



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART.15 DELLA L.R.1/2005
DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNALE.**

**Il Responsabile del Servizio Urbanistica
Arch. Claudio Mori**

Luglio 2008



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283
www.comune.collevaldelsa.it
iurbanistica@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

1. PREMESSA

Il Comune di Colle Val d'Elsa si è dotato di Piano Strutturale nel 2001 e di Regolamento Urbanistico approvato ad aprile 2003, frutto di un processo di elaborazione di dati che risale indicativamente al 1997.

A distanza di qualche anno, si è potuto ottenere un primo riscontro delle previsioni fatte allora e verificare fino a che punto esse siano state aderenti alla realtà.

L'andamento demografico di Colle, anche a seguito di fenomeni migratori prevedibili solo in parte, si è proiettato verso una decisa crescita della popolazione e del numero di famiglie presenti, introducendo una domanda abitativa eccedente le quantità previste dal PS, ma soprattutto più varia rispetto alle tipologie insediative convenzionalmente ritenute adatte allo sviluppo della città.

Conseguentemente, l'aumento della popolazione ha portato con sé un bisogno di servizi e di strutture che fa sì che la dotazione attuale, in termini soprattutto di edilizia scolastica, mostri oggi la corda, gravata, oltre che dalla richiesta di nuove prestazioni anche di un fisiologico invecchiamento degli edifici risalenti mediamente a 30-40 anni fa ed a localizzazioni non proprio funzionali allo sviluppo urbanistico della città.

L'altra faccia della medaglia è rappresentato dalle dinamiche economiche in atto nel territorio.

Esiste una spinta piuttosto forte alla trasformazione del produttivo-artigianale in residenziale (processo già avvenuto per la zona di Selvamaggio) e commerciale, in una commistione di funzioni che in alcune zone è già avvenuto e che necessita di una regia puntuale.

L'introduzione di funzioni commerciali in un tessuto calibrato sulle esigenze delle attività artigianali, spinto da localizzazioni privilegiate per la presenza di importanti vie e snodi di comunicazione, porta alla necessità di un adeguamento delle infrastrutture esistenti la cui realizzazione può avvenire sfruttando al meglio proprio l'occasione fornita dai nuovi interventi di trasformazione.

In tale ottica, la migliore strategia da intraprendere per ottimizzare tale fenomeno è innanzitutto basata sulla razionalizzazione dei processi di trasformazione già in corso, sul miglioramento della dotazione degli spazi pubblici a reale servizio delle attività insediate e/o da insediare oltre che alla previsione di delocalizzazione in altre aree più idonee, delle funzioni produttive originarie (di cui è comunque manifesta l'esigenza del territorio).

Infine, in questo periodo stiamo assistendo ad un normale aggiornamento e mutazione del quadro normativo attuale. In particolare, gli eventi sicuramente più significativi in questo ambito disciplinare sono stati l'approvazione definitiva del nuovo PIT, avvenuta il 24 luglio 2007, nell'ottica di investire questo strumento urbanistico delle prerogative di un Piano Paesistico, così come sancito anche dall'Intesa del 23/01/2007 fra il Ministero per i Beni e le Attività Culturali e la Regione Toscana e la riforma apportata dai Dlgs.62 e 63 del 26/03/2008 al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (Dlgs.42/2004).



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Il mutato quadro normativo di riferimento, invero ancora non completamente fermo nella sua definizione, ha ridesignato gli obblighi dei Comuni stabilendo che essi recepiscano nei propri strumenti e atti una serie di obblighi al fine di potere completare alla propria scala la redazione della disciplina paesaggistica.

L'Amministrazione Comunale intende affrontare questi temi intraprendendo un percorso articolato in due fasi, una prima, immediata, di risposta alle esigenze più pressanti (fabbisogno abitativo, edilizia scolastica, nuove strutture turistico ricettive e culturali) e di adeguamento normativo, essenziale per procedere in modo armonico con gli strumenti urbanistici sovraordinati; una seconda, successiva, che proietti le proprie previsioni più avanti, raccogliendo oltre che nuove e più articolate istanze di sviluppo della comunità, anche gli eventuali contributi apportati da un quadro conoscitivo/normativo oggi ancora in itinere e tra un anno prevedibilmente concluso (si veda ad esempio il PTCP, oggi in fase di revisione).

Il punto di partenza per intraprendere un percorso di questo tipo è sicuramente un approfondimento e una ricognizione dello stato di attuazione dei propri strumenti di governo del territorio e un inquadramento, con una prospettiva che potremmo indicare nel 2018, dei bisogni che la comunità esprime ora e prevedibilmente fra dieci anni.

La "taratura" ovvero l'affinamento di questa analisi iniziale non pretende di essere così completa da supportare completamente le previsioni al 2018, al contrario, data la possibilità di successivi e più puntuali approfondimenti, l'Amministrazione ritiene che essa dovrà portare ad un buon "canovaccio", con una trama solida e attendibile comunque inevitabilmente da affinare in vista dell'elaborazione della seconda variante al Piano Strutturale.

La prima parte di questa azione porterà ad una risposta concreta per esigenze molto sentite e urgenti, agendo con un dispendio di risorse essenziali basso, introducendo modifiche alle previsioni delle singole UTOE, che si avvicinano molto a una revisione quantitativa e a una ridefinizione dei loro confini complessivamente modesta.

Risposte a lungo termine, con un impegno di risorse essenziali superiore, scaturiranno nelle seconda fase di intervento, da considerazioni più approfondite e ponderate.

2. PRIMA RICOGNIZIONE DEI DATI A DISPOSIZIONE

- Analisi demografica

Una prima analisi conoscitiva effettuata sulla base dei dati Istat oggi disponibili sulla realtà del Comune di Colle Val d'Elsa permette di evidenziare le principali caratteristiche demografiche del territorio in esame, anche in raffronto al contesto territoriale Provinciale.

Dall'analisi degli indicatori relativi alla popolazione residente, resi disponibili dalla Regione Toscana per un limitato periodo temporale (1995-2003), emerge come il territorio colligiano sia caratterizzato da un significativo fenomeno di incremento demografico (nell'ordine del doppio di quello Provinciale e del triplo di quello Regionale), con una percentuale di



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

popolazione in età lavorativa in linea con quella provinciale e regionale, ma con indice di vecchiaia marcatamente minore e conseguentemente con una popolazione più giovane.

Il trend della popolazione residente indica un costante aumento del numero di residenti nel territorio passato dai circa 12.000 del 1951 agli oltre 20.000 attuali.

Nell'andamento generale sostanzialmente lineare di questo aumento di popolazione è possibile individuare, nel medio periodo, una fase di crescita costante nel periodo 1981-1990 seguita da un incremento più marcato nel decennio successivo (1991-2003), cui segue poi un periodo di riduzione della crescita (2004-2006). Tale inversione di tendenza è chiaramente evidenziata dalla forte riduzione del saldo totale della popolazione residente al 31 dicembre successivamente al 2003, in un periodo tuttavia troppo breve per individuare con sufficiente certezza la costanza di questa tendenza rispetto a normali fenomeni di variabilità dei dati. Dall'analisi della composizione del saldo totale della popolazione residente si può osservare come nel tempo siano variati i rapporti tra saldo migratorio (generalmente positivo e in lieve riduzione) e saldo naturale (generalmente negativo ed in lieve aumento), tendenza che potrebbe essere riconducibile al maggiore tasso di natalità della popolazione immigrata nell'ultimo periodo. Particolarmente significativo a questo riguardo è il saldo naturale positivo riscontrato nel 2006.

Relativamente alla composizione delle famiglie si è riscontrata una dimensione media della famiglia leggermente superiore a quella della Provincia e della Regione con una minor presenza di nuclei familiari di 1 o 2 componenti a vantaggio di quelli a 3 e 4 componenti rispetto al contesto. La generale tendenza alla riduzione nella dimensione media della famiglia segue tuttavia l'andamento rilevato a livello provinciale e regionale.

Uno dei fenomeni più significativi riguarda senza dubbio il trend del numero di stranieri residenti nel Comune passati negli ultimi dieci anni da circa 300 (1,7% della popolazione) ad oltre 1.500 (7,7% della popolazione) con una linea di tendenza esponenziale che, se confermata, porterà ad un ulteriore aumento degli stranieri residenti.

Per quanto riguarda il numero di abitazioni totali e occupate, ai censimenti ISTAT della popolazione (1981-1991-2001) la relativa percentuale di occupazione rispetto al numero di famiglie, fa emergere che la percentuale di occupazione delle abitazioni è aumentata leggermente ed in linea a quella della Regione e della Provincia, mantenendosi tuttavia circa il 10% più elevata, conseguenza di una tensione abitativa collegata ai fenomeni di cui sopra.

Per quanto riguarda l'attuale R.U. (vigente dal 2003), ad oggi, dopo cinque anni di gestione, è possibile constatare l'attivazione di un consistente numero di interventi di trasformazione urbanistica, sia di natura pubblica che privata, per quanto riguarda gli interventi a carattere residenziale, produttivo e con destinazione a servizi (opere pubbliche di varia natura); è inoltre significativa la quota degli interventi direttamente realizzati da parte di privati.

In base all'analisi demografica e dei fabbisogni del 2001, le previsioni di crescita allora stimate vengono oggi confermate, con particolare riferimento al ruolo attrattivo da parte di Colle sia sulla Val d'Elsa e sulla Provincia in genere, che sulle aree del Sud Italia e dei paesi extraeuropei.



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

L'aumento demografico stimato sui dieci anni successivi (ossia al 2008) equivaleva ad una popolazione di circa 20.332 abitanti e 8.076 nuclei nel 2001. In base ai valori registrati (e di seguito allegati sottoforma di tabelle grafici) si evince che tale valore è stato già raggiunto ed ampiamente superato.

In base ai dati Istat oggi disponibili si deduce una conferma delle previsioni di crescita del Comune in termini di popolazione. A fronte di una domanda crescente da parte della popolazione residente e della progressiva frammentazione dei nuclei familiari, si rendono quindi necessarie idonee strategie, partendo necessariamente da un percorso di adeguamento ed aggiornamento del P.S. e del R.U..

- Studi e indagini geologiche di supporto

La Variante al Piano strutturale comporterà una revisione degli studi urbanistici in relazione a quanto disposto dall'art. 62 della L.R.1/2005 e dal Regolamento Attuativo DPGR 27/04/2007 n. 26/R a integrazione ed eventuale approfondimento di quanto già allegato all'approvazione del Piano Strutturale del 2001. Vale quindi la pena di riassumere brevemente lo stato attuale degli studi geologici allegati allo strumento di pianificazione vigente.

Gli studi geologici e idraulici, a norma di legge, allegati al Piano Strutturale approvato nel 2001 e redatti dal Dott. Geol. Enrico Sbragi di Arezzo, sono stati oggetto nel tempo, anche a seguito di modifiche al quadro normativo di riferimento, di integrazioni.

Rimandando ad un resoconto che dettagli maggiormente ciò che è avvenuto, è possibile delineare due gruppi principali di documentazione ulteriormente prodotta dopo l'approvazione del PS.

Il primo gruppo di studi, si riferisce a specifiche integrazioni richieste in data 23.02.2000 dall'allora Ufficio del Genio Civile e riguardanti la carta della pericolosità, degli ambiti e delle aree inondate, carta geomorfologia limitatamente all'elemento di Campiglia; colonna stratigrafica e relazione illustrativa della cartografia.

Un secondo gruppo di integrazione è stato prodotto su impulso della formazione del nuovo PTC provinciale e delle prescrizioni in esso contenute in relazione a temi specifici.

In primo luogo sono state prodotte indagini di dettaglio su tutto il territorio comunale, a firma del Geol. Claudio Bimbi, per ciò che concerne lo studio di vulnerabilità degli acquiferi, attraverso il metodo VAZAR e redatta la carta della stabilità potenziale integrata dei versanti mediante l'applicazione del metodo Amadesi & Vianello indicato dal medesimo PTC.

Lo stesso professionista, in relazione a quanto previsto dal PTC, ha redatto una cartografia di dettaglio dell'area di Belvedere, strategica per la presenza di corpi acquiferi sotterranei, attraverso il modello SINTACS e allegata al RU, definitivamente approvato nel 2003. Tale analisi, effettuata ad una scala di miglior dettaglio rispetto a quella elaborata per il PTC, portava a conclusioni abbastanza diverse a quelle cui giungeva il PTC stesso.

A seguito di richiesta di integrazioni da parte dell'Ufficio Regionale per la tutela del Territorio di Siena in fase di istruttoria del Regolamento Urbanistico, veniva inoltre prodotta la seguente documentazione a parziale modifica di quella già presentata:



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

- Studi idraulici per le previsioni ricadenti in aree a pericolosità idraulica di classe 3i (via della Lisciata, fosso delle Lellere e torrente Scarna);
- Carta della Fattibilità, realizzata sullo zoning urbanistico e criteri e prescrizioni tecniche di intervento;
- Carte riepilogative della Pericolosità realizzata sullo zoning urbanistico con riportati i limiti degli ambiti A1, A2 e B;
- Risorse essenziali del territorio

1. risorse idriche

Le valutazioni che è possibile formulare ora in via sommaria e preventiva in materia di risorse idriche si possono considerare allineate alle considerazioni espresse nel quadro conoscitivo di supporto al Piano strutturale.

Nel territorio comunale la risorsa acqua risulta presente in quantità sufficiente per il fabbisogno della popolazione, tuttavia si possono riscontrare già ora dei punti di criticità nella rete di distribuzione, come ad esempio nell'area industriale di Belvedere che potrebbero aggravarsi in presenza di un aumento del carico urbanistico.

Inoltre la crisi idrica che ha colpito i comuni limitrofi negli ultimi anni ha comportato un ripensamento anche dei punti di approvvigionamento e distribuzione e dato il via a progetti di prospezione.

Si rimanda allo specifico approfondimento del quadro conoscitivo il censimento delle UTOE dove si riscontrano le maggiori criticità.

2. impianti e risorse a rete

Rispetto alle valutazioni presenti nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale si può dire non siano intervenuti cambiamenti radicali, confermando una dotazione infrastrutturale sufficiente anche se in progressivo invecchiamento.

Attualmente è possibile rilevare in modo sommario una definizione delle reti di adduzione del gas metano e dell'energia elettrica sufficiente al fabbisogno.

La rete fognaria e di depurazione manifestando criticità per alcune zone del capoluogo (lungo il collettore di adduzione al depuratore cittadino) e in particolare per la frazione di Castel San Gimignano.

Si considera dunque indispensabile un approfondimento con i soggetti gestori in sede di quadro conoscitivo, al fine intervenire sulle carenze attuali e di capire le conseguenze a larga scala su questo tipo di reti di un aumento di carico urbanistico.

3. suolo

La previsione di una modesta revisione del perimetro delle UTOE non sembra incidere in modo significativo sulla disponibilità di suolo.

La conformazione geografica di Colle è tale da non presentare particolari punti di criticità sotto l'aspetto idrogeologico.

Si richiama l'attenzione sull'area di Belvedere, in prossimità della quale sono presenti i corpi acquiferi principali dai quali attinge il pubblico acquedotto e nella quale vige una



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

classe di vulnerabilità di tipo 3, così come definito dal PTC, e la conseguente normativa mutuata dallo stesso Piano di Coordinamento Provinciale.

4. paesaggio

L'impatto paesaggistico che le mutate previsioni urbanistiche avranno sarà valutato progressivamente a scala via via più approfondita per culminare nella sua sede più propria, ovvero la scala edilizia.

Il processo di integrazione del PIT e di adeguamento della disciplina comunale del paesaggio, che prevede una ricognizione delle caratteristiche, delle criticità e dei punti di forza del paesaggio, si pone da una parte come un obiettivo da raggiungere per conseguire un corretto recepimento normativo, dall'altra è la creazione di un altro contributo conoscitivo e progettuale su cui basare successivi sviluppi.

Si dà atto in questa sede come la materia sia sostanzialmente in fieri e quindi allo stato attuale di difficile previsione

5. rifiuti

Pur non trattandosi di una risorsa essenziale vera e propria, la mancanza di un corretto smaltimento o riciclo dei rifiuti solidi urbani, finisce per pregiudicare la disponibilità di terreno, acqua, aria e senza considerare l'influenza sul paesaggio e gli ecosistemi.

Nel territorio comunale di Colle di Val d'Elsa, la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti è garantita attraverso un sistema di raccolta in armonia con quanto stabilito dal Piano Provinciale dei Rifiuti e ha un livello di qualità costante su tutto il territorio.

Dagli ultimi dati disponibili appare sempre maggiore la percentuale di raccolta differenziata dei rifiuti (fra le più alte in Italia e ancora in crescita) compiuta all'interno del territorio comunale attraverso un sistema articolato di isole ecologiche e punti di raccolta centralizzati specializzati.

Sarà oggetto di verifica con il soggetto gestore se l'apporto di nuove quantità di rifiuti dovuto all'incremento di carico urbanistico sia comunque assorbibile dall'attuale sistema di raccolta senza diminuire la qualità della prestazione e con la medesima dotazione strutturale.

Sarà oggetto di riflessione la possibilità di reperire spazi per il recupero di materiali inerti allo stato attuale risolti in modo insufficiente e inadeguato all'interno del territorio comunale.

- Nuclei insediativi

1. Insedimenti produttivi

Le aree produttive di Colle Val d'Elsa individuate dal PS sono:

- Selvamaggio
- Catarelli
- San Marziale
- Pian dell'Olmino
- Belvedere.



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Il loro sviluppo si è manifestato sostanzialmente secondo le previsioni dello strumento urbanistico.

Allo stato attuale sono presenti due necessità: governare, al fine di renderlo più sostenibile possibile, il passaggio in alcune zone da un uso produttivo a commerciale; dare la possibilità di impianto a nuove attività artigianali che manifestano la loro volontà di crescita o di nuovo sviluppo.

La prima istanza si riscontra in modo particolare nella zona di Belvedere, dove, a seguito di una concomitanza di fattori, ovvero la vicinanza della superstrada Fi-Si, la sua visibilità etc., nei fatti si è già innescato un fenomeno di conversione del produttivo in medie e grandi strutture di vendita.

Questo cambiamento d'uso porta con sé la necessità di un adeguamento delle infrastrutture da reperire all'interno dell'UTOE.

La disponibilità delle aree a destinazione produttiva che viene a ridursi nell'area di Belvedere dovrà esser recuperata in un'altra area. Un'ipotesi potrebbe essere la costituzione di una zona PIP che compenserebbe e in parte accrescerebbe le quantità previste e che garantirebbe le idonee dotazioni di standards urbanistici.

3. Insediamenti residenziali

Il PS approvato nel 2001 registrava un duplice approccio al tema insediativo residenziale: da una parte le UTOE delle frazioni, il cui tema principale, seppure con le debite distinzioni, è la creazione di un centro di servizi che per ciascun nucleo creino una riconoscibilità e un incremento della qualità insediativa; dall'altra parte, nel centro di Colle, il Piano prevedeva il recupero e la riqualificazione di rilevanti volumetrie al posto dei vecchi manufatti industriali dimessi.

Il RU ha recepito tali indicazioni con previsioni di intervento che risultano oggi per lo più attuate. Nell'insieme, da un punto di vista qualitativo, si può sommariamente affermare che le previsioni inerenti i nuclei minori sono state talvolta attuate in modo soddisfacente e sono state in grado (è l'esempio di Castel San Gimignano) di dare corso agli obiettivi che la pianificazione si era posta; in altri casi, ciò non è purtroppo avvenuto. Al contrario, si osserva che l'appetibilità economica degli interventi di riqualificazione previsti per il centro di Colle bassa, ha comportato in alcuni casi una certa speditezza nel dare corso alle previsioni.

Lasciando al Quadro Conoscitivo della Variante lo studio di ricognizione più dettagliato, in questa sede si osserva come per alcune zone di riqualificazione di aree ex industriali del centro, le previsioni quantitative previste dall'attuale strumento urbanistico debbano oggi essere in parte riviste, da un lato per dare risposta a problemi specifici, dall'altro per ridurre il carico urbanistico ed aumentare i servizi pubblici (es. PdR area ex Stivercoop), con eventuale ricorso a procedure compensative. Il percorso prospettato con la presente Variante si muove quindi nell'ottica di un'operazione di revisione e riorganizzazione del R.U. vigente, oltre a modeste nuove previsioni volte a rispondere alle esigenze ingenti del territorio illustrate in precedenza, anticipando solo in minima parte le previsioni che saranno invece contenute nel nuovo P.S. (la cui nuova formulazione avverrà in epoca successiva, sicuramente consecutiva alla revisione del Ptcp).



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Tali previsioni mirano a dare una risposta parziale e non esaustiva all'attuale domanda abitativa, volendo però agire in maniera articolata, riproponendo la buona qualità insediativa e costruttiva che da sempre contraddistingue il Comune ed intendendo agire sul tema della socialità ma anche su quello della qualità, in modo da soddisfare sia le esigenze delle fasce sociali più deboli della popolazione che quelle dei ceti medio-alti.

La presente Variante può quindi essere letta come un modesto anticipo del successivo strumento, strettamente legata alla soluzione di problematiche stringenti della realtà colligiana; sarà compito del successivo nuovo Strumento Urbanistico quello di cercare di rispondere in toto alla richiesta di abitazioni del territorio.

2. edilizia scolastica

Il fabbisogno di edilizia scolastica risulta nell'attuale situazione complessivamente fortemente sottodimensionato rispetto ai parametri di legge e qualitativamente inadeguato, vista la dotazione di edifici piuttosto datati (mediamente 30-40 anni di età).

Il fatto che le scuole siano poche e lontane da alcune zone anche densamente popolate (ad esempio l'Agrestone) comporta un aumento dei fruitori obbligati a spostarsi in fasce orarie concentrate, con il conseguente aumento dei costi per l'intera città. Inoltre, l'introduzione di scuole in alcune zone, sicuramente potrebbe dare luogo a dinamiche di vitalizzazione del tessuto urbano stesso, arricchendone le relazioni e le opportunità di fruizione.

Un ulteriore aspetto che dovrà essere preso in esame è inoltre legato alla riforma dell'istruzione che sarà a regime da Settembre 2008 e che prevedrà per Colle l'istituzione di due strutture didattiche complete comportando quindi la necessità di agire non solo sugli asili/materne ma anche su quelle dell'istruzione media inferiore.

3. strutture e dotazioni turistico ricettive

Il territorio colligiano presenta una vocazione turistica marcata in virtù delle testimonianze storiche ed artistiche presenti. La Val d'Elsa intercetta una grande quantità di flussi turistici che, nonostante pernottino altrove, presentano una buona capacità di spesa. L'intera zona registra una presenza di turisti stranieri superiore alla media regionale (68,9%) evidenziando l'importanza di questo settore.

Il turismo costituisce quindi per Colle un importante motore di sviluppo a scala locale e le strategie riguardo il sistema delle attività ad esso legate assumono necessariamente un taglio orientato alla crescita. Il Piano Strutturale di Colle Val d'Elsa, prevedeva l'incremento della capacità turistico-ricettiva anche come possibile veicolo di promozione delle attività manifatturiere tradizionale. Il piano prevedeva ad esempio azioni di sostegno all'innovazione e alla formazione professionale, nonché interventi mirati alla valorizzazione delle produzioni tipiche, come ad esempio la creazione del cosiddetto "Centro del Cristallo" che possono essere ritenuti tutt'oggi validi.

All'interno del Regolamento Urbanistico vigente esiste una certa previsione di cui una parte ancora non attuata.



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

In relazione a tali aspetti ed a quanto detto in precedenza, all'interno di un quadro generale di aggiustamenti relativi ad interventi puntuali, esiste la necessità di valutare una revisione dell'attuale previsione insediativa per Brentine (UTOE D.4 - scheda norma ATSN16), finalizzata a individuare una tipologia a minore impatto visivo e ambientale con una conseguente verifica delle quantità (in linea con le attuali esigenze degli operatori del settore). In relazione a tale aspetto, va specificato che dovrà essere presa, approfondita e valutata la manifestazione di interesse da parte di uno dei più importanti e qualificati gruppi, leader a livello internazionale nel settore dei Resort, che comporta per il Comune di Colle Val d'Elsa un impatto economico-sociale fortemente positivo sull'intero territorio Valdelsano traducibile nell'incremento del turismo con clientela con buona capacità di spesa, valorizzazione delle caratteristiche naturali, sociali e culturali del territorio, bilanciamento di settori economici tradizionali in fase di crisi, incremento dell'occupazione locale e, non ultimo, la garanzia di un'attività turistica qualificata lungo tutto l'arco dell'anno.

E' bene precisare che tale operazione si inserisce all'interno di un processo di razionalizzazione delle attuali previsioni di R.U. per quanto concerne la funzione turistico-ricettiva. Per esigenze tra loro diverse, è difatti ipotizzabile l'annullamento di funzioni turistico-ricettive attualmente previste (in parte già in fase di rielaborazione, come nel caso di Fabbrichina ed in parte oggetto di recupero e rifunzionalizzazione come nel caso dell'insediamento in loc. Le Vene), a favore della riconversione delle rispettive capacità edificatorie in funzioni ritenute più idonee per le aree interessate.

In particolare, anche in linea con la strategia assunta a livello regionale, è da ritenersi opportuna la realizzazione di interventi che garantiscano impatti positivi e continuativi sul territorio (anche per effetto dell'indotto in grado di produrre sulle attività economiche correlate e sul mercato del lavoro) piuttosto che la realizzazione di modesti interventi puntuali, che non producono effetti palpabili e che invece si prestano a successivi e repentini cambi di destinazione d'uso in residenziale.

4. parco archeologico

Nella località di Dometeia (UTOE D.1.5) esistono i resti di un insediamento etrusco in adiacenza ad un nucleo rurale soggetto sostanzialmente ad interventi di recupero e restauro a fini abitativi.

Il progetto di Parco Archeologico attualmente in corso di realizzazione prevede una sistemazione dei resti archeologici al fine di poterli rendere fruibili da visitatori esterni attraverso percorsi e opere di protezione dei siti.

Affinché questo intervento museale sortisca gli effetti sperati, si rende necessaria ripensare la previsione urbanistica delle aree circostanti nell'ottica di integrare il parco archeologico con servizi di accoglienza e di supporto, aree ricreative, per lo svago ed il tempo libero, agganciati alla rete di percorsi esistenti, che arricchiscano la fruibilità del parco.

La creazione di questa zona di "attracco" per i visitatori rende utile una riflessione sotto il profilo urbanistico a proposito della scelta di intervento da prevedere su resti rurali dislocati nell'area.



3. OBIETTIVI

Gli obiettivi che in questa Variante l'Amministrazione comunale si pone, sono riassumibili come segue:

- Dare una risposta di breve-medio periodo all'emergenza abitativa articolata, distinguendo e diversificando la nuova offerta; per fare ciò è necessario tenere conto di alcune necessità di ribilanciamento dei carichi urbanistici previsti soprattutto in alcune aree di trasformazione. Contestualmente sarà l'occasione per dare attuazione a nuove modeste previsioni urbanistiche.
- Adeguamento di alcune infrastrutture tra cui, in particolare, l'edilizia scolastica, ma anche rete viaria e servizi cimiteriali a livelli di fruizione più consoni e, ove necessario, introdurre contestualmente nuove strutture come funzioni qualificanti di aree attualmente povere di servizi. Specialmente gli interventi sugli edifici scolastici si pongono l'obiettivo di offrire maggiori opportunità ai cittadini, abbassare il numero di spostamenti necessari alleggerendo complessivamente il traffico in orari critici per l'intera città e dare la possibilità, con la presenza di edifici nuovi, di procedere ad interventi di ristrutturazione e adeguamento delle vecchie scuole senza creare troppi disagi agli utenti.
- Fornire l'opportunità di impianto di nuove attività produttive a fronte di una riconversione di aree non più idonee (processo già avvenuto a Selvamaggio ed in fase di attuazione a Belvedere). L'espansione delle previsioni artigianali potrebbe trovare corpo nel completamento di un'area industriale esistente con un impegno di risorse essenziali modesto.
- Localizzare aree a servizi di supporto alle zone residenziali, agendo, ad esempio attraverso riconversione o modesti ampliamenti di ambiti adiacenti alle aree urbane, di natura originariamente artigianale e produttiva e ora in localizzazioni troppo centrali, inserendo la previsione di destinazioni commerciali di vicinato, piccole attività artigianali e direzionali.
- Dare corso alla previsione del Parco Archeologico di Dometeia
- Razionalizzare le attuali previsioni per la destinazione turistico ricettiva, rivedendo le previsioni quantitative attuali per tre aree puntuali (Brentine, Fabbrichina, Le Vene) per renderle più in linea con le attuali esigenze e richieste del mercato del settore; tale percorso è innanzitutto finalizzato al raggiungimento di un impatto economico-sociale positivo per il Comune e per l'intero territorio Valdelsano.
- Adempiere per quanto possibile in attinenza al mutamento del quadro normativo di riferimento in materia di disciplina del paesaggio, attualmente in itinere
- Adeguare la normativa di piano relativa al superamento del rischio idraulico in sinergia con il genio Civile

4. VALUTAZIONE INTEGRATA

La L.R.1/05 introduce la Valutazione Integrata nei processi della pianificazione territoriale e ne descrive i contenuti e le procedure negli appositi regolamenti di attuazione, ai sensi del TITOLO II Capo I Art.11 e art.14 della L.R. 01/05, i Comuni, le Province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale, dovranno provvedere alla



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

Valutazione Integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana derivanti dalla variante oggetto del presente Atto d'Avvio.

Il regolamento attuativo della L.R.1/05 n.4/R, di cui al D.P.G.R. del 9.02.2007, relativo alla Valutazione Integrata, disciplina le modalità della valutazione stessa per gli strumenti di pianificazione e per gli atti di governo del territorio, in attuazione alla Direttiva Europea 2001/42/CEE stabilendone criteri, procedura e modalità tecniche per la sua effettuazione.

All'Art.11 comma 1 e 2 viene stabilito che, per le varianti agli atti di governo del territorio, la Valutazione potrà essere effettuata con modalità semplificata, questa procedura comporta la possibilità di prendere in considerazione solo gli effetti territoriali, ambientali, economici, sociali e sulla salute umana derivanti dalla sola variante.

Con la Del. C.R. n.13 del 14/01/2008 vengono stabiliti gli indirizzi per l'applicazione in fase transitoria della normativa regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica in attuazione alla normativa nazionale vigente, ovvero il Nuovo Codice dell'Ambiente, (D.Lgs 152/2006 aggiornato dal D.Lgs n.4/2008 in recepimento della Direttiva 2001/42/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 27 Giugno 2001).

La citata VAS è la valutazione ambientale richiamata dalla L.R.1/05 e dei regolamenti attuativi e dovrà comprendere, secondo le disposizioni di cui agli artt.12-18 del Nuovo Codice dell'Ambiente:

- stesura del RAPPORTO PRELIMINARE e CONSULTAZIONE (valutazione iniziale);
- elaborazione del DOCUMENTO DI COERENZA (valutazione di coerenza);
- elaborazione del RAPPORTO AMBIENTALE;
- svolgimento delle CONSULTAZIONI (valutazione intermedia);
- VALUTAZIONE del rapporto ambientale e degli esiti delle consultazioni;
- DECISIONE circa il rapporto ambientale (valutazione degli effetti attesi);
- stesura della RELAZIONE DI SINTESI;
- INFORMAZIONE sulla decisione;
- MONITORAGGIO del Piano.

La VAS potrà essere effettuata anche in più momenti procedurali, a partire dalla prima fase utile delle elaborazioni e dovrà intervenire, in ogni caso, preliminarmente alla definizione di qualunque determinazione impegnativa, anche al fine di consentire la scelta motivata tra possibili alternative, oltre che per individuare aspetti che richiedano ulteriori integrazioni o approfondimenti.

Nel rispetto dei tempi minimi definiti per la consultazione del pubblico l'A.C. potrà concludere con le Amministrazioni Pubbliche ed i soggetti istituzionali coinvolti con la procedura di valutazione, accordi per disciplinare lo svolgimento delle attività di interesse comune ai fini della semplificazione e della maggiore efficacia dei procedimenti.

5. SOGGETTI COINVOLTI

Affinché lo strumento urbanistico completi la sua istruttoria prima della sua adozione, occorrerà l'acquisizione dei pareri obbligatori di competenza e i nulla osta di alcuni soggetti



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

che, anche qui in via preventiva e non completa, possiamo individuare nell'Ufficio Regionale per la Tutela del Territorio, in materia di indagini geologiche.

Nel corso dell'elaborazione del Quadro Conoscitivo della Variante, sarà richiesto il contributo di soggetti come gli Enti Gestori dei servizi a rete e di altri soggetti istituzionali qualificati al fine di redigere un aggiornamento completo della ricognizione sullo stato delle risorse essenziali del territorio comunale. Queste compiute fin ad ora in questo paragrafo sono previsioni suscettibili di revisione e ampliamento in seguito a motivate esigenze progettuali o a seguito di sopraggiunte modifiche normative.

Nel corso di elaborazione della variante, sarà valutata del Responsabile Unico di Procedimento l'opportunità di procedere all'acquisizione dei suddetti pareri obbligatori e nulla osta tramite l'indizione di un'apposita conferenza dei servizi, ai sensi del comma 3 dell'art.15 della L.r. 1/2005.

6. TERMINI

Si identificano sommariamente i seguenti termini, opportunamente rivedibili anche a seguito di ulteriori approfondimenti:

- 25 luglio 2008: avvio del procedimento di variante al PS e al RUC;
- Luglio-Ottobre 2008: adempimento dei compiti di comunicazione ai sensi dell'art. 19 della L.R.1/2005, degli obblighi di valutazione integrata stabiliti dall'art.11 della stessa legge e dei compiti di progettazione urbanistica veri e propri;
- Inizio Novembre 2008: adozione ai sensi dell'art.17 della L.R.1/2005;
- Fine Dicembre 2008/primi di Gennaio 2009: approvazione definitiva.

Per completezza, si allegano al presente documento:

- Allegato n.1- Estratto del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente;
- Allegato n.2- Studio preliminare delle dinamiche demografiche del Comune di Colle di Val d'Elsa (a cura di EOS Consulting).

Colle di Val d'Elsa, luglio 2008



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART.15 DELLA L.R.1/2005
DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNALE.**

- Allegato n.1- Estratto del Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale vigente.



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283
www.comune.collevaldelsa.it
iurbanistica@comune.collevaldelsa.it



COMUNE DI COLLE DI VAL D'ELSA
Provincia di Siena

PIANO STRUTTURALE

Legge Regionale n. 5 del 16.01.1995

RELAZIONE - PARTE I°
QUADRO CONOSCITIVO

Ottobre 1998

INDICE

PARTE PRIMA

■ QUADRO CONOSCITIVO	pag. 2
A - Il quadro della programmazione urbanistica a livello sovracomunale	pag. 3
1 - Il quadro della pianificazione regionale	pag. 4
2 - Il quadro della pianificazione provinciale	pag. 7
3 - Il quadro del coordinamento sovracomunale dell'Alta Val d'Elsa	pag. 9
4 - I piani di settore di livello sovracomunale	pag.10
5 - I vincoli	pag.14
B - Gli studi di settore	pag.16
1 - L'analisi demografica	pag.17
2 - Il Piano Urbano del Traffico	pag.22
3 - Analisi paesistico-ambientale	pag.30
4 - Analisi agronomica	pag.34
5 - Analisi geologica del territorio	pag.40
6 - Gli elenchi della L.R. 59/1980 e la normativa sui centri urbani e nuclei	pag.43
C - I documenti della programmazione politico – amministrativa	pag.45
1 - Il programma politico per il governo della città	pag.46
2 - Le strategie per il governo del territorio	pag.49
D - La verifica dello strumento urbanistico vigente	pag.54
1 - Lo stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente	pag.55
2 - La verifica degli standards urbanistici	pag.64
E - L'analisi dei sistemi tematici	pag.70
1 - I sistemi insediativi	pag.71
2 - I sistemi funzionali e di servizio	pag.74
3 - I sistemi infrastrutturali	pag.77
4 - I sistemi ambientali	pag.80

PARTE SECONDA

■ INDIVIDUAZIONE DEI SISTEMI E DEI SUBSISTEMI TERRITORIALI E DELLE UNITA' TERRITORIALI OMOGENEE ELEMENTARI	pag. 1
A - Le aree urbane	pag. 3
A.1 - <u>Aree residenziali</u>	pag. 5
A.1.1 - Le Grazie	pag. 9
A.1.2 - Borgo Nuovo	pag.11
A.1.3 - Borgo e Castello	pag.13
A.1.4 - Parco di S. Agostino	pag.16
A.1.5 - Parco a Bacio	pag.19
A.1.6 - Il Piano	pag.20
A.1.7 - Fabbrichina - Scalo merci	pag.22

A.1.8 - P.zza B. Scala	pag.24
A.1.9 - P.zza Arnolfo	pag.26
A.1.10 - Colle Bassa	pag.28
A.1.11 – Ferriera	pag.32
A.1.12 – Vallebona	pag.33
A.1.13 - Parco dell’Elsa	pag.35
A.1.14 - La Badia (o Abbadia)	pag.38
A.1.15 – Catarelli	pag.40
A.1.16 - Centro sportivo	pag.42
A.1.17 - Orti urbani	pag.44
A.1.18 - Lo Spuntone	pag.46
A.1.19 - Le Lellere	pag.48
A.1.20 – Agrestino	pag.50
A.1.21 – Campolungo	pag.52
A.1.22 – Agrestone	pag.55
A.1.23 - Agresto Bruciato	pag.57
A.1.24 - Gore Rotte	pag.59
A.1.25 – Querciolaia	pag.61
A.1.26 - Area “Nuova Vilca”	pag.63
A.1.27 – Molinuzzo	pag.65
A.1.28 - Gracciano	pag.67
A.2 - <u>Le aree produttive</u>	pag.69
A.2.1 – Selvamaggio	pag.72
A.2.2 – Catarelli	pag.74
A.2.3 – Belvedere	pag.76
A.2.4 - S. Marziale	pag.78
A.2.5 - Pian dell’Olmino	pag.80
A.3 - <u>Le frazioni</u>	pag.82
A.3.1 – Quartaia	pag.85
A.3.2 – Campiglia	pag.87
A.3.3 – Borgatello	pag.89
A.3.4 - Castel San Gimignano	pag.91
A.3.5 – Bibbiano	pag.93
B - Aree di frangia e campagna urbanizzata	pag.95
B.1 - <u>Le aree di frangia del centro urbano e delle frazioni principali</u>	
UTOE B.1	pag.97
B.2 - <u>Aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici ed ambientali originali</u>	
UTOE B.2	pag.100
B.3 - <u>Aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l’aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo</u>	
UTOE B.3.1 - La fascia collinare di San Giorgio	pag.102
UTOE B.3.2 - La porzione di altopiano tra Borgatello e Fabbricciano	pag.104
UTOE B.3.3 - Il nodo di Quartaia	pag.105
B.4 - <u>Aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici</u>	
UTOE B.4 - Le aree di testata delle vallette di incisione dell’altopiano	pag.107

C - Le aree agricole produttive	pag.109
C.1 - <u>Aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso</u>	
UTOE C.1	pag.110
C.2 - <u>Aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo</u>	
UTOE C.2.1 - La conca di Fonterna	pag.112
UTOE C.2.2 - L'altopiano di Belvedere (testimonianza "residuale" dei paesaggi dell'altopiano precedenti l'antropizzazione)	pag.114
UTOE C.2.3 - La testata del bacino del torrente Scarna	pag.117
C.3 - <u>Aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici</u>	
UTOE C.3 - Le pianure alluvionali (il Pian del Bottino, il Pian di Casole, il Pian di Querceto, Botro ai Colli)	pag.119
C.4 - <u>Zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico</u>	
UTOE C.4.1 - Il tratto del Pian Senese a gestione irrigua intensiva	pag.122
UTOE C.4.2 - Le pendici di Casa Querciola – Scarna	pag.123
D - La collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico	pag.125
D.1 - <u>Aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo</u>	
UTOE D.1.1 - Il crinale di Mensanello	pag.126
UTOE D.1.2 - Il crinale della Volterrana	pag.128
UTOE D.1.3 - Le dorsali collinari di Paurano – Collalto	pag.130
UTOE D.1.4 - La conca di Onci	pag.132
UTOE D.1.5 - Le ondulazioni collinari tra Dometeia ed il Botro del Conio	pag.134
D.2 - <u>Aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali ed agro-paesistici</u>	
UTOE D.2.1 - Il versante "lineare" tra Campiglia e Montecchio	pag.136
UTOE D.2.2 – Montevasoni	pag.138
D.3 - <u>Zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico</u>	
pag.140	
UTOE D.3 - Zona del Palagio con prevalenza di colture viticole-estensive	
D.4 - <u>Aree collinari a prevalente indirizzo silvo-pastorale e con colture estensive</u>	
UTOE D.4	pag.142
E - I nuclei e le case sparse	pag.147
E.1 - <u>I nuclei storici</u>	pag.150
E.2 - <u>I nuclei di espansione</u>	pag.151
E.3 - <u>I nuclei misti</u>	pag.152
E.4 - <u>Le case sparse "in uso"</u>	pag.153
E.5 - <u>Le case sparse "in disuso"</u>	pag.154
E.6 - <u>Le ville isolate storiche</u>	pag.155
E.7 - <u>Le ville isolate recenti</u>	pag.156
E.8 - <u>Gli edifici speciali</u>	pag.157

F - Tabella riassuntiva dei parametri urbanistici pag.158

G - Note normative di carattere generale pag.158

■ CRITERI PER LA DEFINIZIONE DEI PIANI DI SETTORE

Piano del Traffico e dei distributori di carburante pag.166

■ LA VERIFICA DI COMPATIBILITA' AMBIENTALE pag.167

COMPOSIZIONE DEL GRUPPO DI LAVORO

UFFICIO DEL PIANO

Coordinamento generale	Dr. Arch. Claudio Mori
Coordinamento della ricerca	Dr. Arch. Luca Furiozzi Dr. Arch. Daniele Ravagni
Collaborazione ed elaborazione grafica	Geom. Francesco Manganelli
Segreteria ed elaborazione testi	Geom. Bettina Spinelli Angela Lorenzoni Geom. Massimo Leoncini

CONSULENZE

Per l'ambiente	Dr. Arch. Giovanni Comi con: Dr. Arch. Fabrizio Cannas Dr. Arch. Francesca Rispoli Dr. Arch. Carla Crosina Dr. Nat. Alessandro Chiarucci Dr. Sc.For. Antonio Gabellini
Per la geologia	Dr. Geol. Enrico Sbragi
Per l'agronomia	Dr. Alessandro Cocchi della Soc. Agriprogram S.a.s
Per la mobilità	Soc. Sintagma S.r.l. Coordinamento: Dr. Ing. Tito Berti Nulli con: Dr. Ing. Loredana Torcia Dr. Ing. Lorenzo Naldini

IL QUADRO CONOSCITIVO

PREMESSA

Nella stesura di un Quadro Conoscitivo approfondito e disciplinarmente corretto l'Ufficio del Piano ha compiuto un notevole sforzo di reperimento, catalogazione, integrazione e coordinamento di informazioni di vario genere e provenienza.

In questa fase la preoccupazione principale è stata quella di conservare un atteggiamento realistico e concreto a fronte della complessità dei fenomeni presi in esame.

In pratica tale atteggiamento si è tradotto in una ricerca "allargata" che ha toccato argomenti e competenze anche apparentemente distanti fra di loro, ma tutti strettamente legati alle problematiche della progettazione dell'urbanistica. Questo è fondamentale soprattutto dal punto di vista metodologico perché, se è vero come è vero che ogni attività di ricerca possiede una forte intenzionalità pregressa capace di influire sugli esiti della stessa, è fuori dubbio che un'analisi di ampio respiro può contribuire ad attutire tali rischi.

L'attività conoscitiva dell'Ufficio del Piano ha individuato essenzialmente cinque filoni di ricerca:

- A. IL QUADRO DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA A LIVELLO SOVRACOMUNALE, relativamente all'insieme delle norme e delle prescrizioni di carattere regionale, provinciale, intercomunale con specifico interesse per la realtà colligiana;
- B. GLI STUDI DI SETTORE avviati contestualmente alla redazione del Piano Strutturale;
- C. I DOCUMENTI DELLA PROGRAMMAZIONE POLITICO-AMMINISTRATIVA;
- D. LA VERIFICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE;
- E. L'ANALISI DEI SISTEMI TEMATICI.

A - IL QUADRO DELLA PROGRAMMAZIONE URBANISTICA A LIVELLO SOVRACOMUNALE

PREMESSA

Allo stato attuale dei fatti la Legge n. 5 del 16.01.1995, Norme per il Governo del Territorio, sta attraversando una fase di gestione caratterizzata dal crescente lavoro dei Comuni finalizzato alla redazione dei nuovi Piani Regolatori Generali nell'attesa che la Regione e le Province portino ad ultimazione i propri documenti di programmazione (Piano di Indirizzo Territoriale e Piano Territoriale di Coordinamento). Non esiste quindi un quadro di riferimento certo e consolidato, ma semmai un insieme di indicazioni strategiche e metodologiche risultante da documenti preliminari, incontri, dibattiti, seminari di studio.

A tale proposito particolare rilievo assumono la bozza di P.I.T. e la bozza di P.T.C. presentati rispettivamente dalla Regione Toscana e dalla Provincia di Siena, proprio mentre alcuni Comuni dell'Alta Valdelsa stanno a loro volta completando i propri strumenti urbanistici (oltre a Colle, Poggibonsi e Casole).

Il quadro della programmazione urbanistica a livello sovracomunale può quindi essere ricomposto per punti come segue:

- 1 - IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE REGIONALE
- 2 - IL QUADRO DELLA PIANIFICAZIONE PROVINCIALE
- 3 - IL QUADRO DEL COORDINAMENTO COMUNALE DELL'ALTA VAL D'ELSA
- 4 - I PIANI DI SETTORE A LIVELLO SOVRACOMUNALE
- 5 - I VINCOLI



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

...(Omissis)...



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283
www.comune.collevaldelsa.it
iurbanistica@comune.collevaldelsa.it

4 - I PIANI DI SETTORE DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

4.1 - Piano smaltimento rifiuti

Il Piano Provinciale Rifiuti è stato approvato, nell'ultima stesura modificata, con delibera del Consiglio Provinciale n° 235 del 17.12.1996. Su tale Piano, sviluppato mentre era in preparazione il D.L.vo 22/1997 (Decreto Ronchi), è stato espresso il parere di conformità previsto dalla Legge Regionale 25/1998 da parte della Regione Toscana con delibera G.R. n° 991/1998 sulla localizzazione degli impianti in esso previsti.

Il Piano approvato unifica, secondo il D.L.vo n° 22/1997, i due ex bacini XVIII (Alta Val D'Elsa e Barberino Val D'Elsa) e XIX (Val di Chiana e Amiata) in un unico bacino provinciale individuato come ATO n° 8 e prevede, trascorse le fasi transitorie sino al 2004, i seguenti impianti:

- 3 impianti di compostaggio delle matrici organiche, uno per ognuno dei 4 sottobacini di compostaggio: Area Senese, Area Val di Chiana ed Area Amiata;
- 1 impianto di termoutilizzazione in loc. Foschi in Comune di Poggibonsi;
- 2 impianti di selezione dei residui dopo la raccolta differenziata localizzati in Loc. Le Cortine (Asciano), Loc. Poggio alla Billa (Abbadia S.Salvatore);
- 2 discariche, una nel Comune di Sinalunga e l'altra nel Comune di Abbadia S.Salvatore, destinate ad accogliere le scorie di termoutilizzazione di Poggibonsi ed i rigetti provenienti dagli impianti di selezione e compostaggio.

Il dimensionamento degli impianti di compostaggio e termoutilizzazione deriva in massima parte dalla quantità di Raccolta Differenziata (RD) che si è in grado di raggiungere più che dallo sviluppo demografico o delle attività produttive.

Lo stesso Piano, in accordo con quanto indicato dal D.L.vo 22/97, prevede di elevare il limite minimo del quantitativo di Raccolta Differenziata previsto dal decreto Ronchi dal 35 al 40% come obiettivo da raggiungere entro il marzo 2003 e di raggiungere l'obiettivo del 50%, secondo quanto previsto dal Piano Regionale nel periodo successivo al 2003.

Per quanto attiene ai sistemi di conferimento per le raccolte differenziate il Piano Regionale prevede, oltre alla tradizionale raccolta delle frazioni differenziate con contenitori stradali o la raccolta porta a porta, la raccolta tramite conferimento presso le piattaforme di raccolta destinate alla selezione ed ai primi trattamenti dei materiali da avviare a recupero. In tali piattaforme troveranno posto, oltre ai container per rifiuti ingombranti e beni durevoli e per carta, vetro, lattine, plastica, anche spazi per il conferimento, specie in particolari periodi dell'anno, di sfalci e potature del verde, nonché spazi per lo stoccaggio di modeste quantità, prodotte a livello domestico, di inerti da demolizione.

A livello comunale il Piano Provinciale prevede le isole ecologiche; in genere un'isola è costituita da un insieme di contenitori per lo stoccaggio provvisorio sotto controllo per i rifiuti pericolosi e per gli oli usati e contenitori per ingombranti, sfalci di potature provenienti da giardini e parchi pubblici e privati, cassoni per contenitori per liquidi.

In genere le isole ecologiche sono a dimensione comunale e servono intorno a 10/15.000 abitanti.

Nel Comune di Colle è già attiva un'isola ecologica localizzata nei pressi del parcheggio pubblico del supermercato di via Diaz.

Per lo smaltimento degli inerti il Piano Provinciale delega agli Enti Locali la localizzazione di un impianto di trattamento, selezione e valorizzazione (eventualmente anche una discarica) per inerti per area di raccolta nel rispetto dei criteri di localizzazione del Piano Regionale di gestione dei Rifiuti ex D.C.R.T. 88/98. Lo stesso Piano stabilisce alcuni criteri di indirizzo per lo smaltimento dei rifiuti di questa tipologia e fornisce indicazioni sulla localizzazione dell'impianto al fine di evitare la dispersione delle polveri di frantumazione e minimizzare il rumore entro i limiti di legge.

4.2 - Piano Regionale delle Attività Estrattive

Il Piano delle Attività Estrattive (PRAE) approvato dalla Regione Toscana con delibera n. 200 del 7.03.1995 prevede la localizzazione sul territorio comunale di Colle di Val d'Elsa di due aree: una in Loc. Montepilleri per l'estrazione di gesso (calcarei cavernosi) ed una in Loc. La Speranza per l'estrazione di pietrisco (breccia di Grotti).

Per l'adeguamento alle previsioni di detto Piano è stata predisposta una apposita variante al P.R.G. approvata con delibera del C.C. n. 78 del 4.10.1996.

Per lo sfruttamento di tali aree sono stati presentati i relativi progetti di escavazione.

Per la zona della Speranza è stato presentato ed autorizzato un progetto suddiviso in 4 lotti che prevede l'utilizzo di 1.308.405 mc. di materiale.

Allo stato attuale è già stato portato a compimento il primo lotto ed è in corso di esecuzione il secondo sulla base dell'autorizzazione rilasciata in data 7.05.1997. Il completamento dell'escavazione è previsto in 4 anni.

Poiché l'attività di escavazione si estende su un'area di interesse archeologico (vincolo di cui alla lett. M della legge 431/1985), è stata effettuata una campagna esplorativa propedeutica allo sfruttamento della cava che ha dato esito negativo.

Per la cava di Montepilleri è stato presentato il progetto per il suo sfruttamento in data 7.07.1997 ed ancora in fase di istruttoria. Il progetto prevede l'utilizzazione di una superficie di mq. 133.200 per l'estrazione di 2.500.000 mc. di materiale in 18 anni articolato in due lotti: il primo della durata di 6 anni ed il secondo di dodici anni entrambi suddivisi in fasi biennali.

Con il completamento dei due lotti non si esaurisce però l'utilizzazione dell'area estrattiva che offre una ulteriore disponibilità analoga a quella dei primi due lotti progettati.

Allo stato attuale non esistono elementi che inducano a modificare tali previsioni e pertanto non si prevedono ulteriori espansioni oltre tali limiti.

4.3 - La gestione del Ciclo delle Acque

La Legge Regionale n.° 81/95 elaborata in attuazione della Legge 36/94 "Disposizioni in materia di risorse idriche" (Legge Galli) ha delimitato i 6 ambiti territoriali ottimali (ATO) al fine di passare da una gestione prevalentemente comunale o consortile ad una gestione per bacini ottimali e consentire a questi la gestione completa del ciclo delle acque: dall'attingimento alla distribuzione, alla raccolta ed alla depurazione oltre alla successiva restituzione nell'ambiente. I sei ambiti approvati con la citata Legge Regionale sono i seguenti:

ambito	territoriale	n.° Comuni	superficie Kmq.
1	Toscana Nord	52	2951
2	Basso Valdarno	64	3605
3	Medio Valdarno	50	3727
4	Alto Valdarno	37	5271
5	Toscana Costa	33	2404
6	Ombrone	51	7144

L'ambito ottimale nel quale è inserito il Comune di Colle di Val d'Elsa risulta essere il n.° 2 "Basso Valdarno" il cui territorio va dal Comune di Casole d'Elsa a Sud fino al Comune di Pescia a Nord e dal Comune di San Casciano ad Est per raggiungere il Comune di Pisa ad Ovest con un numero di abitanti (al 1987) pari a 773.033 unità.

All'interno di un tale ambito territoriale si possono riscontrare varie esperienze gestionali sul ciclo completo delle acque che vanno dalla gestione diretta eseguita dai singoli Comuni alla gestione Consortile e a quella dell'Azienda Speciale.

La Legge Regionale n.° 81/1995 detta i tempi nei quali debba essere istituita l'Autorità di Ambito ed il servizio idrico integrato che fissa rispettivamente in 120 gg. ed in 6 mesi dall'entrata in vigore della Legge stessa. In mancanza di ciò la Regione provvederà con potere sostitutivo (art. 5).

La suddivisione effettuata dalla Regione nelle 6 zone, ha enormemente suddiviso le realtà territoriali delle Province Toscane, basti pensare che della zona n.2 fanno parte le Province di Pisa, Lucca, Siena, Pistoia e Firenze, ma non nella loro totalità del proprio territorio, ma bensì con porzioni anche minime. Ulteriore fattore disgregante per l'economia Territoriale, risulta essere quello della notevole distanza e non solo chilometrica, dell'Autorità di Ambito (che nel nostro caso risulta essere Pisa), con le propaggini meridionali quali il nostro Comune ed addirittura quello di Monteriggioni che confina con Siena dalla quale preleva gran parte della sua risorsa idrica.

Altro punto sul quale è necessario fare una riflessione è la logica con la quale è stato suddiviso il Territorio Regionale. Sembra infatti che sia prevalso il fattore depurazione dei principali corsi d'acqua invece che l'emungimento dell'acqua da destinare al consumo umano.

Successivamente all'individuazione degli A.T.O. da parte della Regione Toscana il Comune di Pisa, designato quale Comune principale dell'A.T.O. n.° 2, provvedeva con propri atti ad inserire l'Autorità di Ambito e ad insediare il relativo Consorzio obbligatorio ai sensi dell'art. 25 della Legge 142/90.

In conseguenza di ciò tutti i Comuni appartenenti a questo Ambito provvedevano ad approvare l'apposito "STATUTO AUTORITA' DI AMBITO n.° 2". Il Consiglio Comunale di Colle di Val D'Elsa ha approvato tale Statuto con deliberazione n. 8 del 31/01/96.

Ad oggi, l'Autorità di Ambito n.° 2 "BASSO VAL D'ARNO", ha provveduto, prima di deliberare la forma di gestione unitaria del ciclo completo delle acque, ad effettuare una attenta ricognizione sulla situazione idrica e fognaria dell'intero territorio.

Da detti dati è scaturita la situazione di "salute" dei singoli Enti gestori attualmente in esercizio.

Per quanto concerne la nostra Amministrazione, rispetto a tutto l'A.T.O., risulta che le priorità di intervento sulle attuali strutture non sussistano, mentre esiste un unico punto debole riguardante il sollevamento dei liquami da convogliare alla depurazione che si

trovano dislocati in linea sul collettore principale di adduzione all'impianto di depurazione del capoluogo.

4.4 - L'Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL)

Pur non trattandosi di un piano di settore a livello sovracomunale si è ritenuto opportuno riportare sotto questo titolo l'Area Naturale Protetta di Interesse Locale del Fiume Elsa recentemente istituita dalla Regione Toscana.

Con la Legge Regionale n° 49 dell'11.04.1995 la regione Toscana ha approvato le “..disposizioni per l'istituzione e la gestione di parchi regionali e provinciali, riserve naturali e aree naturali protette di interesse locale al fine di garantire la conservazione e riqualificazione dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio storico-culturale e naturalistico della Regione”.

L'Amministrazione Comunale con delibera del Consiglio n° 57 del 28 giugno 1996 ha richiesto l'istituzione dell'ANPIL del fiume Elsa perimetrando un'area corrispondente all'asta del fiume denominata Elsa Viva nel tratto tra Le Caldane ed il confine nord del Comune interessando anche i terreni intorno alle sorgenti delle Vene che comprendono gli edifici storici di Calcinaia che utilizzavano l'energia dell'acqua per fornire forza motrice.

Il perimetro dell'area ingloba una fascia di larghezza variabile lungo l'asse del fiume compresa tra poche decine di metri fino a raggiungere nel punto più ampio i 400 metri.

Le motivazioni che hanno giustificato l'istituzione dell'area sono dovute al valore paesaggistico ed ambientale, al valore naturalistico e storico ed alla situazione di degrado in atto. Il recupero dell'area consentirà alla città di riappropriarsi di un territorio, unico nel suo genere, a cui è sempre stata funzionalmente e culturalmente legata.

Le Regione Toscana con delibera del Consiglio Regionale n° 256 del 16.7.1997 ha accolto la richiesta istituendo l'ANPIL A.10 n° 1 “Fiume Elsa” dando mandato alla Provincia di Siena di “..garantire, stante la tipologia di area protetta fluviale, un inquadramento intercomunale della proposta stessa coordinata in termini funzionali con un ambito di bacino sufficientemente significativo”.

Con delibera del Consiglio Comunale n° 128 del 29.12.1997 veniva approvato il progetto relativo all'istituzione dell'ANPIL e la nuova perimetrazione dell'area alla luce di un più attento esame della zona interessata.

L'Amministrazione Provinciale ha rielaborato la perimetrazione dell'area apportando alcune modifiche che sono attualmente in fase di approvazione.

Le attività che si svolgeranno all'interno dell'area saranno soggette ad apposita disciplina tesa alla valorizzazione e salvaguardia degli aspetti ambientali, storici e naturalistici.

Si ritiene pertanto necessario prevedere alcune modifiche alla perimetrazione dell'area proposta dall'Amministrazione Provinciale in quanto ha compreso al suo interno anche aree previste dal vigente PRG per espansioni residenziali e servizi.

Pur non escludendo di fatto l'edificabilità dell'area è comunque evidente che il nuovo perimetro non risulta coerente con le attuali previsioni urbanistiche che in buona parte vengono riconfermate nel presente Piano Strutturale.

4.5 – Piano Regionale di Bonifica delle aree inquinate

Il Piano Regionale di bonifica delle aree inquinate (D.C.R.T. n° 167/93 e D.C.R.T. n° 169/95) censisce nel territorio di questo Comune i seguenti siti:

1 – discarica – denominazione Boscona (SI42)

Si tratta di una vecchia discarica di inerti e di residui di lavorazione delle attività produttive non più utilizzata da oltre 10 anni. Tale discarica è localizzata in loc. Vico di Boscona ed è già stata oggetto di interventi di bonifica da parte di questa Amministrazione Comunale da circa 8 anni.

2 – discarica industriale dismessa in Via della Ruota – denominazione Ex Vetreria VITAC (SI53)

L'area è localizzata tra il fiume Elsa, la ferrovia ed il canale della gora. E' un sito ex industriale ormai abbandonato da decenni, da sottoporre a ristrutturazione urbanistica secondo le previsioni del vigente PRG, su cui è già stato presentato un Piano Particolareggiato già approvato dalla Commissione Edilizia in data 10/07/1997, attualmente in attesa di essere adottato.

Lo stesso Piano Regionale censisce altri tre siti bonificati o in uso:

3 – Area industriale dismessa in Via Oberdan – denominazione Vetreria Boschi (SI54)

L'area è già stata oggetto di intervento di ristrutturazione urbanistica già completato;

4 – Area industriale dismessa – denominazione Fonderie Valdesane (SI55)

La bonifica è già stata effettuata e l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attualmente in corso ed in fase di completamento;

5 – Area industriale dismessa – denominazione Toscanhise (SI66)

Anche in questo caso l'intervento di ristrutturazione urbanistica è già stato eseguito e completato.



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

...(Omissis)...



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283
www.comune.collevaldelsa.it
iurbanistica@comune.collevaldelsa.it

B - GLI STUDI DI SETTORE

PREMESSA

L'Ufficio del Piano ha dato grande importanza agli studi di settore, anticipando e confermando le prescrizioni formulate dalla Regione Toscana relativamente al coordinamento delle analisi settoriali con la pianificazione territoriale vera e propria. Sconfessando una pratica purtroppo assai diffusa che attribuisce alle analisi ed ai piani di settore un ruolo di contorno, l'Ufficio del Piano ha impostato il proprio lavoro sia in fase di analisi che in fase di progettazione sulle contemporaneità dei vari approfondimenti disciplinari ritenuti necessari ad una corretta e realistica attività di pianificazione.

Per questo motivo sono stati attivati contestualmente all'istituzione dell'Ufficio del Piano i seguenti studi di settore:

- 1 – ANALISI DEMOGRAFICA
- 2 – PIANO URBANO DEL TRAFFICO
- 3 – ANALISI PAESISTICO-AMBIENTALE
- 4 – ANALISI AGRONOMICA
- 5 – ANALISI GEOLOGICA DEL TERRITORIO
- 6 – GLI ELENCHI DELLA L.R. 59/80

E'ovvio che il coordinamento di queste ricerche costituisce di per sé un grande sforzo sia in termini di tempo che di organizzazione del lavoro, in quanto produce inevitabilmente fughe in avanti e ripensamenti strategici in successioni non programmabili. Oltre a questo ci si è dovuti attivare affinché non si venissero a creare inutili sovrapposizioni fra il suo lavoro e quello dei consulenti, ma soprattutto fra i vari studi di settore. In particolare sono stati individuati precisi ambiti di ricerca per lo studio ambientale, per quello agronomico e per quello geologico che hanno per definizione sacche di competenza contigue e complementari.

Una ulteriore analisi è stata effettuata sugli seguenti strumenti urbanistici di dettaglio attraverso verifiche e sopralluoghi:

6 - Elenchi della L.R. 59/1980 e la normativa sui centri urbani e nuclei

1 - L'ANALISI DEMOGRAFICA

PREMESSA

L'Ufficio del Piano ha svolto direttamente lo studio dei fenomeni demografici e socio-economici statisticamente rilevanti (e rilevabili) per la importanza che tali fenomeni hanno nell'attività di pianificazione sia dal punto di vista quantitativo, come è ovvio, che qualitativo.

Oltre a ciò, il fatto che l'Ufficio del Piano sia una struttura interna all'Amministrazione Comunale ha permesso un accesso diretto e privilegiato alle banche dati e agli Uffici preposti alla gestione ed all'organizzazione delle informazioni statistico-demografiche con vantaggi notevoli in ordine alla tempestività delle ricerche ed al risparmio di energie e di costi.

1.1 Oggetto della ricerca

L'obiettivo di questa ricerca è di poter fare un'operazione di pianificazione diversificata e mirata tale da rendere più efficace ed incisivo il Regolamento Urbanistico ed Edilizio (che spesso pecca di genericità dovuta all'eccessiva riduzione delle casistiche in un ambito troppo eterogeneo e vasto).

Ogni fase si compone quindi di una lettura oggettiva dei dati (definizione del quadro conoscitivo) in modo da fornire una base comune di discussione (attraverso la disponibilità dei dati in forma grafica) e di una sintesi interpretativa di tipo progettuale finalizzata al raggiungimento degli obiettivi definiti dal Piano, propedeutica alla stesura non solo del Regolamento Urbanistico, ma anche di tutti quegli studi di settore come il Piano del Traffico o il Piano per il Centro Storico.

1.2 Metodi e strumenti della ricerca

Abbiamo organizzato la ricerca in due fasi:

- la **Prima Fase** riguarda l'organizzazione e l'elaborazione dei dati dai nazionali ai comunali, i cui risultati sono contenuti nella ricerca allegata
- la **Seconda Fase** riguarda la specificità di Colle Val d'Elsa e il reperimento dei dati sempre più puntuali che sarà svolta contestualmente all'elaborazione del Regolamento Edilizio.

Tale scelta è dovuta al fatto che riteniamo necessario leggere ed interpretare i dati a disposizione secondo due angolazioni diverse, una "esterna" inserita nel Sistema socio-economico dove tutti gli elementi agiscono ed interagiscono insieme, una "interna" capace di diagnosticare lo stato di salute del singolo elemento del Sistema, la sua specifica vocazione e funzionalità ovvero la sua capacità di arricchire e far crescere il sistema o al contrario evidenziare le sue carenze e punti deboli che si ripercuotono sul sistema stesso.

Abbiamo già visto come funziona il procedimento dal generale al particolare; il particolare della seconda fase coincide con l'analisi a livello delle singole UTOE del Piano Strutturale e l'elaborazione dei dati statistici in ognuna di esse.

Avremo quindi informazioni molto precise, al massimo della disaggregazione, sulla consistenza della popolazione e delle famiglie, le tipologie del lavoro e delle abitazioni, sulla loro occupazione o meno, per via e numero civico.

Attraverso poi la compilazione di una scheda riepilogativa per ogni settore (UTOE) verrà fatta una valutazione complessiva che prende in considerazione più parametri, dalla

dotazione di servizi fino alla verifica degli standards urbanistici. Gli strumenti utilizzati per l'elaborazione della presente relazione sono stati principalmente i dati ISTAT dei censimenti della Popolazione ed il CED del Comune di Colle di Val d'Elsa. A questi si sono aggiunti e sono serviti da *amalgama* studi di settore, in forma di estratti funzionali al caso, applicando una sorta di tecnica del collage, quali quelli di tipo socio-economico elaborati dall'IRPET sui Sistemi Locali, quelli della Provincia di Siena sui trasporti e viabilità ed altri contributi come quello della Facoltà di Statistica dell'Università di Siena sull'area della Valdelsa.

1.3 Sintesi dell'analisi

Questa relazione è strettamente correlata e lavora in sinergia con le altre analisi e proposte di Piano Strutturale, attraverso le quali è stato analizzato tutto il territorio colligiano, in modo da estrapolarne le ricchezze e le povertà e riconoscerne gli elementi attrattivi. Perché di ruolo attrattivo da parte di Colle di Val d'Elsa si può senza dubbio parlare anticipando semplicemente che storicamente, almeno da 140 anni, essa esercita un ruolo centrale di polarità di tutta la Valdelsa e come vedremo dai dati sull'immigrazione il suo raggio di richiamo si è allargato negli ultimi anni fino ai paesi extraeuropei.

Terminiamo questa *sintesi* con una serie di dati ed informazioni generali a carattere comunale.

Il Comune di Colle di Val d'Elsa copre una superficie di Kmq. 92,21 con una popolazione al 31/12/1996 di 18.047 abitanti, con indice di densità territoriale pari a 196 abitanti per Kmq. (185 per Kmq. nel 1991). Al **31.11.1998** la popolazione è salita a **18.577** abitanti.

I tre quarti della popolazione risiedono nella città di Colle, con un indice di concentrazione di 4,7 abitanti a mq.

La crescita della popolazione del Comune di Colle di Val d'Elsa è costante fin dal 1861 con una leggera accelerazione nell'ultimo periodo (dal 1961 ad oggi).

Dal 1951 al 31/12/1996 il dato medio del Comune indica una crescita demografica del 49,6%.

La variazione quantitativa della popolazione ha prodotto conseguenze anche in ordine alle caratteristiche strutturali e qualitative della popolazione stessa. Da uno studio svolto dall'Università di Siena risulta che circa un quinto della popolazione si trova in una situazione di disagio economico (reddito complessivo di due componenti la famiglia inferiore al milione di lire mensile).

Sul totale di 6719 abitazioni (dati ISTAT 1991), 6020 sono occupate: di queste il 60,5% ha una superficie compresa tra 70 e 100 mq., il 23,3% ha superficie fino a 70 mq. e le rimanenti hanno superficie oltre i 100 mq. Calcolando una media ponderata e ipotizzando che il 60,5 % abbia una superficie media di 80 mq, che il 23,3 % abbia una superficie media di 50 mq e che la parte rimanente abbia una superficie media di 115 mq. si ricava una superficie media attuale dell'alloggio pari a **mq. 78**. La tendenza è ovviamente verso la crescita di tale superficie.

Il comune di Colle è caratterizzato da un forte movimento migratorio in entrata proveniente principalmente dall'ambito regionale e dal nazionale, soprattutto meridionale. C'è inoltre una forte presenza di stranieri provenienti un po' da tutta Europa, da paesi cioè sia ricchi che poveri, e da paesi extraeuropei, principalmente africani e sudamericani.

Il fenomeno dell'immigrazione ha come caratteristica principale, per lo meno quello in cerca di lavoro, di essere costituito da singoli o coppie giovani senza figli. Da questo deriva che pur diminuendo le nascite e conseguentemente avere un invecchiamento della popolazione

(saldo negativo tra minori di 14 anni e maggiori di 65 anni), la popolazione attiva è *giovane* ed ha un saldo positivo rispetto al totale.

La consistenza dei nuclei familiari è oggi di 2,6 elementi (abitanti al 31.12.96/nuclei familiari alla stessa data) e continuando l'attuale tendenza calcolata sulla base di una curva teorica si arriverà a **2,45** elementi per nucleo nel 2008. In questa prospettiva di aumento della popolazione e diminuzione della consistenza dei nuclei abbiamo ipotizzato un fabbisogno abitativo di circa 500.000 mc. complessivi sul territorio comunale, sia di nuova edificazione (completamento e/o ampliamento) che di recupero (demolizione e ricostruzione e/o ristrutturazione).

La determinazione del fabbisogno di abitazioni, essendo influenzato da numerosi fattori, non dipende, contrariamente a come potrebbe sembrare, dalla sola crescita demografica. Nel nostro caso infatti non è tanto l'aumento della popolazione in sé stesso da tenere d'occhio, quanto l'aumento dei nuclei familiari determinati sia dalla diminuzione del numero dei componenti stessi che dalla divisione dei nuclei originari. Tale tendenza porta a pensare che in futuro ci sarà una richiesta di **alloggi più piccoli** o, comunque, con minor numero di stanze diversamente distribuite (e cioè architettonicamente e tipologicamente diversi), con standard qualitativi maggiori (ad esempio doppi servizi e con una stanza in più rispetto alle reali necessità della famiglia). Pur ipotizzando, a seguito dell'incremento di standards qualitativi dell'abitazione dovuto ad un miglioramento del tenore di vita, che vi siano 0,55 abitanti per vano (attualmente sono 0,6 ab/vano) il numero dei vani per appartamento sarà di 4,5 rispetto all'attuale che è 4,4; considerando 14 mq. netti a vano otteniamo alloggi di 63 mq. per nuclei di 2,45 componenti con una superficie pro-capite di 26 mq.. Incrementando tale superficie del 40 % per garages e vani di servizio otteniamo una superficie (sempre al netto delle murature) di 88 mq. corrispondente ad un volume di circa **285 mc. ad alloggio** comprensivo delle murature.

Altro elemento fondamentale è lo standard ottimale di affollamento, cioè riuscire a stabilire il livello di soglia qualitativo/quantitativa alla quale tendere senza superarla per non mettere in crisi il sistema (città).

Abbiamo creduto di riconoscere ed identificare tale soglia nella disponibilità di patrimonio edilizio esistente, quale indirizzo di scelte di incremento compatibili.

Occorre inoltre

- a) una crescita economica che determini e sappia coniugare domanda solvibile con offerta equilibrata
- b) il tempestivo intervento politico ed amministrativo con strumenti incentivanti contro la riduzione nel tempo della capacità funzionale degli edifici (risanamento ed adeguamento). Vedi agevolazioni per la ristrutturazione edilizia previsti dalla Legge Finanziaria n. 449/97.

La validità del Piano è determinata dalla coincidenza, soglia qualitativo/quantitativa, dell'aumento della popolazione e le risorse disponibili nel quadro delle scelte compatibili. Vedi per questo verifica della compatibilità ambientale.

Ci si è basati quindi sulla risorsa di 500.000 mc. di alloggi, tra completamenti e ristrutturazioni, per **non creare nuove aree di espansione** e calcolare quindi la popolazione (*accoglibile*) in funzione di questi.

L'aumento demografico, stimato in 1755 abitanti circa, ci porta a supporre che tra dieci anni avremo una popolazione di circa 20.332 abitanti in 8.076 nuclei (vedi grafici allegati), con un incremento quindi di 1031 nuclei rispetto al 1998. Ipotizzando un volume di 285 mc. per ogni nucleo si ottiene un fabbisogno di 293.835 mc. circa. A

questo valore si deve aggiungere una percentuale di circa il 10% che costituisce la quota “fisiologica” di abitazioni non occupate che ha la duplice funzione di serbatoio disponibile per il mercato e di calmiera dei prezzi che fa aumentare la volumetria a 323.000 mc..

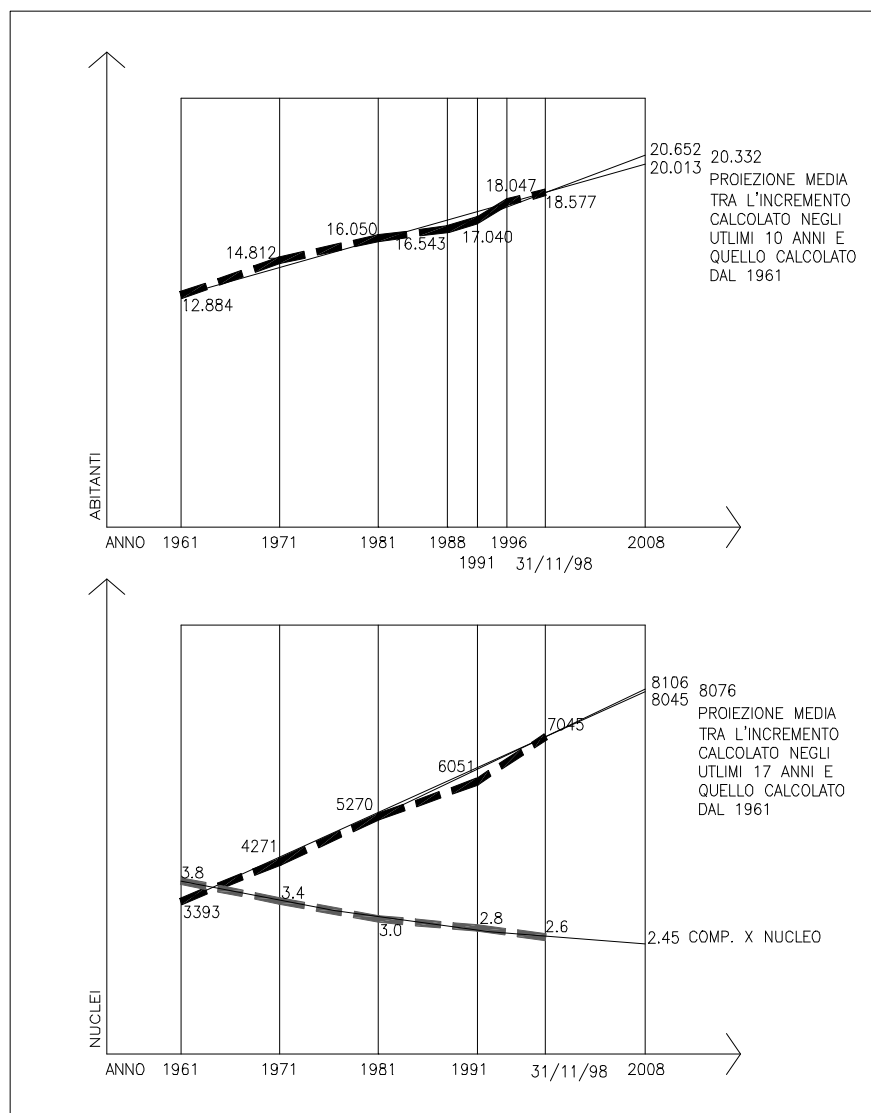
Questo valore non appare però realistico in quanto non tiene conto dell'incremento complessivo della qualità della vita che è stato ipotizzato come riduzione del rapporto abitanti/vano (da 0,6 a 0,55) e come miglioramento della dotazione di servizi che ha come conseguenza l'aumento della superficie utile dell'alloggio.

Ci è sembrato pertanto più realistico verificare la quantità dei vani che si renderanno necessari al 2008 in previsione di una popolazione di 20.332 abitanti. Al tal fine si sono utilizzati i seguenti dati:

- abitanti al 31.11.1998	18.577
- abitanti previsti al 2008	20.332
- rapporto previsto abitanti/vano al 2008	0,55
- vani necessari al 2008 (20.332/0,55)	36.967
- vani attuali (si ricava dal rapporto 0,6 ab./vano. al 31/11/98)	30.961

I vani che si rendono necessari sono pertanto stimati in n° 6.006 (differenza tra 36.967 vani al 2008 e 30.961 vani attuali). Considerando un volume di 70 mc./vano si ottiene un fabbisogno di 420.420 mc. a cui aggiungendo il solito incremento del 10 % di vani non occupati si ottiene un volume di **462.462 mc.**

A conferma di alcuni risultati delle analisi sopra riportate si rileva come tra il 1991 ed il 1996 a fronte di un aumento della popolazione di 800 unità, i nuclei sono aumentati anch'essi di 800 unità dimostrando così come la costante crescita della popolazione determina una riduzione dei componenti per nucleo familiare.



1.4 Allegati

Analisi demografica comprendente una relazione sintetica ed una raccolta commentata dei dati in forma numerica e grafica relativi alla Regione, alla Provincia, al Sistema Locale ed al Comune.



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

...(Omissis)...



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283
www.comune.collevaldelsa.it
iurbanistica@comune.collevaldelsa.it



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

**DOCUMENTO DI AVVIO DEL PROCEDIMENTO AI SENSI DELL'ART.15 DELLA L.R.1/2005
DI VARIANTE AL PIANO STRUTTURALE E AL REGOLAMENTO URBANISTICO
COMUNALE.**

- **Allegato n.2- Studio preliminare delle dinamiche demografiche del Comune di Colle di Val d'Elsa (a cura di EOS Consulting).**



Città del Cristallo

53034 Colle di Val d'Elsa
Via Francesco Campana, 18
tel. +39 0577 912246- fax +39 0577 912283
www.comune.collevaldelsa.it
iurbanistica@comune.collevaldelsa.it



COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA

Provincia di Siena

Variante urbanistica al P.S. ed al R.U. vigenti

Studio preliminare delle dinamiche demografiche del Comune di Colle Val d'Elsa

Luglio 2008

Interpretazione dei dati di analisi

Tale documento rappresenta uno studio preliminare delle dinamiche della popolazione del Comune di Colle Val s'Elsa, valutate anche in rapporto ai dati provinciali e regionali; lo studio verrà approfondito nella fase successiva all'Avvio del procedimento per convergere nella documentazione di adozione della Variante generale allo strumento urbanistico.

La struttura dello studio che verrà condotto ed approfondito successivamente all'Avvio della Variante si articolerà come segue:

- **prima fase** di analisi finalizzata ad evidenziare le principali caratteristiche demografiche del territorio in esame rispetto al contesto territoriale
- **seconda fase** di stima del fabbisogno abitativo e del numero dei residenti ipotizzabili al 2018; tale analisi partirà da una verifica di lungo periodo per operare poi la simulazione sulla tendenza nella variazione della popolazione nel medio e breve periodo, adottando una proiezione di dieci anni su base Istat (2008-2018) ed agendo per interpolazione lineare dei dati verificando e correggendo lo scostamento da questo modello attraverso la selezione di diversi periodi di riferimento (1981-2006, 1991-2006, 1996-2006, 2001-2006).

Per l'analisi di lungo periodo, lo studio ci si è finora basati sui dati relativi alla popolazione residente ai censimenti ISTAT, prendendo in esame l'andamento della popolazione residente negli anni 1951-2001. Per l'analisi del medio e breve periodo si sono inoltre analizzati i dati raccolti dall'amministrazione comunale e disponibili nella banca dati Geo-Demo, riferiti al bilancio demografico ed alla popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno nel periodo 1981-2006. tali dati verranno incrementati con i Bilanci demografici registrati dal Comune.

L'obiettivo finale di del lavoro sarà la determinazione del fabbisogno abitativo del Comune che, nello strumento urbanistico vigente attuale, è stata svolta attraverso la stima della popolazione residente, del numero di famiglie e della dimensione media della famiglia a partire dalle serie storiche rilevate.

Una prima analisi conoscitiva effettuata sulla base dei dati Istat oggi disponibili sulla realtà del Comune di Colle Val d'Elsa permette di evidenziare le principali caratteristiche demografiche del territorio in esame, anche in raffronto al contesto territoriale Provinciale.

Dall'analisi degli indicatori relativi alla popolazione residente, resi disponibili dalla Regione Toscana per un limitato periodo temporale (1995-2003), emerge come il territorio colligiano sia caratterizzato da un significativo fenomeno di incremento demografico (nell'ordine del doppio di quello Provinciale e del triplo di quello Regionale), con una percentuale di popolazione in età

lavorativa in linea con quella provinciale e regionale, ma con indice di vecchiaia marcatamente minore e conseguentemente con una popolazione più giovane.

Il trend della popolazione residente indica un costante aumento del numero di residenti nel territorio passato dai circa 12.000 del 1951 agli oltre 20.000 attuali.

Nell'andamento generale sostanzialmente lineare di questo aumento di popolazione è possibile individuare, nel medio periodo, una fase di crescita costante nel periodo 1981-1990 seguita da un incremento più marcato nel decennio successivo (1991-2003), cui segue poi un periodo di riduzione della crescita (2004-2006). Tale inversione di tendenza è chiaramente evidenziata dalla forte riduzione del saldo totale della popolazione residente al 31 dicembre successivamente al 2003, in un periodo tuttavia troppo breve per individuare con sufficiente certezza la costanza di questa tendenza rispetto a normali fenomeni di variabilità dei dati. Dall'analisi della composizione del saldo totale della popolazione residente si può osservare come nel tempo siano variati i rapporti tra saldo migratorio (generalmente positivo e in lieve riduzione) e saldo naturale (generalmente negativo ed in lieve aumento), tendenza che potrebbe essere riconducibile al maggiore tasso di natalità della popolazione immigrata nell'ultimo periodo. Particolarmente significativo a questo riguardo è il saldo naturale positivo riscontrato nel 2006.

Relativamente alla composizione delle famiglie si è riscontrata una dimensione media della famiglia leggermente superiore a quella della Provincia e della Regione con una minor presenza di nuclei familiari di 1 o 2 componenti a vantaggio di quelli a 3 e 4 componenti rispetto al contesto. La generale tendenza alla riduzione nella dimensione media della famiglia segue tuttavia l'andamento rilevato a livello provinciale e regionale.

Uno dei fenomeni più significativi riguarda senza dubbio il trend del numero di stranieri residenti nel Comune passati negli ultimi dieci anni da circa 300 (1,7% della popolazione) ad oltre 1.500 (7,7% della popolazione) con una linea di tendenza esponenziale che, se confermata, porterà ad un ulteriore aumento degli stranieri residenti.

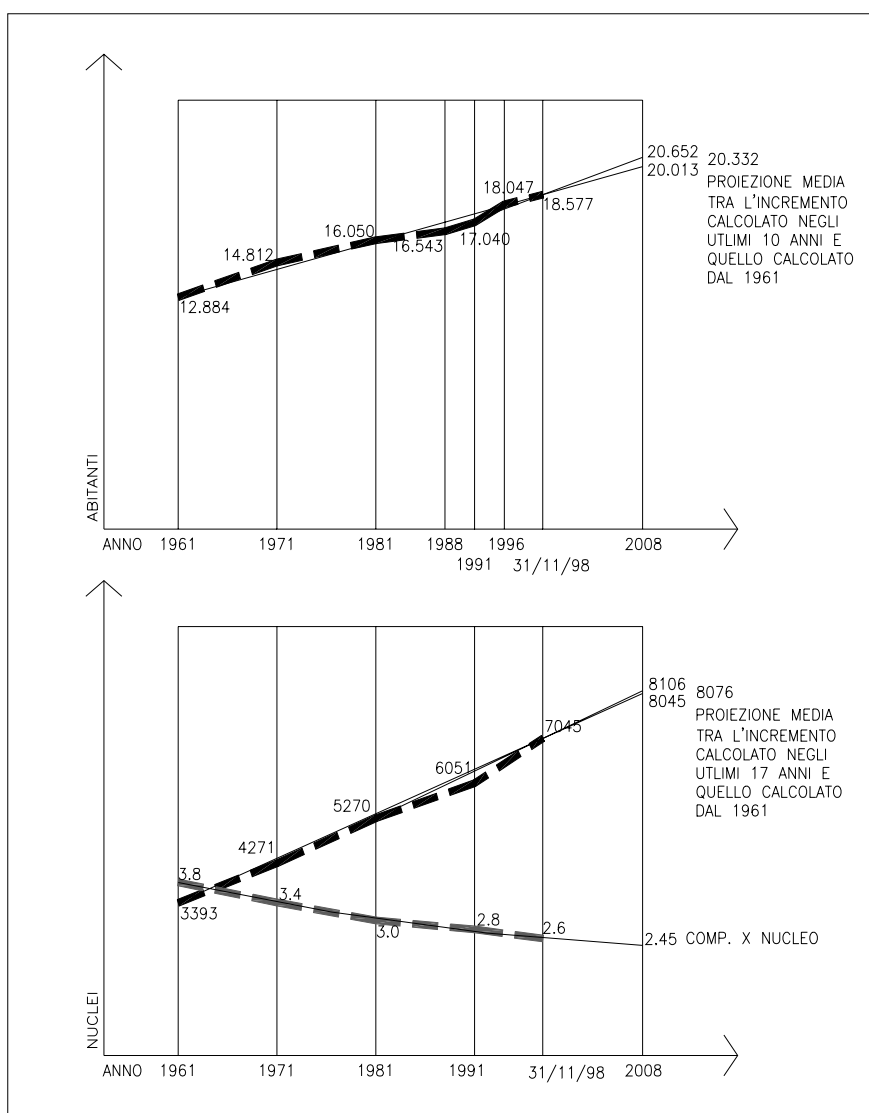
Per quanto riguarda il numero di abitazioni totali e occupate, ai censimenti ISTAT della popolazione (1981-1991-2001) la relativa percentuale di occupazione rispetto al numero di famiglie, fa emergere che la percentuale di occupazione delle abitazioni è aumentata leggermente ed in linea a quella della Regione e della Provincia, mantenendosi tuttavia circa il 10% più elevata, conseguenza di una tensione abitativa collegata ai fenomeni di cui sopra.

Per quanto riguarda l'attuale R.U. (vigente dal 2003), ad oggi, dopo cinque anni di gestione, è possibile constatare l'attivazione di un consistente numero di interventi di trasformazione urbanistica, sia di natura pubblica che privata, per quanto riguarda gli interventi a carattere

residenziale, produttivo e con destinazione a servizi (opere pubbliche di varia natura); è inoltre significativa la quota degli interventi direttamente realizzati da parte di privati.

In base all'analisi demografica e dei fabbisogni del 2001, le previsioni di crescita allora stimate vengono oggi confermate, con particolare riferimento al ruolo attrattivo da parte di Colle sia sulla Val d'Elsa e sulla Provincia in genere, che sulle aree del Sud Italia e dei paesi extraeuropei.

L'aumento demografico stimato sui dieci anni successivi (ossia al 2008) equivaleva ad una popolazione di circa 20.332 abitanti e 8.076 nuclei nel 2001. In base ai valori registrati (e di seguito allegati sottoforma di tabelle grafici) si evince che tale valore è stato raggiunto e superato.



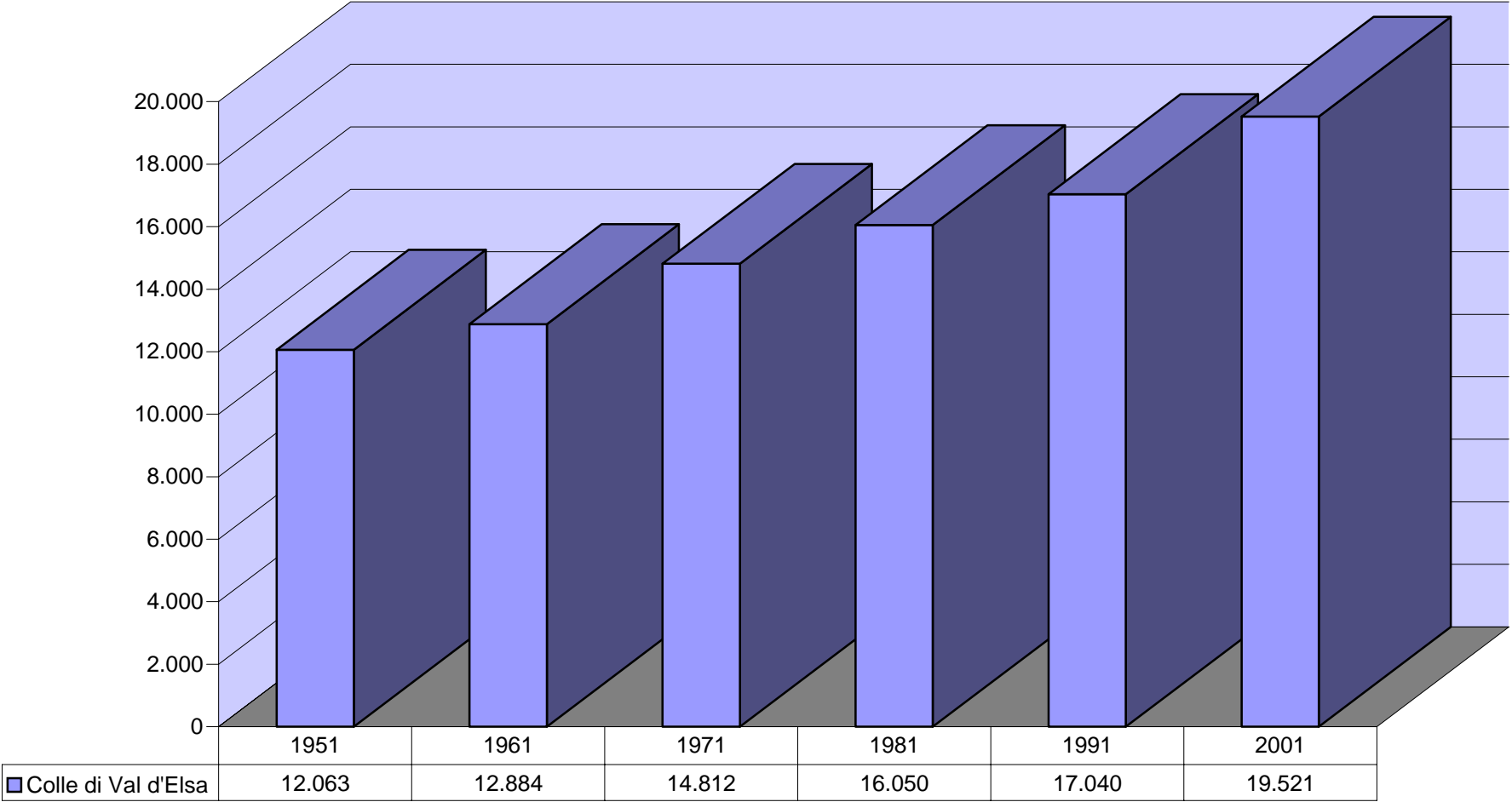
Grafici di sintesi delle previsioni stimate dal vigente RU (2003)

In base ai dati Istat oggi disponibili si deduce una conferma delle previsioni di crescita del Comune in termini di popolazione. A fronte di una domanda crescente da parte della popolazione residente e

della progressiva frammentazione dei nuclei familiari, si rendono quindi necessarie idonee strategie, partendo necessariamente da un percorso di adeguamento ed aggiornamento del P.S. e del R.U..

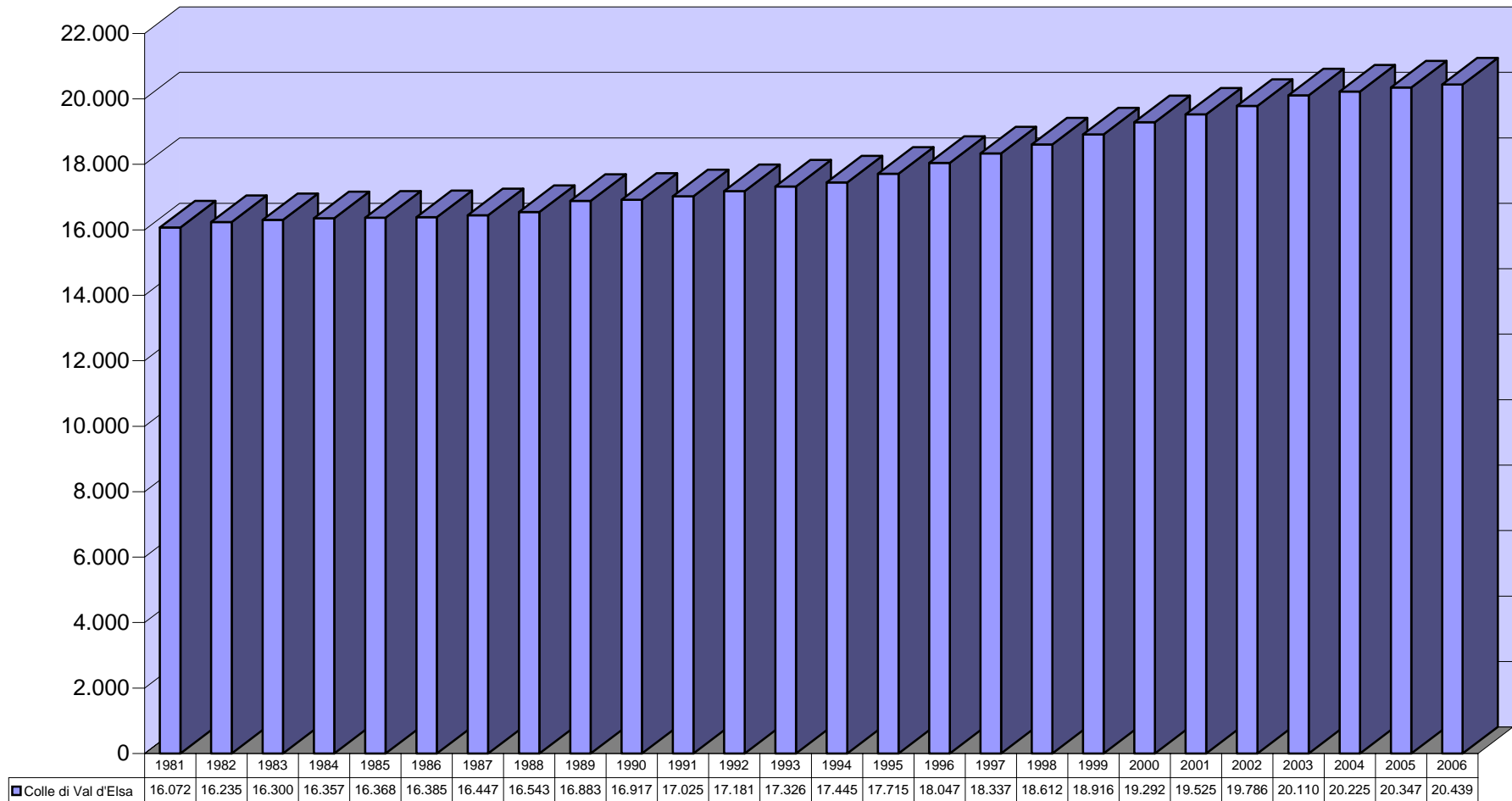
Dati di analisi

Trend popolazione residente ai censimenti



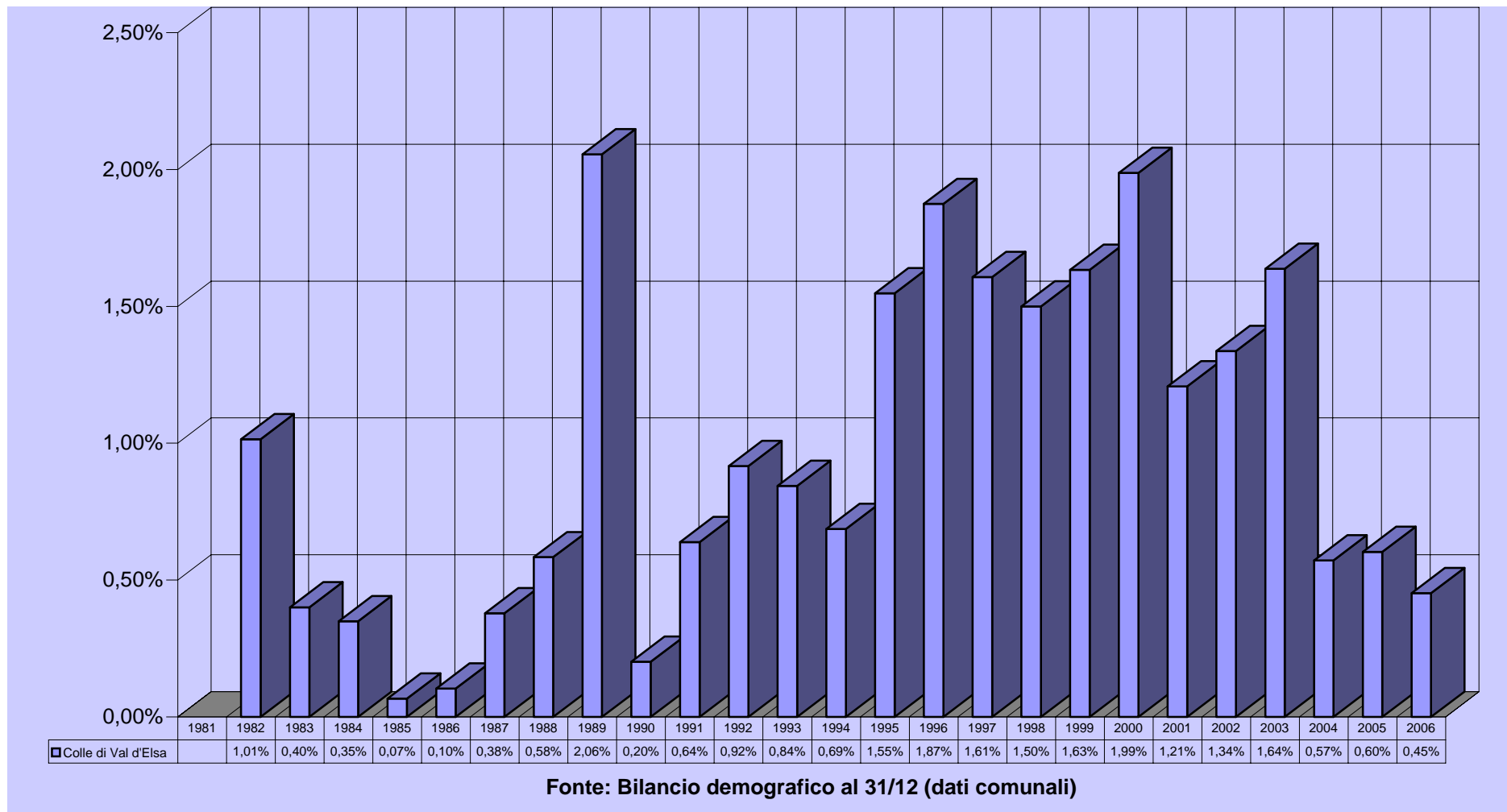
Fonte:Censimenti ISTAT 51-01

Trend popolazione residente al 31 dicembre

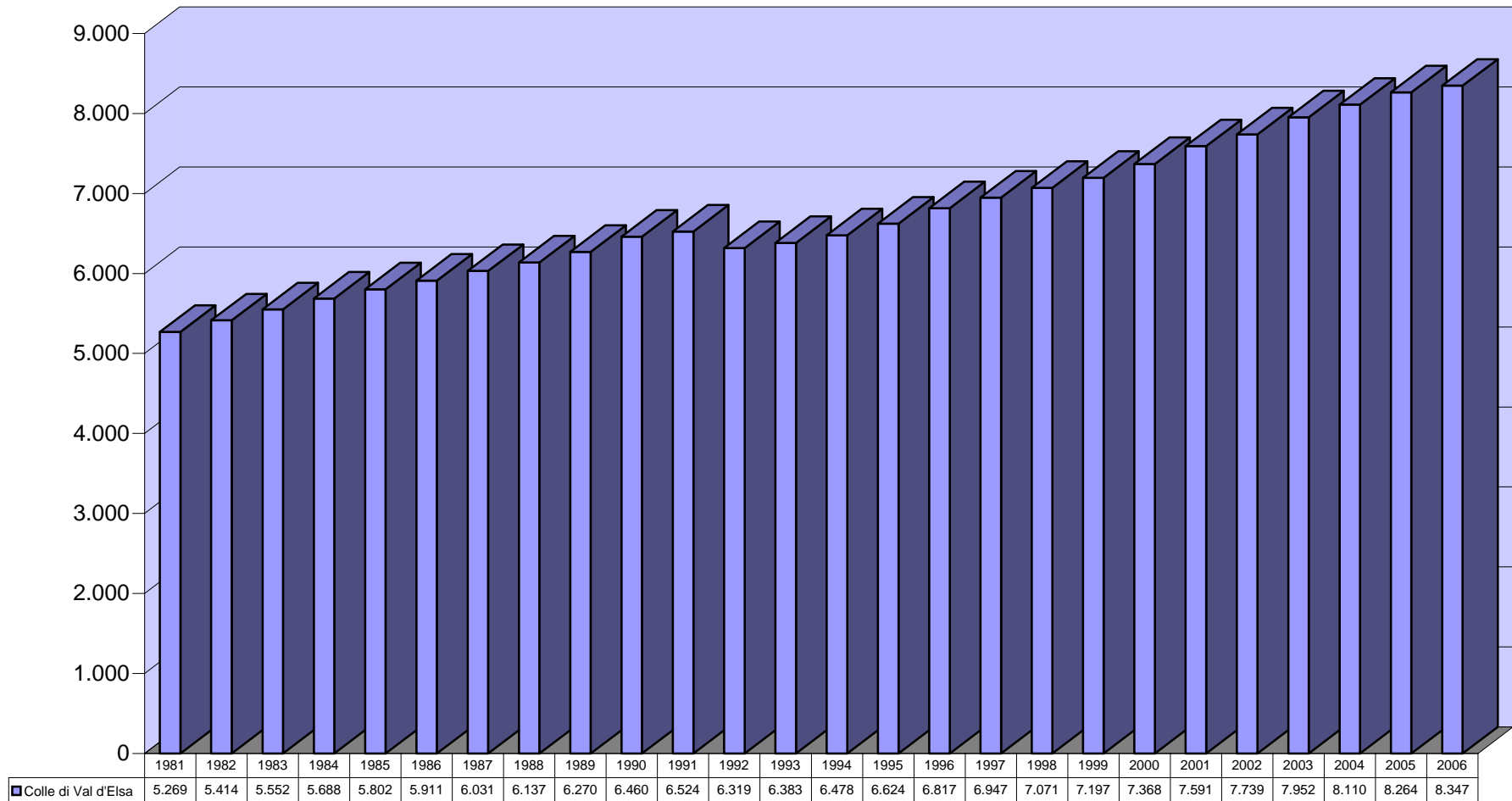


Fonte: Bilancio demografico al 31/12 (dati comunali)

Variazione percentuale annua

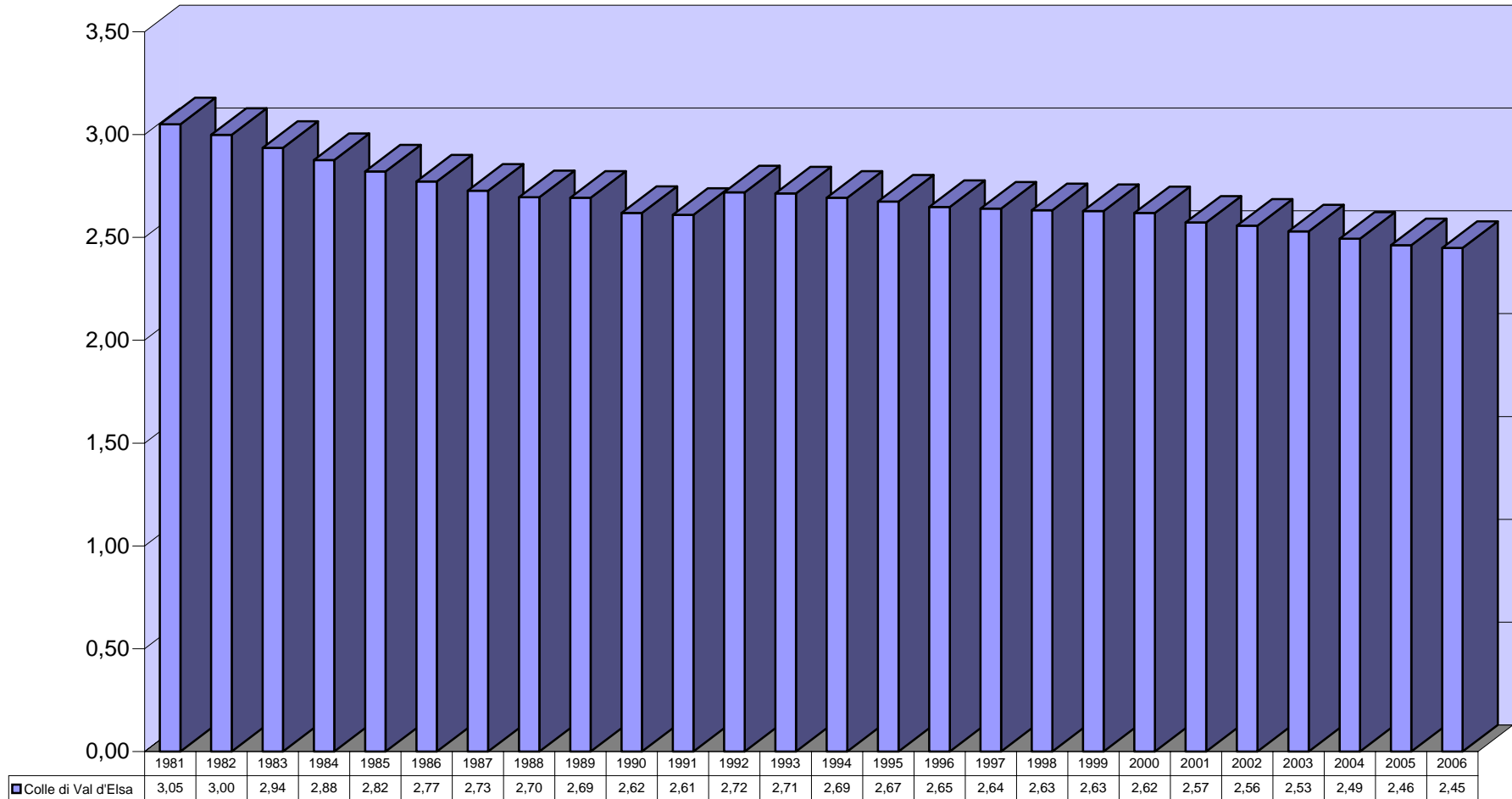


Trend del numero di famiglie



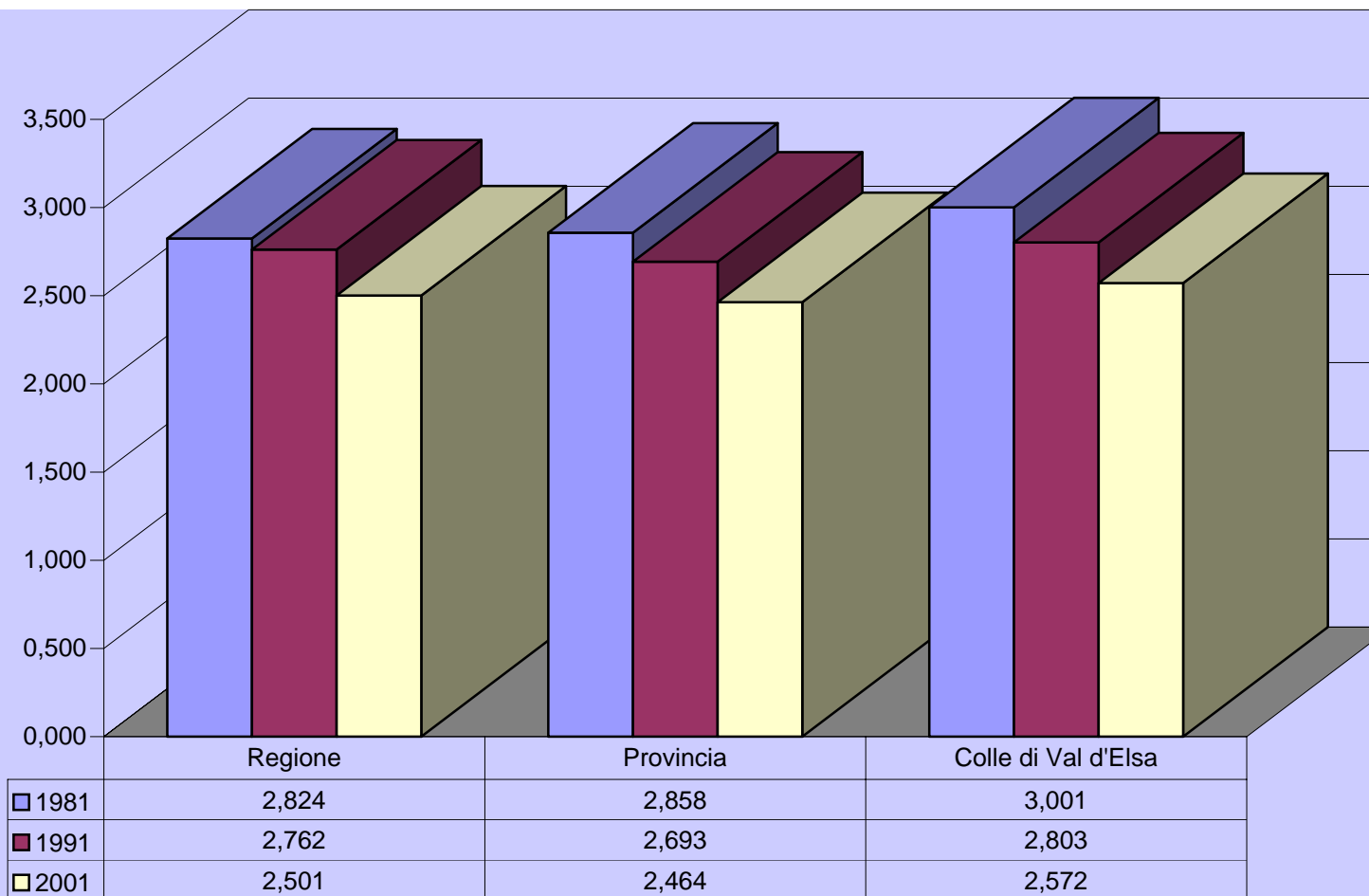
Fonte: Bilancio demografico al 31/12

Dimensione media della famiglia



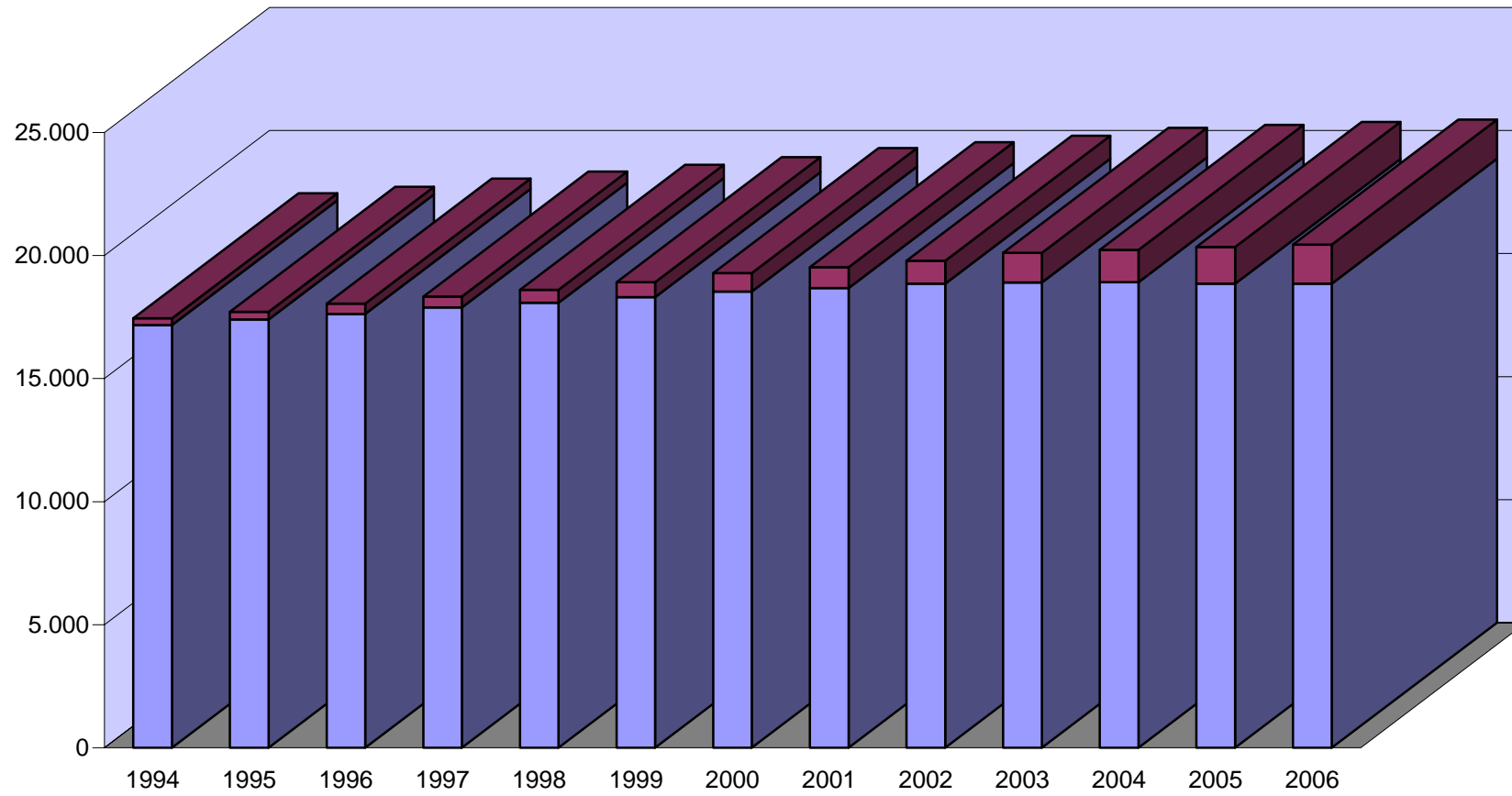
Fonte: Bilancio demografico al 31/12

Dimensione media della famiglia rispetto al contesto



Fonte: Censimenti ISTAT 81- 91 - 01

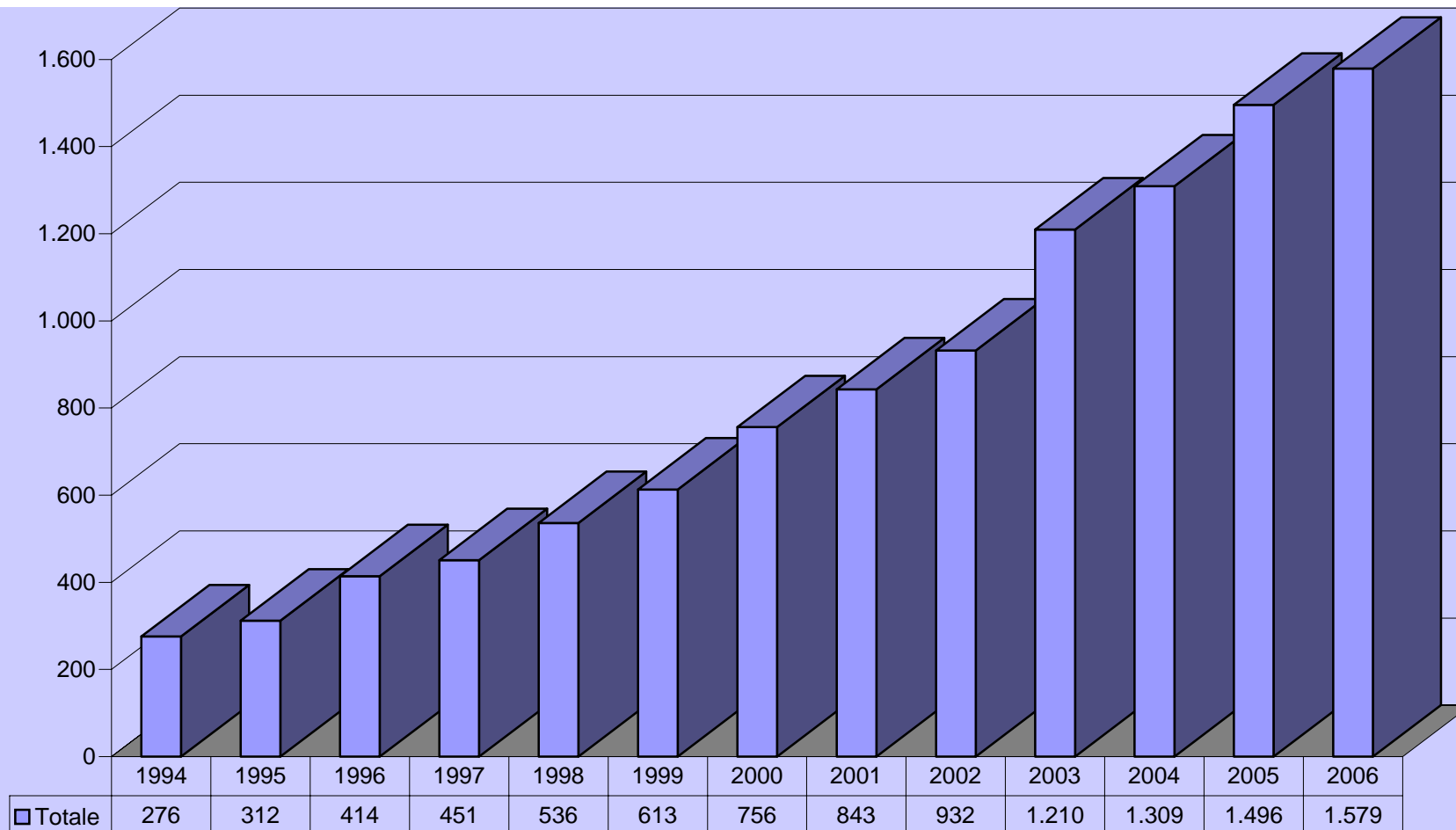
Popolazione residente italiana e straniera



Fonte: Bilancio demografico al 31/12

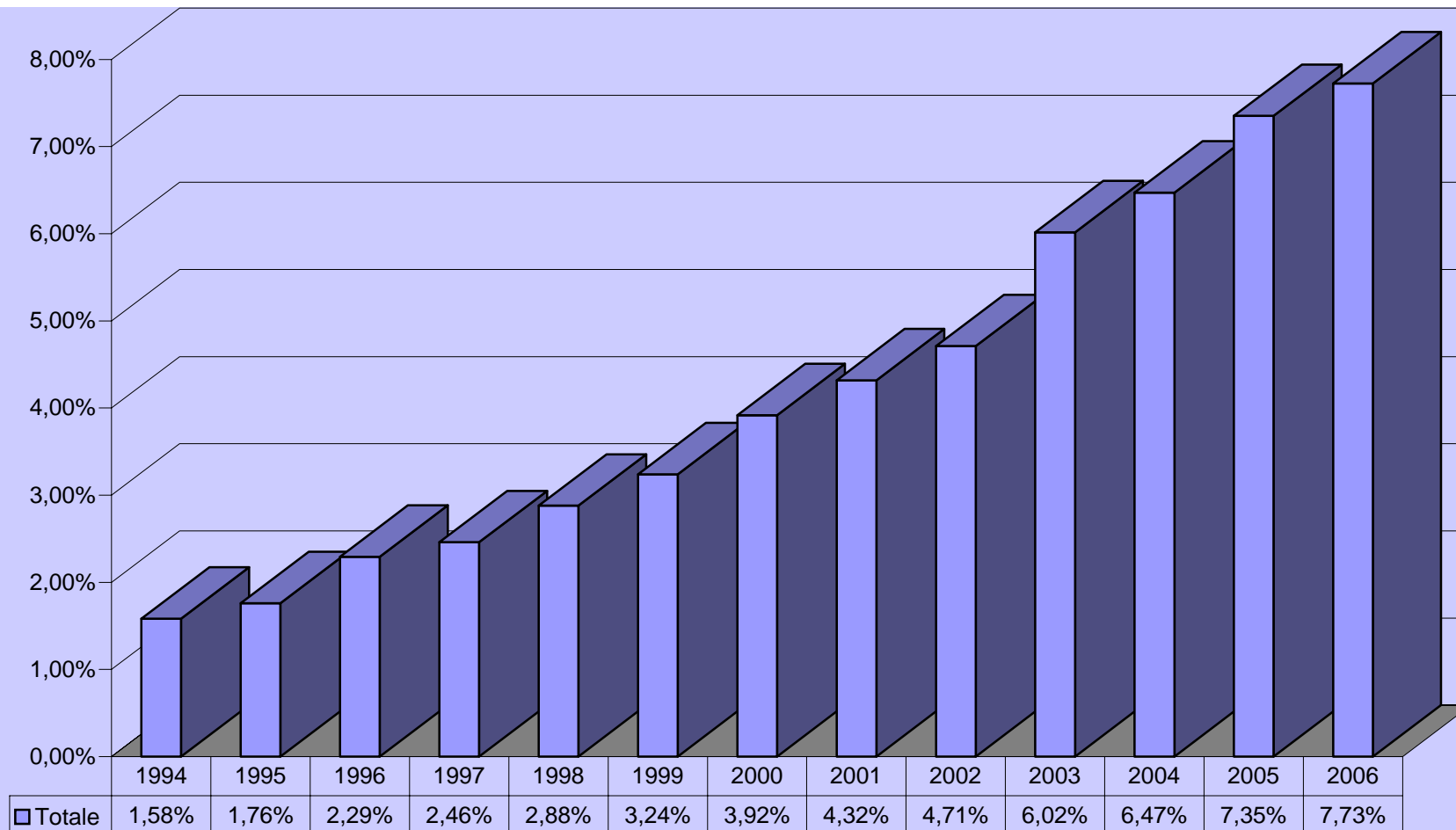
ITALIANI STRANIERI

Trend del numero di stranieri residenti



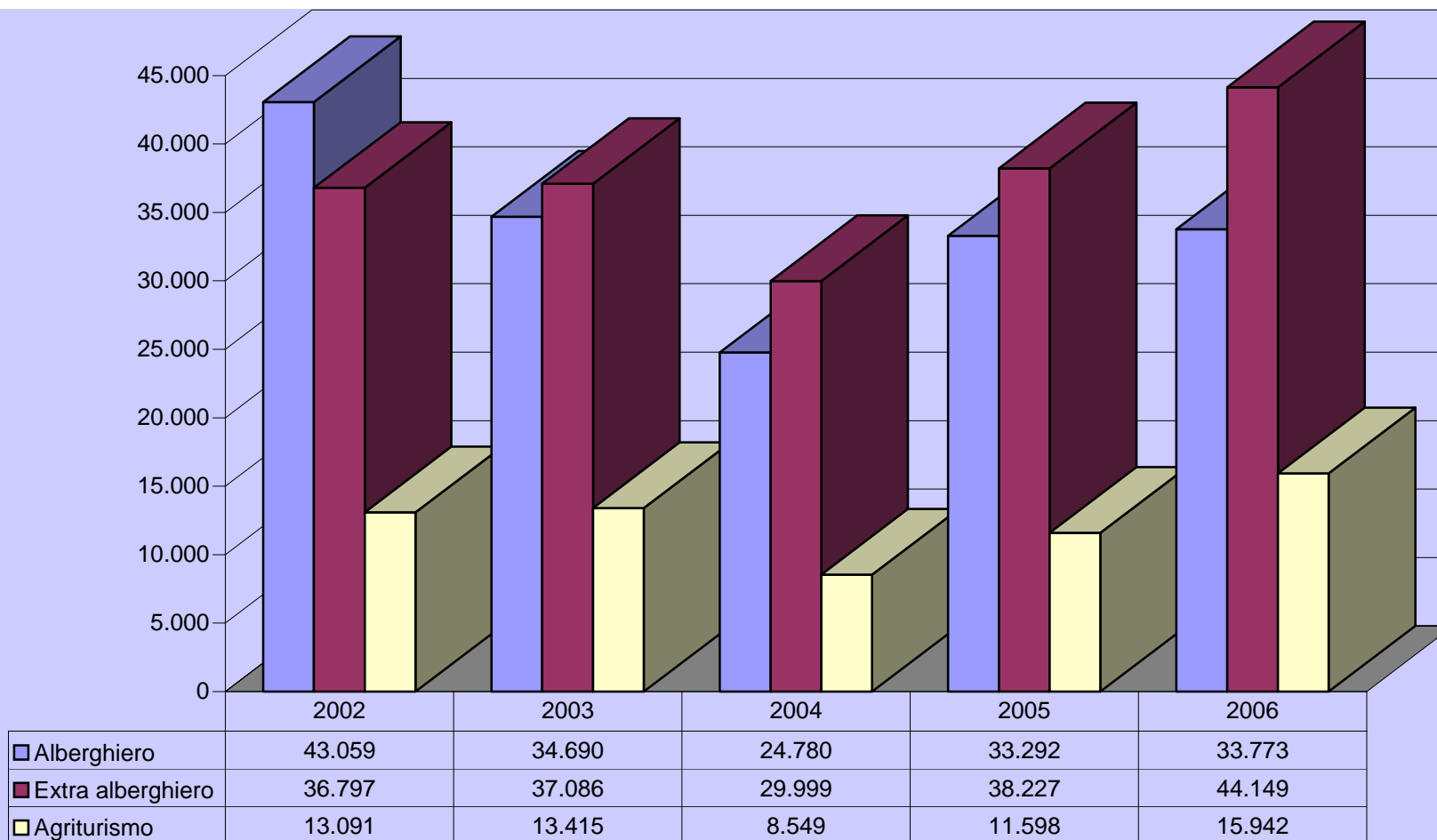
Fonte: Bilancio demografico al 31/12

Percentuale di stranieri sulla popolazione residente



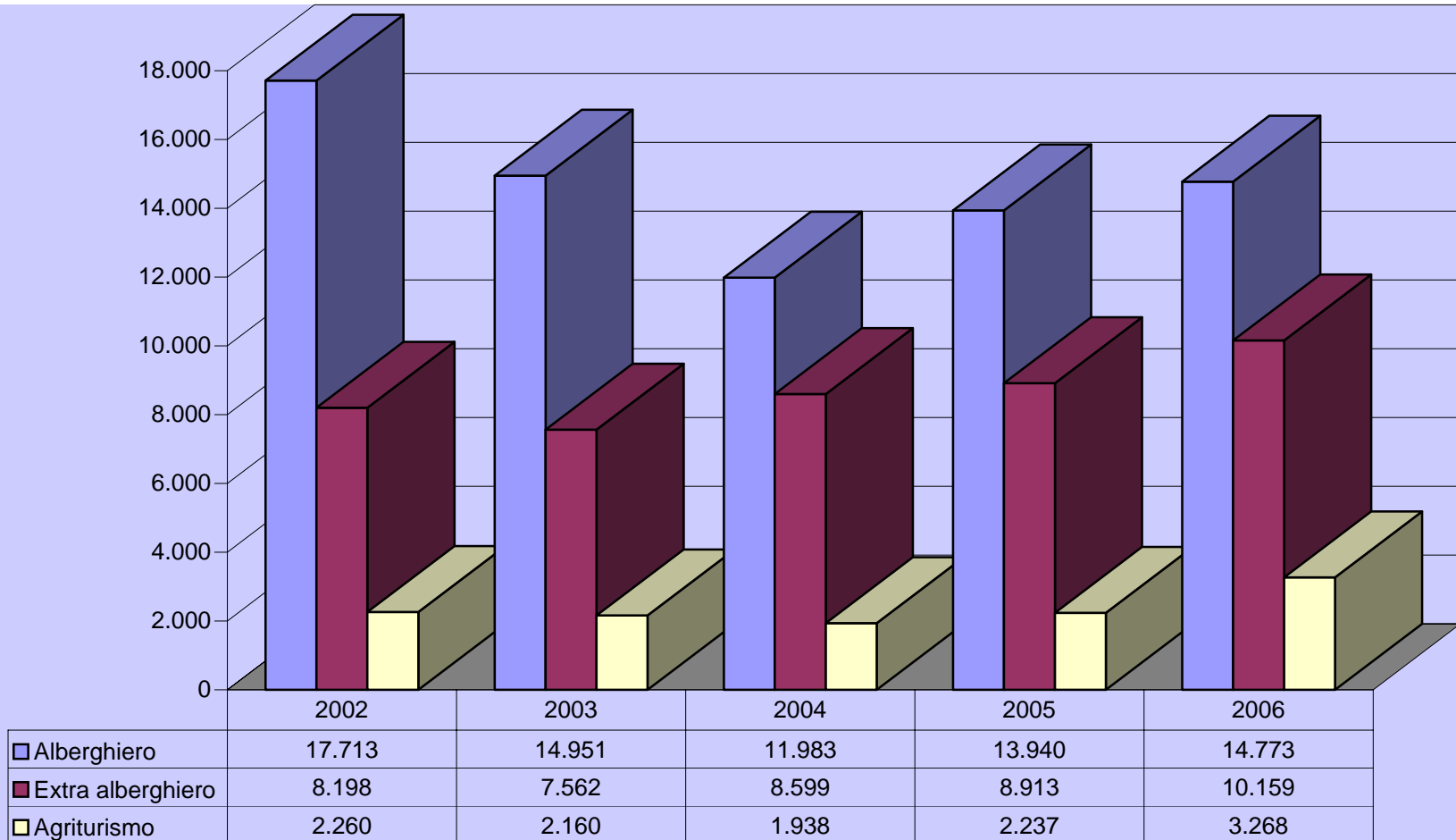
Fonte: Bilancio demografico al 31/12

Trend delle presenze turistiche per categoria



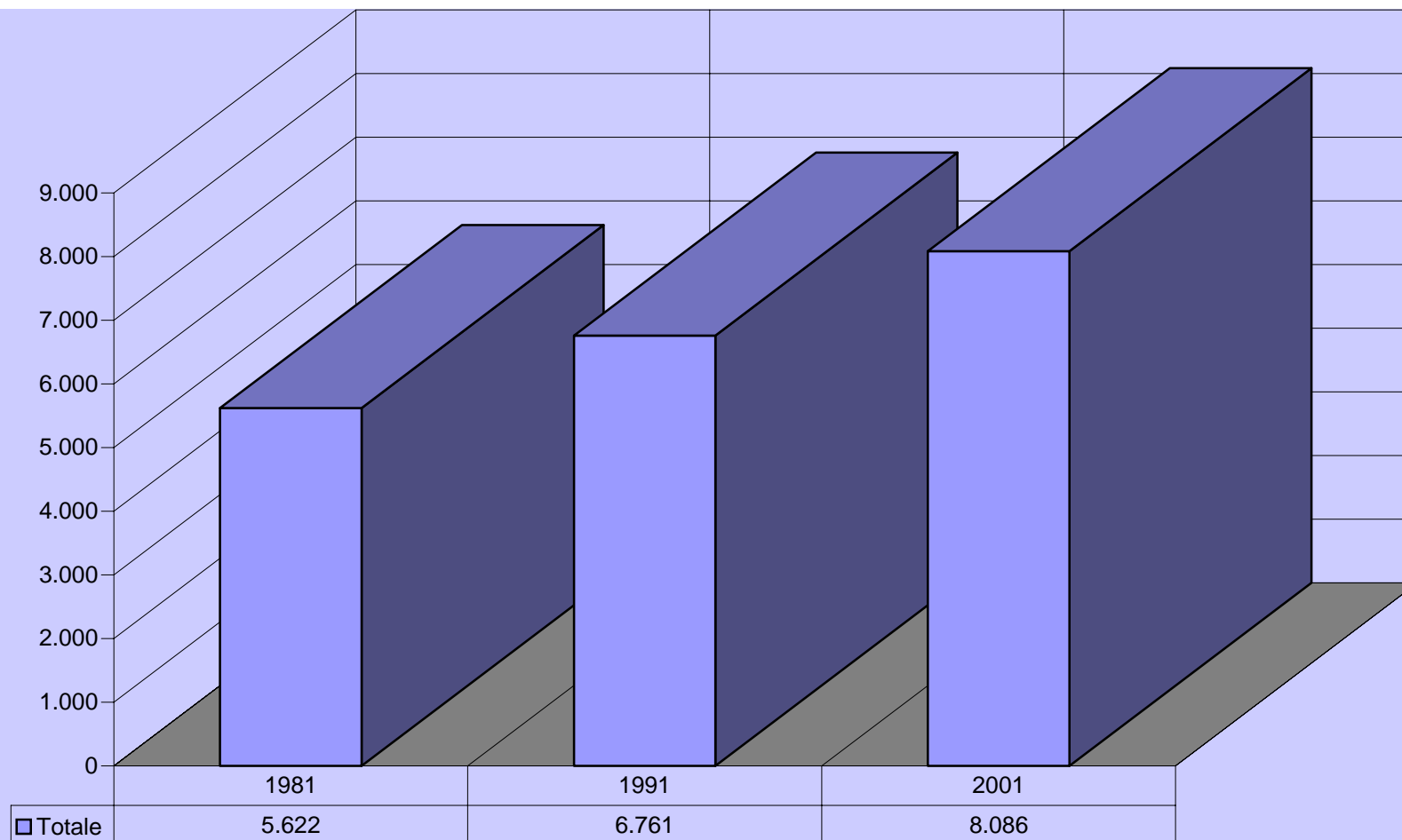
Fonte: Osservatorio Turistico Provincia di Siena

Trend degli arrivi turistici per categoria



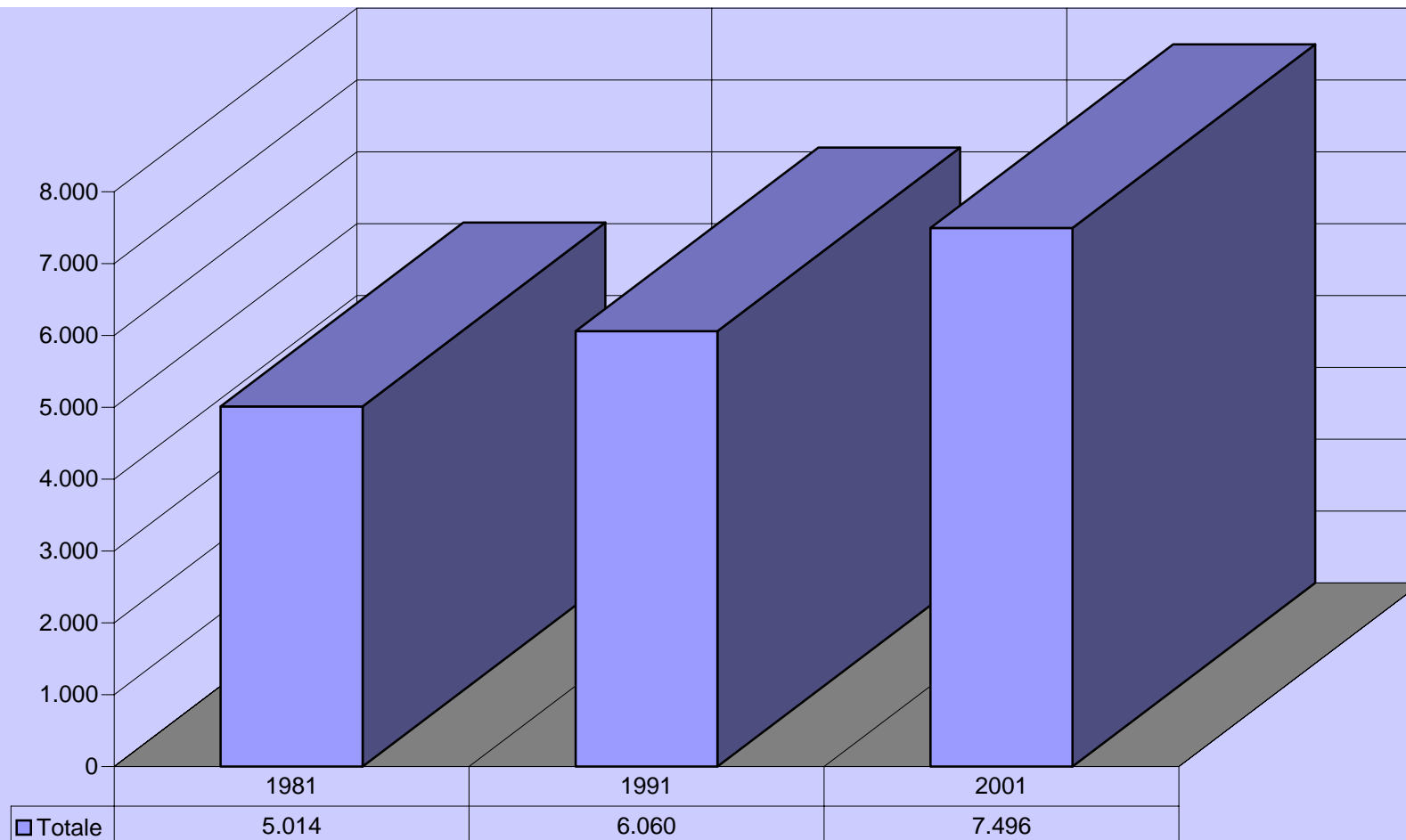
Fonte: Osservatorio Turistico Provincia di Siena

Trend del numero di abitazioni totali



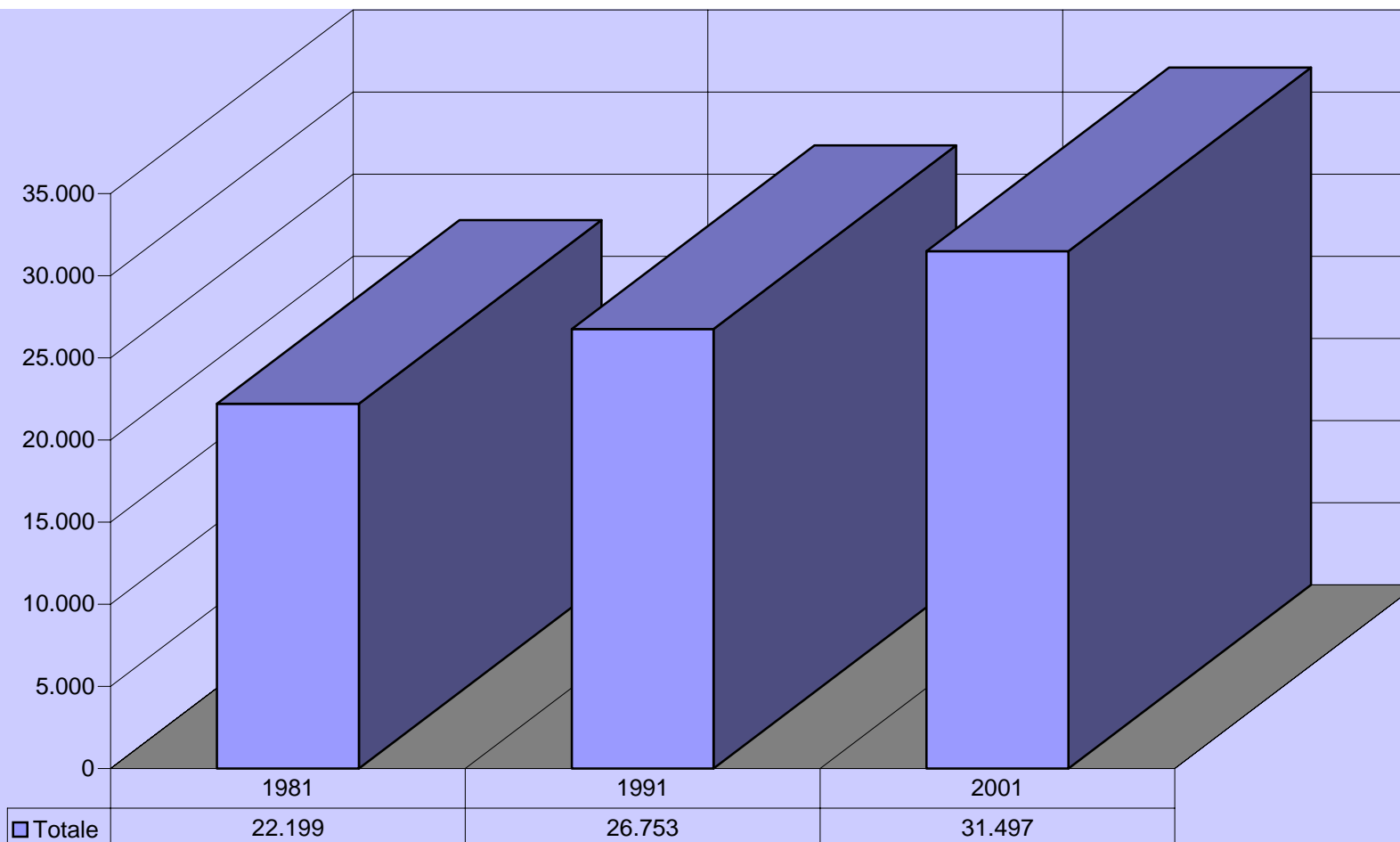
Fonte: Censimenti ISTAT 81-91-01

Trend del numero di abitazioni occupate da residenti



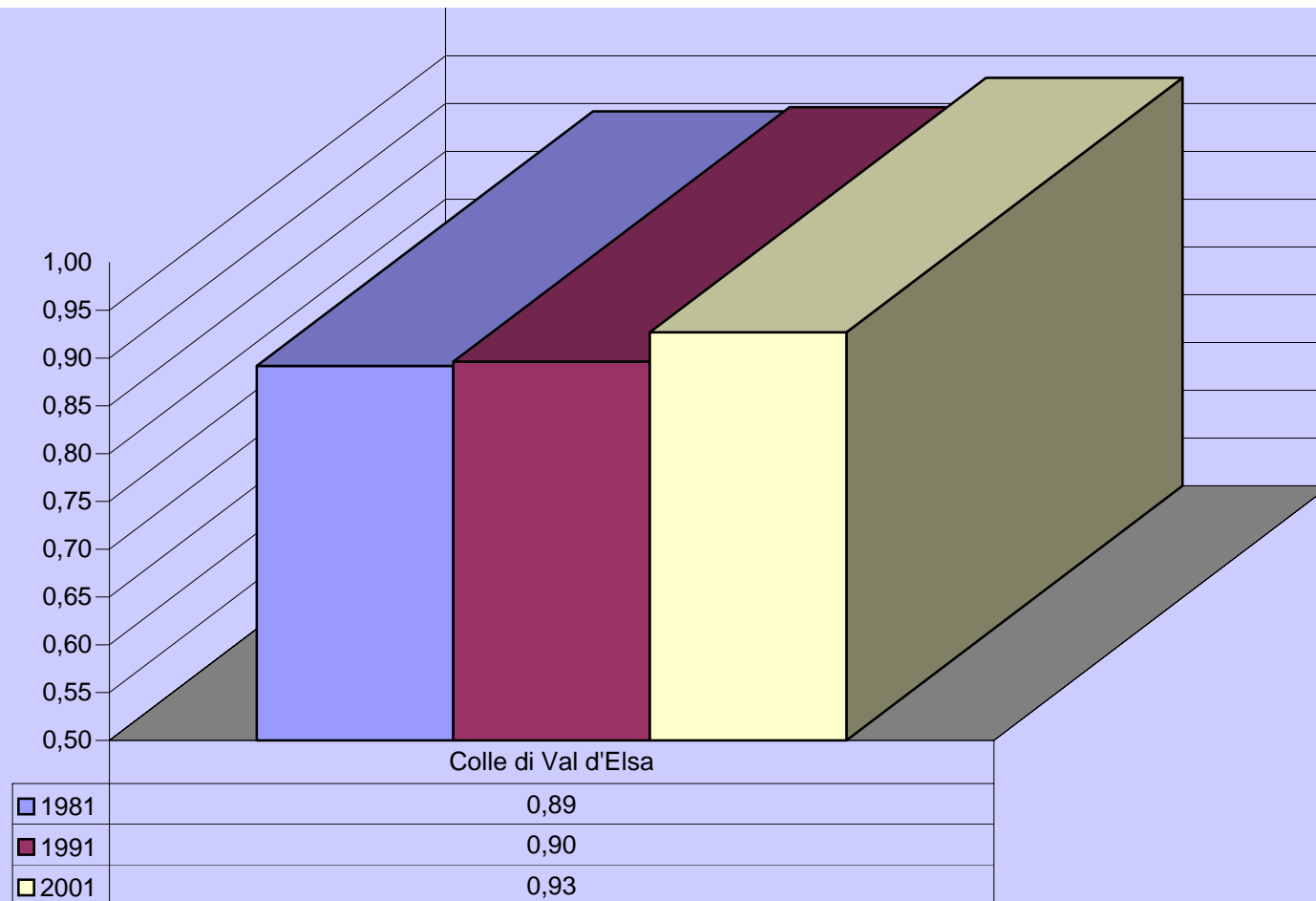
Fonte: Censimenti ISTAT 81-91-01

Trend del numero di stanze occupate da residenti



Fonte: Censimenti ISTAT 81-91-01

Trend della percentuale di occupazione delle abitazioni



Fonte: Censimenti ISTAT 81-91-01