COMUNE DI TOLLO

Medaglia d'argento al merito civile

Paese dell' uva e del vino

CITTA' DEL VINO

Variante al Piano Regolatore Generale

Rielaborazione post Delibera Consiglio Comunale n° 17/2015

RELAZIONE

UFFICIO DEL PIANO:

Responsabile del Procedimento:
Geom. Antonio SAVINI

Ideatore, Coordinatore e Progettista:
Arch. Tommaso DI BIASE

Collaboratore Esperto in S.I.T.:
Dott. Alessandro LOMBARDI

Data:
SETTEMBRE 2015

Elaborato - A

ADOZIONE:
Delibera C. C. n° 56
del 23 / 12 / 2014

PREMESSA

L'Amministrazione Comunale di Tollo, tra le sue prime azioni di programmazione, come previsto dal programma di mandato, ha voluto procedere alla revisione dell'attuale PRG. A questo scopo ha individuato e approvato nuovi indirizzi di pianificazione in linea con le tendenze più avanzate e europee in campo urbanistico, tendenze finalizzate alla tutela e sostenibilità del territorio e del paesaggio, al risparmio energetico e del suolo, alla promozione della bellezza e della bio architettura.

Tali nuovi indirizzi di pianificazione sono riassumibili nei seguenti semplici concetti:

"Vogliamo costruire una "città del vino" dove si viva bene; dove il territorio rurale ed il paesaggio siano rispettati e tutelati; dove si incentivino e si valorizzino le produzioni agricole e in particolare quelle biologiche; dove si faccia un uso limitato e controllato dei prodotti chimici per l'agricoltura; dove si costruisca meno e meglio e con criteri di rispetto dell'ambiente e di risparmio energetico e del suolo; dove si possa sviluppare il turismo e l'accoglienza nella piena valorizzazione dei prodotti tipici e della cucina di qualità; dove si sostenga l'artigianato locale e la meccanica agricola; dove i rifiuti siano conferiti e smaltiti correttamente in modo da costituire una risorsa."

A. GLI INDIRIZZI DELLO SVILUPPO SOSTENIBILE LOCALE:

IL SUOLO E IL TERRITORIO, LA CULTURA, LA NATURA, LA BIO-DIVERSITA', L'ACQUA, LA BIO-EDILIZIA, I RIFIUTI.

1) *Il suolo, il territorio, la cultura del vino:*

il territorio è una risorsa finita il cui consumo deve essere ridotto e limitato in modo da lasciare alle future generazioni analoghe opportunità di vita e di benessere come da noi ereditate. Gli insediamenti estensivi e le previsioni di espansioni su superfici non edificate devono essere limitate al massimo in quanto riducono la quantità di terreno agricolo e frammentano il territorio. La tutela e la valorizzazione del paesaggio, al contrario, salvaguardano i valori che esso esprime quali *manifestazioni identitarie percepibili*. Tra questi valori utili a definire l'identità dei luoghi e delle popolazioni spiccano i contenuti della locale "cultura del vino" e della promozione turistica e enogastronomica del territorio, nonché i beni culturali e artistici che si fondono e sono tutt'uno con il paesaggio. La presente Variante di piano ha assunto il riconoscimento di questi valori del territorio come i capisaldi delle scelte di pianificazione. A Tollo, in primo luogo, è emersa la necessità di tutela integrale del paesaggio collinare delle coltivazioni vitivinicole nei suoi tipi principali: Montepulciano, Passerina, Pecorino e Trebbiano toscano. A conferire ulteriore supporto alle scelte di tutela delle suddette aree agricole c'è l'attestazione di Denominazione di Origine Controllata delle "Terre Tollesi" o "Tullum" per il territorio del Comune con un'altitudine non inferiore agli 80 metri sul livello del mare, ovvero per circa 1.100 ettari corrispondenti a oltre il 75%b dell'intero territorio comunale. La tutela dei suoli agricoli è tuttavia la base indispensabile per la promozione e la valorizzazione della cultura del vino, del turismo e dei prodotti enogastronomici locali che vengono perseguite sistematicamente dalla Variante. In tutto il territorio sono infatti favoriti e premiati (attraverso esenzioni fiscali e premi di cubatura) i recuperi e le ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente, nonché le modifiche di destinazioni d'uso quando sono indirizzate a favore delle strutture turistiche e dell'accoglienza enogastronomica e dei relativi servizi di ristoro e intrattenimento.

2) *La natura, la bio-diversità, l'acqua:*

insieme alle aree agricole coltivate anche gli elementi naturali di qualità (aree boscate, corsi d'acqua e relativa vegetazione ripariale, emergenze ambientali, ecc.) sono fondamentali per la conformazione del paesaggio. Il mantenimento della topografia del terreno, l'idrografia, gli alberi e la vegetazione: tutti questi elementi contribuiscono ad influenzare la bio-diversità e il microclima. Tutti questi elementi, individuati nel territorio, sono stati posti alla base della

pianificazione della presente Variante e trattate urbanisticamente in modo unitario e conforme. In definitiva, le aree che presentano specifiche qualità naturali e paesaggistiche sono state escluse dalle previsioni di nuovi insediamenti.

3) L'energia e la bio-edilizia:

l'attuale sistema di produzione energetica basata sullo sfruttamento di materie prime fossili è la causa principale dell'inquinamento atmosferico e delle modifiche al clima del pianeta. Il risparmio energetico e la produzione da fonti rinnovabili (sole, vento, acqua, ecc.) è la risposta più efficace da dare anche a livello locale. La presente Variante fornisce indirizzi sull'innovazione delle tecniche di costruzione degli edifici e nel campo del risparmio e della produzione di energia con sistemi passivi e da fonti rinnovabili, attraverso specifiche norme sul migliore orientamento degli edifici, sul risparmio energetico, la bio-edilizia e l'uso di tecniche naturali per la ventilazione e il rinfrescamento degli ambienti domestici delle abitazioni. Le **"Norme del Buon Costruire"** sono uno specifico allegato della presente Variante.

4) I rifiuti:

Sul piano urbanistico/territoriale si è deciso di rafforzare il sistema infrastrutturale locale con una *Stazione di servizio per l'ecologia* (stazione ecologica), utile sia per la migliore gestione degli imballaggi che per quella di categorie di rifiuti, come i RAEE (rifiuti da apparecchiature elettriche/elettroniche). La presenza di questa struttura aiuterà sia i privati che il sistema economico locale, fornendo una logistica di supporto locale.

La Stazione di servizio per l'ecologia ospiterà anche un Eco/museo (laboratorio/biblioteca per le buone pratiche connesso in rete con altre realtà) e svolgerà la funzione di punto di scambio dei materiali (realizzazione di un sistema locale di baratto).

B. LA VARIANTE IN SINTESI:

La revisione del piano si è basata sulla conoscenza dei caratteri ambientali e agricoli del territorio. In particolare si è basata sulle analisi morfologiche, geologiche e della caratterizzazione vitivinicola del comprensorio della DOC "Tullum" riguardante la quasi totalità del territorio del Comune di Tollo. Le analisi sono state realizzate da professionisti dei vari campi di interesse, in particolare l'indagine sulla "Caratterizzazione vitivinicola del comprensorio DOC – Tullum –" è stata realizzata dal "Dipartimento di Scienze Agrarie e Ambientali – Produzione, Territorio, Agroenergia" dell'Università degli Studi di Milano.

L'obiettivo di carattere generale della Variante è stato quello di garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente e l'adozione di uno strumento di pianificazione utile alla promozione di uno sviluppo sostenibile del territorio, ovvero un **"piano di città del vino"** che fissa gli *elementi strutturali e invarianti* di un tale sviluppo:

- tutela e valorizzazione del territorio agricolo e naturale, tutela del paesaggio e dei beni culturali, risparmio del suolo; (*qualità del territorio*)
- caratteri delle costruzioni, materiali e tecniche del "buon costruire", risparmio energetico, bioedilizia; (*qualità del costruire*)
- sviluppo delle attività turistiche ed enogastronomiche e della cultura del vino; *(qualità dell'economia)*

La revisione del piano ha comportato un adeguamento cartografico e normativo coerenti con gli indirizzi di pianificazione e l'implementazione delle analisi tematiche dell'uso e delle potenzialità agricole e produttive del suolo.

Sintesi

La Variante prevede la tutela integrale di oltre l'87% del territorio e la totalità del territorio agricolo. La Variante ha incrementato la dotazione di aree per il verde pubblico, i parcheggi e le attrezzature di pubblico interesse.

Per tutela integrale nella presente Variante si intende la in edificabilità assoluta dei suoli agricoli ai fini residenziali o commerciali/industriali e di servizi, con la sola eccezione per gli annessi agricoli con un basso indice (circa 30 mq per ettaro per max 90 mq circa) da realizzare in legno e di tipo rimovibile.

Mentre per le aree boscate o di immediata pertinenza dei corsi d'acqua e dei fondovalle, totalmente inedificabili, sono ammesse trasformazioni riferite esclusivamente alle specie

arboree o dei vitigni nel rispetto delle norme sovraordinate vigenti. In queste stesse aree sono inoltre ammesse la realizzazione di “parchi tematici” legati alla natura e ai caratteri delle porzioni di territorio interessate.

In tutto il territorio sono favoriti e premiati (attraverso esenzioni fiscali e premi di cubatura) i recuperi e le ristrutturazioni del patrimonio edilizio esistente, nonché le modifiche di destinazioni d’uso quando sono indirizzate a favore delle strutture turistiche e dell’accoglienza enogastronomica e dei relativi servizi di ristoro e intrattenimento. E’ previsto, inoltre, che il recupero e la ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente sia realizzato secondo gli indirizzi e le prescrizioni delle “Norme del Buon Costruire”, (previste all’interno della presente Variante) ovvero secondo norme di bioedilizia, finalizzate altresì al risparmio energetico.

L’edificazione corrente, che ugualmente deve essere realizzata secondo le norme di bioedilizia del “Buon Costruire”, è totalmente prevista in aree dotate di urbanizzazione primaria. Nella presente Variante inoltre, allo scopo dichiarato di riduzione del consumo di suolo, le aree edificabili sono state ridimensionate in estensione totale e sono stati notevolmente abbassati i relativi indici di edificabilità,

Mentre, lungo le strade principali dove si sono già sviluppati insediamenti residenziali, nelle aree libere agricole e per una profondità di max 40 mt, è prevista una *futura destinazione residenziale*, da realizzarsi secondo l’individuazione planimetrica, le norme e le procedure da approvare a seguito dell’approvazione della presente Variante.

C. LA PARTECIPAZIONE

Il processo partecipativo, per quanto breve, ha toccato le principali categorie e portatori di interessi, nonché la maggioranza dei cittadini interessati.

Tutti gli incontri svolti hanno avuto un carattere pubblico.

Settembre 2012 – il primo incontro con le imprese del territorio ha avuto il compito di raccogliere e censire le esigenze, i vari fabbisogni e gli eventuali programmi di investimenti futuri degli imprenditori;

Marzo 2013 – dopo l'elaborazione della prima bozza di indirizzi della Variante, la stessa è stata presentata per una verifica alle imprese del territorio;

Aprile 2013 – presentazione alla cittadinanza degli indirizzi della Variante con ampia discussione; a Giugno 2013 è stato aperto ai cittadini l'ufficio del piano per consultazioni e indicazioni particolari;

Luglio 2013 – Incontro con i dirigenti delle due Cantine Sociali presenti in paese per discutere dello studio della "caratterizzazione vitivinicola del comprensorio della DOC "Tullum" e dei risultati del biennio 2011 – 20012" in relazione alla elaborazione della Variante.

Marzo Aprile 2014 – All'interno del processo di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) l'Amministrazione Comunale, al fine di illustrare i contenuti principali della Variante, ha organizzato i seguenti incontri pubblici per il coinvolgimento e la partecipazione della popolazione:

Mercoledì 26 Marzo 2014
INCONTRO PUBBLICO APERTO ALLA CITTADINANZA

Mercoledì 2 Aprile 2014
INCONTRO CON I TECNICI (Geometri, Architetti, Ingegneri, Geologi, ecc..)

Mercoledì 9 Aprile 2014
INCONTRO CON GLI AGRICOLTORI

Mercoledì 23 Aprile 2014
INCONTRO CON I COMMERCIANTI E LE IMPRESE

Elaborati della Variante:

A- Relazione

A1 - Caratterizzazione Vitivinicola del Comprensorio della DOC "Tullum"

B - Norme Tecniche di Attuazione

C - Norme del Buon Costruire (Edilizia Sostenibile e Bioclimatica)

1 - Inquadramento Territoriale

2 - Carta dell' Uso del Suolo

3 - Carta dei Vincoli Ambientali

4 - Carta dei Vincoli Infrastrutturali

5 - Carta delle Pericolosità (P.A.I. e P.S.D.A.)

6 - Carta dei Rischi (P.A.I. e P.S.D.A.)

7 - Carta della Caratterizzazione Vitivinicola del Comprensorio della DOC "Tullum"

8 - Zonizzazione (5.000)

8.A - Zonizzazione (2.000)

8.B - Zonizzazione (2.000)

8.C- Zonizzazione (2.000)

8.D - Zonizzazione (2.000)

8.E- Zonizzazione (2.000)

9 - Trasposizione P.A.I Vigente su Zonizzazione

9.A - Stralcio Trasposizione P.A.I. su Zonizzazione (Zona Venna)

Dati dimensionali sintetici del piano

Si riportano di seguito i dati dimensionali relativi alle superfici interessate dalle previsioni dell' azzonamento di P.R.G. e si confrontano con i dati relativi alle precedenti varianti.

Tabelle:

Tabella 1 - Dati sulle superfici e sui volumi disponibili all' edificabilità nel PRG Vigente e nella Variante 2014

Tabella 2 - Rapporto tra le superfici e tra i volumi disponibili all' edificabilità nel PRG Vigente e nella Variante 2014

Tabella 3 - Dati dimensionali Zone B e C - P.R.G. Vigente 2009

Tabella 4 - Dati dimensionali Zone B di Completamento - Variante P.R.G. 2014

Tabella 5 - Calcolo Zone F a Servizi - Variante PRG 2014

Tabella 6 - Calcolo Aree sottoposte a Tutela - Variante PRG 2014

Tabella 1 - Dati sulle superfici e sui volumi disponibili all' edificabilità nel PRG Vigente e nella Variante 2014

	Superfici Edificabili		Volume Edificabile (Zone completamento ed Espansione)			
	Vigente (2009)	Variante (2014)	Vigente (2009)		Variante (2014)	
ZONA	**Sup. (F/T) mq**	**Sup. (F/T) mq**	**Indice (F/T)**	**Volume Teorico (Vt)**	**Indice (F/T)**	**Volume Teorico (Vt)**
A3	34.594	34.594				
Tot. A	**34.594**	**34.594**				
B1	218.169	170.738	1,6	349.070	1,1	187.812
B2	270.900	261.005	1,4	379.260	0,9	234.905
B3	611.164	472.950	1,2	733.397	0,8	378.360
B4	32.834	24.322	1,0	32.834	1,0	24.322
B5	46.892	40.689	0,5	23.446	0,7	28.482
B6	-	2.363	-	-	1,0	2.363
Tot.B	**1.179.959**	972.067		1.518.007		856.244
C1	25.000	-	0,5	12.500	-	-
C2	35.000	-	1,00	35.000	-	-
Tot.C	**23.963**	-		47.500		0
D1	92.300	93.590				
D2	63.590	80.486				
D3	29.500	18.292				
D4	-	18.465				
D5	1.686	10.809				
D6	-	2.394				
Tot. D	187.076	224.036				
Totale (B+C+D)	**1.390.998**	**1.196.103**		**1.565.507**		**856.244**

Tabella 2 - Rapporto tra le superfici e tra i volumi disponibili all' edificabilità nel PRG Vigente e nella Variante 2014

	Rapporto Superfici Edificabili		Rapporto Volumi Edificabili	
	2014/2009		2014/2009	
ZONA	Sup. (F/T) mq	%	Volume T. (Vt) mc	%
A3	-	-	-	-
Tot. A	-	-	-	-
B1	- 47.431	- 21,7	161.259	- 46,2
B2	- 9.895	- 3,7	144.356	- 38,1
B3	- 138.214	- 22,6	355.037	- 48,4
B4	- 8.512	- 25,9	8.512	- 25,9
B5	- 6.203	- 13,2	- 5.036	21,5
B6	2.362	100,0	2.362	100,0
Tot.B	**- 207.892**	**- 17,6**	**- 661.764**	**- 43,6**
C1	- 25.000	- 100,0	-	-
C2		n.d.		n.d.
Tot.C	**- 23.963**	**- 100,0**	**- 47.500**	**- 100,0**
D1	1.290	1,4	-	-
D2	16.896	26,6	-	-
D3	- 11.208	- 38,0	-	-
D4	18.465	100,0	-	-
D5	9.123	541,1	-	-
D6	2.394	100,0	-	-
Tot. D	**36.960**	**19,8**	**-**	**-**
Totale (B+C+D)	**- 194.895**	**- 14,0**	**- 709.264**	**- 45,3**

Tabella 3 - Dati dimensionali Zone B e C - P.R.G. Vigente 2009

ZONA	SF Superficie Fondaria (mq)	IF Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Edificabile Teorico Tot. SF x IF (mc)	% Edificabile Residuo su Vol. Edif. Teorico	Volume Edificabile Residuo (mc)	Standard Superficie Utile Lorda (mc x ab.)	Numero Abitanti Insediabili (Teorico)	Numero Abitanti Insediati (Teorico)
B1	218.169	1,6	349.070	0,10	34.907	110	317	2.856
B2	270.900	1,4	379.260	0,20	75.852	120	632	2.528
B3	611.164	1,2	733.397	0,30	220.019	150	1.467	3.423
B4	32.834	1,0	32.834	1,00	32.834	150	219	-
B5	46.892	0,5	23.446	0,10	2.345	120	20	176
Tot.B	**1.179.959**		**1.518.007**		**365.957**		**2.655**	**8.983**
C1	25.000	0,5	12.500	1,00	12.500	150	83	-
C2	35.000	1,0	35.000	1,00	35.000	150	292	-
Tot.B	**60.000**		**47.500**		**47.500**		**375**	**-**
Totale (B+C)	**1.239.959**		**1.565.507**		**413.457**		**3.030**	**8.983**

Tabella 4 - Dati dimensionali Zone B di Completamento - Variante P.R.G. 2014

ZONA	SF Superficie Fondaria (mq)	IF Indice Fondiario (mc/mq)	Volume Edificabile Teorico Tot. SF x IF (mc)	% Edificabile Residuo su Vol. Edif. Teorico	Volume Edificabile Residuo (mc)	Standard Superficie Utile Lorda (mc x ab.)	Numero Abitanti Insediabili (Teorico)	Numero Abitanti Insediati (Teorico)
B1	170.738,00	1,10	187.812	0,10	18.781	110	171	1.537
B2	261.005	0,90	234.905	0,20	46.981	120	392	1.566
B3	472.950	0,80	378.360	0,30	113.508	150	757	1.766
B4	24.322	1,00	24.322	1,00	24.322	150	162	-
B5	40.689	0,70	28.482	0,10	2.848	120	24	214
B6	2.363	1,00	2.363	1,00	2.363	100	24	-
Tot.B	**972.067**		**856.244**		**208.803**		**1.528**	**5.082**

Tabella 5 - Calcolo Zone F a Servizi Variante - PRG 2014

Stardard PRG Variante 2014 (mq)		
Totale per Zona		**Da Comparti**
F1 - Verde Pubblico Parco Pubblico	35.000	3.385
F2 - Verde Pubblico attrezzato per lo Sport	71.226	
F3 - Attrezzature e servizi Pubblici di interesse Generale	21.871	
F5 - Parcheggi	32.281	2.279
F6 - Attrezzature Tecnologiche	19.770	
F7 - Verde Privato	35.863	457
Totale a Standard	**216.011**	**6.121**

Tabella 6 - Calcolo Aree sottoposte a Tutela - Variante PRG 2014

Zone di Tutela PRG Variante 2014 (ha)	
E1 - Aree Naturali/Agricole di Pregio dei Bacini Fluviali	207
E2 - Aree di Pregio della DOC "Tullum" (Media)	397
E3 - Aree di Pregio della DOC "Tullum" (Alta)	426
G1 - Parco Fluviale Fornace "Gagliardi"	2
G2 - Zone Boschive di Tutela Ambientale	223
Totale	**1.255**
Aree Tutelate su Superficie Comunale Totale (1.488 ha)	**84,61%**