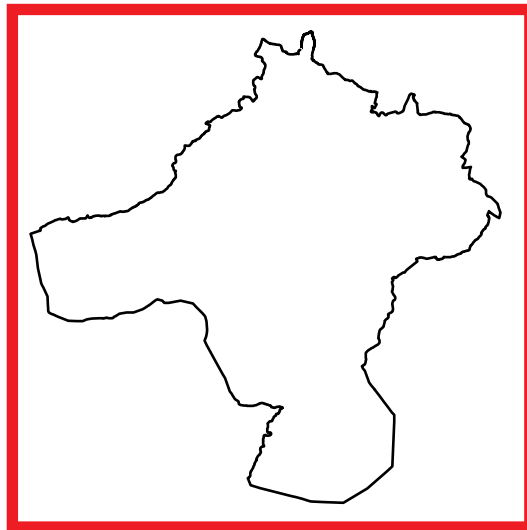




# COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA PROVINCIA DI SIENA

RICOGNIZIONE DEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE  
E ATTI DI GOVERNO DEL TERRITORIO COMUNALE  
PER LA VERIFICA DI COERENZA CON IL  
**P T C P 2 0 1 0**

N O V E M B R E 2 0 1 3



**R O B E R T A R A V A G N I**  
**A R C H I T E T T O**  
**M A R C O T R I T A R E L L I**  
**A R C H I T E T T O**  
R+T architecture Via di Mezzo 8, 50121 FIRENZE-Italy  
+39(0)55 245414 [www.errepiuti.it](http://www.errepiuti.it) [studio@errepiuti.it](mailto:studio@errepiuti.it)

**G . R E L A Z I O N E D I S I N T E S I**

## 00.Sommario

00.Sommario .....	1
01.Premessa.....	2
02. Criticità rilevate .....	3
02.1 Previsioni soggette a Salvaguardia.....	3
02.2 Previsioni sottoposte a specifica valutazione e per le quali è possibile verificarne la coerenza .....	5
02.3 Norme soggette a salvaguardia .....	9
03.Conclusioni .....	13
04.Elenco Elaborati.....	14

## 01.Premessa

L'elaborazione dello studio sulla coerenza tra le previsioni del P.S. e del R.U. con il PTCP 2010 ha prodotto una analisi sullo stato di attuazione del vigente strumento e sugli atti di pianificazione comunale che hanno evidenziato, su alcune previsioni ancora non realizzate, possibili criticità in ordine alla verifica della loro coerenza con il PTCP 2010. In alcuni casi si tratta di previsioni di particolare rilevanza e di valenza strategica per l'assetto infrastrutturale e urbanistico che quest'Amministrazione aveva prefigurato per il proprio territorio, basate su analisi di dettaglio alla scala urbanistica locale e indirizzi di politica urbanistica che il PTCP, basato invece su analisi a scala provinciale, non poteva dettagliare né sempre prefigurare. La valutazione di coerenza tra PS, RUC e PTCP non è risultata pertanto né immediata, né di facile definizione, né tantomeno esaustiva è apparsa la compilazione della matrice trasmessa a tutti i Comuni della Provincia dalla stessa Amministrazione Provinciale di Siena per dirimere le questioni sulla conformità dei vari strumenti ed atti di pianificazione comunali con la normativa sovraordinata. Una valutazione approssimata poteva portare pertanto a vanificare importanti scelte della pianificazione comunale. A tal fine è apparso opportuno effettuare un approfondimento specifico sulle previsioni urbanistiche di determinate aree in ordine ai possibili elementi di conflitto o coerenza con le norme del PTCP e per i riflessi sullo sviluppo della città che determinate valutazioni potevano generare. È apparso in tal senso corretto effettuare una valutazione non tanto sulla singola norma del PTCP, come forse prefigurava la semplice compilazione della matrice trasmessa, ma una valutazione ragionata sulla portata complessiva del quadro normativo della pianificazione provinciale e nel rispetto delle regole statutarie. Il risultato di tale approfondimento contenuto nelle valutazioni specifiche riportate nel presente documento.

## 02.Criticità rilevate

Elenco delle criticità rilevate (vedi Tav. 05 degli elaborati grafici allegati) negli interventi previsti dal RUC e che daranno luogo, su alcune di queste previsioni, all'entrata in vigore delle salvaguardie previste dall'art. 30 delle NTA del PTCP2010 o, per le altre, alla loro dichiarazione di coerenza con il PTCP.

### 02.1 Previsioni soggette a Salvaguardia

#### 1. Realizzazione campo da golf "Brentine"

Il Regolamento Urbanistico prevede in quest'area la realizzazione di un nuovo campo da golf di 80 ha circa. La disciplina del PTCP, all'articolo 13.28 delle NTA, richiede un'analisi preventiva della sostenibilità ambientale e paesaggistica che non è stata compiutamente effettuata al momento della redazione del RUC. L'area ricade all'interno della classe 1 di vulnerabilità degli acquiferi. Tale previsione, la cui localizzazione era stata individuata contestualmente alla localizzazione della vicina struttura ricettiva nel podere di Brentine ed a questa funzionalmente legata, sarà soggetta pertanto alle misure di salvaguardia. La salvaguardia opererà fino alle verifiche di compatibilità paesaggistica ed ambientale prevista dal PTCP.

#### 2. Nuova edificazione struttura ricettiva "Brentine"

Il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di una nuova struttura alberghiera, collegata al campo da golf, di notevoli dimensioni (mq. 14.600 di Superficie netta), in un'area di 7 ha. scarsamente infrastrutturata, in un territorio ad esclusiva funzione agricola. A seguito della nuova sensibilità per gli interventi localizzati in territorio agrario, per il contrasto al consumo di nuovo suolo (art. 10.6.1), per la mancanza delle verifiche sulla sostenibilità ambientale e paesaggistica previste dal nuovo PTCP2010. L'intervento risulta tra le aree da porre in salvaguardia, allo scopo di sottoporre la previsione ad ulteriori analisi di coerenza ed effettiva necessità di realizzazione.

Tra le norme di contrasto si citano:

- Art. 10 comma 3: evitare localizzazioni che aggravino costi sociali e ambientali, ivi compresi quelli derivanti dall'aumento del traffico veicolare e dei relativi inquinamenti acustici e atmosferici;
- Art. 10.6: Il miglioramento prestazionale complessivo della risorsa suolo è legato: ..... al contenimento del nuovo consumo di suolo non urbanizzato;
- Art. 10.6.1: Contenere il consumo di nuovo suolo è una condizione statutaria del PTCP, che deve essere rispettata dagli strumenti della pianificazione e dagli atti di governo.
- Art. 11 comma 2: Il PTCP contrasta l'incremento del consumo di nuovo suolo ...;
- Art. 11.2: ....vietare le conurbazioni diffuse e l'esportazione di modelli urbani in territorio rurale;
- Art. 11.3: ...contrastare l'affermazione della città diffusa;

### 3. Ampliamento campo da golf “La Badia”

La previsione cade in salvaguardia in quanto l’articolo 13.28 della disciplina del PTCP richiede un’analisi preventiva della sostenibilità ambientale e paesaggistica che non è stata effettuata al momento della redazione del RUC. L’area in oggetto ricade parzialmente nel perimetro dell’area di pertinenza dei B.S.A. dei Cappuccini e Paterna, quindi, anche se non sono previste nuove costruzioni, l’intervento necessita di ulteriori studi di approfondimento.

### 4. Cava Montepilleri

L’area di cava, contenuta all’interno delle previsioni del P.A.E.R.P., ricade in zona di vulnerabilità degli acquiferi di classe 1. L’attuazione dell’attività di escavazione dovrà pertanto essere subordinata al rispetto delle norme di cui all’art. 10.1.2 delle NTA del PTCP e con le deroghe previste dall’art. 10.6.4. L’area sarà pertanto soggetta a salvaguardia per tutti quegli interventi che non rispettano la suddetta disciplina.

### 5. Cava Le Ville

L’area di cava, contenuta all’interno delle previsioni del P.A.E.R.P., ricade in zona di vulnerabilità degli acquiferi di classe 1 e 2. L’attuazione dell’attività di escavazione dovrà pertanto essere subordinata al rispetto delle norme di cui all’art. 10.1.2 e 10.1.3 delle NTA del PTCP e con le deroghe previste dall’art. 10.6.4.

L’area sarà pertanto soggetta a salvaguardia per tutti quegli interventi che non rispettano la suddetta disciplina.

### 6. Completamento S. Biagio (B.S.A.)

Il Regolamento Urbanistico prevede la realizzazione di un nuovo volume di completamento in quest’area compresa all’interno del perimetro di pertinenza del B.S.A. di S. Biagio. La disciplina del PTCP all’articolo 13.14 comma 5<sup>1</sup>, definisce, di norma, tali aree inedificabili, pur ammettendo al comma 6, possibili interventi concertati con la Provincia in fase di redazione degli strumenti urbanistici comunali. Eventuali studi di approfondimento sotto l’aspetto paesaggistico e di valutazione del bene generatore potranno dimostrare l’ammissibilità dell’intervento previsto previa la sua ammissibilità da parte dell’Amministrazione Provinciale cui compete la tutela.

La previsione di ampliamento contenuta nel RUC sarà pertanto soggetta a misure di salvaguardia.

### 7. Completamento lotto per attività produttiva Pian Dell’Olmino

---

<sup>1</sup> “In quanto capisaldi della rete paesaggistica provinciale, con le pertinenze di cui al precedente punto 13.13, la loro tutela è affidata alle competenze provinciali, e di norma sono inedificabili.”

Il piano di lottizzazione dell'area produttiva di Pian dell'Olmino, autorizzato con convenzione in data 03/03/1995 rep. 37505 ai rogiti del notaio Pescatori sulla base delle previsioni del previgente PRG, risulta ormai scaduto. Alla data odierna l'area risulta quasi completamente urbanizzata ed attuata la relativa previsione urbanistica ad esclusione di un solo lotto edificabile. Il lotto ricade parzialmente e marginalmente nell'area di pertinenza del B.S.A. di Mensanello. Per l'edificazione di tale lotto sarà necessario un nuovo piano attuativo o la modifica della previsione dello strumento urbanistico comunale che difficilmente potrà essere approvato entro la data di scadenza quinquennale del Regolamento Urbanistico (dicembre 2014). Premesso pertanto che il presente studio di coerenza non avrà influenza sull'area in esame si deve evidenziare tuttavia che tale previsione, relativamente alla porzione di lotto che ricade nell'area di pertinenza del BSA, sarà soggetta a salvaguardia perché non coerente con l'art. 13.14 delle NTA del PTCP. La valutazione prevista dal citato art. 13.14, da effettuare di concerto con l'Amministrazione Provinciale, potrebbe essere rinviata alla redazione del nuovo piano attuativo.

Pur tuttavia, come sopra meglio indicato, l'approvazione di tale piano attuativo difficilmente potrebbe giungere prima della scadenza del R.U. (tenendo conto anche della sosta elettorale) e quindi anche una valutazione di coerenza positiva espletata in questa sede e condizionata a valutazioni da espletare in sede di progettazione urbanistica di dettaglio non attenuerebbe il problema.

#### **8. Completamento attività produttiva Pian Senese**

L'attività produttiva in oggetto è assimilabile a un'attività produttiva a interesse locale, così come definita nelle classificazione del PTCP. Per la sua posizione anomala, in territorio a prevalente funzione agricola, la previsione di completamento prevista dal R.U.C. risulta ammissibile solo in funzione delle esigenze dell'attività esistente. Le altre previsioni di ampliamento sono pertanto da assoggettare a salvaguardia. L'area è caratterizzata dalla presenza di due attività produttive di cui una risulta aver sfruttato appieno le previsioni del R.U.C. e l'altra con possibili margini di ampliamento di poche decine di metri. Pertanto risultano da porre in salvaguardia gli interventi di ampliamento non in funzione delle attività esistenti ed i frazionamenti di unità immobiliari o i cambi d'uso.

### **02.2 Previsioni sottoposte a specifica valutazione e per le quali è possibile verificarne la coerenza**

#### **9. Trasformazione e completamento Selvamaggio**

Secondo il Piano Strutturale: *“Selvamaggio è un insediamento produttivo originato da una logica insediativa discutibile, fatta nel posto sbagliato. L'ubicazione di piccole fabbriche e attività artigianali con annessa residenza ha determinato un disordine tipologico e la mancanza di coesione nel tessuto urbano ed umano dell'insediamento, privo com'è di negozi o punti di relazione.*

*Tutto questo è poi fatto in uno dei più bei luoghi del territorio colligiano, con vista privilegiata sulla valle dell'Elsa e su Colle Alta. Per i motivi citati si prevede quindi il suo congelamento, a prescindere dagli ampliamenti già in corso (o comunque previsti dai precedenti strumenti urbanistici). E' auspicabile, anche se nel lungo periodo, l'ipotesi di una completa riconversione funzionale, mediante un progetto unitario, verso il residenziale e verso attività commerciali o produttive di qualità o servizi, naturale vocazione dell'area in oggetto. In continuità con il processo di riconversione già in atto, in relazione all'alto pregio ambientale della zona, è consentito il cambio di destinazione d'uso verso il residenziale, commerciale ed i servizi, al fine di creare quel tessuto di relazioni necessario a dare identità di luogo ai residenti. Al suo contorno l'UTOE B (area di frangia) scoraggia spinte speculative al contorno a tutto vantaggio di interventi di recupero e trasformazione".*

L'area di Selvamaggio è stata censita dal PTCP come area produttiva di interesse comunale, ma, come ben descritto nelle indicazioni del Piano Strutturale, già da molti anni è in atto un processo di riconversione e recupero dei volumi esistenti a fini residenziali e commerciali. Il R.U.C. ha promosso la trasformazione dell'area con puntuali indicazioni e previsioni volte a favorire lo sviluppo di un quartiere residenziale con nuove infrastrutture e servizi (la presenza di una piazza come nuovo punto di aggregazione su cui prospettare nuove destinazioni commerciali). Al momento possiamo dire che circa il 50% degli interventi previsti è stato realizzato. Probabilmente la particolare situazione di riconversione già in atto è una ipotesi che il PTCP non aveva registrato e pertanto non contempla e non disciplina. L'area urbana così come delimitata dal PTCP si ferma infatti ai suoi margini senza inglobarla. Le politiche per le aree dismesse disciplinate dall'art. 18 delle NTA del PTCP non appaiono propriamente applicabili perché non siamo ancora in presenza di aree produttive dismesse ma si è già in presenza di un processo di riconversione pianificato dal P.S. approvato nel 2001 e dal successivo R.U.C. approvato nel 2003. Tale scelta urbanistica veniva effettuata proprio prendendo in esame gli spetti paesaggistici che il PTCP impone oggi di valutare per ammetterne la riconversione.

È vero che l'area non risulta ancorata ad un centro del sistema urbano provinciale, ma l'intervento è sicuramente nell'ottica prefigurata dal PTCP all'articolo 18 sulle politiche per le aree dismesse, comma 3 e 4. La dimensione dell'area da riconvertire ha un'estensione tale da non rendere neppure immaginabile una strategia per una sua rilocalizzazione anche tramite lo strumento della perequazione.

Interrompere questo processo, attualmente in una fase intermedia della trasformazione, senza aver ancora raggiunto i connotati di una realtà urbana, pur avendo perduto quelli peculiari di una zona artigianale-industriale, costituirebbe un grave danno per la contemporanea presenza di attività produttive e residenziali in un'area paesaggisticamente rilevante e priva di

significativi punti di aggregazione che proprio l'attuazione del R.U.C. prevede di localizzare.

E' opportuno precisare peraltro che l'attuazione delle intere previsioni del R.U.C. (tra riconversione e nuove residenze) porterà complessivamente ad una riduzione della volumetria esistente stimabile in circa 10.000 mc., ad una riduzione dell'impermeabilizzazione del suolo, alla localizzazione di servizi, alla formazione di punti di aggregazione, al miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica del contesto insediativo.

#### **10. Completamento struttura ricettiva "IL Monte"**

La previsione di ampliamento indicata dal RUC è finalizzata al miglioramento funzionale e gestionale della struttura ricettiva esistente. L'attuale previsione urbanistica:

- contiene l'impermeabilizzazione del suolo (10.6.2) in quanto devono essere rispettati i criteri per il recupero delle acque così come già previsto dall'art. 67 del R.E.
- appare coerente con quanto disposto dall'art. 11 c. 3<sup>2</sup> delle NTA del PTCP;
- non è configurabile come forma frammentata e polverizzata in quanto in ampliamento ad un edificio ed attività esistente e non genera, per le sue ridotte dimensioni, un insediamento urbano nel territorio rurale.
- è strumentale al mantenimento dell'attività, anche dal punto di vista del presidio attivo del territorio.
- non necessita di nuove infrastrutturazioni, ma utilizza quelle esistenti.
- è compatibile con la tutela paesaggistica in quanto, per la sua posizione e dimensione, non ne altera i lineamenti significativi.
- potenzia la dotazione di servizi per il turismo in un area che ne è attualmente priva.

#### **11. Nuova edificazione e completamento in località Borgatello**

Il nucleo di Borgatello, anche se non è riconosciuto dal PTCP come centro appartenente al sistema urbano provinciale, risulta da un punto di vista amministrativo una frazione del Comune di Colle di Val d'Elsa e come tale è stata inserita negli strumenti di pianificazione e di governo del territorio.

*Il Piano Strutturale prevede di "migliorare la connotazione della frazione con la creazione e l'organizzazione di un nuovo spazio centrale per la localizzazione di infrastrutture, potenziamento della residenza, sistemazione degli spazi pubblici. Si prevede inoltre di intensificare l'edificazione della frazione e la localizzazione di un nuovo plesso di edilizia scolastica, anche utilizzando aree marginali di rispetto cimiteriale".*

Il RUC prevede interventi di nuova edificazione e di completamento ancora da attuare e la realizzazione di un nuovo plesso scolastico, in sostituzione di quello esistente, adeguato alle nuove esigenze insediative e funzionale ad

---

<sup>2</sup> "Si definisce utilizzo di suolo, diverso dal consumo di nuovo suolo, l'insieme di interventi necessari a dare risposta a esigenze di sviluppo sociale ed economico..."



un'utenza di vasto raggio. Le nuove previsioni sono strategiche per il consolidamento del tessuto di Borgatello attraverso anche il miglioramento della dotazione infrastrutturale e viaria sia pedonale che meccanizzata. Lo sviluppo previsto non comporta l'uso di suolo agricolo "pregiato" in quanto l'area è già utilizzata come deposito di materiale edile, ormai dismesso.

Sicuramente gli interventi previsti dovranno garantire un alto livello di qualità insediativa sia per quanto riguarda il costruito che lo spazio aperto. Si rimanda quindi a un altro livello di verifica da eseguirsi in fase di approvazione del piano attuativo e dei singoli progetti.

Al fine di verificare la coerenza di tali previsioni si è tenuto conto in particolare delle seguenti norme del PTCP:

- Art. 9 – le previsioni non contrastano con le invarianti strutturali come indicate al comma 3 e con le norme che le tutelano al fine di impedirne la loro attuazione;
- Art. 10.6 – le previsioni non contrastano con il miglioramento complessivo della risorsa suolo elencate nello specifico articolo in quanto non sono identificabili come interventi che prevedono "*nuovo consumo di suolo*"; tali previsioni sono in continuità e a completamento dell'abitato esistente densificandolo;
- Art. 10.6.1 – contenimento del consumo di nuovo suolo come condizione statutaria: le previsioni non sono configurabili come "*nuovo consumo di suolo*", ma come "*utilizzo di suolo*" in quanto gli interventi previsti dal RUC sono inquadrabili come "*...completamento di centro abitato, che rispetta il modello insediativo consolidato e ne costituisce evoluzione compatibile con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale*".
- Art. 11 – le previsioni, nel loro insieme, tendono ad aumentare l'efficienza urbana densificando aree già antropizzate e incrementando la dotazione di servizi; non si tratta di forme frammentate e polverizzate o come dispersioni insediative urbane nel territorio rurale in quanto le aree oggetto di previsioni insediative fanno parte delle UTOE delle aree urbane appartenenti al sistema delle frazioni, pur non individuata come tale dal PTCP;
- Art. 11.2 – non modificano, ma anzi rafforzano (area ATPA) "*...l'ordinato e netto rapporto di alterità fra tessiture urbane e tessiture agrarie rurali...*";
- Art. 11.3 – subordinare la crescita degli abitati alla reale possibilità di assicurare ai nuovi insediati una dotazione sufficiente di servizi; gli interventi previsti non sono inquadrabili come crescita lineare lungo le strade, ma come rafforzamento del tessuto esistente dotandolo delle necessarie infrastrutture. La frazione di Borgatello non costituisce una forma recente del sistema insediativo da contrastare, ma rappresenta un agglomerato storicamente consolidato e dotato di minimi servizi (scuola, chiesa, attrezzature commerciali) tali da averla già da tempo elencata tra le frazioni del Comune;

- Art. 13.5 – le trasformazioni previste non alterano il paesaggio ne si “nascondono” entro il paesaggio;
- Art. 13.13 – Le aree oggetto di trasformazione sono prevalentemente aree non più utilizzate ai fini agricoli produttivi. In parte sono già resedi di fabbricati urbani o aree di deposito ai margini dell’area urbana. La previsione ad est di Borgatello è coerente con la morfologia di impianto dell’aggregato;
- Art. 17.2 – non costituiscono lottizzazioni urbane in territorio rurale per le motivazioni già ampiamente espresse in precedenza;
- Art. 19.2 – le previsioni previste dal RUC tendono a trovare soluzioni per strati di popolazione meno radicati e/o con minore capacità di reddito (vedi aree da cedere per edilizia convenzionata – ATPA).

## 12. Completamento struttura ricettiva “La Speranza”

La previsione di ampliamento del RUC è ammissibile poiché riguarda il rafforzamento di una struttura ricettiva esistente ed è strumentale al mantenimento dell’attività, anche dal punto di vista del presidio attivo del territorio; in ogni caso la coerenza con il PTCP è condizionata a un’analisi ambientale e paesaggistica accurata che conduca alla redazione di un progetto sostenibile e correttamente inserito nel luogo.

L’attuale previsione urbanistica:

- contiene l’impermeabilizzazione del suolo (10.6.2) in quanto devono essere rispettati i criteri per il recupero delle acque così come già previsto dall’art. 67 del R.E.;
- appare coerente con quanto disposto dall’art. 11 c. 3 delle NTA del PTCP;
- non è configurabile come forma frammentata e polverizzata in quanto in ampliamento ad un edificio ed attività esistente e non genera, per le sue ridotte dimensioni, un insediamento urbano nel territorio rurale;
- è strumentale al mantenimento dell’attività, anche dal punto di vista del presidio attivo del territorio;
- non necessita di nuove infrastrutturazioni, ma utilizza quelle esistenti.
- è compatibile con la tutela paesaggistica in quanto, per la sua posizione e dimensione, non ne altera i lineamenti significativi;
- potenzia la dotazione di servizi per il turismo in un area che ne è attualmente priva.

### 02.3 Norme soggette a salvaguardia

- a. I perimetri delle aree di pertinenza dei B.S.A., dei centri urbani e degli aggregati, sono da recepire, correggere, integrare.

Sono pertanto da assoggettare a salvaguardia gli interventi all’interno del perimetro degli aggregati che non rispettano la disciplina dell’art. 13.13 delle NTA del PTCP.

Cadono inoltre in salvaguardia gli interventi incongrui con il PTCP, localizzati nelle aree di pertinenza dei seguenti B.S.A.:

- L'Abbadia
- San Biagio
- Paterna
- Belvedere
- Villa di Vico
- Villa Agrestone
- Villa Bardeggianello
- Villa Cercignano
- Badia a Coneo
- Calcinaia
- Villa San Donato
- Fabbrica
- Mensanello
- Motrena
- Villa Bisciano

La disciplina del PTCP all'articolo 13.14 comma 5, definisce di norma tali aree inedificabili, pur ammettendo al comma 6, possibili interventi concordati con la Provincia in fase di redazione degli strumenti urbanistici comunali. Quindi la salvaguardia viene posta fino alla stesura di studi di approfondimento da sottoporre al nucleo tecnico della Provincia per confermare o meno la previsione.

- b.** La possibilità, prevista dal RUC, di ampliamento una tantum del 25% della superficie netta in territorio agrario è limitata agli edifici con destinazione non agricola e non facenti parte dei nuclei di particolare pregio storico architettonico sottoposti a specifica normativa. Tali ampliamenti non devono portare alla costituzione di nuove unità abitative e realizzati secondo particolari criteri tipologici. Tale disciplina non appare contrastare con le norme del PTCP, con la dispersione degli insediamenti, con i criteri che tendono a contenere il consumo di nuovo suolo ma volti al permanere di punti di presidio sul territorio cercando di risolvere le esigenze che si manifestano. Tali interventi dovranno comunque essere quantificati al fine di rispettare il dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale per gli interventi di edilizia residenziale in conformità della normativa regionale e dell'art. 11.1 delle NTA del PTCP.

Le aree ove sono ammessi tali interventi di ampliamento saranno pertanto sottoposte a salvaguardia al momento in cui verrà raggiunto tale limite.

A tal fine si quantifica in 4.339 m<sup>2</sup> di superficie netta la quantità ancora da realizzare e che costituirà pertanto il limite da verificare dal 1/1/2014. Tale quantità deriva dalle seguenti valutazioni:

1	Sup. netta residenziale max. prevista dal P.S. per interventi di nuova edificazione	m <sup>2</sup> 132.544
2	Sup. netta residenziale utilizzata dal R.U.C. per interventi di nuova edificazione	m <sup>2</sup> 127.394
3	Differenza	m <sup>2</sup> 5.150
4	Sup. netta per ampliamenti residenziali in zona E già autorizzata dalla data di approvazione della variante organica al P.S. ed al RUC (22/12/2009)	m <sup>2</sup> 811
5	Superficie residua da utilizzare	m <sup>2</sup> 4.339

Saranno altresì sottoposte a salvaguardia quegli interventi che non dimostrano, attraverso specifiche analisi paesaggistiche così come previsto dall'art. 13 (paesaggio) delle NTA del PTCP ed in particolare dal punto 13.5 (la valutazione delle trasformazioni spaziali), 13.11 (tutela dei varchi), 13.8 (le emergenze del paesaggio), l'ammissibilità degli interventi di ampliamento.

- c. L'art. 116 c. 8 delle NTA del vigente R.U.C. prevede inoltre la possibilità di demolire e ricostruire volumi esistenti in territorio a prevalente o esclusiva funzione agricola, con la riduzione minima del 30% del volume e per realizzare al massimo due unità abitative. Tali interventi sono ammessi qualora si dimostri che l'intervento determina una riqualificazione significativa del contesto ambientale in cui si interviene previa specifica valutazione da parte dell'Amministrazione comunale. Anche in questo caso per tali interventi si deve verificarne il rispetto del dimensionamento massimo previsto dal P.S. A tal fine si quantifica in 5.164 m<sup>2</sup> di superficie netta la quantità ancora da realizzare per tali interventi e che costituirà pertanto il limite da verificare dal 1/1/2014. Tale quantità deriva delle seguenti valutazioni:

1	Sup. netta residenziale max. prevista dal P.S. per interventi di recupero	m <sup>2</sup> 98.416
---	---	-----------------------

2	Sup. netta residenziale utilizzata dal R.U.C. per interventi di recupero	m <sup>2</sup> 90.906
3	Differenza	m <sup>2</sup> 7.510
4	Sup. netta per cambi d'uso o ricomposizione volumetrica in zona E già autorizzata dalla data di approvazione della variante organica al P.S. ed al RUC (22/12/2009)	m <sup>2</sup> 2346
5	Superficie residua da utilizzare	m <sup>2</sup> 5.164

Saranno pertanto sottoposti a salvaguardia quelli che superano il limite come sopra indicato nonché quegli interventi che non dimostrano, attraverso specifiche analisi paesaggistiche, così come previsto dall'art. 13 (paesaggio) delle NTA del PTCP ed in particolare dal punto 13.5 (la valutazione delle trasformazioni spaziali), 13.11 (tutela dei varchi), 13.8 (le emergenze del paesaggio), l'ammissibilità degli interventi di ricomposizione volumetrica.

- d. La disciplina della vulnerabilità degli acquiferi, con la diversa classificazione delle aree e la relativa normativa d'intervento secondo la presenza e la profondità della falda, introdotta dal PTCP, pone in salvaguardia tutti gli interventi che non rispettano le norme dettate dal PTCP per tali aree.
- e. Fino al recepimento della mappatura delle aree tartufigene e all'adozione di una specifica normativa "ad hoc", le aree interessate sono soggette a salvaguardia.
- f. Alcune NTA del RUC, come evidenziato nell'apposito documento "E - Contrasti Disciplina PTCP - NTA del RUC" in allegato, devono essere integrate o modificate in adeguamento alle norme del PTCP. L'inadeguatezza delle NTA del RUC rispetto al PTCP comportano l'applicazione delle salvaguardie limitatamente agli interventi espressamente indicati nel medesimo allegato E.

### **03. Conclusioni**

Le conclusioni a cui si è giunti con la redazione del presente documento sono il frutto, oltre che dell'analisi tecnica degli strumenti di pianificazione comunale e provinciale e del regolamento urbanistico comunale, di un stretto confronto e condivisione tra le strutture tecniche delle due Amministrazioni interessate. Le elaborazioni prodotte sono state anche l'occasione per una verifica, pur sommaria, sullo stato di attuazione delle previsioni urbanistiche del R.U.C. in vista della sua imminente scadenza quinquennale prevista a dicembre 2014.

In un quadro normativo e culturale profondamente cambiato rispetto al contesto in cui sono stati maturati ed elaborati lo strumento e l'atto di pianificazione generale comunale, l'analisi effettuata è stata anche l'occasione per una prima verifica di "tenuta" delle scelte di pianificazione oggi in vigore rispetto ai più recenti livelli di pianificazione provinciale e regionale.

Lo testimoniano, infatti, quelle poche previsioni che saranno soggette alla normativa di salvaguardia.

## 04.Elenco Elaborati

- A.** Relazione illustrativa
- B.** Slides tematiche
- C.** Schede di confronto delle aree di pertinenza degli aggregati e dei B.S.A. del PTCP e del RU
- D.** Matrice comparativa
- E.** Regolamento Urbanistico, analisi delle NTA in contrasto con la disciplina del PTCP
- F.** Tavole di sintesi:
  - 00.** Regolamento Urbanistico: carta della vulnerabilità degli acquiferi (metodo CNR-VAZAR) 1:10000
  - 01.** Regolamento Urbanistico: previsioni, vulnerabilità degli acquiferi (metodo CNR-VAZAR) 1:10000
  - 02.** Regolamento Urbanistico: previsioni, vulnerabilità degli acquiferi (metodo S.I.P.S.) 1:10000
  - 03.** Regolamento Urbanistico: previsioni da attuare 1:10000
  - 04.** Regolamento Urbanistico, PTCP: aree di pertinenza dei centri urbani, aggregati e B.S.A. 1:10000
  - 05.** Regolamento Urbanistico: salvaguardie 1:10000
- G.** Relazione di sintesi