



LIT.

COMUNE DI SOVICILLE

PROVINCIA DI SIENA

UFFICIO TECNICO - EDILIZIA/URBANISTICA/LL.PP.

15680

Prot. n. _____

AII'AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA
U.O. Assetto del Territorio
53100 SIENA

**OGGETTO: Procedura Art. Z4 P.T.C. – Nuove perimetrazioni Artt. L8 – L9 –
Loc. Bellaria e Sovicille.**

In allegato si trasmettono gli elaborati relativi alla ripermetrazione degli ambiti di pertinenza paesistica del P.T.C. ai sensi dell'Art. Z4, comma 2 delle N.T.A. del P.T.C. medesimo.

Trattasi della ripermetrazione di due localita': Bellaria e Sovicille, al fine di poter dare seguito sia alle previsioni del P.R.G. confermate dal Piano Strutturale di recente adozione, sia agli indirizzi del Piano Strutturale, come anche evidenziato dalle osservazioni effettuate dall'Amministrazione Provinciale.

Con riferimento ad esse, si ritiene opportuno che tutte le altre discordanze tra i perimetri degli ambiti di pertinenza paesistica ed i confini delle UTOE o della schedatura del patrimonio edilizio esistente, siano chiarite in sede di Regolamento Urbanistico che provvedera' a schedare nuovamente il patrimonio edilizio esistente ed a definire nel dettaglio gli interventi ammissibili.

Per quanto riguarda S.Rocco a Pilli ed in particolare la zona del Castello, laddove il P.R.G. prevede zone edificabili confermate dal Piano Strutturale, si ritiene che non vi sia incompatibilita' con il P.T.C. in quanto trattasi di un'area di pertinenza dell'aggregato del Castello, gia' disciplinata dal P.R.G. vigente alla data di approvazione del P.T.C. come area a destinazione non agricola.

Allegati:

- Fascicolo "Area industriale Bellaria"
- Fascicolo "Area scolastica di Sovicille"
- Fascicolo "Allegato 1 – Aggregato di Stigliano"
- Fascicolo "Allegato 2 – Aggregato di Torri"
- Estratto P.R.G. vigente S.Rocco a Pilli Castello

Sovicille, 17.09.2008



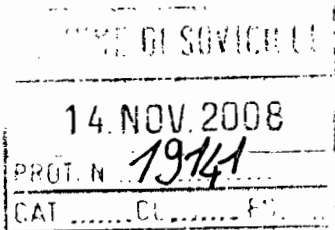
Il Funzionario Tecnico
Ing. Rossana Pallini





Prot. 218440
Reg. int. AT/ 535

Siena, 10.11.08



**Al Responsabile del Servizio Urbanistica
Comune di SOVICILLE
53010 SOVICILLE**

**Alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio
per le Province di Siena e Grosseto
Via di città, 138
53100 - SIENA**

**Alla REGIONE TOSCANA
Direzione generale delle politiche territoriali e ambientali
Settore sperimentazione e apporti collaborativi per gli strumenti della pianificazione territoriale delle province e dei Comuni
Via di Novoli, 26
50127 FIRENZE**

Oggetto: Trasmissione Verbale del NTVP del 30.10.08 avente ad oggetto: COMUNE DI SOVICILLE - Riperimetroazione dell'area di pertinenza degli aggregati Torri e Stigliano (Bellaria) e dell'aggregato Palazzavelli e BSA Madonna delle Grazie (Sovicille). Verifica di compatibilità delle previsioni con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali del PTC.

In Allegato si trasmette copia del Verbale del NTVP del 30.10.08 di cui all'oggetto.

Distinti saluti

Il Segretario del N.T.V.P.

Arch. Daniela Giura



VERBALE DEL NTVP DEL 30/10/08

Oggetto: COMUNE DI SOVICILLE - Riperimetrazione dell'area di pertinenza degli aggregati Torri e Stigliano (Bellaria) e dell'aggregato Palazzavelli e BSA Madonna delle Grazie (Sovicille). Verifica di compatibilità delle previsioni con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali del PTC.

Il giorno 30 ottobre 2008 alle ore 9.00 presso l'U.O. Assetto del Territorio. Piazza Amendola n. 29, Siena sono convenuti e presenti:

Per la **Provincia di Siena**

Ing. F. Galli, Arch. M. Betti, Arch. D. Giura, Geol. B. Mocenni, Dott. Pacini

Per il **Comune di Sovicille**

Ing. R. Pallini

1. DESCRIZIONE DELL'ATTO:

- Il Comune di Sovicille ha adottato il PS con DCC n. 3 del 20.02.08, ai sensi dell'art. 15-17 della LR 1/05;
- il Comune di Sovicille con nota n. 15680 del 17.09.08 pervenuta presso questa Amm. il 18/09/08 al prot. 179788 ha attivato le procedure di cui all'art. Z4 c.2 delle norme del PTC.
- Con e-mail del 18/09/08 l'ufficio scrivente ha richiesto un CD concernente la documentazione relativa alla riperimetrazione della zona di Bellaria e Palazzavelli da sottoporre ai componenti del NTVP.
- il Comune di Sovicille con nota n. 16002 del 23.09.08 pervenuta presso questa Amm. il 01/10/08 al prot. 189291 ha inviato la documentazione richiesta.
- Con nota n. 189696 del 01/10/08 l'ufficio scrivente ha convocato la seduta del NTVP per il giorno 30/10/08.
- vista l'istruttoria dell'arch. Daniela Giura n. 514 del 28.10.08
- vista l'istruttoria del geol. Benedetta Mocenni n. 520 del 30.10.08

2. DESCRIZIONE DEI CONTENUTI DELLE PROPOSTE DI MODIFICA:

- a. L'area produttiva di Bellaria, prevista dal PRG vigente e confermata dal PS, ricade nell'area di pertinenza di diversi aggregati disciplinati dall'art. L8 c.5 del PTC e Beni Storici Architettonici "villa la Poderina" e "C. Grancia" disciplinati dall'art. L9 del PTC.

Il comune ha attivato la procedura per la riperimetrazione degli ambiti di pertinenza paesistica degli aggregati di Torri e Stigliano, secondo le procedure di cui all'art. Z4 c.2 delle norme del PTC.

Dagli elaborati risulta la proposta di:

- stralciare dall'area di pertinenza dell'aggregato di Stigliano la porzione di Bellaria destinata dal PRG e confermata dal PS come area produttiva. Lo stato di attuazione del PRG evidenzia la quasi totale saturazione delle previsioni di PRG di Novartis e l'inattuazione delle previsioni di PRG per Bayer.
- stralciare dall'area di pertinenza dell'aggregato di Torri una porzione limitata in aderenza dell'area produttiva di Bellaria, delimitata lungo i confini naturali. Nella riperimetrazione si



vuole garantire il mantenimento di rapporti storicamente consolidati tra il BSA Mulinello e la sua pertinenza.

- b. il Comune propone di perimetrare l'area di pertinenza del BSA Cappella Madonna delle Grazie escludendo la porzione occupata dalla scuola elementare di Sovicille, per la quale sono ipotizzati ampliamenti.
- c. Il Comune per S. Rocco a Pilli e in particolare l'area del Castello, dove il PRG prevede 7.000 mc non attuati e confermati dal PS, ritiene che non vi sia incompatibilità con il PTC in quanto trattasi di un'area di pertinenza paesistica dell'aggregato del Castello, già disciplinata dal PRG vigente alla data di approvazione del PTC come area a destinazione non agricola.
- d. Il Comune ritiene opportuno che tutte le altre discordanze tra i perimetri degli ambiti di pertinenza paesistica ed i confini delle UTOE siano chiarite in sede di R.U.

3. CONCLUSIONI

Si sottopongono ai componenti del NTVP le seguenti conclusioni istruttorie:

Proposta di modifica "a":

vista la documentazione pervenuta, visto l'estratto delle Norme del PS per l'UTOE Torri/Bellaria, la ripermutazione dell'area di pertinenza di Torri e Stigliano è sostanzialmente compatibile con gli obiettivi di gestione delle risorse del PTC.

Ai fini della tutela del "Fosso Molinello" si richiama espressamente la norma dell'art. 30 del PS di seguito riportata:

"Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova edificazione devono tenere conto degli elementi dello statuto del territorio, individuati anche in cartografia, in particolare proteggendo la struttura idraulica, senza modificarla o condizionarla, salvaguardando il reticolo dei fossi di scolo che non dovranno essere intercettati dalle nuove opere di urbanizzazione. Inoltre deve essere valorizzata con interventi di rinaturalizzazione delle sponde, con piantumazione di fasce alberate di specie idonee e tipiche che sottolineino le permanenze degli elementi strutturali e la realizzazione di aree verdi e piste ciclabili.

La trasformabilità è subordinata all'esecuzione delle verifiche idrologico-idrauliche previste dalla Regione Toscana e dal PTC della Provincia di Siena. In presenza di rischio idraulico, qualora l'area oggetto di previsione risultasse interessata da allagamenti o ristagni, dovranno essere previsti e attuati interventi di messa in sicurezza idraulica che non aggravino le condizioni di rischio dell'ambito territoriale adiacente."

In ogni caso si ritiene opportuno, come già indicato nelle osservazioni inviate al PS ai sensi dell'art. 17 della LR 1/05, che il PS sottoponga tale area a specifica disciplina paesistica, prevedendo non solo requisiti ambientali ma anche requisiti urbanistici (qualità dell'impianto urbanistico tale da minimizzare gli impatti funzionali e paesistici, elevare la qualità urbana complessiva e promuovere sinergie rispetto alle funzioni esercitate nelle aree contermini) e requisiti edilizi (realizzazioni edilizie tali da ridurre i consumi di risorse e l'impatto ambientale e paesistico sul territorio). Il PS dovrà definire le azioni che concorrono a soddisfare tali requisiti o indicare tale prescrizione per il RU.

Proposta di modifica "b":

Gli interventi previsti nell'area di pertinenza del BSA Cappella della Madonna delle Grazie -ampliamento della scuola elementare di Sovicille- non sono in contrasto con la disciplina paesistica del PTC.

L'art. L9 c.6 del PTC infatti dispone che "Nelle pertinenze di beni storico-architettonici ove abbiano sede servizi pubblici inerenti l'istruzione, la cultura, la sanità ed il termalismo, è considerata la possibilità di realizzare



nuovi edifici o addizioni agli edifici esistenti di recente costruzione, fermo restando il rispetto degli obiettivi di cui all'articolo L2 e previa effettuazione delle valutazioni di cui al capo U delle presenti norme."

Pertanto non risulta necessaria la ripermimetrazione dell'area di pertinenza.

Proposta "c":

Il perimetro della scheda norma n. 18 è all'interno dell'area di pertinenza di due aggregati lineari (Castello e Fabbricaccia) disciplinata dall'art. L8 c.6 del PTC. Dallo stato di attuazione del PS risultano: 7.000 mc non attuati.

Con osservazioni al PS inviate ai sensi dell'art. 17 della LR1/05 non veniva espressa una incompatibilità con il PTC ma veniva chiesto che la conferma della previsione di PRG fosse subordinata alla verifica di compatibilità delle previsioni stesse con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali del PTC. Nel caso specifico nell'ambito in oggetto è ammessa una eventuale edificazione secondo una direzione di crescita coerente con l'impianto urbanistico e, in ogni caso, in ambiti spaziali non evidenti rispetto ai punti di vista esterni principali.

Proposta "d":

Nelle Osservazioni al PS inviate ai sensi dell'art. 17 della LR 1/05 sono state evidenziate le seguenti casistiche da valutare ai fini della coerenza con la disciplina paesistica del PTC:

1) Il PS conferma previsioni di PRG all'interno di aree di pertinenza paesistica individuate dal PTC, nello specifico si segnala che:

- Il perimetro della scheda norma n. 11 di S. Rocco a Pilli è all'interno dell'area di pertinenza della Villa Fattoria "la Cavaglioni" disciplinata dagli artt. L9-L11 del PTC. (Dallo stato di attuazione del PS risultano: 9.661 mc in attuazione; 13.000 mc non attuati.)

2) Il PS include all'interno delle UTOE ambiti interessati da aree di pertinenza paesistiche del PTC disciplinate dall'art. L9 e L8 delle norme e individuati come zone agricole dal PRG vigente, in particolare:

- il PS amplia a sud il perimetro dell'Utoe S. Rocco a Pilli oltre il perimetro di centro urbano individuato dal PTC includendo anche un'area individuata dal PTC come area di pertinenza del BSA Villa Fattoria "la Cavaglioni", disciplinata dagli art. L9
- il PS amplia a est il perimetro dell'Utoe S. Rocco a Pilli oltre il perimetro di centro urbano individuato dal PTC includendo, oltre a ambiti soggetti dal PRG a trasformazione e già attuati (scheda norma n. 15), anche una limitata area individuata dal PTC come area di pertinenza del BSA Villa La Grancia, disciplinata dagli art. L9.
- Il PS include all'interno dell'UTOE Volte Basse ambiti interessati da aree di pertinenza paesistiche del PTC disciplinate dall'art. L9 e L8 c.6 delle norme e individuati come zone agricole dal PRG vigente.

3) Il PS (art. 23) ammette la possibilità che il Regolamento Urbanistico possa individuare aree libere dei borghi e nuclei storici nelle quali consentire l'eventuale completamento edilizio, con un dimensionamento complessivo di 5.000 mq di SUL di residenziale e 2.000 mq di S.U.L. di esercizi commerciali di vicinato.

Eventuali trasformazioni previste dal RU negli ambiti sopraindicati costituirebbero un discostamento dagli indirizzi e prescrizioni del PTC, recepito dal PS, pertanto sono ammissibili previa verifica di compatibilità delle previsioni con gli obiettivi di gestione delle risorse essenziali del PTC, esclusivamente sulla scorta di particolareggiate motivazioni derivanti da ulteriori approfondimenti rispetto al quadro conoscitivo del PTC, secondo le procedure di cui all'art. 24 c.2 delle norme.



Provincia di Siena

In particolare si precisa che la norma di PS sui Borghi e nuclei storici dovrà essere coerente con la disciplina del Capo L del PTC.

Secondo la Tav. P01 "Il governo della risorsa acqua" del PTC e secondo la nuova classificazione effettuata tra gli elaborati del Piano Strutturale adottato, alcune delle aree oggetto della ripermetroazione sono interessate da una classe 2 di sensibilità degli acquiferi; su di essa incidono le prescrizioni indicate nell'Art. A3 del PTC stesso ed integralmente recepite nelle NTA del Piano comunale.

Pertanto, vista anche la tipologia degli interventi, nel proseguo dell'attività di pianificazione, si richiede di effettuare una verifica di compatibilità con il vigente PTC e con il Piano strutturale ai fini di recepire le prescrizioni indicate finalizzate alla limitazione dell'infiltrazione di inquinanti nel sottosuolo.

U.O. ASSETTO DEL TERRITORIO

IL RESPONSABILE

Il Presidente del NTVP: *Arch. Massimo Belli*

Il Segretario del NTVP: *Daniela Giura*