

**Variante n.13 al Regolamento Urbanistico**

*ai sensi della l.r.1/2005 e  
ai sensi dell'art.19 del DPR 327/2001 smi*

**PROCEDIMENTO DI VALUTAZIONE INTEGRATA**

*ai sensi dell'art.11 della l.r.1/2005 smi*

**DOCUMENTO DI VALUTAZIONE INTERMEDIA**

**PROCEDIMENTO DI VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ A VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

*ai sensi dell'art.22 della l.r.10/2010 smi*

**DOCUMENTO PRELIMINARE**

**RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:**

Arch. Claudio Mori

**PROGETTO DI VARIANTE:**

Servizio Urbanistica del Comune di Colle Val d'Elsa

Arch. Claudio Mori

**PROGETTO VALUTATIVO**

Servizio Urbanistica del Comune di Colle Val d'Elsa

Arch. Rita Lucci

**GARANTE DELLA COMUNICAZIONE**

Servizio Urbanistica del Comune di Colle Val d'Elsa

Geom. Francesco Manganelli

*Dicembre 2011*

**INDICE**

- Capitolo 1. **PREMESSA**
- Capitolo 2. **NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI VALUTAZIONE**
- Capitolo 2.1 Verifica di assoggettabilità alla VAS
- Capitolo 2.2 Valutazione Integrata
- Capitolo 3. **PROCEDIMENTO METODOLOGICO**
- Capitolo 4. **INDIVIDUAZIONE DI PERCORSI PARTECIPATIVI**
- Capitolo 5. **SCENARI DI RIFERIMENTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE**
- Capitolo 6. **FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICO AMMINISTRATIVA ED ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI**
- Capitolo 7. **VERIFICA DI COERENZA DEGLI OBIETTIVI DI VARIANTE CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE**
- Capitolo 7.1 Verifica di coerenza fra gli obiettivi della Variante n.13 e il quadro conoscitivo di riferimento e gli obiettivi generali della pianificazione
- Capitolo 7.2 Verifica di coerenza fra gli obiettivi della Variante n.13 e gli altri atti di pianificazione e di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale
- Capitolo 8. **STIMA PRELIMINARE DEGLI IMPATTI AMBIENTALI AI SENSI DELLA LR 10/2010 SMI**
- Capitolo 8.1 Inquadramento generale
- Capitolo 8.2 Stima qualitativa degli impatti generati dalla Variante
- Capitolo 8.3 Analisi degli indicatori ambientali
- Capitolo 9. **RIFERIMENTI BIBLIOGRAFICI E DOCUMENTATIVI**

## 1. PREMESSA

*Questo procedimento valutativo, si inserisce nell'iter di formazione della variante dopo la sua adozione, ma comunque prima della sua ultima definizione ratificata in sede di approvazione definitiva da parte del Consiglio Comunale.*

*I documenti in esame sono quindi elaborati sulla base dell'atto adottato. In sede di conclusione di questo procedimento di verifica e in sede di approvazione definitiva troveranno risposta i contributi e le osservazioni formulate da quanti intervenuti.*

*La Variante n.13 si colloca a due anni circa di distanza dall'elaborazione della Variante di Assestamento al Piano Strutturale e al Regolamento Urbanistico comunale (anche detta Variante n.10) adottate il 22 dicembre 2009, rispettivamente con deliberazione di Consiglio Comunale n.158 e 159. Si è trattato della prima vera e propria tappa di "registrazione" della disciplina di governo del territorio, intendendo con questo un aggiornamento dei dati previsionali contenuti nel quadro analitico di partenza e una ritaratura degli obiettivi di breve e medio termine e sostanzialmente.*

*Questa premessa è d'obbligo per contestualizzare nel modo corretto la variante che ci accingiamo a valutare, in quanto, come sarà ben diffusamente spiegato nelle pagine che seguono, essa si pone l'obiettivo, assai più modesto rispetto alla Variante n.10, di mettere in atto solo modesti affinamenti delle previsioni esistenti con un approccio sulla disciplina del territorio di tipo "manutentivo".*

*Il quadro di riferimento nel procedimento valutativo sarà quindi la Vas e la Valutazione Integrata che sono state svolte in sede di Variante di Assestamento.*

## 2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO IN MATERIA DI VALUTAZIONE

Con la direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente ("la direttiva sulla VAS") è stata riproposta alla scala della pianificazione l'esperienza maturata con la direttiva 85/337/CEE concernente la valutazione dell'impatto ambientale di determinati progetti pubblici e privati ("la direttiva sulla valutazione d'impatto ambientale o direttiva sulla VIA"), ponendosi l'obiettivo di una valutazione sistematica se i piani e i programmi in elaborazione rientrano nell'ambito della sua applicazione e se dunque è necessaria una valutazione ambientale delle loro proposte in conformità alle procedure specificate nella direttiva.

Questo tipo di disciplina è stata recepita in Italia attraverso il DLgs 152/2006 smi, parte II, modificata successivamente con l'entrata in vigore del DLgs 8/2008 smi e denominata "strategica", anche se il termine non appare mai nel testo originale della direttiva, proprio perchè si tratta di un momento di analisi che attiene un livello più alto e un contesto più ampio rispetto a quanto analizzato in sede di VIA, Valutazione di Impatto Ambientale, che si occupa del singolo progetto.

Ai sensi dell'art.117 del riformato Titolo V della Costituzione, la materia è stata disciplinata dalla Regione Toscana attraverso la LR 10/2010 smi a sua volta significativamente variata dalla LR 69/2010.

Parallelamente alla VAS, che si occupa per definizione degli impatti ambientali delle scelte pianificatorie, l'art.11 della LR 1/2005 smi sul governo del territorio, propone la messa in atto di un analogo momento valutativo, da applicare però sia agli aspetti ambientali che a quelli, territoriali, economici, sociali e sulla salute umana denominato Valutazione Integrata.

Entrambi i procedimenti sono caratterizzati dallo stesso fine di occuparsi di operare scelte pianificatorie sostenibili con le risorse essenziali disponibili, siano essi ambientali, culturali, antropiche etc...; e dallo svolgersi ex ante, ovvero prima di assumere decisioni irrevocabili.

In altre parole quindi, la valutazione si svolge nella fase di progettazione dell'atto e in ogni caso espone le sue conclusioni prima dell'adozione dello stesso e al suo interno contiene i dati e una strategia di verifica ex post dell'attuazione del piano, denominata monitoraggio.

Poichè l'intero procedimento valutativo, sia esso afferente la VAS che la Valutazione Integrata, si basa su un meccanismo di analisi dei dati e delle ipotesi progettuali, di un loro confronto con i soggetti interessati e sulla restituzione di un apporto conoscitivo ulteriore (feed back), ben si comprende come questo tipo di percorso sia fortemente interrelato con i compiti e il ruolo del Garante della Comunicazione e lo svolgersi della sua attività.

I dati che questo tipo di procedimento raccoglie, siano essi informazioni analitiche, contributi scritti, suggerimenti o quant'altro, sono trasferiti nell'atto, attraverso un procedimento di progettazione critico e sistematico.

## 2.1 Verifica di assoggettabilità alla VAS

L'art.5, co.3 della LR 10/2010, nella sua forma variata dalla LR 69/2010, prevede siano necessariamente interessati da verifica di assoggettabilità a VAS i piani e i programmi che, seppure diversi da quelli descritti dal co.2, definiscono il quadro di approvazione di progetti.

In altre parole si tratta di piani e programmi che non interessano zone di protezione speciale (ZPS) e siti di interesse comunitario (SIC) a tutela di flora e fauna, e che non costituiscono il quadro di localizzazione di interventi soggetti a VIA.

Non solo, la norma vigente, ovvero modificata dalla LR 69/2010, pone come indispensabile e necessario l'espletamento di verifica di assoggettabilità/VAS di tutti i piani e i programmi che in ogni caso "costituiscono quadro di riferimento" all'approvazione di non meglio qualificati "progetti". Si tratta di una modifica introdotta a fine 2010 con la succitata legge, con la quale anche il legislatore regionale ha dovuto acconsentire ad un'estensione non meglio definita del termine "progetto", accogliendolo nella sua accezione europea estremamente estensiva e aderendo necessariamente alla metodica stabilita dalla direttiva 2001/42/CE. A conclusione di questo inciso si evince che a seguito della mutata normativa non è chiara e forse prevista alcuna ulteriore forma di modulazione degli obblighi valutativi sulla base dei contenuti dell'atto pianificatorio in elaborazione.

La procedura di Verifica di Assoggettabilità è condotta sulla scorta delle indicazioni contenute nell'art.22 della LR 10/2010 smi e prevede sostanzialmente tre fasi:

- una fase di istanza di verifica da parte del soggetto proponente il piano o programma trasmettendo un documento valutativo preliminare al soggetto autorità competente;
- una fase di consultazione dell'autorità competente dei soggetti competenti in materia ambientale;
- una fase di conclusione del procedimento, che non può durare più di 90 giorni complessivi, e la determinazione e pubblicazione della decisione di sottoporre o meno a VAS il piano o programma in esame.

Questo tipo di procedura semplificata costituisce una modalità di valutazione preventiva di piani e programmi o varianti degli stessi che abbiano una portata e interessino ambiti territoriali ridotti.

## 2.2 Valutazione Integrata

L'art.4 del DPGR 4/R/2007 recita: "La valutazione integrata è il processo che evidenzia, nel corso della formazione degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio, le coerenze interne ed esterne dei suddetti strumenti e la valutazione degli effetti attesi che ne derivano sul piano ambientale, territoriale, economico, sociale e sulla salute umana considerati nel loro complesso".

La valutazione consta di tre diverse fasi: una iniziale, intermedia e conclusiva, nelle quali vengono elaborati tre diversi documenti, nei quali si sviluppa via via il confronto fra la disciplina pianificatoria vigente e il grado di coerenza che con essa hanno gli obiettivi della variante.

Più in dettaglio:

- **Valutazione iniziale:** ha come oggetto lo sviluppo di quattro punti (ai sensi dell'art.5 del citato Regolamento)

- l'esame del quadro analitico comprendente i principali scenari di riferimento e gli obiettivi;
- la fattibilità tecnica, giuridico amministrativa e economico-finanziaria degli obiettivi, con particolare riferimento all'eventuale impegno di risorse dell'amministrazione procedente;
- la coerenza degli obiettivi dello strumento di pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio in formazione rispetto agli altri strumenti di pianificazione e atti di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
- l'individuazione di idonee forme di partecipazione.

- **Valutazione intermedia:**

- i quadri conoscitivi analitici specifici da condividere, la definizione degli obiettivi specifici, le azioni per conseguirli con le possibili soluzioni alternative e l'individuazione degli indicatori;
- la coerenza interna tra gli elementi previsti all' articolo 8 , lett. a);
- la coerenza esterna dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio in formazione rispetto agli altri strumenti della pianificazione territoriale e atti governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale;
- la probabilità di realizzazione delle azioni previste dallo strumento della pianificazione territoriale o dall'atto di governo del territorio ;
- la valutazione in modo integrato degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana attesi delle azioni previste, anche ai fini della scelta tra le possibili soluzioni alternative di cui all 'articolo 9 ;
- la valutazione dell'efficacia delle azioni ai fini del perseguimento degli obiettivi;

- l'eventuale riformulazione o adeguamento delle azioni dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio ipotizzate e le relative valutazioni.

- **Valutazione finale:** si realizza con la stesura della Relazione di Sintesi i cui contenuti sono riassunti dal Regolamento come segue:

- i risultati delle valutazioni territoriali, ambientali, sociali ed economiche e sulla salute umana, la verifica di fattibilità e di coerenza interna e esterna;
- la motivazione delle scelte fra soluzioni diverse o alternative, ove sussistenti;
- la definizione del sistema di monitoraggio finalizzato alla gestione dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e alla valutazione del processo di attuazione e di realizzazione delle azioni programmate;
- il rapporto ambientale contenente le informazioni di cui all'allegato 1 della dir. 2001/42/CE.

La normativa prevede che le operazioni di messa a disposizione pubblica dei documenti avvenga nella fase intermedia, per la raccolta di contributi e il loro "ritorno" e quindi valutazione in sede di elaborazione progettuale; mentre la Relazione di Sintesi, a sua volta è messa a disposizione del pubblico interessato prima dell'adozione dell'atto e ne diventa parte integrante, valutata da essa distintamente.

Analogamente alle forme semplificatorie contenute nella disciplina della VAS, anche nel DPGR 4/R/2007, all'art.11 prevede che le varianti agli strumenti e agli atti della pianificazione territoriale possano essere svolte con procedura semplificata e prendendo in considerazione gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e di salute pubblica derivati dalla sola variante.

### 3. PROCEDIMENTO METODOLOGICO

Ai sensi della citata disciplina normativa, sulla base delle caratteristiche della Variante n.13, si intende procedere attraverso una verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e con una Valutazione Integrata di tipo semplificato ai sensi dell'art.11 del DPGR 4/R/2007.

Nel rispetto del principio di non duplicazione dei procedimenti valutativi, si ritiene di procedere parallelamente, associando il Documento Preliminare con i contenuti stabiliti dall'Allegato 1 alla LR10/2010 smi con il Documento di Valutazione Intermedia previsto invece dall'art.7 del DPGR 4/R/2007. Il primo costituisce quindi capitolo specializzato in materia ambientale dell'intera valutazione integrata, mentre la cornice rappresentata dal secondo, si pone come arricchimento per meglio comprendere le dinamiche in atto.

L'Autorità Competente, pertanto, durante il periodo di consultazione provvederà alla trasmissione ai soggetti interessati ai sensi dell'art.22 della LR10/2010 smi, dell'intero fascicolo.

Le conclusioni del procedimento di verifica di assoggettabilità saranno rendicontate negli step successivi del procedimento valutativo, oltre che con le pubblicazioni di rito.

### 4. INDIVIDUAZIONE DI PERCORSI PARTECIPATIVI

La LR1/2005 smi, all'art.19 sancisce il dovere da parte di comune, provincia e regione di garantire la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento di formazione della disciplina urbanistica del territorio. Per questo motivo, ciascun ente prevede, per ogni procedimento, l'istituzione della figura del Garante della Comunicazione, con il compito di fornire informazioni e mettere a conoscenza chiunque interessato dei contenuti e dello stato formativo dell'atto di pianificazione.

I contributi che via via emergeranno da questo confronto saranno raccolti dal Garante e portati all'attenzione del gruppo di lavoro e relazionati in sede di assunzione di determinazioni provvedimenti per l'adozione ed approvazione degli strumenti e degli atti di governo del territorio, come momento di confronto e di arricchimento.

Questa Amministrazione, con deliberazione consiliare n° 123 del 25.10.2007 ha approvato il Regolamento per l'esercizio delle Funzioni del Garante, così come stabilito dal sopra richiamato Art. 19 della L.R. n° 1/2005.

Nel procedimento di formazione della variante in oggetto, questa Amm.ne, con determinazione del Resp. Servizio Urbanistica n° 14 del 15/07/2011 ha nominato il Geom. Francesco Manganeli del Servizio Urbanistica Garante della comunicazione per il procedimento in oggetto.

## 5. SCENARI DI RIFERIMENTO E OBIETTIVI DELLA VARIANTE

La Variante oggetto di questa valutazione si colloca nel solco tracciato nel 2009-2010 dalla Variante di Assestamento al RUC e al PS (anche detta Variante n.10), che ha costituito un vero momento di aggiornamento e di ritaratura degli strumenti a circa dieci anni dall'inizio del loro percorso formativo, ponendo, su uno scenario aggiornato, degli obiettivi pianificatori precisi e brevemente riassumibili come segue:

- dare una risposta a breve e medio termine ad una richiesta abitativa pressante e articolata, riequilibrando situazioni di eccessivo carico urbanistico previsto in alcune aree di trasformazione;
- adeguare la rete delle infrastrutture scolastiche e cimiteriali;
- prevedere nuove aree produttive a fronte di una riconversione di parte del tessuto esistente in residenziale o commerciale e prevederne una dotazione maggiormente adeguata in termini di servizi alla residenza;
- dare corso alla previsione del Parco Archeologico di Dometaia;
- riorganizzare e razionalizzare le quantità previste dalla pianificazione per le destinazioni turistico-ricettive;
- adeguare la disciplina urbanistica alla nuova normativa in materia di paesaggio e in materia di indagini geologico- idrauliche.

Ciò detto, la Variante n.13 costituisce un ulteriore passo nel perseguimento degli stessi obiettivi e un atto di affinamento della strumentazione urbanistica comunale.

Le modifiche proposte nascono in massima parte dal naturale confronto fra quanto previsto in sede di RUC e successive problematiche di carattere esecutivo che sono sorte in fase di approfondimento progettuale. A riprova di questo sono le cifre che riassumono la Variante in una maggiore previsione in termini di superficie netta residenziale di 1.933 mq, mentre nelle aree produttive si prevede un aumento di 933 mq complessivi di superficie coperta: numeri quindi molto bassi.

Come già illustrato nella relazione tecnica a supporto della variante, alla quale si rimanda per ulteriori chiarimenti, i temi affrontati possono essere sintetizzati come segue.

### - varianti puramente normative

Si modificano alcune norme tecniche attuative allo scopo di recepire all'interno della disciplina urbanistica vigente alcune nuove prescrizioni stabilite dalla normativa regionale di settore (argomento piscine per agriturismo e disciplina distributori di carburanti).

In questa sede, inoltre, si rende di più semplice interpretazione la normativa riguardante l'impermeabilizzazione dei suoli, si puntualizzano altri aspetti di dettaglio nelle zone di trasformazione e nelle destinazioni turistico ricettive.

In attesa dell'approvazione del Piano Energetico Comunale, si affronta, dando delle indicazioni programmatiche di compatibilità, la disciplina degli impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, in particolare nelle zone produttive.

### - precisazioni alla disciplina urbanistica vigente

A questo gruppo appartiene la larghissima maggioranza delle varianti proposte. In gran parte si apportano modifiche puntuali a indici, allo scopo di armonizzare le quantità in relazione all'andamento previsto nella singola zona (si citano, ad esempio, la variante n.2, n.17, n.6 etc...); in altri casi si apportano precisazioni che si sono rese necessarie per ragioni esecutive emerse a seguito di maggiori approfondimenti in sede di progettazioni più complesse (appartengono indubbiamente a questa categoria le varianti n.22 e n.4, ma anche la variante n.5).

### - modifiche di previsioni puntuali

Si tratta di previsioni puntuali di modesta entità giustificate da esigenze riqualificative (variate n.9, 21, 25 e 25 ad esempio) o dalla scelta di ammettere modesti ampliamenti (variante n.11, 13...). Si localizza una piccola centrale alimentata a biomasse nella zona di Parco di Bacio. Si tratta di una previsione strettamente caratterizzata per essere vocata al teleriscaldamento in una scala strettamente di quartiere.

L'obiettivo nuovo che si aggiunge ai precedenti è la regolamentazione e l'esplicitazione di indirizzi di compatibilità sul tema delle energie rinnovabili. Questo argomento non può che essere visto come una positiva opportunità di alleggerire l'ambiente dall'impatto che l'attività dell'uomo produce, tuttavia questo beneficio, affinché sia reale, non è insensibile ai luoghi e alle modalità con le quali si decide di intervenire.

Questa Variante, quindi, formula una previsione localizzativa di impianto e una modifica normativa in materia di aree produttive chiarendo la compatibilità di questo tipo di impianti con le zone D a fronte di un bilancio energetico positivo locale dimostrato.

La griglia di sintesi degli obiettivi risulta sintetizzabile come segue:

OBIETTIVO DI VARIANTE	
<b>A</b>	Modifiche cartografiche a previsioni o precisazioni alla disciplina collegata, con modeste modifiche delle quantità (varianti 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 22, 35);
<b>B</b>	Interventi in zona agricola di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente (varianti 9, 13, 17, 21, 24, 25, 29);
<b>C</b>	Modeste modifiche in zona produttiva (varianti 26, 34, 36);
<b>D</b>	Precisazioni alla normativa in materia di indici (varianti 2, 27, 28, 31);
<b>E</b>	Recepimento della disciplina regionale in materia di piscine private aperte al pubblico (variante 18) e chiarimento in merito alla definizione di strutture turistico ricettive (variante 30);
<b>F</b>	Puntualizzazione alla normativa e alle previsioni localizzative per alcune aree a destinazione d'uso Mc, distribuzione carburanti (varianti 14, 19, 20);
<b>G</b>	Disciplina localizzativa generale e puntuale di impianti ad energie rinnovabili (varianti 4, 33);
<b>H</b>	Specifiche alla normativa in materia di impermeabilizzazione dei suoli e di aree libere da manufatti (varianti 23, 32).

## 6. FATTIBILITÀ TECNICA, GIURIDICO AMMINISTRATIVA ED ECONOMICO-FINANZIARIA DEGLI OBIETTIVI

Gli obiettivi specifici di questa Variante, come già detto discendono esplicitamente dalla più ampia pianificazione condotta nella Variante di Assestamento. Per questo motivo, questo processo valutativo della loro fattibilità va inserito in ogni caso all'interno del procedimento messo in atto per la Variante n.10, come ulteriore evoluzione a sé stante.

Dal punto di vista degli strumenti urbanistici attuativi più idonei al sostegno della fattibilità tecnico giuridica delle nuove previsioni di variante, si può nuovamente evidenziare che trattandosi di intereventi di modestissima entità, non si propongono nuovi piani attuativi, ma, nei casi più complessi si prevede al massimo lo strumento della concessione convenzionata (ATCC) e/o della scheda norma (ATSN). Talvolta si è provveduto ad una semplice riconferma dello strumento attuativo già previsto dal RUC.

## 7. VERIFICA DI COERENZA DEGLI OBIETTIVI DI VARIANTE CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE

In questa sezione del documento, si verifica la coerenza fra gli obiettivi posti in essere dalla Variante in esame, ponendo particolare attenzione a:

- il quadro conoscitivo analitico e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio in corso di elaborazione;
- l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e gli analoghi contenuti degli atti di programmazione generale e settoriale;
- l'analisi, gli scenari e gli obiettivi generali dello strumento della pianificazione territoriale o dell'atto di governo del territorio e gli analoghi contenuti degli altri strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio di altri soggetti istituzionali.

Per quanto già evidenziato nei capitoli precedenti, in particolare nel n.5, questa variante persegue gli stessi obiettivi posti in essere dalla Variante n.10, ad essa cronologicamente piuttosto ravvicinata e per questo motivo, nello spirito del principio di non duplicazione dei procedimenti valutativi, sembra utile ancora una volta richiamare la VAS e la Valutazioni integrate fatte per la Variante di Assestamento (n.10), al fine di costruire una ulteriore fase di implementazione degli strumenti valutativi e della mole di dati già disponibili.

Verranno quindi non duplicate ma date per assodate e riconfermate alcune parti, si cercherà la massima continuità nei metodi e negli indicatori utilizzati e si introdurranno invece laddove necessario confronti con nuovi strumenti nel frattempo sopravvenuti.

### **7.1 Verifica di coerenza fra gli obiettivi della Variante n.1 3 e il quadro conoscitivo di riferimento e gli obiettivi generali della pianificazione**

Questa fase della procedura valutativa vuole mettere a confronto gli obiettivi della Variante e il quadro conoscitivo analitico disponibile.

La prima precisazione da fare è la definizione di questo secondo termine di paragone.

Come enunciato nella relazione tecnica, sono trascorsi circa due anni dalla redazione della Variante di Assestamento che ha portato ad un aggiornamento organico dei dati disponibili, mentre in questo poco tempo trascorso si è apprezzata una sostanziale aderenza fra le previsioni stimate e gli eventi accaduti: sono stati confermati i trend demografici previsti in crescita, hanno preso forma alcuni interventi di trasformazione introdotti dalla variante e la domanda di servizi e di attrezzature urbane ha confermato le aspettative, a maggior ragione sempre più urgenti in un quadro di seria crisi economica.

**Questo per concludere che è corretto assumere lo stesso quadro conoscitivo di riferimento della Variante 10, sia per ragioni di sufficiente aggiornamento dei dati che per la sostanziali conferma che questo breve arco di tempo ha dato delle stime di previsione.**

**Per gli stessi motivi, è palese una sintonia fra l'orizzonte di finalità e azioni presenti nel RUC e nel PS e i contenuti di quella che non è altro che una variante di affinamento estremamente puntuale.**

Si procede quindi alla redazione di una breve tabella di sintesi, da leggersi alla luce delle considerazioni fin qui fatte.

Legenda: + coerente 0 indifferente - non coerente +/- coerenza condizionata

OBIETTIVO DI VARIANTE		LIVELLO DI COERENZA	QUADRO CONOSCITIVO E OBIETTIVI GENERALI DELLA PIANIFICAZIONE
<b>A</b>	Modifiche cartografiche a previsioni o precisazioni alla disciplina collegata, con modeste modifiche delle quantità (varianti 1, 3, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 15, 16, 22, 35)	+	Dare una risposta a breve e medio termine ad una richiesta abitativa pressante e articolata, riequilibrando situazioni di eccessivo carico urbanistico previsto in alcune aree di trasformazione
<b>B</b>	Interventi in zona agricola di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente (varianti 9, 13, 17, 21, 24, 25, 29)	+	Dare una risposta a breve e medio termine ad una richiesta abitativa pressante e articolata, riequilibrando situazioni di eccessivo carico urbanistico previsto in alcune aree di trasformazione
		+	Adeguare la rete delle infrastrutture scolastiche e cimiteriali
<b>C</b>	Modeste modifiche in zona produttiva (varianti 26, 34, 36)	+	Prevedere nuove aree produttive a fronte di una riconversione di parte del tessuto esistente in residenziale o commerciale e prevederne una dotazione maggiormente adeguata in termini di servizi alla residenza
<b>D</b>	Precisazioni alla normativa in materia di indici (varianti 2, 27, 28, 31)	+	Dare una risposta a breve e medio termine ad una richiesta abitativa pressante e articolata, riequilibrando situazioni di eccessivo carico urbanistico previsto in alcune aree di trasformazione
<b>E</b>	Recepimento della disciplina regionale in materia di piscine private aperte al pubblico (variante 18) e chiarimento in merito alla definizione di strutture turistico ricettive (variante 30);	+	Riorganizzare e razionalizzare le quantità previste dalla pianificazione per le destinazioni turistico-ricettive
<b>F</b>	Puntualizzazione alla normativa e alle previsioni localizzative per alcune aree a destinazione d'uso Mc, distribuzione carburanti (varianti 14, 19, 20)	+	Prevedere nuove aree produttive a fronte di una riconversione di parte del tessuto esistente in residenziale o commerciale e prevederne una dotazione maggiormente adeguata in termini di servizi alla residenza
<b>G</b>	Disciplina localizzativa generale e puntuale di impianti ad energie rinnovabili (varianti 4, 33)	+	Incentivare la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente limitando il consumo di suolo
		+	Obiettivi generali di tutela e salvaguardia ecologica
<b>H</b>	Specifiche alla normativa in materia di impermeabilizzazione dei suoli e di aree libere da manufatti (varianti 23, 32)	+	Obiettivi generali di tutela e salvaguardia ecologica

**7.2 Verifica di coerenza fra gli obiettivi della Variante n.13 e gli altri atti di pianificazione e di governo del territorio che interessano lo stesso ambito territoriale**

Si mettono fra loro a confronto gli obiettivi della Variante n.13 con:

- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) vigente;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) adottato;
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana vigente e con la sua variante di implementazione con adeguamento di Piano Paesaggistico adottata.

Legenda: + coerente 0 indifferente - non coerente +/- coerenza condizionata

VARIANTE		VERIFICA DI COERENZA CON GLI ALTRI STRUMENTI DELLA PIANIFICAZIONE					
OBIETTIVI	AZIONI	PTCP (vigente)		PTCP 2010 (adottato)		PIT	
A	Modifiche cartografiche a previsioni o precisazioni alla disciplina collegata, con modeste modifiche delle quantità	1	Area limitrofa Stadio Manni	0	Art. L4. Disciplina della crescita edilizia dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale  Art. L7. Indirizzi per la gestione degli insediamenti di formazione recente	Art. 10 La sostenibilità ambientale  Art. 11 Il policentrismo insediativo e le infrastrutture	Articolo 4 – La “città policentrica toscana” quale invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica.  Articolo 5 - La “città policentrica toscana” come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per potenziare l'accoglienza della “città toscana” mediante moderne e dinamiche modalità dell'offerta di residenza urbana.  Articolo 6 - Prescrizioni correlate
		3	Area S.Francesco	+			
		5	Area di riconversione Viale dei Mille	+			
		6	Area Gracciano	0			
		7	Area S.Marziale	0			
		8	Area retrostante chiesa di Campiglia	0			
		10	Area Campiglia 1	+			
		11	Area Campiglia 2	+			
		12	Area in fregio a Via Volterrana	0			
		15	Area Borgatello 1	+			
		16	Area Borgatello 2	+			
		22	Area Viale Gramsci	0			
		35	Selvamaggio	+			
B	Interventi in zona agricola di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio esistente	9	Area podere La Colombaia	+	Art. L5. Disciplina delle aree di pertinenza dei centri appartenenti al sistema urbano provinciale  Art. L8. Disciplina delle aree di pertinenza degli aggregati  Art. L9. Disciplina dei beni	Art. 14 Disciplina delle zone a funzione agricola 14.2 Obiettivi e contenuti della disciplina delle zone a funzione agricola  Art. 17 Le politiche per il contrasto alla crescita insediativa diffusa	Articolo 21 – Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore.  Articolo 22 – Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della
		13	Ponelle	+			
		17	Podere Mollano	0			

	21	Area Borgatello 3	+	storico-architettonici e delle loro pertinenze  <b>Art. M1.</b> La tutela della tessitura agraria: obiettivi e definizioni	+		+	conservazione attiva delle risorse agroambientali e di quelle paesaggistiche, oltre che sociali ed economiche, della Toscana rurale.	
	24	Cappuccini	+		+		+		<b>Articolo 23-</b> Prescrizioni correlate
	25	Area S.Biagio	+/-		+		+		<b>Articolo 24</b> – Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive.
	29	Previsione scolastica	0		+		+		<b>Articolo 25</b> - Prescrizioni correlate
<b>C</b>	Modeste modifiche in zona produttiva	26	Zona industriale Pian dell'Olmino 1	+	<b>Art. P1.</b> Gli obiettivi della riorganizzazione degli insediamenti produttivi  <b>Art. P4.</b> Aree produttive di rilievo locale  <b>Art. P7.</b> Criteri generali per la riorganizzazione del sistema provinciale degli insediamenti, delle attività e della distribuzione commerciali.	<b>Art. 21</b> Le politiche per la presenza produttiva	+	<b>Articolo 17</b> – La presenza “industriale” in Toscana quale invariante strutturale dello Statuto. Definizione tematica.  <b>Articolo 18</b> – La presenza “industriale” in Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per il suo sviluppo e il suo consolidamento.  <b>Articolo 19</b> – Prescrizioni correlate	
		34	Area Calp	+			+		+
		36	Belvedere	+			+		+
<b>D</b>	Precisioni alla normativa in materia di indici	2	Precisazione indice ne17	0	<b>Art. L7.</b> Indirizzi per la gestione degli insediamenti di formazione recente	<b>Art. 11</b> Il policentrismo insediativo e le infrastrutture	0	<b>Articolo 10</b> - La “città policentrica toscana” come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive per sostenere la qualità della e nella “città toscana”.	
		27	Precisazione all'art.112 inerente le aree di ricostruzione edilizia	0			0		+
		28	Precisazione all'art.109 inerente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	0			0		0
		31	Precisazione all'art.111 per le zone di completamento	0			0		+
<b>E</b>	Recepimento della disciplina regionale in materia di piscine private aperte al pubblico e chiarimento in merito alla definizione di strutture turistico ricettive	18	Piscine	+	<b>Art. L6.</b> Indirizzi per la gestione dei centri storici  <b>Art. R1.</b> Obiettivi territoriali in materia di turismo ed attività culturali	<b>Art. 26</b> Le politiche per il turismo	+	0  <b>Articolo 13</b> – La “città policentrica toscana” e il turismo. Prescrizioni.  <b>Articolo 21</b> – Il patrimonio “collinare” della Toscana come agenda per l'applicazione dello statuto del territorio toscano. Direttive ai fini della conservazione attiva del suo valore.	
		30	Precisazione all'art.64 inerente le attività turistico ricettive	+			+		+

<b>F</b>	Puntualizzazione e alla normativa e alle previsioni localizzative per alcune aree a destinazione d'uso Mc, distribuzione carburanti	14	Area distributore carburanti Ponte dell'Armi	0	<b>Art. L9.</b> <i>Disciplina dei beni storico-architettonici e delle loro pertinenze</i>	+	<b>Art. 21</b> <i>Le politiche per la presenza produttiva</i>	0	<b>Articolo 15</b> – La “città policentrica toscana” e il commercio. Prescrizioni correlate.
		19	Disciplina distributori di carburanti	0		+		+	
		20	Distributore carburanti pista di volo	+		+		0	
<b>G</b>	Disciplina localizzativa generale e puntuale di impianti ad energie rinnovabili	4	Area Nuovo Museo del Cristallo	+	<b>Art. Z1.</b> <i>Finalità, contenuti e ambito di efficacia</i>	+	<b>Art. 10</b> <i>La sostenibilità ambientale</i>	0	<b>Articolo 35</b> – Lo Statuto del territorio toscano. Direttive generali.
		33	Disciplina normativa in materia di energia da fonti rinnovabili in zona produttiva	+		+		0	
<b>H</b>	Specifiche alla normativa in materia di impermeabilizzazione dei suoli e di aree libere da manufatti	23	Precisazione art.45	+	<b>Art. Z1.</b> <i>Finalità, contenuti e ambito di efficacia</i>	+	<b>Art. 10</b> <i>La sostenibilità ambientale</i>	+	<b>Articolo 35</b> – Lo Statuto del territorio toscano. Direttive generali.
		32	Precisazione all'art.96 per le aree libere da manufatti	0		0		0	

## 8. Stima preliminare degli impatti ambientali ai sensi della LR 10/2010 smi

L'art.22 della LR 10/2010 smi, prevede per questa fase di verifica di assoggettabilità alla VAS la redazione di un documento di stima ambientale preliminare degli effetti della Variante.

Questo elaborato dovrà essere vagliato in base ai criteri stabiliti dall'Allegato 1 alla medesima legge, ovvero:

1. Caratteristiche del piano o programma, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- in quale misura il piano o programma stabilisce un quadro di riferimento per progetti ed altre attività, o per quanto riguarda l'ubicazione, la natura, le dimensioni e le condizioni operative o attraverso la ripartizione delle risorse;
- in quale misura il piano o programma influenza altri piani o programmi, inclusi quelli gerarchicamente ordinati;
- la pertinenza del piano o programma per l'integrazione delle considerazioni ambientali, in particolare al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile;
- problemi ambientali relativi al piano o programma;
- la rilevanza del piano o programma per l'attuazione della normativa comunitaria nel settore dell'ambiente (ad es. piani e programmi connessi alla gestione dei rifiuti o alla protezione delle acque);

2. Caratteristiche degli impatti e delle aree che possono essere interessate, tenendo conto in particolare, dei seguenti elementi:

- probabilità, durata, frequenza e reversibilità degli impatti;
- carattere cumulativo degli impatti;
- natura transfrontaliera degli impatti;
- rischi per la salute umana o per l'ambiente (ad es. in caso di incidenti);
- entità ed estensione nello spazio degli impatti (area geografica e popolazione potenzialmente interessate);
- valore e vulnerabilità dell'area che potrebbe essere interessata a causa:
  - delle speciali caratteristiche naturali o del patrimonio culturale;
  - del superamento dei livelli di qualità ambientale o dei valori limite;
  - dell'utilizzo intensivo del suolo;
- impatti su aree o paesaggi riconosciuti come protetti a livello nazionale, comunitario o internazionale.

Alla luce di queste considerazioni si è optato per la costruzione di due modelli valutativi, ovvero una prima griglia di valutazione degli effetti di tipo qualitativo e una seconda tabella di tipo quantitativo.

La prima stima degli effetti, ovvero il modello qualitativo, prende in considerazione ogni singola azione della pianificazione e stima l'incidenza che ciascuna di esse ha in relazione alle risorse essenziali del territorio. Si tratta di una stima qualitativa proprio perchè, muovendoci in una scala di progetto urbanistico, non sarebbe possibile (e nemmeno probabilmente corretto) ipotizzare cifre precise che quantifichino il "peso ambientale" della scelta.

Le componenti ambientali scelte sono: aria, acqua, suolo, ecosistemi, paesaggio.

In secondo luogo, si è provveduto a costruire una tabella di indicatori definiti e quantificabili, desunti da banche dati ufficiali, allo scopo di misurare in modo concreto il "bilancio ambientale" dell'azione di pianificazione.

Questo tipo di griglia di controllo cambia la prospettiva di analisi, spostandosi dalla singola variante agli obiettivi strategici di sostenibilità ambientale desunti dal Piano di Azione Ambientale della Regione Toscana (PRAA), ovvero "Lotta ai cambiamenti climatici", "Salvaguardia della natura, della biodiversità e difesa del suolo", "Tutela dell'ambiente e della salute", " Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti", con un ulteriore capitolo dedicato alla salvaguardia dei beni ambientali e culturali.

Mentre un modello di tipo qualitativo permette di soppesare l'entità della variante valutata e di stimare il ruolo di ciascuna componente in relazione all'insieme, la seconda griglia di indicatori, più generali e astratti dalle singole azioni, vuole dare la percezione della cumolazione degli effetti indotti.

Un'altra sensibile differenza fra i due strumenti è rappresentata dall'orizzonte temporale della valutazione. Entrambe le matrici si pongono come obiettivo l'orizzonte temporale degli effetti a medio e lungo termine (prescindendo dalle fasi iniziali di cantiere o di parziale realizzazione), tuttavia nella seconda griglia si considerano due scenari temporali precisi, ovvero lo "scenario 0", cioè la situazione attuale, l'ipotesi di partenza e l'ipotesi zero fra le alternative possibili, e lo "scenario +5", ovvero a vita utile del RUC terminata e da rinnovare.

**8.1 Inquadramento generale**

In questa sede, a scopo puramente orientativo, si riportano alcuni dati salienti utili a fornire un inquadramento qualitativo e quantitativo delle successive operazioni valutative.

**Comune di Colle di Val d'Elsa**

Estensione complessiva	92,20	kmq	
Popolazione residente	21.709	ab	(dato aggiornato a settembre 2011)
Densità abitativa	235	ab/kmq	
Territorio antropizzato	10,17	%	
Territorio rurale	89,83	%	
di cui boscato	30,72	%	per un'estensione di 25,44 kmq

**Vincoli ai sensi del DLgs 42/2004 smi presenti sul territorio comunale****Vincolo ex 1497/1939, lett. d DM 04/02/1966 VINCOLO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO RELATIVO ALL'AREA CIRCOSTANTE IL CENTRO STORICO DI COLLE ALTA**

(...) *MOTIVAZIONI CHE HANNO DETERMINATO L'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO*

*"Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché, per la sua posizione sul dorsale della collina, per il suo inconfondibile profilo turrito, per la bellezza delle antiche strade che determinano valori ambientali veramente eccezionali, costituisce uno dei luoghi più famosi della provincia di Siena, presentando una mirabile fusione della natura con l'opera dell'uomo stratificata da secoli ed offrendo inoltre punti di vista e belvedere accessibili al pubblico dai quali si gode lo spettacolo delle sopraccitate bellezze nonché dell'ampio panorama della campagna e delle colline circostanti; che alla salvaguardia dell'antico centro e' strettamente connessa quella della parte bassa lungo la valle del Fiume Elsa che presenta anch'essa rilevanti caratteri di valore ambientale e quadro naturale; e che il tutto infine forma un complesso panoramico di singolare bellezza godibile da numerosi punti di vista, in particolare dal percorso della strada Siena – Volterra."*

(...)

**Vincolo ex 1497/1939, lett. c, d DM 10/12/1975 VINCOLO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO RELATIVO ALL'AREA DELLA MONTAGNOLA SENESE**

(...) *MOTIVAZIONI CHE HANNO DETERMINATO L'IMPOSIZIONE DEL VINCOLO*

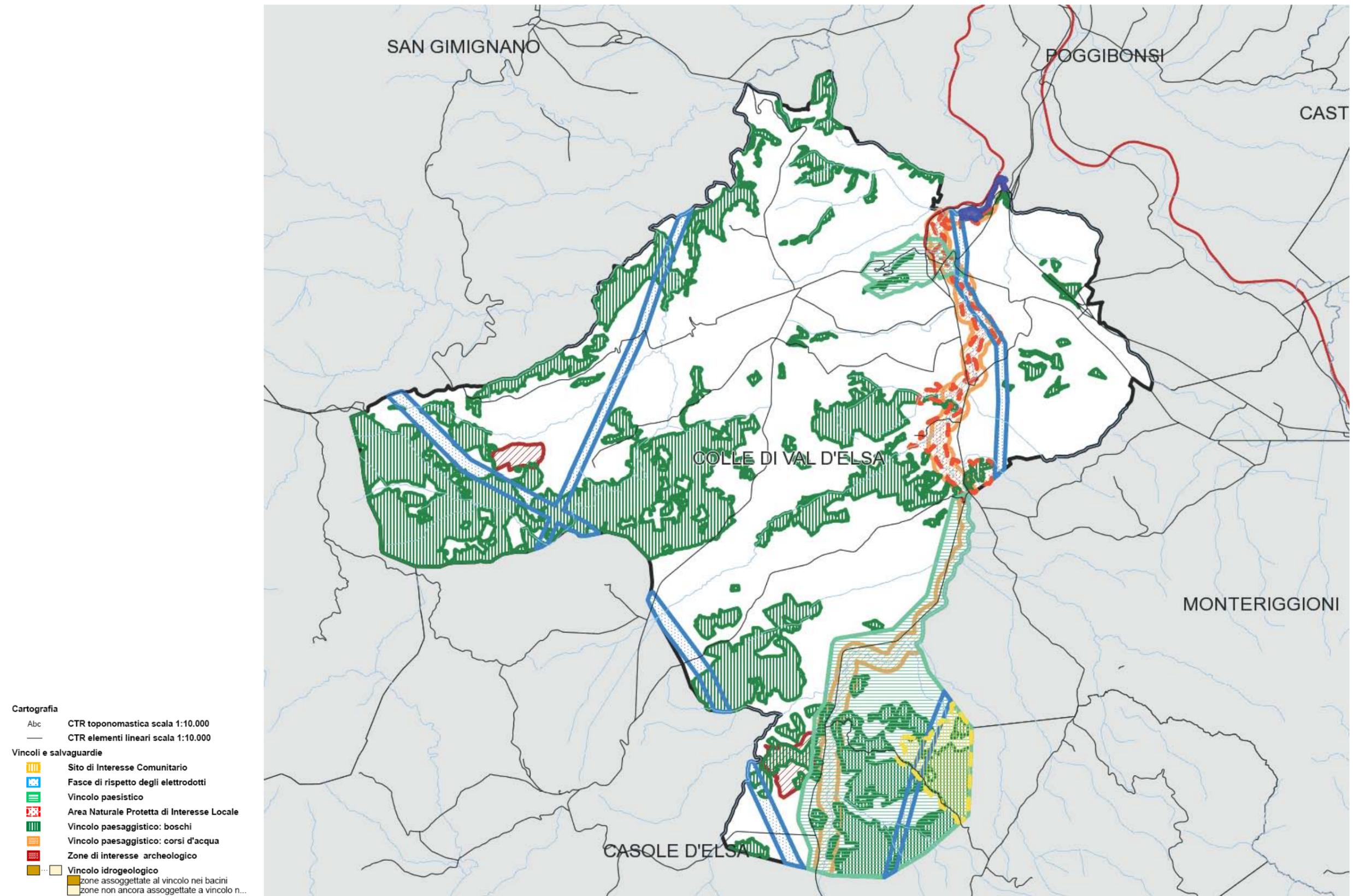
*"Riconosciuto che la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte nella natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate.."*

(...)

**Vincolo ex L 431/1985, lett. m AREA ARCHEOLOGICA DI DOMETAIA**

**Sito di Interesse Comunitario SIC IT5190003 MONTAGNOLA SENESE**

**ANPIL ex LR 49/1995 smi FIUME ELSA**



SIT Comune di Colle di Val d'Elsa- Carta dei Vincoli



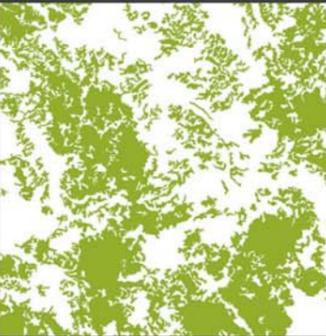
Sistemi territoriali del PIT: Toscana delle Aree interne e meridionali

Province: Firenze, Siena

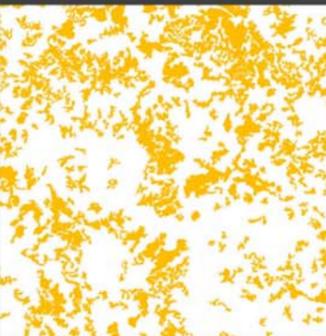
Territori appartenenti ai Comuni: Barberino Val d'Elsa, Casole d'Elsa, Certaldo, Castelfiorentino, Colle Val d'Elsa, Gambassi Terme, Montaione, Poggibonsi, San Gimignano

Superficie dell'ambito: circa 78000 ettari

# VAL D' ELSA



Formazioni forestali



Colture agrarie miste



Colture agrarie specializzate

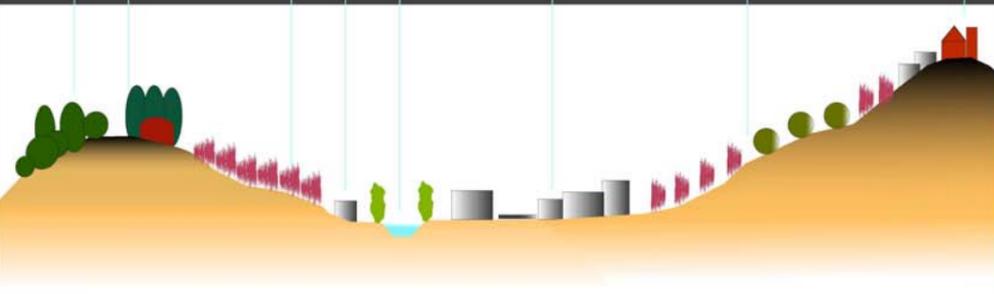


Insedimenti

Viabilità rurale | Nuclei storici con formazioni di cipressi | Oliveti | Seminativi semplici | Siepi arboreo-arbustive su orli di terrazzi naturali | Boschi di latifoglie | Complessi rurali storici | Vigneti specializzati



Boschi misti | Vigneti specializzati | Insediamenti recenti di fondovalle | Fiume Elsa con vegetazione ripariale | Insediamenti industriali e artigianali di fondovalle lungo le infrastrutture | Versanti collinari con alternanza di vigneto ed oliveto | Insediamento storico con espansioni recenti



L'ambito corrisponde al bacino del fiume Elsa, affluente di sinistra dell'Arno. I rilievi sono costituiti prevalentemente da depositi alluvionali di fondovalle, da conglomerati, sabbie e argille del periodo piocenico che morfologicamente si presentano in forme collinari del tutto simili a quelle del Chianti, da piani di travertino intorno a Colle Val d'Elsa e dalla morfologia prevalentemente montana dell'alta valle.

Il mosaico paesistico è caratterizzato dalla presenza diffusa dei boschi sui rilievi in formazioni a morfologia sfrangiata nelle quali si trovano incuneate le colture agrarie. Le colture miste costituiscono la dominante per diffusione ed estensione nei rilievi collinari. La presenza delle colture specializzate è significativa nelle aree a minore acclività e in quelle di fondovalle (si vedano gli schemi cartografici a destra). Le formazioni forestali presenti sono per lo più boschi a dominanza di latifoglie decidue termofile, leccete, cerrete e querceti di roverella.

I soprassuoli mostrano tra Colle e Casole una prevalenza di colture a seminativo, con filari arborati e con una maglia insediativa piuttosto rada, delimitata da pendici boscate con associazioni vegetali caratterizzate dal cerro e dalla roverella e più raramente dal leccio.

Verso Firenze, in particolare dal comune di San Gimignano, il mosaico agricolo ricompare nelle forme caratteristiche del Chianti, con ampi vigneti e oliveti in coltura specializzata, e una più densa

maglia insediativa, strutturata sulla viabilità matrice di fondovalle (la Cassia e un tempo la Francigena), che collega i maggiori centri urbani e da una rete viaria minore, di crinale, i cui nodi si identificano nelle pievi, nelle fattorie, nei borghi, nelle ville e nei complessi colonici, oggi prevalentemente interessati dalla produzione vitivinicola e dalle attività agrituristiche (sono evidenti complessi rurali ristrutturati, con nuove sistemazioni con specie vegetali a carattere ornamentale e strutture quali piscine all'aperto situate in prossimità dei poderi).

L'insediamento recente si distribuisce sfrangiato attorno ai nuclei antichi, compatti, di chiara matrice medievale, collocati nella maggior parte dei casi su poggi e alture con evidenti funzioni di controllo del territorio, come Certaldo, Colle e, in particolare, San Gimignano, che con le sue torri è ben visibile da tutta la Val d'Elsa.

Benché l'Elsa sia dotato di una buona fascia di vegetazione riparia, particolari problematiche, per congestione e per deficit ecologico, sono evidenti nel fondovalle del fiume che vede le sue aree rivierasche quasi completamente occupate da capannoni, zone industriali e artigianali, che si sono diffuse longitudinalmente lungo la strada provinciale 429, a causa dell'antica vocazione manifatturiera dell'ambito.

PIT 2007-2010 con valenza di Piano Paesaggistico- Allegati documentali per la disciplina paesaggistica- Atlante dei Paesaggi Toscani

VAL D'ELSA

Caratteri strutturali identificativi del paesaggio



1. Tra Colle e Casole d'Elsa si estende un ripiano coltivato con ampie semine, caratterizzati dal colore rosso della terra, e abbondante vegetazione sia lungo i corsi d'acqua sia in formazioni isolate. I cipressi compaiono agli incroci della viabilità o associati alle abitazioni (Colle Val d'Elsa)
2. Il fiume Elsa presenta caratteri seminaturali, scorrendo generalmente in un'ampia fascia di vegetazione ripariale, sebbene siano in atto trasformazioni evidenti lungo il suo corso quali sbancamenti e realizzazioni di capannoni industriali e artigianali (Barberino Val d'Elsa)
3. Nel paesaggio agrario si incontrano nuclei di edifici rurali, spesso ristrutturati, dove la funzione produttiva è associata a quella agrituristica (San Gimignano)
4. Il mosaico agrario è articolato e composto da tessere di oliveto e vigneto intervallate da seminativi e qualche macchia boscata, generalmente localizzata sulla sommità delle alture (Certaldo)
5. Le aree periurbane dei maggiori centri urbani sono talvolta organizzate con spazi verdi pubblici (Colle Val d'Elsa)
6. Il sistema insediativo, costituito dai centri urbani di origine etrusca e medioevale, si dispone lungo la viabilità di crinale e sulle alture che si affacciano sulla valle (Casole d'Elsa)
7. Il profilo del centro storico di San Gimignano, di impianto medioevale, emerge dalla morfologia collinare con le sue numerose torri, dominando la Val d'Elsa (S. Gimignano)

geomorfologia  
foto 1

idrografia naturale  
foto 2

idrografia antropica

mosaico forestale

mosaico agrario  
foto 1, 3, 4

insediamento storico  
foto 5, 6, 7

insediamento  
moderno e contemporaneo

reti ed impianti  
viari e tecnologici

alterazioni paesistiche  
puntuali profonde

alterazioni paesistiche  
indotte

emergenze paesistiche  
foto 7

2

PIT2007-2010 con valenza di Piano Paesaggistico- Allegati documentali per la disciplina paesaggistica- Atlante dei Paesaggi Toscani

VAL D' ELSA

Caratteri strutturali ordinari del paesaggio



1. Gli affioramenti rupestri di origine interrompono il mosaico agrario di seminativi e prati-pascolo (Certaldo)
2. Nel paesaggio collinare più distante dai centri abitati si intensifica la vegetazione boschiva intervallata da aree a pascolo (Casole d'Elsa)
3. L'impianto di nuovi vigneti in coltura specializzata richiede sbancamenti ed opere di modellamento dei versanti (Certaldo)
4. L'attività agrituristica può introdurre elementi dissonanti nel paesaggio agrario con il proliferare di strutture di servizio, come le piscine, o l'introduzione di specie vegetali ornamentali (San Gimignano)
5. Architetture di pregio, a carattere religioso, con relative sistemazioni paesaggistiche, sono generalmente disposte sulla sommità dei rilievi (Certaldo)
6. Il paesaggio agrario soffre del moltiplicarsi di edilizia di carattere prettamente urbano (villette, piccoli condomini) estranea alle tradizionali regole insediative (Certaldo)
7. I maggiori centri urbani vedono l'espandersi delle proprie frange costruite all'interno del paesaggio agrario generalmente senza interventi di inserimento paesaggistico al fine di garantire una idonea mediazione tra l'ambiente urbano e quello rurale (Poggibonsi)
8. Nel fondovalle si concentrano gli interventi recenti di edilizia industriale e artigianale privi di qualunque opera di inserimento paesaggistico, accentuando così il divario tra il paesaggio di pianura e i versanti collinari dove si notano, in un paesaggio agrario diversificato, edifici di pregio (Poggibonsi)
9. Le aree di pianura e i corsi d'acqua sono i luoghi dove preferenzialmente si sviluppano le aree industriali (Casole d'Elsa)
10. La presenza delle reti tecnologiche introduce elementi di contrasto nel paesaggio, in particolare se non sono effettuate adeguate scelte di tipo localizzativo (Gambassi)

geomorfologia  
foto 1

idrografia naturale

idrografia antropica

mosaico forestale  
foto 2

mosaico agrario  
foto 3, 4, 5

insediamento storico  
foto 5

insediamento  
moderno e contemporaneo  
foto 6, 7, 8, 9

reti ed impianti  
viari e tecnologici  
foto 10

alterazioni paesistiche  
puntuali profonde

alterazioni paesistiche  
indotte

emergenze paesistiche

3

PIT 2007-2010 con valenza di Piano Paesaggistico- Allegati documentali per la disciplina paesaggistica- Atlante dei Paesaggi Toscani

AMBITO: 31 VAL D'ELSA  
SEZIONE 3 – INTERPRETAZIONE, DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA'

Funzionamento e dinamiche evolutive	Componenti	Obiettivi di qualità Priorità
<p>Benché l'Elsa sia dotata di una buona fascia di vegetazione riparia, particolari problematiche, per congestione e per deficit ecologico, sono evidenti nel fondovalle del fiume che vede le sue aree rivierasche quasi completamente occupate da capannoni, zone industriali e artigianali diffuse longitudinalmente lungo la strada provinciale 429, anche a causa dell'antica vocazione manifatturiera dell'ambito</p> <p>Le trasformazioni degli anni sessanta e settanta della struttura insediativa hanno principalmente emarginato i piccoli centri collinari del versante destro dell'Elsa, consentendo tuttavia una discreta conservazione delle risorse paesaggistiche, ambientali e insediative che a partire dagli anni ottanta vedono crescere la loro popolazione residente. La permanenza di forme paesistiche originarie è limitata ad alcuni crinali.</p> <p>L'insediamento recente si distribuisce attorno e ai piedi dei nuclei antichi, compatti, di chiara matrice medievale, collocati nella maggior parte dei casi su poggi e alture con evidenti funzioni di controllo del territorio, in particolare, San Gimignano, che con le sue torri è ben visibile da tutta la Val d'Elsa, seguita da Colle, Certaldo e Poggibonsi.</p> <p>Il sistema insediativo basato sulla struttura territoriale storicizzata risente di una perdita di ruolo nella parte alta a favore dell'asse infrastrutturale di fondovalle.</p> <p>Le trasformazioni della struttura insediativa, hanno emarginato i piccoli centri collinari.</p> <p>Attorno allo snodo di Poggibonsi, laddove confluiscono da nord-est il raccordo autostradale Fi-Si e da nord-ovest la ferrovia Empoli-Siena e la SR 429, si è sviluppato un arcipelago di insediamenti</p>	<p>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</p> <p>Geomorfologia Idrografia naturale Vegetazione</p>	<p>Preservare le aree calanchive da qualsiasi tipo di intervento, anche agrario, che ne modifichi l'assetto originario.</p> <p>Proteggere le aree calanchive conservandone la vegetazione spontanea, promuovendo la rinaturalizzazione delle pendici denudate dall'erosione e limitando le lavorazioni meccaniche in prossimità dei margini.</p> <p>Con riferimento alle nuove (o ampliamenti) aree di escavazione assicurare la compatibilità paesistica delle stesse e durante l'esercizio dell'attività e della sistemazione finale, rispetto ai valori paesaggistici dichiarati.</p> <p>Tutelare i calanchi e le balze (insieme di delicati sistemi naturali) al fine di assicurare la permanenza delle caratteristiche di eccezionale valore paesaggistico.</p> <p>Particolare tutela dovrà essere esercitata sui sistemi degli impluvi e delle vegetazioni riparie esistenti, prevedendo il ripristino dei sistemi alterati, in quanto oltre a costituire un fondamentale elemento paesaggistico, svolgono un importante ruolo ecologico - ambientale.</p>

382

<p>produttivi che beneficiano della prossimità a una serie abbastanza ravvicinata di uscite dal raccordo.</p> <p>I maggiori centri urbani vedono l'espandersi delle proprie frange costruite all'interno del paesaggio agrario generalmente senza interventi di inserimento paesaggistico.</p> <p>Le pressioni immobiliari (turistiche e residenziali) che si stanno sviluppando anche in questo ambito, si spostano verso le colline più interne finora più protette, trasformando uno storico plus-valore ambientale in valore aggiunto di rendita posizionale sfruttando valori immobiliari ancora bassi rispetto ad altre aree più mature. Questo consumo di risorse non a fini di uno sviluppo durevole altera viceversa in forma definitiva le permanenze storiche e il pregevole equilibrio paesaggistico delle colline interne.</p> <p>I nuovi insediamenti sia residenziali o produttivi, anche agricolo, comportano nuova viabilità e parcheggi per i quali spesso si adottano scale, quantità sovradimensionate o inadeguate rispetto ai paesaggi locali.</p> <p>Nelle aggregazioni produttive non si ritrovano schemi di lottizzazioni regolari, l'orientamento dei lotti varia notevolmente e da origine a perimetri irregolari dell'aggregazione produttiva.</p> <p>Inoltre la disposizione delle funzioni è casuale e finisce col generare un tessuto privo di regole insediative specifiche.</p> <p>La maglia stradale quasi mai è gerarchizzata, non c'è distinzione tra viabilità di scorrimento e di servizio e penetrazione, le aree industriali sono frutto di ampliamenti che si sono succeduti secondo una semplice logica additiva.</p>	<p>ELEMENTI COSTITUTIVI NATURALI</p> <p>Geomorfologia Idrografia naturale Vegetazione</p>	<p>Azioni prioritarie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Predisposizione di una valutazione paesaggistica per l'apertura di nuove attività di escavazione e per il recupero delle zone degradate, rispetto ad un ambito da individuare assai più vasto di quello direttamente interessato o collegato alla attività, al fine di verificare e ricostituire la compatibilità paesaggistica e ambientale.</li> <li>• Individuare i sistemi degli impluvi e delle vegetazioni riparie da tutelare e alterati e attivare politiche di gestione e sostegno delle attività agricole che ne privilegino la conservazione e/o il ripristino nell'ambito delle opere di miglioramento agrario.</li> <li>• Individuare e monitorare la consistenza attuale delle aree soggette ad erosione (calanchi, e balze) al fine di indirizzare le forme di gestione e di tutela.</li> </ul>
---	---	---

383



AMBITO: 31 VAL D'ELSA  
SEZIONE 3 – INTERPRETAZIONE, DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA'

<p>Strade di fondovalle a servizio di aree artigianali, bretelle di circonvallazione dei nuclei, rotoie di servizio alle nuove espansioni, hanno alterato il sistema storico delle relazioni tra insediamenti.</p> <p>I complessi colonici in tutto l'ambito, (specialmente nell'area di S.Gimignano, e di Barberino Val d'Elsa) sono prevalentemente interessati dalla produzione vitivinicola, dalle attività agrituristiche e ricettive.</p> <p>La riconversione di grossi contenitori in territorio aperto è un tema significativo rispetto questo ambito di paesaggio che necessita di attenzione disciplinare per gli effetti paesaggistici indotti sia dai cambiamenti d'uso che dei rapporti tra manufatti e terreni agricoli.</p> <p>I cambiamenti di destinazione d'uso dei manufatti, pur creando notevoli plus-valenze, non supportano in maniera sufficiente i costi paesaggistici e ambientali di manutenzione del paesaggio. Politiche in questo senso dovranno affrontare la problematica dei rapporti fra manufatti di cui viene mutata la destinazione (ville, fattorie, case coloniche, annessi, etc.) e terreni agricoli specialmente quando, ed la casistica principale, si separano le proprietà tra manufatti e terreni.</p> <p>La riconversione residenziale del patrimonio edilizio rurale, l'attività agrituristiche possono introdurre elementi dissonanti nel paesaggio agrario, aggravate dalla frammentazione dell'unità immobiliare in cui vengono strutturate e dai conseguenti "volumi di servizio" alle unità stesse.</p> <p>Si registra la tendenza a diversificare la filiera economica rispetto al passato, valorizzando maggiormente le risorse storico-culturali.</p> <p>La tendenza (estesa ora anche per aziende medie e piccole) a realizzazioni di attrezzature di sostegno commerciale al settore vinicolo attraverso la realizzazione di cantine, può comportare significative alterazioni paesaggistiche.</p> <p>Nei fondovalle si concentrano gli interventi recenti di edilizia industriale e artigianale privi di qualunque opera di inserimento paesaggistico, accentuando così il divario tra il paesaggio di pianura e i versanti collinari dove si notano, in un paesaggio agrario diversificato, edifici di pregio.</p> <p>Profonde compromissioni del sistema paesaggistico collinare possono derivare dalle previsioni di imponenti volumetrie ricettive con annessi campi da golf.</p> <p>Sui ripiani travertinosi e sulle fasce collinari si è verificato un vistoso allargamento della maglia colturale (abbandono dell'oliveto) sia nelle forme dei seminativi che delle monocolture a vigneti. L'intensificarsi delle monocolture a vite con parziali sostituzioni dei terrazzamenti tradizionali e, per le coltivazioni ad olivi, la sostituzione dei vecchi impianti con sistemi produttivi che riducono la manodopera, inducono sostanziali rimodellazioni dei terreni con evidenti alterazioni paesistiche della campagna appoderata. La cancellazione della maglia fitta con campi dalle vaste proporzioni ha comportato e può comportare, se non regolamentata, una drastica semplificazione della rete</p>	<p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p>	<p>Tutela dei crinali e dei rilievi principali e secondari con la loro struttura insediativa, in quanto costituiscono elemento identitari di questo ambito.</p> <p>Tutelare e recuperare la tessitura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadria ancora presente.</p> <p>Riqualificare, per i reimpianti (dove la maglia agraria era stata eccessivamente semplificata da grandi estensioni monocolturali) e indirizzare, per i nuovi impianti, attraverso regole semplici la tutela dell'assetto idrogeologico e della qualità dei suoli, la dell'equilibrio ecologico e percettivo.</p> <p>Nella realizzazione di nuove cantine dovrà essere attentamente verificato l'inserimento ambientale del nuovo assetto morfologico (armonia tra volumetrie interrato, grandi superfici di servizio e paesaggio), incentivando l'utilizzo delle strutture esistenti e limitando -ove possibile- l'apertura di nuovi fronti di costruito.</p> <p>Evitare che la riconversione residenziale del patrimonio edilizio rurale, l'attività agrituristiche possa introdurre elementi dissonanti nel paesaggio agrario, aggravati dalla quantità indotta dalla frammentazione dell'unità immobiliare e dai conseguenti nuovi "volumi di servizio" delle unità stesse.</p> <p>E' da valutare con la massima attenzione la realizzazione di nuovi impianti da golf per il forte impatto visivo dei green, dei laghetti, piazzole e soprattutto per le nuove volumetrie in territori collinari destinate all'ospitalità turistica. Laddove la realizzazione di tali strutture richieda, oltre quanto previsto dalla disciplina del Piano di Indirizzo Territoriale, una consistente occupazione di suolo, una consistente rimodellazione della morfologia dei luoghi, una profonda alterazione della maglia agraria tradizionale e della struttura sulla quale si fonda.</p> <p>Nella fascia collinare volterrana promuovere la diffusione di formazione arborea lineari lungo la viabilità podereale. Incrementare gli interventi di riforestazione nelle aree maggiormente dissestate.</p> <p>Realizzazione del Parco fluviale lungo l'Elsa.</p>
--	---	--

384



<p>scolante con aumento della velocità di corrimazione delle acque e la tendenza ad eliminare la vegetazione spontanea che delimitava le tipologie produttive nell'ambito podereale, nonché quella riparia con notevole de paesaggistico e ambientale.</p> <p>Nei territori agricoli empolesi si registra una tendenza all' abbandono della pianura a vantaggio delle colline con una diffusa scomparsa degli allevamenti.</p> <p>L'agricoltura è prevalentemente legata alla produzione di olio e vino, ove si registra un incremento delle cantine e dei frantoi aziendali immagine di qualità del prodotto realizzato.</p> <p>La presenza delle reti tecnologiche introduce elementi di contrasto nel paesaggio che possono estendersi con l'introduzione di sistemi di produzione di energia alternativa.</p> <p>L'inquinamento luminoso dei centri abitati, specialmente delle recenti urbanizzazioni, unito alla tendenza ad illuminare le viabilità private di accesso ai casali e agli agriturismi, oltre a costituire un enorme costo energetico, crea paesaggi notturni dominati da colori artificiali alterando il naturale rapporto percettivo tra terra e cielo.</p>	<p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p>	<p>Azione prioritarie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Guidare le trasformazioni delle attività produttive agricoltoreforestali verso una gestione di sostenibilità ( ambientale, ecologico e territoriale).</li> <li>Promuovere la gestione e manutenzione del paesaggio agrario quale elemento identitario della collettività.</li> <li>Gli strumenti di pianificazione dovranno: identificare con migliore precisione la struttura paesistica primaria e gli areali di paesaggio storico, il loro grado di conservazione, le operazioni di ripristino e manutenzione necessarie, le tecniche, i costi e le forme di finanziamento e individuare le aree con specifiche problematiche fra attività agricola e conservazione del paesaggio, da disciplinare con adeguate normative. In particolare dovranno essere individuati gli ambiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadria ancora presente.</li> <li>Incentivare la tutela degli ambiti di permanenza della struttura agraria tradizionale e della struttura profonda di impianto mezzadria anche attraverso politiche di gestione delle attività agricole di sostegno.</li> <li>Per i nuovi impianti vitivinicoli e i reimpianti, individuare regole capaci di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli, garantendo l'equilibrio ecologico e percettivo, anche attraverso la differenziazione colturale (ove possibile) la reintroduzione di siepi campestri tra monocolture, l'orientamento dei filari capaci di tutelare l'assetto idrogeologico e la qualità dei suoli, e soprattutto l'attivazione di politiche di gestione e sostegno nell'ambito delle opere di miglioramento agrario.</li> <li>Attivare e sostenere strategie di collaborazione con i privati e le amministrazioni.</li> <li>Nella realizzazione di nuove cantine dovrà essere attentamente verificato l'inserimento ambientale del nuovo assetto morfologico (armonia tra volumetrie interrato, grandi superfici di servizio e paesaggio), incentivando l'utilizzo delle strutture esistenti e limitando -ove possibile- l'apertura di nuovi fronti di costruito. Dovrà, inoltre, essere posta attenzione alla dimensione e alle finiture degli spazi esterni: superfici di manovra, accessi e i collegamenti con i locali di servizio, privilegiando -ove possibile- l'utilizzo della viabilità esistente e limitando gli sbancamenti allo "strettamente necessario" al sistema produttivo aziendale e utilizzando nelle trasformazioni morfologiche opere tecniche di ingegneria ambientale.</li> <li>Al fine di evitare che la riconversione residenziale, con i conseguenti frazionamenti, introducano nuovi volumi di servizio determinando alterazioni rilevanti del paesaggio agricolo, negli edifici che mutano destinazione dovranno essere mantenuti gli spazi e volumi a servizio della nuova destinazione e alla gestione delle aree di pertinenza.</li> </ul>
---	---	--

385

	<p>ELEMENTI COSTITUTIVI ANTROPICI</p> <p>Idrografia artificiale Paesaggio agrario e forestale storico Paesaggio agrario e forestale moderno</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Al fine di evitare che la riconversione residenziale o l'utilizzazione agrituristica del patrimonio edilizio rurale con i conseguenti frazionamenti, introducano elementi dissonanti o determinino rilevanti cesure con il paesaggio agricolo, dovranno essere opportunamente regolate le pertinenze esterne ( recinzioni , garages , viabilità di servizio, essenze arboree ) ricercando una particolare essenzialità in armonia con la semplicità del contesto rurale.</li> <li>La realizzazione di nuovi campi da golf, dovrà essere verificata anche attraverso specifiche regole di indirizzo paesaggistico rispetto: alla presenza di permanenze storiche interne o in contatto visivo, alla occupazione di suolo, alla rimodellazione della morfologia dei luoghi, alla alterazione della maglia agraria tradizionale e della struttura sulla quale si fonda e soprattutto all'impatto visivo dei green e delle strutture di servizio sportivo.</li> </ul>
--	---	--

386

AMBITO: 31 VAL D'ELSA  
SEZIONE 3 – INTERPRETAZIONE, DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DI QUALITA'

	<p>INSEDIAMENTI E INFRASTRUTTURE</p> <p>Insedimenti storici Insedimenti moderni Viabilità e infrastrutture storiche Viabilità e infrastrutture moderne</p>	<p>Limitare la dispersione insediativa in territorio aperto privilegiando politiche di coordinamento sovracomunale.</p> <p>Tutela dei centri ,nuclei e aggregati storici estesa all'intorno territoriale ad esso adiacente per la salvaguardia della loro integrità storico -culturale e delle visuali panoramiche da essi offerti.</p> <p>Consentire esclusivamente gli interventi che risultino in armonia con le regole e i caratteri insediativi locali e in relazione ai valori dei paesaggi.</p> <p>Limitare e controllare sulla base di specifiche valutazioni ( consumo di suolo,aspetti energetici, valori estetico-culturali, sostenibilità e sperimentazione , visibilità, riconoscimento degli caratteri "identitari locali" nonché scala d'intervento rispetto all'esistente) i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani in relazione agli effetti paesaggistici sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme.</p> <p>Dovrà essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti (residenziali,commerciali-direzionali,agricoli,produttivi) in rapporto: agli aspetti energetici, ai valori estetico-culturali, alla sostenibilità e sperimentazione , alla visibilità, al riconoscimento degli caratteri "identitari locali" nonché e soprattutto alla scala d'intervento rispetto all'esistente.</p> <p>Al fine di superare gli aspetti di disomogeneità e frammentazione di aree e infrastrutture produttive ,residenziali, commerciali-direzionali e agricole,incitavare e promuovere la <i>qualità aggiunta</i> . In particolare dovranno essere riconfigurati gli insediamenti lungo l'Elsa al fine di valutare il carico urbanistico esistente ,le pressioni insediative in atto rispetto alla sostenibilità del sistema paesaggistico e ambientale,tutelando gli spazi ineditificati che costituiscono ancora canali di comunicazione o fra diversi ambiti territoriali o di continuità paesaggistica e ambientale.</p> <p>Incentivare e promuovere la progettazione organica e coerente delle nuove espansioni ,degli edifici , opere e infrastrutture non ancora realizzate, al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica ed evitare la disomogeneità e frammentazione tipica della maggior parte degli interventi isolati.</p> <p>La riconversione di volumetrie ,anche realizzate in strutture leggere, già valutata dimensionalmente e funzionalmente nell'ambito delle previsioni dello strumento urbanistico comunale ,è comunque oggetto di valutazione di inserimento paesaggistica e</p>
--	--	---

387

	<p>ambientale della volumetria ricostruita rispetto al contesto.</p> <p>Deve essere oggetto d'attenzione l'impatto paesistico delle ristrutturazioni del patrimonio edilizio degli aggregati e delle case poderali e degli annessi, sulle immediate pertinenze e nelle vedute d'insieme.</p> <p>Negli edifici che mutano la destinazione agricola dovranno essere mantenuti e computati spazi e volumi a servizio della nuova destinazione e al mantenimento delle aree di pertinenza.</p> <p>Dovranno essere attentamente valutate le sistemazioni di arredo e le pertinenze garantendo una particolare essenzialità degli elementi visivi.</p> <p>Tutelare i punti di sosta di interesse panoramico impedendo la realizzazione di barriere visive di qualunque tipo.</p> <p>Tutela della percezione visuale goduta dalla volterrana, dalla traversa maremmana e dai tracciati di interesse paesistico. Dovranno essere evitate ulteriori addizioni edificatorie lungo tali direttrici. Analoga qualità estetico percettiva, funzionale, paesaggistica e ambientale deve essere assicurata nella realizzazione delle nuove infrastrutture per la mobilità, fonti di energia alternativa e innovazione tecnologiche.</p> <p>Tutela dei tracciati viari e ferroviari esistenti che presentano elevati livelli di armonia e di equilibrio con i contesti circostanti, al fine di prevedere diversificate forme di riuso in funzione della percezione visiva dei paesaggi e della conservazione degli elementi di arredo dei tracciati.</p> <p>Valorizzazione e tutela sistemi di "parco archeologico" e degli insediamenti antichi citati nella Sezione 1, dovunque il paesaggio e la sua "storia" siano conservati integri.</p> <p>Azioni prioritarie</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Individuazione dei paesaggi di maggiore intervisibilità (di valore e di criticità) e individuazione di specifiche norme al fine di <i>mantenerne il valore o aggiungere qualità</i> e di individuare privilegiati con visivi</li> <li>• Individuazione dei siti, aree e infrastrutture produttive, residenziali, commerciali-direzionali, e agricoli di maggiore qualità al fine di prevederne la tutela o e di criticità al fine di attribuzione di qualità architettonica aggiunta e coerenze paesaggistiche.</li> <li>• Negli ambiti di criticità dovranno essere individuati gli</li> </ul>
--	---

388

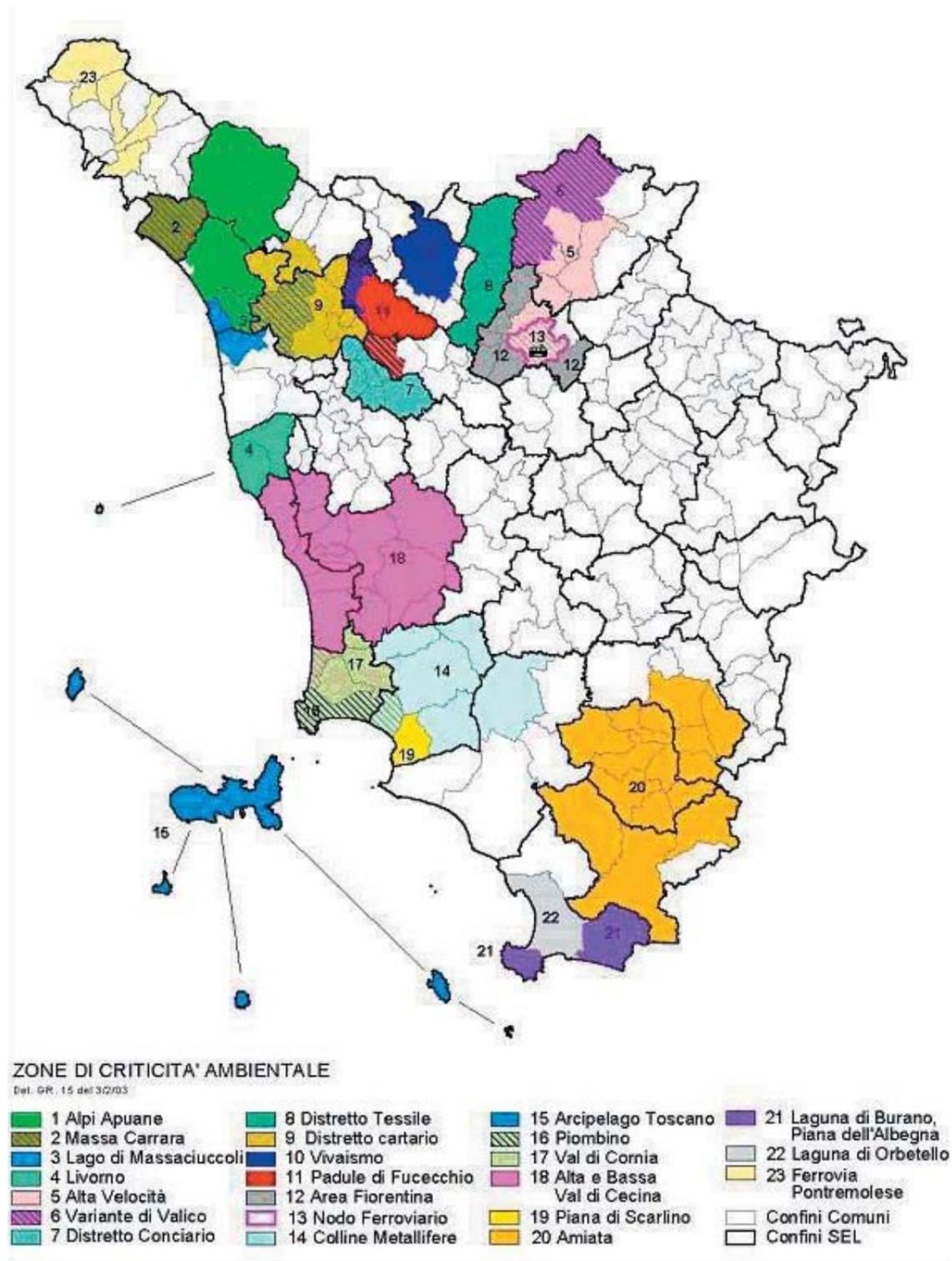


	<p>spazi ineditati che costituiscono ancora canali di comunicazione tra diversi ambiti territoriali al fine di valutare gli effetti di saldature tra nuclei, la marginalizzazione degli spazi rurali e naturali residui. In particolare lungo l'Elsa sono da salvaguardare gli spazi e le aree di pertinenza fluviale da ulteriori espansioni produttive e commerciali.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diventa prioritaria una pianificazione e programmazione che privilegia il cambio di destinazione, da produttivo a commerciale graduato a seconda delle diverse combinazioni (in percentuale di produttivo e di commerciale) nelle zone produttive meglio servite dal sistema di collegamento.</li> <li>• Individuazione dei caratteri insediativi storici e locali, insediamento articolato (non diffuso) nel territorio agricolo secondo i principi dell'appoderamento.</li> <li>• Individuazione dei siti, aree e infrastrutture produttive, residenziali, commerciali-direzionali, e agricoli di <i>maggiore qualità</i> al fine di prevederne la tutela o e di <i>criticità</i> al fine di attribuzione di qualità architettonica aggiunta e coerenze paesaggistiche.</li> <li>• Per i completamenti e le espansioni edilizie degli aggregati urbani, dovranno essere individuati gli elementi oggetto di valutazione paesaggistica in relazione agli effetti sia sulle immediate vicinanze che nelle vedute d'insieme quali: scala d'intervento rispetto all'esistente, consumo di suolo, aspetti energetici, valori estetico-culturali, sostenibilità e sperimentazione, visibilità, riconoscimento degli caratteri "identitari locali".</li> <li>• Dovrà essere specificatamente controllata la qualità progettuale dei nuovi insediamenti (residenziali, commerciali-direzionali, agricoli, produttivi) in rapporto, agli aspetti energetici, ai valori estetico-culturali, alla sostenibilità e sperimentazione, alla visibilità, al riconoscimento degli caratteri "identitari locali" nonché e soprattutto alla scala d'intervento rispetto all'esistente.</li> <li>• Incentivare e promuovere una "progettazione organica e coerente" delle nuove espansioni, degli edifici, opere e infrastrutture non ancora realizzate, al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica ed evitare la disomogeneità e frammentazione tipica della maggior parte degli interventi isolati.</li> <li>• Incentivare e promuovere "la qualità aggiunta" dei siti, aree e infrastrutture produttive, residenziali, commerciali-</li> </ul>
--	--

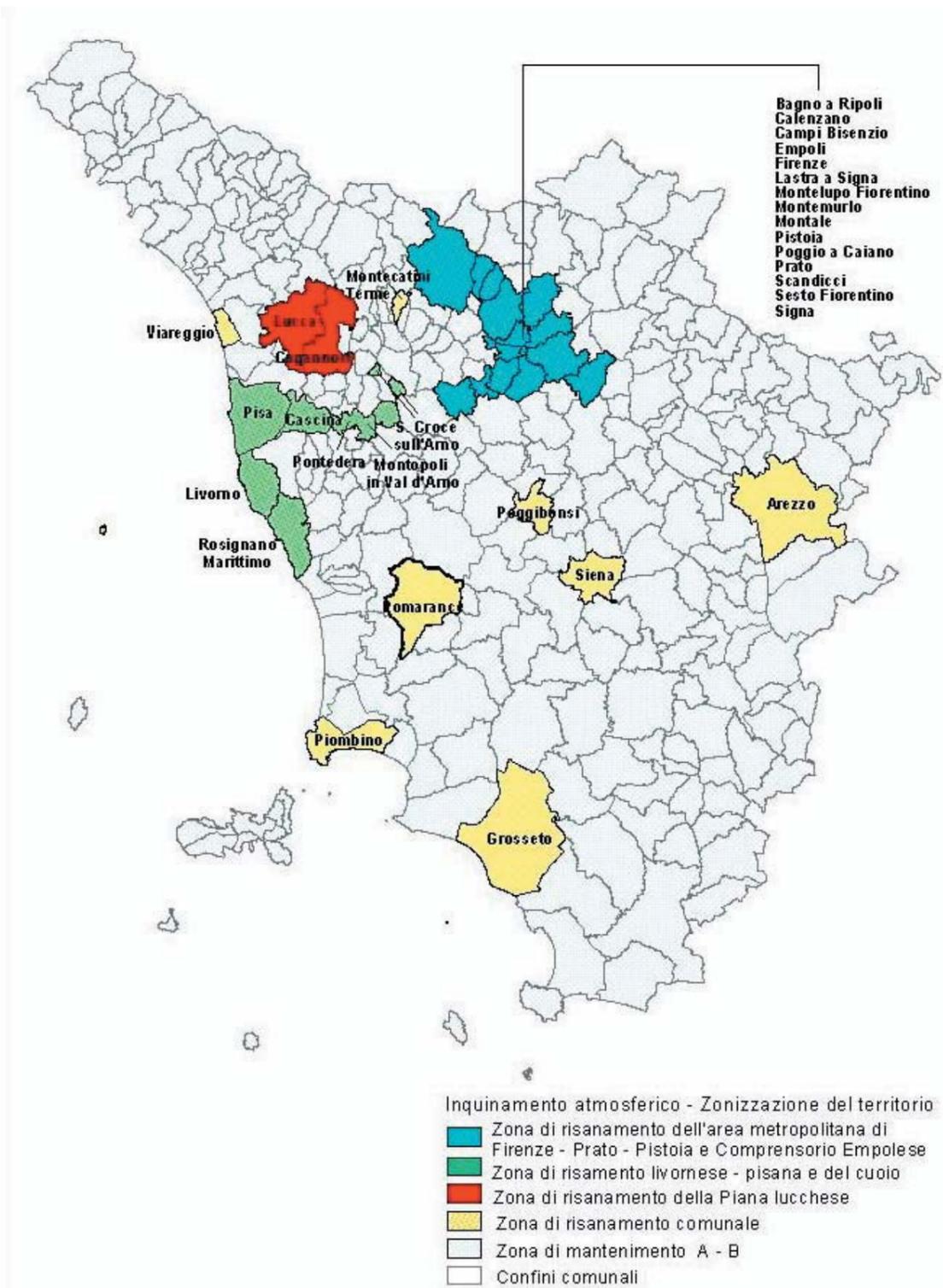
389

		<p>direzionali, agricoli esistenti a forte criticità e i relativi tessuti connettivi al fine di attribuire qualità architettonica e paesaggistica e superare gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Al fine di attenuare l'impatto paesaggistico dei insediamenti produttivi e commerciali dovrà essere privilegiato il completamento delle aree pubbliche previste, evitando la disseminazione di capannoni isolati .</li><li>• Individuare gli ambiti soggetti a inquinamento luminoso al fine di indirizzare l'utilizzo e la tipologia delle fonti luminose pubbliche e private</li></ul>
--	--	---

PIT 2007-2010 con valenza di Piano Paesaggistico- Allegati documentali per la disciplina paesaggistica- Schede dei Paesaggi e individuazione degli obiettivi di qualità (estratto)



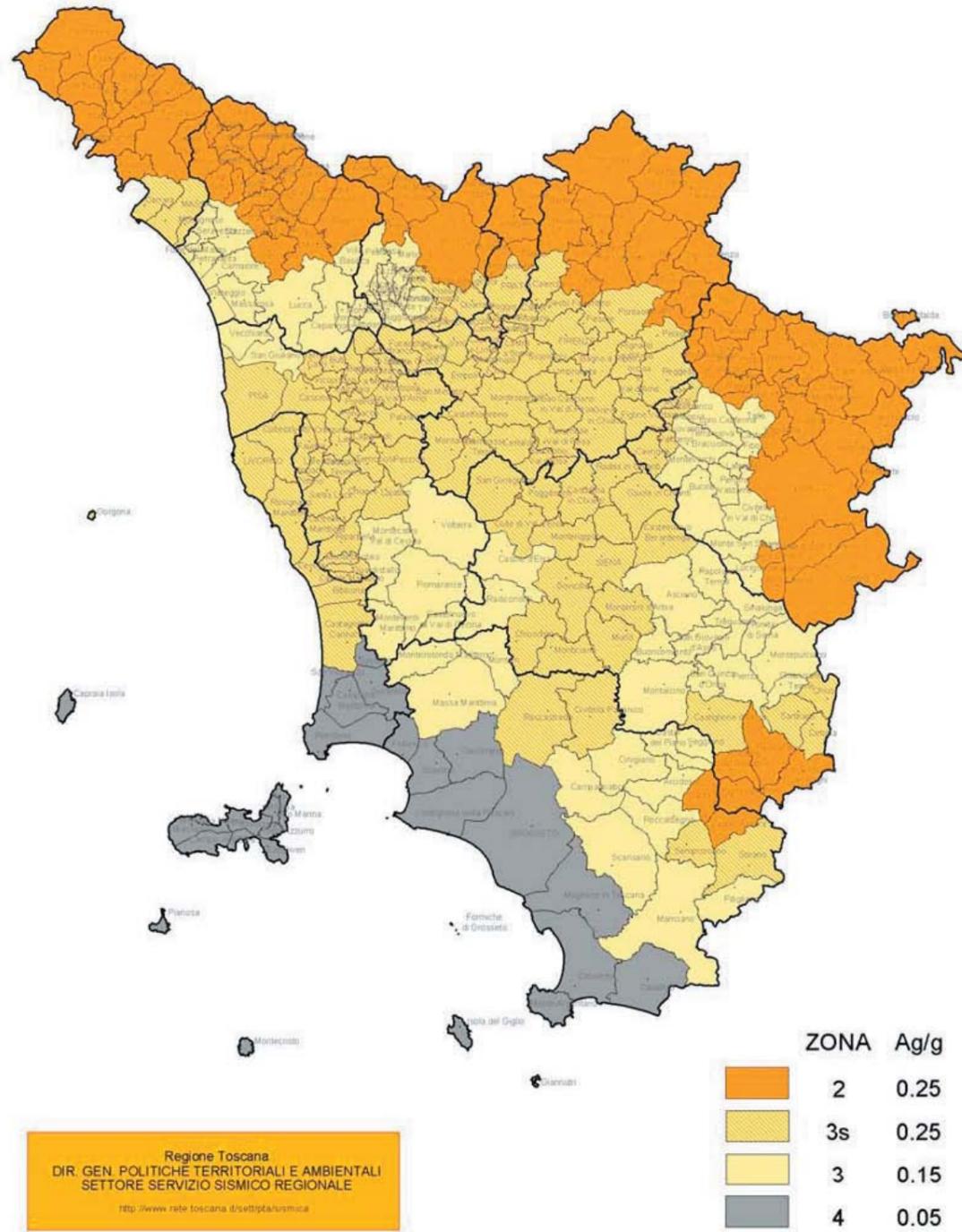
PRAA 2007-2010- Carta della criticità ambientali



PRAA 2007-2010- Carta della qualità dell'aria



**Classificazione sismica della Regione Toscana**  
 ORDINANZA PCM n° 3519 del 28.04.2006



Regione Toscana  
 DIR. GEN. POLITICHE TERRITORIALI E AMBIENTALI  
 SETTORE SERVIZIO SISMICO REGIONALE  
<http://www.rete.toscana.it/setts/sismica>

OPCM 3519/2006- Classificazione sismica della Regione Toscana

8.2 Stima qualitativa degli impatti generati dalla Variante

Legenda:		impatto molto positivo		impatto negativo	n	variante normativa	<i>Si intendono variazioni alle NTA esplicative.</i>	
		impatto positivo		impatto molto negativo	e	variante di espansione		<i>Si tratta di varianti con aumenti di occupazione del suolo o implementazione delle quantità.</i>
	0	indifferente	+/-	impatti non ponderabili	r	variante di riorganizzazione		<i>Si considerano tali le variazioni cartografiche o i cambiamenti di impostazione senza aumenti delle quantità.</i>

VARIANTE							IMPATTI SULLE COMPONENTI AMBIENTALI						
OBIETTIVI	AZIONI	Tipo di variante	Funzione prevalenti	Abitanti Utenti (unità)	Superficie territoriale (mq)	ARIA	ACQUA	SUOLO	ECOSISTEMI	PAESAGGIO			
A	Modifiche cartografiche a previsioni o precisazioni alla disciplina collegata, con modeste modifiche delle quantità	1	Area limitrofa Stadio Manni	r	servizi	768	3.491	0	0	0	0	0	
		3	Area S.Francesco	e	residenziale	19	6.490	0	0	-	0	0	0
		5	Area di riconversione Viale dei Mille	r	residenziale servizi	141	5061	0	0	+	+	+	+
		6	Area Gracciano	e	residenziale	21	1.059	0	0	0	0	0	0
		7	Area S.Marziale	r	industriale	400	7.750	0	0	0	0	0	0
		8	Area retrostante chiesa di Campiglia	r	servizi	-	241	0	0	0	0	0	0
		10	Area Campiglia 1	e	residenziale	12	1.474	0	0	0	0	0	0
		11	Area Campiglia 2	e	residenziale	7	1.375	0	0	-	0	0	0
		12	Area in fregio a Via Volterrana	e	residenziale	10	1.032	0	0	0	0	0	0
		15	Area Borgatello 1	r	residenziale servizi	179	17.611	0	0	0	0	0	0
		16	Area Borgatello 2	n	residenziale	23	3.790	0	0	+	0	+	+
		22	Area Viale Gramsci	r	residenziale commerciale	34	1.470	0	0	0	0	0	0
		35	Selvamaggio	r	residenziale	206	2.657	0	0	0	0	0	0
B	Interventi in zona agricola di riqualificazione	9	Area podere La Colombaia	r	residenziale	13	7.825	0	0	++	++	++	
		13	Ponelle	e	residenziale	12	1.193	0	0	0	0	++	

	e riuso del patrimonio edilizio esistente	17	Podere Mollano	r	residenziale	40	8.081	0	0	0	0	+
		21	Area Borgatello 3	r	residenziale	6	93	0	0	+	0	+
		24	Cappuccini	e	residenziale	9	6.510	0	0	-	0	+
		25	Area S.Biagio	r	residenziale	4	19.904	0	0	-	-	-
		29	Previsione scolastica	r	servizi	110	1.859	0	0	0	0	0
C	Modeste modifiche in zona produttiva	26	Zona industriale Pian dell'Olmino 1	e	industriale	153	3.833	0	0	-	0	0
		34	Area Calp	n	industriale	-	149.390	0	0	0	0	0
		36	Belvedere	r	industriale commerciale	672	16.802	0	0	0	0	0
D	Precisioni alla normativa in materia di indici	2	Precisazione indice ne17	n	-	-	2.050	0	0	0	0	0
		27	Precisazione all'art.112 inerente le aree di ricostruzione edilizia	n	-	-	162.978	0	0	0	0	0
		28	Precisazione all'art.109 inerente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	n	-	-	589.659	0	0	0	0	0
		31	Precisazione all'art.111 per le zone di completamento	n	-	-	153.127	0	0	0	0	0
E	Recepimento della disciplina regionale in materia di piscine private aperte al pubblico e chiarimento in merito alla definizione di strutture turistico ricettive	18	Piscine	n	agricolo	-	territorio agricolo	0	0	0	0	-
		30	Precisazione all'art.64 inerente le attività turistico ricettive	n	turistico	-	63.543	0	0	0	0	0
F	Puntualizzazione e alla normativa e alle previsioni localizzative per alcune aree a destinazione d'uso Mc, distribuzione carburanti	14	Area distributore carburanti Ponte dell'Armi	e	servizi	-	9.356	0	0	-	-	-
		19	Disciplina distributori di carburanti	n	servizi	-	664.705	0	0	0	0	0
		20	Distributore carburanti pista di volo	r	servizi	-	9.800	0	0	+	+	+

G	Disciplina localizzativa generale e puntuale di impianti ad energie rinnovabili	4	Area Nuovo Museo del Cristallo	r	servizi	-	5.506	- -	0	0	0	- -
		33	Disciplina normativa in materia di energia da fonti rinnovabili in zona produttiva	n	industriale residenziale commerciale servizi	-	1.011.200	+	0	0	0	+
H	Specifica alla normativa in materia di impermeabilizzazione dei suoli e di aree libere da manufatti	23	Precisazione art.45	n	-	-	intero territorio	0	0	0	0	0
		32	Precisazione all'art.96 per le aree libere da manufatti	n	-	-	128.230	0	0	0	0	0

### Considerazioni

La matrice ha evidenziato una situazione di criticità ambientale grave e sette interventi degni di attenzione.

In particolare, la criticità potenziale significativamente negativa è rappresentata dalla variante n.4.

#### **Variante 4. “Area Nuovo Museo del Cristallo”**

La minaccia potenziale che più rileva è rappresentata da un possibile peggioramento della qualità dell'aria a seguito dell'entrata in funzione dell'impianto a biomasse nella zona. Per questo motivo la norma proposta, che in sé rappresenta solo una dichiarazione di compatibilità dell'impianto con l'area, si preoccupa di porre alcuni limiti, costituiti da una dimensione massima dell'impianto (piuttosto modesto in realtà) e dal necessario vincolo funzionale e di bilancio energetico fra l'impianto centralizzato e il fabbisogno di energia del solo quartiere della Fabbrichina, puntando ad un abbattimento finale delle emissioni.

**Nonostante questo, in considerazione della scala progettuale piuttosto ampia nella quale siamo e in considerazione del fatto che le caratteristiche dell'impianto potranno rivelarsi decisive nel determinare gli effetti sulla zona, in questa sede permane la segnalazione di un potenziale rischio.**

Gli interventi invece degni di attenzione sono la variante n.3, 11, 14, 18, 24, 25, 26 e si tratta in sostanza di una segnalazione di nuovo consumo di suolo, con solo in pochi altri casi ulteriori impatti.

#### **Variante 3. “San Francesco”, Variante 11. “Campiglia 2”, Variante 24. Cappuccini , Variante 26. ” Zona industriale Pian dell’Olmino 1”**

Si tratta di variazioni segnalate solo perchè, trattandosi di ampliamenti quantitativi, anche di modesta entità, portano all'occupazione di suolo inedito.

È indispensabile però considerare che si tratta in due casi su tre nella saturazione di lotti interclusi, quindi un uso di suolo già antropizzato che sarebbe scorretto considerare “consumo” a tutti gli effetti.

I due casi nei quali l'ampliamento si sviluppa a scapito di una zona agricola sono la variante 3 e la variante 24. Nei due casi, più che un'espansione di tratta di una riprofilatura del bordo edificato con un aumento di quantità edificabile di 60 mq di Sn nella prima variante e di 165 mq a fronte di un riordino di un'area molto frammentata. È evidente l'impatto non significativo delle varianti.

#### **Variante 14. “Area distributore carburanti Ponte dell’Armi”**

L'ampliamento interessa un tratto di terreno limitrofo all'Area Naturale Protetta di Interesse Locale del Fiume Elsa (fascia inferiore a 50 m) anche se non ricompresa in esso. Per questa collocazione l'intervento è stato sottoposto a preventivo parere dell'ANPIL.

I potenziali effetti negativi derivano proprio da questa particolare collocazione, anche se l'entità dell'intervento in sé è piuttosto modesta, pertanto si ritiene di rinnovare la prescrizione del Consiglio di Amministrazione del Parco che ha espresso parere favorevole con la **prescrizione di non intaccare la fascia di vegetazione ripariale presente.**

**Variante 18. "Piscine":**

La criticità riguarda l'impatto visivo maggiore che gli impianti natatori in zona agricola e aperti al pubblico possono avere a seguito delle prescrizioni contenute nella norma regionale (maggiore bordo vasca, elementi verticali quali recinzioni etc...).

**Variante 25. San Biagio**

La variazione prevede la ricostruzione di un edificio ormai in forma di rudere. Proprio per la delicatezza del contesto nel quale si inserisce la variante, in sede di progettazione urbanistica si è optato per la redazione di una scheda norma molto stringente.

Si tratta di limitazioni poste al fine di contrastare l'effetto potenzialmente negativo di riantropizzazione pesante di un manufatto collocato in posizione estremamente visibile e in un contesto di pregio paesaggistico. La maggiore preoccupazione nasce dagli effetti indotti sulla pertinenza, visto che comunque l'edificio di fatto, anche se mal ridotto, esiste.

**Si sottolineano e si condividono le prescrizioni contenute nella scheda norma, sottolineando che i criteri guida devono essere i seguenti:**

- **divieto di costruzione di manufatti accessori e pertinenziali in posizione staccata del corpo di fabbrica originario;**
- **uso del verde esistente mantenendone le qualità e la quantità come un elemento di progetto vero e proprio, non derogabile, e come strumento di mitigazione dell'impatto visivo dell'intervento.**

8.3 Analisi degli indicatori ambientali

OBIETTIVI STRATEGICI DI SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE (PRAA 2007-2010+ POR)	EFFETTI ATTESI/ OBIETTIVI SPECIFICI		QUALIFICAZIONE DEGLI INDICATORI AMBIENTALI PER OGNI OBIETTIVO						QUANTIFICAZIONE		AZIONI PROGRAMMATE NELLA VARIANTE
			Indicatore ambientale	Fonte	Anno	Scala di riferimento del dato			Scenario 0	Scenario +5	
						Regione	Provincia	Comune			
AREA 1	<b>Lotta ai cambiamenti climatici</b>	ARIA	Centraline fisse di monitoraggio della qualità dell'aria	ARPAT	2011			X	0		- Disciplina delle fonti di energia rinnovabili ammessa a fronte di un bilancio energetico positivo (varianti n.4, 33) - Previsione di un impianto a biomasse per la produzione di energia da fonti rinnovabili (variante n.4)
			Rilevazioni puntuali della qualità dell'aria nel comune	ARPAT	2010			X	1		
			Concentrazioni media di SO2	ARPAT	2011			X	0,47 microg/mc		
			Concentrazioni media di NO2	ARPAT	2011			X	57,70 microg/mc		
			Concentrazioni media di CO	ARPAT	2011			X	0,82 microg/mc		
			Concentrazioni media di O3	ARPAT	2011			X	98,43 microg/mc		
			Concentrazioni media di PM10	ARPAT	2011			X	20,16 microg/mc		
	<b>Razionalizzazione e riduzione dei consumi energetici</b>	ENERGIA	Consumi energetici totali annui pro-capite	RSA Provincia di Siena	2009		X		2.52 TEP		
			Consumo pro-capite di gas ad uso domestico e riscaldamento	RSA Provincia di Siena	2009		X		531 mc/ab		
			Consumo di energia elettrica annuo pro-capite	RSA Provincia di Siena	2009		X		1.031 kWh/ab		
	<b>Aumentare la percentuale di energia proveniente da fonti rinnovabili</b>	ENERGIA	Quota di energia annua prodotta da fonti rinnovabili	RSA Provincia di Siena	2009		X		241.625 TEP		
			Incidenza delle fonti rinnovabili sul fabbisogno energetico complessivo	RSA Provincia di Siena	2009		X		35,3%		
			Superficie pannelli solari termici installati	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			X	200 mq		
			Produzione energetica da pannelli solari fotovoltaici	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			X	173 Kw		
			Produzione energetica da biomasse e/o biogas	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			X	0 kW		
		Produzione energetica da eolico	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			X	0 kW			

			Produzione energetica da geotermico	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			X	0 kW		
			Produzione energetica da idroelettrico	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			X	0 kW		
AREA 2	<b>Salvaguardia della natura, della biodiversità e difesa del suolo</b>	ECOSISTEMI	Aree comprese nelle Zone di protezione speciale (Zps), nei Siti di importanza comunitaria (Sic) e nella rete Natura 2000, Aree protette	PS	2011			X	3.03 kmq		- Chiarimento disciplina impermeabilizzazione dei suoli (n.23) - Razionalizzazione dell'uso del suolo, intervenendo attraverso un riordino volumetrico (var.9), o saturando spazi già antropizzati (n.5, 13, 16, 24, 26, 36)
			Superfici naturali protette su superficie totale	PS	2011			X	3.3%		
	SUOLO	Nuova superficie edificata su suoli vergini (escluso verde privato, di ambientazione e attrezzato)	COMUNE Serv. Urbanistica								
		Quantità di territorio modellato artificialmente (escluse cave e cassa di espansione del fiume Scarna)	COMUNE Uff. Ambiente	2011			X	110.834 mc			
AREA 3	<b>Ridurre la percentuale di popolazione esposta all'inquinamento atmosferico</b>	ARIA	Giornate di superamento dei limiti per il PM10 in almeno una centralina nel comune (rilevazioni puntuali non fisse)	ARPAT	2011			X	0		
			<b>Ridurre la percentuale di popolazione esposta all'inquinamento acustico, all'inquinamento elettromagnetico e alle radiazioni ionizzanti</b>	ARIA	Interventi di controllo di inquinamento acustico (misurazioni annuali da postazione temporanea)	COMUNE Uff. Ambiente	2011			X	N° 4
	Superamenti dei limiti di legge per inquinamento acustico	COMUNE Uff. Ambiente			2011			X	N° 4		
	Stazioni radiobase per telefonia cellulare	SIRA			2010			X	N° 9		
	Impianti di diffusione radio tv	SIRA			2010			X	N° 8		
	Interventi di controllo di inquinamento elettromagnetico (telefonia + radio tv)	ARPAT			2006			X	N° 7		
	Superamenti dei limiti di legge per inquinamento elettromagnetico (telefonia + radio tv)	ARPAT			2006			X	N° 0		
	<b>Ridurre gli impatti dei prodotti fitosanitari e delle sostanze chimiche pericolose sulla salute umana e sull'ambiente</b>	SUOLO	Prodotti fertilizzanti totali distribuiti per uso agricolo	ISTAT	2007		X		497.524 q		
			Prodotti fitosanitari per ettaro di superficie trattabile	ISTAT	2007	X			10.61 kg/ha		
	<b>Ridurre il grado di accadimento di incidente rilevante</b>	ECOSISTEMI	Numero aziende a rischio incidente rilevante presenti nel comune	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			X	N° 1		

AREA 4	<b>Uso sostenibile delle risorse naturali e gestione dei rifiuti</b>	SUOLO	Ridurre la produzione totale di rifiuti, migliorare il sistema di raccolta differenziata e diminuire la percentuale conferita in discarica	Produzione annua pro-capite di RSU	COMUNE Uff. Ambiente	2010		X	580 Kg/ab	
			Raccolta differenziata sul totale dei rifiuti urbani	COMUNE Uff. Ambiente	2010		X	53.25%		
			Popolazione servita da raccolta differenziata	COMUNE Uff. Ambiente	2010		X	100%		
		SUOLO	Bonificare i siti inquinati e ripristinare le aree minerarie dismesse	Siti contaminati bonificati	ARPAT	2010		X	70%	
		ACQUA	Tutelare la qualità delle acque interne e costiere e promuovere un uso sostenibile della risorsa idrica	Consumo di acqua pro-capite ad uso domestico	RSA Provincia di Siena	2009		X	48.6 mc/ab 133 l/giorno pro capite	
			Percentuale di popolazione residente nel comune servita da impianti di depurazione delle acque reflue urbane	COMUNE Uff. Ambiente	2011		X	84%		
POR	Salvaguardia dei beni ambientali e culturali	BSA	Garantire la conservazione e la tutela dei beni protetti	Beni storico architettonici	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			N° 215	
			Aree archeologiche	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			N° 1		
			Vincoli paesaggistici ex legge 1497/1939	COMUNE Serv. Urbanistica	2011			N° 2		

### Considerazioni

La matrice prevede alla sua destra una colonna destinata a registrare le azioni previste nella variante e pertinenti le risorse ambientali misurate. Anche in questo caso è utile ricordare che stiamo valutando una variazione urbanistica puntuale e che in questa colonna vengono riportate le azioni di mitigazioni proprie solo dello strumento che stiamo stimando e che il risultato sarà quindi altrettanto puntuale come la variante in oggetto.

A questo tipo di considerazioni, quindi, andrà aggiunta e tenuta ben presente tutta la rete di prescrizioni e dispositivi contenuti in tutto il RUC e che qui ovviamente non sono riportate.

## 9. Riferimenti bibliografici e documentativi

- LR 1/2005 smi “Norme per il governo del territorio”;
- DPGR 4/R/2007 “Regolamento di attuazione dell' articolo 11, comma 5, della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio) in materia di valutazione integrata”;
- LR 10/2010 smi “Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) e di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”;
- Linee guida per la valutazione ambientale strategica (Vas)- Fondi strutturali 2000-2006- Documento predisposto dalla Direzione generale Via - Servizio per la valutazione di impatto ambientale, l'informazione ai cittadini e della relazione sullo stato dell'ambiente del Ministero dell'Ambiente, dal Ministero dei Beni e delle attività culturali e dall'Agenzia nazionale per la protezione dell'ambiente (Anpa), con la collaborazione delle Regioni, con il supporto di: Commissione tecnico scientifica, Osservatorio nazionale sui rifiuti, Segreteria tecnica conservazione natura, Segreteria tecnica difesa suolo, Gruppo tecnico acque del Ministero dell'Ambiente;
- Direttiva 2001/42/CE “Concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente”;
- LR 69/2007 “Norme sulla promozione della partecipazione all'elaborazione delle politiche regionali e locali”;
  
- Regolamento Urbanistico del Comune di Colle di Val d'Elsa;
- Documenti della procedura di VAS e Valutazione Integrata relativi alla Variante di Assestamento (n.10) al RUC in particolare le parti a cura dell'Arch. Teresa Arrighetti e dell'Arch. Francesca Banchetti e il contributo tecnico fornito dall'Ufficio Ambiente del Comune di Colle Val d'Elsa a cura del Dr. Roberto Donati;
- Piano Strutturale del Comune di Colle di Val d'Elsa;
- Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale;
- Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana

Colle di Val d'Elsa, 19 dicembre 2011

PROGETTO VALUTATIVO  
Servizio Urbanistica del Comune di Colle Val d'Elsa  
Arch. Rita Lucci