

# Piano Operativo

Relazione illustrativa

Comune di Sovicille



# Piano Operativo

## Relazione illustrativa

ottobre 2017  
con le modifiche introdotte in sede di  
controdeduzione alle osservazioni  
maggio 2020  
e con le modifiche introdotte a seguito  
della Conferenza paesaggistica  
febbraio 2021

**progetto:**

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Giulio Romano

Monica Coletta, con Bianca Borri, per gli aspetti agronomici e paesaggistici

Alberto Tomei, con Nicolò Mantovani, per le indagini geologico-tecniche e sismiche

Claudio Lombardi, per gli studi idraulici

Luca Gentili, con Idp progetti gis s.r.l., per il Sistema Informativo Territoriale

Franco Rocchi, con Ambiente s.p.a., per la Valutazione Ambientale Strategica

Cinzia Benocci e Michela Mazzoni della Stella per la schedatura del patrimonio edilizio esistente

Sindaco: Giuseppe Gugliotti

Responsabile del procedimento: Rossana Pallini

Garante dell'informazione e della partecipazione: Luigi Frallicciardi

# Comune di Sovicille

*Il gruppo di lavoro incaricato del nuovo Piano Operativo e della variante contestuale al Piano Strutturale del Comune di Sovicille è costituito da Roberto Vezzosi (capogruppo), Stefania Rizzotti con Idp studio, Giulio Romano e Monica Coletta con Bianca Borri.*

*Franco Rocchi con Ambiente s.p.a. si occupa della Valutazione Ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza.*

*Le indagini geologico-tecniche e sismiche a supporto del Piano sono curate da Alberto Tomei con Nicolò Mantovani; Claudio Lombardi svolge gli studi idraulici.*

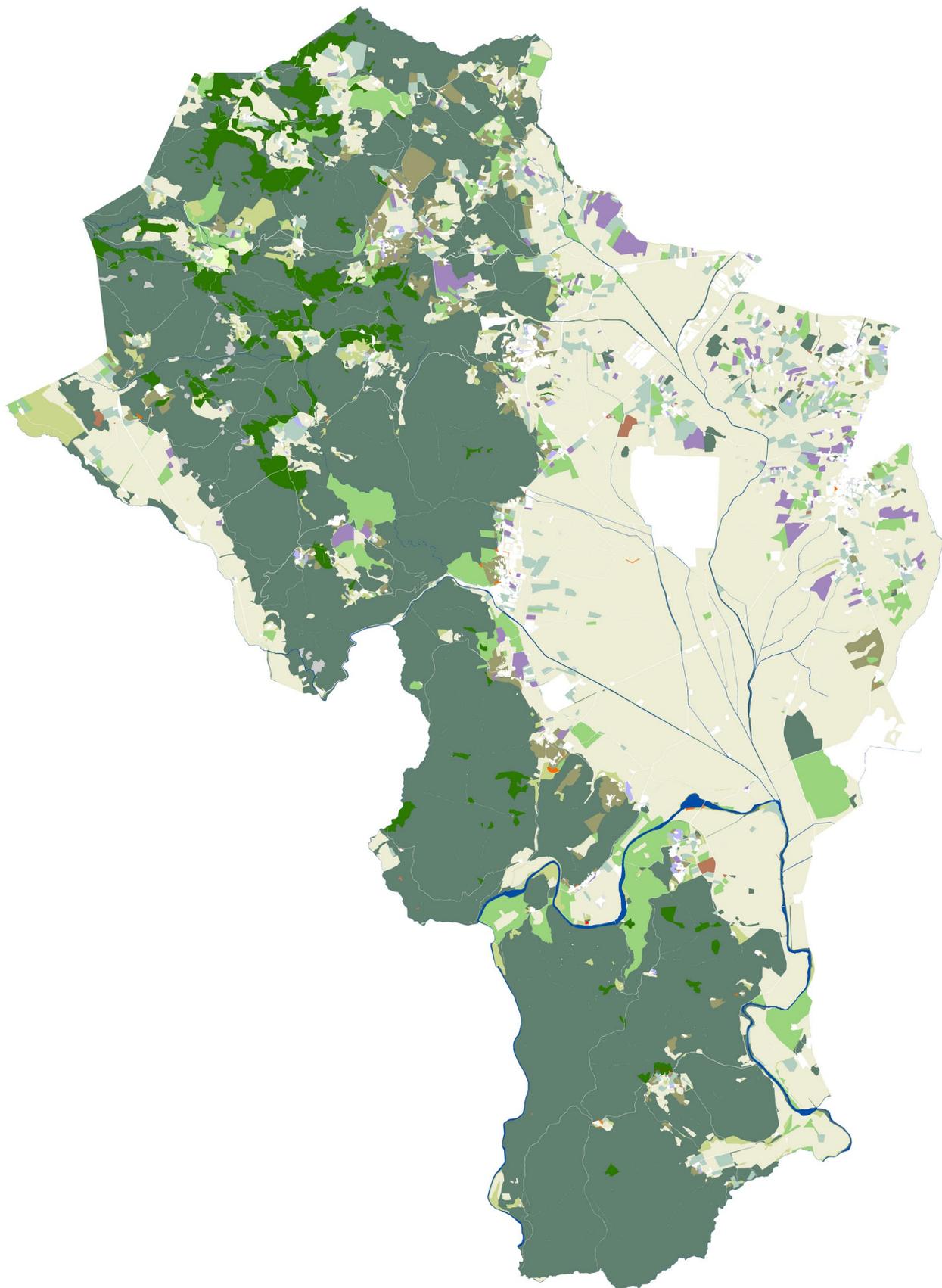
*Il Sistema Informativo è progettato e realizzato da Luca Gentili con Idp progetti gis s.r.l., che cura anche il Portale web del S.I.T.*

*Cinzia Benocci e Michela Mazzoni della Stella hanno effettuato la schedatura del patrimonio edilizio esistente, con il coordinamento del gruppo di lavoro.*

*Il lavoro è svolto in stretta collaborazione con il responsabile del Comune, Rossana Pallini, e l'Ufficio Tecnico - U.O. Edilizia, Urbanistica, Lavori Pubblici con Michela Rubegni ed Elena Raveggi.*

## Sommario

Premessa .....	4
La variante al Piano Strutturale .....	6
La costruzione del Piano Operativo .....	19
Richieste e contributi .....	20
Il Portale web del Piano Operativo .....	20
La schedatura del patrimonio edilizio esistente .....	22
Il progetto .....	26
Dimensionamento .....	27
Discipline generali .....	32
Gestione degli insediamenti esistenti .....	33
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio .....	38



## Premessa

Dall'adozione del Piano Strutturale di Sovicille (avvenuta con D.C.C. n. 3 del 20/02/2008) ad oggi lo scenario di riferimento per l'attività di pianificazione territoriale è sostanzialmente mutato. Sono mutati i riferimenti legislativi e sono mutati i piani sovraordinati a cui fare riferimento, ma ancor di più in una fase segnata dagli ultimi anni di crisi economica globale e dalle molte incertezze sulle prospettive di futuro, anche a livello locale, è cambiato il clima entro cui opera il piano comunale.

Il Comune di Sovicille aveva già intrapreso il percorso di formazione del suo primo Regolamento Urbanistico (così si chiamava fino alla L.R. n. 1/2005 il Piano Operativo) quando, nel 2014, la Regione Toscana ha approvato la nuova legge regionale sul Governo del territorio, la n. 65. Di lì a poco la Regione Toscana ha definitivamente approvato il PIT con valenza di Piano Paesaggistico Regionale, nel marzo 2015. Anche il processo di formazione del Piano Strutturale è maturato durante il passaggio dalla legge regionale n. 5 del 1995, alla legge n. 1 del 2005, tuttavia, proprio per il rigore con cui fu concepito, ha sviluppato contenuti che mantengono un elevato grado di corrispondenza con quelli definiti dalla nuova legge e dal nuovo piano regionali. Statuto del territorio, invarianti strutturali e la stessa perimetrazione degli ambiti urbanizzati come UTOE, hanno evidenti corrispondenze con quanto definito dalla L.R. 65. Non è stato quindi difficile assumere in via transitoria come "territorio urbanizzato" le aree incluse nelle UTOE, che nel piano corrispondono ai centri urbani principali di Sovicille, Volte Basse, Pian dei Mori, La Macchia, Rosia, Torri-Bellaria, San Rocco a Pilli e Carpineto. Qualche contraddizione emerge semmai se esaminiamo le aree dell'aeroporto di Ampugnano o della tenuta di Bagnaia, che il PS aveva individuato come UTOE in una accezione ben diversa da quella attribuita dalla nuova legge al territorio urbanizzato.

Occorre ora considerare che sia la nuova legge n. 65 che il nuovo PIT/PPR definiscono un quadro di riferimento completamente nuovo, che sottende ad una articolazione non solo scalare, ma più chiaramente gerarchica degli strumenti urbanistici e territoriali toscani. Non che con la precedente legge 1 del 2005 gli strumenti non fossero tra di loro differenziati per importanza (PIT e PTC erano, rispetto al piano comunale, comunque strumenti sovraordinati), ma senz'altro viene meno il principio di sussidiarietà che la vecchia legge perseguiva. Lo stesso PIT/PPR, che ha anticipato nell'adozione la nuova legge urbanistica regionale, alla quale è fortemente integrato, costituisce l'espressione più evidente, per sua stessa natura, di una peculiare tipologia di pianificazione sovracomunale, alla quale vengono conferiti effetti straordinari ed eccezionali, quali la cogenza per tutti gli strumenti di pianificazione urbanistica, l'immediata e diretta prevalenza e l'immediata prescrittività. Così nel nuovo contesto legislativo toscano da un lato la conformazione definitiva al PIT/PPR del Piano Operativo comunale passa dalla conferenza con il Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo (MiBACT) e la Regione, dall'altro, come indicato dal comma 5 dell'art. 4 della nuova legge n. 65/2014, eventuali impegni di suolo – comunque non residenziali – esterni al perimetro del territorio urbanizzato (le UTOE per Sovicille) sono consentiti solo se assentiti dalla Conferenza di Copianificazione.

Con queste premesse, questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo ed i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il carattere "direttamente conformativo" che il piano ha. Alle sue spalle stanno gli indirizzi elaborati dalla Giunta e dallo stesso Consiglio Comunale, con i contributi che dagli organi istituzionali e dai cittadini sono pervenuti, lungo il corso di un lavoro che non è mai stato concepito "in separata sede", ma che ha tentato quanto più possibile di calarsi nella realtà dei luoghi, senza bisogno di evitare interferenze, ma anzi, cercando di cogliere con i sopralluoghi, gli incontri, le discussioni, i confronti e talvolta anche gli scontri, le pratiche ed i comportamenti sociali di questo territorio. Il lavoro è stato così guidato da *"l'idea che agiscano nei comportamenti individuali e collettivi, negli sguardi che deponiamo sul mondo, nei discorsi tramite i quali ne parliamo, nelle azioni mediante le quali cerchiamo di modificarlo, elementi di inerzia grazie ai quali ciò che ci circonda ci appare dotato di senso"*<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> C. Bianchetti (a cura di) Bernardo Secchi, *Tre piani La Spezia Ascoli Bergamo*, Milano, Franco Angeli 1984

Sempre più spesso i processi decisionali sono accompagnati da percorsi assistiti da facilitatori, interpreti e mediatori. Il progetto urbanistico, tuttavia, deve interpretare i caratteri di un modello di sviluppo da un particolare punto di vista, dotato di una sua irrinunciabile specificità che inizia con l'impegno e la precisione di un "lavoro minuto". Il progetto urbanistico deve infatti produrre esattezza, solo così può fare i conti con i comportamenti sociali ed il loro limiti di compatibilità e di sostenibilità.

## La variante al Piano Strutturale

Nonostante i significativi cambiamenti intervenuti nel quadro legislativo e pianificatorio di riferimento, visti in premessa, il Piano Strutturale di Sovicille mantiene un buon livello di coerenza con i nuovi strumenti di governo del territorio di Provincia e Regione.

Il linguaggio e la rigorosa distinzione tra parte statutaria e parte strategica del Piano Strutturale di Sovicille trovano riscontro anche nel nuovo PTCP di Siena, mentre gli stessi contenuti dello statuto del territorio fanno del Piano Strutturale di Sovicille uno strumento già in linea con molte delle indicazioni provenienti dal nuovo PIT avente valore di piano paesaggistico.

Del resto proprio il paesaggio è per il PS di Sovicille l'elemento di sintesi attraverso cui riconoscere i diversi ambiti territoriali, definiti come subsistemi, che formano l'ossatura del piano. La divisione del territorio comunale infatti *"corrisponde ad un'idea geografica e a quadri ambientali organici distinti per caratteri storici, naturali e morfologici"*, si legge dalla Relazione di sintesi illustrativa, al punto 6.1 L'articolazione territoriale.

Le indicazioni di governo, che rientrano nella strategia dello sviluppo, sono individuate per sistema territoriale (Sistema Territoriale Locale della val di Merse, per il PTC 2000), quando si riferiscono all'intero territorio comunale, e suddivise per subsistemi, quando si riferiscono a più specifici ambiti territoriali e ad aree con particolari caratteristiche. All'interno dei subsistemi si riconoscono poi le invarianti strutturali e le UTOE, intese come limiti delle aree urbane e "urbanizzabili".

Le quantità massime ammesse dal PS in ambito urbano sono collocate all'interno di un perimetro, chiamato nel Piano Strutturale *"limite urbano/limite dell'UTOE"*, che delimita le principali aree già urbanizzate e urbanizzabili:

*"Il concetto di limite urbano quindi si collega direttamente all'individuazione del dimensionamento e delle UTOE. Lo stretto legame serve per determinare un più chiaro controllo delle trasformazioni collegando un dato astratto di tipo dimensionale ad un determinato spazio fisico, sia pure stabilito con una certa genericità rispetto alla puntuale individuazione dei lotti d'intervento, che sarà poi il compito del Regolamento Urbanistico"* (dalla Relazione di sintesi del PS).

All'esterno di quel perimetro sono dimensionati solo modesti completamenti, che possono essere necessari nell'ambito dei borghi sparsi, mentre un discorso a parte merita il dimensionamento del recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto, riferito ai subsistemi:

*"Le previsioni collegate ai diversi ambienti presenti nel comune sono state organizzate secondo le quattro unità di paesaggio/subsistemi, nei quali è suddiviso il territorio comunale: Montagnola, Pianura storica, Poggi orientali, Val di Merse"* (dalla Relazione di sintesi del PS).

Il Piano Strutturale di Sovicille, nella sua versione adottata, ha individuato il dimensionamento solo in forma aggregata (non articolato secondo specifiche funzioni, come indicato dal Regolamento regionale, che è entrato in vigore successivamente alla sua adozione) e riferita a tre "ambiti": le UTOE (centri abitati e relativi intorni "urbanizzabili"), borghi e nuclei storici, territorio rurale; il dato è ulteriormente dettagliato per singola UTOE, con l'indicazione delle quantità confermate dal previgente PRG.

Inoltre il PS stabilisce esplicitamente che non concorrono al dimensionamento gli *"interventi di minima entità"*, cioè quelli che rientrano nelle normali dinamiche evolutive del patrimonio edilizio esistente ed in particolare le addizioni che non configurano nuovi organismi edilizi (erano le "addizioni funzionali" della vecchia legge 1/2005). Sono fra l'altro esclusi dal dimensionamento (v. art. 4 *Salvaguardie* del PS) gli *"Ambiti edificati di recente espansione prevalentemente residenziale soggetti ad integrazione, completamento e riqualificazione ambientale"* (art. 24 del PRG), all'interno dei quali sono comunque ammessi anche gli interventi di nuova edificazione.

Per il territorio aperto poi, ed è il punto più delicato, il PS stabilisce delle quantità massime ammissibili per il recupero e per le eventuali trasformazioni ammissibili (ristrutturazione urbanistica), basandosi sulle stime di consistenza e qualità del patrimonio edilizio esistente allora effettuate ed orientandosi verso obiettivi di contenimento delle potenzialità di riuso, in considerazione delle criticità di gestione e di sostenibilità conseguenti alla dispersione del

carico urbanistico. Ciò significa che pur perseguendo obiettivi generali di sostegno al recupero del patrimonio edilizio esistente, si è al contempo inserito dei limiti a tale recupero che, come vedremo meglio nel seguito, si sono rivelati da un lato troppo stretti e dall'altro non in grado di garantire completamente la tutela del valore di tale patrimonio.

Infatti, facendo riferimento alla domanda potenziale determinata dalla popolazione residente, il Piano Strutturale persegue senz'altro l'importante obiettivo, coerente anche con gli strumenti di Regione e Provincia, di fermare la crescita espansiva dei centri urbani, spesso determinata da dinamiche del tutto esterne ai fabbisogni reali del territorio, ma rischia anche di non consentire quanto auspicato, ovvero il recupero dell'ingente - per quantità e qualità - patrimonio edilizio esistente nel territorio aperto (a questo proposito si vedano i volumi delle Schede dettagliate del Rilievo del patrimonio edilizio esistente, che illustrano in modo efficace gli straordinari valori ambientali e architettonici presenti nell'edilizia storica di Sovicille).

La domanda potenziale, espressa attraverso le analisi socio-economiche che fanno riferimento alla popolazione residente, viene definita principalmente attraverso il fabbisogno di "nuovi alloggi". Il dimensionamento residenziale del Piano Strutturale fa così riferimento alle categorie di intervento corrispondenti ai completamenti all'interno dei tessuti esistenti (con le eccezioni precedentemente citate), alla ristrutturazione urbanistica ed alla nuova edificazione, sempre in ambito urbano, entro il limite delle UTOE (comunque escludendo i *modesti completamenti* effettuabili nell'ambito dei borghi sparsi, come prima accennato). Va anche rilevato che la ristrutturazione urbanistica viene comunque dimensionata anche fuori dalle UTOE.

Il PS definisce il proprio dimensionamento stimando la crescita della popolazione sulla base delle tendenze registrate negli ultimi anni, anche in riferimento ad un territorio più esteso. Evidente che, per quanto corretto, un tale riferimento, se esclusivo, finisce per non considerare una molteplicità di aspetti, dai domiciliati non residenti e più in generale dai fenomeni di mobilità urbana e territoriale, dai ricongiungimenti, al fenomeno delle seconde case e dello stesso mutare del costume e più ancora del quadro socio-economico, in questi anni di forte crisi. Inoltre, ed è questo il fatto più significativo, ai nuovi abitanti si fanno corrispondere solo le nuove superfici, non considerando quelli che possono essere gli apporti derivanti dal recupero del patrimonio edilizio esistente, peraltro non solo a scopo residenziale.

Alle quantità, tradizionalmente espresse nel rapporto tra i metri cubi e gli abitanti (mc/ab), poi trasformate in SUL, coerentemente al Regolamento regionale 5/R, corrispondono gli abitanti insediabili, che risultano del tutto in linea con le dinamiche riscontrate e con la volontà di garantire un ragionevole equilibrio tra dotazioni pubbliche e popolazione insediata.

Se valutato limitatamente agli ambiti urbani, il dimensionamento del PS ha mantenuto una sua coerenza, anche a seguito delle attività di monitoraggio svolte dopo la sua approvazione, che hanno sostanzialmente confermato le analisi delle dinamiche che erano state alla base della sua costruzione, oltre che per aver agito - attraverso la definizione del "limite" - anticipando criteri che nei successivi anni sono entrati a far parte del repertorio tecnico dei nuovi strumenti di Regione e Provincia e fatti propri dalla stessa legge 65/2014.

L'impostazione complessiva del dimensionamento però è figlia delle condizioni in cui si operava all'atto dell'adozione del PS, che solo a seguito della pubblicazione e delle osservazioni ha potuto recepire le indicazioni del Regolamento di attuazione del Titolo IV della L.R. n. 1/2005, il 5/R, del febbraio del 2010 (proprio a seguito di una osservazione della Regione Toscana sulla quale più avanti torneremo).

Ciò ha probabilmente fatto sì che nel territorio aperto non si siano debitamente valutati gli interventi di recupero con cambio d'uso da quello agricolo, finendo per determinare evidenti contraddizioni tra le strategie del Piano (la strategia del PS si fonda sul limitare il consumo di suolo, anche con il miglioramento, l'ampliamento e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente) ed il limitato dimensionamento riferito ai subsistemi territoriali per il territorio aperto.

La strategia del PS, nel territorio aperto, si articola infatti su tre aspetti fondamentali (paragrafo 7.3 della Relazione illustrativa del PS):

- *il recupero degli edifici e dei casolari di valore storico-ambientale, che rappresentano un patrimonio collettivo di valori civili e culturali. Un patrimonio che non deve andare perso con interventi pesanti di ristrutturazione e*

*sostituzione edilizia. Il recupero deve avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici, con regole di intervento poco rigide ma efficaci e di sistemi di finanziamento che sostengano una tendenza al riuso ormai in atto.*

- *il recupero e il riuso dei borghi e dei centri storici con norme efficaci nella tutela e che mantengano effettivamente i valori presenti, ma siano meno rigide e più rispondenti alle esigenze dei cittadini e delle attività, con sistemi di finanziamento o un regime differenziato di tassazione (ICI, Tarsu) per il restauro e la ristrutturazione degli edifici. Gli interventi dei privati si devono accompagnare alla realizzazione delle opere e degli interventi pubblici capaci di rivitalizzare e migliorare le attrezzature e gli spazi pubblici.*
- *gli interventi di miglioramento del patrimonio edilizio recente con l'ampliamento, la sopraelevazione e l'adeguamento funzionale degli alloggi. In questo modo si risponde alle specifiche domande delle famiglie (la stanza in più, l'appartamento per il figlio che si rende più indipendente, lo spazio per gli anziani che devono essere vicini ma indipendenti), alle capacità di spesa e alle particolari esigenze che emergono dal tessuto sociale nel modo più adeguato e con un limitato consumo di suolo.*

La contraddizione, come abbiamo già visto, è senz'altro determinata dall'aver condotto gli studi per il Piano prima del Regolamento regionale 5/R, fatto questo che non ha consentito di valutare adeguatamente il dimensionamento delle superfici recuperabili nel territorio aperto, e quindi solo dopo le osservazioni aver dovuto, "a posteriori", stimare (sottovalutandole) le quantità recuperabili, limitandone anche le destinazioni d'uso ammissibili.

Deve essere comunque rilevato che questo fatto non costituisce una particolare prerogativa solo del PS di Sovicille, ma piuttosto riguarda molti di quei piani che, concepiti in buona parte prima dell'entrata in vigore dei regolamenti attuativi della L.R. n. 1/2005, o comunque nella loro primissima fase di applicazione, hanno agito con un'ampia variabilità di criteri per il loro dimensionamento. Solo dopo qualche tempo ed a partire dal 2010 i criteri per il dimensionamento dei Piani Strutturali hanno trovato una più stabile applicazione, anche da parte della stessa Regione Toscana, fino alla relativamente recente circolare sul *Monitoraggio degli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica ai sensi dell'art. 13 della legge regionale 1/2005*.

Il Piano di Sovicille, se esaminato più nello specifico, attraverso analisi incrociate tra le Norme e i documenti relativi alle osservazioni, contiene altri elementi di indeterminatezza, in particolare intorno alle quantità considerate dal dimensionamento.

Solo in fase di controdeduzione alle osservazioni, proprio a seguito di quanto osservato dalla Regione Toscana, si è provveduto ad allegare alle norme delle tabelle nelle quali il dimensionamento è esplicitato per tutti i subsistemi, oltre che per ciascuna UTOE, attribuendo quindi alle varie parti del territorio quote differenziate delle quantità previste, in particolare, per gli interventi di cambio d'uso nel territorio aperto.

Allo stesso tempo però non è stato effettuato il monitoraggio degli interventi realizzati e/o in corso che, essendo il dimensionamento "datato all'esecutività della delibera di avvio del procedimento" del PS (2005), avrebbe fornito utili elementi di valutazione soprattutto per l'andamento delle attività di recupero in campagna: si sarebbe infatti così rilevato che – nonostante l'acuirsi della crisi – si era mantenuto comunque un trend positivo proprio nel recupero edilizio nel territorio aperto. Come vedremo più avanti, non avendo effettuato il monitoraggio a partire dal 2005, non si ritenne allora, all'approvazione, che fosse necessario riconsiderare il dimensionamento previsto, né prima, all'avvio, si ritenne opportuno introdurre una norma di salvaguardia che permettesse di "controllare" la situazione in attesa dell'operatività del Regolamento Urbanistico, ora Piano Operativo.

I tempi di approvazione del Piano Strutturale sono stati fra l'altro molto più lunghi del previsto, anche in conseguenza delle modifiche normative e delle nuove disposizioni via via introdotte dalla Regione Toscana, tanto che si è determinato un protrarsi del periodo di "interregno" a quasi un decennio tra avvio del PS e prossima adozione del RU, cioè più o meno quanto si ritiene possa essere la durata "fisiologica" di un Piano Regolatore.

Oggi, avendo a disposizione una disamina puntuale degli interventi realizzati dal 2005 ed un quadro più preciso delle potenzialità in gioco (anche grazie a più accurati strumenti di analisi dei dati territoriali), si è potuto riscontrare che, se considerate con i criteri dichiarati, le quantità messe in gioco dal PS sono state "consumate" in quota significativa

almeno per quanto attiene al dimensionamento degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente nel territorio rurale, esterno alle UTOE.

Proviamo dunque ad analizzare le ragioni del determinarsi, proprio nel dimensionamento, di qualche disallineamento. Infatti dalla lettura delle relazioni e delle controdeduzioni alle osservazioni è possibile individuare il percorso seguito dal Piano Strutturale di Sovicille per la definizione del dimensionamento.

Come già detto, all'interno delle discipline, all'art. 4, punto 4, delle salvaguardie del piano, il PS specifica che *"il dimensionamento del Piano Strutturale, datato all'esecutività della delibera di avvio del procedimento, non include gli "Ambiti edificati di recente espansione prevalentemente residenziale soggetti ad integrazione, completamento e riqualificazione ambientale" di cui al PRG vigente, per i quali si applicano i precedenti commi 1, 2 e 3"*, escludendo di fatto dal computo gli interventi di nuova edificazione a completamento dei tessuti esistenti.

La motivazione data alla Regione Toscana che chiedeva la loro inclusione è che questi:

*"Sono interventi che non presentano carattere strategico, in quanto si inseriscono in contesti recentemente urbanizzati, e per i quali si può fare riferimento ad una scala attuativa, soggetta alle variabili determinate dai rapporti a carattere privatistico.*

*Il piano regolatore vigente non è stato progettato seguendo la tradizionale suddivisione in zone a carattere funzionale definite dal D.M. 1444/1968. Questo aspetto non ha consentito la realizzazione nel tempo di un ordinato quadro classificatorio e riepilogativo degli interventi. Tale aspetto, insieme alla morfologia dei suoli, produce l'effetto che aree indicate come edificabili in realtà lo siano con estrema difficoltà, definibile comunque solo con valutazioni che derivano da una progettazione esecutiva".*

L'incertezza o perlomeno la condizione di una certa vaghezza dei criteri di dimensionamento del Piano di Sovicille emerge anche per un altro aspetto che è quello della "linea di partenza" dalla quale si deve determinare il dimensionamento massimo sostenibile.

Il Regolamento regionale, all'art. 5, richiama alcuni criteri che devono essere utilizzati, cosa cioè rientra tra le quantità che devono essere considerate "nuove previsioni". Tra queste stanno, come abbiamo visto in relazione all'osservazione della Regione Toscana, gli interventi previsti dal vigente PRG, non ancora attuati, ma comunque confermati dal procedimento di Valutazione del piano. Il riferimento che deve, per motivi facilmente intuibili, mantenersi costante per tutte le attività di monitoraggio, non può che essere quello della data di adozione dello strumento urbanistico, quello che di fatto rappresenta il primo atto impegnativo da parte del Comune e che come tale condiziona, da lì in poi, anche le attività dei privati.

Emerge così una seconda possibile contraddizione, costituita dall'aver considerato il dimensionamento datato *"all'esecutività della delibera di Avvio del procedimento"* di formazione dello stesso PS. Il far partire infatti la stima delle quantità "spese" come dimensionamento del PS dall'atto di Avvio del procedimento conduce, inevitabilmente, a errori determinati da almeno due fattori.

Il primo è rappresentato dal fatto che, come già detto, l'Avvio non costituisce alcun provvedimento impegnativo, né per l'Amministrazione Comunale, né per gli operatori. Dopo l'Avvio cioè non interviene alcun tipo di salvaguardia, non si dà alcun limite dimensionale agli interventi già previsti dal PRG e tanto meno si può già disporre di valutazioni quantitative e qualitative dello stato dell'ambiente e delle risorse territoriali, che consentano di poter dire che quelle trasformazioni siano coerenti con il nuovo strumento di governo, che è ancora da venire. Il PRG non può mettere in gioco quantità decise da un PS che non ha ancora preso corpo. Gli interventi che si effettuano dopo l'Avvio del procedimento di formazione del PS non sono assolutamente condizionati da questo, né tantomeno gli interventi possono essere considerati alla stregua delle *"previsioni insediative del vigente strumento urbanistico confermate a seguito della valutazione..."*, come indicato dal Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/2005 (che, occorre comunque ribadire, non era ancora vigente all'atto dell'adozione del PS). Insomma appare almeno improprio pensare che le previsioni del PS siano "consumate" da interventi che lo stesso PS non ha potuto valutare e confermare. Come si capisce non si tratta solo degli interventi in itinere, che senz'altro, dopo la stima dei

fabbisogni, il piano deve includere nel proprio dimensionamento, ma addirittura anche di quelli già completati e che teoricamente possono anche aver già prodotto abitanti residenti.

Il secondo fattore che può aver determinato un errore è che durante il processo di costruzione del PS, a partire dall'Avvio, non si è effettuato un monitoraggio sulle pratiche edilizie che abbia consentito di quantificare le superfici che via via venivano realizzate o trasformate e per le quali si sarebbe dovuto tracciare un bilancio all'atto dell'adozione, magari indicando le quantità che dovevano essere sommate alle previsioni del PS (che, come abbiamo visto, avrebbero dovuto a loro volta includere le previsioni non attuate del PRG, ma risultate coerenti con il PS a seguito delle adeguate valutazioni).

A conferma di questo vale la pena di segnalare la controdeduzione che è stata fornita all'osservazione della Regione Toscana, così sintetizzata nelle tabelle relative:

*"E' opportuno produrre una tabella dettagliata e riassuntiva relativa al dimensionamento dei Subsistemi e delle UTOE nel rispetto del Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della LR 1/05, art. 5 "Quantificazione delle dimensioni massime sostenibili" e art. 7 "Articolazioni e parametri per il dimensionamento", esplicitando in tale tabella quantitativamente le previsioni insediative dello strumento urbanistico vigente che sono state confermate e già richiamate dalla tabella finale allegata alla Relazione di sintesi "Valutazione degli interventi non attuati o non concessionati al 30 settembre 2007". Questo ci conferma, certo solo implicitamente, che il Piano Strutturale debba monitorare la propria attuazione a partire dalla data della sua adozione. Come si legge dalla richiesta della Regione infatti non si fa certo riferimento agli interventi precedenti al 30 settembre, tanto che nella risposta alla richiesta si chiarisce che: "A questo proposito si evidenzia, in merito alla richiesta di dimensionare gli interventi previsti nella Tabella Valutazione degli interventi non attuati o non concessionati al 30 settembre 2007, che tutti gli interventi valutati positivamente sono compresi nel dimensionamento ed evidenziati nella tabella generale in rosso come confermati dal vigente PRG".*

Quindi corretto è stato senz'altro l'aver dimensionato ed evidenziato gli interventi del PRG non attuati e da allora ricompresi nel dimensionamento del PS, avendoli valutati positivamente, ma occorre rilevare che nessun riferimento è stato fornito per gli interventi che a partire dall'Avvio erano stati attuati o concessionati al 30 settembre 2007 e che, se stimati, avrebbero dovuto essere sommati agli altri (magari evidenziandoli nella stessa tabella).

La stessa considerazione può essere estesa più precisamente per il dimensionamento degli interventi ammessi nel territorio rurale. La Regione ritiene che *"in tale tabella dovrebbe essere definito il dimensionamento degli interventi previsti nel territorio rurale anche in considerazione dell'art. 45 comma 5 della LR 1/05 "Gli edifici che mutano la destinazione d'uso agricola sono computati ai fini del dimensionamento degli strumenti della pianificazione territoriale e degli atti di governo del territorio"*.

Nella risposta si descrive quindi come è stato determinato il dimensionamento nel territorio rurale:

*"L'attenta lettura dell'articolo 20 delle Norme tecniche evidenzia che la trasformazione degli edifici agricoli, tramite ristrutturazione urbanistica, in residenziali è stata valutata e dimensionata. Il dimensionamento è determinato sulla base degli studi effettuati nell'ambito della formazione del Quadro conoscitivo, che si ritrovano in sintesi al capitolo 14 della Relazione.*

*Dalla relazione si può ricavare che, sulla base delle indagini conoscitive e dei rilievi svolti, i manufatti agricoli presenti sul territorio considerabili a questo scopo utilizzano 60.000 metri quadri di superficie utile lorda, dei quali si è ipotizzata una trasformabilità in residenze per il 15%, pari quindi a 9.000 mq di superficie utile lorda.*

*La percentuale scelta, che ha delimitato la cifra di riferimento per il dimensionamento, è stata fissata con i seguenti criteri:*

- una stima che raggiunge l'equilibrio fra esistente, costi e ricavi delle trasformazioni;
- la valutazione delle quote ipotetiche nel fabbisogno complessivo di residenze;
- la proporzione fra attitudine alla conservazione e spinta alla trasformazione degli immobili esistenti;
- l'armonia nell'inserimento paesaggistico e ambientale".

Va immediatamente rilevato che tra i criteri dichiarati non figura quello che avrebbe dovuto indicare la quantità di superfici rurali che hanno cambiato destinazione d'uso da agricola ad altra destinazione a partire dall'Avvio del procedimento, nel 2005.

Dalla lettura di tutti i documenti del Piano Strutturale si deduce innanzitutto che questo ha valutato con una relativa accuratezza i volumi NON RESIDENZIALI (tra questi si direbbero esclusi anche la residenza rurale e gli edifici con destinazione mista) e RECENTI, nei quali è verosimile che siano compresi anche tutti gli annessi realizzati ai sensi della L.R. n. 64 e non più trasformabili ad altri usi secondo le norme del Piano Strutturale.

Della cifra risultante, limitatamente a quanto classificabile come strutture permanenti e chiuse - cioè escluse tettoie, anche se di grandi dimensioni, e baracche o manufatti precari di vario tipo -, pari ad un volume di 275.000 mc. e cioè a 60.000 mq. di Superficie Coperta, si è deciso di consentire la riconversione (attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica) per una percentuale massima del 15%, cioè 9.000 mq. di SUL.

Una prima notazione da fare è che il Piano sembra evidentemente stimare il 15% da riconvertire (9.000 mq.), senza considerare la quantità di SUL già consumata dall'Avvio del procedimento.

Questa quota del dimensionamento poi è stata spartita in modo quasi omogeneo tra i Sistemi territoriali della Montagnola, della Pianura storica e della Val di Merse, escludendo totalmente l'area dei Poggi orientali.

Decisamente meno documentato e probabilmente meno "scientifico" il calcolo per i cambi d'uso con interventi diretti (previsto solo con interventi di restauro o ristrutturazione edilizia, mentre non pare considerato il caso di cambio d'uso senza opere). Facendo riferimento al testo delle controdeduzioni alle osservazioni ed al cambio d'uso in residenza dei "rustici", si può comunque pensare che si intenda con ciò trattare i soli annessi rurali, escludendo quindi anche in questo caso le residenze rurali.

In ogni caso non si conosce quali oggetti siano stati considerati nel calcolo e meno ancora si sa dei criteri che hanno portato alla scelta della cifra di 10.000 mq. di SUL, mentre per l'attribuzione ai Sistemi territoriali si è scelto semplicemente di dividere in quattro parti uguali la cifra totale (anche in questo caso senza fare nessun riferimento a quanta superficie si fosse consumata a partire dall'Avvio).

Il dimensionamento è un tema particolarmente delicato perché comporta la definizione in termini quantitativi delle previsioni del piano. Una prima considerazione di metodo riguarda le unità di misura con cui si esprime il dimensionamento. Elemento chiave è la quantificazione della Superficie Utile Lorda (SUL), parametro di riferimento per gli interventi sia nuovi che di recupero, come specificamente precisato dalle norme regionali. Di conseguenza la stima dei corrispondenti abitanti teorici assume invece più che altro un ruolo di riferimento per la valutazione delle risorse disponibili e più in generale per la sostenibilità delle scelte del piano. In questo senso la Regione Toscana ha predisposto uno specifico database per monitorare nella maniera più omogenea possibile i piani comunali; le tabelle che lo compongono fanno una ulteriore distinzione tra la SUL prevista/prodotta nell'ambito di interventi di "recupero" e quella prevista/prodotta da interventi che comportano "nuovi impegni di suolo".

Occorre dunque definire con estrema chiarezza quali interventi si ritiene determinino "nuovo impegno di suolo" e quali no, cosa debba essere considerato ai fini del dimensionamento e cosa non incida sullo stesso.

Qualsiasi espansione urbana determina, ovviamente, nuovo impegno di suolo, così come la costruzione di un nuovo edificio su suolo libero, anche se interno all'abitato esistente; ne deriva che entrano nel computo delle superfici del dimensionamento del PS sia quelle derivanti dalle nuove urbanizzazioni (le cosiddette zone C, ai sensi del D.M. 1444) sia le nuove edificazioni interne al perimetro del centro abitato (zone B). Allo stesso modo, seppur compresi in ambiti già urbanizzati, sono da computare nel dimensionamento gli interventi di ristrutturazione urbanistica associati al cambio di destinazione d'uso, così come, alle stesse condizioni, le sostituzioni edilizie. Gli ampliamenti possono comportare un aumento del carico urbanistico laddove determinano l'aumento delle unità immobiliari, ma essendo interventi all'interno di suolo già impegnato non vengono computati nel dimensionamento. Si devono considerare invece quelle derivanti da recupero edilizio o riconversione con cambio di destinazione d'uso degli edifici agricoli nel territorio extraurbano, trasformazioni che determinano senz'altro "nuovo impegno di suolo".

Secondo questi criteri, con la Variante si è dunque provveduto a riformulare i parametri e le quantità del dimensionamento, a partire dall'esame della situazione realmente in atto, effettuando il monitoraggio degli interventi realizzati successivamente all'Avvio e all'adozione del Piano Strutturale, e potendo disporre, attraverso il lavoro di censimento e schedatura esteso all'intero territorio comunale, di un più approfondito quadro della consistenza, delle caratteristiche e dello stato di utilizzo e di conservazione del patrimonio edilizio esistente.

Nel caso dell'UTOE 10 Bagnaia la variante comprende l'attribuzione della totalità delle quantità previste (decurtate della quota già attuata) alla destinazione turistico-ricettiva invece che in parte a turistico-ricettivo in parte a direzionale e servizi, trattandosi comunque di funzioni attinenti nell'"ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica", come nel caso delle strutture a supporto del campo da golf, in coerenza con la variante al PRG recentemente approvata.

Un ulteriore aspetto trattato dalla Variante è quello relativo alle destinazioni d'uso compatibili con il patrimonio edilizio esistente da recuperare, ben sapendo che, proprio per garantire la sostenibilità degli interventi e limitare il carico urbanistico, non tutti gli edifici nel territorio rurale dovranno trasformarsi in residenze, una volta persa la diretta relazione con le attività agricole. Considerando il vasto ed importante patrimonio edilizio del territorio di Sovicille, si può oggi ragionevolmente affermare che anche altre destinazioni d'uso potrebbero sostenere efficacemente il presidio del territorio e valorizzare le risorse presenti, quali ad esempio le attività turistico-ricettive e alcune tipologie di artigianato.

Forme di ospitalità diverse dall'agriturismo, che pure in questi contesti ha nel tempo e giustamente assunto una notevole rilevanza, potrebbero essere in grado di valorizzare, ad esempio, i grandi complessi presenti da recuperare, che con altre funzioni ed in particolare con quella residenziale verrebbero inevitabilmente alterati con interventi frazionati e parziali.

La stessa possibilità di insediamento in campagna di attività artigianali "tradizionalmente" non urbane, comunque legate ai processi produttivi agricoli (riparazioni macchine, maniscalchi, trasformazione prodotti, ecc.), o anche di attività di servizio come quelle degli studi professionali, sempre legati all'agricoltura e al territorio (geologi, agronomi, veterinari, ecc.), possono fornire l'occasione per il recupero di edifici che male si presterebbero a funzioni residenziali, come ad esempio i molti annessi di grande valore testimoniale.

Le nuove destinazioni d'uso previste nel dimensionamento per il recupero nel territorio rurale sono quelle che meno dipendono dalla localizzazione in ambiti urbani e che non necessitano di condizioni di buona accessibilità carrabile, quindi che non determinano flussi significativi di traffico leggero o pesante. Tra queste possono essere annoverate anche attività socio-sanitarie, formative o ricreative, dalle case famiglia a luoghi per la riabilitazione, all'ippoterapia, dalla formazione ad opera dei privati (ambientale, olistica, ecc.) alle attività ricreative legate alle caratteristiche del territorio. Naturalmente in tutti i casi la sostenibilità degli interventi è subordinata alla compatibilità con le strutture edificate, soprattutto laddove queste sono riconosciute come di pregio e per le quali sono prevalenti le esigenze di conservazione, ed alla compatibilità paesaggistica ed ambientale, ivi incluso il rispetto degli elementi caratterizzanti il contesto insediativo.

Infine la Variante modifica le quantità per alcuni casi riferiti invece agli ambiti interni alle UTOE, in primo luogo per correggere il dato relativo alle previsioni del PRG vigente confermate nell'UTOE 4, Volte Basse, per la quale il recente monitoraggio ha evidenziato nel PS una imprecisa quantificazione del Piano di Lottizzazione già convenzionato (tale quantità è ora correttamente indicata come previsione residua da attuare); inoltre sono state escluse le quantità attribuite alla ristrutturazione urbanistica in assenza di cambio d'uso nel caso delle aree produttive di Bellaria, Pian dei Mori e La Macchia.

Occorre anche rendere anche ammissibili nelle UTOE nuove medie superfici di vendita, o con la nuova edificazione oppure con il riuso del patrimonio edilizio esistente, dismesso o sottoutilizzato: il PS assegna 6.000 mq. di SUL alla destinazione commerciale di media superficie attraverso il cambio di destinazione d'uso agricola e questo dato

sembra non proprio in linea né con le strategie dello stesso PS né con i più recenti atti e disposizioni di Provincia e Regione, mentre risulta sicuramente più appropriato potenziare le medie superfici nelle principali frazioni e in aree urbane come quella di Pian dei Mori. Nelle aree urbane si intende infatti introdurre maggiore flessibilità, prevedendo nel cambio d'uso anche funzioni sempre di carattere urbano, compatibili con la residenza o con gli altri usi prevalenti (nelle zone produttive).

Tutto ciò non implica un cambiamento nel quadro previsionale e nelle strategie sulle quali si basa il progetto del PS quanto piuttosto una ricalibrazione delle quantità che tiene conto delle reali risorse e potenzialità presenti sul territorio, dei fenomeni in atto e degli indispensabili margini di flessibilità che uno strumento non immediatamente operativo come il PS deve consentire.

Nel dimensionamento vengono in ogni caso computati tutti gli interventi di completamento dei tessuti esistenti, anche quelli eventualmente a conferma delle potenzialità edificatorie determinate in base agli indici definiti dal PRG vigente, e quelli già convenzionati, entrambi non totalmente compresi dal dimensionamento del PS vigente.

Le nuove tabelle restituiscono il quadro previsionale valido dall'adozione della Variante stessa, aggiornando i dati in modo da tenere conto delle quantità "consumate" dagli interventi già realizzati, redistribuendo le quantità su una gamma di funzioni in parte rinnovata che comprende anche fattispecie attualmente non esplicitamente considerate come le attività commerciali all'ingrosso e depositi, introducendo quote per gli interventi di cambio d'uso nel territorio rurale verosimili rispetto ai dati conoscitivi raccolti con il rilievo (tenendo conto delle differenze tra le varie parti del territorio) e coerenti con gli obiettivi di recupero del patrimonio edilizio esistente; sulla base di questi ultimi sono stati altresì ridotte le potenzialità attribuite al completamento nei borghi e nuclei storici (Ampugnano, Ancaiano, Brenna, Orgia, Simignano, Stigliano, Tegoia, Tonni), esternamente alle UTOE. In fase di controdeduzione alle osservazioni si è provveduto a modificare il dato relativo alle quantità edificatorie attribuite alla nuova edificazione residenziale nella UTOE 8 San Rocco a Pilli, in conseguenza del fatto che un piano di lottizzazione (scheda norma n. 12 del PRG) non è stato attuato totalmente e pertanto le potenzialità non realizzate non vanno computate tra quelle "consumate".

Per quanto concerne gli standard, si è preferito adottare parametri complessivi, riferiti all'intero territorio comunale, piuttosto che articularli per UTOE e definire per ciascuna di esse le quantità totali raggiungibili all'attuazione completa del piano.

Contemporaneamente all'adozione partirà una nuova fase di monitoraggio che corrisponderà in pratica al monitoraggio delle quantità messe in campo per il primo Piano Operativo.

Le altre modifiche apportate al PS, che riguardano esclusivamente il testo normativo, derivano in buona parte dalla necessità di adeguamento al nuovo Piano Territoriale di Coordinamento di Siena (revisione generale approvata a fine 2011) e, per quanto riguarda le indagini geologiche, alle disposizioni del D.P.R.G.R. del 25 ottobre 2011, n. 53/R e al Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA), approvato a marzo del 2016, che sostituisce a tutti gli effetti per ciò che riguarda la pericolosità da alluvione il Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI). Per questi ultimi aspetti si rimanda alle Relazioni che accompagnano gli studi geologico-tecnici.

Si tratta però anche di eliminare quelle disposizioni riferite a localizzazioni specifiche che non sono pertinenti al livello strutturale, considerando anche che il PS non ha valenza conformativa della disciplina dell'uso del suolo e che *"la localizzazione e il dimensionamento delle singole previsioni edificatorie sono affidati in via esclusiva al regolamento urbanistico, al quale il piano strutturale riserva una pluralità di opzioni pianificatorie"*. E, ancora per quanto riguarda previsioni specificamente localizzate, in sede di variante si è ritenuto opportuno riconsiderare l'ipotesi di un nuovo tratto stradale di collegamento diretto con l'aeroporto dalla Provinciale n. 73 Senese Aretina a nord di Rosia, attualmente non da ritenersi opera strategica e prioritaria nel progetto delle infrastrutture per la mobilità, e pertanto il corridoio infrastrutturale individuato in cartografia assume solo valore indicativo e non determina la necessità di misure di salvaguardia.



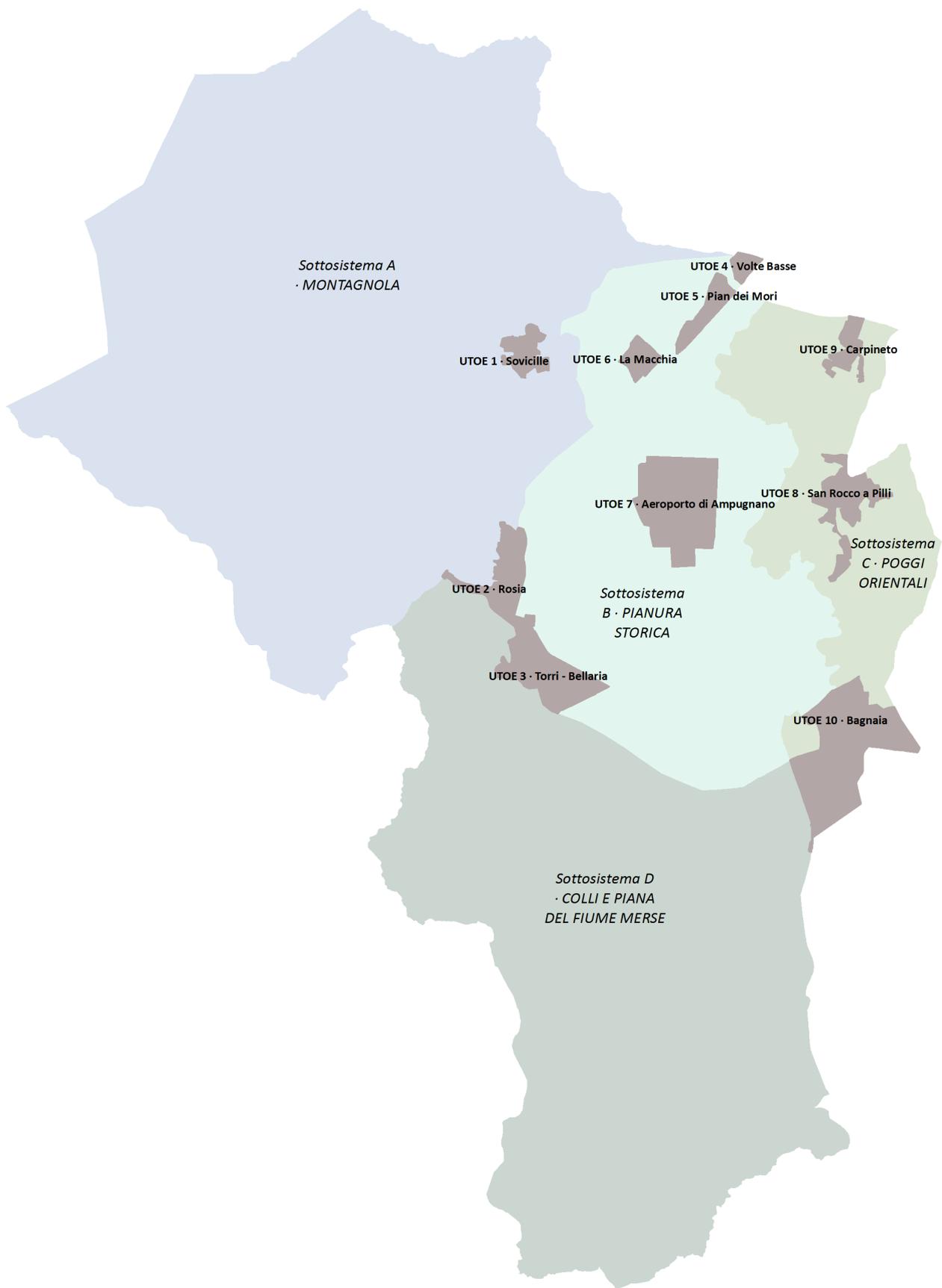
**PREVISIONI PIANO STRUTTURALE 2020**

dimensionamento mq SE	RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso	
	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
	UTOE 1 Sovicille	Nuove aree	3.000							
	Completamento	2.750	550			2.300	400			
	Ristrutturazione Urbanistica		4.000							
		5.750	4.550	0	0	2.300	400	0	0	0
		10.300		0		2.700		0		0
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema A	Completamento		1.700			300		1.300		
	Ristrutturazione Urbanistica					900		1.600		
	Cambio di destin d'uso agricola	5.500				2.500		3.500		
		7.200		0		3.700		6.400		0
<b>subsistema A</b>		<b>17.500</b>		<b>0</b>		<b>6.400</b>		<b>6.400</b>		<b>0</b>
dimensionamento mq SE	RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso	
	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG
UTOE 2 Rosia	Nuove aree	4.000	684							
	Completamento	2.500	1.800							
	Ristrutturazione Urbanistica	3.500	6.000			2.000		2.000		
		10.000	8.484	0	0	2.000	0	2.000	0	0
		18.484		0		2.000		2.000		0
UTOE 3 Bellaria	Nuove aree								127.000	78.651
	Completamento									
	Ristrutturazione Urbanistica									
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0		0		0		0		205.651
UTOE 4 Volte Basse	Nuove aree	800	2.972							
	Completamento	500	500							
	Ristrutturazione Urbanistica									
		1.300	3.472	0	0	0	0	0	0	0
		4.772		0		0		0		0
UTOE 5 Pian dei Mori	Nuove aree									
	Completamento				3.000		8.000			80.224
	Ristrutturazione Urbanistica									
		0	0	0	3.000	0	8.000	0	0	80.224
		0		3.000		8.000		0		80.224
UTOE 6 La Macchia	Nuove aree								15.000	
	Completamento									43.926
	Ristrutturazione Urbanistica									
		0	0	0	0	0	0	0	15.000	43.926
		0		0		0		0		58.926
UTOE 7 Aeroporto di Anagnano	Nuove aree									
	Completamento									
	Ristrutturazione Urbanistica									
		0	0	0	0	0	0	0	0	0
		0		0		0		0		0
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema B	Completamento	560								
	Ristrutturazione Urbanistica					1.000		2.000		
	Cambio di destin d'uso agricola	6.500				2.500		3.000		
		7.060		0		3.500		5.000		0
<b>subsistema B</b>		<b>30.316</b>		<b>3.000</b>		<b>13.500</b>		<b>7.000</b>		<b>344.801</b>



**PREVISIONI PIANO STRUTTURALE 2020**

dimensionamento mq SE	RESIDENZIALE e comm. vicinato		COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso		
	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	nuovo	da PRG	
	UTOE 8 San Rocco a Pilli	Nuove aree	3.000	6.945							
	Completamento	4.500	2.500	1.500		1.500					
	Ristrutturazione Urbanistica	3.000									
		10.500	9.445	1.500	0	1.500	0	0	0	0	0
			19.945		1.500		1.500		0		0
UTOE 9 Carpineto	Nuove aree										
	Completamento	3.500									
	Ristrutturazione Urbanistica										
		3.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
			3.500		0		0		0		0
UTOE 10 Bagnai	Nuove aree								5.350		
	Completamento								767		
	Ristrutturazione Urbanistica										
		0	0	0	0	0	0	0	6.117	0	0
			0		0		0		6.117		0
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema C	Completamento					300					
	Ristrutturazione Urbanistica					1.000		1.000			
	Cambio di destin d'uso agricola		3.500			1.500		2.000			
			3.500			2.800		3.000			0
<b>subsistema C</b>		<b>26.945</b>		<b>1.500</b>		<b>4.300</b>		<b>9.117</b>		<b>0</b>	
dimensionamento mq SE	RESIDENZIALE e comm. vicinato	COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso			
	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG		
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) del subsistema D	Completamento	1.200				300					
	Ristrutturazione Urbanistica					2.500		3.500			
	Cambio di destin d'uso agricola		6.500			2.500		4.000			
			7.700		0	5.300		7.500			0
<b>subsistema D</b>		<b>7.700</b>		<b>0</b>		<b>5.300</b>		<b>7.500</b>		<b>0</b>	
dimensionamento mq SE	RESIDENZIALE e comm. vicinato	COMMERCIALE		DIREZIONALE E SERVIZI		TURISTICO RICETTIVO		PRODUTTIVO e comm. all'ingrosso			
	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG	nuovo da PRG		
UTOE totale	Nuove aree	10.800	10.601	0	0	0	0	0	5.350	142.000	78.651
	Completamento	13.750	5.350	1.500	3.000	3.800	8.400	0	767	0	124.150
	Ristrutturazione Urbanistica	6.500	10.000	0	0	2.000	0	2.000	0	0	0
		31.050	25.951	1.500	3.000	5.800	8.400	2.000	6.117	142.000	202.801
			57.001		4.500		14.200		8.117		344.801
Aree rurali, borghi e nuclei storici (aree esterne alle UTOE) totale	Completamento	1.760	1.700	0	0	900	0	1.300	0	0	0
	Ristrutturazione Urbanistica	0	0	0	0	5.400	0	8.100	0	0	0
	Cambio di destin d'uso agricola		22.000		0	9.000		12.500		0	
			25.460		0	15.300		21.900		0	
<b>totale territorio comunale</b>		<b>82.461</b>		<b>4.500</b>		<b>29.500</b>		<b>30.017</b>		<b>344.801</b>	



*Il territorio urbanizzato (in grigio) con le UTOE e i sottosistemi del Piano Strutturale*

## La costruzione del Piano Operativo

Come sopra richiamato, durante la redazione del nuovo Piano Operativo, che si è prolungata oltre i tempi originariamente previsti dal bando di gara attraverso il quale è stato affidato l'incarico di progetto in conseguenza dell'avvicendamento nell'Amministrazione Comunale, sono intervenute importanti modifiche nel quadro legislativo e negli strumenti di pianificazione sovraordinati che hanno determinato la necessità di ri-orientare in parte il lavoro e di integrarlo per alcuni aspetti, sia dal punto di vista dei contenuti sia dal punto di vista procedurale.

La fase stessa di Avvio del procedimento per la formazione dello strumento operativo non era stata originariamente programmata in quanto, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 1/2005 allora vigente, non prevista nel caso di atti di governo del territorio non comportanti modifiche al Piano Strutturale: la necessità e opportunità di procedere ad una parziale modifica del Piano Strutturale è del resto emersa con chiarezza soltanto in una più avanzata fase di avanzamento dello studio del Piano Operativo. Come già anticipato, ciò ha portato anche a rivedere in alcune parti il Piano Strutturale, che comunque doveva essere adeguato al nuovo PTC di Siena ed alle nuove disposizioni sovraordinate in merito alle indagini geologico-tecniche, oltre che ricalibrato in alcuni aspetti per ricondurli a maggiore coerenza con la stessa legge regionale e il PIT/PPR.

L'Avvio del procedimento è stato approvato a novembre 2014 e successivamente, a primavera del 2015, è stata richiesta la convocazione della Conferenza di copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, per l'esame delle proposte di trasformazione comportanti impegno di suolo non edificato all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato. Il Piano Strutturale di Sovicille considera i Sistemi ambientali come zone ad esclusiva e prevalente funzione agricola che ai sensi dell'art. 224 della nuova legge costituiscono il riferimento per l'individuazione del "territorio urbanizzato": da queste zone sono escluse le parti di territorio che il PS individua come UTOE, i perimetri delle quali pertanto coincidono con quelli del "territorio urbanizzato". Dopo una prima seduta non conclusiva svoltasi il 10/09/2015, la Conferenza si è tenuta in data 05/10/2016 e si è espressa valutando, per gli interventi previsti, la soluzione progettuale migliore tra quelle proposte dall'Amministrazione e già oggetto di esame presso la Commissione Provinciale Beni Storici Architettonici, in quanto interventi ricadenti in aree di pertinenza di Beni Storici Architettonici tutelati dal PTC.

Il primo intervento consiste nella previsione di una pista di atletica leggera, localizzata a San Rocco a Pilli, in prossimità degli impianti sportivi (campo da calcio e palestra) esistenti; si tratta nello specifico di una pista per allenamento alla corsa, in terra battuta, per la quale, vista la presenza degli impianti esistenti, non si prevede alcun ulteriore volume edificato né altre strutture quali tribune, e pertanto le opere consisteranno esclusivamente nella sistemazione del terreno, con il minimo rimodellamento necessario alla funzionalità della pista, insieme alla predisposizione di elementi vegetazionali di ambientazione e di filtro. La soluzione che implica minori movimentazioni di terra e minore impegno di nuovo suolo, essendo più vicina all'area già urbanizzata, pur interessando marginalmente l'ambito di tutela della Villa di Ucciano (Bene Storico Architettonico), è stata ritenuta più rispettosa del contesto paesaggistico oggetto di tutela e conforme a quanto previsto dall'art. 25 comma 5 della L.R. 65/2014.

Il secondo intervento - sempre a San Rocco a Pilli - è costituito da una nuova strada che da sud, in corrispondenza di via di Castello, collega i quartieri residenziali distribuiti ora da via Giovanni da Verrazzano, per alleggerire il traffico cittadino che vede tutti i più recenti insediamenti insistere sulla rotatoria di via Perugini/via Grossetana a nord della frazione. Il tracciato interessa parzialmente l'ambito di pertinenza del Bene Storico-Architettonico della Villa Cavaglioni. Il gruppo di lavoro incaricato del Piano Operativo ha proposto una soluzione che cerca di assecondare, nel suo sviluppo, l'orografia esistente, in un contesto morfologicamente movimentato e complesso, e di interferire meno possibile non tanto con l'ambito di tutela individuato dal PTC di Siena quanto con il bene storico stesso, prevedendo di localizzare l'intersezione tra la nuova strada e la Strada Grossetana il più lontano possibile dalla Villa, in corrispondenza con un incrocio esistente (quello di ingresso all'insediamento di Castello), così da ottenere una maggiore efficienza della rete locale. La Conferenza ha condiviso tale opzione, ritenendola quella che necessita di

minori trasformazioni e di conseguenza di minor impatto paesaggistico non interferendo sulle visuali panoramiche oggetto di tutela.

Il lungo lavoro per il nuovo piano ha inteso inoltre superare le difficoltà fortemente sentite sia dagli operatori e dagli abitanti sia dall'Ufficio Tecnico nell'ordinaria gestione delle pratiche e dovute soprattutto al sovrapporsi di molteplici discipline – a livello comunale e non – di differente natura e prescrittività, non ultime ovviamente le successive misure di salvaguardia intervenute, causando non poche incertezze. Il nuovo Piano dunque, oltre a superare l'impostazione ormai inadeguata del Piano Regolatore Generale, fornisce un sistematico riordino dei riferimenti disciplinari che sarà a breve completato dalla revisione integrale del Regolamento Edilizio.

Successivamente alla controdeduzione alle osservazioni, è completato l'iter procedurale di cui al capo VII, art. 21, della Disciplina del PIT, che, in recepimento dei contenuti espressi dal D.lgs. 42/2004, ed in particolare dall'art. 145, in materia di conformazione e adeguamento degli strumenti di pianificazione ai piani paesaggistici, introduce nell'iter procedurale "standard" degli strumenti di pianificazione la nuova procedura della Conferenza Paesaggistica con lo scopo di attestare formalmente la conformazione o l'adeguamento di uno strumento di pianificazione attraverso valutazioni condotte in forma congiunta con gli organi ministeriali competenti, per le parti di territorio che riguardano beni paesaggistici formalmente riconosciuti ai sensi degli artt. 136 e 142 del D.lgs. 42/2004.

### Richieste e contributi

Durante il percorso di formazione del Piano Operativo sono stati presentati numerosi contributi e richieste da parte dei cittadini. Oltre un centinaio sono state le istanze consegnate in forma cartacea al Comune, spesso ripetute nei tanti incontri di illustrazione di proposte e di problematiche che hanno accompagnato tutto il lavoro di messa a punto del Piano.

Alcune ulteriori segnalazioni sono pervenute attraverso la mappa interattiva dedicata alla partecipazione predisposta all'interno del portale web dedicato al Piano Operativo: si tratta di una Googlemap appositamente predisposta per l'inserimento di proposte/richieste/segnalazioni dove le persone possono individuare la zona di interesse (in positivo o in negativo) e - "cliccandoci" sopra in modo da registrare automaticamente la posizione - inviare un commento in forma anonima, che sarà reso poi consultabile da tutti, una volta superato un semplice e indispensabile vaglio effettuato per evitare interventi non pertinenti o fuori luogo. Le segnalazioni – circa una trentina, quindi poco numerose -, pur essendo generalmente riferite a situazioni ed esigenze specifiche, mettono in luce elementi concreti di interesse più generale, spesso evidenziando le criticità presenti nello strumento urbanistico vigente.

Non sono mancate le occasioni pubbliche di presentazione e dibattito, tra le quali le presentazioni del 7 aprile 2014 e del 5 settembre 2015 e gli incontri pubblici specifici sul Piano Operativo il 18 marzo e del 3 agosto 2016 presso la sede comunale o ancora il seminario pubblico del 25 settembre 2015 (Confronto aperto: Verso la definizione dei nuovi strumenti urbanistici comunali; idee, riflessioni, approfondimenti) a San Rocco a Pilli.

Le tematiche emerse sono state affrontate e discusse con l'Amministrazione, inquadrandole nella più ampia strategia di impostazione ed elaborazione del Piano Operativo - esplicitata nelle successive pagine -.

### Il Portale web del Piano Operativo

Il Portale web dedicato al Piano Operativo, collegato al sito istituzionale del Comune, contiene pagine attraverso le quali è possibile seguire il percorso di formazione del piano e il suo stato di avanzamento, scaricare i documenti via via prodotti e fornire propri contributi, attraverso la mappa interattiva sopra citata, e alcuni primi contenitori tematici riguardanti il territorio quali le mappe di consultazione interattiva della Carta Tecnica Regionale e degli archivi geografici catastali, entrambi direttamente confrontabili con le ortofoto attualmente messe a disposizione

dall'Amministrazione - voli 1954, 1978, 1996, 1998, 2002, 2005, 2007 e 2010 – e con le mappe del Catasto Leopoldino del Progetto CASTORE della Regione Toscana.

Le cartografie catastali sono aggiornate mensilmente dal gruppo di lavoro, rielaborando opportunamente i dati che l'Agenzia delle Entrate fornisce gratuitamente alle Amministrazioni. Questi archivi forniscono utili informazioni anche a livello aggregato, ad esempio per quanto riguarda lo stato "di diritto" degli alloggi presenti nel territorio comunale e la loro distribuzione oppure sull'assetto proprietario dei terreni, con oltre il 67% dei proprietari che possiede fondi di estensione inferiore all'ettaro e quasi il 55% della superficie totale posseduta da soggetti con proprietà di oltre 100 ettari, localizzate non solo nella piana ma diffuse un po' su tutto il territorio comunale.

Le mappe sono consultabili con semplici strumenti di navigazione e di ricerca, stampabili a qualsiasi scala e dotate di strumenti di misurazione lineare o areale; inoltre è possibile visualizzare lo stesso estratto su più mappe (con il comando "vista su..."). Le pagine web e le cartografie interattive sono realizzate su piattaforma Open Source in formato compatibile con tutti i più diffusi browser web, senza bisogno di alcun plug-in aggiuntivo; inoltre viene posta la massima attenzione – non limitatamente a quanto disposto per legge – a tutte le tematiche inerenti l'accessibilità in modo da rendere le informazioni accessibili al maggior numero possibile di utenti, a prescindere dalle disabilità e dalle caratteristiche tecniche dell'hardware in dotazione.

Questa struttura è del tutto analoga a quella che sarà utilizzata per la pubblicazione *webgis* delle cartografie e dei documenti testuali di progetto del Piano Operativo, in occasione della approvazione definitiva.

Oltre alla parte di consultazione pubblica, il Portale comprende una parte con accesso riservato al gruppo di lavoro ed agli utenti autorizzati interni all'Amministrazione – denominata *Virtual office* - in quanto contiene informazioni sensibili quali ad esempio tutti i dati relativi alle proprietà ed alle consistenze di fabbricati e terreni forniti dall'Agenzia delle Entrate. Questo sistema comprende la consultazione delle informazioni relative alla schedatura del patrimonio edilizio esistente, che costituisce non soltanto una base conoscitiva essenziale per la redazione del piano ma anche un prezioso archivio di riferimento per le attività di gestione urbanistica ed edilizia.

**COMUNE DI SOVICILLE** **Sistema Informativo Territoriale**

Mappe del sito | Accessibilità | RSS

cerca nel sito... CERCA

### Sistema Informativo Territoriale del Comune di Sovicille

Benvenuti sul **Sistema Informativo Territoriale** del Comune di Sovicille. Il Portale web che rende disponibili i dati relativi alla gestione del territorio sia agli operatori dell'Amministrazione che a tutti i cittadini, garantendo l'aggiornamento costante dei dati e la possibilità di condividere le informazioni.

È in corso la redazione del **Regolamento Urbanistico / Piano Operativo**: tieniti aggiornato sullo stato dei lavori e partecipa con osservazioni e richieste con la **Mappa della Partecipazione**.

**Regolamento Urbanistico / Piano Operativo**  
scopri le fasi di studio e redazione del primo Regolamento Urbanistico / Piano Operativo  
Mappa della Partecipazione

**Cartografia di Base**  
Carta Tecnica Regionale  
Catasto  
Catasto Generale di Terraferma  
Foto Aeree

accesso utente  
nome utente: \*  
admin  
password: \*  
.....  
ACCEDE

**News**

- 30.12.2014 [Il Regolamento Urbanistico diventa il Piano Operativo](#)  
Sezione: [Regolamento Urbanistico](#)
- 04.09.2013 [Regolamento Urbanistico: la Mappa della Partecipazione](#)  
Sezione: [Regolamento Urbanistico](#)
- 22.08.2013 [Sovicille lavora al primo Regolamento Urbanistico: in corso di avvio le procedure di VAS](#)  
Sezione: [Regolamento Urbanistico](#)

1 di 2 » [Archivio News](#)

**Il Regolamento Urbanistico / Piano Operativo**  
Partecipa alla redazione del nuovo Regolamento Urbanistico / Piano Operativo: naviga la mappa interattiva della Partecipazione, seleziona le aree di interesse e invia i tuoi contributi all'Amministrazione. Una volta vagliate, le segnalazioni saranno pubblicate online sulla stessa mappa interattiva e visibili a tutti i cittadini.

**La Carta Tecnica Regionale (CTR)**  
La Carta Tecnica Regionale rappresenta l'orografia e le dinamiche antropiche del Territorio e include le Foto Aeree del territorio.

**Il Catasto**  
La struttura delle proprietà: una descrizione analitica di tutti i terreni e fabbricati, aggiornata costantemente. Consente di effettuare ricerche per Foglio e Particella catastale e include le Foto Aeree del territorio.

**Catasto Generale di Terraferma Catasto Leopoldino**  
La mappa consente la visualizzazione del Catasto Generale di Terraferma, conosciuto anche come Catasto Leopoldino. Promulgato nel 1765 da Pietro Leopoldo Granduca di Toscana: l'assetto territoriale della Toscana prima delle grandi trasformazioni avvenute a partire dalla fine del XIX secolo.

**Fotografie Aeree**  
Le Foto Aeree possono essere visualizzate all'interno delle due altre Cartografie di base. Per visualizzare le foto aeree scegli una Cartografia Interattiva (la CTR o il Catasto) e attiva il livello denominato "Foto Aeree" nel pannello-leggenda sul lato sinistro della mappa.



### La schedatura del patrimonio edilizio esistente

Al Sistema Informativo realizzato per i database geografici del Piano Operativo fa dunque capo anche la struttura dedicata al patrimonio edilizio esistente tramite il quale è gestita l'archiviazione dei dati relativi agli edifici ed alle loro pertinenze ed in particolare le informazioni raccolte nelle attività di schedatura.

Le modalità di rilievo del patrimonio edilizio esistente sono state strutturate secondo un modello congruente con quello di INTESA GIS (Intesa Stato-Regioni-Enti Locali per l'implementazione dei Sistemi Informativi Territoriali); secondo tale modello le informazioni vengono organizzate su tre livelli: quello dell'Unità Volumetrica - cioè l'elemento costruito distinto in altezza rispetto ad eventuali elementi costruiti adiacenti -, alla quale sono riferite essenzialmente informazioni di tipo geometrico (superficie, altezza, numero di piani, codice CTR), quello dell'edificio (comprendente

una o più unità volumetriche ed articolato in due tipi: gli edifici principali e gli edificati minori – manufatti secondari, baracche, tettoie ecc. –), che costituisce riferimento principale per gli altri dati - usi, stato di conservazione, valore... - e infine quello della scheda, che aggrega uno o più edifici appartenenti alla medesima pertinenza.

Il rilievo si compone di una prima parte di attività sul campo attraverso sopralluoghi “a tappeto” sull'intero territorio comunale per la raccolta delle informazioni e della documentazione fotografica di tutti gli edifici. Nella seconda parte si passa al caricamento dei dati in un apposito applicativo presente nel portale in modo da rendere immediatamente consultabile via web da più utenti il materiale, produrre i report cioè la documentazione riassuntiva del rilievo, nonché estrarre i dati per elaborazione di analisi e statistiche. Il sistema permette inoltre più sessioni di rilievo e il progressivo aggiornamento dei dati.

Per disporre di un quadro conoscitivo affidabile dello stato del territorio e per lo svolgimento della campagna di rilievi sul campo è stata però necessaria una fase preparatoria preliminare che ha comportato in primo luogo l'assemblaggio e la rielaborazione della cartografia di base, cioè della Carta Tecnica Regionale, disponibile per tutto il territorio comunale alla scala 1:10.000 e, per i centri abitati, alla scala 1:2.000. Sulla base CTR così ricomposta è stato effettuato un passaggio di aggiornamento dell'edificato attraverso il confronto con i dati delle ortofoto più recenti e delle mappe catastali aggiornate; alle Unità Volumetriche riscontrabili anche nelle mappe catastali sono stati attribuiti gli estremi di riferimento di foglio e particella, in modo da poter disporre di un'utile chiave di raccordo ad altre banche dati. Inoltre sono state individuate le Unità Volumetriche già oggetto della precedente schedatura (redatta ai sensi dell'art. 5 della L.R. 59/1980 nell'ambito del PRG attualmente vigente): ciò può consentire di valutare facilmente l'evoluzione dello stato di conservazione del patrimonio edilizio presente in entrambi i rilievi confrontando in particolare la documentazione fotografica.

Ad oggi, dopo i passaggi di verifica svolti attraverso i sopralluoghi, il database cartografico comprende circa 9.400 Unità Volumetriche, identificate catastalmente dove appartenenti a fabbricati presenti nelle mappe catastali, corrispondenti a più di 3.000 edifici principali e 3.300 edifici minori. Nel sistema sono caricate oltre 2.500 schede – 797 schede dettagliate (per gli edifici ed i complessi di maggiore pregio ed interesse) e 1.747 schede sintetiche -, alle quali sono collegate circa 17.400 fotografie. Il software di gestione *webgis* e l'applicativo con la strumentazione mobile sono stati realizzati da Idp progetti gis s.r.l., che cura il progetto e la realizzazione del Sistema Informativo del Piano.

L'attività di schedatura prevede per ogni edificio una documentazione fotografica esaustiva dello stato attuale e la raccolta e definizione – per le schede sintetiche - dei seguenti dati:

- Unità Volumetriche: numero di piani fuori terra, eventuale presenza di piani interrati o mansarde;
- destinazioni d'uso: uso prevalente, usi presenti ed eventuali specificazioni sugli usi presenti (ad esempio per uso residenziale specificazioni su residenziale permanente o saltuario, numero alloggi stimato);
- periodo di costruzione;
- tipologia edilizia;
- stato di conservazione/condizioni generali;
- classificazione di valore.

Nel caso che il particolare valore storico-architettonico dell'edificio richieda una schedatura dettagliata sono registrate anche informazioni relative alle caratteristiche edilizie ed architettoniche:

- superfici murarie;
- prospetti;
- aperture;
- infissi;
- oscuramento;
- tipo di copertura;
- materiali manto di copertura;
- materiali gronda;
- elementi architettonici decorativi;

- accessi ai piani superiori;
- elementi di articolazione volumetrica;
- superfetazioni ed incongruenze.

Per l'insieme costituito da uno o più edifici e dall'area di pertinenza la schedatura comprende le seguenti informazioni:

- data di rilevamento;
- ambito (rurale o urbano);
- località;
- tipologia insediativa (nucleo, lineare lungo strada, edificio isolato su lotto, insediamento specialistico, casa colonica, villa o villa-fattoria, non classificabile);

nel caso di scheda dettagliata sono raccolte ulteriori informazioni relative agli spazi di pertinenza:

- caratteristiche della pertinenza;
- condizioni generali;
- presenza di manufatti/elementi incongrui;
- classificazione di valore.



La schedatura ha certamente confermato la notevole qualità del patrimonio edilizio di antica formazione presente nel territorio di Sovicille, che comprende complessi e luoghi di valore eccellente, ben noti, i quali rappresentano una risorsa assolutamente straordinaria, forse difficilmente raggiungibile pure in un contesto di indiscusso rilievo come quello senese; ma oltre alle rinomate emergenze storico-architettoniche si riscontra una non comune presenza diffusa di edifici, complessi e nuclei di rilevante interesse storico-documentale, ambientale e paesistico, conservati non

soltanto dal punto di vista dell'impianto, della tipologia e delle caratteristiche generali ma anche nei materiali, nei dettagli e/o nelle soluzioni costruttive, come ad esempio l'impiego di mensole in pietra per sostenere le cortecce in legno per la raccolta delle acque di gronda.



Non sempre gli interventi di recupero sono stati in grado di trasmettere fedelmente alle generazioni future tutti gli elementi caratterizzanti e distintivi, soprattutto nel caso dei poderi o comunque dell'edilizia rurale "minore". È quindi cruciale prevedere opportune forme di tutela in particolare per gli insediamenti che ancora non sono stati oggetto di interventi recenti, spesso da tempo in disuso eppure non in pessime condizioni.

D'altro canto il rilievo ha documentato anche gli effetti di una serie di pratiche sociali che stanno investendo il territorio rurale ma non appartengono all'ambito dell'attività agricola intesa come lavoro professionale: si tratta soprattutto dell'attività agricola amatoriale che nelle more dell'assenza di una precisa regolamentazione ha determinato un proliferare di manufatti piuttosto sconcertante, che costituisce l'altra medaglia di un territorio veramente pregiato.



A queste realtà dissonanti il piano ha cercato di dare risposte coerenti ed efficaci articolando dettagliatamente la disciplina rispetto ai differenti contesti ed alle differenti esigenze.

## Il progetto

Gli obiettivi generali che l'Amministrazione Comunale si è data per la formazione del Piano Operativo sono così sintetizzabili:

- riqualificare i centri urbani, avviando una reale conversione delle caratteristiche di centri spesso nati come agglomerati lungo strada senza ruolo ed identità, con interventi che abbiano un alto grado di fattibilità nel breve periodo e traccino in indirizzo chiaro per il lungo periodo, intervenendo su viabilità e traffico, verde pubblico e spazi urbani di relazione; per i centri storici promuovere la riqualificazione incentivando residenza e servizi connessi;
- incoraggiare e stimolare il recupero edilizio, il riuso, la riqualificazione di tutto il patrimonio edilizio esistente, sotto il profilo energetico e sismico, sia quello recente sia quello antico e di valore, non solo per limitare il consumo di suolo ma anche per riattivare economie di livello qualitativo più elevato; il binomio paesaggio e patrimonio edilizio storico esistente è inscindibile ma non può essere affidato solo a criteri estetici o tipologici ma anche alle caratteristiche dei materiali originali e tradizionali e ai nuovi elementi tecnologici utili a rinnovare efficienza e funzionalità;
- favorire il reinserimento di impresa e residenza nel territorio rurale affidando ad essi il ruolo di custodia del territorio stesso; il sistema agricolo si va diversificando nelle cosiddette "aree interne fragili" dove la motivazione produttivo-commerciale viene progressivamente sostituita da economie integrative e di autoconsumo, anche non professionali, ma significative per superfici ed unità;
- mettere in sicurezza idrogeologica il territorio, avendo nel presidio dei cittadini un caposaldo imprescindibile a fronte della sempre minore di disponibilità di investimento pubblico ma anche con interventi mirati in aree urbanizzate oggi a rischio, preservando l'integrità delle sponde e la funzionalità ecologica de corsi d'acqua e promuovendo le norme dei piani di gestione delle aree protette;
- perseguire una nuova visione del sistema infrastrutturale, superando ipotesi di trasporto veloce e opzioni (quale quella legata all'aeroporto di Ampugnano) non percorribili, favorendo invece forme di mobilità lenta di tipo turistico ed i numerosi tracciati viari secondari che raggiungono siti di alto interesse diffusi sul territorio, in grado di dare agevole accesso a risorse economiche per valorizzare il reale patrimonio di attrazione e competizione di Sovicille;
- assumere la partecipazione e la condivisione come strumento e criterio fondamentale per le scelte progettuali.

Avendo come orizzonte il perseguimento di questi obiettivi, il Piano Operativo è stato elaborato sviluppando due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a luoghi e situazioni puntuali e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati non molto recenti, per i quali appare opportuno intervenire, soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica. Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale, evitando però che ciò si traduca in una ulteriore indiscriminata saturazione delle aree; per questo non si è ritenuto di confermare l'applicazione degli indici di edificazione del PRG vigente, consentendo invece generalmente, entro determinati limiti di copertura del suolo, la realizzazione di ampliamenti "funzionali" e di opere pertinenziali o l'installazione di manufatti accessori. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale. Le destinazioni d'uso sono regolamentate in riferimento alla tipologia insediativa ed alla posizione, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio aperto è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, articolate a partire dalla suddivisione in sistemi del Piano Strutturale, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di particolare pregio e/o di fattori di particolare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in primo luogo la costruzione di nuovi edifici e manufatti rurali. Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni e prescrizioni puntuali e specifiche per i complessi e manufatti di rilevante valore architettonico o documentale.

## Dimensionamento

Il Piano Operativo assume necessariamente come proprio fondamento le disposizioni del Piano Strutturale per gli elementi prescrittivi contenuti nella parte statutaria e relativi alla tutela ed alla valorizzazione delle risorse riconosciute. Rispetto allo scenario complessivo elaborato dal Piano Strutturale poi il primo Piano Operativo propone di operare alcune scelte progettuali cioè seleziona una serie di operazioni tra loro integrate per il prossimo quinquennio.

Il Piano Operativo mette in gioco soltanto una parte delle potenzialità definite dal Piano Strutturale (revisionate tenendo conto del monitoraggio degli interventi attuati a partire dall'Avvio del procedimento del P.S., come sopra descritto), con l'eccezione delle quantità attribuite al cambio d'uso nel territorio rurale che sono state stanziare nella misura massima proprio per non contrastare il recupero del patrimonio edilizio di notevole valore architettonico e storico-documentale del territorio di Sovicille; allo stesso tempo nel territorio rurale non sono previsti dal primo Piano Operativo interventi di ristrutturazione urbanistica, per i quali il PS ammette destinazioni turistico-ricettive o direzionali e di servizio.

		Piano Strutturale					Piano Operativo 2020					residuo				
		residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)
<b>totale</b>	dimensionamento mq. SE															
UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	40.501	4.500	12.200	6.117	344.801	15.052	0	3.650	5.520	218.551	25.449	4.500	8.550	597	126.250
	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	16.500		2.000	2.000		12.510		1.250	0		3.990		750	2.000	
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	3.460		900	1.300		500		200	760		2.960		700	540	
	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica			5.400	8.100				0	0				5.400	8.100	
	cambio d'uso annessi rurali	22.000		9.000	12.500		22.000		9.000	12.500		0		0	0	

		Piano Strutturale					Piano Operativo 2020					residuo				
		residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)	residenziale (compresi esercizi comm. di vicinato)	commerciale	direzionale e di servizio	turistico-ricettivo	industriale e artigianale (compreso commercio all'ingrosso)
<b>subsistema A</b>	dimensionamento mq. SE															
UTOE 1 Sovicille	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	6.300		2.700			480	2.700			5.820		0			
		4.000					2.950				1.050					
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica cambio d'uso annessi rurali	1.700		300	1.300		0	200	760		1.700		100	540		
				900	1.600			0	0				900	1.600		
		5.500		2.500	3.500		5.500	2.500	3.500		0		0	0		
<b>subsistema B</b>	dimensionamento mq. SE															
UTOE 2 Rosia	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	8.984					2.040				6.944					
		9.500		2.000	2.000		7.810	1.250	0		1.690		750	2.000		
UTOE 3 Bellaria	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica					205.651				205.651						0
UTOE 4 Volte Basse	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	4.772					4.232				540					
UTOE 5 Pian dei Mori	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica		3.000	8.000				0	0	7.100		3.000	8.000		73.124	
UTOE 6 La Macchia	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica					58.926				5.800					53.126	
UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica															
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica cambio d'uso annessi rurali	560		1.000	2.000		0	0	0		560		1.000	2.000		
		6.500		2.500	3.000		6.500	2.500	3.000		0		0	0		
<b>subsistema C</b>	dimensionamento mq. SE															
UTOE 8 San Rocco a Pili	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	16.945	1.500	1.500			7.600	0	750		9.345	1.500	750			
		3.000					1.750				1.250					
UTOE 9 Carpineto	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica	3.500					700				2.800					
UTOE 10 Bagnaia	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica				6.117				5.520					597		
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica cambio d'uso annessi rurali			300				0					300			
				1.000	1.000			0	0				1.000	1.000		
		3.500		1.500	2.000		3.500	1.500	2.000		0		0	0		
<b>subsistema D</b>	dimensionamento mq. SE															
borghi e nuclei, aree rurali esterne alle UTOE	nuova edificazione ristrutturazione urbanistica cambio d'uso annessi rurali	1.200		300			500	0			700		300			
				2.500	3.500			0	0				2.500	3.500		
		6.500		2.500	4.000		6.500	2.500	4.000		0		0	0		

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche il Piano Operativo adotta, anche in conformità alle prescrizioni del Piano Strutturale, parametri superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968; di conseguenza, qualora tutte le previsioni fossero attuate e considerando l'incremento di abitanti dovuto sia ai nuovi insediamenti residenziali sia ai

cambi d'uso nel territorio rurale, le dotazioni sarebbero complessivamente pari a circa 32,6 mq. per abitante (36,9 mq. ad abitante considerando anche gli spazi e le attrezzature pubbliche localizzate nelle zone produttive di Pian dei Mori, La Macchia e Bellaria); va comunque considerato che per gli spazi ed i servizi pubblici e/o di uso pubblico si dovrebbe tenere conto anche della popolazione "temporanea", non numericamente irrilevante.

Per tutti gli interventi di trasformazione a destinazione residenziale o prevalentemente residenziale è richiesto ogni 30 mq. di Superficie Utile Lorda un quantitativo minimo di 20 mq. da destinare a verde o parcheggi pubblici, al quale si aggiungono ulteriori opere da realizzare e/o da cedere gratuitamente al Comune – individuati in base alle specifiche caratteristiche e carenze del contesto nel quale gli interventi si inseriscono (aree verdi aggiuntive, percorsi pedonali, sistemazioni di intersezioni viarie o adeguamento delle sezioni stradali con realizzazione di marciapiede...) -; per gli interventi non soggetti a Piano Attuativo (Progetti Unitari Convenzionati) il parametro è pari a 80 mq. ogni 100 mq. di SUL per il terziario, a 15 mq. ogni 100 mq. per le attività produttive e a 30 mq. ogni 100 mq. di SUL per le attività di servizio.

standard (esistenti e e di progetto)	istruzione mq.	attrezzature mq.	parcheggi mq.	verde mq.
UTOE1 Sovicille	6.212	10.273	13.356	38.089
fuori UTOE	0	10.691	1.065	20.901
totale subsistema A Montagnola	6.212	20.964	14.421	58.990
UTOE 2 Rosia	15.836	9.175	19.378	60.169
UTOE 3 Torri - Bellaria	0	302	1.479	0
UTOE 4 Volte Basse	0	200	4.940	6.874
UTOE 5 Pian dei Mori	0	0	0	0
UTOE 6 La Macchia	0	0	0	0
UTOE 7 Aeroporto di Ampugnano	0	0	0	0
fuori UTOE	1.122	2.626	0	3.081
totale subsistema B Pianura storica	16.958	12.304	25.797	70.124
UTOE 8 S. Rocco a Pilli	4.532	11.106	15.751	39.803
UTOE 9 Carpineto	7.226	0	626	5.380
UTOE 10 Bagnaia	0	0	0	0
fuori UTOE	0	3.693	603	31.187
totale subsistema C Poggi orientali	11.759	14.799	16.980	76.370
fuori UTOE	0	3.492	3.392	15.019
totale subsistema D Colli e piana del fiume Merse	0	3.492	3.392	15.019
totale territorio comunale	34.929	51.558	60.590	220.504
	367.580			
parametri Piano Operativo per 10.020 + 1.267 = 11.287 abitanti (abitanti a gennaio 2020 + nuovi abitanti teorici)	mq./abitante 3,09	mq./abitante 4,57	mq./abitante 5,37	mq./abitante 19,54
	mq./abitante 32,57			
parametri Piano Strutturale	mq./abitante 4,50	mq./abitante 3,50	mq./abitante 5,00	mq./abitante 9,00
	mq./abitante 21,50			

Nelle aree prevalentemente produttive le dotazioni richieste dal Decreto Ministeriale risultano verificate per i nuovi interventi, mentre non lo sono a livello complessivo vista la carenza riscontrata nel tessuto esistente, in particolare nel caso della Macchia; i nuovi interventi contribuiscono in parte a recuperare tale deficit ma nel caso della Macchia appunto, vista la modesta entità delle previsioni, che hanno carattere di completamento, il bilancio complessiva resta ancora insufficiente.

Si precisa che gli standard riferiti ad insediamenti a destinazione commerciale e/o direzionale localizzati nelle aree urbane sono stati computati nel conteggio generale per la verifica della componente residenziale, in quanto nessuno di essi si configura come zona autonoma e monofunzionale, ma costituisce parte integrante del centro abitato insieme all'edificato a destinazione residenziale e mista.

standard (esistenti e e di progetto)	parcheggi mq.	verde mq.
UTOE 3 Torri - Bellaria	6.901	27.213
UTOE 5 Pian dei Mori	6.145	4.409
UTOE 6 La Macchia	2.979	1.630

Per quanto riguarda le dotazioni di aree destinate all'istruzione di base in realtà non è garantito il pieno rispetto dei parametri, anche se in contesti come questo e con le attuali politiche scolastiche è difficile limitare l'ambito di

riferimento al territorio comunale. Tale carenza può essere in gran parte compensata dalle altre attrezzature (ricreative, sociali, culturali e sanitarie). Anche dal punto di vista della distribuzione territoriale è evidente che non è pensabile raggiungere una omogeneità di servizi su tutto il territorio, come ribadito anche dal Piano Strutturale che differenzia i parametri minimi da rispettare per le diverse UTOE, richiedendo ad esempio nel caso del capoluogo una maggiore dotazione di servizi in funzione del ruolo di riferimento per l'intero territorio comunale (35 mq. ad abitante).

standard (esistenti e e di progetto)	istruzione mq.	attrezzature mq.	parcheeggi mq.	verde mq.	parametro PS mq./abitante
UTOE1 Sovicille abitanti 2020: 1.150	6.212	10.273	13.356	38.089	
1.230	5,05	8,35	10,86	30,97	
	67,930				
	55,23				35,00
UTOE 2 Rosia abitanti 2020: 2.638	15.836	9.175	19.378	60.169	
2.853	5,55	3,22	6,79	21,09	
	104,558				
	36,65				24,00
UTOE 3 Torri abitanti 2020: 98	0	302	1.479	0	
98	0,00	3,08	15,09	0,00	
	1,781				
	18,17				18,00
UTOE 4 Volte Basse abitanti 2020: 492	0	200	4.940	6.874	
616	0,00	0,32	8,02	11,16	
	12,014				
	19,50				24,00
UTOE 8 S. Rocco a Pilli abitanti 2020: 2.528	4.532	11.106	15.751	39.803	
2.709	1,67	4,10	5,81	14,69	
	71,192				
	26,28				24,00
UTOE 9 Carpineto abitanti 2020: 320	7.226	0	626	5.380	
343	21,07	0,00	1,83	15,69	
	13,232				
	38,58				18,00

Analogamente non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del Comune nella definizione del quadro previsionale strategico per il prossimo quinquennio. Nuovi insediamenti residenziali o a destinazione mista sono previsti quindi solo nel capoluogo, a San Rocco a Pilli e a Rosia, oltre ad interventi puntuali di completamento del tessuto esistente che interessano anche alcune altre frazioni (Volte Basse, Carpineto) e Brenna.

Nel capoluogo l'intervento più importante è focalizzato sull'obiettivo di risolvere le problematiche di smistamento dei flussi di traffico, migliorando l'assetto delle intersezioni della viabilità principale. Allo stesso tempo elemento fondamentale del progetto è la disciplina per il centro antico di Sovicille che, così come per gli altri centri antichi, anche nei nuclei minori, il Piano intende valorizzare tramite molteplici possibilità per le destinazioni d'uso e criteri per le dotazioni di parcheggio che tengono conto delle particolari caratteristiche dei luoghi e quindi meno restrittivi, fermo restando la compatibilità con il valore di edifici e spazi aperti.

A Rosia il tema principale del progetto è la ridefinizione del disegno dei margini e di alcune aree intercluse da integrare al tessuto urbano o da riconvertire. In parte analoghi i temi per le Volte Basse e Carpineto, dove si intende in pratica portare a compimento l'assetto urbano di recente urbanizzazione, rafforzando però anche il sistema delle attrezzature e degli spazi aperti di interesse collettivo.

A San Rocco a Pilli, come anticipato a proposito della Conferenza di copianificazione, il Piano propone una riorganizzazione della rete viaria locale nella parte ovest e sud, con la realizzazione di nuovi tracciati di collegamento tra via Giovanni da Verrazzano, via Grossetana, via del Poggetto e via Strada, contestualmente ai quali si prevede un riassetto delle aree verdi, attrezzate e non, oltre al completamento dell'edificazione ad ovest di Poggio Perini. Si è ritenuto nel primo Piano Operativo prioritario un intervento sistematico nella parte ovest e sud piuttosto che nella fascia est, anch'essa individuata dal Piano Strutturale come ambito riservato quale corridoio infrastrutturale per la localizzazione di una viabilità alternativa all'asse storico centrale (via Grossetana) sul quale si è inizialmente sviluppato l'insediamento e che non è più in grado di sopportare gli attuali flussi di traffico, nemmeno se in parte deviati sulla parallela via del Poggio. Il nuovo impianto per l'atletica leggera previsto di fronte alla palestra ed al campo di calcio è studiato in modo tale da non pregiudicare l'eventuale futura realizzazione del prolungamento di via Perugini fino a via

Strada. Altro intervento da segnalare è quello di ristrutturazione urbanistica tra via Grossetana e via Perugini, che permette di dotare l'area centrale di importanti spazi pedonali e di nuove aree di parcheggio a supporto delle attività terziarie e di servizio che connotano San Rocco.

Completano il quadro sintetico delle principali trasformazioni inserite nel primo Piano Operativo alcune opere pubbliche quali un parcheggio a servizio del borgo di Torri e la sistemazione dell'intersezione di via Casalpiano sulla Statale Senese Aretina n. 73 alle Volte Basse.

Per quanto riguarda le attività produttive il Piano mira consolidare e riqualificare l'area di Pian dei Mori, in modo da dare compiutezza ad una zona prevalentemente a carattere industriale/artigianale che però, per le sue buone caratteristiche di accessibilità, si presta anche ad accogliere funzioni di tipo terziario (direzionale e/o commerciale); per la zona della Macchia invece si mantiene la vocazione industriale/artigianale con modesti interventi di completamento. Diverso il caso di Bellaria, dove è previsto un intervento di espansione dell'insediamento esistente, con una complessiva riorganizzazione dell'impianto urbanistico, come già definito dal Piano Strutturale ed anticipato da una recente variante al PRG.

Infine il Piano Operativo assume le previsioni, anch'esse oggetto di una variante al PRG recentemente approvata, riguardanti il completamento del progetto per la tenuta di Bagnaia - "ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica" -.

Parte I DISCIPLINE GENERALI	Titolo I Caratteri del Piano	
	Titolo II Usi	
	Titolo III Interventi	
	Titolo IV Beni paesaggistici	
	Titolo V Vincoli, tutele sovraordinate e fasce di rispetto	
	Titolo VI Tutela delle risorse per gli interventi su suolo e sottosuolo	
	Titolo VII Bacini estrattivi	
	Titolo VIII Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
Parte II GESTIONE DEGLI INSEDIAMENTI ESISTENTI	Titolo IX Il sistema degli insediamenti	Capo I Residenza
		Capo II Produzione
	Titolo X Mobilità	Capo I Tutela e valorizzazione del territorio rurale
		Capo II Nuovi edifici e manufatti nel territorio rurale
		Capo III Riuso del patrimonio edilizio esistente e altre opere ammesse nel territorio rurale
Parte III TRASFORMAZIONI DEGLI ASSETTI INSEDIATIVI, INFRASTRUTTURALI ED EDILIZI DEL TERRITORIO	Titolo XII Progetti unitari convenzionati e Interventi diretti	
	Titolo XIII Piani Attuativi	
	Titolo XIV Infrastrutture e beni soggetti a esproprio	
Glossario		
Allegato: Schede normative per le discipline specifiche di edifici e complessi di pregio architettonico e rilevante valore storico-documentale nel territorio rurale e nel sistema degli insediamenti		

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme - sopra riportata - in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie. Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:25.000, che mostra sistemi, sottosistemi ed ambiti - insediamenti, mobilità e territorio rurale -, con la classificazione in zone territoriali omogenee e le principali aree di trasformazione previste.

## Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa appunto delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale.

Il Titolo I stabilisce i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie. Specifica inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso e le regole specifiche valide per ciascuno di essi ed il Titolo III contiene la definizione degli interventi, le disposizioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia ed altre regole di carattere generale correlate agli interventi edilizi.

Per quanto riguarda le categorie di intervento e le opere il Piano Operativo fa riferimento agli interventi stabiliti dal Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia (D.P.R. 380/2001) come modificato dalla legge di conversione del Decreto sblocca Italia (L. 164/2014), tenendo conto delle disposizioni della L.R. 65/2014. La disciplina degli interventi, definita al Titolo III, è strutturata secondo la classificazione del patrimonio edilizio esistente – come previsto dalla legge sul governo del territorio - che è stata effettuata in base alle risultanze della schedatura ed al riconoscimento dei beni architettonici. Il Piano Operativo individua quattro classi, a ciascuna delle quali corrisponde una differente gamma di interventi ammissibili, graduata secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene:

- la classe c1 comprende gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti di elevato pregio e di particolare valore architettonico, storico e testimoniale, che presentano un notevole grado di integrazione con il paesaggio e che conservano elementi decorativi e/o costruttivi di peculiare pregio;
- la classe c2 corrisponde agli edifici, ai complessi edilizi ed ai relativi spazi aperti di significativo interesse architettonico, storico e testimoniale che hanno sostanzialmente mantenuto nel tempo le caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive che connotano gli insediamenti di antica formazione ed il paesaggio tradizionale;
- la classe c3 individua gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti che mantengono elementi tipologici ed architettonici tipici degli insediamenti di antica formazione ma che hanno subito alcune alterazioni anche rilevanti o che, per epoca di costruzione e caratteristiche tipologiche e morfologiche, presentano un limitato valore storico documentale; rientrano nella classe anche c3 gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti non di matrice antica ma caratterizzati come esito di progetti unitari;
- la classe c4 infine raggruppa gli edifici, i complessi edilizi ed i relativi spazi aperti generalmente di recente realizzazione per i quali non si riscontrano elementi di unitarietà e che non presentano alcun valore storico documentale.

Il piano inoltre introduce alcune precisazioni per opere, interventi e manufatti privi di rilevanza urbanistico-edilizia, anche in relazione alla classificazione degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza e quindi degli obiettivi di tutela che riguardano il patrimonio edilizio di rilevante interesse architettonico, storico ed ambientale.

Il Titolo IV tratta le discipline specificamente riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice) oppure derivanti da tutele *ex lege* (art. 142 del Codice), che nel loro insieme interessano quasi l'intero territorio comunale, proprio in conseguenza del grande valore paesaggistico ed ambientale che lo connota. La normativa qui riporta le disposizioni, recepite ed approfondite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT/PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua, alle riserve naturali, ai boschi ed alle zone di interesse archeologico soggetti a vincolo paesaggistico e che non rientrano nelle discipline generali o per il territorio rurale che il Piano Operativo stabilisce in modo estensivo per il territorio comunale.

Il Titolo V riepiloga i principali riferimenti per altri vincoli, tutele e fasce di rispetto, derivanti da disposizioni sovraordinate, che interessano il territorio comunale.

I Titoli VI, VII e VIII riportano le norme per la tutela delle risorse negli interventi su suolo, sulle aree interessate da attività estrattive e le condizioni di fattibilità ed i criteri da rispettare secondo le classificazioni di pericolosità geomorfologica, idraulica e sismica.

### Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione dei subsistemi territoriali operata dal Piano Strutturale, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti.

Il Piano Operativo riprende le disposizioni del Piano Strutturale e precisa le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione. Riferimento di base per la definizione dei differenti tessuti urbani è l'individuazione effettuata dal Piano Strutturale, rappresentata nella tavola 11.a del Quadro conoscitivo (Il sistema degli insediamenti), dove su tutto il territorio sia per la città storica che per la città moderna sono distinti tipi di tessuto, tipologie edilizie ed epoca d'impianto, tenendo anche conto della connotazione funzionale prevalente.



centri antichi (R1.1)



borghi urbani (R1.2)

nuclei e borghi rurali (R1.3)

Con criteri analoghi dunque all'interno degli insediamenti vengono identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per vocazione di ruolo e funzioni prevalenti: vengono quindi distinti innanzitutto i centri antichi ed i nuclei di antica formazione, i tessuti di formazione recente e gli insediamenti di matrice rurale in ambito urbano – per quanto riguarda le aree prevalentemente residenziali -, le zone produttive e le zone miste – per le aree produttive -; questi sono a loro volta articolati secondo le specifiche caratterizzazioni tipologiche o funzionali, ad esempio distinguendo all'interno del subsistema R1 i centri antichi (nel capoluogo, a Rosia e Torri), dai borghi urbani (riconoscibili all'interno dei tessuti urbani del capoluogo, di Rosia e di San Rocco a Pilli) e dai nuclei e borghi rurali (Orgia, Brenna, Stigliano, Ampugnano, Ancaiano, Simignano, Tegoia e Tonni).

Un ambito particolare è quello della Tenuta di Bagnai (ambito unitario intercomunale con carattere di comunità turistica), che il Piano Strutturale riconosce come Unità Territoriale Organica Elementare – così come i centri abitati di Sovicille capoluogo, Rosia, Torri/Bellaria, Volte Basse, Pian dei Mori e la Macchia – ma che deve necessariamente

avere una propria distinta disciplina, trattandosi di un insediamento non assimilabile alle aree urbane o ai nuclei sopra citati. Discorso analogo per l'area aeroportuale di Ampugnano, anch'essa individuata dal Piano Strutturale come Unità Territoriale Organica Elementare, ma totalmente disomogenea rispetto alle altre U.T.O.E. e – in considerazione dell'attuale stato della struttura aeroportuale – sostanzialmente priva di ipotesi di progetto per il prossimo quinquennio.



*tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)*



*tessuti urbani residenziali (R2.2)*

*complessi di origine rurale ed aggiunte recenti (R3.1)*



*zone produttive (P1)*

*zone produttive miste (P2)*

Per ciascun ambito (Titolo IX) il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi, così come la classificazione prevalente degli edifici e dei complessi edificati che costituiscono i differenti tessuti e gli interventi che, conseguentemente, sono da ritenersi esclusi. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti – come alcune attività di tipo produttivo nelle aree residenziali - o con le caratteristiche fisiche del contesto – come le attività che richiedono totale accessibilità carrabile in alcune parti del centro antico - considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle pertinenze e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

**Sistema degli insediamenti**

<b>Residenza</b>			
<b>R1</b>	centri e nuclei di antica formazione (R1)	<b>R1.1</b>	centri antichi (R1.1)
		<b>R1.2</b>	borghi urbani (R1.2)
		<b>R1.3</b>	nuclei e borghi rurali (R1.3)
<b>R2</b>	tessuti di formazione recente (R2)	<b>R2.1</b>	tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)
		<b>R2.2</b>	tessuti urbani residenziali (R2.2)
<b>R3</b>	insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3)	<b>R3.1</b>	complessi di origine rurale e aggiunte recenti (R3.1)
<b>R0</b>	tenuta di Bagnai (R0)		
<b>Produzione</b>			
<b>P1</b>	zone produttive (P1)	<b>P1.1</b>	aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)
<b>P2</b>	zone produttive miste (P2)	<b>P2.1</b>	aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)
		<b>P2.2</b>	aree a destinazione speciale (P2.2)

**Mobilità**

<b>M1</b>	grande direttrice nazionale (M1)
<b>M2</b>	rete di supporto dei sistemi locali (M2)
<b>M0</b>	aeroporto di Ampugnano (M0)
.....	rete ciclopedonale

**Territorio rurale**

<b>Montagnola</b>	<b>V1.1</b>	collina boscata della Montagnola (V1.1)
	<b>V1.2</b>	insule della Montagnola (V1.2)
	<b>V1.3</b>	pedecollina coltivata della Montagnola (V1.3)
	<b>V1.4</b>	Val d'Elsa (V1.4)
	<b>V1.0</b>	ambito periurbano della Montagnola (V1.0)
<b>Pianura storica</b>	<b>V2.1</b>	pianura storica di Pian dei Mori e Rosia (V2.1)
	<b>V2.2</b>	pianura storica di Campi Pozzuolo (V2.2)
	<b>V2.0</b>	ambito periurbano della pianura storica (V2.0)
<b>Poggi orientali</b>	<b>V3.1</b>	collina dei poggi orientali (V3.1)
	<b>V3.0</b>	ambito periurbano dei poggi orientali (V3.0)
<b>Val di Merse</b>	<b>V4.1</b>	collina boscata della Val di Merse (V4.1)
	<b>V4.2</b>	pianura e pedecollina della Val di Merse (V4.2)

**Destinazioni d'uso**

<b>R</b>	residenza (R)	<b>li</b>	fabbriche ed officine (li)
<b>I</b>	attività industriali ed artigianali (I)	<b>la</b>	impianti di trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici (la)
		<b>lr</b>	autodemolizioni, recupero e riciclaggio materiali (lr)
		<b>le</b>	attività estrattive (le)
		<b>ld</b>	siti estrattivi dismessi (ld)
<b>G</b>	attività commerciali all'ingrosso e depositi (G)	<b>Ce</b>	esercizi di vicinato e somministrazione (Ce)
	attività commerciali al dettaglio (C)	<b>Cm</b>	medie strutture di vendita (Cm)
		<b>Cc</b>	impianti per la distribuzione di carburanti (Cc)
<b>T</b>	attività turistico-ricettive (T)	<b>Tr</b>	alberghi, residence, strutture ricettive extralberghiere (Tr)
		<b>Tc</b>	campeggi (Tc)
<b>D</b>	attività direzionali e di servizio (D)	<b>St</b>	servizi tecnici (St)
<b>S</b>	attrezzature di servizio pubbliche (S)	<b>Sf</b>	servizi sportivi coperti (Sf)
<b>Su</b>	servizi amministrativi (Su)	<b>Sa</b>	impianti sportivi all'aperto (Sa)
<b>Sb</b>	servizi per l'istruzione di base (Sb)	<b>Sv / Svt</b>	parchi e giardini pubblici (Sv); parchi territoriali (Svt)
<b>Sh</b>	servizi per l'assistenza sanitaria (Sh)	<b>So</b>	orti urbani (So)
<b>Sd</b>	servizi culturali (Sd)	<b>Sz</b>	piazze e spazi pedonali pubblici (Sz)
<b>Ss</b>	servizi sociali e ricreativi (Ss)	<b>Sp</b>	parcheggi pubblici a raso (Sp)
<b>Sr</b>	servizi per il culto (Sr)		
<b>Sc</b>	servizi cimiteriali (Sc)		

**Classificazione del patrimonio edilizio esistente**

<b>c1</b>	classe 1
<b>c2</b>	classe 2
<b>c3</b>	classe 3
<b>c4</b>	classe 4
<b>nc</b>	complessi non classificati in quanto non rilevati

**Zone territoriali omogenee**

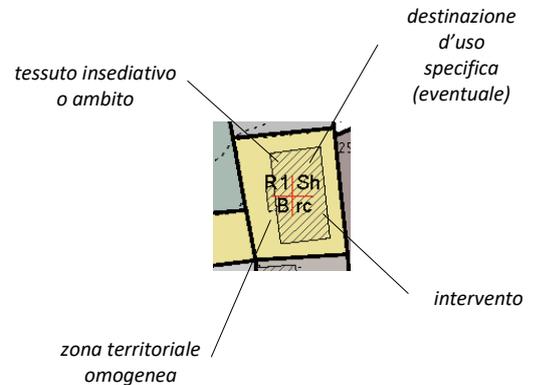
<b>A</b>	zone A	<b>D</b>	zone D
<b>B</b>	zone B	<b>E</b>	zone E
<b>C</b>	zone C	<b>F</b>	zone F

**Altre indicazioni**

	aree da mantenere libere da manufatti		aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici
	aree riservate alla circolazione pedonale		aree di pertinenza degli aggregati
	corridoio infrastrutturale		aree di pertinenza dei centri del sistema urbano
	perimetro dei centri abitati		

**Aree con discipline specifiche**

<b>Sn°</b>	Complessi di pregio architettonico o di interesse storico-documentale (S)		servizi
<b>ICn°</b>	Progetti unitari soggetti ad intervento convenzionato		parcheggi
<b>PAn°</b>	Aree di Trasformazione soggette a Piano Attuativo		viabilità
	verde		
	piazze e spazi pedonali		
	percorsi		
	area edificabile		
<b>AEn°</b>	Aree soggette a vincolo espropriativo (AE)		



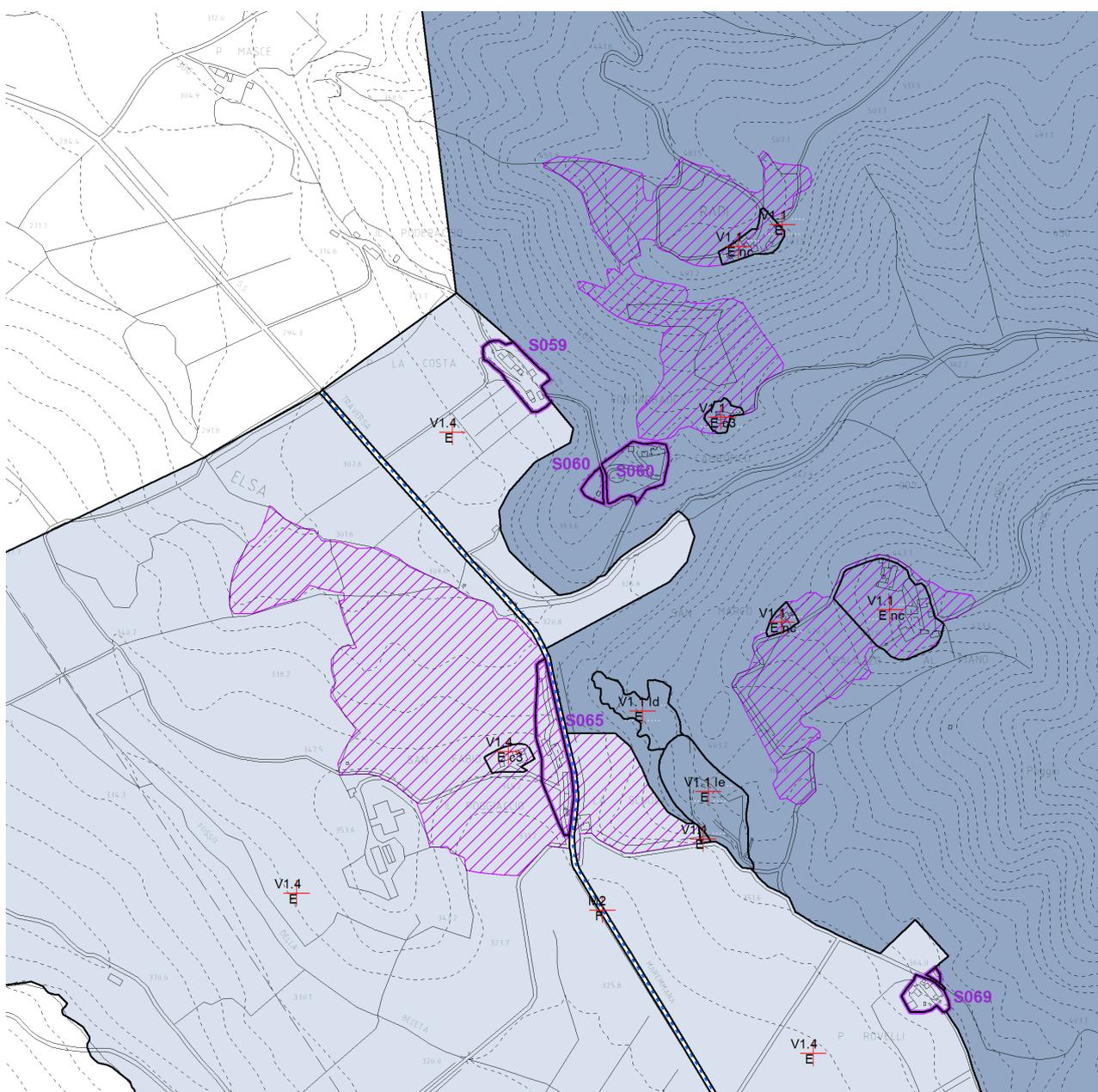
Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: sistema/subsistema/ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), classe (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali. Gli insediamenti sono disciplinati alla scala 1:2.000; essi comprendono le aree urbane - Sovicille capoluogo, la Macchia, Pian dei Mori, Volte Basse, Carpineto, San Rocco a Pilli, Rosia, Torri e Bellaria – e i borghi e nuclei storici, individuati dal Piano Strutturale – Simignano, Ancaiano, Tegoia, Ampugnano, Tonni, Stigliano, Brenna e Orgia -.



Per la mobilità il Titolo X riprende le indicazioni del PS per i diversi livelli della rete viaria principale e riporta i criteri per gli impianti di distribuzione dei carburanti.

Il Titolo XI tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, al quale è dedicata una parte molto rilevante delle norme, visto il contesto al quale si applicano, dove la campagna è dimensionalmente più importante delle aree urbane. Il PO presenta ora una organica disciplina sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) sia

per i cambi di destinazione e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso (o la riconversione) non determini la trasformazione in un ambiente suburbano periferico. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne, per le opere pertinenziali che i nuovi usi e le nuove pratiche implicano. Sia negli insediamenti che nel territorio rurale sono inoltre individuate aree con discipline specifiche, cioè situazioni appartenenti agli insediamenti esistenti per le quali sono previsti interventi specifici, non assimilabili a quelli riferiti ai tessuti urbani o all'edilizia diffusa in campagna, in considerazione del particolare pregio o valore storico-documentale o della complessità dell'assetto attuale, tale da richiedere una disciplina puntuale per garantire la tutela degli elementi di rilievo. Tali aree dotate di scheda normativa sono segnalate sulle tavole di progetto da perimetro e sigla di colore viola.



## Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo. Queste previsioni ed i conseguenti eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi o i progetti esecutivi; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune.

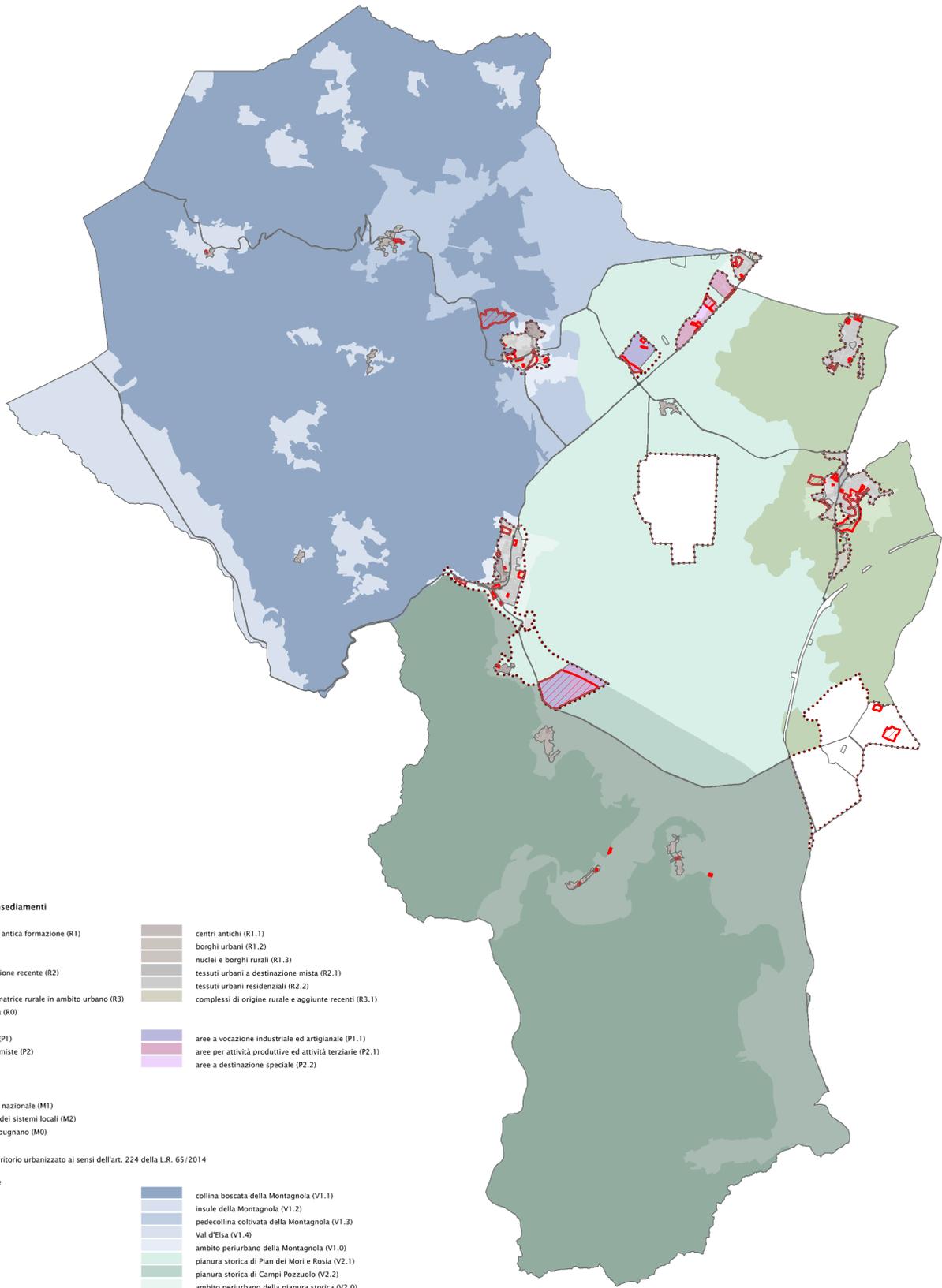
Questa parte delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo. Tali aree sono individuate sulle tavole di progetto con perimetro e sigla rossi.

Per ciascuna Area di Trasformazione sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (SE, numero di alloggi, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le tutele da osservare, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto, i requisiti e le prestazioni richiesti per garantire il corretto inserimento paesistico e la sostenibilità ambientale, integrati sulla base dei contenuti della Valutazione Ambientale Strategica. Il dimensionamento delle potenzialità edificatorie e delle aree pubbliche, da realizzare e cedere o solo da cedere, è calcolato uniformemente, tenendo conto della destinazione d'uso, della localizzazione e della eventuale presenza di manufatti preesistenti.

I principi perequativi - applicati uniformemente a tutte le trasformazioni - prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'Area di Trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, di cessione gratuita al Comune di aree a destinazione pubblica quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature e di eventuali ulteriori benefici pubblici prescritti come condizione obbligatoria per la trasformazione degli assetti insediativi.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo ed i caratteri dell'edificazione; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, degli obiettivi, delle prescrizioni, dei condizionamenti, dei requisiti e delle prestazioni richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minor consumo di suolo e la maggiore coerenza con le caratteristiche del contesto.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle Aree di trasformazione. Esse sono segnalate con campitura e sigla di colore rosso sulle tavole di progetto in scala 1:2.000. Si tratta di alcuni giardini pubblici, di parcheggi pubblici – ad esempio a servizio del borgo di Simignano e di Torri e per la scuola di Carpineto –, di interventi sulla viabilità - lungo la S.S. n. 73 Senese Aretina, in corrispondenza degli accessi alle Volte Basse e a Pian dei Mori, a San Rocco a Pilli e alla Macchia – e dei depuratori per gli abitati di Brenna ed Orgia.



**Sistema degli insediamenti**

**Residenza**

- centri e nuclei di antica formazione (R1)
- tessuti di formazione recente (R2)
- insediamenti di matrice rurale in ambito urbano (R3)
- tenuta di Bagnia (R0)
- centri antichi (R1.1)
- borghi urbani (R1.2)
- nuclei e borghi rurali (R1.3)
- tessuti urbani a destinazione mista (R2.1)
- tessuti urbani residenziali (R2.2)
- complessi di origine rurale e aggiunte recenti (R3.1)

**Produzione**

- zone produttive (P1)
- zone produttive miste (P2)
- aree a vocazione industriale ed artigianale (P1.1)
- aree per attività produttive ed attività terziarie (P2.1)
- aree a destinazione speciale (P2.2)

**Mobilità**

- grande direttrice nazionale (M1)
- rete di supporto dei sistemi locali (M2)
- aeroporto di Ampugnano (M0)
- perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 224 della L.R. 65/2014

**Territorio rurale**

**Montagnola**

- collina boscata della Montagnola (V1.1)
- insule della Montagnola (V1.2)
- pedecollina coltivata della Montagnola (V1.3)
- Val d'Elsa (V1.4)
- ambito periurbano della Montagnola (V1.0)
- pianura storica di Pian dei Mori e Rosia (V2.1)
- pianura storica di Campi Pozzuolo (V2.2)
- ambito periurbano della pianura storica (V2.0)
- collina dei poggi orientali (V3.1)
- ambito periurbano dei poggi orientali (V3.0)
- collina boscata della Val di Merse (V4.1)
- pianura e pedecollina della Val di Merse (V4.2)

**Pianura storica**

**Poggi orientali**

**Val di Merse**

**Zone territoriali omogenee**

- zone A
- zone B
- zone C
- zone D
- zone E
- zone F

**Principali trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi**

- Progetti unitari e Piani Attuativi

*Sintesi del progetto del Piano Operativo*