

## 16. L'attuazione delle previsioni di piano

La serie delle sei tavole oggetto della presente relazione prosegue il lavoro di indagine sulle aree urbanizzate avviato nelle tavole degli Spazi Pubblici e risulta complementare ad esse. E' dunque stato utilizzato lo stesso rapporto di scala, lavorando su supporto cartografico CTR 1/2.000, e impostata la medesima sequenza per le tavole.

Le due serie indagano da punti di vista differenti lo strumento urbanistico attualmente in vigore, da cui la necessità di un raffronto immediato e diretto. Nella tavola 19 sono riportati i dati relativi all'attuazione del PRG nell'abitato di Sovicille, nella tavola 20 quelli relativi all'abitato di Rosia, nella tavola 21 all'abitato di San Rocco a Pilli, nella tavola 22 quelli relativi ai nuclei minori di Ancaiano, Tegoia, Volte Basse e Carpineto, nella tavola 23 quelli dei nuclei minori di Torri, Stigliano, Brenna, Orgia. La tavola 24 riporta i dati relativi all'attuazione delle aree produttive che per ovvi motivi non ha corrispettivo nella serie delle tavole sugli Spazi Pubblici.

Nelle tavole in oggetto sono stati presi in esame e individuati graficamente mediante campitura di colore i seguenti tipi di interventi, con riferimento alla situazione rilevata fino al mese di maggio 2006:

- nuova edificazione residenziale (art. 25-26 NTA) – in colore fucsia
- nuova edificazione residenziale di iniziativa pubblica (art. 27 NTA) – in colore arancio
- ristrutturazione urbanistica (art. 28-29 NTA) – in colore viola chiaro
- servizi ed attrezzature pubbliche (art. 33 NTA) – in colore azzurro
- servizi ed attrezzature di interesse pubblico (art. 34 NTA) – in colore celeste
- attività produttive (art. 30-31 NTA) – in colore viola scuro
- verde pubblico (art. 35 NTA) – in colore verde chiaro
- impianti sportivi (art. 35 NTA) – in colore verde scuro
- parcheggi (art. 36 NTA) – in colore giallo
- viabilità di progetto – in colore grigio

A loro volta tali interventi sono stati graficizzati con colorazione piena, ovvero con retinatura a righe grosse, ovvero con retinatura a righe sottili del colore corrispondente per visualizzare rispettivamente se già attuati, se in fase di attuazione o non ancora attuati. La presenza di aree oggetto di progetti unitari è evidenziata da una simbologia opportunamente differenziata e costituita da una perimetrazione di colore che individua:

- in rosso: aree sottoposte a Scheda Norma
- in blu: aree sottoposte a Piano di lottizzazione
- in verde: aree sottoposte a Piano di Recupero o Progetto di Recupero Ambientale

All'interno delle aree urbane non sono stati computati ai fini dell'attuazione del PRG gli interventi di restauro/recupero (art. 23 NTA) e gli interventi di completamento (art. 24 NTA) la cui valutazione del dato risulta, in rapporto alle nuove edificazioni, di non rilevante consistenza a fronte di un lavoro lungo e laborioso per l'acquisizione del dato stesso.

Come già sperimentato per le tavole dell'indagine sugli spazi pubblici gli elaborati grafici in oggetto sono stati integrati da tabelle che in questo caso segnalano i progetti unitari e ne individuano la natura e la denominazione, lo stato di attuazione correlato da una sintetica valutazione urbanistico-architettonica e i dati dimensionali computati sulla base di parametri numerici standard, quali superficie coperta, metri cubi e nuovi abitanti insediati. Per ciascuna tavola è stata riassunta in una tabella complessiva l'attuazione dello strumento vigente distinguendo Edilizia Residenziale ed Edilizia Non Residenziale, valutata in termini di quei parametri numerici standard detti e distinta in *attuata*, *in attuazione* e *non attuata*.

Nella legenda è stata riportata infine la serie cronologica del tessuto edilizio (ante 1995, 1995-2005, edifici in costruzione, edifici con pratica in itinere) che registra l'attività edificatoria recente del comune<sup>1</sup>.

### 15.1 – ATTUAZIONE PRG Sovicille (maggio 2006)

<b>Scheda Norma 2 (incrocio sp 37, via delle Mandrie, via Mazzini)</b>			
Attuata in parte, relativamente alle sistemazioni dei due incroci previsti, (anche se con modifiche: rotonda nello svincolo per Siena, manca illuminazione in quello per Ancaiano) e alla realizzazione di parte dei percorsi pedonali. Non è stata realizzata la pavimentazione dell'asse viario che scende dal centro storico di Sovicille, né il ridisegno del verde pubblico esistente. In attuazione il centro commerciale.			
<b>Edilizia Residenziale</b>			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		622,84	
volume (mc)		2.898,80	
alloggi n°		10	
<b>Edilizia Non Residenziale</b>			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		426,76	
volume (mc)		3.603,88	
<b>Scheda Norma 3 (sede CRAS e cimitero vecchio)</b>			
Attuata la parte relativa alla nuova sede della banca locale. In attuazione un ampliamento - mensa - dell'istituto bancario. Non sono state realizzate le sistemazioni a verde e il ridisegno del parcheggio esistente nell'area attorno al cimitero.			
<b>Edilizia non Residenziale</b>			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	833,22	68,55	-
volume (mc)	7.444,29	632,00	1.173,71

<sup>1</sup> E' interessante osservare che dall'entrata in vigore dell'attuale strumento urbanistico, adottato con DCC n° 56 del 13.05.94 e definitivamente approvato con DGR n° 102 del 08.02.99, tale attività ha registrato un notevole incremento, con un ulteriore scatto in avanti dal 2000 ad oggi.

**Scheda Norma 4 (località Palazzalbero)**

Attuata limitatamente al Piano di Lottizzazione. Non attuata ma in itinere l'area PEEP.

**Piano di Lottizzazione**

Attuato. L'intervento, che risponde alle prescrizioni della scheda norma, tuttavia per le modalità di esecuzione, le finiture, le sistemazioni esterne e a verde, non raggiunge il livello di qualità architettonica auspicato dalle scheda stessa.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	839,99	2.200	
volume (mc)	5.282,09	22.500	
alloggi n°	16	55	

**Scheda Norma 6 (località Le Mandrie)**

Parzialmente attuata. L'intervento, che risponde alle prescrizioni, tuttavia, per le modalità di esecuzione, finiture e sistemazioni esterne, non raggiunge il livello di qualità architettonica suggerita dalla scheda stessa.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	277,00		173,00
volume (mc)	2.012,43		2.087,57
alloggi n°	3		

**Scheda Norma 7 (località Crocino)**

Attuata. Rispetto alle indicazioni progettuali la realizzazione dei quattro blocchi ha perso l'organicità morfologica e la compattezza del fronte edificato che la scheda suggeriva.

La variante alla scheda (Permesso n° 122/05), che introduce un parcheggio a raso sul retro dei fabbricati, non è invece ancora stata realizzata.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	1.749,60		
volume (mc)	14.454,97		
alloggi n°	52		

**Scheda Norma 8 (impianti sportivi)**

Non attuata.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie a verde (mq)			13.455,00

**Scheda Norma 9 (parcheggio presso ex limonaia)**

Attuata. La realizzazione ha apportato modifiche che ne riducono notevolmente la qualità architettonica rispetto alle indicazioni progettuali contenute nella scheda (mancano le sistemazioni a verde e l'illuminazione; carente la progettazione degli elementi di dettaglio: pavimentazione, segnaletica, ecc.).

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
Superf. intervento (mq)	1.541,00		

#### Piano di Lottizzazione – Le Mandrie

Attuato. In itinere alla data di approvazione del PRG, che ne recepiva, così come presentato, le norme, i limiti e gli indici.

L'intervento appare nel complesso dignitoso, seppure modesto, nella soluzione architettonica e nella scelta di materiali tradizionali. Forse in seguito alla realizzazione protrattasi nel tempo per oltre un decennio l'impianto planimetrico si presenta sul fronte lungo la S.P. n° 37 abbastanza compatto, mentre si sfrangia lungo la strada delle Mandrie, dove gli edifici si adattano meno alla morfologia del luogo.

#### Edilizia Residenziale

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)			
volume (mc)	17.187,528		
alloggi n°	63		

#### Edilizia Non Residenziale

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	239,34		
volume (mc)	1.669,134		

#### Piano di Recupero – Le Mandrie

Non attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
sup. di intervento (mq)			8.055,00

#### Piano di Recupero – Palazzalbero

Non attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
sup. di intervento (mq)			5.459,00

#### Intervento diretto – Le Mandrie

Non attuato. In itinere parzialmente.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		419,44	885,00
volume (mc)		2.497,02	1.327,50
alloggi n°		10	---

### DATI RIASSUNTIVI SOVICILLE

#### Edilizia Residenziale

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	(non riportato perché incompleto)	<b>2.619,44</b>	<b>1.058</b>
volume (mc)	<b>40.794,87</b>	<b>27.895,81</b>	<b>3.396,56</b>
alloggi n°	<b>134</b>	<b>75</b>	<b>---</b>

#### Edilizia Non Residenziale

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	<b>1.206,56</b>	<b>495,31</b>	<b>---</b>
volume (mc)	<b>9.113,42</b>	<b>4.235,88</b>	<b>1.173,71</b>

## 15.2– ATTUAZIONE PRG Rosia (maggio 2006)

### Scheda Norma 19 (via Luigi Tenco, via Enrico Bastianini)

In attuazione l'area PEEP. L'intervento è suddiviso in due lotti. Quello a sud traduce le indicazioni progettuali della scheda in una accurata sistemazione esterna unita ad una buona qualità architettonica degli edifici. Il lotto nord, al contrario, appare più sommario nella soluzione architettonica proposta e, in generale, meno progettato nelle sistemazioni esterne, in particolare trascura l'indicazione della scheda della sistemazione a filare nello spazio tra i blocchi edificati.

#### Piano di Lottizzazione

Attuato. L'intervento può essere considerato un esempio valido di attuazione dello strumento urbanistico, laddove alle corrette indicazioni della scheda norma è corrisposta una progettazione di adeguata qualità architettonica per morfologia e scelta di materiali e colori.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	1.440,151	1.818,56	
volume (mc)	12.270,424	16.534,50	
alloggi n°	25	57	

### Scheda Norma 20 (tratto urbano di via Massetana)

In itinere.

	attuato	in attuazione	non attuato
Superf. intervento (mq)		14.135,00	

### Scheda Norma 21 (sede ex consorzio agrario)

Non attuata.

#### Edilizia Residenziale

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)			625
volume (mc)			6.000
alloggi n°			---

#### Edilizia non Residenziale

superficie coperta (mq)			625
volume (mc)			6.000

### Scheda Norma 22 (via della Vetturella)

Non attuata.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)			650
volume (mc)			5800
alloggi n°			----

**Scheda Norma 23 (località Il Pontaccio)**

In attuazione limitatamente al Piano di lottizzazione.

**Piano di Lottizzazione – Il Pontaccio**

In fase di attuazione limitatamente ai primi due stralci. La soluzione concessionata che spezza in due tre dei blocchi in linea previsti dalla scheda norma, rende di fatto inefficace la prescrizione della scheda stessa di "costituire una cortina di chiusura dell'edificato verso la campagna", in special modo per l'edificato lungo la S.P. del Piano di Rosia n°99

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		1.553,18	1.902,82
volume (mc)		17.204,88	13.995,12
alloggi n°		57	---

**Scheda Norma 24 (nuova area commerciale presso Casetta)**

In itinere.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		2.500,00	
volume (mc)		14.236,00	

**Scheda Norma 27 (località Barbicciaia)**

Non attuata.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)			840
volume (mc)			3.780
alloggi n°			

**Piano di Lottizzazione – Via S. Pedani**

In itinere

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		2.072,83	
volume (mc)		22.808,96	
alloggi n°		69	

**Piano di Lottizzazione – Barbicciaia**

In attuazione. L'intervento appare corretto da un punto di vista urbanistico-morfologico e tipologico. La soluzione architettonica è per forme e materiali di tipo tradizionale; forse ridondante ma garbata nell'apparato decorativo.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		588,90	
volume (mc)		3.480,70	
alloggi n°		6	

**Piano di Lottizzazione – Viale dei Tigli**

Attuato limitatamente a n° 3 blocchi; in attuazione il resto. Le indicazioni progettuali del PRG, unite ad una non adeguata qualità architettonica, fanno sì che l'intervento appaia eccessivamente frammentato, mentre avrebbe potuto costituire l'occasione per ricompattare un tessuto esistente a villette isolate e definire il limite est dell'abitato di Rosia dove, tra l'altro, è prevista la realizzazione della tangenziale.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	651,89	1.775,425	
volume (mc)	3.955,50	13.482,00	
alloggi n°	12	54	

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	attuato	in attuazione	non attuato
superficie di intervento			11.100,00

<b>DATI RIASSUNTIVI ROSIA</b>			
<b>Edilizia Residenziale</b>			
	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	<b>2.092,04</b>	<b>8.457,29</b>	<b>2.090,00</b>
volume (mc)	<b>16.225,23</b>	<b>73.510,94</b>	<b>29.575,12</b>
alloggi n°	<b>37</b>	<b>243</b>	<b>---</b>
<b>Edilizia Non Residenziale</b>			
	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		<b>2.500,00</b>	
volume (mc)		<b>14.236,00</b>	<b>6.000,00</b>

### 15.3 – ATTUAZIONE PRG San Rocco a Pilli (maggio 2006)

<b>Scheda Norma 10 (tratto urbano di via Grossetana e via del Poggio)</b>			
Non attuata.			
	attuato	in attuazione	non attuato
sup. dell'intervento (mq)			9.897,00

<b>Scheda Norma 11 (località Poggio Perini)</b>			
Non attuata. In itinere relativamente all'intervento di iniziativa privata.			
	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		898,00	1.200
volume (mc)		9.661,00	13.000
alloggi n°		42	---

<b>Scheda norma 12 (area fra via G.da Verrazzano e Poggio Perini)</b>			
Non attuata. In itinere limitatamente al Piano di Lottizzazione.			
<b>Piano di Lottizzazione - Via G. da Verrazzano</b>			
In itinere. Relativamente all'impianto planimetrico ed urbanistico si può constatare il rispetto fedele alle indicazioni progettuali della scheda norma.			
<b>Edilizia Residenziale</b>			
	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		2.848,324	
volume (mc)		26.475,95	
alloggi n°		72	
<b>Edilizia Non Residenziale</b>			
	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		432,94	
volume (mc)		1.298,82	

**Scheda Norma 13 (area fra via del Castruccio e via G. Da Verrazzano)**

In attuazione. Ultimati gli edifici, sono in fase di realizzazione le sistemazioni esterne. Buona la qualità architettonica dell'intervento, nell'articolazione dei volumi, nel disegno dei fronti, nelle finiture.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		1.070,00	
volume (mc)		7.727,37	
alloggi n°		19	

**Scheda Norma 14 (via Strada)**

Attuata. Il nuovo intervento, pur rispettando le indicazioni progettuali della scheda, si traduce di fatto in un organismo architettonico non di qualità. Del tutto trascurate le sistemazioni esterne e a verde.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	1.154,22		
volume (mc)	9.572,52		
alloggi n°	30		

**Scheda Norma 15 (via EzioFontanelli)**

Attuata. Intervento nell'insieme rispondente alle indicazioni progettuali contenute nella scheda. Buona la qualità architettonica. Mancanti o carenti le sistemazioni esterne e a verde.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	1.099,53		
volume (mc)	4.899,89		
alloggi n°	21		

**Scheda Norma 17 (via delle Querci)**

Attuata. Sul fronte sud-ovest non sono state accolte le indicazioni progettuali della scheda che suggeriva lungo questo fronte un organismo edilizio chiuso da muri "a formare un margine netto con la campagna circostante". Il risultato, unito ad una qualità architettonica non adeguata, è allora un tessuto frammentario, esattamente opposto a quello auspicato. Sul fronte interno, nonostante la qualità architettonica a cui si accennava, il rispetto delle indicazioni della scheda ha garantito, nell'insieme, un certo risultato.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	249,63		
volume (mc)	2.654,76		
alloggi n°	8		

**Scheda Norma 18 (località Castello)**

Non attuata.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)			1.100
volume (mc)			7.000

**Piano di Lottizzazione – Poggio Perini**

Attuato. L'impianto urbanistico, non ben risolto, determina una percezione di casualità dell'intervento, accentuata da una non adeguata qualità architettonica. Carenti le sistemazioni esterne.

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	397,53	647,55	
volume (mc)	3049,61	4329,95	
alloggi n°	10	15	

**Piano di Lottizzazione – I Pini**

Attuato. L'intervento, nell'insieme accettabile, rimane rigido e severo nell'impianto e nella tipologia. Non ben risolte le sistemazioni esterne.

**Edilizia Residenziale**

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	2.406,25		
volume (mc)	20.521,645		
alloggi n°	77		

**Edilizia Non Residenziale**

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	87,81		
volume (mc)	233,32		

**Piano di Recupero – San Bartolomeo**

In attuazione. Sono stati realizzati solo parte dei volumi previsti. Mancano del tutto le sistemazioni esterne. In particolare è stata realizzata la pensilina sulla facciata della chiesa nuova che nel progetto, insieme ai volumi ancora non realizzati, vanno ad inglobare mimetizzandolo il brutto edificio esistente.

Il progetto, se realizzato per intero, risulta essere in grado di riqualificare l'intera area di intervento.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		925,31	
volume (mc)		3.542,94	

**Piano di Recupero Ambientale – Pod. Casacce**

Non attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
Superf. intervento (mq)			3.219,00

**Piano di Recupero - Castello**

Non attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
Superf. intervento (mq)			7.320,00

**Piano di Recupero Ambientale – Località Ucciano**

Non attuato. In itinere.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		---	
Volume (mc)		1.290,71	
alloggi n°		6	

**Piano di Recupero Ambientale - Pod. Strada e Pod. Casone**

Non attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
Superf. intervento (mq)			6.390,00

**Intervento diretto**

Non attuato. In itinere.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		750,00	
volume (mc)		6.291,00	

<b>Intervento diretto</b>			
In attuazione.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		485,70	
volume (mc)		3.115,75	
alloggi n°		13	

<b>DATI RIASSUNTIVI SAN ROCCO A PILLI</b>			
<b>Edilizia Residenziale</b>			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	<b>5.522,195</b>	(dato non riportato perché incompleto)	<b>1.200</b>
volume (mc)	<b>40.698,68</b>	<b>52.600,76</b>	<b>13.000</b>
alloggi n°	<b>146</b>	<b>167</b>	<b>---</b>
<b>Edilizia Non Residenziale</b>			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	<b>87,81</b>	<b>2.108,25</b>	<b>1.100</b>
volume (mc)	<b>233,32</b>	<b>11.132,76</b>	<b>7.000</b>

#### 15.4 – ATTUAZIONE PRG Ancaiano, Tegoia, Volte Basse, Carpineto (maggio 2006)

##### ANCAIANO

<b>Scheda Norma 25</b>			
Non attuata.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			<b>---</b>

<b>Scheda Norma 26</b>			
Non attuata.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)			450
volume (mc)			3.000
alloggi n°			<b>---</b>

<b>Piano di Recupero – La Costa</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			9.295,00

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
Superficie d'intervento (mq)			36.000,00

## TEGOIA

### Scheda Norma 29

Non attuata.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)			380
volume (mc)			3.400
alloggi n°			---

## VOLTE BASSE

### Piano di Lottizzazione – Volte Basse

In attuazione.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		1.301,69	
volume (mc)		8.871,78	
alloggi n°		35	

## CARPINETO

### Intervento diretto

Lotto A. In attuazione.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)		119,97	
volume (mc)		579,33	
alloggi n°		3	

### Intervento diretto

Lotto B. Non attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq) massimo ammissibile			160,00
volume massimo ammissibile (mc)			800,00

### Intervento diretto

Lotto C. Attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	100,00		
volume (mc)	498,10		
alloggi n°	1		

### Intervento diretto

Lotto D. Attuato.

	attuato	in attuazione	non attuato
superficie coperta (mq)	145,28		
volume (mc)	899,24		
alloggi n°	1		

<b>Intervento diretto</b>			
Lotto E. Non attuato, in itinere.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)		198,50	
volume (mc)		1.048,49	
alloggi n°		4	

<b>Intervento diretto</b>			
Lotto F. Attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)	149,72		
volume (mc)	793,27		
alloggi n°	2		

<b>Intervento diretto</b>			
Lotto G. Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq) massimo ammissibile			500,00
volume massimo ammissibile			2.400,00

<b>DATI RIASSUNTIVI ANCAIANO-TEGOIA-VOLTE BASSE-CARPINETO</b>			
<b>Edilizia Residenziale</b>			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta	<b>395,00</b>	<b>1.620,16</b>	<b>1.690,00</b>
volume (mc)	<b>2.190,61</b>	<b>10.499,96</b>	<b>9.600,00</b>
alloggi n°	<b>4</b>	<b>42</b>	<b>---</b>
<b>Edilizia Non Residenziale</b>			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta			
volume (mc)			

## 15.5 – ATTUAZIONE PRG Torri, Stigliano, Brenna, Orgia (maggio 2006)

### TORRI

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			2.243,00 16.033,00 3.100,00

## STIGLIANO

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			69.932,00

## BRENNA

<b>Scheda Norma 28</b>			
<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)			---
volume (mc)			4.500

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			4.777,00

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			2.947,00

## ORGIA

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			5.495,00

<b>Piano di Recupero</b>			
Non attuato.			
	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie d'intervento (mq)			86.858,00

## DATI RIASSUNTIVI TORRI-STIGLIANO-BRENNA-ORGIA

### Edilizia Residenziale

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)			
volume (mc)			
alloggi n°			

### Edilizia Non Residenziale

	<b>attuato</b>	<b>in attuazione</b>	<b>non attuato</b>
superficie coperta (mq)			---
volume (mc)			4.500,00

## 15.6 – ATTUAZIONE PRG Aree produttive

Un discorso a parte va fatto per le aree produttive per le quali il territorio comunale ha una vocazione antica, legata all'abbondanza della risorsa acqua. Ciò portò già nel medioevo all'insediarsi di una serie di manifatture produttive: dalle ferriere medievali ancora attive nell'ottocento, al sistema complesso di mulini e gualchiere che il Comune di Siena, insieme alla potente Abbazia di Torri, realizzarono e gestirono con notevole dispiego di risorse, alle fornaci di laterizi di Torri e Stigliano, all'estrazione del prezioso marmo giallo della Montagnola<sup>2</sup>.

Allo stato attuale il sistema economico comunale è impostato sostanzialmente sulle tre aree produttive di Bellaria, Pian dei Mori e La Macchia, per la cui indagine si fa riferimento al lavoro svolto dallo SMaS<sup>3</sup>, accogliendone sostanzialmente i criteri di indagine che esaminano:

- dimensione delle imprese
- specializzazione delle attività
- localizzazione e rapporto con il sistema della mobilità.

Dalla relazione suddetta rileviamo innanzitutto che esse costituiscono circa il 18% del totale dell'area urbana<sup>4</sup> del territorio comunale. Di dimensioni medio-piccole come la maggior parte delle imprese del sistema metropolitano senese, le imprese del territorio comunale presentano due settori produttivi importanti dal punto di vista merceologico: farmaceutico ed alimentare. Relativamente alla localizzazione esse si collocano in posizione isolata lungo arterie secondarie<sup>5</sup>, scontando quello che, come già detto in precedenza, costituisce il limite dell'intero sistema della mobilità di quest'area.

Contrariamente alle aree urbane, nelle aree produttive gli interventi di completamento edilizio ricadono all'interno delle Schede Norma. Le aree con tale destinazione sono state pertanto comprese nel calcolo delle potenzialità attuate e di quelle residue, computando obbligatoriamente anche le volumetrie preesistenti al vigente Piano.

### BELLARIA

Bellaria costituisce, sin dalla nascita negli anni '70, un insediamento produttivo monofunzionale con specializzazione farmaceutica. Ubicato lungo la s.p. 99 del Piano di Rosia, si configura come principale polo produttivo del territorio comunale, sia per numero di addetti impiegati, sia per dimensione dell'insediamento.

L'attività edilizia all'interno dell'area industriale è disciplinata dalla scheda norma n° 30 che individua al suo interno i comparti A e B, recentemente rilevati dalla

---

<sup>2</sup> Si veda in proposito D. Balestracci, *Val di Merse. Profilo storico di un territorio tra Medioevo ed Età Moderna*, op. cit., pp. 149-161 e A. Bellini, MASTER DI II° LIVELLO IN DIRIGENZA DELLE AMMINISTRAZIONI DECENTRATE "DIADEMA", op. cit., pp. 39-42.

<sup>3</sup> SMaS, *QTr1 Il sistema insediativi dell'area metropolitana senese*, Ufficio di Piano, Michele Talia (Coordinatore), Siena 2004, pp. 12-19 e 47-50.

<sup>4</sup> SMaS, *QTr1 Il sistema insediativi dell'area metropolitana senese*, cit., tab.21 *Evoluzione dell'area urbanizzata dal 1954 al 2002*, p. 48. La percentuale è stata calcolata dalla serie di dati relativi al 2002.

<sup>5</sup> In tal senso è importante il progetto di realizzazione della bretella di raccordo tra la S.G.C. E78 Strada Grossetana e l'aeroporto di Ampugnano (attualmente in fase di studio dall'Ufficio Prusst in collaborazione con l'Amministrazione Comunale), che di fatto costituirà una viabilità di scorrimento veloce alternativa alla SP n° 73 oramai improponibile. Nessun progetto è invece previsto per l'utilizzo dell'aeroporto ai fini del trasporto *cargo*. Vedi la *Relazione 10. Le Strade* di questo lavoro.

industria farmaceutica Novartis Vaccines Srl e il comparto C di proprietà della Società Bayer Biologicals Srl.

### Scheda Norma 30

#### Bellaria

Attuata limitatamente al comparto A. La committenza unica, la disponibilità economica, la continuità tecnica, sono fattori che hanno indubbiamente contribuito alla realizzazione di un intervento coordinato ed unitario secondo le indicazioni della scheda norma. Sono infatti stati rispettati requisiti e prescrizioni relativi, ad esempio, a qualità e proporzioni degli edifici per armonizzarsi a quelli già esistenti, alle sistemazioni a verde, ai parcheggi. La progettazione nell'insieme risulta attenta e rispettosa dell'ambiente di particolare pregio ove sorge, soggetto a vincolo paesaggistico.

Non risultano attuati il comparto B e la quasi totalità del comparto C.

	<b>attuato</b> (compresi interventi antecedenti al vigente piano)	<b>in attuazione</b>	<b>potenzialità residua</b>
superficie coperta (mq)	26.773,27	9.633,94	62.124,73
volume (mc)	145.721,64	104.441,30	488.826,61

### PIAN DEI MORI

Sorta lungo la SP n° 73 l'area produttiva di Pian dei Mori costituisce di fatto un *continuum* con La Macchia, sia per la localizzazione che per la tipologia di insediamento. Rispetto a quest'ultima si caratterizza, tuttavia, per una maggiore differenziazione data dalla presenza anche di attività artigianali a conduzione familiare. L'area sottoposta alla disciplina della scheda norma 31, individua al suo interno:

- aree omogenee di completamento, corrispondenti alle porzioni quasi del tutto edificate;
- aree omogenee di nuova edificazione
- aree omogenee di nuova edificazione a seguito di Piano di lottizzazione

Il PRG con l'inserimento delle aree già in parte edificate all'interno della Scheda Norma perseguiva l'obiettivo, purtroppo non raggiunto, di configurarne una riorganizzazione generale.

### Scheda Norma 31

#### Pian dei Mori

Attuata in parte. L'area è stata edificata in varie fasi a partire dalla metà degli anni '60, vengono qui analizzati i principali interventi:

- Il primo intervento è ubicato a sud, nel triangolo disegnato dalla SP n°73 e dalla confluenza dei corsi d'acqua Arnano e Rigo. L'area appare caotica e disordinata, conseguenza di una crescita episodica e priva all'origine di un disegno unitario. La viabilità presenta un tracciato confuso, la sezione di dimensioni inadeguate e priva di spazi per la sosta lungo strada. Mancano i parcheggi e le sistemazioni a verde. Nell'insieme l'area versa attualmente in uno stato di degrado dovuto allo stato di abbandono di molti capannoni e alla bassa qualità architettonica degli stessi.

#### - Progetto Unitario SudGas

Il complesso è articolato in vari corpi di fabbrica: volumi tradizionali in muratura intonacata e copertura a capanna; silos e cisterne in metallo; volumi tecnici realizzati secondo le tecnologie atte all'uso.

#### Piano di Lottizzazione – area Picciolini

Attuato. L'area realizzata secondo le indicazioni della scheda norma non riesce però ad assumere un'immagine unitaria. Ciascun capannone, ubicato all'interno del lotto di pertinenza, è realizzato secondo una tipologia in componenti prefabbricati in c.a., copertura a lastrico solare e finestre a nastro

continuo, ma in maniera episodica e senza una reale integrazione.

Altri interventi recenti sono costituiti da piccoli complessi che raggiungono nello schema d'impianto e nella tipologia un livello accettabile.

Della scheda norma fanno parte anche due interventi diretti realizzati negli anni '70: quello della Società Swisel Italia e quello della Società Ferrero.

In generale la Scheda Norma, anche qui come negli interventi residenziali, non è riuscita ad incidere sulla qualità degli interventi, riuscendo di fatto a controllare soltanto la quantità.

Risultano attualmente non attuati il Piano di Lottizzazione adiacente a quello completato presso Volte Basse, un'intera area destinata ad interventi diretti, gli ampliamenti delle aree Swisel e Ferrero, oltre alle potenzialità residue delle zone soggette a completamento edilizio.

	<b>attuato</b> (compresi interventi antecedenti al vigente piano)	<b>in attuazione</b>	<b>potenzialità residua</b>
superficie coperta (mq)	42.856,99	9.496,73	104.738,78
volume (mc)	259.307,35	58.220,27	368.139,76

## LA MACCHIA

Ubicata lungo la SP n° 105 *La Pieve–Ampugnano* La Macchia costituisce il più piccolo dei tre insediamenti produttivi. Relativamente alle attività insediate si registra, come nella precedente area di Pian dei Mori, una forte differenziazione merceologica, seppure con la prevalenza di attività legate, di fatto, all'industria farmaceutica. Al suo interno è localizzato anche il magazzino comunale. Dal punto di vista urbanistico l'insediamento è compreso nella Scheda Norma 32 che, come per Pian dei Mori, individua aree omogenee:

- da completare e riqualificare;
- di nuova edificazione;
- di nuova edificazione a seguito di Piano di lottizzazione.

### Scheda Norma 32

#### La Macchia

Attuata in parte. Il PRG individua la zona artigianale de *La Macchia* in un'area abbastanza regolare compresa tra la SP n°105 ed il Fosso delle Macchie, proponendone la riqualificazione attraverso la scheda norma 32. Tuttavia nei lotti già edificati permane il carattere caotico e disordinato delle aree industriali, che qui contrasta molto con l'intorno agrario di qualità. Questo effetto è però mitigato dagli interventi realizzati secondo le prescrizioni della scheda, dove effettivamente è stato raggiunto un livello minimo, anche se nell'insieme non è avvenuta quell'integrazione che avrebbe riqualificato l'intero comparto.

Risultano al momento non attuati il Piano di Lottizzazione che prevedeva l'estensione dell'area industriale in direzione SE, verso la strada provinciale 73, e pochi lotti nelle aree omogenee di completamento.

	<b>attuato</b> (compresi interventi antecedenti al vigente piano)	<b>in attuazione</b>	<b>potenzialità residua</b>
superficie coperta (mq)	30.934,43	816,64	61.907,43
volume (mc)	167.396,89	7.602,41	223.087,857

Per quanto riguarda l'evoluzione storica delle aree produttive, è interessante osservare<sup>6</sup> come in località Bellaria la superficie urbana al 1954 era di appena mq 2.270, con un'incidenza sulla propria area edificata attuale pari a circa l'1%. Mentre la

<sup>6</sup> SMA S, *QTr1 Il sistema insediativo dell'area metropolitana senese*, cit., p.48

zona della Macchia e Pian dei Mori di poco superiore, mq 2.735, costituiva lo 0,7% dell'area attuale. Nel 1970 la politica attuata per sopperire alla necessità di insediamenti industriali, si quantifica in mq 137.125, pari al 58% di incidenza sull'area attuale, per Bellaria e mq 128.711, pari al 30% di incidenza sull'area attuale per la zona artigianale della Macchia e Pian dei Mori. Nel 1993 la situazione si stabilizza a Bellaria che non registra alcuna crescita mentre per la zona artigianale della Macchia e Pian dei Mori si ha un totale di superficie edificata di mq 372.964, pari al 59% di incidenza sull'area urbana attuale. Infine nel 2002 si registrano mq 230.248, pari al 40% di incidenza sull'area urbana attuale, per Bellaria e mq 409.640, pari al 68% di incidenza sull'area urbana attuale per la zona artigianale della Macchia e Pian dei Mori.

I dati sin qui esaminati sono stati ulteriormente raccolti nella tabella riassuntiva relativa all'intero territorio comunale, di seguito riportata, che rivela interessanti considerazioni su quella che è stata l'attività edilizia sul territorio nell'ultimo decennio.

<b>DATI RIASSUNTIVI COMUNE (maggio 2006)</b>			
<b>Edilizia Residenziale</b>			
	attuato	in attuazione	non attuato
volume (mc)	<b>102.100,69</b>	<b>175.006,68</b>	<b>65.171,68</b>
alloggi n°	<b>325</b>	<b>569</b>	-
<b>Edilizia Non Residenziale</b>			
	attuato	in attuazione	non attuato
volume (mc)	<b>9.346,74</b>	<b>29.604,64</b>	<b>23.173,71</b>
<b>Edilizia Artigianale e Produttiva</b>			
	attuato (compresi interventi antecedenti al vigente piano)	in attuazione	potenzialità residua
superf. coperta (mq)	<b>100.564,69</b>	<b>19.947,31</b>	<b>228.770,94</b>
volume (mc)	<b>572.425,88</b>	<b>170.263,98</b>	<b>1.080.054,22</b>

Relativamente all'edilizia residenziale, dall'analisi dei dati raccolti, è interessante notare come l'abitato di Sovicille ha quasi del tutto esaurito il suo potenziale edificatorio, risultando un volume residuo di circa 3.000 mc. Per contro sono già stati realizzati circa 40.000 mc per n°134 alloggi e risultano in fase di realizzazione circa 30.000 mc per n°75 alloggi.

Diversa è la situazione di Rosia dove il PRG prevedeva una crescita di oltre 100.000 mc, di cui circa 16.000 per 37 alloggi sono già stati realizzati, 73.500 mc circa per 243 alloggi sono in fase di realizzazione, ma rimane ancora un volume residuo di circa 30.000 mc.

Anche il centro abitato di San Rocco a Pilli, come Sovicille, ha quasi già esaurito il volume previsto dallo strumento urbanistico, con un potenziale edificatorio di ulteriori 13.000 mc a fronte di oltre 40.000 mc per 146 alloggi già realizzati e circa 56.500 mc per 167 alloggi in attuazione.

Nel resto del territorio comunale si registra un volume complessivo già realizzato pari a 2.000 mc circa per n° 4 alloggi, mentre sono in attuazione circa 10.000 mc per 42 alloggi e un volume residuo ancora di 9.600 mc.

Relativamente all'edilizia non residenziale sono stati già realizzati circa 9.000 mc sono in attuazione circa 30.000 mc, mentre ancora circa 23.000 mc ne costituiscono il potenziale edificatorio residuo.

Per le aree produttive e artigianali lo strumento vigente si poneva decisamente un obiettivo di forte crescita, in parte già realizzato, con gli oltre 100.000 mq di fabbricati attuali (compresi quelli antecedenti al vigente PRG) per 560.000 mc di volumi, in parte in attuazione con circa 20.000 mq e 170.000 mc, in gran parte da realizzare, con una potenzialità residua di oltre 220.000 mq di superficie coperta per un volume di circa 1.000.000 mc.

Le priorità per tali aree restano tuttavia quelle relative alla debolezza delle infrastrutture derivata, come già evidenziato, da una crescita avvenuta esclusivamente lungo la viabilità esistente. Debolezza di non facile risoluzione, che impone strategie diversificate e la necessità di interventi mirati di riqualificazione dell'area di Pian dei Mori/La Macchia, anche in considerazione dell'ubicazione a ridosso del sistema della Montagnola Senese e dei delicati equilibri idrogeologici su cui si è già indagato.

Lo strumento urbanistico vigente, dunque, elaborato negli anni successivi alla crescita della popolazione e al *boom* edilizio, si poneva l'obiettivo di un controllo della qualità delle trasformazioni, perseguito mediante l'uso delle schede progetto che, come si legge nelle tabelle allegate, non sempre è stato raggiunto. Dal punto di vista dimensionale si trattava di un piano importante che metteva in campo un volume di quasi 350.000 mc per l'edilizia residenziale (escluse le zone di completamento edilizio e gli interventi di recupero edilizio), circa 60.000 mc per l'edilizia non residenziale e oltre 280.000 mq (per circa 1.500.000 mc) di nuove edificazioni per quella artigianale e produttiva.

Relativamente alla localizzazione della nuova volumetria prevista il piano, come era prevedibile, concentrava gli interventi nei principali centri abitati, Sovicille, San Rocco e Rosia. Tra questi l'abitato di Rosia è quello su cui maggiormente si sono concentrati i nuovi interventi edilizi. A fronte di un totale di volume residenziale realizzato di mc. 102.100,69, corrispondente a n°325 alloggi, circa 98.000 mc, pari al 96%, e 317 alloggi sono stati realizzati infatti nei centri abitati maggiori. E ancora, il totale del volume residenziale in attuazione è di mc.175.006,68 di cui mc.154.007, pari al 88%, localizzati ancora nei centri abitati maggiori, con un corrispettivo di n°485 alloggi su un totale di n°569 sull'intero territorio comunale.

Nei nuclei e centri minori, per contro, l'attività edilizia in genere è quasi nulla, se si fa eccezione per le Volte Basse, dove sono attualmente in fase di realizzazione circa 10.500 mc per un totale di 42 nuovi alloggi, e Carpineto che registra una volontà di crescita non ancora esaurita, anche in considerazione del fatto che per tali aree il PRG prevedeva in maggioranza interventi di recupero e/o restauro.

Esaminando più in dettaglio le tavole relative all'attuazione dello strumento urbanistico si registra che la tendenza ad un'intensa attività edificatoria è quasi esclusivamente pertinente a nuovi insediamenti residenziali di iniziativa privata, mentre di scarsa entità sono gli interventi relativi a spazi pubblici o di interesse pubblico, come pure gli interventi di nuova edificazione residenziale di iniziativa pubblica, anche quando risultavano inseriti in un progetto unitario<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> E' il caso della Scheda Norma 2 di Sovicille.

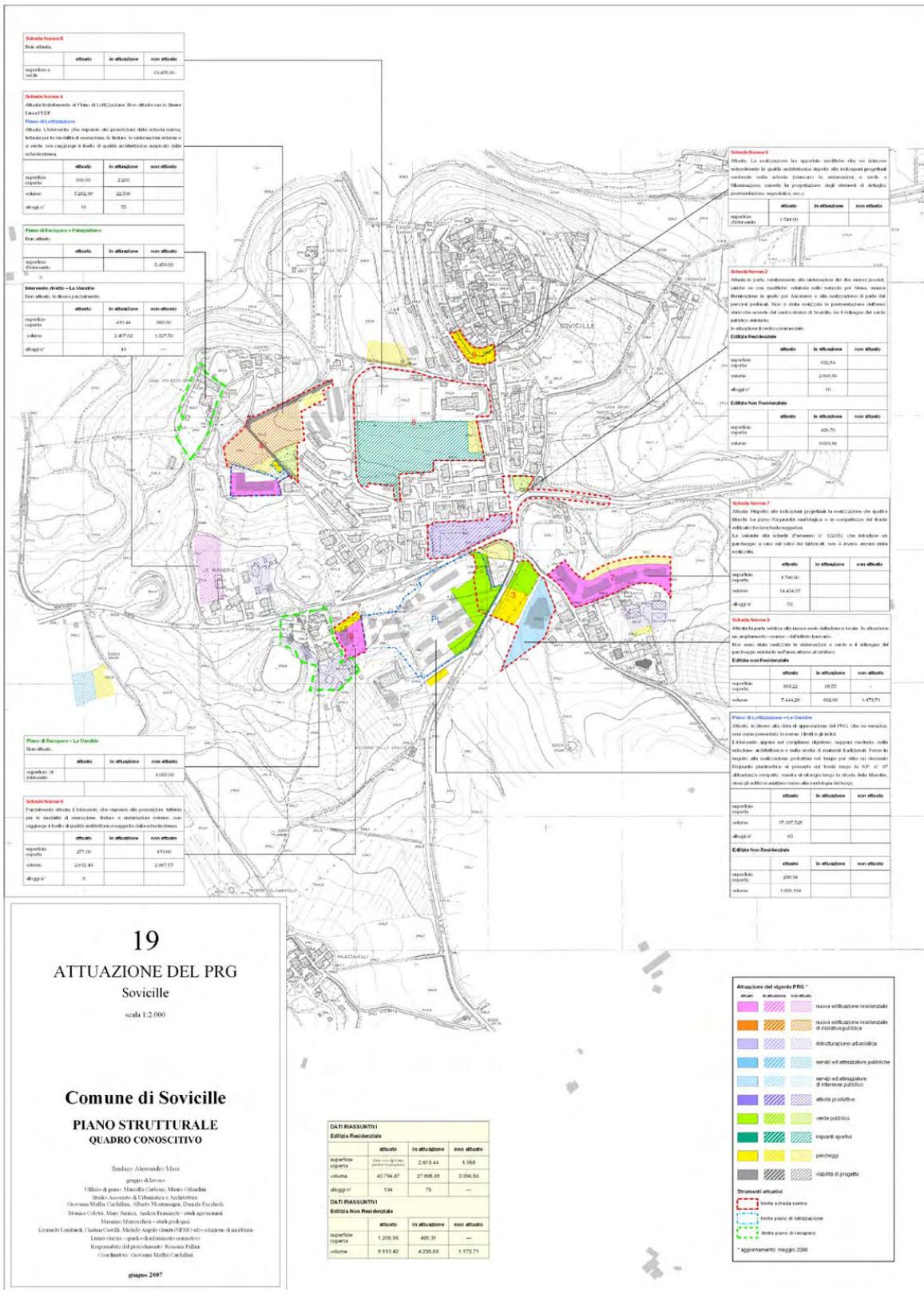


Tavola 19 – L’ATTUAZIONE DEL PRG; Sovicille

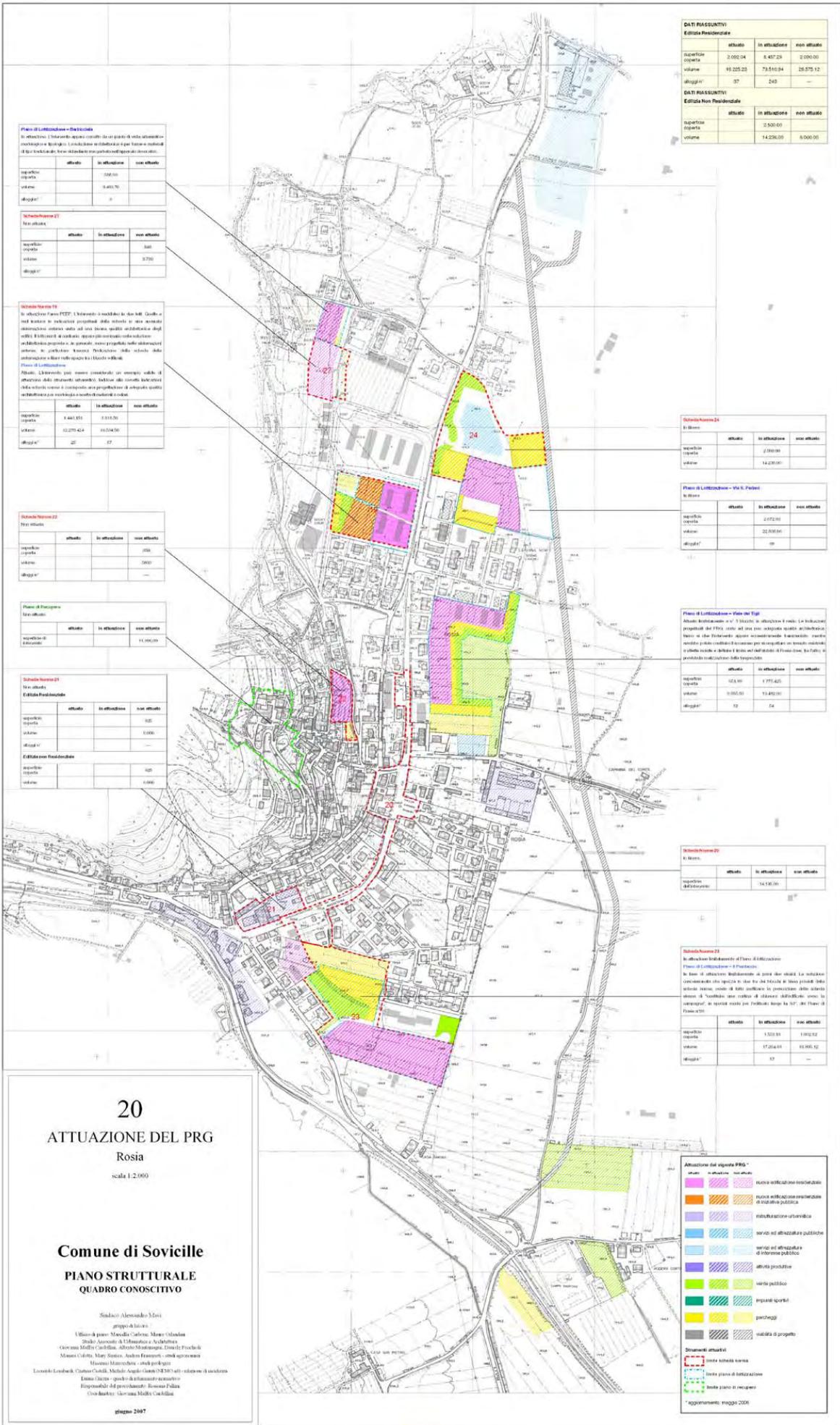
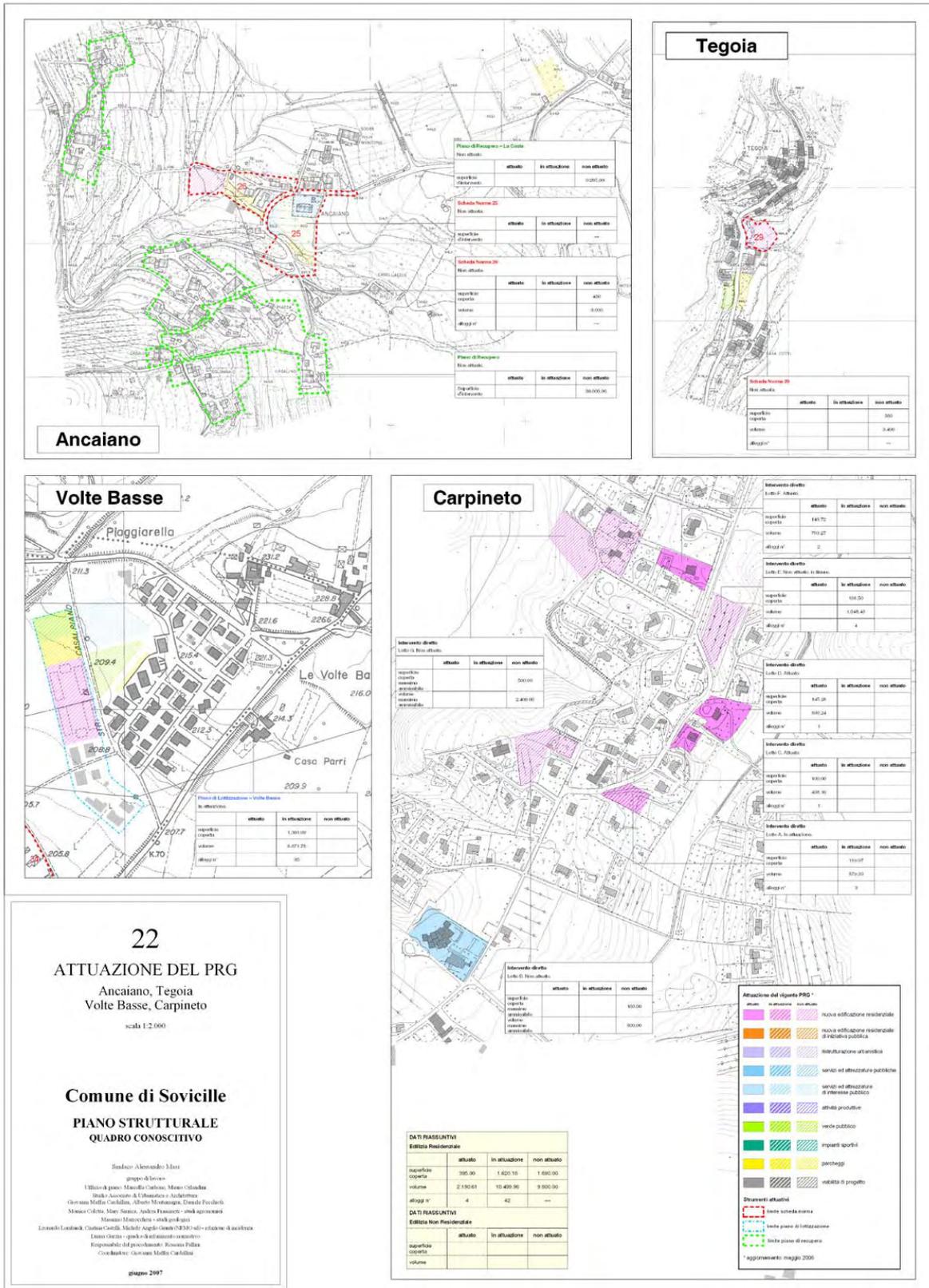


Tavola 20 – L'ATTUAZIONE DEL PRG; Rosia





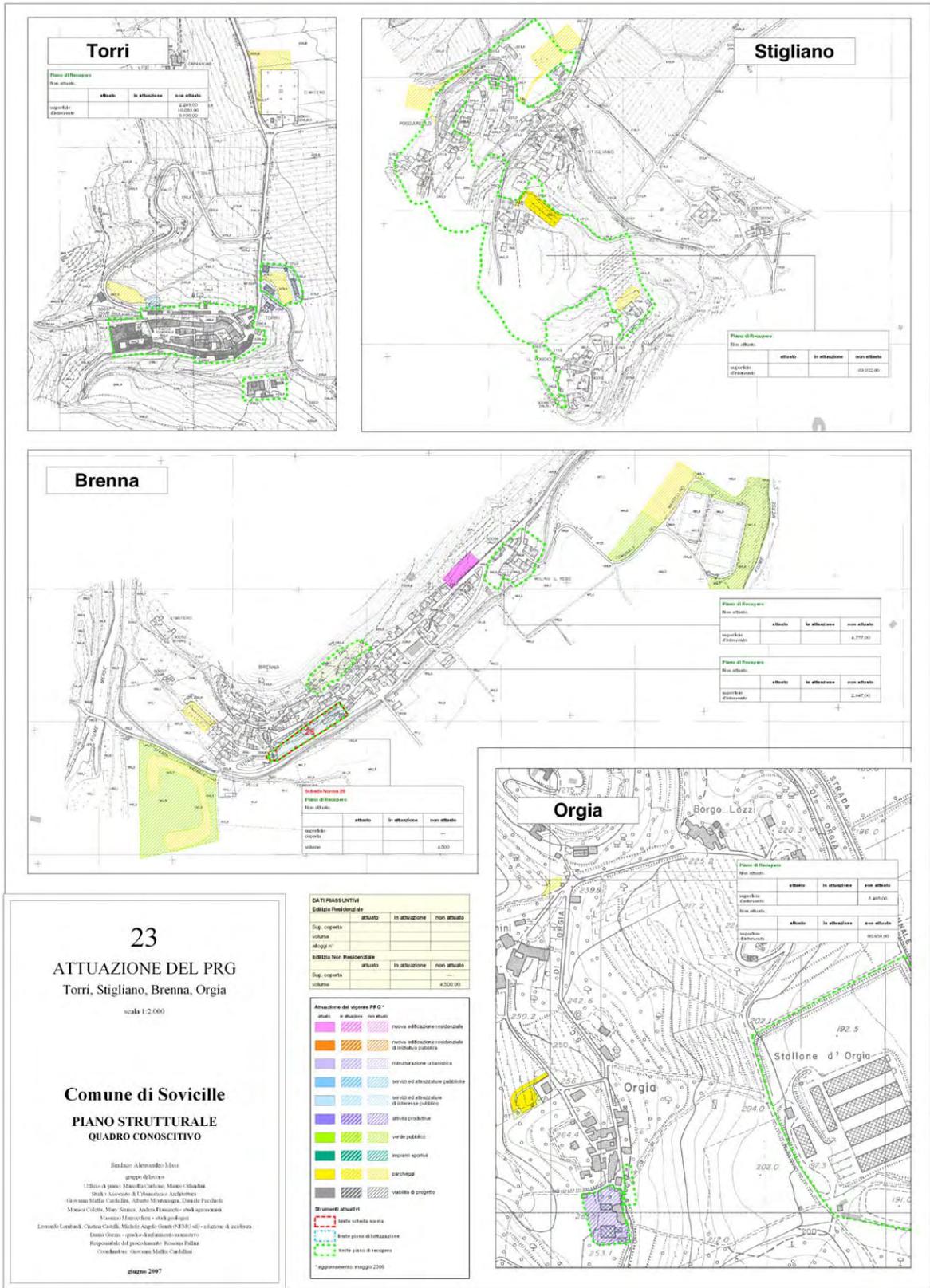


Tavola 23 – L’ATTUAZIONE DEL PRG; Torri, Stigliano, Brenna, Orgia

