



COMUNE DI CETONA

Provincia di Siena

## REGOLAMENTO URBANISTICO

### RELAZIONE DEL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

(ai sensi dell'art.16 della L.R. 1/05)

integrata a seguito accoglimento osservazioni

Approvata con Delibera Consiglio Comunale n° 08 del 06.03.2008

Cetona li Gennaio 2007

Il Responsabile del Procedimento  
Dott. Ing. Francesco Bonfrate

## **1. Premessa**

La presente relazione ha l'obiettivo di fornire una sintesi inerente la valutazione integrata prevista dall'art. 11 della L.R. 1/05. La valutazione integrata comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio.

## **2. Conformità e coerenza del R.U. agli strumenti urbanistici di livello superiore.**

Il R.U. è conforme al PS approvato con delibera Consiglio Comunale n° 33 del 26/04/2004 ed è compatibile con il PTC provinciale e PIT regionale. E' coerente con gli obiettivi perseguiti dall'art.1 del PS e rispetta le prescrizioni in merito alla disciplina delle invarianti, dei subsistemi territoriali, dei sistemi funzionali, delle UTOE in particolare per quanto concerne limiti dimensionali degli insediamenti e livelli prestazionali di qualità.

Il PS ha delineato gli indirizzi generali con riferimento ai dati demografici all'anno 2001 che davano conto di una popolazione residente sul territorio comunale di 2854 unità ripartite in 1292 a Cetona e 727 a Piazze. Ulteriori dati attinenti le previsioni demografiche, poste alla base del dimensionamento del piano, erano rappresentate dal numero delle famiglie residenti pari a 1155, di cui 562 a Cetona e 284 a Piazze e dal numero di abitazioni occupate pari a 1705 ubicate per 864 a Cetona e 348 a Piazze. A partire da tali dati e prevedendo l'incremento demografico di cui alle schede del PS è stato stimato il fabbisogno di alloggi min 160 max 205 per tutto il territorio comunale. Inoltre il PS ha operato, con analogo metodo, previsioni circa le aree da destinare ad insediamenti produttivi. Alla luce dei Permessi di Costruire già rilasciati coerentemente al PRG vigente, e quindi al numero di alloggi già immessi sul mercato o che a breve saranno ultimati, stimabili in 98, si rileva come le previsioni del PS siano da un lato già sostanzialmente soddisfatte. Nello specifico i dati demografici riferiti alla data del 28.02.2008 evidenziando la presenza di 2971 unità ripartite in 2011 a Cetona e 960 nella frazione di Piazze impongono la necessità di adeguate valutazioni e scelte nell'ambito degli interventi da prevedere nel 1° quinquennio. Per quanto attiene le attività produttive i dati possono ritenersi congruenti con quanto previsto nel PS.

Si pone a confronto nella tabella seguente il fabbisogno stimato nell'ambito del PS, le previsioni, del RU per il 1° quinquennio ed il relativo saldo per quanto riguarda le aree a destinazione residenziale e le aree a destinazione produttiva precisando che, alla luce di quanto detto sopra una opportuna verifica si renderà necessaria nell'ambito del 2° RU.

**DIMENSIONAMENTO NUOVA EDIFICAZIONE AREE RESIDENZIALI (alloggi)**  
**(ambiti di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale)**

UTOE	Previsioni Piano Strutturale		Previsioni Regolamento Urbanistico		Saldo	
	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo	Minimo	Massimo
CETONA – UTOE 1.3 Le nuove espansioni	90	120	/	/	+ 90	+ 120
<b>CETONA TOTALE</b>	<b>90</b>	<b>120</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>+ 90</b>	<b>+ 120</b>
PIAZZE UTOE 1.1 Nucleo di Piazze	30	35	/	/	+ 30	+ 35
PIAZZE UTOE 1.2 Tamburino e l'espansione lungo strada	40	50	/	/	+ 40	+ 50
<b>PIAZZE TOTALE</b>	<b>70</b>	<b>85</b>			<b>+ 70</b>	<b>+ 85</b>

**DIMENSIONAMENTO NUOVA EDIFICAZIONE AREE PRODUTTIVE (mq)**

<b>UTOE</b>	<b>Previsioni Piano Strutturale</b>	<b>Previsioni Regolamento Urbanistico</b>	<b>Saldo</b>
	<b>Aree produttive di nuova edificazione</b>		
UTOE Le Cardete	8.000	/	+ 8.000
PIAZZE: UTOE Tamburio e le espansioni lungo strada	4.000	/	+ 4.000
	<b>Aree produttive da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale</b>		
UTOE Gamberaio  UTOE Cantina Sociale  UTOE Cantina località Fabiani  Completamenti di altre aree produttive esistenti	11.400	5.700	+ 5.700
<b>TOTALE</b>	<b>23.400</b>	<b>5.700</b>	<b>+ 17.700</b>

### **3. Indagini geologico-tecniche.**

Per tutte le tipologie di intervento sul territorio previste da Regolamento Urbanistico si sono individuate classi di fattibilità geologica mettendo in relazione i vari tipi di intervento edilizio e/o urbanistico con la pericolosità geologica ed idraulica del territorio come individuata nelle tavole G08 e G09 del Piano Strutturale

In data 12.01.2007 prot. N°9752 è stato effettuato il deposito delle indagini geologico-tecniche ai sensi dell'art. 62 della L.R. 03/01/2005 n° 1 presso l'Ufficio Regionale per la Tutela dell'Acque e del Territorio di Arezzo e Siena, e che quest'ultimo ha comunicato l'esito positivo della verifica formale di ricevibilità attribuendo il n° di deposito 144/07 in data 12.01.07;

### **4. Attività di Valutazione Integrata**

Il Piano Strutturale contiene, attraverso le specifiche indagini conoscitive e la conseguente azione integrata di lettura e interpretazione dei caratteri fondanti del territorio, una serie di valutazioni strategiche finalizzate all'individuazione e tutela delle risorse che, nel loro insieme, determinano le condizioni di compatibilità tra le possibili azioni di trasformazioni e il mantenimento dei livelli quantitativi e qualitativi delle risorse ambientali paesaggistiche.

Nel RU le analisi effettuate nel PS per i sistemi ambientali sono state approfondite e riconsiderate alla luce delle trasformazioni previste al fine di rendere attuative le direttive e le prescrizioni previste dal PS e far sì che le "condizioni per la trasformabilità del PS divengano "prescrizioni per la trasformazione e nessuna risorsa naturale del territorio venga ridotta in modo significativo ed irreversibile in riferimento agli equilibri degli ecosistemi di cui è componente.

In particolare sono stati presi in considerazione le risorse idriche, lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi, l'approvvigionamento energetico per i quali è stato approntato un bilancio che ha determinato il grado di trasformabilità del territorio ed il dimensionamento massimo degli insediamenti.

Per quanto riguarda gli effetti ambientali la "Carta della Sensibilità e Trasformabilità" (Tav. A2a - Tav. a2b) definisce e sviluppa per l'intero territorio comunale le valutazioni di cui all'art. 7 del Piano Strutturale.

La *Carta della sensibilità*, elaborando il quadro conoscitivo del Piano Strutturale, esegue una ricognizione complessiva delle risorse presenti sul territorio, ne analizza le specifiche caratteristiche e la loro suscettibilità rispetto ad eventuali attività di trasformazione; infine le compara fra loro definendo i diversi livelli di sensibilità.

Rapportando i diversi livelli di sensibilità con la compatibilità all'azione di trasformazione delle diverse parti del territorio ne derivano diversi livelli di *trasformabilità*.

In ragione quindi dei diversi livelli di sensibilità, il regime delle aree e del patrimonio edilizio esistente è sottoposto a condizioni, prescrizioni e vincoli per l'uso e la trasformabilità delle risorse.

Nella Relazione Geologico-Tecnica vengono indicate le procedure e le specifiche norme in tema di prevenzione da rischi di carattere idraulico-idrologico ad alla trasformazione del territorio.

La valutazione delle fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di trasformazione edilizia previsti dal RU si basa sulla classificazione della Pericolosità Geologica –TAV: G09 e sulla Carta della Pericolosità Idraulica – Tav. G08 redatte per l'intero territorio comunale a supporto del PS.

Dalla sovrapposizione delle Carta Pericolosità Geologica, Carta della Pericolosità Idraulica e destinazioni d'uso previste è stato attribuito il grado di fattibilità ai singoli interventi previsti. Dalla carta della fattibilità sono escluse le zone agricole la cui valutazione dovrà effettuarsi caso caso per sempre però con riferimento alle carte suddette TAV: G09 e Tav. G08 del PS.

Con tale metodologia sono state individuate n°4 classi di fattibilità che a partire dalla n°1 “fattibilità senza particolari limitazioni” giunge per gradi successivi alla classe 4 “fattibilità limitata”.

- **Risorsa acqua**

Particolare attenzione attraverso specifica regolamentazione è stata posta per la prevenzione dell'inquinamento delle risorse idriche già affrontato attraverso la redazione della “carta idrogeologica della vulnerabilità degli acquiferi” facente parte del PS Tav. G05. Gli acquiferi sotterranei maggiormente vulnerabili sono stati annessi alle aree sensibili di classe 1 e 2 secondo le modalità e distinzioni espresse nel PTC di Siena. Il RU ha definito la disciplina delle aree sensibili di classe 1 all'art.7 e la disciplina delle aree sensibili di classe 2 precisando gli usi e attività da ritenersi incompatibili con gli obiettivi di tutela. All'art.9, invece, vengono introdotte le zone di rispetto per pozzi e sorgenti a scopo idropotabile con l'obiettivo di tutelare quantitativamente e qualitativamente la risorsa captata. Nell'Allegato C del RU sono riportate le condizioni di trasformabilità e le condizioni alla trasformabilità inerenti le risorse idriche disponibili.

- **Risorsa aria**

La maggior parte delle sostanze inquinanti sono legate all'uso domestico, alla presenza di modeste strutture produttive ed al traffico veicolare, le zone più a rischio sono quelle in cui sono presenti aree produttive e infrastrutture quali l'Autostrada A1. Le emissioni veicolari contribuiscono alla presenza di quasi tutti gli elementi inquinanti.

- **Inquinamento acustico**

Il Comune di Cetona si è dotato del Piano di Classificazione Acustica approvato con delibera Consiglio Comunale n° 18 del 18.03.2005 e del regolamento approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 40 del 09.06.2006 che disciplinano le attività

rumorose esistenti e da intraprendere sul territorio comunale nonché i requisiti acustici passivi degli edifici al fine di contenere nel rispetto della normativa nazionale vigente.

- **Clima**

Le scelte operate nell'ambito della pianificazione urbanistica locale influenzano marginalmente il clima; in ogni caso le scelte strategiche operate dal PS e quelle di dettaglio del RU sono indirizzate verso uno sviluppo sostenibile così come indicato dalla L.R.1/2005 con modestissimi effetti sul clima.

- **Smaltimento rifiuti liquidi e solidi attraverso rete fognaria e depurazione**

Attualmente i collettori fognari dell'abitato di Cetona confluiscono in un unico punto in cui è stato realizzato un impianto scolmatore – dissabbiatore e di grigliatura che garantisce che al depurazione a fanghi attivi ubicato in località Caio Basso e Martellone lungo il fosso di Barniano pervengano acque prive di sostanze grossolane e di sabbie. Lo scolmatore garantisce che l'incremento di portata dovuto alle piogge, visto che la rete è di tipo misto, venga riversato nel Torrente Taragna. Le acque depurate vengono poi dal depuratore, riversate nel fosso di Barniano. Nel RU viene stabilita la potenzialità residua dell'impianto e definite le condizioni per la trasformabilità delle UTOE interessate, in ogni caso il limite insediativo è definito dalla potenzialità dell'impianto di depurazione nonché dalle verifiche da condurre sulle caratteristiche della rete.

Per quanto riguarda la frazione Piazze attualmente solo il 20% dell'abitato è dotato di un sistema fognario con una completa separazione delle acque nere dalle meteoriche, il resto dell'abitato presenta una rete mista. Solo parte della portata giunge a depurazione costituita da un impianto di "fitodepurazione a letto drenante humificato", peraltro la presenza di rete mista ha reso necessaria anche la realizzazione di uno scolmatore di piena con grigliatura. Nel RU viene stabilita la potenzialità residua dell'impianto e definite le condizioni per la trasformabilità delle UTOE interessate, in ogni caso il limite insediativo è definito dalla potenzialità dell'impianto di depurazione nonché dalle verifiche da condurre sulle caratteristiche della rete.

## **5. Attestazione delle nomine del Responsabile del procedimento e del garante della Comunicazione.**

Ai sensi dell'art.16 della L.R.1/2005 si attesta che il Responsabile del Procedimento è individuato attraverso la D.G.C. n° 95 del 22.06.2006 è il sottoscritto quale Responsabile del Servizio Urbanistica. Ai sensi dell' art. 19 della L.R. 1/2005 è stato nominato il garante dell'informazione con D.G.C. n°98 del 06/07/2006 nel dipendente Geom. Giovanni Marcello.

## 6. Rapporto del Garante.

Il rapporto del garante in merito all'attività di comunicazione del R.U. ai sensi dell'art.20 L.R.1/2005 è il seguente:

Le fasi di formazione del RU sono state portate a conoscenza dei cittadini e delle varie categorie presenti sul territorio comunale.

In tali occasioni sono stati illustrati gli obiettivi e le regole che partendo da quadro conoscitivo potessero consentire uno sviluppo organico del territorio comunale dando risposte adeguate alle aspettative di chi vi deve abitare e vivere.

Per far conoscere meglio la portata ed i contenuti del RU quale strumento di pianificazione e sviluppo delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio comunale verranno organizzate apposite riunioni con le varie categorie ed associazioni.

Analoghi incontri saranno effettuati con tutta la cittadinanza.

In corrispondenza della adozione sono stati affissi nei luoghi di maggiore frequenza avvisi che facendo conoscere lo stato di attuazione del RU garantissero la partecipazione dei cittadini o comunque tutti gli interessati alla sua formazione.

Si può quindi sicuramente affermare che sono state adottate le forme di pubblicità idonee al fine di garantire la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento di formazione del R.U.

Il Responsabile del Procedimento  
Ing. Francesco Bonfrate