro abitato di Carpineta, non presentando i caratteri del territorio rurale (cfr. supra, punto A). Si fa inoltre presente – con riferimento all'art. 18, comma 6, del PTC che non trattasi di consistenze dismesse bensì dell'ampliamento del fabbricato produttivo di un'attività presente.

RQ07a* - la previsione consegue al recepimento di un PRUSST ed è finalizzata al recupero di un BSA preesistente (Mulino sul Foenna): si condivide tuttavia l'opportunità di una sostanziale riduzione del PRUSST attraverso la ripermimetrazione dell'ambito, ora circoscritto all'area di pertinenza del BSA, con l'attribuzione di un modesto incremento di SUL (pari al 20%) quale incentivo per il recupero.

RQ03b – si tratta di un'area prevista dal previgente PRG, nel quale il quantitativo era indifferenziato (7400 sul) tra commercio all'ingrosso e direzionale: per tale ragione nel dimensionamento del RU adottato era stato attribuito il dimensionamento ad unica destinazione. In ogni caso, si accoglie la richiesta provinciale con una sostanziale riduzione dei quantitativi (da 7400 a 700 mq di SUL) ed una specificazione del recupero di superficie esistente (350 circa) da quella di progetto.

RQ03a – Si tratta di un ambito discontinuo che il RU adottato ha inteso disciplinare in maniera unitaria anche al fine della realizzazione di adeguamenti del sovrappasso autostradale. In accoglimento (parziale) delle osservazioni proposte (dalla Provincia, dalla Regione e dai privati interessati) si ritiene

opportuno scomporre l'ambito in quattro distinte aree (una RQ03 a e tre TR – TR03m; TR03i; TR03l) con proporzionale redistribuzione delle quantità e specifica disciplina d'uso. Tra le destinazioni ammesse nelle aree TR si inserisce la media struttura di vendita. Conseguentemente, viene meno la previsione di adeguamento del sovrappasso autostradale, non più sostenibile.

9. La Provincia osservante assume che nella tavole AGR01 “non viene presa in considerazione la tessitura agraria delle aree libere all'interno del perimetro dei centri abitati”: richiede altresì di inserire apposita disciplina di tutela dei BSA.

A tale proposito si richiama la modifica dell'art.42 in approvazione finalizzata al soddisfacimento della richiesta. L'osservante richiede anche di scongiurare le asfaltature della viabilità sterrata, anche in riferimento alla previsione relativa al cimitero di Scrofiano: a seguito della verifica richiesta, si conferma che trattasi di nuova previsione viaria e non di asfaltatura di strada bianca esistente.

10. La Provincia di Siena rileva potenziali incoerenze tra il RU adottato ed il vigente PTC relativamente alle strategie di rafforzamento dei tessuti – con particolare riferimento alla funzione produttiva: ad avviso dell'Amministrazione provinciale il RU adottato potenzia i centri di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non riconosciuti quali cardini del sistema urbano provinciale.

L'Ente pianificatore condivide tale strategia, fatta propria anche nel Piano strutturale, pertanto sembra che l'osservazione non abbia correttamente compreso le scelte del RU adottato, che di seguito si riepilogano:

a) le previsioni di Rigomagno Scalo e Carpineta (Scrofiano) non rivestono carattere di potenziamento strategico, limitandosi all'individuazione di un lotto interstiziale (Rigomagno Scalo) ovvero all'ampliamento in funzione di riqualificazione di un'attività produttiva esistente (Carpineta);

b) inoltre, sotto profili disciplinari è opportuno constatare che le addizioni previste dal RU non concretizzano potenziamento esterno al sistema provinciale individuato dal PTC, configurandosi come interventi di rilevanza locale. Anzi, il Regolamento urbanistico è sul punto del tutto rispettoso del PTC, concentrando le previsioni di reale potenziamento – soprattutto produttivo – nei centri di Sinalunga e Bettolle, identificati dal PTC come cardini del sistema urbano provinciale;

c) in ogni caso, in sede di approvazione del RU si procede ad una riduzione delle previsioni relative a Rigomagno Scalo (dove vengono eliminate le previsioni TR07b e TR07c, già conseguenti a trascinamento dal previgente PRG) e di Carpineta (o Scrofiano, dove viene eliminata una previsione di area di trasformazione residenziale – TR05a).

Si ritengono pertanto del tutto sostanziate dal RU in approvazione le strategie territoriali perseguite dal PTC.

11. La Provincia di Siena assume possibili profili di incoerenza tra il RU adottato e le strategie del PTC laddove l'atto di governo del territorio potenzia l'area produttiva a Pieve (indicata invece dallo strumento della pianificazione quale area produttiva di interesse locale).

*In accoglimento parziale dell'osservazione, il RU in approvazione elimina numerose previsioni di trasformazione (TR02m**, TR02n**, TR02l*, TR02g*TR02h*) interne al tessuto produttivo, che sono ricondotte alla mera disciplina del tessuto produttivo esistente (pur con la precisazione che l'art. 54 NTA consente comunque lo sfruttamento di un'eventuale capacità residua del PRG). L'Ente pianificatore intende peraltro evidenziare che il tessuto produttivo a Pieve assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale: sussiste un costante fabbisogno di insediamenti produttivi a ridosso del centro di Sinalunga e lungo l'asse viario della provinciale, non suscettibile di soddisfacimento con le*

sole, modeste aree residue del PRG previgente. L'Amministrazione comunale fa inoltre presente che trattasi di aree interstiziali ai tessuti produttivi ovvero, nel caso del TR02e, di appezzamento comunque intercluso tra viabilità di grande scorrimento preesistente ed il tessuto produttivo consolidato, mentre nell'ipotesi TR02c si tratta di un'area collocata tra il tessuto produttivo preesistente, le attrezzature sportive, il tracciato ferroviario Sinalunga Arezzo e il raccordo Siena Bettolle. Le previsioni adottate, pertanto, non configurano nuove espansioni del territorio urbanizzato in territorio rurale, bensì concretizzano ricuciture e completamento dei margini urbani, attestandosi sulle infrastrutture esistenti. A tale ultimo proposito, si fa presente che le due aree TR02c e TR02e sono funzionali ad un'obiettivo riqualificazione del margine urbano ed al miglioramento della viabilità, concorrendo alle dotazioni pubbliche dei due contesti, con particolare riferimento all'asse viario ed al potenziamento del preesistente centro sportivo. E' opportuna anche la constatazione che le ricuciture ed i completamenti previsti dal RU approvato interessano aree per molte parti già oggi occupate da depositi e piazzali di stoccaggio. Si segnala inoltre l'adeguatezza della rete infrastrutturale esistente, come peraltro nella stessa osservazione (rigo 4). Per tali ragioni, la richiesta della Provincia può obiettivamente solo in parte essere accolta attraverso lo stralcio, già richiamato, delle previsioni TR02m**, TR02n**, TR02l*, TR02g*TR02h*.

12. La Provincia richiama il vigente PTC nella parte in cui "orienta ad ancorare la crescita produttiva" nell'area di Bettolle, quale ambito produttivo di interesse provinciale.

L'Amministrazione comunale ha inteso recepire l'indicazione strategica del PTC, prevedendo sostanziale potenziamento del sistema produttivo e commerciale di Bettolle. Appare sufficiente in questa sede il richiamo alle quantità previste dal RU approvato per Bettolle, che risulta – con le previsioni in approvazione – quasi sostanzialmente saturo:

27.000 mq di SUL con funzione produttiva

4.500 mq di SUL con funzione commerciale.

OSSERVAZIONE REGIONE TOSCANA

Analogamente alla Provincia, anche la Regione Toscana osserva su alcuni profili del RU adottato relativi principalmente ai perimetri dei centri e delle aree urbane, e alla rilevanza nei confronti della disciplina paesaggistica regionale di parte delle previsioni di trasformazione o recupero.

1. Un primo aspetto riguarda la perimetrazione delle aree urbane, richiesto al fine di distinguere tra perimetrazione aggiornata dei centri abitati e delle aree urbane.

La richiesta è condivisa, mediante la specificazione, nell'ambito del quadro conoscitivo e del corpo delle NTA, del perimetro dei centri abitati ai sensi dell'art. 55, comma 2, lett. b), L.R. 1/2005. Viene inoltre chiarito nel corpus normativo del RU che l'attuale perimetro delle aree urbane, di cui all'art. 49 NTA, comprende anche le aree di addizione urbana esterne agli insediamenti esistenti di cui all'art. 55, comma 4, lett. a) l.r. 1/2005, nonché quelle di completamento di cui all'art. 55, comma 2, lett. d), stessa legge. E' a tal proposito opportuno evidenziare che il Regolamento urbanistico di Sinalunga è approvato ai sensi della legge 1/2005 (art. 231 l.r. 65/2014): come noto, l'art. 55 della legge 1/2005 ricomprende nel perimetro delle aree urbane tanto gli insediamenti esistenti, quanto le addi-

zioni e le espansioni dei tessuti. Per la stessa ragione (approvazione in vigore della legge 1/2005) il RU di Sinalunga non recepisce la perimetrazione del territorio urbanizzato ex art. 4 e 25 l.r. 65/2014. Tuttavia, al fine dell'esercizio in futuro dell'eventuale ius variandi da parte dell'Ente, è introdotta – attraverso specifico aggiornamento del quadro conoscitivo del Piano strutturale – nello strumento della pianificazione territoriale espressa perimetrazione del territorio urbanizzato ex art. 224 l.r. 65/2014.

2. La Regione richiede anche una valutazione sulle pressioni del traffico veicolare conseguenti alle nuove previsioni insediative, ai sensi dell'art. 9, comma 7 ed 8 del PIT all'epoca adottato.

In proposito, è opportuna la constatazione che il RU in approvazione decrementa sensibilmente, anche in accoglimento delle osservazioni della Regione e della Provincia (cfr. infra) i dimensionamenti delle nuove previsioni: è quindi plausibile un deciso miglioramento, anche sotto il profilo dei carichi veicolari, delle pressioni conseguenti alle previsioni approvate. In ogni caso, gli ambiti di trasformazione più significativi che il RU introduce sono tutti accompagnati dalla contestuale previsione di realizzazione, a carico del privato realizzatore, delle infrastrutture viarie occorrenti.

3. Nei confronti delle specifiche previsioni di trasformazione o recupero vengono sollevati aspetti relativi alla coerenza con la disciplina di tutela paesaggistica:

TR01a - la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione dell'edificazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e conseguentemente la SUL anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione. Si segnala inoltre che la superficie della TR dedicata alla nuova edificazione non è interessata dal perimetro di maglia fitta quale riconosciuta dal RU.

TRo1d – la previsione è in aderenza al tessuto esistente: si condivide, tuttavia, l'esigenza di contenere la proliferazione, riducendo la perimetrazione del piccolo ambito e di conseguenza la capacità edificatoria, pressoché dimezzata anche in esito a sopralluogo con l'istruttore della Regione.

TR03b – La previsione è interclusa all'interno del tessuto urbano e intimamente connessa alla realizzazione di dotazioni per la sosta pubblica, fortemente carenti nell'area: si condivide, tuttavia, l'esigenza di salvaguardia dei caratteri di pregio esistenti introducendo nella relativa scheda specifiche discipline di tutela delle emergenze sussistenti all'interno dell'area (terrazzamenti e gradoni).

TR03f – Si accoglie la richiesta condividendone il merito in relazione al pregio dell'oliveto, stralciando la previsione conseguente a trascinamento dal previgente PRG.

TR07b e TR07c - Al fine di escludere il rafforzamento del policentrismo insediativo di Palazzolo (o Rigomagno Scalo), in accoglimento dell'osservazione della Provincia e della Regione, le previsioni TR07b e TR07c* sono stralciate. Conseguentemente è ridotto il perimetro del centro abitato.

TR02c e TR02e – la Regione richiede di rivalutare le previsioni alla luce del canone di contenimento di consumo di suolo in edificato. Premesso che il RU in approvazione decurta sensibilmente, anche in accoglimento delle osservazioni della Provincia di Siena e della Regione Toscana, i carichi già conseguenti all'atto di governo del territorio a suo tempo adottato, è opportuno il rilievo che il tessuto produttivo a Pieve assume un ruolo strategico per l'intero territorio comunale: sussiste un costante fabbisogno di insediamenti produttivi a ridosso del centro di Sinalunga e lungo l'asse viario della provinciale, non suscettibile altrimenti di soddisfacimento con le sole, modeste aree residue del PRG previgente. L'Ente pianificatore fa inoltre presente che trattasi, nel caso del TR02e, di appezzamento comunque intercluso tra viabilità di grande scorrimento preesistente ed il tessuto produttivo consolidato, mentre nell'ipotesi TR02c si tratta di un'area collocata tra il tessuto produttivo preesistente, le attrezzature sportive, il tracciato ferroviario Sinalunga Arezzo ed il raccordo Siena Bettolle. Le previsioni

adottate, pertanto, non configurano nuove espansioni del territorio urbanizzato, bensì concretizzano ricuciture e completamento dei margini urbani. A tale ultimo proposito, si fa presente che le due aree TR02c e TR02e sono funzionali ad una obiettiva riqualificazione del margine urbano ed al miglioramento della viabilità, concorrendo alle dotazioni pubbliche dei due contesti, con particolare riferimento all'asse viario ed al potenziamento del preesistente centro sportivo.

RQ05a – L'osservazione richiede di esplicitare le consistenze degli edifici esistenti, ed in parte qua accolta mediante specificazione nell'apposita scheda. Con riferimento alle tutele paesaggistiche ed ambientali, viene ridotta l'ampiezza dell'area e il quantitativo di incremento ammesso attraverso una nuova perimetrazione e la concessione di SUL in ampliamento pari a 2500 mq di sul (oltre l'esistente). Si ribadisce che il tessuto appartiene al centro abitato di Carpineta, non presentando i caratteri del territorio rurale: tuttavia, si inserisce apposita disciplina di tutela nella relativa scheda normativa, condividendo l'esigenza verso la qualità e sostenibilità indicata nell'osservazione.

RQ03a – Si tratta di un ambito discontinuo che il RU adottato ha inteso disciplinare in maniera unitaria anche al fine della realizzazione di adeguamenti del sovrappasso autostradale. In accoglimento (parziale) delle osservazioni proposte (dalla Provincia di Siena, dalla Regione e dai privati interessati) si ritiene opportuno scomporre l'ambito in quattro distinte aree (una RQ03 a e tre TR – TR03m; TR03i; TR03l) con proporzionale redistribuzione delle quantità e specifica disciplina d'uso. Tra le destinazioni ammesse nelle aree TR viene inserita la media struttura di vendita. Conseguentemente, viene meno la previsione di adeguamento del sovrappasso autostradale, non più sostenibile. Anche in questo caso, in accoglimento dell'osservazione della Regione viene specificata nell'apposita scheda la quantità preesistente stimata ed inserita apposita disciplina di tutela nella relativa scheda normativa, condividendo l'esigenza verso la qualità e sostenibilità indicata nell'osservazione.

RQ03b – La Regione richiede una espressa motivazione della riconferma della risalente previsione del PRUSST. A tal proposito, si conferma che trattasi di area prevista dal previgente PRG, in recepimento del PRUSST. Si segnala inoltre che, in accoglimento della richiesta della Provincia di Siena, il RU in approvazione porta una sostanziale riduzione dei quantitativi (da 7400 a 700 mq di SUL) ed una specificazione del recupero di superficie esistente (350 circa) da quella di progetto.

4. La Regione Toscana richiede di esplicitare i criteri ex art. 15 del PIT 2009 e ex art. 18 septies l.r. 28/2005 circa la previsione di medie o grandi strutture di vendita

E' opportuna in proposito la constatazione che il RU di Sinalunga non prevede alcuna nuova grande strutture di vendita (ancorché conseguente ad interventi di riuso), né medie aggregate alle prime equiparate: pertanto, non si rivelano dovute le verifiche che le previsioni normative, anche sopravvenute e comunque compatibili con la sentenza Corte Cost. 165/2014, impongono alle grandi strutture di vendita od alle medie equiparate; né è dovuta la concertazione interistituzionale che l'art. 15 del previgente PIT imponeva alle sole previsioni di grandi strutture di vendita.

Ciò premesso, l'art. 53 delle NTA contiene un riferimento alle "grandi strutture di vendita"; in quanto prende atto delle funzioni già esistenti. L'art. 54 NTA viene modificato, escludendo il commerciale relativo a medie strutture di vendita e grande distribuzione, condividendo i rilievi dell'osservazione.

Si segnala, per completezza, che in sede di approvazione del RU, in accoglimento di alcune osservazioni, vengono introdotte sei nuove previsioni di medie strutture di vendita.

Si fa infine presente che:

a) l'art. 15 del previgente PIT si riferiva ai soli strumenti della pianificazione territoriale, mentre il RU in corso di formazione è atto di governo del territorio in attuazione di vigente Piano strutturale;

b) l'art. 30 del PIT- PPR approvato con deliberazione n. 58 del 30 marzo 2015 impone le verifiche richiamate nell'osservazione solamente in riferimento alle grandi strutture di vendita, non anche alle medie.

5. La Regione Toscana richiede un espresso dimensionamento per la funzione agricola: analoga richiesta della Provincia è stata accolta prevedendo apposito dimensionamento.

6. La Regione Toscana presenta inoltre contributi tecnici di settore rispettivamente relativi a:

a) *Disciplina del territorio rurale*

Art.85- Aree a prevalente funzione agricola

Art.90- Tessitura agraria

Art.93- Edifici ad uso abitativo

Art.99- Rifugi di squadre di caccia

Art.104- Recinzioni

Art.106- Programma aziendale pluriennale di miglioramento ambientale

Art.107- Programma aziendale pluriennale di miglioramento ambientale con valore di piano attuativo.

b) *Area di coordinamento ambiente, energia e cambiamenti climatici*

c) *Uso delle risorse idriche*

Premesso che in sede di controdeduzioni alle osservazioni pervenute si è proceduto alla sostanziale riorganizzazione delle Norme adottate per quanto attiene la disciplina del territorio agricolo al fine di renderle coerenti con la sopravvenuta legge 65 e con il relativo nuovo regolamento anche se ancora in fase di bozza, e considerato che i contributi pervenuti sopra ricordati facevano necessariamente riferimento alle norme adottate e al quadro disciplinare allora vigente, l'Amministrazione ha inteso tenere pienamente conto dei contributi, reinquadrandone i contenuti nel nuovo testo.

Analogo accoglimento riguarda il punto 2 mentre per il punto 3 si fa necessariamente riferimento ai pareri acquisiti dai gestori in sede di Piano strutturale e alla conseguente normativa di Regolamento urbanistico. In particolare le aree di servizio per la raccolta differenziata e degli inerti sono ricomprese all'interno delle attrezzature per servizi pubblici e/o di interesse comune (aree standard) e se ne fa esplicito riferimento all'interno dell'art. 68 delle Norme per l'attuazione.

I principali ulteriori aspetti considerati dalle osservazioni e relative controdeduzioni

Le osservazioni e le controdeduzioni sopra riportate toccano, come detto, per i temi trattati. Aspetti paradigmatici dell'intero impianto del Regolamento urbanistico capaci di indirizzare molte controdeduzioni alle osservazioni dei privati. Tali temi riguardano infatti profili caratterizzanti della pianifica-

zione di livello comunale in Toscana quali il contenimento del consumo di suolo agricolo, la tutela paesaggistica, il contenimento dei dimensionamenti, il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole, la qualità degli insediamenti esistenti e proposti.

Gli elementi innovativi dedotti dal mutato contesto legislativo, pianificatorio e regolamentare si sono sostanziati in modifiche coerenti con l'impianto adottato relative a:

1- Una definizione aggiornata con la LR65/14 e con il Testo Unico per l'edilizia delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente. Conseguentemente si sono dovute riformulare le associazioni tra categorie di intervento e classe di valore degli edifici;

2- Il riferimento al Regolamento 64/R della Regione Toscana contenente la definizione unificata dei parametri urbanistici, già sostanzialmente utilizzato nel Regolamento urbanistico adottato, in quanto all'epoca era disponibile come proposta tecnico-scientifica, è stato ora sviluppato integralmente nella versione proposta per l'approvazione;

3- L'intero corpo normativo dedicato al territorio agricolo è stato riorganizzato tenendo conto delle disposizioni in materia della LR65/14, traguardando anche le bozze del nuovo regolamento di attuazione per il territorio agricolo;

4- In quanto adottato precedentemente alla entrata in vigore della LR65/14, il Regolamento Urbanistico di Sinalunga non è tenuto alla definizione del perimetro del territorio urbanizzato. Tuttavia nell'ambito dell'accoglimento delle osservazioni di Regione e Provincia relative alla perimetrazione di centro abitato e di area urbana, e tenuto conto che né il Piano strutturale né il Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Siena contengono la definizione cartografica della aree a prevalente e ad esclusiva funzione agricola, il perimetro dell'area urbana può essere assunto come discrimine nei confronti del territorio agricolo.

Ulteriori modifiche apportate in virtù dell'accoglimento di osservazioni riguardano:

a. In relazione alla definizione dei diversi tessuti insediativi o dei diversi ambiti del territorio aperto, il Regolamento urbanistico adottato conteneva un elenco delle funzioni ammesse in quel tessuto o in quell'ambito. Si è ritenuto migliorativo del documento adottato l'accoglimento delle osservazioni che sottolineavano l'assenza in tali elenchi di alcune funzioni ritenute certamente compatibili. La scelta che si ritiene di chiarezza e di più agevole gestione è stata di passare dall'elencazione delle funzioni consentite (con evidente rischi di omissioni) alla elencazione delle funzioni non consentite.

b. La disciplina della perequazione urbanistica contenuta nelle Norme del Regolamento Urbanistico adottato e accompagnata da una specifica relazione illustrativa dei principi e dei metodi adottati, è stata oggetto di numerose osservazioni che in buona sostanza ne hanno evidenziato il carattere eccessivamente oneroso. In effetti è sembrato necessario riconsiderarne alcuni parametri anche alla luce del quadro economico attuale e della particolare acutezza della crisi nel campo dell'edilizia residenziale e dell'edilizia in genere. Fermo restando l'impianto assunto (indici di utilizzazione territoriale), sono state ridotte le percentuali di aree da cedere gratuitamente al comune nell'ambito delle aree di nuova edificazione (Aree di trasformazione TR) e individuate forme di monetizzazione secondo casistiche definite. Conseguentemente alle semplificazioni introdotte, il documento PER01 "Applicazione del principio perequativo nella formazione del Regolamento Urbanistico" contenente articolate procedure metodologiche e tabelle di calcolo risulta superfluo tra gli elaborati proposti all'approvazione. Una sintesi degli aspetti mantenuti è formulata all'interno del TITOLO XIII – Disciplina della valutazione degli effetti e della perequazione urbanistica delle Norme pertanto l'elaborato PR01 è eliminato dagli elaborati costitutivi il Regolamento Urbanistico in approvazione.

c. La vasta area prevalentemente produttiva denominata Le Persie, presenta un assetto estremamente rarefatto alternato ad aree dense. Molte osservazioni hanno rilevato la necessità di considerare tali tessuti come tessuti di completamento industriale e artigianale ripristinando gli indici esistenti nel previgente Piano regolatore generale. In accoglimento sostanziale di tali istanze si è proceduto alla eliminazione delle aree di trasformazione produttiva previste nello strumento adottato e alla introduzione di regole e parametri inerenti il completamento.

d. Alcune osservazioni e in particolare quella di un'associazione ambientalista hanno sottolineato la mancanza della previsione di una rete ciclabile estesa almeno all'area pianeggiante della Pieve e dei suoi dintorni. L'istanza è stata valutata positivamente introducendo in cartografia un apposito segno grafico che tuttavia deve essere inteso come indicativo di una traiettoria piuttosto che della specifica opera pista ciclabile. L'efficacia operativa di tale indicazione è subordinata a specifici studi e conseguenti definizioni progettuali necessarie alla verifica delle geometrie stradali e delle opere necessarie a mettere in sicurezza i tracciati promiscui. I tratti di pista ciclabile inseriti all'interno delle Aree di trasformazione sono ricompresi invece nella attuazione delle rispettive TR.

e. Il perseguimento dei requisiti APEA così come definiti dal Regolamento 74/R ipotizzato in sede di elaborazione del Regolamento urbanistico rispondente anche ad una precisa iniziativa sperimentale da parte della provincia di Siena nell'ambito della Pieve, si è rivelato non proponibile in quanto tale area ricadeva in pericolosità elevata. In subordine nello strumento adottato è stato formulato, all'interno delle prescrizioni contenute nelle schede di indirizzo progettuale in aree produttive, l'obiettivo del perseguimento dei criteri minimi APEA così come definiti nella apposita delibera regionale 1245/2009. Numerose osservazioni hanno rilevato la difficoltà di rispettare tali prescrizioni in presenza di aree molto piccole e di una estrema frammentazione proprietaria unita alla piccolissima dimensione delle aziende. In sede di valutazione delle osservazioni è stata ritenuta valida la motivazione addotta eliminando il riferimento ai requisiti; anche semplificati; delle aree APEA. Una valutazione delle dinamiche insediative e ambientali nel settore saranno comunque possibili in sede di monitoraggio anche avvalendosi della apposita piattaforma messa a disposizione dalla Regione Toscana.

f. Gli elaborati cartografici del Regolamento urbanistico adottato contenevano la perimetrazione con apposito segno grafico dei vincoli ex lege e di quelli da decreto vigenti nel territorio comunale. Essendo nel frattempo intervenuto il PIT/PPR si è ritenuto utile, per evitare possibili discrasie e per facilità di gestione, eliminare tali perimetri dalle carte del Regolamento urbanistico rinviando a quelli contenuti nel PIT/PPR.

Ulteriori aspetti oggetto di specificazione

1 -Un tema sensibile nell'impianto di un Regolamento urbanistico è quello del dimensionamento e soprattutto delle modalità di calcolo per individuare il "prelievo" da operare nei confronti dello stanziamento contenuto nel Piano strutturale. Il Piano strutturale di Sinalunga contiene già nelle sue norme un dispositivo per impedire che tutto o quasi il dimensionamento del piano valido a tempo indeterminato sia "speso" già nel primo strumento operativo. Tale limite quantitativo è fissato nella misura del 35% calcolato sul dimensionamento totale del Piano strutturale (e non per singola UTOE) ritenendo fondamentale riservare al Regolamento Urbanistico (vedi regolamento regionale 3/R) le scelte localizzative e i dimensionamenti conformativi. A questo proposito occorre ricordare infine che le quantità di SUL da prelevare dal dimensionamento del Piano strutturale in quanto derivanti da deruralizzazioni, sono da computare a carico del dimensionamento residenziale globale comunale secondo il principio della prevenzione temporale.

2. Nell'ambito delle modifiche apportate agli elaborati adottati in seguito all'accoglimento (parziale o totale) delle osservazioni pervenute, sono state anche apportate limitatissime modifiche o rettifiche agli elaborati grafici. Tali modifiche restano comunque nei limiti degli adattamenti necessari al cambiamento di scala (da 1/10.000 a 1/2.000) che consente una lettura più precisa dei segni fondiari distinti in cartografia.

3. La LR 65/14 all'art.121 disciplina puntualmente la fattispecie attuativa del Progetto unitario convenzionato, già introdotta nel Regolamento urbanistico adottato di Sinalunga. Al medesimo articolo si precisa che tale modalità attuativa è tuttavia ammissibile esclusivamente quando l'intervento, pur complesso, interessi aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria. In questo senso nelle norme in approvazione è stata introdotta tale specificazione che limita il ricorso al Progetto unitario convenzionato alla presenza attestata delle opere di urbanizzazione primaria stabilendo al contempo la necessità della redazione del piano attuativo in caso contrario.

4. In sede di revisione delle Norme tecniche di attuazione a seguito delle osservazioni pervenute, si è ritenuto opportuno introdurre l'art. 11bis - Deroghe al D.M. 2 aprile 1968, n.1444 in quanto la sopravvenuta legge regionale 65/14 ammette con l'art. 140 la possibilità di disciplinare i casi in cui è possibile operare in deroga al DM1444/68 per quanto concerne le distanze tra fabbricati e la possibilità di monetizzazione a compensazione delle dotazioni di standard non reperibili.

Facendo seguito ai numerosi incontri intercorsi con l'Amministrazione Provinciale e finalizzati alla valutazione concertata degli aspetti normativi da introdurre in fase di approvazione del R.U. relativamente alla disciplina di tutela dei BSA e delle loro pertinenze, l'area Governo del Territorio, con nota prot. n. 22114 del 13.11.2015, ha richiesto la convocazione della Commissione Provinciale BSA di cui all'art. 13.14 della disciplina del PTCP.

La Commissione Provinciale BSA, riunitasi in data 23.11.2015, ha valutato le proposte avanzate dall'amministrazione comunale, esprimendo parere favorevole condizionato all'accoglimento delle indicazioni contenute nel Verbale di Valutazione prot. n. 203032 Reg.int.n. 173/2015 e pervenuto al Comune con prot. n.22998 del 26.11.2015

Le indicazioni e le prescrizioni contenute nel suddetto Verbale sono state integralmente recepite negli elaborati normativi e cartografici del Regolamento Urbanistico da approvare.

I progettisti incaricati, di concerto con l'Area Governo del Territorio, hanno poi predisposto le proposte di controdeduzione alle osservazioni pervenute. Tali proposte sono state valutate dalla Commissione Urbanistica in qualità di organo consultivo del Consiglio Comunale.

Con Deliberazione C.C. n. 96 del 29.12.2015 il Comune ha quindi provveduto alla controdeduzione motivata di tutte le osservazioni pervenute al Regolamento Urbanistico adottato, sulla base del documento contenente le proposte tecniche di controdeduzione, disponendo che gli elaborati cartografici del Regolamento Urbanistico adottato, modificati a seguito dell'esame delle osservazioni e delle controdeduzioni alle stesse, fossero adeguati a cura dell'Area Governo del Territorio conseguentemente alle decisioni consiliari.

La Commissione per il Paesaggio, nella sua qualità di Autorità Competente per la VAS, ha quindi proceduto alla valutazione del Regolamento Urbanistico adottato, delle osservazioni pervenute, dei contributi degli Enti Competenti in materia ambientale, delle controdeduzio-

ni deliberate dal Consiglio Comunale e degli specifici contenuti del Rapporto Ambientale VAS e relativa sintesi non tecnica. Il lavoro istruttorio, in collaborazione con l'Area Governo del Territorio, è stato concluso con l'espressione del Parere motivato si cui all'art 26 della LR 10/2010.

Il Genio Civile Toscana Centro, valutati gli elaborati del Regolamento Urbanistico, ha ritenuto che le relative indagini geologiche siano state effettuate in sostanziale conformità a quanto prescritto dalle direttive tecniche contenute nell'allegato A del Regolamento 53/R del 25.10.2011, comunicando con nota prot. 4264 del 09.03.2016 l'esito positivo del controllo ai sensi dell'art. 9 dello stesso DPGR 53/R/2011.

Conseguentemente alle disposizioni della suddetta Deliberazione Consiliare n. 96 del 29.12.2015 ed in conformità con i contenuti dei pareri del Genio Civile e dell'Autorità competente per la VAS, i professionisti incaricati della redazione del Regolamento Urbanistico, della Valutazione Ambientale Strategica e delle indagini geologico tecniche, ai fini della loro definitiva approvazione, hanno depositato presso l'Area Governo del Territorio i seguenti elaborati:

- Tavole QC01 Rilievo del patrimonio edilizio esistente (inquadramento)
- Tavola QC02 Carta dei vincoli sovraordinata
- Tavola PR01 Disciplina del Territorio Rurale e definizione dei centri abitati
- Tavola PR01a Discipline di tutela paesaggistica e ambientale
- Tavole PR02 Disciplina degli insediamenti
- Tavole PR03 Classificazione del patrimonio edilizio esistente
- Tavola PR04 Disciplina del paesaggio e delle invarianti strutturali
- Tavola PR05 Programma abbattimento barriere architettoniche
- Tavola PR06 Schede normative aree TR e RQ
- Tavola PR07 Schede di indirizzo per la riqualificazione dello spazio pubblico
- Tavola PR08 Relazione generale
- Tavola PR09 Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole AGR01 Tessitura agraria - confronto PTCP/RU
- Tavole AGR02 Stato di fatto della tessitura agraria e connessioni ecologiche
- Tavola AGR03 Tessitura agraria e rete ecologica comunale - relazione metodologica
- Tavola ESP01 Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

- VAS: Rapporto Ambientale
- VAS: Sintesi non tecnica
- VAS: Schede di valutazione delle aree di Trasformazione TR e Riqualificazione RQ

- Carta delle aree a Pericolosità Geologica - Tav. GEO.09a
- Carta delle aree a Pericolosità Geologica - Tav. GEO.09b
- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (Dati storici inventariali) - Tav. GEO.11a
- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (Dati storici inventariali) - Tav. GEO.11b
- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione) - Tav. GEO.11.1

- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione) - Tav. GEO.11.2
- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione) - Tav. GEO.11.3
- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione) - Tav. GEO.11.4
- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione) - Tav. GEO.11.5
- Carta delle aree a Pericolosità Idraulica (da modellazione) - Tav. GEO.11.6
- Carta delle aree a Pericolosità Sismica Locale - Tav. GEO.11a
- Carta delle aree a Pericolosità Sismica Locale - Tav. GEO.11b
- Carta delle Fattibilità - Tav. GEO.01
- Carta delle Fattibilità - Tav. GEO.02
- Carta delle Fattibilità - Tav. GEO.03
- Carta delle Fattibilità - Tav. GEO.04
- Relazione Geologica e Schede di Fattibilità
- Relazione Idrologico Idraulica con allegati modelli idraulici
- Studio di Microzonizzazione Sismica di 1° livello:
 - Carta delle Indagini - Tav. 1
 - Carta delle Indagini - Tav. 2
 - Carta delle Indagini - Tav. 3
 - Carta delle Indagini - Tav. 4
 - Carta Geologico Tecnica - Tav. 1
 - Carta Geologico Tecnica - Tav. 2
 - Carta Geologico Tecnica - Tav. 3
 - Carta Geologico Tecnica - Tav. 4
 - Sezioni Litotecniche
 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - Tav. 1
 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - Tav. 2
 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - Tav. 3
 - Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica - Tav. 4
 - Relazione sullo Studio di Microzonazione Sismica di 1° livello con allegato fascicolo delle indagini

B2) ATTIVITA' INFORMATIVA

Ai sensi dell'art. 19 della L.R.T. 01/2005, il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga è stato connotato da una articolata attività informativa al fine della sua conoscibilità e della partecipazione pubblica, assicurando la conoscenza effettiva e tempestiva delle scelte e dei supporti conoscitivi relativi alle fasi procedurali di formazione, promuovendo, nelle forme e con modalità idonee, l'informazione a cittadini, tecnici e operatori, Enti e Associazioni.

Il complesso delle attività informative con cui si è garantita la partecipazione pubblica al processo di formazione del Regolamento Urbanistico, è contenuto nel Rapporto del Garante

della Comunicazione redatto ai sensi dell'art. 20 della L.R.T. 01/2005, al quale si rimanda.

C) VERIFICA DELLA CONFORMITA' DEL REGOLAMENTO URBANISTICO ALLA L.R.T. 1/2005 E AI SUOI REGOLAMENTI ATTUATIVI

Il progetto di Regolamento Urbanistico è stato redatto sulla base degli indirizzi programmatici degli organi di governo, delle indagini di approfondimento del quadro conoscitivo di P.S., della ricognizione delle prescrizioni del P.I.T.-P.P.R. e del P.T.C.P., delle valutazioni di carattere ambientale e nel rispetto dei principi di sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio.

Il Regolamento Urbanistico è stato elaborato in conformità con le norme legislative e regolamentari vigenti, ed in particolare nel rispetto di quanto previsto dall'art. 55 della L.R. n. 1 del 3 gennaio 2005, sia per i suoi contenuti programmatici, che per le metodologie utilizzate. Esso risulta inoltre conforme alla disciplina dei Regolamenti d'attuazione della suddetta Legge Regionale 1/2005 ed in particolare a:

- *Regolamento di Attuazione dell'art. 37, comma 3,: Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti. DPRG 9.02.2007 N. 2/R.*

- *Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V: DPRG 9.02.2007 N. 3/R.*

- *Regolamento di attuazione dell'art. 11, comma 5 in materia di valutazione integrata. DPRG 9.02.2007 N. 4R*

- *Regolamento di attuazione del Titolo IV, capo III (Il Territorio rurale), DPRG 9.02.2007 N. 5/R successivamente modificato con DPGR N 7/R del 09.02.2010.*

- *Regolamento di attuazione dell'articolo 62 in materia di indagini geologiche. D.P.G.R. 25 ottobre 2011, n. 53/R*

D) VERIFICA DELLE COERENZE INTERNE ED ESTERNE DEL R.U.

La valutazione della coerenza è stata svolta secondo quanto disciplinato dagli articoli 11 e 55 della L.R.T. 1/2005 ed è contenuta nel Rapporto Ambientale della VAS.

Ai fini della valutazione del Regolamento Urbanistico è stata effettuata:

- a) la valutazione di coerenza interna orizzontale e verticale;
- b) la valutazione di coerenza esterna del Regolamento Urbanistico con il:
 - Piano di Indirizzo Territoriale
 - Piano Paesaggistico Regionale
 - Programma Regionale di Sviluppo
 - Piano Regionale di Azione Ambientale
 - Piano di Indirizzo Energetico Regionale
 - Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

D1) COERENZA INTERNA ORIZZONTALE

La coerenza interna orizzontale, ovvero la compatibilità e/o la congruità che sussiste tra gli obiettivi, le azioni e i risultati del Regolamento Urbanistico, è stata verificata dall'apposita analisi contenuta nel Rapporto Ambientale, elaborato ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs 152/2006, dell'art. 24 della L.R.T 10/2010 e nei documenti del RU, ai sensi dell'art. 11 della L.R.T. 01/2005.

Dall'esame delle apposite analisi svolte risulta che ad ogni obiettivo corrispondono una o più azioni finalizzate. L'analisi di coerenza interna orizzontale evidenzia, pur nella complessità del Sistema Logico del RU, l'esistenza di una buona coerenza, intesa come linearità della catena Obiettivi-Azioni-Effetti dal momento che non si riscontrano interruzioni o anelli mancanti nella filiera pianificatoria. Tutti gli obiettivi del RU trovano concretizzazione in una o più azioni di carattere generale o specifico di UTOE ed ogni azione è a sua volta sostenuta da uno o più obiettivi.

D2) COERENZA INTERNA VERTICALE

L'obiettivo dell'analisi di coerenza interna verticale è di verificare se esistono delle incoerenze a livello di pianificazione comunale in grado di ostacolare il processo o il successo del Regolamento Urbanistico o se quest'ultimo, atto di governo, è in grado di perseguire ed attuare, mediante azioni concrete e localizzate le strategie individuate dallo strumento di pianificazione territoriale comunale. L'attività urbanistica ed edilizia, disciplinata dal Regolamento Urbanistico, deve essere supportata e coerente con i criteri, le strategie e gli obiettivi del Piano Strutturale.

Dall'esame delle apposite analisi svolte risulta che tutti gli obiettivi del PS sono perseguiti da obiettivi generali e/o specifici del RU e non si sono verificati casi di incoerenza o contrasto tra i due piani oggetto di analisi. Ne deriva pertanto un buon grado di coerenza ed una evidente continuità tra le strategie e le scelte di governo del territorio dei due strumenti urbanistici comunali.

D3) COERENZA ESTERNA VERTICALE

L'obiettivo della analisi di coerenza esterna è di verificare se esistono delle incoerenze a livello di pianificazione territoriale in grado di ostacolare il processo o il successo del Regolamento Urbanistico, in presenza delle quali si può presentare la necessità di decidere se modificare solo le proprie scelte oppure negoziare affinché tutti gli attori coinvolti in tali criticità, giungano ad accordi in grado di ridurre o annullare il grado di incoerenza.

- PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE

Ai fini dell'analisi di coerenza sono stati trattati separatamente i contenuti del PIT, quali la strategia che si prefigge di perseguire sull'intero territorio regionale, individuata e sintetizzata nei metaobiettivi e nei sistemi funzionali, e quelli del PPR riportati nella Scheda di Ambito n. 19 "Val di Chiana". Pertanto, sebbene il PPR sia una "componente" del PIT, l'analisi di coerenza tra il *Regolamento Urbanistico* ed il PIT è stata articolata in due parti:

- coerenza con i Metaobiettivi, con gli Obiettivi conseguenti e con i Sistemi funzionali del PIT;
- coerenza con gli obiettivi e le azioni PPR Scheda di Ambito n. 19 – *Val di Chiana*.

Dai dati desunti dalla matrice di coerenza (contenuta nel Rapporto Ambientale VAS) si può affermare che il RU è coerente con il PIT, fa propri alcuni obiettivi del Piano regionale ed in alcuni casi i suoi obiettivi ne sono di supporto e complementari.

Inoltre si evidenzia che:

- tutti gli obiettivi del RU sono coerenti con almeno un obiettivo conseguente o un sistema funzionale del PIT;
- ogni obiettivo del RU ha un grado di coerenza almeno di grado Medio con il PIT; questo significa che il RU recepisce le strategie del piano regionale sovraordinato sviluppandole e concretizzandole sul suo territorio.

• PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Le strategie del *Regolamento Urbanistico* sono state confrontate con gli *Obiettivi di qualità* e le *Azioni* riportati nella Sezione n. 3 della Scheda Ambito n. 19 – *Val di Chiana*.

Dai dati desunti dalla tabella di coerenza (contenuta nel Rapporto Ambientale VAS) si può affermare che il *Regolamento Urbanistico* ha una buona coerenza con il PPR e che fa propri gli obiettivi specifici riportati nella Scheda dell'Ambito 19 che interessano il territorio comunale di Sinalunga.

Dagli obiettivi e dalle azioni dal *Regolamento Urbanistico* emerge che le strategie legate alla riqualificazione, tutela e valorizzazione del patrimonio paesaggistico e storico architettonico sono perseguite dall'Amministrazione Comunale.

• PIANO REGIONALE DI AZIONE AMBIENTALE

Il PRAA toscano è il documento che comprende tutta la programmazione ambientale regionale e che si pone l'obiettivo di perfezionare il processo di convergenza tra gli strumenti della programmazione dello sviluppo e quelli del governo del territorio che hanno nella sostenibilità ambientale il denominatore comune.

Accostando i temi del PRAA agli obiettivi del RU e seguendo un criterio semantico e di complementarità è stato possibile eseguire la successiva verifica di coerenza. L'individuazione degli effetti strategico-ambientali significativi è effettuata attraverso l'analisi tabellare, uno

strumento operativo rivolto a fornire una rappresentazione sintetica dei risultati e dei processi di analisi.

Dai dati desunti dalla tabella di coerenza (contenuta nel Rapporto Ambientale VAS) si può affermare che gli obiettivi il Regolamento Urbanistico hanno un grado di coerenza medio/forte con i macroobiettivi del PRAA

- PIANO DI INDIRIZZO ENERGETICO REGIONALE

Il Piano di Indirizzo Energetico Regionale, PIER, è stato redatto in coerenza con la LR 39/2005 con l'obiettivo di orientare e promuovere la riduzione dei consumi energetici nonché l'innalzamento dei livelli di razionalizzazione di efficienza energetica della domanda come priorità strategica. Il piano ha peraltro come finalità generale il contenimento dei fenomeni di inquinamento ambientale nel territorio regionale con particolare riferimento alle risoluzioni assunte in occasione della conferenza di Kyoto del Dicembre 1997.

In riferimento al RU del Comune di Sinalunga, sono stati selezionati dal PIER un totale di due obiettivi specifici per l'analisi di coerenza, ovvero:

- n° 1 Ridurre del 20% i gas serra nel 2020;
- n° 2 Obiettivo al 2020: 20% dell'energia prodotta mediante l'impiego di FER ed incremento dell'efficienza energetica;
- n° 6 Migliorare il rendimento energetico degli edifici civili e degli impianti.

Dai dati desunti dalla tabella di coerenza (contenuta nel Rapporto Ambientale VAS) si può affermare che gli obiettivi il Regolamento Urbanistico hanno un grado di coerenza medio/forte con i suddetti obiettivi del PIER

- PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Il Rapporto Ambientale VAS ha effettuato l'analisi di coerenza del RU con il PTCP prendendo a riferimento gli Obiettivi Statutari e Strategici del PTCP riportati nel *Documento di Valutazione Integrata* del PTCP stesso. Si è ritenuto inoltre utile, ai fini della verifica di coerenza del RU con il PTCP di Siena analizzare e "confrontare" gli obiettivi del RU con quanto specificato, nello Statuto del PTCP in merito al Circondario Val di Chiana in cui ricade il Comune di Sinalunga.

Dalle tabelle di coerenze elaborate emerge che il grado di coerenza è buono sia con gli obiettivi generali Statutari e Strategici del PTCP sia con le politiche specifiche del Circondario della Val di Chiana; si evidenzia che gli obiettivi del RU sono coerenti e complementari con quanto stabilito nello Statuto e nella Strategia del Piano Provinciale e che non ci sono casi di contrasto tra gli obiettivi dei due Piani esaminati.

E) ATTESTAZIONE AI SENSI ART. 16 C. 1 E 2 DELLA L.R.T. 1/2005.

Il sottoscritto Arch. Raffaele Lepore, in qualità di Funzionario dell'Area di Governo del Territorio e Responsabile del Procedimento amministrativo per la formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, per quanto sopra relazionato

CERTIFICA

Ai sensi dell'Art. 16, comma 1, della L.R. Toscana 03.01.2005 n. 1, che il procedimento di formazione del Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, ai sensi dell'art. 55 della L.R. Toscana n° 1/2005, si è svolto nel rispetto delle norme legislative e regolamentari vigenti.
Inoltre

ACCERTA

Ai sensi dell'Art. 16, comma 2, della L.R. Toscana 03.01.2005 n. 1, che il progetto di Regolamento Urbanistico del Comune di Sinalunga, redatto ai sensi dell'art. 55 della L.R. Toscana n. 1/2005, risulta coerente con gli altri strumenti della pianificazione territoriale di riferimento di cui all' articolo 9 , e con gli ulteriori piani o programmi di settore vigenti, approvati dai soggetti istituzionalmente competenti.

Il Responsabile del Procedimento
Arch. Raffaele Lepore

*Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del TUDPR 445/2000 e D.Lgs. 82/2005 e smi*