



**COMUNE DI COLLE VAL D'ELSA**

# **ASSEMBLEA PUBBLICA**

**VARIANTE DI ASSESTAMENTO AL RU ED AL PS**

*Incontro pubblico finalizzato alla presentazione alla cittadinanza*



**MERCOLEDI' 24 SETTEMBRE  
2008**

## LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

### La L.R. 1/2005

**ART. 1** - La presente legge detta le norme per il governo del territorio, promuovendo, nell'ambito della Regione, lo sviluppo sostenibile delle attività pubbliche e private che incidono sul territorio medesimo. A tal fine, lo svolgimento di tali attività e l'utilizzazione delle risorse territoriali ed ambientali deve avvenire garantendo la salvaguardia e il mantenimento dei beni comuni, l'uguaglianza di diritti all'uso e al godimento dei beni comuni, pur nel rispetto delle esigenze legate alla migliore qualità della vita delle generazioni presenti e future..... Ai fini di cui al comma 1, i comuni, le province e la Regione, perseguono, nell'esercizio delle funzioni ad essi attribuite dalla presente legge:

- la conservazione, valorizzazione e gestione delle risorse territoriali ed ambientali,
- l'efficacia dei sistemi dei servizi pubblici
- la qualità insediativa ed edilizia sostenibile che garantisca:
  - 1) la riduzione dei consumi energetici;
  - 2) la salvaguardia dell'ambiente naturale;
  - 3) la sanità ed il benessere dei fruitori;
  - 4) l'eliminazione delle barriere architettoniche;
  - 5) l'organizzazione degli spazi che salvaguardino il diritto all'autodeterminazione delle scelte.

Le disposizioni di cui al titolo II, capo I della presente legge sono dettate anche in attuazione della direttiva 2001/42/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 27 giugno 2001 concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

## LA NORMATIVA DI RIFERIMENTO

La L.R. 1/2005

### ART. 11 – LA VALUTAZIONE INTEGRATA

I comuni, le province e la Regione, ai fini dell'adozione degli strumenti della pianificazione territoriale di cui all'articolo 9, provvedono alla previa effettuazione di una valutazione integrata degli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici e sulla salute umana.

.....

La valutazione integrata comprende la verifica tecnica di compatibilità relativamente all'uso delle risorse essenziali del territorio.

.....

### ART. 12

I piani e i programmi di settore di cui all'articolo 10, comma 2, e gli altri atti di governo modificativi degli strumenti di pianificazione territoriale, sono soggetti alla valutazione integrata di cui all'articolo 11 e a tal fine sono integrati da uno specifico elaborato nel quale siano evidenziate le risorse essenziali del territorio di cui si prevede l'utilizzazione, i relativi tempi e modalità, gli altri atti delle politiche di settore eventualmente interessati, le possibili sinergie e i parametri per il monitoraggio degli effetti.

### LA PROCEDURA DI APPROVAZIONE

---

#### ART. 15 – AVVIO DEL PROCEDIMENTO

-Il Comune provvede, preliminarmente, alla trasmissione a tutti i soggetti interessati dell'apposita comunicazione di avvio del procedimento.

-L'atto di avvio deve contenere: obiettivi, azioni conseguenti, effetti ambientali e territoriali attesi – il quadro conoscitivo di riferimento – Enti e organismi tenuti a fornire apporti tecnici e conoscitivi – Enti ed organi tenuti ad esprimere pareri – tempi in cui devono pervenire gli apporti e gli atti di assenso all'Amministrazione Comunale.

#### ART. 19 – IL GARANTE DELLA COMUNICAZIONE (PARTECIPAZIONE)

Il Comune .... garantisce la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

#### ART. 17 - APPROVAZIONE

- Il Comune adotta lo strumento di pianificazione e lo trasmette tempestivamente agli altri soggetti interessati (Provincia e Regione). Entro il termine massimo di 60 gg. possono presentare osservazioni al piano adottato.

- Il Piano è depositato presso l'Amministrazione per 45 gg. dalla pubblicazione sul BURT

- Entro lo stesso termine di 45 gg. chiunque può presentare osservazioni

- Decorsi tali termini il Comune approva lo strumento di pianificazione assumendo le determinazioni sulle osservazioni presentate.

---

**Lo strumento di pianificazione territoriale  
e gli atti di governo del territorio vigenti**

---

**PIANO STRUTTURALE**

APPROVATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N. 59  
DELL' 11 LUGLIO 2001 CON CUI  
SI RATIFICA IL RELATIVO  
ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

APPROVATO CON DELIBERA DEL  
CONSIGLIO COMUNALE N. 30  
DELL' 11 APRILE 2003

**VARIANTI AL**

**REGOLAMENTO URBANISTICO**

AD OGGI SONO STATE  
ADOTTATE N. 8 VARIANTI DI  
AGGIUSTAMENTO E  
CHIARIMENTO NORMATIVO

---

# LE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

## RESIDENZA

			PREVISIONI DI P.S.	PREVISIONI DI R.U.
AREA URBANA (A.1)	Recupero		MQ. 98.624	MQ. 74.884
	Nuova edificaz.		MQ. 85.166	MQ. 67.478
FRAZIONI (A.3)	Recupero		MQ. 333	MQ. -----
	Nuova edificaz.		MQ. 18.263	MQ. 17.177
TOTALE	Recupero		MQ. 98.957	MQ. 84.801
	Nuova edificaz.		MQ.103.429	MQ. 85.584

# LE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

## ATTIVITA' PRODUTTIVE

	PREVISIONI DI P.S.	PREVISIONI DI R.U.
CATARELLI (A.2)	MQ. 85.166	MQ. 67.478
BELVEDERE (A.2)	MQ. 18.263	MQ. 17.177
S.MARZIALE (A.2)	MQ. 10.000	MQ. 10.434
PIAN DELL'OLMINO (A.2)	MQ. 28.500	MQ. 30.747
<b>TOTALE</b>	<b>MQ.171.500</b>	<b>MQ.166.299</b>

# LE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

## ATTIVITA' TURISTICHE, COMMERCIALI E DIREZIONALI

	PREVISIONI DI P.S.	PREVISIONI DI R.U.
<b>CENTRO URBANO (A.1)</b>		
Recupero	MQ. 32.450	MQ. 12.702
Riconversione	MQ. 300	MQ. 3.000
Nuova edificazione	MQ. 42.501	MQ. 6.484
<b>FRAZIONI (A.3)</b>		
Nuova edificazione	MQ. 1.665	MQ. 400
BRENTINE	MQ. 5.711	MQ. 5.711 (*)
<b>TOTALE</b>	<b>MQ. 82.627</b>	<b>MQ. 28.297</b>

(\*) OLTRE AI VOLUMI INTERRATI ED ALLE SUPERFICI ACCESSORIE

# LE PREVISIONI URBANISTICHE VIGENTI

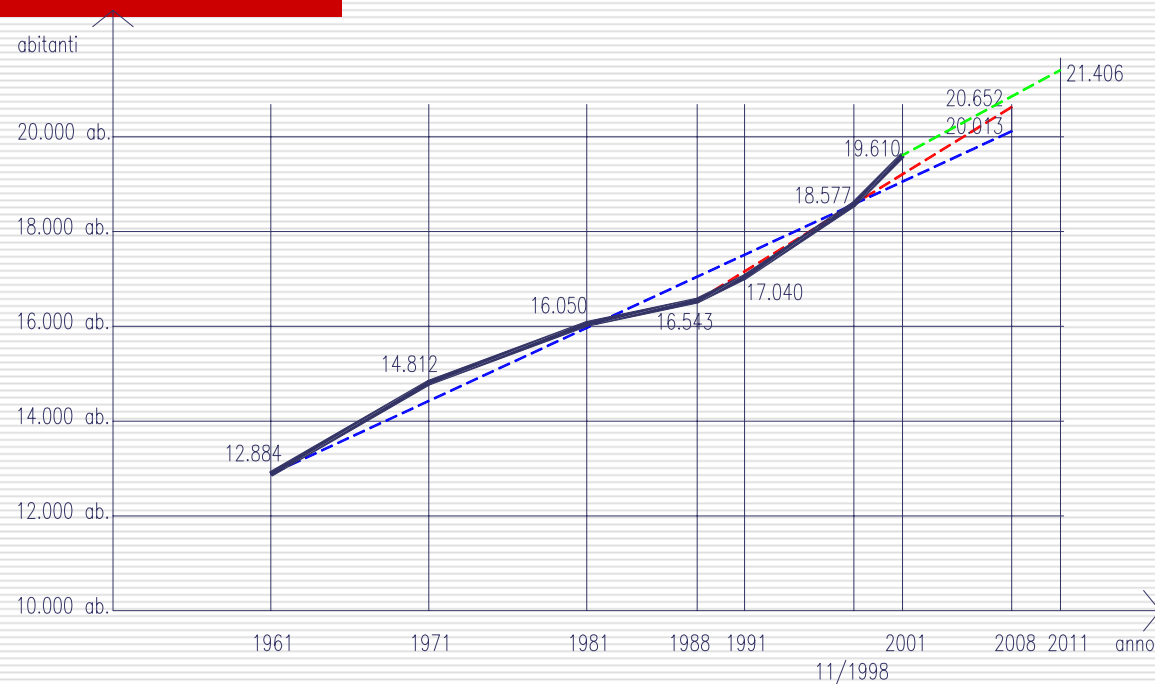
## GLI STANDARDS URBANISTICI

TIPO STANDARD	Attuali (mq/abitante)	Progetto (mq/abitante)		Minimi di legge (mq/ab)
			<b>REGOLAMENTO URBANISTICO</b>	
Parcheggi	5,12		7.86	2,5
Verde pubblico *	12,05		79.01	9,0
Impianti sportivi	12,34		14.91	
Istruzione obbligo	2,68		<b>3.66</b>	4,5
Attività culturali	0,38		1.31	
Spazi per il culto	3,88		1.04	2,0
Att. Amminist.ve, assist.li, sociali	non rilevato		1.14	

## L'ANALISI DEMOGRAFICA DEL P.S.

## POPOLAZIONE RESIDENTE

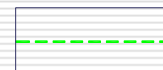
**La popolazione massima stimata al 31/12/2008 era pari a 20.652 ab. Quella reale al 31/08/2008 era pari a 21.213 abitanti**



proiezione calcolata sull'andamento demografico dal 1961 al 1998 prevista in sede di redazione del P.S.



proiezione calcolata sull'andamento demografico dal 1988 al 1998 prevista in sede di redazione del P.S.

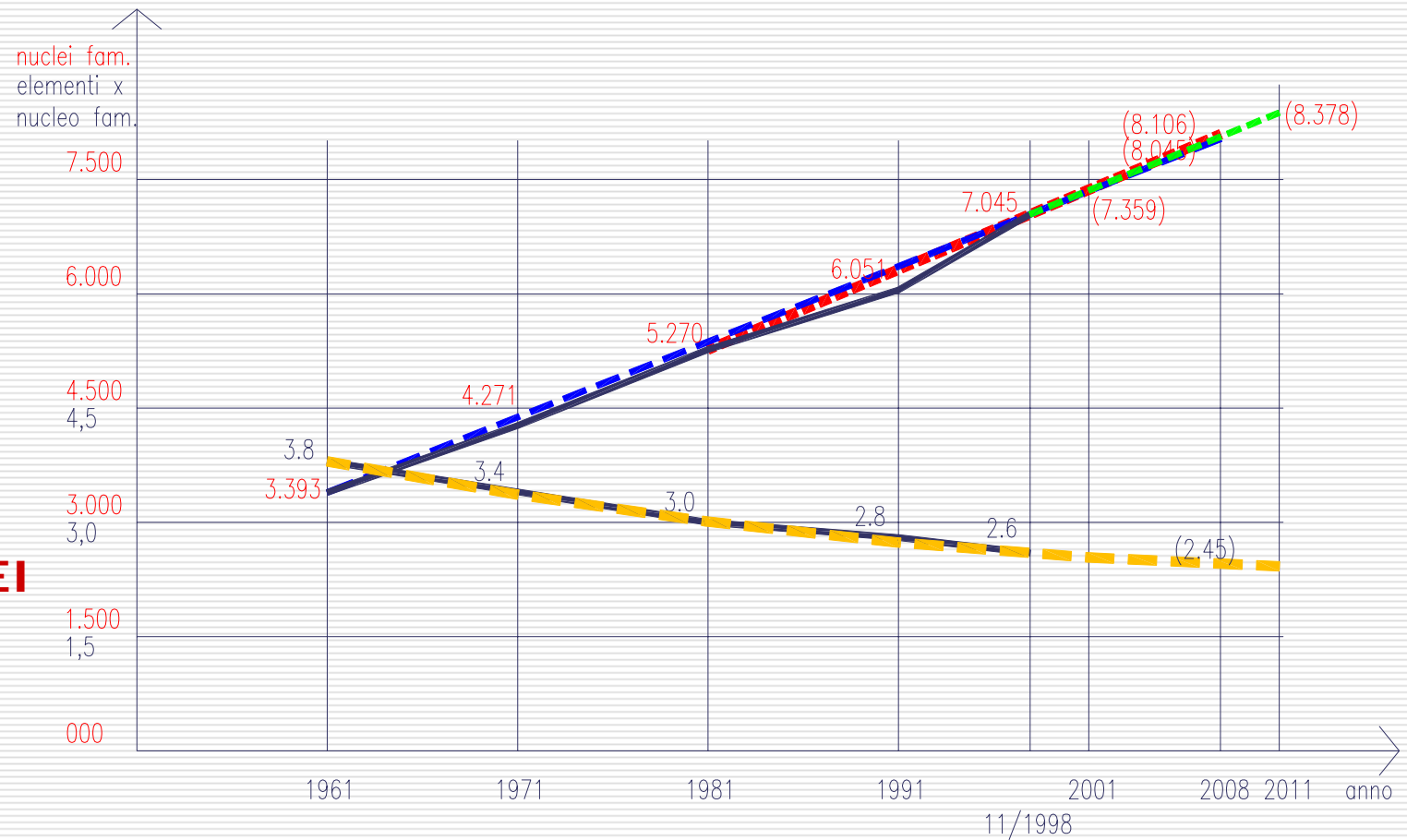


proiezione della crescita demografica ipotizzata dal P.S. come media tra quella degli ultimi 10 anni e quella calcolata dal 1961

# L'ANALISI DEMOGRAFICA DEL P.S.

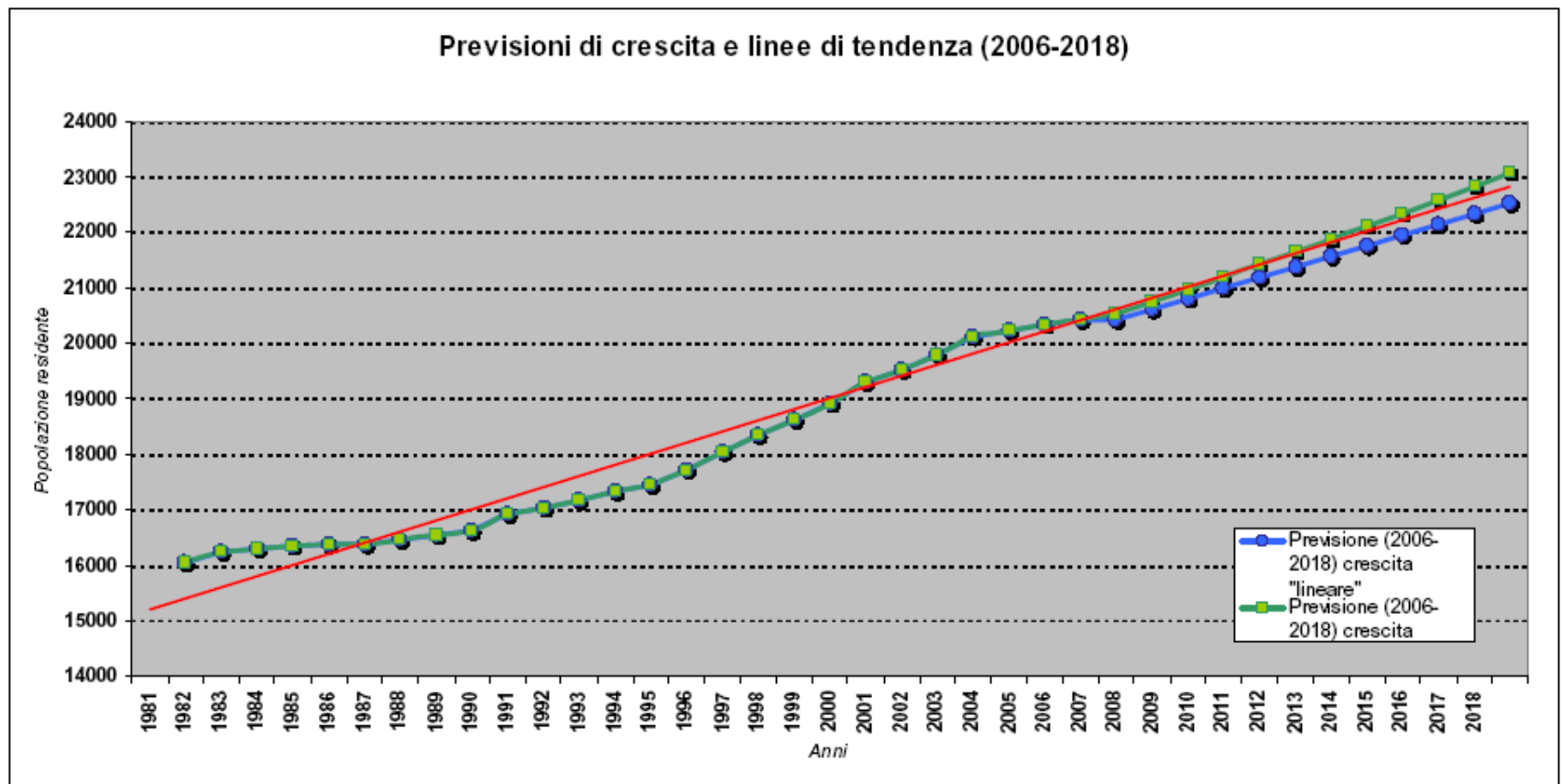
## NUCLEI FAMILIARI

**DIMENSIONE  
MEDIA REALE DEI  
NUCLEI  
FAMILIARI AL  
2.006: 2,45 ab.**



**Al 2018 la popolazione stimata  
massima è pari ad oltre 23.000  
abitanti**

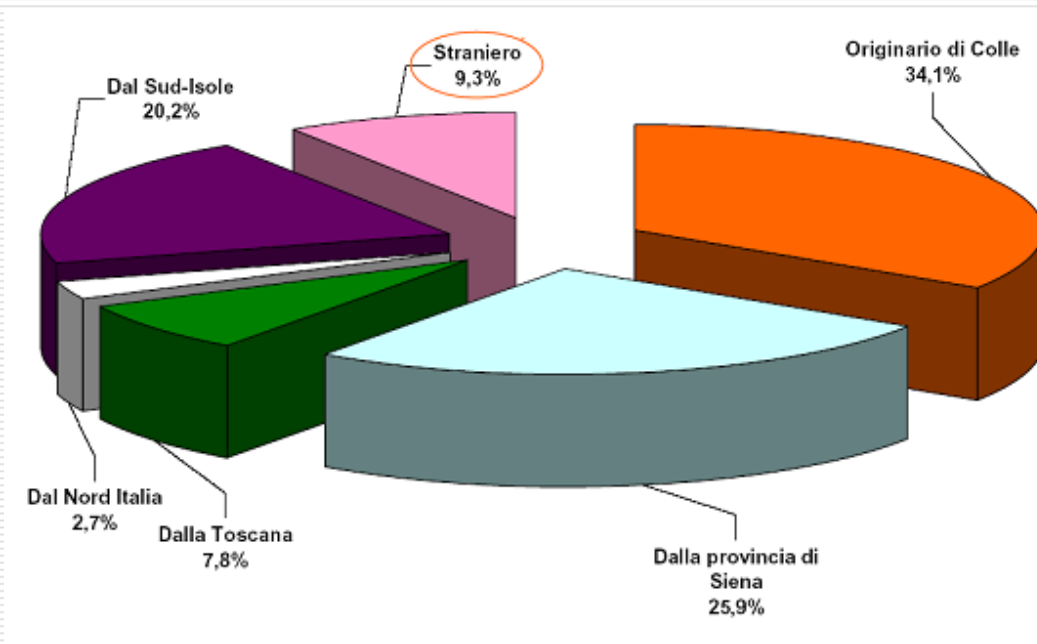
## L'ANALISI DEMOGRAFICA



## L'ANALISI DEMOGRAFICA

## ORIGINE DELLA POPOLAZIONE

- solo il 34% è originario di Colle
- il 30% proviene dal sud Italia o dall'estero: tra questi il 2.9% è di origine comunitaria, il 6.4% extracomunitaria
- oltre il 30% proviene dalla provincia di Siena, o più in generale, dalla Toscana
- il 2,7% dal nord Italia



## L'ANALISI DEMOGRAFICA

## SINTESI E CONSIDERAZIONI

- 1) L'analisi statica e dinamica degli indici demografici di **Colle negli ultimi 36 anni costituisce un caso unico** sia in ambito provinciale che al confronto con altre città toscane tra 15.000 e 20.000 abitanti.
- 2) La crescita registrata indica un saldo positivo di **35 punti % rispetto al 1981**
- 3) Il periodo di massima crescita è **tra 1991 e 2001** in controtendenza rispetto alla riduzione di popolazione della provincia e nei centri di media dimensione della Toscana
- 4) Cause: minor tasso di mortalità e proficuo tasso di natalità; la crescita corrisponde solo in parte all'afflusso di immigrati stranieri che dopo la sanatoria del 2003 risultano quasi 1.500 (7,4% - non molto dissimile a quello provinciale che è 6,5%)
- 5) Significativa la presenza della componente giovanile (<14 anni)
- 6) Positivo il consolidamento della tendenza al sovradimensionamento della popolazione giovanile che costituirà, nel 2016, l'11,5% della provincia a fronte di un peso complessivo della popolazione comunale su quella provinciale dell'8,4% (attualmente 6,3%)
- 7) Si assiste ad un rilassamento della elevatissima migrazione dall'Italia che ha caratterizzato Colle negli ultimi 15 anni

## L'ANALISI DEMOGRAFICA

## SINTESI E CONSIDERAZIONI

..... Colle è una città amena e piacevole da viverci, lo riconoscono senza tante difficoltà quanti ci risiedono; tuttavia è un luogo **con più abitanti che cittadini**. E' un luogo di immigrazione, non tanto dall'estero come pensano i colligiani quanto da molte terre diverse. Ogni immigrato è accompagnato da un portato diverso, da storie, ambizioni e nostalgie, ognuna delle quali contribuisce a cambiare la città che li ospita e che al momento fatica a trovare un paradigma condiviso, dove ognuno si riconosca come colligiano. Nel tempo a Colle **è venuto a mancare il luogo dell'incontro** che ogni comunità dovrebbe avere. ....

### LA CASA

Il 92.6% dei cittadini tra 16 e 75 anni abita in case di proprietà

Complessivamente i cittadini proprietari di abitazioni sono il 79% circa

---

## LA SCUOLA

## POPOLAZIONE SCOLASTICA

### POPOLAZIONE SCOLASTICA

SCUOLA	2003/2004	2004/2005	2005/2006	2006/2007	2007/2008	2008/2009
ELEM. SALVETTI	342	345	362	374	361	330
ELEM. GRACCIANO	219	210	206	213	229	232
ELEM. CAMPIGLIA	102	103	102	104	103	97
ELEM. S. ANDREA	246	238	237	239	248	244
MAT. MAREMMANA VECCHIA	169	183	177	181	138	158
MAT. GRACCIANO	132	138	138	160	177	190
MAT. P.ZA DUOMO	104	100	104	103	96	86
MAT. BORGATELLO	53	56	54	56	56	56
SCUOLA MEDIA INFERIORE	547	556	540	553	588	638
	1914	1929	1920	1983	1996	2031
	0,00%	+0,78%	+0,31%	+3,61%	+4,28%	+6,11%

# I RISULTATI/OBIETTIVI ATTESI



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

**1**

*Dare una risposta di breve-medio periodo all'emergenza abitativa articolata, distinguendo e diversificando la nuova offerta; necessità di ribilanciamento dei carichi urbanistici previsti soprattutto in alcune aree di trasformazione e attuazione a nuove modeste previsioni urbanistiche.*

**2**

*Adeguare l'edilizia scolastica a livelli di fruizione più consoni e, introdurre 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 e dare la possibilità, di procedere ad interventi di ristrutturazione e adeguamento delle vecchie scuole*

**3**

*Fornire l'opportunità di impianto di nuove attività produttive a fronte di una riconversione di aree non più idonee. L'espansione delle previsioni artigianali potrebbe trovare corpo nel completamento di un'area industriale esistente.*

**4**

*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.*

5

*Dare corso alla previsione del Parco Archeologico di Dometeia*

6

*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.*

7

*Adempiere per quanto possibile in attinenza al mutamento del quadro normativo di riferimento in materia di disciplina del paesaggio, attualmente in itinere*

8

*Adeguare la normativa di piano relativa al superamento del rischio idraulico in sinergia con il genio Civile*

---

# Contenuti

---

**1. *Emergenza abitativa***

---

**2. *Turismo***

---

**3. *Servizi scolastici***

---

**4. *Attività produttive***

---

**5. *Parco archeologico***

---

- ✓ ***Il RU ha previsioni di intervento che risultano oggi per lo più attuate***
- ✓ ***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).***

- 
- Il settore turistico ricettivo rappresenta un elemento 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.**
  - Per il futuro si ritiene fin da adesso opportuna la realizzazione di interventi che garantiscano impatti positivi e continuativi sul territorio; in particolare, anche in linea con la strategia assunta a livello regionale, è da orientarsi verso realizzazione di interventi che garantiscano impatti positivi e continuativi sul territorio (anche per effetto dell'indotto che è in grado di produrre sulle attività economiche correlate e sul mercato del lavoro)**
  - All'interno di un quadro generale di assestamento (ossia un processo di razionalizzazione delle attuali previsioni di R.U.), esiste la necessità di implementare l'attuale previsione insediativa per Brentine (UTOE D.4 - scheda norma ATSN16) rimodulandone la tipologia insediativa e verificare l'opportunità di mantenere le attuali destinazioni ricettive su altre aree, quali Fabbrichina e Le Vene, in funzione delle nuove realtà che stanno emergendo.**
-

- 
- Il fabbisogno di edilizia scolastica nel suo complesso risulta nell'attuale situazione fortemente sottodimensionato rispetto ai parametri di legge e qualitativamente inadeguato, vista la dotazione di edifici piuttosto datati (mediamente 30-40 anni di età).***
  - L'introduzione di scuole in alcune zone, sicuramente potrebbe dare luogo a dinamiche di rivitalizzazione 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 sull'istruzione media inferiore.***
-



- Lo sviluppo delle attuali aree a destinazione produttiva si è sviluppato 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., si è già innescata una “pressione” verso riconversioni 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 essere recuperata in un’altra area.***

- Nella località di Dometeia (UTOE D.1.5) esistono i resti di un insediamento etrusco in adiacenza ad un nucleo rurale che è oggetto di restauro.***
- Il progetto di Parco Archeologico (attualmente in corso di realizzazione) prevede la sistemazione dei resti archeologici al fine di poterli rendere fruibili da visitatori 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 implementino 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 interventi da prevedere sugli edifici rurali dislocati nell'area.***