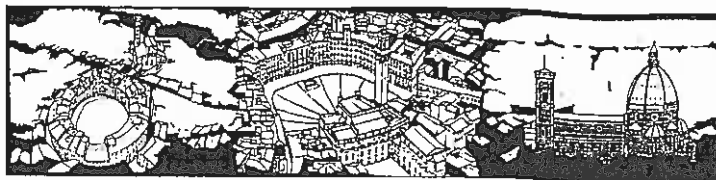


**Massimo Trabalzini**

- Architetto -

Studio: Via Mazzini, 11  
Dom. Fisc: Via Don Minzoni, 47  
53048 Bettolle (SI) ITALIA  
Tel. e Fax +39-0577-624078

E-mail [massimo@architettotrabalzini.com](mailto:massimo@architettotrabalzini.com)  
PEC: [massimo.trabalzini@pec.architettisienna.it](mailto:massimo.trabalzini@pec.architettisienna.it)  
P. IVA 00778960526-C.F. TRB MSM 59E24 D969E



---

# COMUNE DI TORRITA DI SIENA

## PROVINCIA DI SIENA

---

VARIANTE PUNTUALE AL  
REGOLAMENTO URBANISTICO COMUNALE  
ARTT. 222-228-30 C. 2-32 L.R. N. 65/2014 E S. M. E I.

COMPARTO T\_PAV\_02 - UTOE 5C - TORRITA CENTRO  
URBANO – DEFINIZIONE NUOVI COMPARTI T\_PAV\_02/A E  
T\_PAV\_02/B E CONNESSO ADEGUAMENTO NORMATIVO

# 1

## Relazione Illustrativa

Adozione: Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Approvazione: Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Bettolle, 10 Novembre 2016

Il Tecnico Estensore

Il Responsabile del Settore

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## INDICE

- 1.1 Quadro di riferimento**
- 1.2 Il Piano Attuativo scaduto e suo stato di attuazione**
- 1.3 Obiettivi della variante**
- 1.4 Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.**
- 1.5 I contenuti della Variante al R.U.**

## ELENCO ELABORATI

- TAV. 1- Relazione Illustrativa della Variante;**
- TAV. 2- Proposta di Modifica alle NTA del RU vigente;**
- TAV. 3- TAV. 01 2k del RU vigente**
- TAV. 4- TAV. 01 2k del RU in Variante**
- TAV. 5- Estratto RU vigente dell'area oggetto di variante;**  
**Estratto RU in Variante dell'area;**
- Relazione di Fattibilità Geologica per la Variante al RU, con allegata la Carta della Fattibilità, le Schede di Deposito e la Certificazione di Adeguatezza DPGR n. 53/R – 2011.**

# 1. LA VARIANTE AL R.U. AI SENSI DEGLI ARTT. 222-228-30 c. 2-32 DELLA LR N. 65/2014 E S. M. ED I.

## 1.1 Quadro di riferimento

Gli atti comunali che costituiscono il quadro di riferimento locale della variante in oggetto sono:

Il Piano Strutturale, che prevede per l'area l'inserimento in:

- TAV. B.2-N-La maglia agraria: Altri insediamenti e infrastrutture di trasporto;
- TAV. B.3-N-Il territorio aperto a prevalente o esclusivo uso agricolo: Aree Urbane- Aree di valore paesaggistico L.R. 1/05 art. 34: b. Aree di Valore;
- TAV. B.4-N-La qualità ambientale: Qualità ambientale bassa;
- TAV. B.5a-N-Struttura del territorio: invariants storico-culturali: Aree di pertinenza dei Centri Urbani PTCP-art. L5;
- TAV. B.6-N-I sistemi territoriali paesaggistici: Sistema territoriale della piana della bonifica;
- TAV. B.7-N-I sottosistemi di paesaggio: Sottosistema di Torrita;
- TAV. B.8-N-I sistemi funzionali: Sistema insediativo;
- TAV. B.9-N-I sottosistemi funzionali: Sottosistema insediativo ad assetto consolidato;
- TAV. C.10-N-La maglia agraria: UTOE 5.Torrita Centro Urbano Sub-UTOE-Torrita Centro Urbano n. 5-C;
- TAV. C.11-N-Infrastrutture e sistema della mobilità: Classificazione funzionale delle strade – Perimetri Urbani Torrita di Siena;
- TAV. A.2-N-Carta dello sviluppo storico-Datazione edificato-1939-1978-post 1978;
- TAV. A.3-N-Uso del Suolo al 1954-Aree Urbanizzate-Tessuto Urbano Continuo;
- TAV. A.4-N-Uso del Suolo Attuale-Aree Urbanizzate-Tessuto Urbano Continuo;
- TAV. A.5-N-Uso del Suolo:dinamica 1954-2004-Persistenze (PER).Le aree in cui l'uso del suolo è rimasto sostanzialmente invariato;
- TAV. A.6-N-Il PRG vigente:lo stato di attuazione-Aree Urbane: Perimetro dei Centri Urbani-Vincolistica:Rischio Idraulico-Edificato: Edifici di nuova costruzione-Stato di attuazione del PRG vigente: Attuato (in realtà suddiviso, quindi, in parte non attuato)-Zona di recupero e vincoli: Zone di recupero da attuare come da art. 24;
- TAV. A.7-N-Pertinenze dei Centri abitati, aggregati ed edifici specialistici-Pertinenze dei centri abitati, aggregati e BSA: Aree di pertinenza dei Centri Urbani-PTCP Art. L5;
- TAV. A.8-N-Sistema della Viabilità-Perimetri Urbani;
- TAV. A.9-N-Infrastrutture a rete-Perimetri Urbani-Rete di distribuzione metano;
- TAV. A.12-N-Uso prevalente del territorio urbano-Attrezzature e servizi: Centro Commerciale-Uso prevalente del territorio Urbano: Recupero-Parcheggio;
- TAV. A.13-N-Inquadramento della pianificazione sovraordinata-Sistemi e Sottosistemi ambientali del PTCP:Sistema delle Conche Intermontane-Sottosistema Valdichiana (CI8)-Area di Pertinenza dei BSA: Area di pertinenza dei Centri Urbani-PTCP Art. L5;

Con la variante al P.S. per l'adeguamento del Quadro Conoscitivo ex DPGR n. 26/R/2007 di cui alla Del C.C. n. 61 del 20/12/2012, il quadro conoscitivo in materia geologico-idraulica è così individuato, relativamente all'area del PDR:

- TAV. P01 Carta della pericolosità idraulica nord – I.3: Pericolosità idraulica elevata
- TAV. P02 Carta della pericolosità geomorfologia nord – G.3: Pericolosità geomorfologia elevata (area soggetta a subsidenza)
- TAV. G04 Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi nord – Vulnerabilità medio alta – Area rispetto pozzi ad uso idropotabile
- TAV. G05 Carta delle aree sensibili nord (Estratto PTCP 2010) – Classe e grado di sensibilità: Vincolo medio
- TAV. G06 Carta delle aree allagabili – Aree allagate per tempi di ritorno  $30 < Tr \leq 200$  anni
- TAV. G06.a Carta delle aree allagabili – Battenti  $Tr \leq 200$   $H \leq 10$  cm
- TAV. G07 Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale – Cedimenti diffusi – 4: Zone con terreni particolarmente scadenti
- TAV. G09 Carta della stabilità potenziale integrata dei versanti nord – Situazione stabile.

Il RU vigente, che, nella Tav. 01 2K, la individua come comparto:

T\_PAV\_02, all'interno dell'UTOE 5C – Torrita Centro Urbano (per le quali, però, non esistono articoli di NTA del RU specifici, pur considerandole come 'piani attuativi vigenti').

Il quadro normativo generale di riferimento è il seguente:

Il PAI, come oggi aggiornato conseguentemente, individua la quasi totalità dell'area in PI2 – Area a Pericolosità Idraulica Media, ad eccezione di una piccola parte marginale (già in parte edificata, in parte destinata a Verde Pubblico o a Resede dell'edificazione prevista) individuate in P13 – Area a Pericolosità Idraulica Elevata.

Il Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) individua l'area in P2, per cui saranno verificate le condizioni di cui agli artt. 9 c. 1-3 e 10 c. 1 lett. f)-g)-h)-i) della Disciplina di Piano.

Ai sensi della L.R. n. 65/2014, la variante è proposta in riferimento agli artt. 222-228-30 C. 2-32.

La Relazione sulle Attività di Valutazione del Piano Strutturale e quella del Regolamento Urbanistico oltre alla Relazione di Fattibilità Geologica e le connesse schede ai sensi del D.P.G.R. n. 53/R 2011, redatto dal Dott. P. Manini hanno confermato la compatibilità delle previsioni residue per quest'area (ad esse si rimanda).

E' stata eseguita la Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S. di cui al Documento Preliminare di cui all'art. 22 della L.R. n. 10/2010 e s. m. e i. prodotto per l'Avvio del Procedimento.

## 1.2 Il Piano Attuativo scaduto e suo stato di attuazione

Il piano attuativo originario è stato approvato con Del. C.C. n. 37 del 26.04.1999 definitivamente operante con l'approvazione regionale della Variante al P.R.G. contestuale al PDR di cui il Comune prende atto con Del. C.C. n. 18 del 15.03.1999 e convenzionato con Atto Notai V. Grillo – M.P. Bersotti Rep. N. 24755 Racc. 5403 del 12.04.2002, Reg. a Montepulciano il 29.04.2002 al n. 726 serie 1.

Con Del. C.C. n. 67/2001 veniva disposta la modifica della Convenzione da stipulare, inserendo come coattuatore la Ditta Bruni G. e I. s.r.l., insieme ad altre questioni più o meno conseguenti.

Con Del. del C.C. n. 81 del 30.12.2003 fu approvata una prima variante, per l'adeguamento agli standard della sosta negli insediamenti commerciali (COOP);

Con Del. del C.C. n. 48 del 30.09.2008 veniva approvata una seconda variante, connessa ad una ulteriore variante all'art. 24 bis delle N.T.A. del P.R.G..

Tra il 2012 ed il 2013, in coincidenza di una richiesta di proroga del PDR (e della Convenzione), sono stati fissati i parametri del P.A. attuati in parte in due relazioni (l'ultima del 02.2013) tra loro integrate e complementari.

Il R.U. approvato ha comunque confermato le previsioni del Piano Attuativo che, però, nel frattempo è scaduto, così come la relativa convenzione, prima che tutte le previsioni fossero attuate.

Di seguito viene quantificata, in riepilogo, la situazione di quanto realizzato ad oggi e di quanto resta da realizzare, sempre in base ai P.C. ottenuti e completati, nonché ai riepiloghi contenuti nel prot. n. 1429 del 05.02.2013, alla convenzione:

- <b>Volumetrie complessive ammesse</b>	mc. 48.000,00
Di cui           Commerciale e Direzionale	mc. 22.500,00
Residenziale	mc. 22.500,00

di questi, risultano realizzati mc. 30.023,77 e residui mc. 17.976,23, di cui mc. 1.336,23 quale residuo di quanto già realizzato e mc. 16.640,00 già previsti per i due lotti residui ineditati.

- **Aree per opere di urbanizzazione primaria** risultanti dai riepiloghi di cui alla Relazione e dagli elaborati grafici allegati al prot. n. 1429 del 05.02.2013:

Richiesti	mq. 5.505,25+2.369,15 per Viabilità =	mq. 7.874,40
	(ex art. 24 bis delle NTA del PRG allora vigente)	
Previsti	mq. 8.123,00 +3.037,00 per Viabilità =	mq. 11.160,00
	(vedi prot. n. 1429 del 05.02.2013)	
Realizzati	mq. 5.450,00+2.107,00 per Viabilità =	mq. 8.160,00
Realizzati fuori dal comparto per nuova viabilità =		mq. 1.437,00
Da Realizzare	mq. 2.070,00 + 930,00 per Viabilità=	mq. 3.000,00

La superficie fondiaria è la stessa del piano originario, in parte edificata o saturata (Individuata nella Variante proposta con T\_PAV\_02/A) ed in parte residua da edificare (individuata nella Variante proposta con T\_PAV\_02/B), sulla quale si potranno realizzare i manufatti e le volumetrie residue (nelle entità sopra e di seguito descritte), i relativi servizi, la eventuale sistemazione a parcheggi di cui al D.P.G.R. n. 15R/2009 e della L.R. n. 28/2005. In totale è corrispondente a mq. 27.509,00 (di cui mq. 19.763,00 già interessati da edificazione e mq. 7.746,00 ancora da edificare).

Restano da edificare le seguenti volumetrie, oltre a quelle residue dei lotti già edificati:

A- Lotto C – residenziale S.F. mq. 4.504,00;  
 B- Lotto D – residenziale S.F. mq. 3.241,00;

---

TOTALE S.F. mq. 7.745,00

Su di essa, complessivamente, potrà realizzarsi la volumetria complessiva fissata dall'art. 24 bis delle NTA del PRG vigente all'epoca di approvazione del PDR scaduto, come variato nel 2008, e cioè mc. 13.485+3.155=mc. 16.640 (attribuita dalle NTA variare in maniera non vincolante ai lotti omologhi del PDR).

### 1.3 Obiettivi della variante

Con la variante al Regolamento Urbanistico gli attori e l'Amministrazione Comunale, in attesa del più complesso processo di formazione del nuovo Piano Operativo come previsto dalla LR n. 65/2014 e s. m. e i., intendono perseguire quanto segue:

- 1- riproporre i contenuti previsionali del PDR, sia relativamente a quanto attuato dal punto di vista edilizio che delle OO.UU. primaria;
- 2- differenziare dal punto di vista operativo quanto oggi completato da quanto resta da realizzare;
- 3- consentire a quanto completato di separarsi da quanto resta da realizzare (per i lotti edificati, consentire di operare realmente in un quadro affine a quello del PEE del RU; per le OO.UU. primaria ultimate di essere collaudate ed acquisite al patrimonio pubblico, anche in considerazione del fatto che esse sono, da tempo, come tali utilizzate);
- 4- consentire, a quanto resta da realizzare, di poter procedere ad un nuovo convenzionamento che conduca al completamento sia dei lotti residui che delle OO.UU. primaria ad essa connesse;
- 5- adeguare il tutto alle risultanze in materia di Rischio Idraulico, derivanti dalla Redazione delle Schede di Fattibilità per la previsione riproposta, in base ai dettami del DPGR n. 53/R-2013 ed al PGRA;
- 6- adeguare i parametri edilizi di riferimento operativo al DPGR n. 63/R-2013.

### 1.4 Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S.

La Verifica di Assoggettabilità alla V.A.S., eseguita e prodotta a corredo dell'Avvio del Procedimento di cui alla Del. C.C. n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ ha condotto alla conclusione della non necessità di assoggettare la variante al RU proposta, a procedura di VAS.

### 1.5 I contenuti della Variante al R.U.

La Variante proposta si compone di:

- a - Variante normativa: in particolare viene proposta l'introduzione nelle NTA di un nuovo articolo, l' Art. 64 bis – Piani Attuativi Vigenti (PAV) confermati ma non ultimati
- b - Variante Cartografica: viene proposta una suddivisione del T\_PAV\_02.

La Variante alle N.T.A., con l'introduzione del nuovo articolo, innanzitutto e, in generale, colma un vuoto normativo per cui, a fronte di una espressa e specifica individuazione cartografica dei Piani Attuativi Vigenti (PAV), non corrispondeva alcuna declinazione normativa pertinente che esplicitasse l'operatività in queste Aree del R.U.. Risulta, quindi, di difficile valutazione e comprensione come fosse possibile operare all'interno di tali aree (soprattutto relativamente a procedure per il collaudo e cessione di quanto realizzato come OO. UU. Primaria, nonché all'attuazione dei lotti residui e delle OO. UU. Primaria da completare o realizzare), fermo restando, comunque, l'interesse all'attuazione di quelle previsioni da parte dell'Amministrazione Comunale (espresso con la sua Conferma cartografica in sede di approvazione del R.U. stesso)

La variante alla cartografia, con la suddivisione in due comparti di attuazione del comparto originario, individua al loro interno:

- la zonizzazione derivante dal Piano Attuativo scaduto
- lo stato di attuazione e realizzazione delle previsioni (a valenza pubblica e privata)

Ciò consente di meglio procedere, in sede di convenzionamento e successivo completamento delle attuazioni (pubbliche e private), a tutti gli adempimenti conseguenti.

In particolare sarà possibile:

- da subito, procedere alla Redazione del Relativo Piano Attuativo per gli interventi completati (e per aree destinate a diventare pubbliche), ed al relativo Convenzionamento, Collaudo ed acquisizione, da parte del Comune delle aree destinate a diventare pubbliche (si tratta delle aree a parcheggio e verde pubblici intorno alla COOP, nonché della viabilità di scorrimento nel tratto iniziale di via Grosseto ed della viabilità e parcheggi pubblici interni alle parti già edificate); da parte degli enti gestori, delle infrastrutture a rete. Il tutto inserito ed individuato all'interno del comparto T\_PAV\_02/A).

- successivamente, attraverso la redazione del relativo Piano Attuativo per il comparto individuato come T\_PAV\_02/B, sarà possibile il convenzionamento per l'attuazione degli spazi pubblici che restano da essere eseguiti (viabilità, parcheggi e verde pubblici, attuabili, collaudabili e cedibili gratuitamente anche per stralci funzionali, in funzione della progressiva realizzazione di quanto previsto nei lotti), nonché l'esecuzione (attraverso gli appositi atti abilitativi) di tutti gli interventi previsti (opere di urbanizzazione primaria e edificazione nei due lotti residui).

Come accennato, il P.A. originario conteneva previsioni che la Variante al RU non modifica.

Esse discendevano dall'art. 24 bis delle NTA del PRG vigente all'epoca di approvazione del PDR, così come variato, in ultimo, nel 2008 con la Variante anticipatrice del PS di cui alla Del. C.C. n. 47/2008 (e tra l'altro ripreso nelle varie conseguenti versioni delle NTA del P.A.).

Ad esso, nell'introdurre la variante alle NTA del RU, ci si riferisce, ribadendone e specificandone meglio i contenuti, nonché riferendoli a quanto nel frattempo introdotto nella normativa edilizia-urbanistica.

Il perimetro di PAV risulta differente da quello presente sul RU vigente, poichè al suo interno, per maggiore comprensibilità e chiarezza, nonché semplice operatività, è stata inserita anche la parte di viabilità prevista nell'ambito delle OO. UU. Primaria sulla base di specifiche pattuizioni contenute nella Convenzione scaduta e realizzata dai soggetti attuatori.

Tale differenza non incide in alcun modo sui parametri urbanistici.

Poichè sono evidenti le differenze di scala operativa, gli elaborati grafici della variante al RU forniscono indicazioni solo qualitative della zonizzazione interna. Esse saranno meglio definite all'interno degli appositi Piani Attuativi, nei quali si riferiranno alle caratteristiche anche quantitative contenute in quello scaduto.

In ultimo, viene sottolineato che è stata anche compiuta una verifica di congruità per le volumetrie ammesse, considerandole calcolate in base alla metodologia di calcolo in vigore col PRG pre vigente e verificate anche conformemente al DPGR n. 63/R-2013, come richiede l'attuale normativa.

Per le verifiche e valutazione in materia geologica, idrogeologica ed idraulica, si rimanda alla Relazione appositamente predisposta dal geologo, Dott. P. Manini.

Bettolle, 10 Novembre 2016

Arch. M. Trabalzini

---