



COMUNE DI MURLO

Provincia di Siena

Variante al vigente

REGOLAMENTO URBANISTICO

Modifiche e integrazioni a:

Relazione

VARIANTE al REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione

Modificata a seguito di osservazione accolta

Approvata con delibera n.....

del.....



Progetto

Dott. Arch. Luciano Messina

Dott. Arch. Roberto Alessio

Consulente per gli aspetti naturalistici e ambientali

Dott. Nat. Armando Galiboldi

Collaboratore

Dott. Arch. Francesco Sozzani

Il Sindaco

Dott. Antonio Loia

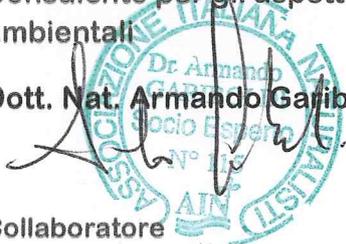
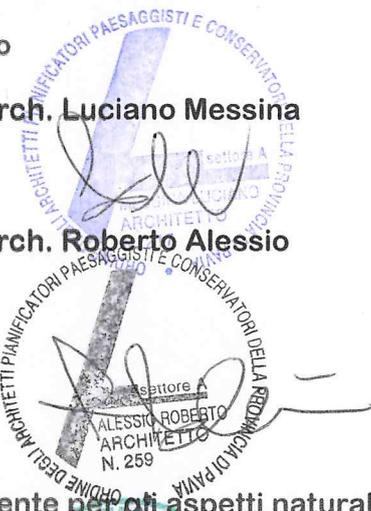
Il garante per l'informazione

Il segretario

Dott. Rossano Mancusi

Il Responsabile Unico del Procedimento

Dott. Piero Moricciani



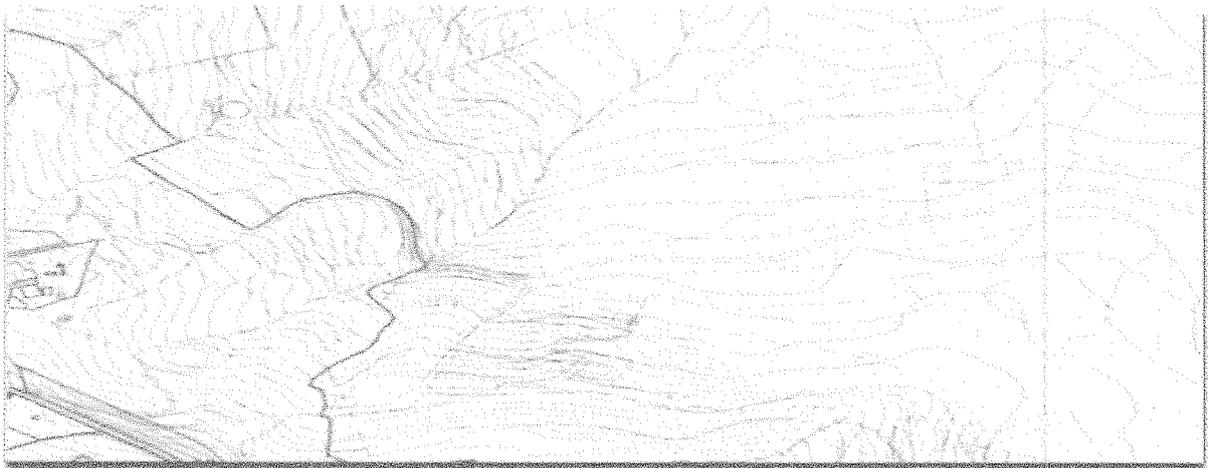
VARIANTE al REGOLAMENTO URBANISTICO

Relazione

Modificata a seguito di osservazione accolta

Approvata con delibera n.....

del.....



Progetto

Dott. Arch. Luciano Messina

Dott. Arch. Roberto Alessio

**Consulente per gli aspetti naturalistici e
ambientali**

Dott. Nat. Armando Gariboldi

Collaboratore

Dott. Arch. Francesco Sozzani

Il Sindaco

Dott. Antonio Loia

Il garante per l'informazione

Il segretario

Dott. Rossano Mancusi

Il Responsabile Unico del Procedimento

Geom. Piero Moricciani

PREMESSA

Il Regolamento Urbanistico (R.U.) rende operative con uno specifico apparato normativo e progettuale le scelte e le previsioni del Piano Strutturale (P.S.). Non necessariamente, tuttavia, tutte le scelte e le previsioni del P.S. devono essere incluse nel R.U.: o perché si tratta di scelte e previsioni che possono essere attuate direttamente con la disciplina del P.S. senza ulteriori specificazioni normative, o perché si tratta di scelte e previsioni ritenute non ancora mature o non particolarmente urgenti.

In questa prima fase il R.U., in particolare, non definisce dettagliatamente le previsioni e gli indirizzi del P.S. relative:

1) alla definizione del tracciato stradale Via dell'Agresto - Casa Franci per l'aggiramento della strettoia della Tagliata;

2) allo sviluppo di Casabianca - U.T.O.E. "4.1" - e del Doccio - U.T.O.E. "4.2";

3) alla definizione di norme per la formazione degli orti amatoriali;

perché ritenute non particolarmente urgenti ed è stato quindi stabilito di rimandare ogni decisione in proposito ad una fase successiva di definizione la R.U..

Per altro verso, la disciplina (indirizzi, prescrizioni, parametri, strumentazione prevista ecc.) definita dalle norme del P.S. per la salvaguardia e la tutela dei sistemi e sottosistemi territoriali, delle aree di pertinenza degli aggregati dei beni storici e architettonici e dei nuclei rurali, risulta sufficiente e non richiede ulteriori precisazioni normative salvo quelle necessarie per la definizione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree extraurbane, che, come indicato dal P.S. stesso, devono essere formulate dal R.U..

Escluso quanto sopra precisato il presente R.U. rende operative tutte le altre scelte che fanno parte delle previsioni del P.S. del Comune di Murlo e che riguardano fondamentalmente:

1) le aree dei centri urbani e le relative zone di influenza di Casciano e Vescovado individuate rispettivamente come U.T.O.E. "2.2" e U.T.O.E. "2.3" (art. 30 e 31 della normativa del P.S.);

2) l'aggregato di Bagnaia individuato come U.T.O.E. "2.1" (art. 29 della normativa del P.S.);

3) gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nelle aree urbane e nelle aree extraurbane comprese in tutto il territorio comunale, compreso il patrimonio edilizio risultante all'interno delle UTOE di Casabianca e del Doccio.

2

4) la predisposizione di specifiche norme per la definizione di modalità costruttive per la mitigazione degli effetti ambientali di piscine e campi da tennis; per salvaguardare i caratteri di ruralità del territorio.

1) U.T.O.E. "2.2" CASCIANO e U.T.O.E. "2.3" VESCOVADO**1.1) Dimensionamento abitativo**

Il dimensionamento abitativo delle due UTOE di Casciano e Vescovado è stato definito dal P.S. sulla base di una stima del fabbisogno e sulla base dello "sviluppo sostenibile del territorio" in termini di nuova edificazione e trasformazione. Il "disegno del piano", e quindi l'attitudine alla trasformabilità e la compatibilità con le risorse essenziali del territorio, viene assunto come elemento essenziale del dimensionamento.

Le volumetrie edilizie residenziali previste nelle due UTOE, calcolate dal P.S. (vedi Relazione del P.S. pag. 28 "Tabella degli incrementi residenziali") in base a 120 mc./abitante per i prossimi 10 anni, risultano dalla somma tra capacità insediativa residua del PdF confermata e le nuove previsioni di espansione definite dal P.S..

TABELLA 1 Previsioni del Piano strutturale

capacità residua PdF

confermata

previsioni del P.S. Totale delle previsioni

<u>U.T.O.E</u>	<u>CAPACITA' RESIDUA</u> <u>PDF CONFERMATA</u>	<u>PREVISIONI DEL P.S</u>	<u>TOTALE DELLE</u> <u>PREVISIONI</u>
----------------	---	---------------------------	--

	<u>MC</u>	<u>ABITANTI</u> <u>1=120 MC</u>	<u>MC</u>	<u>ABITANTE</u>	<u>MC</u>	<u>ABITANTE</u> <u>1=120 MC</u>
VESCOVADO	27.880	232	18.420	154	46.300	386
CASCIANO	27.310	228	41.320	344	68.630	572
Tot	55.190	460	59.740	498	114.930	958

Come si evince dalla tabella sopra riportata, le previsioni di nuova edificazione residenziale nei centri abitati di Vescovado e Casciano per circa una metà risultano dalla capacità residua del PdF (55.190 mc.) e per l'altra metà dalle previsioni del P.S. (59.040 mc.).

L'obiettivo strategico sotteso dal dimensionamento abitativo, concentrato esclusivamente nei due Centri abitati di Vescovado e Casciano, risiede nella volontà di presidiare e riqualificare il territorio urbano comunale (da cui la conferma della capacità insediativa residua del PdF) e di prospettare una significativa offerta di nuove abitazioni (nuove previsioni insediative del P.S.) a fronte dei più recenti fenomeni migratori della popolazione all'interno dell'hinterland senese.

3

Questa strategia è supportata:

- dalla accelerazione della crescita della popolazione residente nel comune di Murlo: nel periodo 1991/2001 la popolazione è passata da 1793 a 1912 abitanti - +119 abitanti in 10 anni; alla fine del 2003 gli abitanti residenti nel comune di Murlo risultano essere 2035 ovvero +123 unità in tre anni;
- dall'incremento della attuazione delle previsioni di edilizia residenziale nei centri abitati di Vescovado e Murlo: nel biennio 2000/2001 sono stati concessionari 5765 mc. ; nel biennio 2002/2003 sono stati concessionati 13.1452 mc. (dati risultanti dalle indagini di monitoraggio effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Murlo);
- dalla prossima attuazione del raddoppio della Siena-Grosseto e del completamento del raddoppio della Siena-Bettolle che consentiranno notevoli riduzioni dei tempi di spostamento in tutto l'Interland senese.

Oltre a definire il dimensionamento abitativo e non abitativo il P.S. :

- a- indica le nuove espansioni insediative (che il R.U. dovrà individuare, perimetrare e normare) e conferma tutte le aree residue di completamento ed espansione del PdF;
- b- indica la sequenza delle priorità da rispettare nella realizzazione degli interventi di edilizia residenziale.

1.2) Dal Piano Strutturale al Regolamento Urbanistico

Relativamente alle indicazioni del P.S. di cui alla lettera a) del punto 1.1) precedente, il R.U. distingue le zone di completamento del PdF confermate nelle quali è previsto l'intervento diretto (si tratta prevalentemente di lotti di piccola dimensione) da quelle (indicate con la sigla Paf) dove l'attuazione degli interventi edilizi è subordinata alla definizione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata. Tutte le aree del PdF confermate comprese in zone di espansione non ancora edificate sono anch'esse contrassegnate con la sigla PAF e gli interventi sono quindi possibili solo se subordinati ad un PUA di iniziativa privata o pubblica. Quasi tutti gli interventi di trasformazione e di nuova espansione residenziale previsti dal P.S. ad eccezione di due piccole zone C sottoposte a PAR (sigla che indica Piano Attuativo riferito ad aree edificabili previste dal P.S. e perimetrale dal R.U.) ed una zona B1 sita in località Casafranci, sono localizzati e definiti dal R.U. in specifici Schemi Direttori (SD: art. 18 delle NTA del R.U. medesimo) relativi ad Unità Minime di Intervento (UMI).

Gli Schemi Direttori sono riportati dettagliatamente nelle Schede-Norma di cui al Titolo VI "Interventi di trasformazione" delle N.T.A.: tutti gli interventi previsti nelle Schede-norma devono essere attuati tramite PUA di iniziativa privato o pubblica. Nelle Schede-norma sono

riportati gli estratti planimetrici delle tavole grafiche del R.U., i testi ed i dati urbanistici che riassumono le prescrizioni e gli indirizzi normativi per definire i PUA.

Complessivamente gli SD definiti negli articoli del R.U. sono diciannove:

- a) dieci sono riferiti ad aree di espansione residenziale (art. 45; 46; 49; 51; 55; 56; 57; 58;

59; 60);

b) uno è riferito ad interventi di recupero/ristrutturazione edilizia di un edificio esistente ed alla realizzazione di un nuovo edificio residenziale (art. 43);

c) sette sono riferiti a strutture ricettive, turistiche e commerciali (art. 42 e 50 per ampliamento alberghi esistenti; art. 48 e 53 rispettivamente ampliamento di campeggio esistente e realizzazione di un nuovo campeggio; art. 52 strutture turistico-ricettive-sportivecongressuali

della Tenuta di Bagnaia ; art 54 e 47 strutture turistico-commerciali);

d) uno è riferito all'ampliamento del canile comunale esistente (art 44).

In particolare, per quanto riguarda la nuova espansione residenziale, il P.S. consentirebbe complessivamente la realizzazione di 59.040 mc.; di questi il R.U., riepilogando, prevede:

- mc. 51.400 da attuare tramite PUA di iniziativa privata secondo gli SD di cui al punto a) precedente;

- mc. 1.000 per ampliamento di edificio esistente da recuperare secondo l' SD art. 43 di cui al punto b) precedente;

- mc. 3.800 da attuare in due piccole zone "c" tramite PUA (rispettivamente di 1.000 mc. e di 1.800 mc.) ed una zona B1 di 1.0000 mc. da realizzare tramite intervento diretto.

Il R.U. pertanto prevede in totale 56.200 mc dei 59.040 mc. previsti dal P.S. .

1.3) Ammissibilità delle azioni di trasformazione : Verifiche

Nelle tavole grafiche del P.S. intitolate "Valutazioni" (Tav. Va; Vb; Vc; Vd; Ve; Vf) sono segnalate aree e/o zone particolarmente "sensibili" (emergenze del paesaggio; pericolosità geologica ed idraulica; vulnerabilità degli acquiferi; ecc.) L' "ammissibilità" degli interventi di trasformazione localizzati in queste aree e/o zone è stata verificata in sede di formazione del R.U. mediante ulteriori, specifiche indagini e valutazioni di cui si rende conto di seguito.

Secondo i dati riportati nelle Tavole grafiche "Valutazioni" sopra richiamate risulterebbe che:

a) in alcune zone appartenenti all'ambito SIC sono localizzate, parzialmente o totalmente, le aree di trasformazione contrassegnate con la sigle SD XIV; SD XV; SD XVI; parte dell'area 5

del "Piano 167" vigente contrassegnato con la sigla PA8 e l'area contrassegnata con la sigle PAr sita ad Ovest della precedente area PA8;

b) in alcune zone a tessitura agraria a maglia fitta risultano localizzate, parzialmente o totalmente, le aree di trasformazione contrassegnate con le sigle SD V; SD X; SD XV; SD XVI; SD XIX ; PA8 (corrispondente ad un "Piano 167" vigente) e l'area contrassegnata con la sigla PAr ad Ovest dell' area PA8 precedente;

c) nelle aree di pertinenza degli aggregati di Casanuova e della Tagliata risultano rispettivamente inserite l'area P.I.P. vigente di Casciano (in avanzato stato di attuazione)

e le aree di trasformazione contrassegnate con la sigle SD XIV ed SD XV oltre una zona "C", una zona Bo ed un'altra zona "C" contrassegnata con la sigla PAF tutte e tre site lungo la strada per Montepescini.

d) in una zona agricola con terrazzamenti, nei pressi di Casciano risulta inserita un'area di trasformazione (ampliamento di un campeggio) contrassegnata con la sigla SD VII°:

Per quanto riguarda le "trasformazioni" di alcune zone dell'ambito SIC di cui alla lettera a) precedente è stata predisposta, ai sensi della L.R. 56/2000, una specifica "Relazione di Valutazione di Incidenza" (allegata alla presente relazione a cui si rimanda) nella quale si sostiene e si dimostra che l'attuazione degli interventi di trasformazione previsti non pregiudicano l'integrità del sito interessato in forza dei seguenti indicatori chiave:

Perdita di aree di habitat : "L'area interessa ha una superficie di circa sette ettari corrispondenti allo 0,18% della superficie complessiva del sito (3.758,9 ha.). La zona è già particolarmente antropizzata ed è continua con il centro abitato esistente. Essa non include nessuna delle caratteristiche di habitat che hanno portato all'istituzione del sito medesimo".
Frammentazione: "Non si causa nessun tipo di frammentazione. Siamo infatti sul margine del Sito. senza per altro che il suo limite coincida con particolari morfologie del terreno come fossi, terrazzi, coltivi o strade che lo facessero facilmente individuare. Con l'intervento proposto il perimetro verrà fatto collimare con fossette di raccolta delle acque, più facilmente determinabili sul terreno".

Perturbazione: "Questa zona è adiacente all'area urbana ed è costituita da terreni agricoli soggetti a operazioni colturali anche se ormai marginali e disomogenee. Essa non presenta nessuna delle emergenze vegetali e faunistiche che hanno portato alla istituzione del Sito e non comprende nessuna delle situazioni di criticità individuate nel Sito. Anzi, essa non è nemmeno in grado di consentire lo sviluppo delle specie di fauna e di flora tutelate dal SIC, perché è soggetta a periodiche lavorazioni e non può nemmeno essere assoggettata alle tutele della fauna e della flora di cui agli allegati B e C, come precisa l'art. 7 della L.R. 56/2000".

6

Cambiamento negli elementi principali del Sito: "Si tratta di consentire la crescita di un centro urbano esistente, le cui principali vie di accesso sono esterne al Sito e per il quale non sono necessarie nuove infrastrutture conseguenti all'ampliamento che è destinato solo a fini residenziali e non prevede insediamenti produttivi. L'ampliamento di Casciano nei prossimi dieci anni è di circa 500 abitanti. L'abitato di Casciano è distante da corsi d'acqua e non interferisce e non interferirà con il loro grado di naturalità. "

Per quanto riguarda le trasformazioni delle aree con tessitura agraria a maglia fitta di cui alla lettera b) precedente, si fa presente quanto segue:

- circa l'area contrassegnata con la sigla SD X - Casciano, Via della Bandita - si è potuto rilevare che parte della superficie di questa area è sistemata a vigneto specializzato e non

risulta "sul campo" essere un'area con tessitura agraria a maglia fitta come risulterebbe nelle Tavole "Valutazioni" allegate alla cartografia le P.S.;

- per quanto riguarda tutte le altre aree di trasformazione SD V; SD XV; SD XVI; SD XIX)si è potuto

rilevare che non risultano presenti le principali caratteristiche (sistemazioni idrauliche ed agronomiche) che connotano, secondo il PTC vigente, le tessiture agrarie a maglia fitta alle quali viene attribuito valore di "emergenza del paesaggio agrario" ed in proposito si fa presente quanto segue:

la classificazione delle zone agricole (così come la perimetrazione delle aree di pertinenza degli aggregati del territorio comunale di Murlo) è stata probabilmente definita nel PTC, attraverso la interpretazione di foto aeree o la lettura di cartografie risultanti da voli effettuati oltre dieci anni fa. Un periodo di tempo più che sufficiente per cambiare la fisionomia ed i connotati del paesaggio agrario in una fase di profonda trasformazione dei processi di produzione agricola e di sviluppo socio economico del mondo rurale : a distanza di più di dieci anni, quasi tutte le aree agricole confinanti con le aree di espansive edilizia previste a Casciano e Vescovado dal PdF, classificate dal PTC provinciale a "tessitura agraria a maglia fitta", manifestano i segni i tipici di destrutturazione delle aree agricole delle frange urbane così come definite dalle NTA del PTC medesimo al comma 1, dell'art. M3. E che questa situazione fosse già evidente nella fase di formazione del P.S. è dimostrato dalla tendenza del P.S. medesimo a rinviare al R.U. la valutazione del livello di trasformabilità delle aree agricole periurbane destinate alla edilizia residenziale.

Per quanto riguarda le trasformazioni dell'area di pertinenza dell'aggregato rurale di Casanuova e dell'aggregato della Tagliata di cui alla lettera c) precedente, si fa presente quanto segue:

- L'area di pertinenza dell'aggregato di Casanuova è stata perimetrata nel PTC e comprende, fra le altre, l'area di un P.I.P. vigente, in parte già edificato, compreso nel tornante formato dalle SP Crevole-Vescovado. Il P.S. rinvia al R.U. la ridefinizione del perimetro dell'area di

7
pertinenza dell'aggregato rurale di Casanuova: il presente R.U. esclude la parte di area dell'aggregato di Casanova perimetrata dal PTC che risulta sovrapposta all'area del P.I.P. sopra richiamato perché questa porzione di territorio non risulta certamente "intimamente legata al bene medesimo - cioè all'aggregato rurale di Casanuova - da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative" (vedi Norme PTC Art. h7, comma 2).

- Il perimetro dell'area di pertinenza dell'aggregato della Tagliata è stato definito dal PTC e recepito integralmente dal P.S. che tuttavia nell'art. 30 delle NTA prevede, all'interno dell'area di pertinenza in oggetto: 1) la possibilità di realizzare 11.000 mc. di edilizia residenziale nella zona del Poggio che, proprio nella parte potenzialmente edificabile, risulta

compresa nell'area di pertinenza della Tagliata; 2) la conferma di alcune aree di completamento ed espansione previste dal PdF; 3) la possibilità di realizzare, lungo la via del Castellare, 5.000 mc. di edilizia residenziale "previa verifica della compatibilità con gli obiettivi di salvaguardia e tutela dell'aggregato della Tagliata". In altri termini il P.S. mette in dubbio le caratteristiche specifiche di parte dell'area di pertinenza della Tagliata rinviando al R.U. la "verifica" e quindi non escludendo a priori la possibilità di modificare il perimetro dell'area di pertinenza medesima.

- In effetti la parte Ovest e Sud dell'area di pertinenza della Tagliata, comprende zone edificabili previste dal PdF confermate che risultano ormai edificate (lottizzazione Ascoli-Ricci, sita lungo la strada per Montepescini, approvata e convenzionata nel 1989, di 5.504 mc. di edilizia residenziale; una zona C sulla Via del Paccanino di 3.300 mc. Di edilizia residenziale) o che sono in corso di costruzione o ancora inedificate (una zona Bo , una zona "C" ed un'altra zona "C" contraddistinta con la sigla PAF tutte e tre site sulla strada per Montepescini). La part Sud-Ovest a ridosso dell'aggregato è un'area coltivata a oliveto, mentre la parte Ovest più estrema (segnalata dal PTC/P.S. come area agricola a maglia fitta) presenta tutti i caratteri di una area agricola destrutturata che cioè ha perso tutte le caratteristiche specifiche del tessuto agrario a maglia fitta (permanenza di associazioni colturali tradizionali – vite, olivi, seminativi – rete scolante e viabilità podereale).

Per quanto sopra rilevato e considerato, il presente R.U. modifica il perimetro Ovest e Sud dell'area di pertinenza della Tagliata (vedi Tavola Grafica specifica compresa tra gli elaborati predisposti per l'approvazione le R.U.) riducendone la superficie, ma lasciando un'ampia "fascia di rispetto" – di larghezza compresa tra i 20 ed i 70 m. – a salvaguardia dei prospetti Ovest e Sud dell'aggregato della Tagliata che va dalla Via del Castellare alla Via di Montepescini. Questa fascia di rispetto è costituita da una oliveta di circa 6.500 mq. di superficie classificata Vr; un insieme di aree destinate a Vp; una ampia area in buona parte boscata di 6.000 mq. classificata anch'essa Vr e quindi una area a verde privato (Vp) confinante con la strada per Montepescini.

8

Per quanto riguarda le trasformazioni di aree agricole caratterizzate da terrazzamenti si fa presente quanto segue:

- l'area contrassegnata con la sigla SD VII comprende le attrezzature e gli impianti del campeggio esistente "le Soline" ed una ampia area agricola, terrazzata, destinata allo sviluppo del campeggio medesimo;

- nella scheda normativa UMI SD VII di cui all'art. 48 delle NTA del R.U. la realizzazione delle attrezzature per lo sviluppo del campeggio, è subordinata alla salvaguardia e/o al ripristino (prescrizione) del sistema di terrazzamenti esistenti.

Per quanto sopra riportato (valutato e puntualmente verificato in sede di formazione del R.U.),

tutte le azioni di trasformazione previste dal P.S. e definite e normate dal R.U. medesimo risultano "ammissibili".

1.4) Priorità nella realizzazione delle previsioni

Il P.S. stabilisce, coerentemente con la L.R. 1/05, le priorità da seguire nella realizzazione delle previsioni di Piano secondo la seguente sequenza:

- a) recupero dei volumi esistenti da sottoporre a ristrutturazione urbanistica;
- b) completamenti ed espansioni confermate del PdF;
- c) nuove espansioni previste dal P.S.;

Circa il recupero dei volumi esistenti, nei centri abitati di Casciano e Vescovado si è potuto accertare, nel corso di formazione del P.S., possibilità di recupero estremamente esigue (circa 5 alloggi). Nel corso di formazione del R.U. è stato definito uno Schema Direttore che prevede il recupero di volumi esistenti (art. 43 UMI SD II) per circa 2 alloggi. Complessivamente risulta pertanto possibile la realizzazione, tramite recupero, circa 7 alloggi.

Per quanto riguarda i completamenti e le espansioni confermate del PdF si fa presente quanto segue:

- nella relazione del PS si sostiene che la capacità residua confermata del PdF di mc. 59.000 risulta in parte "virtuale" poiché si verifica di frequente, sia nelle aree di completamento che in quelle di espansione, una rinuncia alla realizzazione di parte del volume edificabile a vantaggio di ampie zone di verde privato.

- tutte le aree confermate del PdF hanno la possibilità di allacciarsi immediatamente e direttamente alle reti principali dei sottoservizi e sono già servite dalla viabilità principale proprio perché si tratta di aree ormai intercluse nel tessuto urbano o aderenti al tessuto urbano medesimo o ad aree di Piani Attuativi in fase avanzata di realizzazione (vedi stato di attuazione degli interventi infrastrutturali nella successiva tab. 2).

9

Per quanto riguarda le nuove previsioni del P.S. l'Amministrazione del Comune di Murlo non ha elementi sufficienti per stabilire quali previsioni residenziali potranno/potrebbero essere realizzate ovvero essere avviate alla realizzazione nel corso del prossimo quinquennio. Infatti quasi tutte le aree di nuova espansione previste dal P.S./R.U. risultano molto frammentate dal punto di vista fondiario e pertanto sarebbe quantomeno improbabile stabilire a priori quando e se e quali proprietari delle aree fabbricabili definiranno gli accordi necessari per consentire la realizzazione degli interventi previsti. Si rischia cioè di scegliere per il prossimo quinquennio aree che magari non potranno essere realizzate neanche nel secondo quinquennio.

Considerato pertanto l'estrema esiguità degli alloggi da recuperare; considerato che il volume residuo confermato del PdF risulta in buona misura ridotto rispetto a quello rilevato dal P.S. o perché da considerare "virtuale" o perché già realizzato o in corso di realizzazione a far data dalla adozione del PS; considerata la insufficienza degli elementi disponibili per scegliere le

aree che con buona probabilità potrebbero essere realizzate nel prossimo quinquennio :

l'Amministrazione di Murlo ha optato per una strategia che non esclude a priori la possibilità di realizzare nel prossimo quinquennio quasi tutto il volume residenziale di nuova espansione (mc. 56.200 su mc. 59.040).

Questa strategia, in particolare, risulta sostenibile anche perché risponde coerentemente agli indirizzi di cui al comma 5 dell'art. 3 della LR 1/05 là dove si sostiene che i nuovi insediamenti sono consentiti se esistono o siano contestualmente realizzate le infrastrutture che consentono la tutela delle risorse essenziali del territorio. Infatti :

a -Dalle analisi dei bilanci prestazionali effettuati nel corso della formazione del P.S. si è potuto rilevare che le risorse disponibili sul territorio in termini di infrastrutture e servizi relativi all'approvvigionamento idrico, alla depurazione, allo smaltimento dei rifiuti solidi, alla disponibilità energetica , sono sufficienti a garantire il fabbisogno futuro anche in considerazione degli incrementi di popolazione contemplati dal P.S. (vedi paragrafo 2.5 della Relazione del P.S., pag. 124-126).

b - Il P.S. ed il R.U. confermano ed implementano le previsioni del PdF relative agli interventi infrastrutturali necessari per il superamento delle criticità del sistema della rete viaria. Circa lo stato di attuazione delle suddette infrastrutture (ved i Tab. 2 che segue) risulta:

-Vescovado: con la realizzazione del collegamento SP Buonconvento- Vescovado - Via G. Rossa (già completato), risultano superate tutte le criticità del sistema viario esistenti ed indotte dalla realizzazione delle previsioni insediative del P.S. e di quelle del PdF in corso di costruzione e/o confermate nella zona di "Tinoni";

Casciano: risulta già completato il collegamento Via del Legaccio-Via di Vallerano; realizzando il breve tratto di collegamento Via Falcone-Via Bari (che può essere realizzato utilizzando le 10

risorse derivanti dagli oneri di urbanizzazione) risulterebbero superate le criticità del sistema viario esistenti ed indotte dalla realizzazione degli insediamenti previsti dal PdF confermati nella zona del "Paradiso";

-

TABELLA 2

Stato di attuazione degli Interventi infrastrutturali previsti dal P.S. per il superamento delle criticità del sistema della rete viaria

centro abitato	interventi infrastrutturali	stato di attuazione
CASCIANO	nuova strada di collegamento Via Agresto - Casa Franci	*****
	collegamento Via del Legaccio via di Vallerano	realizzato
	collegamento via Bari - Via Falcone	da progettare
	allargamento via della Tagliata	realizzato in parte
	Parcheaggio Via del Legaccio	progettato
VESCOVADO	collegamento SP Buonconvento - Vescovado e Via G. Rossa	realizzato
	Sistemazione piazza Umberto I°	realizzata
	Riorganizzazione piazza Benocci	da progettare
	Parcheaggio Via Rimembranza	realizzato

***** La realizzazione di una nuova strada di collegamento Via Agresto - Casa Franci, prevista dal P.S., rappresenta una possibile soluzione per aggirare la strettoia della Tagliata, tuttavia estremamente onerosa e di non facile soluzione degli effetti di impatto ambientale che presuppone. Ragion per cui lo studio e quindi la realizzazione viene rimandata ad una successiva fase di definizione del R.U. . Tuttavia poiché il problema dell'aggiramento della strettoia della Tagliata rimane, è stata individuata una possibile soluzione transitoria da utilizzare in casi estremi (blocco della circolazione dovuta ad incidenti , lavori in corso, ecc.): la progressiva realizzazione della viabilità di accesso e di servizio prevista all'interno degli insediamenti residenziali definiti dagli Schemi Direttori SD XVI e SD XV ed SD XIV del R.U.,

inserendosi nel sistema della viabilità esistente, realizza un nuovo percorso Via del Legaccio - Casa Franci che aggira la strettoia della Tagliata. In attesa della realizzazione di queste possibili soluzioni, il problema della "sicurezza" della strettoia della Tagliata può, transitoriamente, essere affrontato mediante la installazione di un impianto semaforico per il governo dei flussi di traffico in particolari ore del giorno o particolari situazioni stagionali

11

1.5) Standard urbanistici

Le superfici delle aree destinate a verde pubblico, a parcheggi, alla istruzione e ai servizi urbani (vedi Tab. n° 3), pur superando notevolmente le "dotazioni minime inderogabili" previste (18 mq. per abitante) rientrano ormai nella norma considerata la crescita della domanda di queste aree rispetto agli standard a suo tempo definiti dagli estensori del DM n°1444 del 1968.

TABELLA 3

AREA mq.	Vescovado 1.153 abit. (a)	Casciano 1384 abit. (b)	extra-urb. 450 abit. (c)	Murlo (2987 abit.) (a + b + c)	mq. per abitante
Va verde attrezzato	49.914	36.949	8.154	95.017	32,79
Ms+Mp parcheggi	5.986	11.730	2.802	20.518	6,86
Si servizi istruzione	11.299	8.791	-	20.090	6,72
Sp servizi urbani	6.049	18.313	-	24.362	8,15
TOTALI	73.248	75.783	10.954	159.987	53,56

Relativamente ai 95.017 mq. di aree destinate a verde attrezzato (risultanti dalla somma del Va esistenti attuate, Va previste dal P.di F. confermate, Va previste dal R.U.) valgono le seguenti considerazioni:

- mq. 35.000 di aree Va sono di proprietà del Comune di Murlo: mq. 15.000 comprendono il campo di calcio - esistente - di Casciano e la relativa area di pertinenza; mq. 20.000, in Vescovado, comprendono un piccolo campo di calcio - esistente -, una struttura per spogliatoi e servizi - esistente -, un campo di calcio regolamentare in corso di costruzione e la relativa area di pertinenza nella quale sono in corso di realizzazione alcuni parcheggi;
- le aree Va comprese all'interno del tessuto urbano di Casciano e Vescovado o sono già realizzate o sono previste da P.U.A. vigenti e P.U.A. previsti dal R.U. e quindi non possono non essere realizzate;
- le aree previste dal P.S./R.U., destinate a nuovi insediamenti residenziali e da attuare tramite P.U.A. prevedono complessivamente circa 35.000 mq. di aree Va che "dovranno"

12

essere realizzate contestualmente alla realizzazione degli insediamenti residenziali. Il dimensionamento di queste aree, in particolare, è stato determinato non solo in relazione ai nuovi insediamenti residenziali previsti ed in relazione a quelli limitrofi che ne sono scarsamente dotati, ma anche e soprattutto per rispondere alla esigenza di riqualificare aree di frangia estremamente degradate destinate, diversamente, a rimanere tali.

2) U.T.O.E. di BAGNAIA

Per quanto riguarda la U.T.O.E. "2.1" Bagnaia il P.S. recepisce totalmente le previsioni vigenti (variante al P.di F. approvata nella seconda metà del 2002) e già in corso di realizzazione, che contemplano il rinnovamento delle attività agricole e lo sviluppo turistico della Azienda Agricola Merse e dell'aggregato di Bagnaia, ma reputa necessario "... affinché ogni intervento possa essere eseguito comprendendo tutte le relazioni fondamentali con il contesto sia esso edificato, agricolo o naturale e le conseguenti implicazioni funzionali e formali ..." la redazione di uno specifico Piano Urbanistico Attuativo riferito all'aggregato di Bagnaia ed esteso a tutta la relativa area di pertinenza.

Il R.U., verificato - come prescritto dal P.S. - che le aree vincolate relativamente alla vulnerabilità degli acquiferi (classe 2 di vulnerabilità) non sono soggette ad aumento del carico urbanistico, ha definito, sulla base delle indicazioni di cui all' art. 29 del P.S., tutti i termini urbanistici di riferimento per la redazione del PUA dell' U.T.O.E. di Bagnaia ed una specifica tavola in scala 1 : 2000 di tutta l'area interessata nella quale sono individuate e perimetrare le zone territoriali omogenee, le destinazioni d'uso esclusivo e gli interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente.

La normativa riferita alla U.T.O.E. di Bagnaia è contenuta nell'art. 52 UMI SD XI° delle N.T.A. del R.U. che riassume i termini di riferimento della Unità Minima di Intervento dello Schema Direttore (vedi art. 18 delle N.T.A. del R.U.) da realizzare tramite PUA.

3) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il complesso delle norme che riguardano gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è contenuto nel "TITOLO V" delle N.T.A. del R.U.: l'insieme delle prescrizioni e delle indicazioni riferite agli interventi edilizi sugli edifici esistenti, sia in ambito urbano che in ambito

13

extraurbano (edifici rurali, case sparse, aggregati, borghi e complessi rurali) perseguono l'obiettivo di "conservare" gli edifici e le relative aree di pertinenza cui si riconosce particolare valore architettonico e/o ambientale o di "riqualificare" quelli di scarso valore o che di questi valori sono privi.

Al fine di rendere più comprensibili le disposizioni normative riferite agli interventi sul patrimonio edilizio esistente l'articolato normativo comprende la definizione dei singoli elementi costitutivi degli edifici (art. 35) ed un glossario degli interventi edilizi (art. 34) ai quali viene fatto costante riferimento.

Gli interventi ammessi per ciascun edificio, complesso o spazio aperto riguardano comunque operazioni di restauro, conservazione, riqualificazione e ristrutturazione riferibili alle definizioni

generali degli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come definiti ex L.R. 52/99 recentemente ricompresa nella nuova L.R. 1/05.

Gli interventi sugli edifici rurali e sulle case sparse e le relative aree di pertinenza, in particolare, sono definiti attraverso una serie di criteri generali di cui all'art. 40 delle N.T.A. del R.U. (e tra questi anche quelli di cui al punto "4" della "premessa" della presente relazione) e attraverso specifiche "schede norma" - 112 schede - nelle quali sono riportati i tipi di intervento previsti e consentiti per ciascun edificio e le relative aree di pertinenza, le prescrizioni particolari, le modalità di intervento e la fattibilità geologica. Il quadro di unione della localizzazione di tutte le aree relative alle schede è rappresentato in due tavole in scala 1:10.000 (Tav. d1 e d2) del territorio comunale allegato alla cartografia del Regolamento Urbanistico.

Ad ogni scheda normativa corrisponde una "scheda rilievo" relativa (che non ha valore prescrittivo ma esclusivamente documentario) estremamente dettagliata che, oltre ad una ampia documentazione fotografica, comprende: informazioni generali; descrizione morfologica e tipologica di ogni edificio; descrizione delle caratteristiche fisiche degli edifici; descrizione degli elementi rilevanti e delle compatibilità; indicazioni sugli elementi da conservare e tutelare e quelli da rimuovere e/o trasformare. (Le schede rilievo costituiscono un allegato alla presente Relazione).

4) DISPOSIZIONI NORMATIVE PARTICOLARI

Il P.S. rimanda al R.U. la definizione di una serie di norme particolari, di diversa natura che sono state elaborate dal R.U. ed inserite nelle NTA in funzione dell'oggetto trattato dai singoli articoli. Il P.S. in particolare rinvia al R.U. le seguenti definizioni normative:

14

- tipologia di manufatti e modalità costruttive al fine della mitigazione degli effetti ambientali per la realizzazione di piscine e campi da tennis;
- regole per la sistemazione di aree libere al fine di salvaguardare i caratteri della ruralità del territorio;

(le disposizioni relative agli indirizzi e alle regole di cui sopra sono state definite ed inserite nell'art. 40 "Nuclei e case sparse: criteri generali di intervento" delle NTA);

- definizione delle dotazioni necessarie e interventi ammissibili per il mantenimento e l'ampliamento del Canile comunale; (in relazione a quanto sopra il R.U. ha predisposto una specifica scheda normativa nella è definito lo Schema Direttore per la formazione del P.U.A. di iniziativa pubblica per l'adeguamento e potenziamento del Canile da realizzare secondo i criteri e gli standard definiti dalla L.R. 43/95 e successive modifiche di cui alla L.R. 90/98) .

In fine si segnala, tra le disposizioni normative particolari, quelle riferite alla realizzazione delle piste ciclabili: all'art. 31 delle NTA del R.U. "Aree per attrezzature della mobilità", sono richiamate le "piste ciclabili" per la cui progettazione e realizzazione si rinvia al Decreto del M.LL.PP 557/99 "Regolamento recante norme per la definizione delle caratteristiche tecniche delle piste ciclabili". Nelle Tavole grafiche del R.U. in scala 1:2000 ed 1:1000 relative alle UTOE di Casciano e di Vescovado sono segnalati con tratteggio rosso i tracciati delle piste ciclabili.

Tracciati che tuttavia devono essere verificati a livello di progetto definitivo ed esecutivo e che possono anche proseguire oltre l'area delle UTOE di Casciano e Vescovado per altre destinazioni extraurbane.