



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

### RELAZIONE ILLUSTRATIVA

ai sensi dell'art. 67 comma 2 lett. c della L.R.1/2005,  
dell'art. 38 della Disciplina del Piano Paesaggistico della Toscana adottato con D.C.R. n. 58 del 02.07.2014,  
e rispetto all'Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa di cui al PTCP.

### PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA AT4.7 CASOLE D'ELSA

**Renzo Bartalini Società Piano s.r.l.**

**Redattore del Piano: Arch. Annalisa Pisaneschi**

**Responsabile del Procedimento: Arch. Valeria Capitani**

**Settembre 2014**



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

### PIANO DI INDIRIZZO TERRITORIALE REGIONALE (P.I.T) CON VALENZA DI PIANO PAESAGGISTICO (P.P.R.)

Deliberazione di Consiglio Regionale Toscana n. 58 del 02.07.2014

**Ambito 09 Val d'Elsa**

#### LEGENDA

↑	coerenza diretta: gli obiettivi del Piano di lottizzazione sono sostanzialmente analoghi o comunque presentano chiari elementi di integrazione, sinergia e/o compatibilità con la disciplina del PIT/PPR
< >	coerenza condizionata: le norme del Piano di lottizzazione dovranno soddisfare a specifici requisiti di compatibilità derivanti dal PIT/PPR
-	non c'è una correlazione significativa tra gli obiettivi del Piano di lottizzazione ed il PIT/PPR
↓	Incoerenza: gli obiettivi del Piano di lottizzazione sono incompatibili con la disciplina del PIT/PPR

INVARIANTI STRUTTURALI		VALUTAZIONE	
<b>3.1 I caratteri idro-geo-morfologici dei bacini idrografici e dei sistemi morfogenetici</b>	<b>CRITICITÀ</b> Dal punto di vista idrogeologico, il bacino dell'Elsa condivide le criticità generali della bassa valle dell'Arno. Gli alti deflussi dai sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari e i difficili rapporti tra Elsa e Arno creano un diffuso <u>rischio di esondazione</u> , aggravato dall'espansione degli insediamenti nel Fondovalle. La realizzazione di grandi casse d'espansione ha contribuito ad alleviare i problemi ma resta la suscettibilità a deflussi ed erosione dei versanti, con relative elevate forniture di carico solido. Particolare criticità presentano i classici sistemi di balze in prossimità di centri abitati, evidenti a Certaldo ma potenziali anche per alcuni centri minori.	-	Non c'è una correlazione significativa tra gli obiettivi del Piano di Lottizzazione con le criticità e gli indirizzi relativi all'Invariante.  Occorre rilevare che la riqualificazione dell'area AT4.7 prevede <u>interventi di messa in sicurezza idraulica concordati con L'autorità di Bacino del Fiume Arno.</u>



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

*“(…)La struttura della Montagnola senese, la cui estremità settentrionale è presente nell’ambito con un sistema di Collina calcarea, si è fortemente sollevata. La struttura sollevata è separata dal resto della dorsale, che ha qui caratteri di Collina sulle Unità Liguri, prevalentemente a versanti ripidi, da un profondo solco vallivo a doppio deflusso, sulla cui parte settentrionale è impostato l’attuale fiume Elsa. La zona di Monteguidi – Casole d’Elsa rappresenta invece un segmento relativamente ribassato, in cui formazioni preneogeniche affiorano in forme poco marcate, con frequenti depressioni riempite; oltre ai sistemi collinari sulle Unità Liguri, è presente la Collina calcarea, con una grande depressione carsica a nord-est di Casole d’Elsa. Estese superfici sono qui ancora coperte da depositi neogenici, con sistemi di Collina dei bacini neo-quadernari a litologie alternate (Mensano – Monteguidi) o a sabbie dominanti. (…)*

## 3.2 I caratteri ecosistemici del paesaggio

### DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE

Nel settore meridionale dell’ambito, attorno a Casole d’Elsa, il paesaggio agricolo tradizionale non risulta interessato da dinamiche di intensificazione o di abbandono, probabilmente anche per lo sviluppo di un settore turistico e agrituristico legato a paesaggi rurali di qualità.

### CRITICITÀ

Le principali criticità dell’ambito sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali, con particolare riferimento a quelle del Fiume Elsa, (...). In particolare risultano rilevanti i processi di consumo di suolo agricolo e di urbanizzazione nella pianura alluvionale tra Ponte a Elsa (Empoli) e Castelfiorentino, tra quest’ultimo e Certaldo (...) e presso Casole d’Elsa (Il Piano). In tali contesti si localizzano prevalentemente gli assi infrastrutturali, con effetto di barriera ecologica particolarmente rilevante nel tratto Poggibonsi-Colle Val d’Elsa, (...).



L’intervento proposto prevede nuova edificazione ARTIGIANALE/INDUSTRIALE in un terreno libero, incolto, avente destinazione produttiva dal P.S. del 2001 e quindi non configurabile come intervento che comporta il consumo di suolo agricolo.

L’intervento proposto promuove anche mediante la nuova edificazione la riqualificazione dell’area ed il riuso del capannone posto all’interno dell’Area AT4.7 che potrà essere convertito.

L’intervento in linea con gli indirizzi per le politiche evita la saldatura dell’urbanizzato prevedendo all’interno della stessa area un’area adibita a varco visuale ed ecologico.

### INDIRIZZI PER LE POLITICHE

Gli obiettivi a livello di ambito per l’invariante ecosistemi sono finalizzati principalmente a mitigare e limitare gli effetti dei negativi processi di urbanizzazione e artificializzazione della pianura alluvionale del Fiume Elsa o nelle aree collinari, alla riqualificazione degli ecosistemi



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

	fluviali ed alla conservazione attiva dei paesaggi agricoli tradizionali. Per le pianure alluvionali in particolare sono da evitare i processi di <u>saldatura dell'urbanizzato esistente</u> , e in particolare delle zone industriali/artigianali, lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, mantenendo i varchi esistenti (...).		
<b>3.3 Il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediati, urbani e infrastrutturali</b>	<p>DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE</p> <p>(...) le aree produttive, frammentate in piccoli e medi nuclei posti nel territorio aperto, si sono andate a localizzare in corrispondenza dei confini comunali, aggregandosi alle aree produttive del comune limitrofo, o lungo le infrastrutture di collegamento, formando aree scarsamente funzionali e di bassa qualità paesaggistica, che, nei casi di maggiore concentrazione, hanno teso alla saldatura: (...).</p> <p>Queste macroaree produttive sono frutto di ampliamenti che si sono succeduti secondo una semplice logica additiva, che non ha tenuto conto del contesto ambientale e delle attività preesistenti, causando diversi problemi di sovrapposizione delle funzioni, congestione dei flussi viabilistici, difficoltà di accesso agli insediamenti e alle attività rurali, già in essere, inglobate nelle espansioni recenti. I nuovi interventi viabilistici a servizio delle aree produttive</p>	<p><b>Indirizzi per le politiche</b></p> <p>Gli indirizzi per le politiche dell'ambito sono finalizzati ad evitare <u>l'ulteriore consumo di suolo</u> nella pianura alluvionale dell'Elsa e nelle aree collinari, riqualificare i sistemi fluviali e salvaguardare e valorizzare il sistema insediativo storico improntato sulla viabilità di crinale e sulla struttura produttiva della villa fattoria; anche sviluppando sinergie tra il patrimonio fluviale e quello collinare e recuperandone e valorizzandone le reciproche relazioni territoriali. Nelle aree di fondovalle dell'Elsa è prioritario evitare ulteriori processi di <u>dispersione insediativa e produttiva in territorio agricolo e di saldatura lineare lungo la viabilità di fondovalle e lungo le riviere fluviali; contenendo i carichi insediativi entro i confini del territorio urbanizzato e mantenendo i varchi ineditati e gli spazi agricoli residui: con particolare attenzione alle conurbazioni lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, lungo la SR 68 (...), e lungo la SP</u></p>	<p>&lt;&gt;</p> <p>La descrizione delle dinamiche di Trasformazione operata nella scheda di Ambito 9 non coincide con quanto intervenuto dagli anni sessanta nel Comune di Casole dove sono sorte due aree industriali di dimensioni contenute le quali sono poste in corrispondenza di aree pianeggianti in prossimità dei due nuclei più significativi: Casole d'Elsa e Pievescola.</p> <p>L'area industriale de Il Piano confina a nord con il comune di Colle di Val d'Elsa ma non si è innescato nessun fenomeno di aggregazione incontrollata. L'area del Piano come già valutata in sede di conferenza paritetica per il P.S. è dimensionata in maniera coerente con la sua estensione complessiva e presenta allo stato attuale una dotazione di aree a parcheggio pubblico e privato idonee oltre che fasce alberate che contribuiscono al corretto inserimento paesistico e alla creazione di condizioni climatiche favorevoli.</p> <p>Il Piano di lottizzazione di cui si tratta prevede un intervento di riqualificazione di un lotto industriale già presente mediante nuova edificazione, messa in sicurezza idraulica e realizzazione di un'area di verde pubblico.</p> <p>Come evidente nella documentazione fotografica allegata al P.d.L. l'area industriale risulta inserita in un contesto paesaggistico di valore senza determinare alterazioni negative.</p>



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

	(...), per i quali, spesso, si sono adottati approcci tipologici e progettuali sovradimensionati o comunque non congrui rispetto ai paesaggi locali, si sono sovrapposti alla viabilità storica esistente senza alcuna gerarchia, compromettendone i caratteri e le funzioni originarie e contribuendo ad aprire nuovi fronti edificabili. Questa polarizzazione infrastrutturale del fondovalle ha indebolito i collegamenti storici trasversali con le aree collinari e contribuito a marcare la separazione fisica e funzionale tra il sistema di valle (...) e il sistema collinare (...); provocando nette differenziazioni anche paesaggistiche (...)	<u>27.</u>	<p>L'area è visibile sia dal centro storico del capoluogo che dalle frazioni e risulta disposta ordinatamente lungo le due direttrici stradali fondamentali le quali sono correttamente dimensionate e non presentano caratteri estranei al contesto.</p> <p>La disposizione dei lotti garantisce già dal progetto di Regolamento Urbanistico una serie di varchi per i quali l'area non si configura come barriera o come zona di aggregazione sproporzionata.</p> <p>La percezione del paesaggio non risulta alterata dall'intervento in quanto l'area è già allo stato attuale percepita come area artigianale industriale mentre la previsione rappresenta l'opportunità per la valorizzazione dell'area e per attuare l'interventi di messa in sicurezza idraulica sopra descritti.</p>
<b>3.4 I caratteri morfotipologici dei sistemi agro ambientali dei paesaggi rurali</b>	<p><b>DESCRIZIONE STRUTTURALE</b> L'area pianeggiante più estesa, coincidente con il fondovalle dell'Elsa, vede l'alternanza tra seminativi semplificati (...) e mosaici culturali complessi a maglia fitta (...), la cui trama minuta dipende soprattutto dall'intersezione con il tessuto urbanizzato, come attorno a (...) Colle Val d'Elsa (al di fuori del fondovalle dell'Elsa).</p> <p><b>INDIRIZZI PER LE POLITICHE</b> Infine, nelle aree di fondovalle, l'indirizzo fondamentale è quello di limitare ulteriori processi di artificializzazione dovuti a espansioni ur-</p>	<p><b>DINAMICHE DI TRASFORMAZIONE</b> Nelle aree di fondovalle, le principali trasformazioni del paesaggio rurale consistono nella semplificazione della maglia agraria dei seminativi (...), nel consumo di suolo rurale dovuto a dinamiche di urbanizzazione e nella conseguente frammentazione della maglia agraria in corrispondenza delle nuove espansioni (...).</p>	<p>↔</p> <p>L'intervento previsto dal P.d.L. si configura come intervento puntuale di nuova edificazione il quale non risulta capace di produrre effetti di incremento dell'artificialità o di perdita di equipaggiamenti vegetali, in quanto consiste nella realizzazione di un completamento del pre-esistente l'insediamento industriale-artigianale in un'area individuata come area industriale oltre che dagli strumenti urbanistici dallo stesso uso che ne viene fatto da decenni.</p> <p>L'intervento è raggruppato nella porzione di terreno addossata all'edificio pre-esistente e prevede, ai fini della conservazione delle capacità ecologiche dell'area. La realizzazione un varco nella zona nord del comparto il quale dovrà essere mantenuto privo di vegetazione alta.</p>



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

	bane o alla realizzazione di infrastrutture.		

OBBIETTIVI DI QUALITÀ E DIRETTIVE		VALUTAZIONE	
<b>Obiettivo 1</b> Direttive correlate 1.1 Evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, (...) in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica":	a) contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, con particolare riferimento alla pianura alluvionale tra (...)e presso Casole d'Elsa (Il Piano), anche al fine di razionalizzare le nuove previsioni tenendo conto del riuso delle attività dismesse.	↑	a) La previsione dell'Area AT4.7 già prevista nel PRG del 1992 come area di sviluppo industriale e artigianale del capoluogo, discende dal Piano Strutturale che è vigente ed efficace e che la inserisce all'interno del Sistema della Produzione - Sottosistemi P2- le aree produttive miste. b) In relazione all'area AT4.7, in adempimento con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale, convocata dalla Regione Toscana per la Variante al P.S. 2011, con D.C.C. n. 29 del 30/04/2012, è stato modificato il PS già approvato con DCC 68/2011 apportando una modifica alle N.T.A. relativa all'Area Industriale Il Piano consistente nell'inserimento del comma 2 bis dell'art. 56 - Sottosistema P2 "le aree produttive miste": <i>2bis - Area produttiva Il Piano - per il R. U si detta, quanto segue: "si prescrive di eliminare una parte della previsione lungo la strada provinciale Casole-Colle Val d'Elsa al fine di mantenere un varco visuale tra la parte nord e la parte sud dell'insediamento produttivo, evitando la saldatura tra le due parti."</i> L'indicazione della Conferenza e del P.S. sono state pertanto recepite a livello di R. U. che all'art. 93.2 delle NTA riporta: "Per l'area libera individuata nella Tavola b4 - Usi del suolo e modalità di intervento con funzione prevalente di "varco visuale", destinata alla realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico (art. 105.2 delle presenti NTA) e, per una piccola parte, a verde pubblico si prescrive che il trattamento di suolo e le eventuali alberature non dovranno essere da ostacolo alla funzione prevalente di "varco visuale".
	b) evitando i processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali (...) e lungo la SP 27;		
	c) migliorando la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale;		
	d) salvaguardando e/o riqualificando i varchi ineditati;		



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

			c + d) Negli elaborati del RU il varco viene perimetrato all'interno dell'area AT 4.7 con la possibilità di realizzazione di un'area verde e di interventi di mitigazione del rischio idraulico prescrivendo che il trattamento di suolo e le eventuali alberature non dovranno essere da ostacolo alla funzione di "varco visuale"; altre soluzioni avrebbero portato ad un'area residuale ovviamente di carattere non agricolo e quindi non soggetta ad alcun intervento di manutenzione e di conseguenza soggetta a potenziale degrado.
<b>Obiettivo 2</b>		-	non c'è una correlazione significativa tra gli obiettivi del Piano di lottizzazione ed il PIT/PPR
<b>Obiettivo 3</b>	3.9 - conservare i caratteristici paesaggi agropastorali di Casole d'Elsa e dell'alta Valle del Cecina.	-	La percezione del paesaggio non risulta alterata dall'intervento in quanto l'area è già allo stato attuale percepita come area artigianale industriale mentre la previsione rappresenta l'opportunità per la valorizzazione dell'area e per attuare l'interventi di messa in sicurezza idraulica sopra descritti. La localizzazione dell'intervento non risulta occludente la visuale dalla strada P. n. 27 in quanto come noto l'area ad alto valore paesaggistico rappresentata da Casole d'Elsa è posta su rilievi neogenici deformati in posizione molto particolare con una eccezionale visibilità anche da grandi distanze.



# Comune di Casole d'Elsa

## Provincia di Siena

### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE

Approvazione: D.C.P. n°124 del 14.12.2011, Pubblicazione: B.U.R.T. n°11 parte II del 14.03.2012

*Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa*

#### LEGENDA

↑	coerenza diretta: gli obiettivi del Piano di lottizzazione sono sostanzialmente analoghi o comunque presentano chiari elementi di integrazione, sinergia e/o compatibilità con la disciplina del PIT/PPR
< >	coerenza condizionata: le norme del Piano di lottizzazione dovranno soddisfare a specifici requisiti di compatibilità derivanti dal PIT/PPR
-	non c'è una correlazione significativa tra gli obiettivi del Piano di lottizzazione ed il PIT/PPR
↓	Incoerenza: gli obiettivi del Piano di lottizzazione sono incompatibili con la disciplina del PIT/PPR

<i>Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa</i>	VALUTAZIONE
<p><i>La Val d'Elsa è una conca intermontana, attraversata dal fiume Elsa, tributario del fiume Arno, dove affiorano parti dello scheletro Appenninico, i cui rilievi sono disposti più o meno parallelamente al sistema montuoso. La valle è divisibile in due realtà ben distinte geograficamente: l'Alta e la Bassa Val d'Elsa. L'Alta Val d'Elsa che ricade interamente nella Provincia di Siena offre un paesaggio abbastanza articolato, costituito prevalentemente da rilievi, colline medio basse, sabbiose e argillose di origine pliocenica, e da un vasto ripiano travertinoso, oltre da piani alluvionali legati al reticolo idrografico dell'Elsa e dei suoi affluenti.</i></p>	



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

<b>Diagnosi</b>	La complessità del mosaico paesistico presenta una articolata e interessante varietà di tessere (ad esempio porzioni residua li di paesaggio agrario tradizionale, ambienti fluviali di interesse naturalistico, porzioni di bosco, centri urbani di impianto storico e morfologicamente definiti, ecc...) che tendono ad essere oppresse, marginalizzate o cancellate da recenti processi di urbanizzazione scarsamente controllati e di bassa qualità paesaggistica. <u>Il disordine ambientale e paesaggistico soprattutto dei fondovalle è rafforzato dalla presenza di numerose infrastrutture viarie.</u>	↑ La analisi del paesaggio contemporaneo fornita dal paragrafo DIAGNOSI dell'Unità di paesaggio 2 <i>Alta Val d'Elsa</i> descrive un paesaggio di alto valore paesistico alterato dagli interventi contemporanei. Il fondovalle del quale in questa sede si tratta è descritto come disordinato. L'Area AT4.7 è posta nel fondo valle di Casole d'Elsa nella pianura alluvionale de Il Piano. L'area industriale definita dal PTCP di interesse comunale è distribuita intorno alla congiunzione della strada P. n. 27 e della Strada Provinciale di Cavallano. L'area, pur non presentando un alto valore paesistico intrinseco sia per la morfologia del luogo che per la destinazione produttiva rapportato all'intorno dell'area, rappresenta una zona artigianale industriale di dimensioni adeguate al contesto ambientale ed economico. L'organizzazione dei lotti e quindi dell'edificato è influenzata dalle due strade sulle quali si affacciano direttamente le attività produttive le quali in ragione anche della limitata estensione dell'area non necessitano di altre strade interne di collegamento. Tutta l'area, sia in riferimento al dimensionamento di PS e di RU che in riferimento agli spazi, non risulta satura. Il RU progetta nell'aera produttiva lotti non edificabili aventi funzione di varchi ed in particolare per l'area AT4.7 prevede all'interno della perimetrazione un varco visuale ed ecologico nella zona nord.
<b>Criteri per la tutela, la riqualificazione, la valorizzazione e la trasformazione</b>	a) Riqualificare le aree insediative (produttive-artigianali) sia sotto il profilo del linguaggio architettonico, sia come dotazione di equipaggiamento vegetale utile non solo ad assorbire visivamente le ampiezze dei capannoni ma anche a migliorare la qualità ambientale (recuperare la permeabilità dei luoghi, piantare specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico, riqualificare le aree a parcheggio di servizio, migliorare il microclima, ecc...).	↑ a) L'Area AT4.7, che è stata fusa in un'unica area dalla variante al RU 2014, tende alla rivitalizzazione di un edificio, sede della ex Alba cucine, il quale risulta attualmente non funzionante, e che potrà trovare nuovo utilizzo mediante la riqualificazione operata con il Piano di Lottizzazione. Il Piano di Lottizzazione, in conformità al R.U., prevede che le aree a parcheggio di servizio (sia pubblico che privato) siano ricavate per l'intera area nell'intorno dell'edificio esistente e presentano la pavimentazione in asfalto. Al fine di fornire una buona dote di equipaggiamento vegetale in relazione al contesto paesaggistico il progetto e le N.T.A. prevedono la piantumazione di alberature ad alto fusto nel confine ovest dell'area AT4.7 fino alla zona destinata a verde come previsto nella tavola "Usi del suolo e modalità d'intervento" del R.U.. Le piantumazioni saranno disposte in maniera irregolare in modo da costi-



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

		tuire un filtro ma non una barriera continua che potrebbe ostacolare le visuali ed in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima.
	b) Governare l'espansione delle aree industriali e artigianali limitando lo sfrangiamento, la dispersione insediativa, il consumo di suolo, la saldatura lungo la viabilità (lasciare comunque sempre varchi costituiti da spazi aperti per il passaggio delle relazioni paesaggistiche).	Il Piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un completamento del pre-esistente l'insediamento industriale-artigianale in un area individuata come area industriale oltre che dagli strumenti urbanistici dallo stesso uso che ne viene fatto da decenni.
	c) Progettare ogni opera utile per il controllo idraulico in relazione agli aspetti ecologico naturalistici e paesaggistici presenti.	Il Piano è supportato dal progetto di messa in sicurezza idraulica.

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata

*(Arch. Valeria Capitani)*