



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

1. PREMESSA

Il documento di avvio del procedimento di variante inizia con una premessa di carattere generale, spiegando la cronologia dei principali documenti della pianificazione vigenti e i temi che si fanno più urgenti allo stato attuale di attuazione delle previsioni urbanistiche.

Negli ultimi dieci anni si è rilevata una crescita della popolazione al di sopra delle previsioni, fatto che ha suscitato un aumento al di sopra delle aspettative del fabbisogno di abitazioni, con una diversificazione notevole delle tipologie richieste. Contemporaneamente, a questo aumento demografico ha fatto seguito una maggiore necessità di servizi essenziali che, nel caso delle scuole, ad esempio, ha reso più evidenti le carenze che l'attuale patrimonio edilizio scolastico ha sia dal punto di vista della quantità che dello stato generale degli edifici scolastici più vecchi.

Un altro argomento che si rileva è il cambiamento delle esigenze e dell'uso del territorio che le attività produttive artigianali tradizionali hanno cominciato a esprimere, iniziando un percorso per alcune zone di avvicinamento al commerciale.

Si accenna a cambiamenti delle leggi e delle norme inerenti il paesaggio e la sua tutela, con la conseguente necessità di aggiornare gli strumenti urbanistici in armonia con la nuova disciplina.

Davanti a questi dati, l'Amministrazione comunale ha deciso di affrontare tali 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).

2. PRIMA RICOGNIZIONE DEI DATI A DISPOSIZIONE

In questo paragrafo si passano in rassegna i vari temi che la legge di governo del territorio chiama "invarianti strutturali" e "risorse essenziali", ovvero i dati tecnici di base (ad esempio lo studio della demografia di Colle, oppure della sua conformazione geologica) e il patrimonio di risorse naturali, ma anche culturali (ad esempio le risorse idriche, oppure gli impianti a rete, la rete di smaltimento rifiuti, ma anche il paesaggio nella sua forma più intatta o come testimonianza di una civiltà che ha costruito una città).

Questa ricognizione contiene passaggi più dettagliati o brani più sintetici, tuttavia, in ogni caso essa è solo un primo sguardo sulla materia da allargare e approfondire.

Da questi temi si sviluppa una ricognizione dei temi dei nuclei insediativi di vario tipo: da un dettagliato resoconto dello stato di attuazione delle aree industriali produttive, si passa ad



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

un'analisi dei temi riguardanti i nuclei abitati delle frazioni e del capoluogo. Un capitolo a sé meritano l'edilizia scolastica, le strutture turistico-ricettive e la zona parco archeologico.

L'edilizia scolastica di Colle risale nella maggior parte di casi ad almeno più di trenta anni fa. Questo significa che da una parte si fa urgente prevederne un miglioramento e una manutenzione importante, dall'altra si impone, a seguito della nuova articolazione della domanda, ragionare progettando anche nuove strutture meglio integrate con quartieri di più recente formazione, anche in relazione alla riforma dell'istruzione che sarà a regime da Settembre 2008.

L'industria turistico ricettiva viene riconosciuta come un dato di sviluppo importante per l'economia di Colle di Val d'Elsa e un motore di crescita e promozione anche di altre attività (come ad esempio la manifattura del cristallo) tipicamente colligiane.

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

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.

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.

L'area archeologica di Dometia, seppure già tutelata dallo strumento urbanistico vigente, ha dimostrato che per potere essere resa fruibile ha bisogno di alcuni interventi

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



Città di Colle di Val d'Elsa

Provincia di Siena

Servizio Urbanistica

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

Da questa analisi, come già detto da ampliare, si possono evidenziare alcuni obiettivi che l’Amministrazione intende portare avanti e che 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

In questo paragrafo si dà ragione brevemente di quanto previsto dalla legge per valutare le ripercussioni che le scelte urbanistiche hanno sul complesso di aspetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana derivanti dalla variante oggetto del presente Atto d'Avvio.

La legge individua un percorso e un metodo di valutazione che deve costituire un supporto di verifica alle possibili scelte.

5. SOGGETTI COINVOLTI

Si enumerano i soggetti istituzionali previsti dalla legge dai quali occorrerà ottenere permessi preventivi, oppure contributi informativi etc.

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.

Colle di Val d'Elsa, luglio 2008