



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Variente n.13 al Regolamento Urbanistico

Variente n.13 al Regolamento Urbanistico

ai sensi della l.r. 1/2005 e

ai sensi dell'art. 19 del DPR 327/2001 smi

ADOZIONE

RELAZIONE SINTETICA DI VARIANTE

RESPONSABILE DEL SERVIZIO URBANISTICA:

Arch. Claudio Mori

PROGETTO DI VARIANTE:

Servizio Urbanistica del Comune di Colle Val d'Elsa

Arch. Claudio Mori

luglio 2011



1. QUADRO NORMATIVO AGGIORNATO

La presente variante consta di una trentina di variazioni, sia di contenuto normativo che di tipo cartografico, disseminate in modo sparso per il territorio comunale, senza operare revisioni organiche dei contenuti ma per lo più puntuali.

In particolare, come descritto più avanti, in questa sede si pone l'attenzione su precisazioni e affinamenti di elementi già variati resi necessari per eliminare incongruenze o perché sviluppi progettuali più approfonditi hanno portato alla luce implicazioni inaspettate da valutare.

Il quadro conoscitivo, gli obiettivi e gli indicatori sono quindi i medesimi del 2009 e come meglio spiegato più avanti, si può senza dubbio affermare che le variazioni previste in questa sede non determinano uno spostamento dei termini stessi.

Il dato quantitativo previsto da questa variante è infatti di 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.

2. OBIETTIVI PROGETTUALI DELLA VARIANTE N.13 AL REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE

La variante in esame consiste in circa una trentina di modifiche di tipo cartografico e normativo, localizzate in modo molto puntuale all'interno di tutto il territorio comunale. Per questa ragione è corretto parlare di una variante puntuale e di aggiustamento di situazioni di modesta entità, il cui bilancio, come si evince dalle verifiche che seguono, coinvolge quantità minime e non produce effetti di sistema sul territorio e sul suo assetto urbanistico.

Un'altra caratteristica significativa che emerge dalla relazione allegata è sicuramente una certa eterogeneità dei contenuti. Lasciando agli elaborati specifici il compito di descrivere per ciascuna situazione il raffronto fra vigente e variato, in questa sede si possono sommariamente individuare alcuni temi.

2.1 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.

2.1 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).

2.3 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.

3. VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ DELLE NUOVE PREVISIONI CON IL P.S. E IL R.U.C. VIGENTI

In questa sede si dà atto, attraverso una serie di tabelle, della comparazione fra le quantità previste dalla disciplina urbanistica vigente e le nuove previsioni introdotte dalla variante.

I temi toccati sono per lo più riferiti all'ambito residenziale, mentre si riportano per cronaca ma a fronte di variazioni minime le previsioni per le aree a servizi e produttive. In ultima battuta, si riferiscono i lievi aggiustamenti avvenuti in termini di modifica delle quantità a standard.



Come detto in precedenza, proprio di fronte a delle rappresentazioni numeriche, si apprezza la dimensione minima delle quantità coinvolte dalla variante.

tabella A	EDILIZIA RESIDENZIALE		STATO ATTUALE		STATO DI VARIANTE	
UTOE	località	Tipologia intervento	Previsione P.S. vigente (mq.)	Previsione R.U. vigente (mq.)	Previsione R.U. Variante n.13 (mq.)	differenza
A.1.1	Le Grazie	completamento	10.000	7.427	7.427	0.00
		ampliamento	2.000	2.000	2.000	0.00
		recupero	3.500	3.500	3.500	0.00
A.1.2	Borgo Nuovo	completamento	9.000	7.938	7.998	+60.00
		ampliamento	3.000	3.000	3.000	0.00
A.1.3	Borgo e Castello	recupero	7.000	7.000	7.000	0.00
		ampliamento	667	667	667	0.00
A.1.4	Parco S.Agostino	espansione	0	0	0	0.00
A.1.5	Parco a Bacio	--	-	-	-	0.00
A.1.6	Il Piano	ampliamento	1.000	1.000	1.000	0.00
A.1.7	Fabbrichina	recupero	11.667	11.667	11.667	0.00
		completamento	2.300	2.300	2.300	0.00
A.1.8	Piazza B. Scala	recupero	2.000	2.000	2.000	0.00
		ampliamento	333	333	403	+70.00
A.1.9	Piazza Arnolfo	recupero	1.250	1.250	1.250	0.00
		ampliamento	333	333	333	0.00
A.1.10	Colle Bassa	recupero	22.167	14.657	14.657	0.00
		completamento	4.200	2.985	2.985	0.00
A.1.11	Ferriera	recupero	23.333	23.333	23.333	0.00
		espansione	10.333	10.333	10.333	0.00
		completamento	1.500	1.500	1.510	+10.00
A.1.12	Vallebona	ampliamento	250	250	250	0.00
		recupero	3.185	3.185	3.185	0.00
A.1.13	Parco Elsa	recupero	6.666	6.666	6.666	0.00
		ampliamento	65	65	65	0.00
A.1.14	La Badia	espansione	3.333	3.333	3.333	0.00
		ampliamento	333	333	333	0.00
A.1.15	Catarelli	completamento	1.000	1.000	1.000	0.00
		ampliamento	667	667	667	0.00
A.1.16	Centro Sportivo	ampliamento	2.100	2.100	2.100	0.00
A.1.17	Orti Urbani	--	-	-	-	0.00
A.1.18	Lo Spuntone	recupero	11.000	11.000	11.000	0.00
A.1.19	Le Lellere	--	-	-	-	0.00
A.1.20	Agrestino	recupero	1.000	1.000	1.000	0.00
		completamento	1.333	1.333	1.333	0.00
		ampliamento	667	667	667	0.00



A.1.21	Campolungo	completamento lottizzazioni	20.000	20.000	20.000	0.00
		ampliamento	667	667	667	0.00
A.1.22	Agrestone	completamento lottizzazioni	4.000 (**)	4.000 (**)	4.000 (**)	0.00
		ampliamento	667	667	667	0.00
A.1.23	Agresto Bruciato	completamento	4.000	4.000	4.000	0.00
		espansione	1.600	1.600	1.600	0.00
A.1.24	Gore Rotte	recupero	10.000	10.000	10.000	0.00
A.1.25	Querciolaia	completamento	2.000	2.000	2.000	0.00
A.1.26	Nuova Vilca	recupero	12.000	12.000	12.000	0.00
A.1.27	Molinuzzo	espansione	6.000	6.000	6.000	0.00
A.1.28	Gracciano	espansione	8.500	8.000	8.227	+227.00
		completamento				
		ampliamento	1.000	1.000	1.000	0.00
TOTALE PARZIALE AREE URBANE A.1		Recupero	98.083(*)	90.573(*)	90.573	0.00
		Nuova edificaz.	101.611 (**)	96.261 (**)	96.628	+367.00
A.2.1	Selvamaggio	riconversione	2.600	2.600	2.600	0.00
		completamento	1.333	1.333	1.333	0.00
TOTALE PARZIALE AREE PRODUTTIVE		Recupero	2.600	2.600	2.600	0.00
		Nuova edificaz.	1.333	1.333	1.333	0.00
A.3.1	Quartaia	espansione (PEEP)	5.666	5.666	5.666	0.00
		completam. Ex B3	600	600	600	0.00
		completam. Ex B2	500	500	500	0.00
		ampliamenti	500	500	500	0.00
A.3.2	Campiglia	espansione	8.500	8.500	8.570	+20.00
		completamenti	2.666	2.666	2.827	+161.00
		ampliamenti	1.500	1.500	0	0.00
A.3.3	Borgatello	espansione	6.000	6.000	7.345	+1345.00
		completamenti	2.000	2.000	2.040	+40.00
		ampliamenti	333	333	0	0.00
A.3.4	Castel S.Gimignano	riconversione	333	333	0	0.00
		completamenti	2.333	2.333	0	0.00
		ampliamenti	333	333	0	0.00
A.3.5	Bibbiano	--	--	--	--	--
TOTALE PARZIALE FRAZIONI		Recupero	333	333	333	0.00
		Nuova edificaz.	31.133	31.133	32.699	+1.566
TOTALE INTERVENTI RESIDENZIALI		Recupero	98.416	90.906	90.906	0.00
		Nuova edificaz.	132.544	127.394	129.327	+1.933

(*) oltre a mq. 6.666 del recupero delle Caldane non riportati nella tabella riepilogativa del P.S.

(**) Per l'UTOE di Agrestone si è previsto un passaggio di capacità edificatoria (pari a 2.333 mq) da servizi a residenziale al fine di implementare l'edilizia convenzionata del PEEP a parità di dimensionamento complessivo dell'UTOE



tabella B	EDILIZIA A SERVIZI (ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI)		STATO ATTUALE		STATO DI VARIANTE	
UTOE	località	Tipologia intervento	Previsioni P.S. vigente (mq.)	Nuova prev. R.U. vigente (mq.)	Previsione R.U. Variante n.13 (mq.)	differenza
A.1.1	Le Grazie	completamento	6.000	5.833	5.833	0.00
A.1.2	Borgo Nuovo	completamento	1.000	1.000	1.000	0.00
A.1.3	Castello	ampliamento	667	667	667	0.00
		recupero	350	350	350	0.00
A.1.4	Parco S.Agostino		-	-	-	0.00
A.1.5	Parco a Bacio		-	-	-	0.00
A.1.6	Il Piano	Recupero	-	-	-	0.00
A.1.7	Fabbrichina	recupero	5.500	5.500	5.500	0.00
		completamento	7.167	7.167	7.167	0.00
A.1.8	Piazza B. Scala	recupero	1.333	1.333	1.333	0.00
A.1.9	Piazza Arnolfo	recupero	1.250	1.250	1.250	0.00
A.1.10	Colle Bassa	recupero	3.867	3.867	3.867	0.00
A.1.11	Ferriera	recupero	10.000	10.000	10.000	0.00
		completamento	4.000	4.000	4.000	0.00
A.1.12	Vallebona		-	-	-	0.00
A.1.13	Parco Elsa		-	-	-	0.00
A.1.14	La Badia	recupero	3.500	3.500	3.500	0.00
		ampliamento	1.000	1.000	1.000	0.00
A.1.15	Catarelli	completamento	667	667	667	0.00
A.1.16	Centro Sportivo	ampliamento	2.000	2.000	2.000	0.00
A.1.17	Orti Urbani		--	--	--	0.00
A.1.18	Lo Spuntone	recupero	3.667	3.667	3.667	0.00
A.1.19	Le Lellere	completamento	1.667	1.667	1.667	0.00
A.1.20	Agrestino	recupero	--	--	--	0.00
A.1.21	Campolungo	completamento lottizzazioni riconversione	8.333	8.333	8.333	0.00
A.1.22	Agrestone	completamento lottizzazioni	8.667(**)	8.667(**)	8.667(**)	0.00
A.1.23	Agresto Bruciato		--	--	--	0.00
A.1.24	Gore Rotte	recupero	4.000	4.000	4.000	0.00
A.1.25	Querciolaia		--	--	--	0.00
A.1.26	Nuova Vilca		--	--	--	0.00
A.1.27	Molinuzzo	espansione	2.666	2.666	2.666	0.00
A.1.28	Gracciano		--	--	--	0.00
A.2.1	Selvamaggio	riconversione	--	--	--	0.00
A.2.4	S.Marziale	riconversione	3.000	3.000	3.000	0.00
A.2.5	Pian dell'Olmino	ampliamento	15	15	15	0.00



TOTALE PARZIALE AREE URBANE A.1		Recupero e riconversione	33.467	33.467	33.467	0.00
		Nuova edificazione	41.178	41.011	41.011	0.00
A.3.1	Quartaia	Espansione (PEEP)	666	666	666	0.00
A.3.2	Campiglia	Espansione	333	333	333	0.00
A.3.3	Borgatello	completamenti	333	333	333	0.00
A.3.4	Castel S.Gimignano	completamenti	333	333	333	0.00
A.3.5	Bibbiano		--	--	--	0.00
TOTALE PARZIALE FRAZIONI		Recupero	--	--	--	0.00
		Nuova edificazione	1.665	1.665	1.665	0.00
TOTALE INTERVENTI A SERVIZI		Recupero E riconversione	33.467	33.467	33.467	0.00
		Nuova edificazione	42.843	42.676	42.676	0.00

(**) Per l'UTOE di Agrestone si è previsto un passaggio di capacità edificatoria (pari a 2.333 mq) da servizi a residenziale al fine di implementare l'edilizia convenzionata del PEEP a parità di dimensionamento complessivo dell'UTOE



tabella C	ATTIVITÀ PRODUTTIVE E SERVIZI		STATO ATTUALE				STATO DI VARIANTE			
UTOE	località	Tipologia intervento	Previsioni P.S. vigente (mq.)		Previsione R.U. vigente (mq.)		Previsione R.U. Variante n.13 (mq.)		differenza	
			Attività produttive (mq. sup.cop.)	Servizi (mq. sup.netta)	Attività produttive (mq. sup.cop.)	Servizi (mq. sup.netta)	Attività produttive (mq. sup.cop.)	Servizi (mq. sup.netta)	Attività produttive (mq. sup.cop.)	Servizi (mq. sup.netta)
A.2.1	Selvamaggio		-		-		-		-	
A.2.2	Catarelli	Compl/ampliamento nuove costruzioni	24.000	-	24.859	-	24.859	-	0.00	-
A.2.3	Belvedere	Ampliamento Nuova edificazione	78.000	30.000 Funzione commerciale	84.717	30.000 Funzione commerciale	84.717	30.000 Funzione commerciale	0.00	0.00
		Compl. Lottizzazioni convenzionate	19.000	(di riconversione di funzioni già previste)		(di riconversione di funzioni già previste)		(di riconversione di funzioni già previste)		
A.2.4	S.Marziale (*)	ampliamento	10.000	10.000 Funzione commerciale	1.570	9.703	1.570	9.703	0.00	0.00
A.2.5	Pian dell'Olmino	Compl. Lottizzazione Nuova edificazione	24.900	-	8.400	-	9.333	-	+933	0.00
		Compl. Lottizzazione convenzionata	21.000		21.000		21.000		0.00	
	TOTALE	Mq.	176.900	40.000 commerciale	140.546	39.703	141.479	39.703	933	0.00



La **tabella D** ha come oggetto il quadro di raffronto fra le quantità di standard presenti nella strumentazione urbanistica vigente, le variazioni introdotte dalla variante n.13 e gli indici di riferimento previsti dal DM 1444/1968 smi. Le quantità sono, a norma di legge, espresse in termini di mq/abitante e come somma delle quantità previste dalle singole UTOE.

Coerentemente con quanto previsto nella variante di assestamento al PS e al RUC del 2009, nella quale è stato condotto uno studio demografico di aggiornamento del quadro conoscitivo, la stima della popolazione residente presa come riferimento e alla quale sono riferiti i parametri sotto indicati è di **21.469 abitanti**.

La quantificazione sottostante è da intendersi senza le dotazioni a standard derivanti dai piani particolareggiati per i quali è prevista una verifica puntuale sviluppata a parte in sede di proposta progettuale.

tabella D	STANDARDS URBANISTICI		STATO ATTUALE	STATO DI VARIANTE	
	TIPO STANDARD	Minimi di legge DM 1444/68 (mq/abitante)	Previsioni R.U. vigente (mq/abitante)	Previsione R.U. Variante n.13 (mq/abitante)	Differenza di quantità assolute (mq)
	Parcheggi	2,5	12,32	12.34	+293.00
	Verde pubblico *	9,0	79,87	79.85	-432.00
	Impianti sportivi		15,00	15.00	0.00
	Istruzione dell'obbligo	4,5	4,55	4.57	+450.00
	Attività culturali	2,0	1,30	1.30	0.00
	Spazi per il culto		1,19	1.19	0.00
	Spazi per att. Amm.ve, Assistenz., Sociali		2,16	2.16	0.00

* Comprensivo del verde pubblico a parco

4. VALUTAZIONE INTEGRATA

Come già più volte ribadito in questa relazione e così come facilmente riscontrabile negli elaborati comparativi, l'oggetto della presente variante è un insieme di modifiche puntuali ed eterogenee tali da non prevedere modifiche sostanziali agli equilibri delle risorse essenziali e quindi compatibili con i criteri di gestione delle stesse.

Per questo motivo, ai sensi di quanto disposto dal DPGR 4/R/2007, all'art.2, co.3, non è necessario e neppure utile lo svolgimento di una valutazione integrata della variante in esame.

Allo stesso modo, la variante in oggetto, ancora una volta per la sua puntualità, non incide in modo significativo sugli aspetti ambientali del territorio, non costituisce quadro di riferimento per opere da assoggettarsi a Valutazione di Impatto Ambientale e non interferisce con ambiti designati come siti nei quali è prevista la valutazione di incidenza. Per questo motivo, quindi, non ricadendo nelle lett.a, b, b bis dell'art.5, co.2 della LR 10/2010 smi, la presente variante non è da assoggettarsi a VAS.

Ciò premesso, le variazioni puntuali presentate sono compatibili e coerenti con le prescrizioni contenute nella VAS allegata alla var.10 del RUC in materia di gestione delle risorse essenziali del territorio.

Colle di Val d'Elsa, luglio 2011

Il Responsabile del Servizio Urbanistica e
Progettista
(Arch. Claudio Mori)