

COMUNE DI CINIGIANO



REGOLAMENTO URBANISTICO

GIUGNO 2008



QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO
QUINQUENNALE

**R
U** |||



IL SINDACO
MARZIO SCHEGGI

CONSULENTE URBANISTA
COORDINATORE
PROF. ARCH. GIANFRANCO
GORELLI

IL RESPONSABILE DEL
PROCEDIMENTO
PER LA FORMAZIONE DEL P.S. E
DEL R.U.
DIRIGENTE DEL SETTORE
EDILIZIA ED URBANISTICA
GEOM. MASSIMO BOVINI

COLLABORATORE UFFICIO DI
PIANO
ARCH. ELISABETTA BERTI

IL GARANTE DELLA
PARTECIPAZIONE
MASSIMO CIPRIANI

ASPETTI GEOLOGICI:
PROF. PAOLO CANUTI
GEOLOGO PELLEGRINO INNOCENTI
ENGINEERING GEOLOGY SERVICE
SRL

FACILITATORE PER LA
PARTECIPAZIONE
ANDREA CALDELLI
CONTRIBUTI DI SETTORE

VALUTAZIONE DI INCIDENZA
DOTT. GIUSEPPE MONACI

IL RESPONSABILE DEL SETTORE
OPERE PUBBLICHE:
ING. PAOLO VITI
GEOM. CRISTINA CATOCCI

VALUTAZIONE INTEGRATA
ARCH. SILVIA VIVIANI





QUADRO PREVISIONALE STRATEGICO QUINQUENNALE

Premessa

Ci apprestiamo ad adottare il Regolamento Urbanistico: strumento davvero impegnativo, perché con esso sarà data valenza operativa alle principali strategie di sviluppo, di trasformazione e di riqualificazione dettate dal Piano Strutturale. Proprio le scelte contenute nel Piano Strutturale e la naturale propensione all'innovazione e alla sperimentazione, caratterizzano il nostro territorio.

Con il Regolamento Urbanistico avremo a disposizione uno strumento di governo del territorio di nuova generazione, che a differenza dei vecchi PRG potrà essere - ove necessario - rapidamente adeguato e orientato al mutare del quadro di riferimento economico e sociale: uno strumento capace di anticipare e governare le trasformazioni, non di subirne passivamente gli effetti, limitandosi - come spesso avveniva in passato - a contenere a posteriori (talora tardivamente) i possibili squilibri.

Con l'approvazione del Piano Strutturale si sono anche create le premesse indispensabili per concentrare il dibattito culturale e le attenzioni del territorio non solo, sulle esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio insediativo, paesaggistico e ambientale, ma anche e soprattutto su traiettorie di trasformazione innovative, contemporanee e sostenibili.

Il territorio e il suo governo sono il contesto dove innovazione, sviluppo, luoghi e cultura identitaria trovano equilibrio e il proprio comune denominatore, conciliando le aspettative di chi costruisce e accumula esistenze, affetti e anche conflitti.

Un buon governo del territorio, evoluto nella cultura, nella programmazione e nel coordinamento del sistema locale dei beni e del patrimonio, non può infatti non disporre di una specifica filiera normativa e procedurale.

L'essenziale è che essa costituisca "la soluzione" e non il "problema" per gli scopi che il territorio persegue. Occorre che le ragioni della legittimità degli atti (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico) si correlino con le ragioni delle scelte di governo e della loro efficacia.

Nel Regolamento Urbanistico accanto ad una mirata disciplina di gestione del patrimonio edilizio esistente (calibrata sulla base una approfondita campagna di rilevazione del costruito) assumerà pertanto un ruolo primario la disciplina delle



aree strategiche di trasformazione e/o riqualificazione puntando su segni architettonici contemporanei e di qualità per colmare il parziale deficit di funzioni pregiate e soprattutto per riscattare dall'indeterminatezza alcuni paesaggi urbani.

STRATEGIE

IL TEMA ABITATIVO

Non è un tema disgiunto dall'analisi dello sviluppo della città e soprattutto degli esiti della sua continua trasformazione.

In sostanza si tratta di tenere al centro delle politiche urbanistiche del territorio le problematiche del sistema abitativo perché non sarebbe una strategia di modernizzazione quella che non si ponesse l'obiettivo di dare soluzione alle necessità legate agli alloggi.

Nella disciplina del patrimonio edilizio esistente saranno individuate categorie di intervento edilizio che consentano, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche e formali dei singoli edifici, anche ampliamenti una tantum finalizzati a dare risposte alle giovani coppie e alle esigenze evolutive dei nuclei familiari.

E' questo un contesto in cui si rafforzano i diritti dei cittadini. Anche a questo settore, non sembri fuori luogo, il Regolamento Urbanistico dà un significativo contributo.

IL SISTEMA PRODUTTIVO

La definizione delle procedure per l'avvio dei lavori sull'area produttiva di Santa Rita è una delle questioni più importanti.

Il Regolamento Urbanistico disciplina accuratamente con apposite norme di riferimento i tessuti produttivi sul nostro territorio di tipo promiscuo consolidato.

Esso favorisce interventi di recupero e riutilizzo di spazi, definisce interventi che disegnano la maglia urbanistica.

Rende più flessibili le utilizzazioni degli edifici attraverso l'ampliamento delle destinazioni d'uso ammesse.





L'AMBIENTE

Il valore ambientale rappresenta quello più importante perché è un patrimonio non rinnovabile.

Il Regolamento Urbanistico salvaguarda il sistema collinare come paesaggio naturale e antropizzato che contiene pezzi di natura di grande valore, risorse rurali, rilevanti segni storici – culturali.

L'integrità di questo territorio non era scontato, ma, da tempo, è un elemento cardine delle politiche dell'Amministrazione comunale.

LE INFRASTRUTTURE

Il Regolamento Urbanistico definisce necessariamente gli interventi infrastrutturali necessari a supportare le trasformazioni programmate.

Particolare attenzione è rivolta agli adeguamenti viabilistici e alle dotazioni di parcheggio, sia quelli di valenza strategica che quelli legati alla risoluzione di problematiche localizzate.

LE AREE STRATEGICHE DI TRASFORMAZIONE E/O RIQUALIFICAZIONE DA METTERE IN ATTUAZIONE

Sono sette le nuove aree di trasformazione insediativa e quattro di riqualificazione insediativa e/o ambientale.

Gli interventi sono disciplinati da apposite schede – progetto in cui è previsto il relativo “prelievo” dal Piano Strutturale, dei dimensionamenti necessari e indicazioni sulla relativa disciplina di dettaglio.

La quantità di superficie utile lorda da prelevare dalle dimensioni massime previste dal Piano Strutturale per nuovi insediamenti non sarà omogenea per tutte le aree di trasformazione degli assetti insediativi ma avrà consistenze diversificate nelle varie aree individuate nei dei centri abitati

Il piano attuativo convenzionato è lo strumento giuridicamente appropriato che concretizzerà le previsioni e avrà nel Consiglio Comunale l'organo preposto all'approvazione.





Dopo l'adozione, così come è già stato fatto preventivamente, vi sarà un'ulteriore fase di informazione, di comunicazione, di riflessione complessiva e costruttiva sui contenuti dello strumento: con le istituzioni, con la popolazione, con i professionisti. Il Regolamento Urbanistico è un grande progetto di interventi e investimenti molto orientato sullo sviluppo delle funzioni, sull'innovazione normativa, sulla certezza dei contenuti.

ALLEGATO

TABELLA RIASSUNTIVA DEI PRELEVAMENTI DI SUPERFICIE UTILE LORDA PER
"NUOVI INSEDIAMENTI DAI DIMENSIONAMENTI DEL VIGENTE PIANO STRUTTURALE".

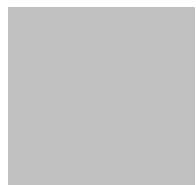


TABELLA RIEPILOGATIVA - NUOVI INSEDIAMENTI

U.T.O.E	A	B	C	TOTALE ALLOGGI (B+C)	D	E			ALLOGGI PREVISTI NEL REGOLAMENTO URBANISTICO
	ALLOGGI EQUIVALENTI PREVISTI NEL P.R.G	ALLOGGI EQUIVALENTI IN STRUMENTI URBANISTICI ATTUATI AL 31/12/2004	ALLOGGI EQUIVALENTI CONCESSI AL 31/12/2004		ALLOGGI EQUIVALENTI IN ZONE POSTE IN SALVAGUARDIA	DIMENSIONAMENTO P.S			
						GIA PREVISTI NEL P.R.G A-(B+C+D)	AGGIUNTIVI DI P.S	TOTALE (E+F)	
1. CINIGIANO PORRONA	203	-	5	5	138	60	-	60	14
2. MONTICELLO AMIATA CASTIGLIONCELLO BANDINI	130	-	60	60	-	70	-	70	10 MONTICELLO AMIATA + 4 CASTIGLIONCELLO BANDINI
3. SASSO D'OMBRONE POGGI DEL SASSO	188	40	19	59	58	71	-	71	6 SASSO D'OMBRONE + 5 POGGI DEL SASSO
4. PIANI ROSSI SANTA RITA	85	30	55	85	-	-	65	65	10
TOTALE	606	70	139	209	196	201	65	266	49

U.T.O.E n° 1 CINIGIANO - PORRONA

ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI			ATTREZZATURE E SERVIZI DI PROGETTO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE			ATTREZZATURE E SERVIZI (COME DA NORME P.S)		
Parcheggi	3891 mq	3.51 mq/ab	Parcheggi	1863 mq	1.68 mq/ab	Parcheggi	3878 mq	3.5 mq/ab
Verde	40540 mq	36.58 mq/ab	Verde	168925 mq	152.45 mq/ab	Verde	13850 mq	12.5 mq/ab
Attrezzature per l'istruzione	4108 mq	3.71 mq/ab	Attrezzature per l'istruzione	4108 mq	3.71 mq/ab	Istruzione	4.986 mq	4.5 mq/ab
Attrezzature di interesse collettivo	7352 mq	6.63 mq/ab	Attrezzature di interesse collettivo	7352 mq	6.63 mq/ab	Servizi	3878 mq	3.5 mq/ab
Totale standard	55891 mq	50.43 mq/ab	Totale standard	182248 mq	164.47 mq/ab	Totale standard	26592 mq	24 mq/ab

U.T.O.E n° 2 MONTICELLO AMIATA – CASTIGLIONCELLO BANDINI

ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI			ATTREZZATURE E SERVIZI DI PROGETTO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE			ATTREZZATURE E SERVIZI (COME DA NORME P.S)		
Parcheggi	4435 mq	7.09 mq/ab	Parcheggi	4467 mq	7.14 mq/ab	Parcheggi	2187.5 mq	3.5 mq/ab
Verde	53610 mq	85.77 mq/ab	Verde	4388 mq	7.02 mq/ab	Verde	7812 mq	12.5 mq/ab
Attrezzature per l'istruzione	1285 mq	2.06 mq/ab	Attrezzature per l'istruzione	1285 mq	2.05 mq/ab	Istruzione	2812 mq	4.5 mq/ab
Attrezzature di interesse collettivo	1350 mq	2.16 mq/ab	Attrezzature di interesse collettivo	1350 mq	2.16 mq/ab	Servizi	2187.5 mq	3.5 mq/ab
Totale standard	60680 mq	97.08 mq/ab	Totale standard	11490 mq	18.37 mq/ab	Totale standard	15000 mq	24 mq/ab

U.T.O.E n° 3 SASSO D'OMBRONE – POGGI DEL SASSO

ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI			ATTREZZATURE E SERVIZI DI PROGETTO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE			ATTREZZATURE E SERVIZI (COME DA NORME P.S)		
Parcheggi	2304 mq	3.70 mq/ab	Parcheggi	3473 mq	7.14 mq/ab	Parcheggi	2177 mq	3.5 mq/ab
Verde	57094 mq	91.79 mq/ab	Verde	7898 mq	7.02 mq/ab	Verde	7775 mq	12.5 mq/ab
Attrezzature per l'istruzione	237 mq	0.38 mq/ab	Attrezzature per l'istruzione	237 mq	2.05 mq/ab	Istruzione	2799 mq	4.5 mq/ab
Attrezzature di interesse collettivo	130 mq	0.20 mq/ab	Attrezzature di interesse collettivo	130 mq	2.16 mq/ab	Servizi	2177 mq	3.5 mq/ab
Totale standard	59765 mq	96.07 mq/ab	Totale standard	11738 mq	18.37 mq/ab	Totale standard	14928 mq	24 mq/ab

U.T.O.E n° 4 PIANI ROSSI – SANTA RITA

ATTREZZATURE E SERVIZI ESISTENTI			ATTREZZATURE E SERVIZI DI PROGETTO IN ATTUAZIONE DEL P.R.G. VIGENTE			ATTREZZATURE E SERVIZI (COME DA NORME P.S)		
Parcheggi	1341 mq	3.97 mq/ab	Parcheggi	4124 mq	12.23 mq/ab	Parcheggi	1179.5 mq	3.5 mq/ab
Verde	6876 mq	20.13 mq/ab	Verde	22648 mq	67.20 mq/ab	Verde	4212.5 mq	12.5 mq/ab
Attrezzature per l'istruzione	0 mq	0 mq/ab	Attrezzature per l'istruzione	0 mq	0 mq/ab	Istruzione	1516.5 mq	4.5 mq/ab
Attrezzature di interesse collettivo	99 mq	0.29 mq/ab	Attrezzature di interesse collettivo	2893 mq	8.58 mq/ab	Servizi	1179.5 mq	3.5 mq/ab
Totale standard	8225 mq	24.39 mq/ab	Totale standard	29665 mq	88.01 mq/ab	Totale standard	8088 mq	24 mq/ab

DATI DEMOGRAFICI

U.T.O.E	SUPERFICE U.T.O.E (Kmq)	POPOLAZIONE RESIDENTE(200 1) (n°)	U.T.O.E	SUPERFICE U.T.O.E (Kmq)	POPOLAZIONE RESIDENTE(2008) (n°)	
Piani Rossi - Santa Rita	Santa Rita	34	Piani Rossi - Santa Rita	Santa Rita	52	
	Santa Rita campagna	303		Santa Rita campagna	303	
	23,17	337	TOTALI	23,17	355	Incremento ab. 18
Cinigiano- Porrone	Cinigiano (cap.)	654	Cinigiano- Porrone	Cinigiano (cap.)	613	
	Cinigiano campagna	298		Cinigiano campagna	264	
	Porrone	29		Porrone	23	
	Porrone campagna	127		Porrone campagna	127	
	49,55	1108	TOTALI	49,55	1027	Decremento ab. 81
SASSO D'OMBRONE - POGGI DEL SASSO	Sasso d'Ombrone	298	SASSO D'OMBRONE - POGGI DEL SASSO	Sasso d'Ombrone	294	
	Poggi del Sasso	88		Poggi del Sasso	119	
	Sasso d'Ombrone campagna	125		Sasso d'Ombrone campagna	118	
	Poggi del Sasso campagna	111		Poggi del Sasso campagna	158	
	50,38	622	TOTALI	50,38	689	Incremento ab. 67
Monticello Amiata Castiglioncello Bandini	Monticello Amiata	337	Monticello Amiata Castiglioncello Bandini	Monticello Amiata	471	
	Castiglioncello Bandini	88		Castiglioncello Bandini	83	
	Monticello Amiata campagna	107		Monticello Amiata campagna	56	
	Castiglioncello Bandini campagna	93		Castiglioncello Bandini campagna	29	
TOTALI	38,51	625	TOTALI	38,51	639	Incremento ab. 14
TOTALI		2692	TOTALI		2710	Incremento ab. 18

UTOE 4 Santa Rita Piani Rossi		Standard urbanistici* *esistenti, di progetto, in strumenti attuativi vigenti	Standard prodotti nelle aree di trasformazione e riqualificazione (mq)			Totale standard prodotti (mq)	Totale standard prodotti ed esistenti (mq)	Fabbisogno complessivo sulla base del dimensionamento del PS	Standard residenziali RU (mq)	Bilancio (mq)		
			TR_06a	TR_06b	RQ_04a							
Tipologie standard	residenziali	verde	6180	829	4684	1772	7285	13465	4213	5680	7785	
		parcheggio	1898	278	275	1787	2340	4238	1180	1775	2463	
		istruzione	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		attrezzature di interesse comune	178	-	-	-	-	-	-	1180	1420	1420
		TOTALE	8256	1107	4959	3559	9625	17703	6573	8875		
	<i>in blu: standards in esubero</i> <i>in rosso: deficit standards</i>											
Tipologie standard	produttivo	Standard urbanistici esistenti	Standard prodotti nelle aree di trasformazione* (mq) *di progetto, in strumenti attuativi vigenti									
		verde	1127	6515								
		parcheggio	7245	2125								