

**OSSERVAZIONE AL REGOLAMENTO URBANISTICO**  
**Adottato con deliberazione C.C. n° 47 del 24/05/2007**  
**Avviso pubblicato sul BURT n° 32 del 08/08/2007**

Il sottoscritto Giovanni Coda Nunziante, nato a Napoli, il 15-01-29, residente in località Montalto, 53019 Castelnuovo Berardenga (Siena), in qualità di Presidente dell'Associazione per la Valdambra, con sede in Montalto, e-mail: [info@montalto.org](mailto:info@montalto.org), web: [www.valdambra.org](http://www.valdambra.org)

**PRESENTA OSSERVAZIONE COME SEGUE**

**Nei riguardi del dimensionamento e delle aree di trasformazione AT previste nel Regolamento Urbanistico adottato come in epigrafe.**

**Premesso**

Con propria osservazione al Piano Strutturale, presentata in data 16/04/2004 assunta al protocollo comunale n° 10579/04, l'Associazione per la Valdambra ha giudicato eccessivo, almeno nei riguardi della funzione residenziale, il dimensionamento del PS, che prevede una offerta complessiva di circa 950 nuovi alloggi, per circa 2300 nuovi abitanti insediabili, proponendo di contenere il dimensionamento del PS nelle capacità residue del PRG, stimabili in circa 700 alloggi.

Il Consiglio Comunale, in sede di controdeduzioni ha respinto l'osservazione dell'Associazione.

**Considerazioni**

All'art. 199 e alla relativa tabella di cui al comma 2 del Regolamento Urbanistico, sono stabiliti per ciascuna UTOE i valori massimi ammissibili degli interventi ammessi dal piano, dimensionati per i 5 anni di validità del RU per quanto attiene gli interventi di trasformazione.

La relazione illustrativa del RU nel capitolo "Dimensionamento" raffronta tali dati del RU con le previsioni del PS e con quanto attuato del vecchio PRG nell'arco temporale tra il PS e il RU. La relativa tabella alle pagine 16 e 17 evidenzia quanto segue.

	Piano Strutturale	PRG attuato tra PS e RU	Regolamento Urbanistico	Capacità Residua Piano Strutturale
Residenza Mq di Slp	108.000	15.640	58.776	33.584
Produzione Mq di Slp	55.900	6.113	43.545	6.242
Terziario Mq di Slp	5.000	0	5.000	0
Altro Mq di Slp	8.000	0	3.000	5.000

Anche limitandosi a commentare i valori relativi alla funzione residenziale ( per la produzione è ancora peggio!) si evince che dopo il 1° RU la disponibilità residua del PS è calcolata in circa il 31% (e non il 46% dichiarato nella relazione!).

E' quindi evidente, per di più nell'ambito di un dimensionamento eccessivo del PS, un forte squilibrio fra l'offerta residenziale (e non solo) del 1° RU e le capacità residue riservate ai futuri RU.

Il RU individua e localizza n° 23 Aree di Trasformazione da attuare mediante Piani Complessi d'intervento, assegnando offerte complessive di mq 18.100 di SIp residenziali, mq 29.000 di SIp produttiva, mq 5.000 di SIp terziaria e mq 3.000 di SIp per altre funzioni.

Le suddette ATPC esauriscono tutte le Aree Strategiche d'Intervento previste dal PS vigente (escluse le ASI destinate a casse di espansione che non sono evidenziate nel RU). Le relative quantità edificabili, naturalmente nei limiti prestabiliti per il 1° RU, saranno stabilite in sede di approvazione dei Piani Complessi d'intervento, che farà seguito alla presentazione, previo avviso pubblico, di proposte e progetti "finalizzati all'attuazione degli obiettivi ed indirizzi strategici definiti dal PS".

Come precisato dal Regolamento regionale n. .... del ..... di attuazione della LR n. 1/05 e s.m.i., l'avviso pubblico è uno strumento facoltativo a disposizione dei Comuni per facilitare la costruzione del RU, a partire dal PS.

Il 1° RU di Bucine invece, è stato adottato senza preventiva scelta delle aree strategiche meritevoli, per il contenuto del progetto e per l'interesse pubblico sotteso, di essere inserite, rinviando a una fase successiva la decisione di mantenere o meno le singole ATPC nel 1° RU.

### **Conclusioni**

1 – Occorre ridimensionare l'offerta del 1° RU per le varie destinazioni, avvicinandosi quanto più possibile a quantità più verosimili per il nostro Comune, pari a circa un terzo della potenzialità complessiva del PS, (durata presunta di 15/20 anni), privilegiando il recupero del patrimonio edilizio esistente e gli interventi di completamento delle zone già parzialmente edificate, in modo da non incoraggiare la cementificazione smoderata del territorio comunale e di usare con moderazione e parsimonia quel patrimonio territoriale che è una delle fondamentali risorse, purtroppo non riproducibili, del nostro Comune;

2 - La procedura adottata per l'inserimento nel 1° RU delle ATPC, che ora contrasta anche con le disposizioni normative regionali, non ha consentito valutazioni appropriate sulla effettiva fattibilità degli interventi e del concreto interesse pubblico alla loro attuazione immediata, per cui si chiede di dare avvio con la massima urgenza al procedimento del pubblico avviso, in modo da poter disporre di proposte condivise possibilmente prima dell'approvazione definitiva del RU.