

Piano Operativo

Avvio del procedimento

giugno 2022

Comune di Colle di Val d'Elsa

Piano Operativo

progetto:

Stefania Rizzotti, Idp studio (capogruppo)

Roberto Vezzosi

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Mirko Frasconi, ProGeo Engineering s.r.l.

con Valentina Vettori

per la VAS Maria Rita Cecchini

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Alessandro Donati

Garante dell'informazione e della partecipazione: Francesco Manganelli

Responsabile del procedimento: Rita Lucci

Comune di Colle di Val d'Elsa

Premessa.....	6
Temi e obiettivi del nuovo Piano.....	7
Interventi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato.....	9
Strumentazione urbanistica comunale.....	11
Il Piano Strutturale vigente e il nuovo Piano Strutturale.....	11
Il Regolamento Urbanistico vigente.....	16
Strumenti di pianificazione sovraordinati.....	18
Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico.....	18
Il Piano Territoriale di Coordinamento di Siena.....	22
Quadro conoscitivo di riferimento e programma di lavoro.....	25
Attività di informazione e di partecipazione.....	26
Avviso pubblico per la manifestazione di interesse.....	26
Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici.....	34

Premessa

Proseguendo il percorso intrapreso per la formazione dei nuovi atti di governo del territorio in adeguamento alla L.R. 65/2014 e al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico che è iniziato con l'elaborazione del nuovo Piano Strutturale recentemente adottato, con il presente documento l'Amministrazione Comunale avvia il procedimento per la redazione del primo Piano Operativo, che andrà a sostituire il Regolamento Urbanistico.

La complessiva revisione degli strumenti di pianificazione consegue anche dalla necessità di recepire una rinnovata visione del territorio e della città che si riverbera in modo significativo sulle scelte progettuali e sulle politiche da portare avanti, facendo comunque tesoro delle importanti esperienze svolte nel governo del territorio a livello comunale per cercare di individuare soluzioni per le problematiche ancora presenti.

L'agenda per Colle intende promuovere cambiamenti nella città e nel territorio con l'obiettivo del miglioramento della qualità secondo un nuovo modo di vedere lo sviluppo, basato non sull'espansione dell'urbanizzazione ma sul recupero, sulla riqualificazione e sulla valorizzazione dell'esistente e orientato alla salvaguardia delle risorse e alla difesa del territorio e delle persone, in modo da creare ambienti di vita e di lavoro migliori per tutti, più funzionali e più attrattivi. La pianificazione territoriale e urbanistica è uno degli strumenti che possono essere impiegati per raggiungere questi obiettivi, assumendo tra i principali criteri guida il riconoscimento dei caratteri e dei valori identitari (sostenendo anche il patrimonio manifatturiero e imprenditoriale che storicamente connota il territorio colligiano), l'integrazione tra le diverse parti, mantenendo le differenze e le particolarità dei luoghi e dei ruoli ma favorendo allo stesso tempo la corretta mescolanza delle funzioni, e il contrasto al degrado.

In questo programma l'Amministrazione di Colle fa proprie e applica le strategie della Comunità Europea, in attuazione del *Green Deal*, per un'economia circolare del suolo, attraverso misure concrete per proteggere e ripristinare i suoli e garantire che siano utilizzati in modo sostenibile.

Temi e obiettivi del nuovo Piano

Il programma di lavoro per il Piano Operativo sviluppa i temi, gli indirizzi e gli obiettivi definiti dal nuovo Piano Strutturale, sui quali torneremo nel seguito, per quanto attiene agli aspetti urbanistici ed in sinergia con le altre politiche portate avanti dall'Amministrazione Comunale, avendo a mente da un lato lo scenario "stabile" e di lungo termine sul quale sono costruite le discipline per la gestione ordinaria del patrimonio edilizio esistente e per gli interventi legati alle attività agricole nel territorio rurale, dall'altro un orizzonte di più breve termine, riferito al quadro strategico quinquennale e dunque alle trasformazioni selezionate come prioritarie.

Questo capitolo delinea quindi i principali temi del piano, con una lettura trasversale rispetto ai luoghi e ai ruoli delle diverse parti di città, ben sapendo come in realtà il progetto debba incrociare ed intrecciare tutti questi aspetti.

E senza dubbio tutti i temi saranno affrontati con un approccio orientato complessivamente alla riqualificazione e all'incremento della sostenibilità, in coerenza con la visione guida assunta dal P.S. Con il Piano Operativo si intende in particolare costituire una griglia di riferimento per lo sviluppo di progetti per il miglioramento complessivo dell'ambiente urbano attraverso la connessione/riconessione con le aree verdi e gli elementi della rete ecologica e naturalistica, da valorizzare e tutelare, la riduzione degli effetti dell'isola di calore, la mitigazione delle forme di inquinamento e la difesa dai rischi idrogeologici, rafforzando e completando contestualmente la trama delle attrezzature e spazi aperti pubblici e di uso collettivo. Questi elementi sono anticipati, in prospettiva strategica, dal nuovo Piano Strutturale attraverso l'individuazione dei contesti di intervento prioritario per il P.O., centrati proprio sul recupero e sulla riqualificazione.

Come più volte evidenziato, anche nel Piano Strutturale, il **Parco dell'Elsa** rappresenta uno degli assi portanti del progetto di piano, attorno al quale si concentrano temi di diversa natura ma che possono trovare sinergicamente soluzioni di grande rilevanza. Il tratto urbano del fiume e le aree esterne che a questo si collegano più direttamente possono diventare in effetti proprio l'"ossatura" della città che attraversano, mettendo insieme valori naturalistici, ambientali, paesaggistici, storici e culturali. Già oggi la possibilità di accedere ad una parte delle sponde all'interno del Parco esistente costituisce una risorsa molto preziosa, sfruttata soprattutto nel periodo estivo non soltanto dai colligiani tanto che una estensione delle aree fruibili e una più articolata organizzazione degli spazi e dei servizi di supporto (parcheggi, punti di ristoro, percorsi...) deve sicuramente essere messa in programma, proseguendo quanto positivamente avviato con il Contratto di Fiume. Il prolungamento del Parco sia verso nord che verso sud permetterebbe anche di mettere in valore contesti ingiustamente marginali come ad esempio quelli legati al sistema delle gore e delle sorgenti, quali l'ambito delle Caldane, Pieve a Elsa, Le Vene, Calcinaia e Le Nove.

Il Parco come "spina verde" potrebbe poi catalizzare la **rete dei percorsi ciclabili/ciclopedonali**, che dovrebbero innervare l'intero sistema urbano per rendere effettivamente possibile una mobilità "alternativa" (e concorrenziale rispetto a quella motorizzata tradizionale).

Per questo si rende ovviamente necessario "liberare" o "diradare" alcune aree occupate da edifici e pertinenze poste a volte proprio a ridosso del corso d'acqua e spesso da tempo dismesse o sottoutilizzate e in condizioni di degrado. Il tema della **riconversione** non è nuovo a Colle e, anzi, molti interventi di questo tipo, previsti dal Regolamento Urbanistico o addirittura dal precedente Piano Regolatore Generale, sono stati realizzati in tutto o in parte ed è quest'ultimo caso semmai che ha portato a volte a situazioni problematiche, dove l'attuazione non riesce ad essere completata. L'area della Fabbrichina, ma in generale tutta la parte nord, è emblematica in questo senso e, anche per l'intervenuta decadenza dell'efficacia di alcune previsioni, si dà ora l'occasione di ripensare complessivamente l'assetto e il ruolo di questa parte così strategica per la città, dove con tutta probabilità è opportuno siano ospitate alcune delle funzioni più importanti per la comunità, a partire dalla Biblioteca, come già in programma, ma anche altre attrezzature di servizio che qui potrebbero trovare una collocazione migliore sia dal punto di vista degli spazi a disposizione sia dal punto di vista della accessibilità. È del tutto evidente che la distribuzione sul territorio delle attrezzature e dei servizi pubblici, soprattutto di quelli con maggiore interesse collettivo e con più alti livelli di utilizzo (nonostante il sempre crescente uso di strumenti digitali che rendono non necessaria la presenza fisica), deve tenere conto di un ambito urbano molto più esteso della "città storica" e delle nuove centralità che si sono formate anche con lo sviluppo urbanistico proposto dai piani comunali e che possono essere consolidate, come nel caso della zona di Campolungo, il cui assetto richiede ancora di essere completato. Ad esempio alcune funzioni oggi nel tessuto di antica formazione di Colle Alta potrebbero essere organizzate meglio in aree di riconversione, senza per questo compromettere l'assoluta

centralità del centro storico, così come la ridefinizione del sistema delle aree scolastiche, alla quale si sta lavorando negli ultimi anni, dovrà coinvolgere l'intero ambito urbano, con i "nodi" di via Volterrana, Gracciano e Campolungo.

Lo stesso **centro storico** dovrà essere studiato da più angolazioni: da una parte la disciplina delle funzioni, con specifica attenzione alle "emergenze" e ai "grandi complessi", più vocati a usi "straordinari" rispetto ai tessuti "ordinari", ma sempre strettamente correlata alla disciplina degli interventi, che deve garantire la conservazione e la tutela del patrimonio edilizio di valore, dall'altra la sistemazione e le modalità d'uso degli spazi pubblici e collettivi, compresa la circolazione veicolare le cui esigenze collidono in parte con le caratteristiche dei luoghi. L'idea di potenziare i sistemi meccanizzati di accesso e i parcheggi di supporto al centro storico può favorire una sua maggiore valorizzazione, anche migliorandone la vivibilità, e si integra con la proposta di individuazione di un **sistema di parchi intorno a Colle Alta** (Parco di Bacio a nord e Parco di Sant'Agostino a sud), che a loro volta riconnettono punti importanti per la collettività. Il Parco di Bacio rientra poi nell'ambito di rigenerazione urbana che comprende tutta l'area della Fabbrichina e le aree in buona parte in abbandono di Vallebona e della Ferriera, fino all'Elsa, di nuovo riallacciandosi così al tema del Parco fluviale. I progetti di riconversione per questo dovranno essere ricalibrati, con un ridimensionamento delle potenzialità edificatorie, che potrà essere gestito in parte anche attraverso forme di perequazione, in modo da aumentare la permeabilità - intesa in senso lato - dei tessuti e da rendere quello verso il fiume un vero fronte urbano, non il retro degli stabilimenti produttivi, fermo restando il recupero - qui inteso invece in senso stretto - dei manufatti di valore architettonico e/o storico-documentale, anche quali esempi di archeologia industriale. Riguardare spazi lungo il fiume, come accennato all'inizio, è funzionale anche a risolvere alcune criticità legate al rischio idraulico o geomorfologico: ciò vale ad esempio per l'area di proprietà pubblica dove si trova il complesso del Sonar, uno dei principali centri di aggregazione di Colle, da riqualificare a sua volta, o le aree intorno al ponte di Spugna.

La riconfigurazione fisica delle aree in dismissione non dovrà però significare anche un riassetto funzionale che escluda completamente la componente produttiva e le attività economiche: la prospettiva dovrà essere la compresenza di una mescolanza di funzioni tra loro compatibili e complementari, che oltre alla residenza e agli usi a questa strettamente connessi preveda altre attività direzionali e di servizio e commerciali ma possa includere anche attività artigianali o industriali con determinate caratteristiche tali da assicurarne la compatibilità, anche di tipo innovativo.

Le attività commerciali si stanno polarizzando specialmente nella zona di **via dei Mille**, oltre che a Belvedere. Nel primo caso la concentrazione di piccole e soprattutto di medie strutture di vendita è avvenuta in modo "spontaneo" e non senza determinare effetti critici sul traffico, spesso congestionato per la concomitanza di tanti attrattori e di altri flussi comunque rilevanti su uno degli assi maggiori della rete viaria. Dove il piano aveva prefigurato trasformazioni pesanti che avrebbero contribuito anche all'adeguamento della viabilità e delle dotazioni pubbliche o di uso pubblico di fatto si è avuto invece il semplice subentro di nuove attività, che hanno lasciato inalterato il contesto, non attrezzato per supportare un tale incremento di carico urbanistico e di traffico. Di conseguenza è necessario intervenire complessivamente su questa zona, innanzitutto per migliorare la viabilità e gli spazi correlati, come evidenziato anche nello studio di traffico che si sta svolgendo in parallelo alla revisione degli strumenti urbanistici.

Diverso il caso di **Belvedere**, zona nata con destinazione essenzialmente industriale e artigianale e successivamente riorientata in parte in funzione commerciale, con insediamento di attività di dimensione consistente. Anche qui appare opportuna una riorganizzazione generale della viabilità interna, esito di interventi parziali e non coordinati e di una attuazione parziale o interrotta, che dovrà accompagnare il completamento delle parti non ancora realizzate, gestendo adeguatamente l'introduzione di nuove medie strutture di vendita e di eventuali nuove grandi strutture di vendita (queste ultime comunque soggette a Copianificazione).

A livello generale la stesura del Piano Operativo sarà finalizzata anche al recepimento delle innovazioni e modifiche normative a livello sovraordinato intervenute dopo la formazione del Regolamento Urbanistico, anche per quanto concerne la **disciplina delle funzioni**, a partire dalla definizione delle categorie funzionali, con l'obiettivo comunque di confermare un'adeguata flessibilità negli usi ammissibili, declinati secondo i differenti contesti.

Analogamente si procederà per le **discipline degli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, tenendo conto anche del Regolamento regionale in materia di unificazione dei parametri urbanistici ed edilizi per il governo del territorio. Tali discipline saranno indirizzate a favorire il recupero e la riqualificazione degli edifici, soprattutto di quelli meno recenti ma non di antica formazione, che più necessitano di miglioramenti soprattutto dal punto di vista delle prestazioni

energetiche e antisismiche, ma spesso anche di un adeguamento degli spazi, da commisurare alle esigenze contemporanee.

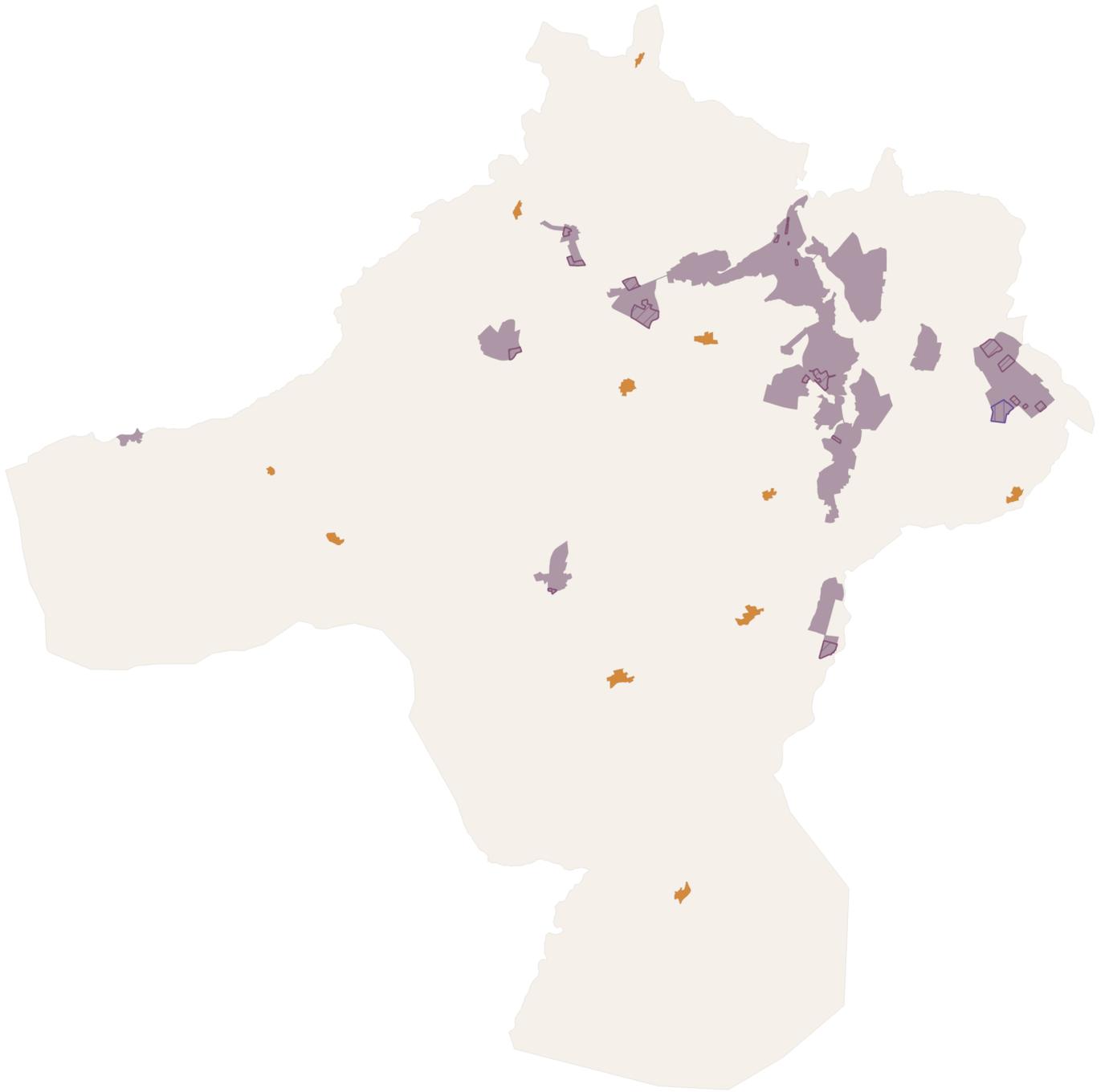
Per contesti puntuali con il nuovo piano si potrà provvedere anche ad una rivalutazione delle discipline specifiche, in considerazione delle modifiche intervenute o della disponibilità di informazioni più complete e aggiornate, anche sulla base delle istanze presentate dai cittadini.

Anche per il **territorio rurale** si avrà una riformulazione della normativa, in coerenza con le disposizioni della L.R. 65/2014 e del relativo Regolamento di attuazione, in particolare per quanto attiene alla realizzazione e all'installazione di nuovi edifici e manufatti da parte dell'imprenditore agricolo e da parte di altri soggetti. Le discipline saranno implementate integrando quanto riferito agli aspetti paesaggistici e agli elementi della rete ecologica definiti nella parte statutaria del nuovo Piano Strutturale.

Interventi all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato

Il nuovo Piano Strutturale, adottato a marzo, ha definito il perimetro del territorio urbanizzato in coerenza con le disposizioni dell'art. 4 della L.R. 65/2014 e riconosce come costitutivi del territorio urbanizzato: il sistema urbano principale del capoluogo - il centro antico e il nucleo centrale intorno a piazza Arnolfo, che si sviluppa a sud fino a Gracciano, comprendendo il quartiere dell'Agrestone e San Marziale, con la Fabbrichina, la Ferriera e Vallebona a nord e Borgonovo a nord-ovest, collegato alle Grazie e a est, Catarelli e il quartiere della Badia -, le frazioni di Borgatello, Campiglia, Quartaia e Castel San Gimignano e le zone produttive di Belvedere, Pian dell'Olmino e Selvamaggio. Il perimetro del territorio urbanizzato include anche le aree interessate dai piani attuativi convenzionati e interventi diretti in corso di validità alla data di adozione del P.S. e un'area a Belvedere oggetto di variante al R.U. approvata a marzo 2019, per la quale dunque le previsioni risultano tutt'ora efficaci.

In sede di formazione del nuovo P.S. non sono stati individuati interventi che comportano impegno di nuovo suolo all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato da sottoporre alla valutazione della Conferenza di Copianificazione. Questa potrà essere attivata nella fase immediatamente successiva all'Avvio del procedimento del P.O. quando le ipotesi già in corso di approfondimento raggiungeranno un adeguato livello di maturazione, tenendo conto anche di alcune proposte presentate in risposta all'avviso pubblico per la manifestazione di interesse ora in esame. Anche in questo si intende comunque sviluppare prioritariamente gli interventi che riguardano contesti da riqualificare, soprattutto se collegati al tema generale del Parco dell'Elsa, sopra richiamato.

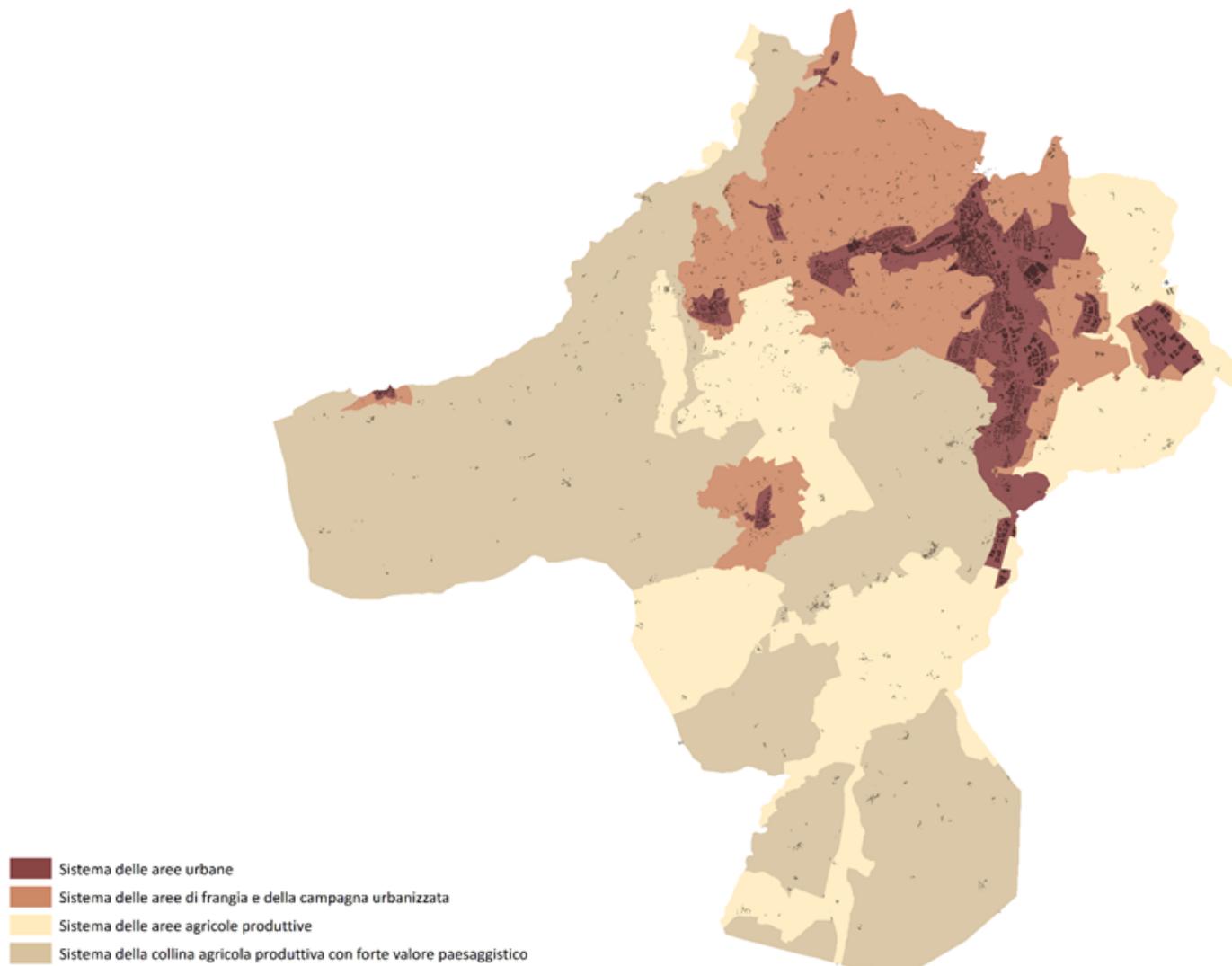


*nuovo Piano Strutturale: aree incluse nel perimetro del territorio urbanizzato
con evidenziate le parti con progetti in corso o varianti approvate recentemente; in giallo i nuclei rurali*

Strumentazione urbanistica comunale

Il Piano Strutturale vigente e il nuovo Piano Strutturale

Come accennato in premessa, l'Amministrazione Comunale ha recentemente adottato il nuovo Piano Strutturale, al quale era stato dato avvio a fine novembre 2019, poco prima del verificarsi della pandemia e degli estesi cambiamenti che ciò ha determinato. Questo secondo Piano Strutturale subentrerà al P.S. approvato nel 2001 e successivamente oggetto di una variante parziale (variante di Assestamento) nel 2009.



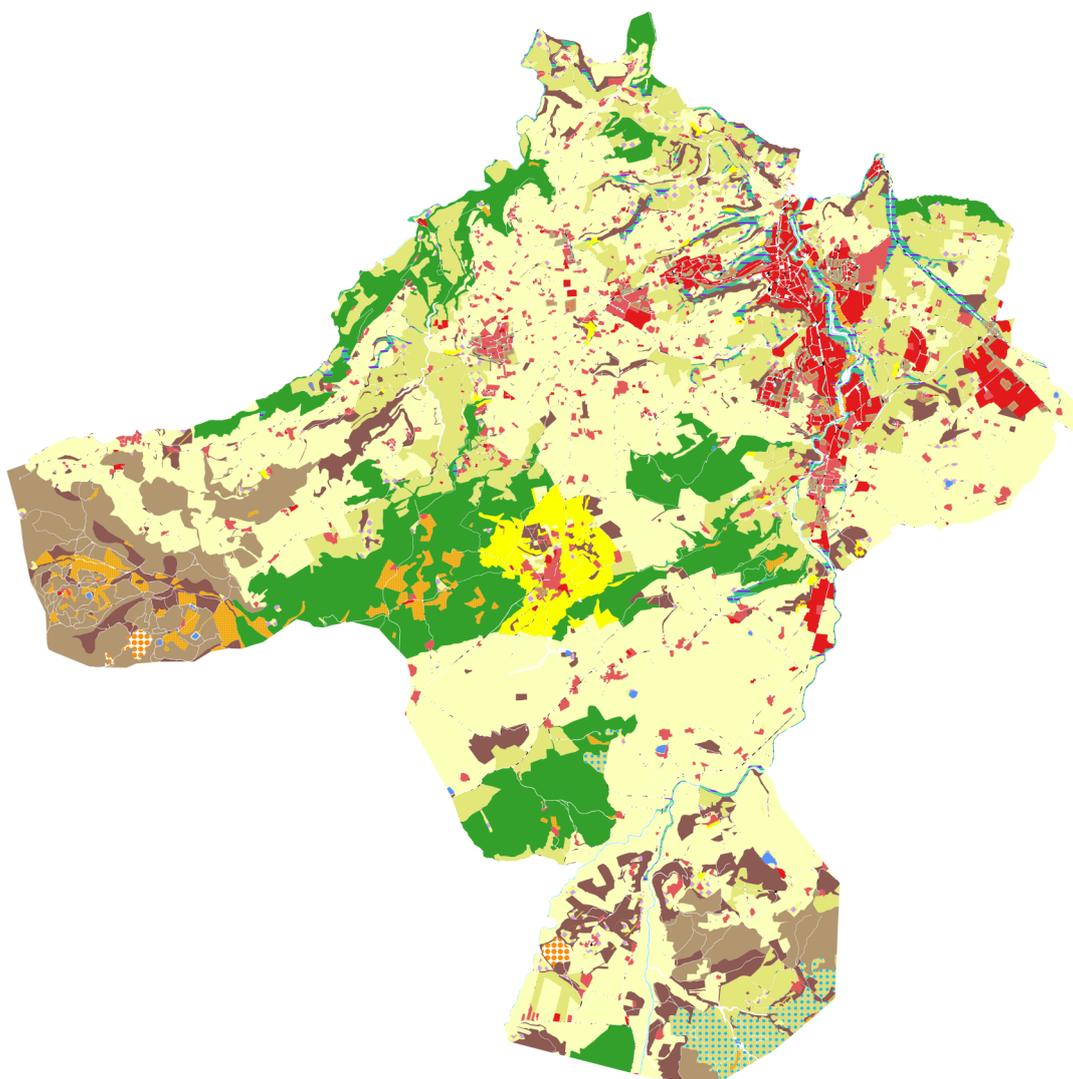
La lettura e l'interpretazione del territorio contenute nel P.S. 2001 - sinteticamente rappresentato nell'immagine precedente dai Sistemi territoriali -, pur formato ai sensi della L.R. 5/1995, rappresentano ancora un riferimento importante per la pianificazione e hanno senz'altro costituito un patrimonio conoscitivo e analitico sostanziale anche per il nuovo P.S. da conformare alla L.R. 65/2014 e al PIT-PPR, in particolare per gli aspetti statuari.

Fortemente ricalibrata invece risulta ora la componente strategica per quello che riguarda il dimensionamento: ciò è certamente esito di una più matura consapevolezza della finitezza delle risorse e della responsabilità nei confronti della loro salvaguardia, che è completamente fatta propria dagli obiettivi di contrasto al "consumo di suolo" della normativa sovraordinata a tutti i livelli, ma anche del riconoscimento di una situazione socio-economica profondamente cambiata non solo a Colle ma in generale in Europa e non solo, della quale gli indici demografici sono un primo, ma non unico, chiaro segnale. Altro tema progettuale riconsiderato è quello della rete infrastrutturale e più in particolare quello della rete viaria principale, per la quale nel primo P.S. si individuavano una serie di interventi molto rilevanti, anche con un significativo impatto sul territorio; il quadro attuale suggerisce come fattibili e sostenibili - in

senso lato - soluzioni meno radicali, cercando di focalizzare le risorse economiche (anch'esse limitate) su operazioni mirate a dare effetti concreti coerenti con politiche generali che favoriscano anche forme alternative di mobilità oltre al necessario miglioramento/adequamento delle infrastrutture esistenti.

Il nuovo Piano Strutturale rilegge il territorio comunale alla luce delle quattro strutture - quella idro-geomorfologica, quella ecosistemica, quella insediativa e quella agro-forestale -, per ciascuna delle quali individua gli elementi caratterizzanti e definisce, approfondendo alla scala locale i contenuti del PIT-PPR, le invarianti. Per gli elementi costitutivi e per le invarianti di ogni struttura il P.S. definisce un set di obiettivi ai quali conseguono le direttive e in alcuni casi anche le prescrizioni che il Piano Operativo e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica dovranno recepire e sviluppare nelle previsioni e nella gestione operativa, appunto, del territorio.

Per la struttura idro-geomorfologica il P.S. evidenzia tra gli elementi costitutivi e caratterizzanti il reticolo idrografico superficiale (distinguendo i tratti tombati), la classificazione di sensibilità degli acquiferi e i giacimenti per le attività estrattive. Le Invarianti recepiscono i sistemi morfogenetici del PIT-PPR, che attengono principalmente ai tipi fisiografici della Collina, della Collina dei bacini neo-quadernari e del Fondovalle e della Pianura. Agli aspetti paesaggistici si affianca in questo caso l'interpretazione dei fattori di fragilità correlati alla conformazione e alla composizione del territorio e quindi la messa in luce di specifiche vulnerabilità che richiedono l'adozione di misure di salvaguardia e di protezione.



elementi della struttura ecosistemica: rete ecologica (nuovo P.S.)

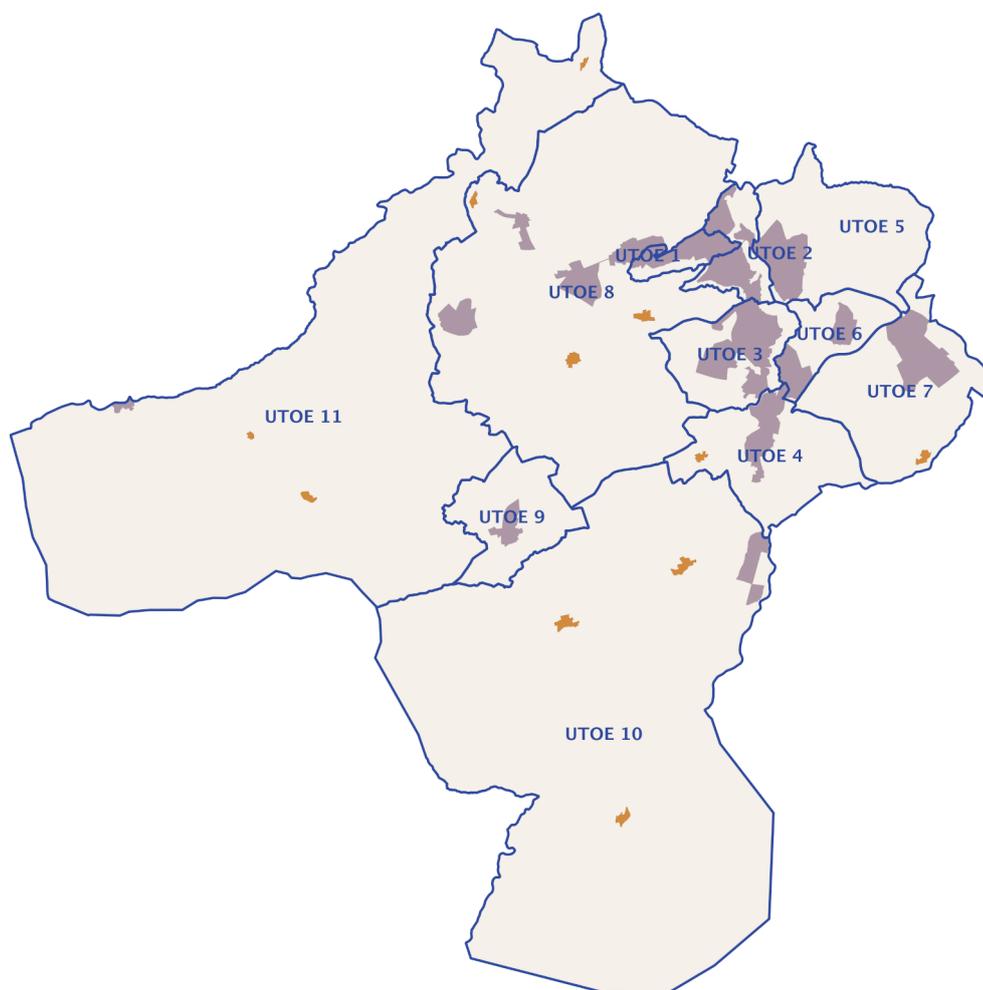
Per la struttura ecosistemica il P.S. individua quali componenti essenziali gli elementi degli ecosistemi a maggiore naturalità e le conseguenti invarianti alle quali si aggiunge anche la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese, Sito della Rete Natura 2000. La struttura agraria comprende quali elementi della rete ecologica degli agroecosistemi (ecosistemi agricoli, a minore naturalità) le aree agricole ad alta permeabilità ecologica con funzione di

nodi della rete, le aree agricole a medio–alta permeabilità ecologica con funzione di nodi secondari della rete, gli agroecosistemi frammentati e le aree agricole a media permeabilità ecologica con funzioni di matrice della rete, ai quali corrispondono i morfotipi rurali.

Per la struttura insediativa sono elementi costitutivi e caratterizzanti il perimetro del Territorio Urbanizzato e i nuclei rurali, la città antica e il suo ambito di pertinenza, i tessuti urbani di antica formazione, i complessi e l'edilizia rurale di matrice storica, la viabilità fondativa e il reticolo secondario di matrice storica, oltre ai Beni Storico Architettonici e agli aggregati, con le relative aree di pertinenza paesaggistica, recepite dal PTC di Siena. Alla struttura generale riconosciuta dal PIT–PPR nel Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare si accompagna il riconoscimento dei morfotipi che descrivono l'urbanizzazione recente e contemporanea e sono riferiti qui quasi esclusivamente al Territorio Urbanizzato – ad eccezione in pratica solo di rari esempi di tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (campagna urbanizzata) –.

Rientrano nello Statuto anche i Beni paesaggistici e culturali e le ulteriori tutele di carattere paesaggistico, che comprendono gli aspetti legati agli elementi di carattere percettivo, cioè le visuali e i punti di vista panoramici, e la classificazione delle aree di rischio/potenziale archeologico, oltre al riconoscimento dei contesti fluviali.

In rapporto al quadro così delineato di elementi caratterizzanti, opportunità e “condizionamenti”, la Strategia indirizza lo sviluppo sostenibile e ne stabilisce una prefigurazione di medio/lungo termine alla quale corrisponde anche una quantificazione delle dimensioni massime sostenibili in termini di trasformazione rilevante, proponendo per il territorio e per le sue differenti parti obiettivi e ruoli specifici.



UTOE, territorio urbanizzato, territorio rurale e nuclei rurali (nuovo P.S.)

Le Unità Territoriali Organiche Elementari, che sono riferimento essenziale per la definizione delle strategie del P.S., sono completamente riorganizzate – in conformità alle disposizioni della nuova legge regionale sul governo del

territorio – rispetto al precedente strumento di pianificazione dove identificavano esclusivamente le aree urbane suddividendole in ambiti piuttosto piccoli; le “nuove” UTOE, derivate in parte dall'accorpamento delle precedenti (utili al riconoscimento delle “parti nominate” della città), coprono l'intero territorio comunale, sulla base di un'interpretazione delle relazioni tra insediamenti e loro intorno e dei diversi modi nei quali l'insediamento diffuso abita la campagna.

La quota più significativa del dimensionamento è attribuita alla destinazione industriale e artigianale, che comprende anche le attività commerciali all'ingrosso e i depositi, e che va riferita principalmente al potenziamento e al consolidamento delle zone produttive di Belvedere e di Pian dell'Olmino attraverso interventi già previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigenti e in buona parte già avviati o da completare.

Il dimensionamento del nuovo P.S., come sopra anticipato, comporta una significativa ricalibrazione delle potenzialità previste dagli strumenti generali vigenti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione (in particolare con destinazione residenziale) sia per la categoria del riuso – inteso come riconversione cioè sostanzialmente come ristrutturazione urbanistica – (anche qui soprattutto per la destinazione residenziale).

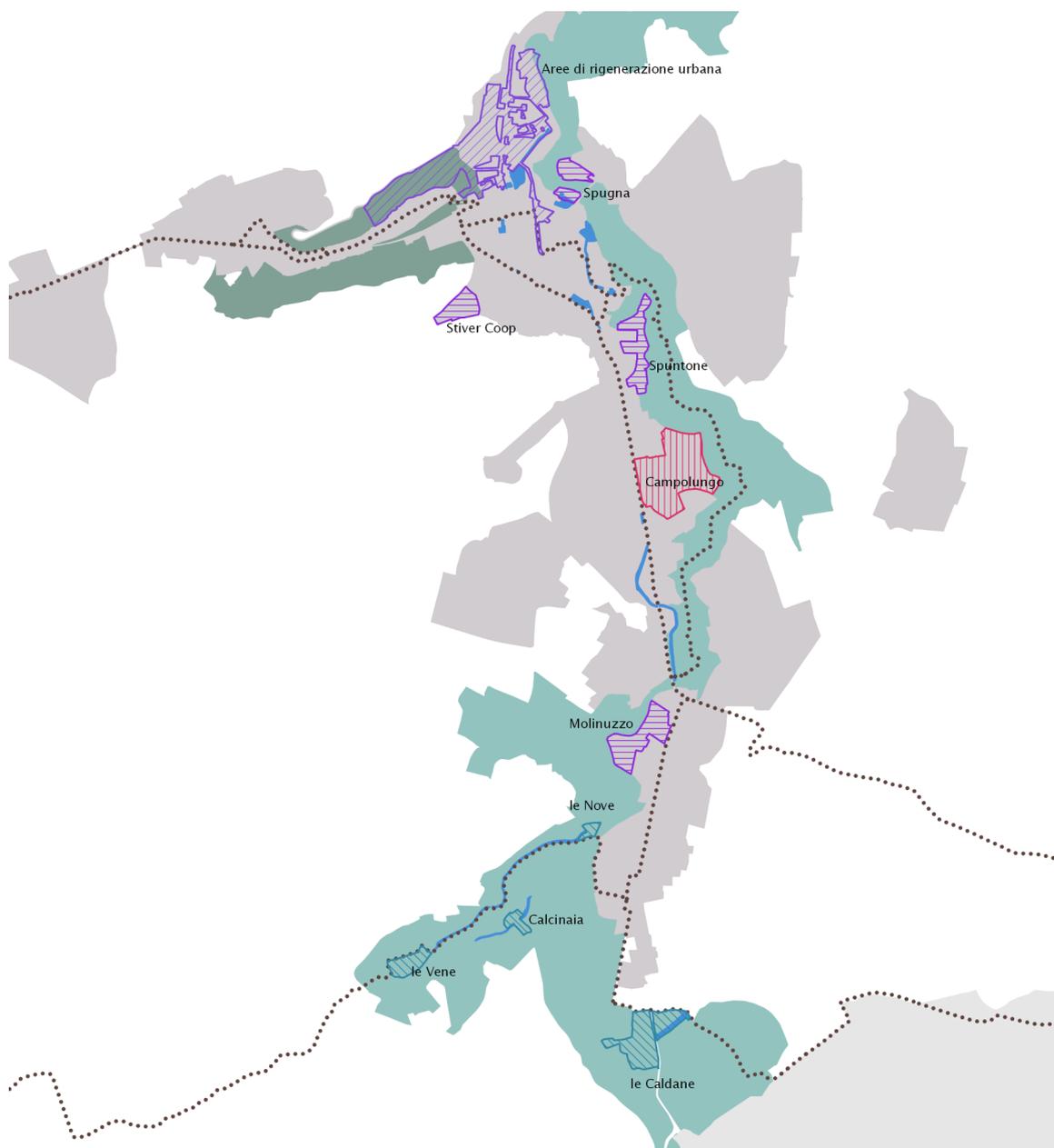
La definizione delle dimensioni massime ammissibili, per l'intero territorio comunale e per le singole UTOE, è dunque una delle componenti strategiche del piano, che rispecchia gli obiettivi generali e specifici proposti dal P.S. A livello generale essi si esprimono anche attraverso una serie di direttive delineate per il Piano Operativo in forma aggregata (e poi declinate per le diverse UTOE), così schematizzate:

- *recuperare sia dal punto di vista edilizio che funzionale il patrimonio edilizio esistente e riqualificare e valorizzare le aree libere, sottoutilizzate oppure occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile la nuova occupazione di suolo;*
- *sostenere il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane e migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire la residenzialità e la comunità locale, integrando le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo;*
- *qualificare la città, nelle sue differenti componenti, con l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti e come ambiente urbano coerente alle esigenze ed alle aspettative della comunità;*
- *contrastare la precarietà abitativa utilizzando più misure, anche con forme innovative di housing sociale e di abitare solidale;*
- *sostenere le attività sociali e culturali, anche attraverso l'individuazione di nuovi spazi da mettere a disposizione di cittadini e associazioni;*
- *sviluppare la rete commerciale articolandola in rapporto alle differenti parti urbane; eventuali nuove grandi strutture di vendita, comunque soggette a valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, sono ammesse esclusivamente nella UTOE 7 Belvedere, mentre nuove medie strutture di vendita potranno essere previste limitatamente alle UTOE 3, 4, 6 e 7, previa verifica di sostenibilità e compatibilità rispetto al contesto, in particolare per quanto attiene agli aspetti viabilistici e al traffico indotto;*
- *migliorare l'organizzazione della viabilità, anche ai fini della sicurezza, introducendo una più chiara gerarchizzazione tra rete urbana e rete extraurbana, una più evidente leggibilità dei percorsi e più coesione all'interno delle aree urbane e tra i quartieri e le diverse parti di città, tenendo conto delle diverse componenti compreso il trasporto pubblico locale;*
- *favorire lo sviluppo turistico anche attraverso la valorizzazione e l'individuazione di percorsi ed itinerari territoriali fruibili per le diverse forme di escursionismo e per il tempo libero;*
- *favorire la conservazione degli elementi di impronta tradizionale dei paesaggi rurali anche attraverso una opportuna gestione della multifunzionalità agricola;*
- *mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, in particolare negli interventi di deruralizzazione, e tutelare le sistemazioni agrarie tradizionali;*
- *evitare la dispersione di strutture e manufatti rurali.*

In questa prospettiva complessiva e di medio/lungo termine il P.S. propone anche la definizione di alcune priorità, selezionando alcuni dei temi ritenuti più rilevanti e che possono costituire punti chiave per la realizzazione dello scenario individuato:

Il primo e i successivi Piani Operativi dovranno così essere indirizzati innanzitutto al recupero del patrimonio edilizio e più in generale degli insediamenti esistenti, favorendo prioritariamente il riuso degli spazi dismessi e/o sottoutilizzati anche per nuove funzioni rispetto a quella attuale o originaria, compatibilmente con il contesto urbano o rurale di appartenenza e coerentemente alle caratteristiche costitutive e ai valori riconosciuti in particolare dal punto di vista identitario, storico documentale e del pregio architettonico. Ciò potrà essere attuato in primo luogo e diffusamente nella gestione degli insediamenti esistenti attraverso una disciplina di distribuzione e localizzazione delle funzioni che consenta un'adeguata flessibilità negli usi e favorisca la mescolanza tra gli usi.

Questo si traduce nello specifico nella esplicitazione dei criteri e delle priorità per il dimensionamento dei Piani Operativi, che trovano riferimento e rappresentazione riassuntiva nella tavola denominata "Contesti di intervento prioritario" (STR2), rappresentata a seguire in forma sintetica.



Sono dunque contesti di intervento prioritario le aree di rigenerazione urbana (così come risultanti dall'atto di ricognizione approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. 18 del 23/02/2017), localizzate a nord-est di Colle alta, le

aree di completamento e riordino urbano (Campolungo), le aree di riconversione urbana (Ferriera, Spugna, ex Stivercoop, Spuntone, Molinuzzo), le aree di riqualificazione di complessi rurali, il parco dell'acqua e i parchi intorno a Colle Alta.

Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico è stato approvato nella versione originaria ad aprile 2003, seguita da una ventina di varianti puntuali; come il primo P.S., è stato oggetto di una variante importante, denominata "di assestamento", nel 2009.

Il R.U. approfondisce specificamente le discipline per il centro antico e per i nuclei e le case sparse di matrice storica sulla base di rilievi e studi molto dettagliati. Per i nuclei e le case sparse è stata svolta una schedatura approfondita attraverso un'estesa campagna di sopralluoghi insieme alla consultazione degli elenchi redatti ai sensi della L.R. 59/1980, riferita dunque al patrimonio edilizio di valore architettonico, tipologico e/o storico-documentale; ciò ha permesso di costruire una disciplina che, evitando l'applicazione di prescrizioni valide indistintamente su tutti gli edifici, tiene conto delle peculiarità individuali dei singoli manufatti e contesti. Analogamente per il centro antico è stato condotto un rilievo a tappeto relativo sia agli edifici che agli spazi aperti che, integrato da analisi documentarie e bibliografiche, ha portato alla definizione delle "unità edilizie minime", cioè degli organismi edilizi dotati di una loro identità ed autonomia architettonico-funzionale; le schede delle unità edilizie minime contengono i dati di rilievo e altre informazioni pertinenti, come ad esempio la presenza di vincoli di tutela specifici, e riportano indirizzi ed indicazioni sugli elementi da salvaguardare e sugli interventi auspicabili, riferimento principale per l'attribuzione dei tipi di intervento e delle destinazioni d'uso ammessi dal R.U.

Le Aree di trasformazione previste dal R.U. riguardano una serie di interventi che comprendono il recupero o la riconversione del patrimonio edilizio esistente, la nuova edificazione e la sistemazione e il trattamento del suolo, da attuare in modo unitario o coordinato. Per gli interventi ritenuti più rilevanti e per i quali sono indispensabili indirizzi progettuali più dettagliati il piano definisce singole Schede Norma, di volta in volta corredate da approfondimenti legati ai differenti temi e contesti. Nella versione originariamente approvata le Schede Norma erano focalizzate principalmente su alcuni ambiti di riconversione - i Macelli, la Fabbrichina, via Gramsci, la Lisciata, la Ferriera, lo Spuntone, S. Marziale - e su alcuni progetti per il centro antico e per il "Piano" - S. Agostino, Museo del cristallo, il Baluardo, piazza S. Caterina, ex ospedale di S. Lorenzo, via del Refe Nero -; a questi si sono aggiunti nel tempo con le varianti diversi altri interventi, di più varia natura, anche all'esterno del capoluogo.

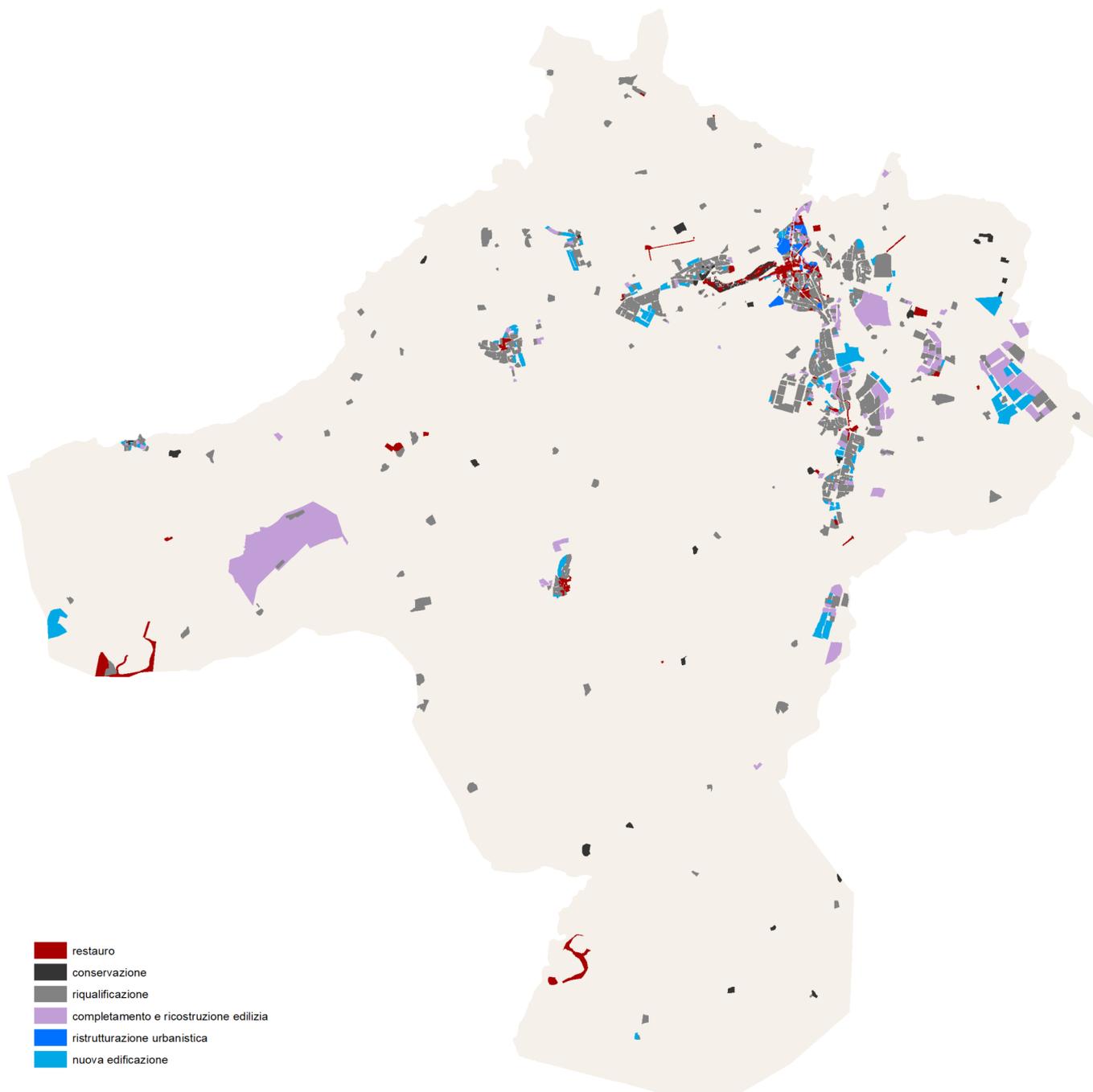
Il dimensionamento residuo del R.U. si attesta nella versione vigente, considerando i principali interventi di nuova edificazione e riconversione da attuare e residui da completare o con progetti convenzionati nelle aree urbane e limitrofe, su un totale complessivo di circa 290.500 mq. di Superficie Edificabile/Edificata (calcolata a partire dal parametro della Superficie Netta - utilizzato dal R.U. - con l'aggiunta di una percentuale di Superficie Accessoria del 25% per la residenza o del 30% per le altre destinazioni), dei quali circa 181.200 mq. di SE di nuova edificazione. Per la residenza sono previsti ancora circa 145.800 mq., corrispondenti a 5.400 abitanti teorici (applicando un parametro di 27 mq. di SE per abitante). Una quantità simile - circa 141.300 mq. di SE - è ancora prevista complessivamente per funzioni industriali/artigianali, commerciali e direzionali; la quota per la destinazione produttiva è di circa 80.400 mq. di SE, mentre quella per le attività commerciali al dettaglio è pari a oltre 44.000 mq. di SE. Anche all'esterno dei centri abitati e delle zone produttive sono individuati alcuni interventi a carattere specialistico che comportano anche la realizzazione di nuovi volumi; tra questi la previsione di un nuovo Resort/hotel di lusso, collegato alla realizzazione di un campo da golf, in località Brentine, poi superata a seguito della verifica di coerenza con il PTCP 2010.

Dal punto di vista quantitativo il grado di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico risulta alto, visto che una quota rilevante degli interventi previsti è stata realizzata ed ultimata o è in corso di esecuzione o di progettazione, sia per quanto concerne gli interventi diretti che i comparti (progetti convenzionati e piani attuativi); permangono difficoltà nel caso delle operazioni di ristrutturazione urbanistica e di alcuni progetti di particolare complessità.

Lo stesso vale per le dotazioni di aree a standard ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, anche grazie alla positiva situazione pregressa; sul piano delle attrezzature sanitarie, in particolare, è stato realizzato lo spostamento del centro socio-sanitario nella nuova sede di Campolungo, in modo da dare una risposta più consona alle esigenze degli utenti e una collocazione più funzionale. Per le attrezzature scolastiche, più che alle dotazioni dal punto di vista

quantitativo in senso stretto, si rende però opportuno pensare all'organizzazione complessiva degli spazi e alla loro migliore qualificazione come obiettivo prioritario.

In un bilancio complessivamente positivo dunque, se si eccettuano alcune criticità sopra richiamate e del tutto comprensibili visto anche il quadro socio-economico che si è venuto a creare nel periodo recente, si può forse osservare che la scelta di consentire l'attuazione di previsioni di ampia portata tramite interventi parziali non si è sempre dimostrata del tutto convincente, avendo in qualche caso dato luogo a progetti incompiuti o frammentati, dove è rimasta carente soprattutto la definizione dello spazio pubblico e il coordinamento tra i diversi interventi, nonostante la grande e diffusa attenzione del Regolamento Urbanistico per il progetto di suolo, che si riscontra soprattutto nella disciplina per le principali Aree di Trasformazione urbanistica, gestita attraverso le Schede Norma, oltre che nelle indicazioni per il trattamento degli spazi aperti - generalmente pubblici - riportate nelle tavole di piano per gli altri progetti da attuare prevalentemente con intervento diretto convenzionato.



interventi sul patrimonio edilizio esistente nel Regolamento Urbanistico vigente

Strumenti di pianificazione sovraordinati

Il Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico

Rinviando alla relazione di Avvio del procedimento del nuovo Piano Strutturale per una più compiuta illustrazione dei contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico (PIT-PPR), in questa sede è utile riassumere in particolare quanto espresso dalla scheda dell'ambito di paesaggio n. 9 – Val d'Elsa, al quale appartiene il territorio comunale di Colle di Val d'Elsa insieme a Casole d'Elsa, Poggibonsi e San Gimignano – sempre in provincia di Siena – e Barberino Val d'Elsa, Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme, Montaione e Montespertoli – in provincia di Firenze –.



L'ambito della Val d'Elsa si articola in diversi paesaggi: la piana alluvionale, strutturata storicamente sulla risorsa fluviale; la Collina sulla destra idrografica, contraddistinta dal paesaggio della mezzadria classica e un'analoga caratterizzazione nei rilievi di riva sinistra, anche se più aspri e dominati dal bosco; l'emergenza di Colle Val d'Elsa (con i suoi ripiani calcarei); la morfologia prevalentemente montana dell'alta valle (con la maglia insediativa rada della Montagnola); la porzione collinare meridionale, con caratteristici mosaici di seminativi, prati pascolati, boschi di latifoglie. Importanti elementi della rete ecologica sono costituiti dai paesaggi agropastorali tradizionali delle colline di Casole d'Elsa e dell'Alta Valle del Cecina e Sellate, dalle eccellenze forestali di Montaione, San Gimignano e della Montagnola senese e dagli ecosistemi

fluviali. Entro questo quadro si distinguono – per l'alto valore architettonico e paesaggistico – i versanti della media e bassa Valdelsa (in particolare, quello in destra idrografica) caratterizzati da un sistema insediativo adattatosi, sapientemente, alle peculiarità idrogeologiche ed intimamente connesso con un assetto rurale in cui è ancora evidente l'impronta del sistema della villa-fattoria e dell'appoderamento mezzadrile. Nel fondovalle le zone produttive, frammentate in nuclei, si sono andate a localizzare lungo le infrastrutture di collegamento, formando aree scarsamente funzionali spesso tendenti alla saldatura (Castelfiorentino, Certaldo, Barberino Val d'Elsa, Poggibonsi). Da segnalare, in particolare, la consistente espansione residenziale e commerciale progressivamente sviluppata attorno ai nuclei lungo il corso dell'Elsa. Sugli spartiacque principali è collocata la viabilità matrice, con i centri storici di maggiore importanza. In corrispondenza dei centri abitati, la viabilità di crinale è collegata da strade "ortogonali" alle principali aste fluviali dell'Elsa (e della Pesa). Su questa rete antropica "profonda" si innesta il sistema della villa fattoria.

Un differente paesaggio collinare si trova, infine, nel tratto dell'alta Valdelsa, da Colle Val d'Elsa verso Casole e l'alta Val di Cecina. Qui il sistema insediativo storico si presenta più rarefatto, manca l'impronta della mezzadria classica, la maglia agraria risulta più estesa, netta la dominanza di seminativi.

Patrimonio territoriale e paesaggistico

L'ambito della Val d'Elsa comprende paesaggi prevalentemente collinari, in parte interni al bacino idrografico del fiume Elsa che ne attraversa la parte superiore, in parte alle Colline di Siena e alla Montagnola Senese che occupano la porzione più meridionale dell'ambito. Tre le grandi strutture paesistiche riconoscibili in questo territorio: il sistema delle colline plioceniche a prevalenza di colture legnose di cui il fiume Elsa costituisce asse di simmetria e che si estendono dal confine settentrionale dell'ambito fino grossomodo al fondovalle del torrente Foci; il paesaggio della Montagnola Senese e delle colline di Casole e Colle Val d'Elsa, caratterizzato dall'alternanza di seminativi, pascoli, boschi di sclerofille e latifoglie; il fondovalle dell'Elsa, unica area pianeggiante di dimensioni più consistenti, che presenta alterazioni considerevoli dei valori patrimoniali causate da processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo.

Il paesaggio delle colline plioceniche si contraddistingue per la leggibilità dell'impronta mezzadrile, riconoscibile nella densità e strutturazione del sistema insediativo rurale gerarchizzato in relazione alla morfologia del territorio (borghi, pievi, ville-fattoria, case coloniche), nella trama appoderata dei coltivi (infrastrutturata da una fitta rete di viabilità podereale e interpodereale, corredata da elementi lineari e puntuali di vegetazione non colturale e, dove presenti, dai sistemi di regimazione delle acque), nella presenza di colture legnose come oliveti d'impronta tradizionale. Entro questa struttura paesistica si possono individuare alcune situazioni differenziate in relazione agli aspetti insediativi e a quelli colturali.

(...) La seconda struttura paesistica ben riconoscibile è il territorio che occupa la parte meridionale dell'ambito, compreso tra le propaggini della Montagnola Senese e le colline di Casole e Colle Val d'Elsa. Si tratta di un paesaggio agricolo in parte dai caratteri tradizionali, in parte esito di processi di semplificazione della maglia agraria, entro cui dominano seminativi nudi e prati pascolati alternati a tessuti a oliveto e seminativo, presenti sui poggi più pronunciati, e a boschi di sclerofille e latifoglie. Buono l'equipaggiamento vegetazionale della maglia agraria, con elevata presenza di siepi, siepi alberate, filari alberati, alberi camporili. Di particolare interesse sono i tessuti del mosaico colturale circostante i nodi del sistema insediativo, qui assai più rarefatto che nelle colline plioceniche: Colle Val d'Elsa, Castel San Gimignano, Casole d'Elsa, Staggia, Monteguidi, Mensano, Collalto circondati da sistemazioni a seminativo e oliveto. Complessivamente i paesaggi agrosilvopastorali di questa parte dell'ambito rivestono un ruolo importante come aree di alto valore naturalistico e paesaggistico (HNVF) e comprendono un vasto nodo della rete degli agroecosistemi. Ad accrescere il livello di qualità paesistica concorre anche l'elevato valore monumentale del sistema di nuclei storici come Poggibonsi (con la Fortezza Imperiale) e Colle Valdelsa (con le sue torri), importanti testimonianze storico-culturali ed emergenze percettive. Numerosi valori naturalistici sono concentrati sui rilievi della Montagnola Senese che si distinguono per la qualità della copertura boschiva e per i diffusi affioramenti rocciosi calcarei, con ecosistemi rupestri relegati negli ambienti di forra. (...) Altra area carsica di significativo interesse coincide con la grande depressione del Piano di Quartaia (circa 5 chilometri di lunghezza con 21 doline a fondo prevalentemente piatto). Di particolare importanza per l'ambito i fenomeni di geotermalismo (con relativi habitat e specie di interesse conservazionistico) localizzati a Gambassi Terme, Iano, in prossimità di Gracciano in località Le Caldane (Colle Val d'Elsa).

La struttura patrimoniale e valoriale dell'ambito si completa con alcuni elementi compresi nel fondovalle del fiume Elsa, asse portante che attraversa il territorio per gran parte della sua estensione. Caratterizzano questa parte dell'ambito una sostanziale omogeneità dell'assetto idrogeomorfologico e un impoverimento della qualità ecosistemica e della componente agroforestale dovuti ai processi di artificializzazione del fondovalle. I processi di urbanizzazione hanno inoltre alterato il sistema insediativo storico, del cui funzionamento e assetto restano tuttavia alcune testimonianze ancora leggibili. Si tratta di un sistema complesso storicamente imperniato sulla viabilità di origine medievale (Via Francigena) che attraversa longitudinalmente la valle dell'Elsa, collegando l'ambito a nord con la Valle dell'Arno e a sud con Siena. Tale struttura faceva storicamente da "contrappeso" a quella di crinale e vi si integrava sia da un punto di vista ambientale che economico. Sulla viabilità matrice di fondovalle ritroviamo i principali insediamenti - Poggibonsi, Certaldo e Castelfiorentino - posizionati sulle testate basse dei controcrinali alla confluenza dei principali affluenti. In corrispondenza del percorso matrice si sviluppano due ulteriori sistemi: la rete viaria secondaria, che si muove "a pettine" verso la maglia podereale delle aree collinari di riva destra e sinistra, ed è scandita da "nodi" identificabili nelle pievi, nelle fattorie, nei borghi, nelle ville e nei complessi colonici; la proiezione settecentesca del borgo murato di altura che si sdoppia ai piedi del colle con un insediamento lineare (Certaldo alto -

Certaldo basso) fortemente strutturato sull'asse viario ("sistema dei centri doppi sulla via Francigena"). La possibilità di sfruttare l'energia del fiume e la presenza di numerose sorgenti hanno storicamente dato alla valle l'impulso per la realizzazione di insediamenti produttivi e opifici idraulici legati anche a infrastrutture di alimentazione (gore, opere di regimentazione delle acque, canali), alcuni dei quali si trovano a Poggibonsi, lungo i corsi dello Staggia e dell'Elsa. Guardando, infine, al paesaggio agrario, tra i pochi elementi di interesse riscontrabili lungo il fondovalle ritroviamo l'alternanza tra seminativi semplificati e mosaici culturali complessi a maglia fitta o media-fitta, la cui trama minuta dipende soprattutto dall'intersezione con il tessuto urbanizzato (come attorno a Castelfiorentino, Certaldo e, in una certa misura, attorno a Colle Val d'Elsa).



PIT-PPR, Scheda d'Ambito - Interpretazione di sintesi Patrimonio territoriale e paesaggistico

Criticità

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali che hanno formato conurbazioni lineari residenziali/produttive – lungo la via Francigena di valle e lungo la diramazione per Colle Valdelsa. Il continuum urbanizzato, costituito prevalentemente da edilizia residenziale di scarsa qualità, aree produttive e infrastrutture, tende a occludere i varchi residui e compromette le relazioni ecologiche, territoriali e visuali tra la Valdelsa e i sistemi collinari circostanti. Dal punto di vista idrogeologico, ne conseguono criticità analoghe a quelle della bassa valle dell'Arno, con un diffuso rischio di esondazione.

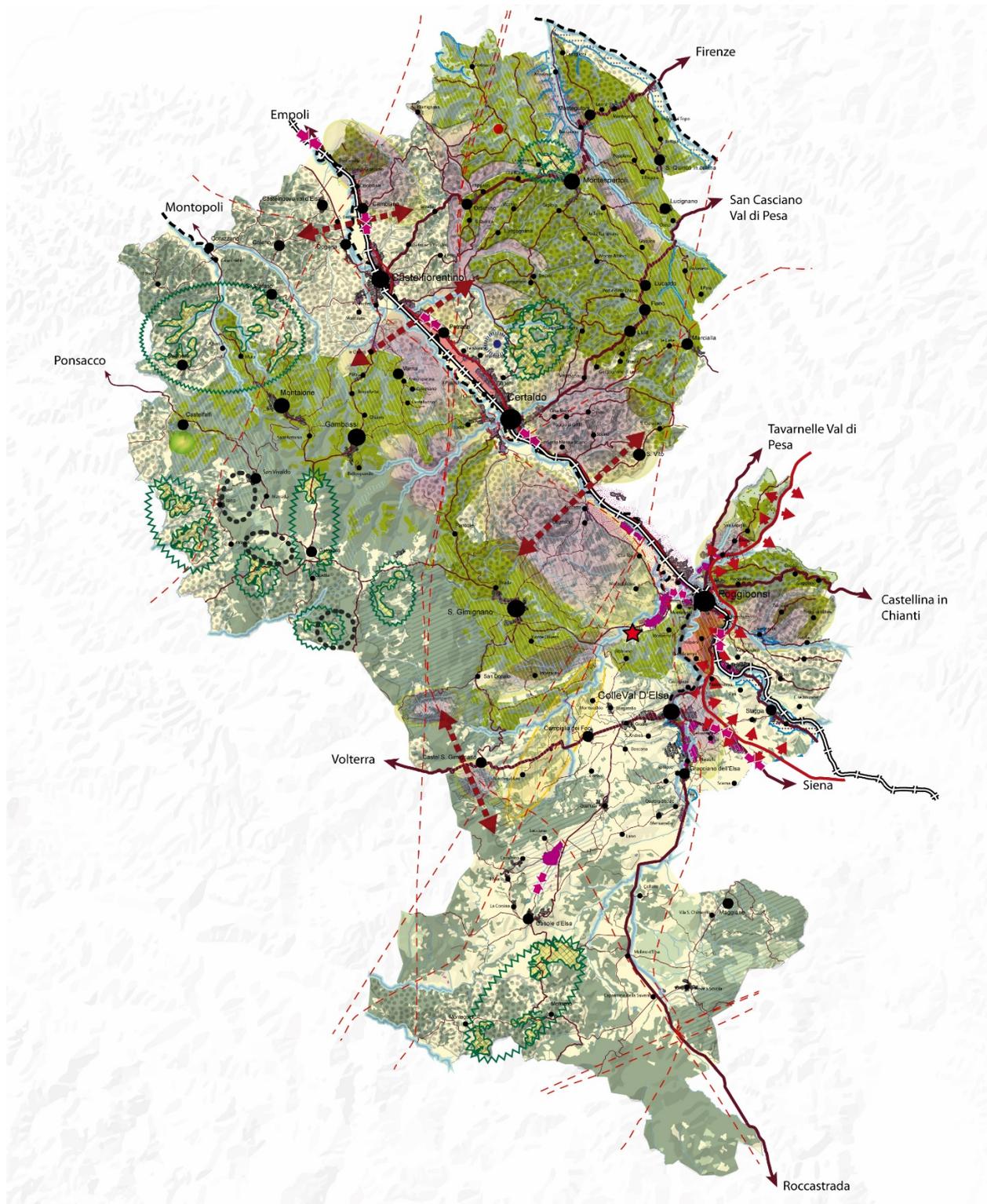
Nel fondovalle si concentrano anche le aree produttive, – talvolta di medie dimensioni, spesso piccole e frammentate – in insediamenti non sempre funzionali e di bassa qualità paesaggistica, tendenti, nei casi di maggiore concentrazione, alla saldatura. In alcuni casi la localizzazione di insediamenti produttivi ha interessato contesti fluviali particolarmente sensibili o ad alto rischio idraulico e idrogeologico con la riduzione e alterazione delle fasce ripariali, un abbassamento del livello di qualità delle acque e l'incremento del rischio di esondazione.

Le infrastrutture viarie dei tratti di fondovalle, oltre a rappresentare barriere ecologiche difficilmente valicabili (soprattutto nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa per la concomitanza della superstrada FI-SI, di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie), hanno, per forza di cose, contribuito ad accentuare la separazione fisica, funzionale e territoriale tra gli ambiti collinari e vallivi, all'interno di un complessivo indebolimento dei collegamenti trasversali storici.

In area collinare e pedecollinare vi sono stati anche importanti fenomeni di sviluppo insediativo attorno ai centri abitati storici, con alterazione delle morfologie insediative originali dei loro profili. Si riscontrano inoltre problematiche connesse alla riconversione residenziale degli insediamenti rurali storici della collina, che hanno spesso comportato ristrutturazioni improprie, con frazionamenti e demolizioni/ricostruzioni dei manufatti tipici del sistema mezzadrile e delle ville. In molti casi la riconversione residenziale ha comportato la netta separazione tra manufatti e terreni circostanti, generando così una ulteriore compromissione delle relazioni storiche tra insediamento e paesaggio rurale collinare.

L'espansione e la ristrutturazione delle colture viticole su appezzamenti di grande dimensione ha in alcuni casi aumentato il rischio di erosione, a causa di alcune caratteristiche dei suoli, in particolare l'elevato contenuto di sabbia fine emolto fine, con un potenziale aumento della velocità di corrivazione delle acque. Inevitabile, ma mitigabile, la perdita di biodiversità che si associa alla perdita di ambienti agricoli tradizionali nel sistema delle colline plioceniche.

Altre criticità riguardano il patrimonio forestale e sono legate alla intensa ripresa dei prelievi di legname dell'ultimo ventennio. In alcuni settori dell'ambito, in particolare nella Montagnola Senese, sono presenti anche fenomeni di abbandono degli agroecosistemi, con processi di ricolonizzazione arbustiva e perdita di habitat agricoli e pascolivi, quest'ultimi particolarmente negativi per le praterie calcaree interne alla Riserva di Castelvecchio.



PIT-PPR, Scheda d'Ambito – Interpretazione di sintesi Criticità

Il Piano Territoriale di Coordinamento di Siena

Il PTCP di Siena è strumento di indirizzo ed è finalizzato al coordinamento della pianificazione di livello comunale e, per quanto precedente sia alla L.R. n. 65/2014 che al PIT-PPR, rimane un importante riferimento per la verifica di coerenza. Il PTCP 2010 – attualmente vigente, mentre a agosto 2020 è stato dato avvio al procedimento per l'aggiornamento e l'adeguamento al PIT-PPR – si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici e ambientali, integrandoli e aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi

strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo e di pianificazione allora vigenti, con una peculiare attenzione e sensibilità per la salvaguardia del patrimonio territoriale e dei caratteri identitari da questo espressi che anticipa di fatto i canoni di tutela e disciplina del PIT-PPR.

Il Piano ha tre componenti: la base – il Quadro Conoscitivo –, la struttura – lo Statuto, con i sistemi territoriali, le unità di paesaggio, i sistemi funzionali –, e il programma – la Strategia, che apre a un progetto di governo, affidato ad azioni perequative, prassi di *governance* e politiche coordinate –.

Il Quadro Conoscitivo rappresenta il territorio provinciale, quale universo “urbano” e “rurale”, attraverso quattro assi tematici principali: la sostenibilità ambientale (acqua, aria, energia, rifiuti, biodiversità, suolo), il policentrismo insediativo e le infrastrutture, il paesaggio, la capacità produttiva.

Su questa base il PTCP individua le invariati, cioè risorse, beni e regole da sottoporre a tutela per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, con possibile limitazione delle possibilità di godimento privato dei beni, in quanto elementi patrimoniali di interesse collettivo, che sono:

- invariati puntuali o areali fisicamente riconoscibili quali i beni paesaggistici, storici, architettonici e archeologici formalmente riconosciuti, la viabilità storica, che comprende la via Francigena, le emergenze del paesaggio, le aree dedicate alla tutela dell'integrità fisica del territorio, i corridoi ecologici, i corridoi infrastrutturali principali;
- invariati strutturali prestazionali quali le visuali panoramiche da viabilità, centri abitati ed emergenze orografiche, i rapporti ordinati significativi, dotati di permanenza, tra morfologia, visuali privilegiate e edificio o complesso in territorio aperto e rurale, la permanenza, in quantità e qualità, di componenti naturalistiche e di territorio agricolo quali “dotazioni infrastrutturali” di valenza ecologica, il rango di città svolto dal sistema urbano (capoluogo, centri urbani) diffuso sul territorio, caratterizzato da valori quali la riconoscibilità storicamente consolidata, l'attrattività, la capacità produttiva.

Le Unità di Paesaggio sono gli *ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia, forme d'uso del suolo e maglia insediativa, dotati di una specifica identità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alle risorse naturali e antropiche e ai temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile*. Le singole Unità di Paesaggio sono riferibili ad ambiti territoriali che interessano porzioni di territori comunali diversi e si articolano in sistemi ambientali e tipi di paesaggio, con puntuale disciplina delle emergenze naturali, paesaggistiche, ecologico, ambientali e storico-architettoniche. Colle rientra nell'Unità di Paesaggio 2 Val d'Elsa, che è caratterizzata da una notevole articolazione di tipi di paesaggio, determinati dall'incrocio di categorie morfologiche e di forme del paesaggio agrario.

Il sistema insediativo provinciale è classificato in *sistema urbano provinciale*, costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e dalle frazioni maggiori – in ragione della consistenza demografica ed una dotazione di servizi tali da assicurare connotati urbani –, *centri minori, aggregati e nuclei* e *beni storico architettonici* del territorio aperto (comunemente “BSA”), cioè ville, giardini, castelli, fattorie e edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini; per aggregati e BSA il PTCP individua aree di pertinenza del bene generatore, con specifiche discipline di tutela paesistica.

Le emergenze del paesaggio comprendono elementi naturali e seminaturali ed elementi antropici.

Tra i primi rientrano i caratteri e gli elementi geomorfologici e orografici (quali le pianure bonificate, il susseguirsi delle colline, i coni vulcanici, i rilievi carsici, i ripiani di travertino, le gole e i meandri dei corsi d'acqua, i calanchi, le biancane, le balze, gli impluvi, i fenomeni carsici, gli affioramenti rocciosi e le relative formazioni vegetazionali arbustive ed erbacee), il sistema idrografico, superficiale e sotterraneo, le sorgenti, le risorse termali e le aree umide, le diverse tipologie di associazioni vegetazionali dotate di interesse naturalistico, in particolare le faggete, i castagneti, le leccete, i querceti, la vegetazione rupestre, le garighe, la vegetazione palustre e riparia, i prati-pascolo.

Tra i secondi sono compresi la tessitura agraria, la viabilità rurale in genere e le strade bianche, il sistema insediativo di impianto storico, con il sistema degli opifici e dei mulini legati alle acque (Val di Merse, Val d'Elsa), le opere idrauliche connesse alla bonifica, il sistema delle cave e delle attività estrattive di valore storico culturale, la toponomastica, il linguaggio architettonico dell'edificato storico.

Particolare rilievo è dato alla tessitura agraria, costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, dalla scansione dei campi e dalla rete scolante, dalle solcature, dalle colture arboree e dalle piante arboree non colturali, filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, e dalla viabilità campestre, risorsa essenziale sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo.

A livello di articolazione territoriale il PTCP assume i Circondari quali sistemi territoriali in cui si rinvergono aggregazioni di gestione e uso delle risorse, sistemi unitari di luoghi capaci di stabilire strategie territoriali e composizione complessa di economie, società, usi, morfologia, ambiente e paesaggi.

Colle di Val d'Elsa fa parte del Circondario 5 Val d'Elsa, insieme ai Comuni di Casole d'Elsa, Monteriggioni, Poggibonsi, Radicondoli e San Gimignano.

Sul tema del policentrismo insediativo e delle infrastrutture la Scheda del Circondario 5 evidenzia l'opportunità di uno sviluppo compatibile delle reti infrastrutturali, puntando non soltanto sulla viabilità ma ad esempio sul cablaggio, anche per favorire lo scambio di *know-how* tra le imprese e l'importanza di valorizzare la tradizione manifatturiera con attrezzature specializzate. *Dal punto di vista dell'urbanizzazione e quindi della gestione e configurazione degli spazi che ospitano la comunità e del loro rapporto col territorio, si dovrà operare una scelta strategica che abbandoni la politica basata sull'espansione indiscriminata dei centri urbani, per uno sviluppo mirato ad individuare le risorse, le unicità, le caratteristiche principali dei centri urbani e del loro rapporto col territorio, a diffondere e promuovere una consapevolezza e autoreferenzialità tra i vari attori urbani ed infine a conservare una configurazione di luoghi ispirata dalle reti di relazioni esistenti tra frazioni e capoluoghi in ambito comunale e sovracomunale. In questo senso è centrale il rapporto tra assetto urbano, concentrazione delle attività produttive e consumo di risorse.*

Si nota anche come *alcuni comuni del Circondario della Val d'Elsa hanno dato prova, in molte occasioni, di una certa "vivacità architettonica", accogliendo, per esempio, all'interno del tessuto edilizio un'architettura di frattura o progetti ambiziosi di recupero di zone dimesse o degradate*, profilo che Colle rispecchia perfettamente.

Sul tema della capacità produttiva il PTCP ritiene che per il Circondario della Val d'Elsa sia opportuno *ipotizzare un modello di sviluppo che, pur conservando le caratteristiche di polo produttivo della Provincia, continui a perseguire il sentiero dell'alta qualità puntando ed investendo su programmi sempre migliori di riduzione dei consumi e delle emissioni, unitamente ad altre iniziative di tipo ambientale (per esempio incentivando l'installazione di impianti fotovoltaici o impianti di cogenerazione presso i siti produttivi).*

Allo stesso tempo si tratta di sostenere l'attività agricola, tutelando in particolare le produzioni tipiche, e integrare l'offerta agro-alimentare, artigianale e culturale al fine di far crescere il comparto turistico, puntando sul turismo lento (sentieristica, piste ciclabili, trekking, itinerari a cavallo...) e su una visione di "territorio ospitale" dell'intero circondario.

Quadro conoscitivo di riferimento e programma di lavoro

Questo documento rappresenta il primo atto del processo analitico-progettuale e del conseguente procedimento amministrativo di formazione del Piano Operativo e il suo scopo prioritario è quindi quello di aprire, sin dalle prime fasi di elaborazione del P.O., il confronto aperto e trasparente con tutti i soggetti interessati sui contenuti dello strumento urbanistico ed in particolare sul percorso metodologico, tecnico, scientifico, nonché di partecipazione e comunicazione che si intende adottare, sui tempi e le modalità per la costruzione dei quadri analitici e propositivi e sullo svolgimento dei percorsi di democrazia partecipata. Questa fase costituisce inoltre un primo e importante momento per puntualizzare i riferimenti disciplinari e normativi – definiti dalle disposizioni legislative e regolamentari sovraordinate e dal Piano Strutturale – entro cui saranno elaborate le scelte progettuali per il territorio di Colle di Val d'Elsa.

Il programma di lavoro delineato dall'Amministrazione Comunale conta di svilupparsi nell'arco dei prossimi mesi per arrivare in tempi brevi all'adozione, alla quale seguirà, dopo il periodo riservato alla presentazione delle osservazioni, l'istruttoria e le controdeduzioni alle osservazioni e, dopo lo svolgimento della Conferenza Paesaggistica, l'approvazione definitiva.

Per la formazione del Piano Operativo si può contare sul quadro conoscitivo implementato in occasione della redazione del nuovo Piano Strutturale, che si aggiunge al consistente patrimonio conoscitivo già messo a punto in occasione della formazione dei precedenti strumenti urbanistici, in particolare per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente di matrice storica, oltre che sulla documentazione del PTC di Siena e del PIT-PPR della Regione Toscana. A partire da queste basi si procederà ad approfondimenti ed ulteriori indagini specifiche, soprattutto per i contesti oggetto di trasformazione e per temi di puntuale interesse locale, tenendo conto dei numerosi progetti già in corso o in fase di definizione soprattutto in ambito urbano.

Per quanto riguarda le indagini geologiche di supporto, il lavoro può contare sulla disponibilità di studi completamente aggiornati in sede di formazione del nuovo P.S., da sviluppare per i contesti per i quali saranno definite specifiche discipline in rapporto agli interventi di trasformazione del quadro previsionale strategico. La possibilità di riferimento a un quadro conoscitivo aggiornato e completo è molto importante soprattutto dal punto di vista del rischio idraulico, per le interferenze dirette con aree cruciali del centro urbano e anche gli aspetti legati al rischio sismico sono già studiati con la microzonazione di primo livello.

Attività di informazione e di partecipazione

Come previsto dalla normativa e nell'ottica perseguita dall'Amministrazione della redazione di un piano partecipato e fondato su strategie condivise con la comunità locale, saranno svolte una serie di attività di informazione e partecipazione lungo tutto il percorso di formazione del piano e in parallelo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (che comprende anche la valutazione di incidenza riferita alla Zona Speciale di Conservazione Montagnola Senese, Sito della Rete Natura 2000); tutte le attività saranno organizzate in accordo con il Garante per l'informazione e la partecipazione, nominato dall'Amministrazione come previsto dall'art. 37 della L.R. 65/2015, con l'incarico di assicurare la partecipazione dei cittadini in ogni fase del procedimento.

Una prima occasione per un incontro pubblico plenario potrà essere costituita dalla presentazione del documento di Avvio del Procedimento e del Documento preliminare di VAS.

Le attività di ascolto e di comunicazione si potranno avvalere, oltre che dei tradizionali strumenti di informazione (locandine, articoli su quotidiani...) del sito web istituzionale, anche attraverso il portale del SIT comunale, che conterrà i vari materiali in modo che ciascuno possa ottenere costantemente informazioni sul Piano Operativo e sullo stato di avanzamento del lavoro, scaricando i documenti via via prodotti, ed anche dare il proprio contributo segnalando temi e problemi.

In una seconda fase, per approfondire tematiche specifiche emerse dall'esame dei contributi e a seguito degli approfondimenti conoscitivi, potranno essere organizzati specifici *focus group*, cioè tavoli ad invito, con un numero limitato di partecipanti, in particolare per i temi che coinvolgono operatori economici e sociali, oltre agli ordini professionali ed i professionisti operanti sul territorio per gli aspetti più strettamente tecnici, ed incontri orientati a mettere a confronto le linee guida del progetto urbanistico con i temi e i problemi proposti dal basso.

Infine si procederà ad un incontro plenario di presentazione del progetto e del *report* di sintesi degli incontri partecipativi.

Una finale ma non per questo meno importante fase di comunicazione poi sarà svolta dopo l'adozione, durante la fase delle osservazioni, non solo per esplicitare e rendere meglio comprensibili a tutti i contenuti del piano, ma anche per razionalizzare e rendere più dirette e pertinenti le osservazioni stesse.

Aviso pubblico per la manifestazione di interesse

Nell'ambito di tali attività e ai fini della definizione del dimensionamento quinquennale e dei contenuti previsionali del piano l'Amministrazione Comunale tramite avviso pubblico a febbraio 2021 ha invitato i soggetti interessati, pubblici e privati, a presentare proposte o progetti, contributi e suggerimenti per la formazione del Piano Operativo.

Sono pervenute circa 140 manifestazioni di interesse (alcune sono state trasmesse più volte), generalmente da parte di soggetti privati, riferite a contesti localizzati di specifico interesse. Tra queste ultime rientra anche una trentina di istanze di identico contenuto, presentate da singoli cittadini, che sono finalizzate a salvaguardare il Parco dell'Agrestone opponendosi a qualsiasi edificazione al suo interno, anche se destinata ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, come invece previste dal R.U. vigente (servizi per l'istruzione di base e servizi religiosi). Analogamente alcuni altri contributi riguardano problematiche e/o esigenze puntuali ma comunque di interesse collettivo, anche se la maggioranza attiene ad aspetti strettamente privati (proprietari di immobili, immobiliari e ditte di costruzioni). Considerazioni di più ampio respiro e articolate su molteplici temi sono proposte dalla sezione senese di Italia Nostra e dall'Associazione culturale Su Per Colle.

Il gruppo più numeroso è quello delle richieste riguardanti le discipline per il patrimonio edilizio esistente, cioè – come atteso – la possibilità di realizzare opere e modifiche più ampie di quanto ora consentito dal Regolamento Urbanistico; in molti casi si chiede di ampliare i fabbricati esistenti, a volte ipotizzando quantità superiori a quelle che la precedente normativa regionale denominava "addizioni funzionali", che non presupponevano la formazione di nuove unità immobiliari. Questo presuppone in particolare la riconsiderazione della classificazione di valore degli edifici di matrice storica e la verifica della perimetrazione delle aree di pertinenza.

Il tema della definizione dei perimetri di intervento è spesso correlato anche alle aree di trasformazione previste dal R.U., con le difficoltà manifestate nei contesti di frammentazione proprietaria e la proposta di un differente assetto per facilitare l'attuazione dei progetti.

Istanze di nuova edificazione sono presentate sia come conferma dell'edificabilità attribuita nel R.U. sia come inserimento di ulteriori lotti, per lo più di modesta dimensione e a volte legate a esigenze familiari. Tali richieste, prevalentemente a carattere residenziale, dovranno naturalmente essere vagliate anche in relazione all'appartenenza o meno al Territorio Urbanizzato così come perimetrato dal nuovo Piano Strutturale in corso di formazione (è in ogni caso da escludersi qualsiasi nuova espansione a destinazione residenziale, vietata dalla L.R. 65/2014). Lo stesso vale per alcune proposte di trasferimento volumetrico da aree urbane di riconversione verso aree esterne, di margine. Un contributo specifico concerne l'area delle Caldane, compreso il Mulino omonimo: si tratta di un tema articolato e complesso che necessita di un particolare approfondimento, anche in considerazione delle valenze strategiche già evidenziate nel Piano Strutturale, e che dovrà essere eventualmente oggetto di esame da parte della Conferenza di Copianificazione.

A seguire si riporta l'elenco completo dei contributi pervenuti entro i termini stabiliti dall'Avviso pubblico, con una breve sintesi dei temi e delle richieste.

id	data	nome	luogo	richiesta
1	25/02/2021	Andrea Lari e Eleonora Franceschini Giacomo	via dell'Agrestino	conferma edificabilità RU (già richiesta il 24/01/2018)
2	03/03/2021	Sbandelli e Isabella Gozzi	il Poggio – San Giorgio	modifica perimetrazione e articolazione scheda normativa, per tenere conto dell'andamento morfologico e delle proprietà
3	29/03/2021	Arch. Tamara Migliorini	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
4	29/03/2021	Silvano Nesi e Maria Grazia Giannini Giovanni	Coneo	recupero di volumetria di un fabbricato ad uso magazzino (accorpamento per trasformazione capanna in abitazione) (scheda 77)
5	30/03/2021	Rossinelli per PAMARFIN s.r.l.	Badia di Spugna	conferma previsione RU (ampliamento immobile per attività ricettiva) (AT SN28)
6	26/03/2021	Renato Bernini	Borgonovo	ampliamento edificio residenziale
7	07/04/2021	Giovanna Marconi	Borgatello– Montecchio	nuova edificazione residenziale
8	07/04/2021	Gabria Fusi	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
9	08/04/2021	Cristina Brogioni	loc. La Consuma	ampliamento senza aumento delle unità immobiliari per circa 80 mq. (scheda 110)
10	08/04/2021	Mario Barone	loc. La Consuma	ampliamento perimetro della scheda per realizzazione della piscina (scheda 110)
11	09/04/2021	Claudio Cacciapaglia	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
12	09/04/2021	Patrizia Broglio	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
13	09/04/2021	Alessio Cacciapaglia	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
14	09/04/2021	Alessandro Panti	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
15	09/04/2021	David Puglisi e Daniela Pantini	Poggio a Coneo	modifica prescrizioni per localizzazione ampliamento (scheda 76)
16	12/04/2021	Leonardo Corsoni per San Giuseppe s.r.l.	via Martiri della Libertà	modifica tipo di intervento a rq4 per consentire l'ampliamento della struttura per assistenza socio-sanitaria, compresa l'ex cappella dell'orfanotrofio e educandato
17	13/04/2021	Domenico Stoppelli per ECO COSTRUZIONI s.r.l.	Quartaia	modifica perimetrazione della lottizzazione per ampliare i lotti e ridurre/eliminare la quantità edificabile a fini commerciali
18	13/04/2021	Domenico Stoppelli	Gore rotte	nuova edificazione residenziale, autonoma rispetto all'intervento di trasformazione non attuabile vista la frammentazione proprietaria
19	14/04/2021	Sara Di Leonardo	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
20	14/04/2021	Chiara di Leonardo	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
21	14/04/2021	Salvatore Di Leonardo	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
22	14/04/2021	Daniela Pieri	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
23	14/04/2021	Fiorella Cucini	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco

24	14/04/2021	Francesco Serchi	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
25	14/04/2021	Francesca Bardini	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
26	14/04/2021	Adriano Bardini	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
27	14/04/2021	Rosella Bianchi	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
28	14/04/2021	Antonino Bueti	Bibbiano	nuova edificazione residenziale
29	14/04/2021	Fabio Sardelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
30	14/04/2021	Marcello Sacco	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
31	15/04/2021	Giovanna Bacci	Gracciano, via Mameli	nuova edificazione residenziale
32	mar-21	Massimo Settefonti per Ass. culturale pedagogica La Formica Luca Pugliatti e	Le Grazie	nuova edificazione destinazione servizi
33	15/04/2021	Geom. Roberto Razzi	loc. Calce Via	modifica intervento da rq1 a rq4 (ampliamento di circa 20 mq.) (scheda 121)
34	16/04/2021	Luca Pazzagli e Elena Pazzagli	Gracciano	suddivisione della UMI 3 dell'intervento AT SN7 San Marziale in due, svincolando le diverse proprietà e differenziando la parte che non necessita di bonifica, attribuendo le potenzialità secondo la superficie coperta esistente; modifica prescrizioni progettuali (numero di piani)
35	17/04/2021	Arch. Luigi Calonaci (proprietà Ivano Anselmi)	loc. Paganico, Le Grazie	inclusione fabbricati nella Scheda 050: uno con intervento rq1, l'altro da demolire e ricostruire
36	19/04/2021	Alvaro Frati e Aurelia Gerli	loc. Abbazia/Aia dei Poveri	nuova edificazione residenziale
37	19/04/2021	Silvano Gazzarri per S.T. s.n.c.	via Gramsci	possibilità di ampliamento della superficie dei terrazzi (circa 150 mq. complessivi) dell'edificio realizzato in attuazione delle previsioni del RU
38	20/04/2021	Barbara Bianchi	via dell'Agrestino	attribuzione intervento rq2 per l'intervento attuato, per chiudere i volumi sottostanti ai corpi scala e collegare il piano terra con il seminterrato
39	20/04/2021	Samuele Lucari	strada di Borgatello	possibilità di ampliamento una tantum per 25 mq. di SUL (scheda 213)
40	20/04/2021	Roberto Iozzi	loc. Podere Murato	possibilità di ampliamento della superficie coperta (scheda 34)
41	20/04/2021	Roberto Iozzi	loc. Casa Nuova	possibilità di ampliamento della superficie coperta (scheda 37)
42	20/04/2021	Federico Lenzi	loc. Casa Nuova	possibilità di ampliamento della superficie coperta (scheda 37)
43	20/04/2021	Alice Lenzi	loc. Casa Nuova	possibilità di ampliamento della superficie coperta (scheda 37)
44	20/04/2021	Roberto Iozzi	loc. Podere Murato	possibilità di ampliamento della superficie coperta (scheda 34)
45	20/04/2021	Concetta Gentile	Quartaia	nuova edificazione residenziale (già inoltrato il 04/04/2017)
46	21/04/2021	Laura Meoni	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
47	20/04/2021	Massimo Scivoletto	via dell'Agrestino	nuova edificazione residenziale (già inoltrato il 30/06/2015 e 04/05/2010)
48	21/04/2021	Manoela Mazzoni per Verbena s.r.l.	le Grazie	realizzazione di una nuova media struttura di vendita (entro la potenzialità edificatoria del piano attuativo) e campi da padel
49	21/04/2021	Daniela Lotti, erede di Umberto Lotti	Campiglia, loc. San Martino	nuova edificazione residenziale (già inoltrato il 22/07/2010)
50	21/04/2021	Enrico Pelagotti e Elena Pelagotti	via Querciolaia	trasformazione di magazzino in residenziale (già inoltrato il 01/02/2018)
51	21/04/2021	Aldo Regoli	Agrestone	Parco e accessibilità VV.FF.; piantumazione nuovi alberi in sostituzione di quelli che spingono i muri a retta; aumento del numero di parcheggi
52	21/04/2021	Alessandro Niccolini e Federico Niccolini	S.C. di Sant'Andrea	conferma disciplina del RU
53	20/04/2021	Chiara Gabellieri	Borgatello	ampliamento resede di pertinenza
54	22/04/2021	Laura Meoni	Agrestone	(identica a 46)

55	21/04/2021	Il Bagno s.r.l., Susanna Lenzi e Salvatore Perugini Lodovico Andreucci per Ass. culturale Su Per Colle, Consigliere comunale capogruppo Su Per Colle	via F.lli Bandiera	trasferimento volumetrico in perequazione (2.800 mc) verso loc. Agresto Bruciato (UMI1 ATSN 4)
56	21/04/2021	Stefano Lastrucci Adriano Bondi e Stefania Pastacaldi	Agrestone Boscona	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco possibilità di ampliamento di superficie abitabile (sopraelevazione)
59	22/04/2021	Laura Comi per Italia Nostra, sezione senese		no a nuovo consumo di suolo; recupero aree dismesse; moratoria alla nuova edificazione (con esclusione degli edifici a uso produttivo), con censimento del patrimonio immobiliare vuoto; requisiti di sostenibilità per i nuovi edifici; aree produttive (non ampliare San Marziale e limitare Belvedere); viabilità e flussi di traffico; verde urbano (anche Parco Agrestone); Colle e le sue acque; previsioni da modificare o cancellare: - museo del cristallo alle pendici del baluardo; - nuovi edifici a lato della ex stazione; - edificio multipiano ex Vulcania (11 piani); - nuovi edifici sulla rotatoria all'innesto SS68 Fabbrichina; - parcheggio coperto a ridosso ex cartiera Bambi; - nuova strada Poggino-via Gramsci (Fabbrichina nord); - variante SS68 Bprgonovo; - nuova strada di accesso al polo scolastico di via Volterrana; - nuova viabilità e ponte sull'Elsa a San Marziale
60	22/04/2021	Renzo Benelli, Maria Clementina Russo e Serena Signorini	via Volturno, Gracciano	eliminazione della previsione di collegamento della nuova viabilità su via Volturno e possibilità di acquisto di una particella comunale da utilizzare come parcheggio privato
61	22/04/2021	Anita Dei	Gracciano, via Maremmana	zona edificabile di completamento residenziale
62	23/04/2021	Fabrizio Bianciardi	Onci	possibilità di chiusura della carraia con infisso per utilizzare il deposito come locale accessorio all'abitazione o come garage (scheda 133)
63	23/04/2021	Marcello Carli e Marzia Perotto	via Goito, Gracciano	modifica del perimetro dell'area urbana comprendendo le aree già assorbite dalla trasformazione dell'ultimo ventennio e possibilità di ampliamento a fini residenziali (70 mq.)
64	23/04/2021	Chiara Petrioli, Iris Ciappelli e Erika Ciappelli Patrizia Ghiselli	Galognano di sopra	modifica discipline di intervento da mu a rq1, demolizione e ricostruzione con accorpamento e, per la cappella, restauro
65	23/04/2021	per Ciccorossi s.r.l. Luciano Cavicchioli per la Confraternita della Misericordia Fernanda Franchi, Marco	Belvedere cimitero dei Castellini	attribuzione destinazione produttiva per il trasferimento dell'attività da Selvamaggio ampliamento area con destinazione cimiteriale
67	23/04/2021	Giannini, Tiziana Giannini e Pietro Panichi	Gracciano	nuova edificazione residenziale, con parcheggi e marciapiede
68	23/04/2021	Carlo Alberto Altavilla, Fabio Altavilla e	via dei Cipressi	conferma previsione di nuova edificazione (AT CC)

69	23/04/2021	Patrizia Altavilla Silvia Aiazzi, Ginetta Mariottini, Francesco Salvi e Alviero Salvi	via Curtatone, Gracciano	nuova edificazione nella parte più interna dell'area lasciando una fascia di rispetto lungo la viabilità pubblica per parcheggi, verde e strada
70	23/04/2021	Stefania Fineschi e Adriano Rossi	via di Casabassa	eliminazione individuazione del limite edificabile e classificazione dell'intera area come A1 B R co2b
71	23/04/2021	Maria Elisa Cinci, erede di Patrizio Cinci	Agrestone	nuova edificazione residenziale (già inoltrato il 19/05/2015)
72	23/04/2021	Luca Corsoni e Francesco Corsoni	Gracciano	eliminazione previsione parcheggio pubblico con estensione resede
73	23/04/2021	Ossola Recuperi Immobiliari e Ambientali s.r.l. Pietro Nencini, Paola Nencini,	Campolungo	modifica destinazione dei due lotti residui della lottizzazione Campolungo: commerciale per il lotto B e residenziale per il lotto C con soli 3 piani
74	23/04/2021	Marcella De Pamphilis, Annalisa Nencini e Silvia Nencini	le Caldane e Molino delle Caldane	proposta per l'area delle Caldane, recupero e della ristrutturazione urbanistica dell'area con cessione al Comune di sorgente, gora e vasca, terreno per il capolinea del servizio di autobus e altro
75	23/04/2021	Niccolò Parri	Bardaggiano	ampliamento edificio (ex magazzino agricolo ristrutturato pesantemente nel 2001 con cambio d'uso a residenza) (scheda 116)
76	23/04/2021	Federica Stefanelli	loc. Prodeggia	ampliamento dell'edificio (10-15%) (scheda 13)
77	23/04/2021	Federica Stefanelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
78	23/04/2021	Cinzia Soggiu	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
79	23/04/2021	Stefano Mancuso	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
80	23/04/2021	Francesco Mancuso	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
81	23/04/2021	Francesco Vitelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
82	23/04/2021	Amelia Cuccaro	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
83	23/04/2021	Elisa Maestrelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
84	23/04/2021	Marina Galgani	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
85	23/04/2021	Claudio Maestrelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
86	23/04/2021	Letizia Maestrelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
87	23/04/2021	Antonio Vitelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
88	23/04/2021	Vincenzo Vitelli	Agrestone	eliminazione possibilità di edificazione per servizi nel Parco, destinando tutta l'area a parco
89	23/04/2021	Marcello Cinci per SAMM s.n.c. e Raffaele Rossi per ERREMEDUE s.r.l.	San Marziale	costituzione di un'unica ATCC con perimetrazione tale da consentire di contribuire alle opere di urbanizzazione a tutte le aree servite; mantenimento delle destinazioni produttive e dell'indice di edificabilità
90	23/04/2021	Nicola Bochicchio	loc. il Palagio, Onci	possibilità di mantenimento dei manufatti 008 e 009 con recupero come locali accessori e modifica intervento edificio 002 (scheda 135)
91	23/04/2021	Miria Corsi, Francesco Salvi e Alviero Salvi	via Volterrana, tra le Grazie e il capoluogo	nuova espansione residenziale
92	23/04/2021	Andrea Terrosi	loc. Ponelle	classificazione degli immobili come zona B con possibilità di modesto ampliamento (circa 100 mq.)
93	23/04/2021	Alberto Antichi	loc. Peretola	modifica scheda normativa 28 con leggero ampliamento dell'area di sedime del nuovo edificio e incremento della quantità da edificare da 80 a 120 mq. per realizzare una nuova residenza
94	23/04/2021	Mauro Brogioni per Società Agricola Brogioni	via Volterrana, tra le Grazie e il capoluogo	riconversione area attività vivaistica a fini residenziali (percentuale del 50%)
95	23/04/2021	Isa Spalletti	loc. Spedaletto	eliminazione previsione ATPA-A A1 R visto che l'operazione non risulta economicamente sostenibile
96	23/04/2021	Claudia Sacchi e	via della	esclusione da ATCC e inserimento in zona di completamento che consenta la realizzazione di circa

		Irene Sacchi	Rimembranza	100 mq.
97	23/04/2021	Filippo Berti e Francesca Berti	Montegabbro	ampliamento perimetro della scheda per realizzazione della piscina a supporto dell'attività turistica
98	23/04/2021	Stefano Scaringi	loc. Cappuccini, strada di Selvamaggio	nuova edificazione residenziale
99	23/04/2021	Paolo Ciani e Edra Chellini	Coneo	cambio di destinazione d'uso a residenza (scheda 77)
100	23/04/2021	Maria Gabriella Camilli	Campiglia	mantenimento edificabilità di circa 160 mq. con riduzione area a verde pubblico (AT CC)
101	23/04/2021	Geom. Marta Cerri per Mattii- Marchetti	vicino Boscona	inserimento nella scheda normativa di due edifici (annessi agricoli; uno in pietra e uno con struttura in ferro) per recupero e trasformazione e fini residenziali
102	23/04/2021	Geom. Marta Cerri per Stefano Cerri e Lucia Mattii	Boscona	modifica intervento da rq1 a rq4 per la realizzazione di un ampliamento all'edificio (annesso agricolo del 1970 ristrutturato a fini residenziali) (scheda 80)
103	23/04/2021	Maria Frittoli per S.I.S.C.O. s.p.a.	Pian Senese	accorpamento di due aree di piano e modifica prescrizioni ATCC per la localizzazione delle nuove volumetrie
104	23/04/2021	Angelo Di Pietro	Campiglia	nuova edificazione residenziale
105	23/04/2021	Anna Pepi, Renzo Pepi e Elena Salvadori	via Curiel	nuova edificazione residenziale e viabilità di completamento, con ripristino viabilità pedonale
106	23/04/2021	Stefano Franci per L'edilcostruzioni s.r.l.	Borgatello	area sosta camper
107	23/04/2021	Stefano Franci per L'edilcostruzioni s.r.l.	Gracciano	nuova edificazione residenziale
108	23/04/2021	Luana Parrini	Campiglia	nuova edificazione (circa 150 mq.) in continuazione di ATCC 3, per l'azienda agricola
109	23/04/2021	Anna Coniglio e Giovanni Coniglio	loc. San Lazzaro, area impianti sportivi Abbadia	conferma previsione RU nuova edificazione a destinazione ricettiva e residenziale, anche con interventi per il miglioramento della viabilità
110	23/04/2021	Alessandra Nencini	via delle Carbonaie	passaggio pedonale di collegamento dell'area a parcheggio ex campo sportivo zona Sant'Agostino con via delle Carbonaie
111	23/04/2021	Alessandra Nencini	Borgonovo	nuova edificazione residenziale
112	23/04/2021	Antonio Magnotta per CEM s.r.l. (promissario acquirente)	La Fornacina	eliminare lo spazio compreso tra i due complessi immobiliari da ristrutturare dal comparto scolastico per realizzare le infrastrutture di supporto alle residenze future
113	23/04/2021	Antonio Magnotta per CEM s.r.l. (promissario acquirente)	La Fornacina	modifica intervento per consentire la demolizione e ricostruzione in diversa posizione, viste le problematiche geologiche
114	24/04/2021	Giovanni Cerami	Vallebona, Il Poggino	ampliamento dell'edificio per 75 mq. di Sn (scheda 27)
115	24/04/2021	Baldassarre Candela e Emanuele Candela Maura	vicino Abbazia di S. Maria Assunta a Coneo	demolizione e ricostruzione con spostamento rispetto alla sede stradale, non essendo possibile un intervento di restauro (scheda 73)
116	24/04/2021	Capezuoli, Mario Proveddi, Giulia Proveddi e Roberta Proveddi	Le Grazie- Borgonovo	conferma previsione RU per consentire il completamento del progetto (ATCC)
117	24/04/2021	Doretta Bertini, Elena Bertini, Maria Gabriella	Borgatello	conferma edificabilità residenziale dell'area (in parte per edilizia residenziale sociale), con modifiche

		Bertini, Anna Cerrano e Michele Cerrano con CEM s.r.l. Michele Cerrano con CEM s.r.l.	Gracciano	nuova edificazione residenziale e viabilità
118	24/04/2021	Patrizia Ghiselli per CM Immobiliare s.r.l.	La Fornacina	nuova edificazione residenziale e viabilità
120	24/04/2021	Ermanno Calonaci Ugo Venturini per TRIO s.r.l. e Graziano Pucci per SAL.IN.T. s.r.l.	loc. Paradiso	creazione di un parco con punto di ristoro e spazio adibito a gioco con strutture temporanee rimovibili
121	24/04/2021	Stefano Livini	Ferriera	esclusione da ATSN 5, con destinazione a parcheggio a servizio del centro medico Arnolfo, e completamento del collegamento tra l'area della Ferriera, via Bilenchi e via Masson con percorso pedonale di uso pubblico lungo la gora di Ferriera
122	24/04/2021	Arch. Annalisa Pisaneschi	loc. San Severo	modifica intervento consentendo ampliamento su due livelli invece della trasformazione in volume della tettoia esistente (scheda 17)
123	24/04/2021	Alessandra Nencini	Borgonovo	possibilità di realizzare annessi agricoli amatoriali anche nel sistema D (collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico), ad esempio di superficie massima di 50 mq. localizzati in prossimità di nuclei o poderi esistenti
124	24/04/2021	Elisabetta Dalle Vaglie e Alessandro Agnorelli Patrizia Ghiselli per CM Immobiliare s.r.l.	via delle Carbonaie	nuova edificazione residenziale realizzazione di accessi pedonali pubblici dal parcheggio (ex campo sportivo) a via delle Carbonaie
125	24/04/2021	Romano Pacini e Roberto Scibilia Marta Aiazzi per C.C.A. s.n.c. e Paolo Gruosso per Gruosso Ponteggi s.r.l.	loc. Prodeggia	ampliamento per un totale di 40 mq. (in parte porticato) (scheda 13)
126	24/04/2021	Renato Vanzi, Bruna Lisi e Chiara Bianciardi	San Marziale	modifica previsione ATSN 7 escludendo gli edifici che non necessitano di riconversione e rimangono ad uso produttivo
127	24/04/2021	Massimo Stellin e Greta Clemente	Ferriera e Campiglia	trasferimento volumetrico in perequazione da La Lisciata a Campiglia
128	24/04/2021	Roberto Pace	loc. Prosperino a Campiglia	nuova espansione residenziale e viabilità
129	24/04/2021	Massimo Stellin e Greta Clemente	loc. Il Poggio	possibilità di trasferire la volumetria di un piccolo manufatto in accorpamento a un edificio utilizzato come magazzino per la gestione dei terreni di proprietà
130	24/04/2021	Massimiliano Celardo	Borgatello	modifica perimetro e distribuzione area di intervento per la realizzazione di tre unità abitative
131	24/04/2021	Massimo Stellin e Greta Clemente	Gracciano	realizzazione del congiungimento di via Buonriposo fino alla rotonda della variante provinciale sull'attuale tracciato della strada vicinale da Gracciano a Strove e nuova edificazione residenziale
132	24/04/2021	Roberto Pace	Gracciano, via F.lli Bandiera	modifica previsione ATCC
133	24/04/2021	Alessandro Chellini per BETA s.r.l.	Selvamaggio	demolizione e ricostruzione a fini residenziali di edifici industriali
134	24/04/2021	Massimo Stellin e Greta Clemente	Gracciano	nuova espansione residenziale
135	24/04/2021	Roberto Trapani	loc. Olivellino	nuova espansione residenziale turistico-ricettiva
136	26/04/2021	Massimo Stellin e Greta Clemente	loc. Fonternino	possibilità di valorizzazione di manufatti esistenti – capanni – che rappresentano un elemento di degrado, aumentando la superficie da 60 a 10 mq. per la realizzazione di una unità abitativa (scheda 79)
137	27/04/2021	Massimiliano Celardo	loc. Olivellino	nuova espansione residenziale turistico-ricettiva (identica a 135)
138	29/04/2021	Sonia Lotti, Roberto Lotti, Giovanna Corti e Barbara Giannini	Selvamaggio	nuova edificazione residenziale o in subordine il trasferimento della volumetria di un capannone industriale zona Ferriera
139	29/04/2021		viale dei Mille	previsione anche della destinazione residenziale

Nel corso della redazione del piano saranno comunque esaminati e presi in considerazione tutti i contributi e le istanze già presentati negli ultimi anni ed eventuali nuove proposte e segnalazioni che vengano sottoposte all'attenzione dell'Amministrazione, naturalmente anche oltre i termini dell'Avviso pubblico.

Indicazione degli enti e dei termini per gli apporti tecnici

Al fine di acquisire gli apporti tecnici, i contributi e i pareri di cui al comma 1 dell'art. 17 della L.R. 65/2014, si individuano gli enti e gli organismi pubblici seguenti:

- Regione Toscana;
- Provincia di Siena;
- Comuni confinanti:
 - Casole d'Elsa
 - Monteriggioni
 - Poggibonsi
 - San Gimignano
 - Volterra;
- Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per le province di Siena, Grosseto e Arezzo;
- Regione Toscana (Servizio Genio Civile);
- Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale
- Autorità Idrica Toscana
- Gestore unico del servizio idrico integrato Acquedotto del Fiora
- Gestore unico dei rifiuti urbani ATO Toscana Sud
- Azienda USL Toscana Sud Est
- ARPAT Dipartimento provinciale di Siena
- Gestori delle reti infrastrutturali di energia (Enel distribuzione, Centria)
- Gestori della telefonia mobile e fissa.

I termini per fornire gli apporti tecnici in riferimento al presente documento da parte dei soggetti sopra citati sono stabiliti in 60 giorni dalla trasmissione dell'Avvio del procedimento.