



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE AREA UMI SD4G
"LA VIGNA"**

PIEVESCOLA

Relazione Istruttoria

Ottobre 2014



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

A -PREMESSA

La zona territoriale di intervento è collocata a Sud della frazione Pievescola, alle pendici della Montagnola senese. L'area in oggetto si estende a valle lungo la Strada Provinciale della Montagnola Senese n. 52, su un ripiano coltivato con ampi seminativi, caratterizzati dal color rosso della terra e vegetazione sia lungo i corsi d'acqua presenti, sia in formazione isolate, circondato da formazioni forestali, boschi a dominanza di latifoglie decidue, da colture a seminativo e filari arborati, con una maglia insediativa piuttosto rada, delimitata da pendici boschive con associazioni vegetali caratterizzate dal cerro e dalla rovella e più raramente dal lecceto.

Attualmente l'area si presenta come margine tra la parte urbanizzata della frazione e il territorio agricolo.

Il Piano di Lottizzazione ha come finalità la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale, la cui realizzazione propone un nuovo margine verso la campagna.

A.1 PRESUPPOSTI URBANISTRICI

Il Piano strutturale vigente, tavola P1 quadrante nord-est, inserisce la zona territoriale nell'area problema 4.3 "Pievescola sud" di cui all'art. 88 delle N.T.A., nel Sistema della Residenza, Sottosistemi R1 "I Margini" e R2 "Le frazioni", Schema direttore SD 4 di cui all'art.85 delle N.T.A. e ne stabilisce alla tavola P2.7 il Dimensionamento residenziale in 2400,00 mq di Sn.

Il vigente Regolamento Urbanistico disciplina lo Schema direttore SD4G all'articolo 91.4 delle N.T.A. del R.U., Sottosistemi R3 di cui all'art. 66.2 e V5 di cui all'art. 65 delle N.T.A. del R.U., Zona omogenea C di cui all'art. 77.3 delle N.T.A. del R.U.. Il Regolamento Urbanistico ne disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area con la realizzazione di una quota contenuta di edilizia residenziale posta a margine tra il centro abitato di Pievescola e la campagna ed in particolare prevede nuova edificazione residenziale per 2400 mq, 455 mq di parcheggi scoperti, 6307 mq di verde oltre alla realizzazione della strada.

B - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il principio insediativo per il nuovo nucleo residenziale è coerente all'insediamento a margine del quale s'inserisce l'area che è in leggero pendio ed esposta a sud. Il progetto mirando alla valorizzazione delle qualità del paesaggio evita il più possibile il rimodellamento del suolo e tutela gli ecosistemi oggi presenti nell'area. L'impianto dei nuovi edifici risulta diffuso nell'area edificabile con edifici di altezza massima due piani, unifamiliari o bi/trifamiliari (per un numero massimo di 34 unità abitative), con rapporto di copertura inferiore al 20% e rapporto di impermeabilizzazione inferiore al 40%. Sono state evitate lunghe rampe carrabili esterne e sono stati abbinati accessi carrabili a più unità. È prevista la realizzazione della strada di lottizzazione che partendo dalla strada principale sarà a fondo cieco concludendosi in un'area di parcheggio pubblico a servizio della residenza e dei servizi locali. Questa soluzione progettuale imposta dallo schema grafico del RU garantirà la protezione dell'ambito residenziale da traffico improprio di attraversamento e contemporaneamente garantirà la tutela del fosso che divide pressoché a metà l'area.

Il piano prevede, inoltre, la realizzazione di aree di verde pubblico che saranno trattate a giardino utilizzando essenze vegetali coerenti con il contesto ecologico locale. Particolare importanza è stata data al potenziamento della fascia di verde ripariale lungo il corso d'acqua con un la creazione di un'area a verde pubblico. È stata inoltre individuata una rete di percorsi pedonali di collegamento con gli spazi verdi uso collettivo e con i luoghi centrali di Pievescola. In considerazione della limitata presenza di alberi in tutta l'area la nuova progettazione prevede l'impianto di specie autoctone in aree verdi poste a monte e a valle della Lottizzazione. Pertanto gli effetti ambientali su questa componente vengono ritenuti non significativi.

Il piano prevede inoltre il recupero a residenza dell'edificio esistente alla fine di via dei Lavatoi con interventi di riqualificazione.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

C - VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA DEGLI STRUMENTI URBANISTICI COMUNALI

L'Art.88 - area problema 4.3: *Pievescola sud* delle NTA del PS vigente (approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 68 del 30 Giugno 2011 pubblicata al B.U.R.T. n. 36 del 7 Settembre 2011) detta gli indirizzi per la realizzazione dell'intervento di edificazione residenziale nell'area di margine SUD-OVEST di Pievescola.

(...)“ Attualmente l'area si presenta come margine tra la parte urbanizzata della frazione e il territorio agricolo, valorizzata soltanto dalla presenza della Pieve, quale elemento di maggior valore architettonico, assieme alla fattoria della Suvera del vicino contesto.

2 - Per l'area problema 4.3 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area con la realizzazione di una quota contenuta di edilizia residenziale, e di servizi che tenga conto dei seguenti indirizzi:

a) - definizione dei criteri per la realizzazione di un progetto di suolo per l'intera area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici) in grado di creare un margine definito di passaggio tra le parti insediate e il territorio agricolo, anche attraverso l'uso di essenze vegetali coerenti con il contesto ambientale;

b) - nuova edificazione residenziale con edifici del tipo mono o bifamiliare bassi;

d) - realizzazione di spazi per attrezzature di interesse collettivo in prossimità del nuovo parcheggio;

3 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per L'UTOE VII - Area problema 4.3.

4 - La Scheda di Valutazione VII/3, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.” (...)

Il piano di lottizzazione in coerenza con gli indirizzi di Piano e con le norme tecniche del RU prevede un intervento di progettazione diffusa con la suddivisione in lotti edificabili con edifici bassi e giardini.

La realizzazione di ampie aree a verde pubblico in parte attrezzate sono poste sia nella porzione est dell'area che nella fascia sud come previsto dallo schema grafico del RU. Per tali aree il Piano fornisce lo schema grafico di sistemazione che consiste nella piantumazione di essenze autoctone e nella creazione di una barriera vegetale a margine tra l'area urbana ed il territorio agricolo.

La parte seconda delle NTA del PdL fornisce le indicazioni circa i materiali e le essenze vegetali coerenti con il contesto ambientale da utilizzare in fase esecutiva.

La Scheda di Valutazione VII/3, allegata al Rapporto Ambientale del PS, contiene i seguenti criteri e prescrizioni per la realizzazione dell'intervento di edificazione residenziale nell'area

Salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici

Adottare scelte progettuali che garantiscono la consequenzialità con il contesto paesaggistico di riferimento attraverso:

- *integrazione morfologica: salvaguardia e continuità morfologica della configurazione del margine con il territorio aperto; risultati compositivi (tipologie, forme, colori, materiali) in grado di evitare contrasti non qualificanti e disomogeneità con il contesto; giusta proporzione e relazione tra gli immobili e tra questi e gli elementi dimensionali esistenti nell'intorno; idonea articolazione funzionale e dei rapporti tra gli spazi residenziali e quelli accessori e di servizio; capacità dell'intervento di restituire le valenze naturalistiche dell'intorno, attraverso la salvaguardia, l'integrazione e la connessione con il contesto naturale circostante (componenti arboree ed arbustive sparse, lembi boscati, fossi); progettazione di alberature, spazi verdi, aree permeabili e pavimentate con modalità poco strutturate e con l'uso di essenze autoctone coerenti con il contesto;*
- *integrazione tipologica: schemi tipologici (tipologia insediativa), articolazione funzionale degli spazi, soluzioni tecnologiche e materiali che attenuano la percezione del nuovo;*
- *soluzioni integrate degli impianti tecnologici: identificazione localizzativa e dimensionale delle soluzioni integrate degli impianti o delle soluzioni tecniche impiegate per l'utilizzo delle risorse;*
- *installazione di detti impianti tecnologici e relativi accessori in modo tale da minimizzarne l'incidenza visiva.*

Perseguire il raggiungimento degli "obiettivi di qualità" 2.2, 2.4, 24.1, 24.3, 26.1, 26.3, 31.1, 31.2, 31.3, 31.4, 31.5, 31.6 relativi alle scheda di paesaggio Ambito n. 33b – Area senese Montagnola e



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Valli del Merse del PIT e la coerenza con le "indicazioni" relative all'Unità di paesaggio 4: Montagnola Senese del PTC.

D - TUTELA PAESAGGISTICA

L'area d'intervento è soggetta vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 "Codice dei beni culturali e del Paesaggio" di cui al D.M.05/01/1976 pubblicato in G.U.33/1976 denominato *Zona del versante ovest della Montagnola senese* in comune di Casole d'Elsa con la seguente motivazione:

"la zona predetta ha notevole interesse pubblico perché rappresenta un comprensorio collinare suggestivo e ricco di testimonianze artistiche e naturali quanto mai notevoli. Il verde dei boschi appare sostanzialmente incontaminato nei profili armoniosi dei giochi collinari che nelle alture e nei fondo valle includono complessi monumentali anche medioevali e architetture spontanee di altissimo valore ambientale, determinando infiniti quadri naturali e paesaggistici di elevato contenuto estetico. Anche la cospicua rete viaria, dalle dimensioni tradizionali, costituisce di per sé opera d'arte della natura per l'armonico snodarsi dei tracciati e, spesso per i caratteristici muri a secco che delimitano le carreggiate".

L'Area di cui trattasi è inserita dal PIT/PPR nell'Ambito n°9 AREA VALDELSA.

In conformità all'art. 36 del PIT previgente il Piano di Lottizzazione è stato valutato in Conferenza dei Servizi la quale si è tenuta il giorno 07.11.2013 tra la Regione Toscana, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e paesaggistici di Siena e Grosseto, la Provincia di Siena ed il comune di Casole d'Elsa, al fine di valutare la verifica del rispetto della disciplina paesaggistica del Piano Area UMI SD4G.

La Conferenza ha concluso che il Piano rispetta la disciplina paesaggistica del PIT con le seguenti prescrizioni riportate nel verbale della conferenza trasmesso al comune dalla Regione Toscana in data 09.11.2013 è pervenuto tramite PEC (prot. gen. N. 8956):

- *i pannelli fotovoltaici previsti siano integrati architettonicamente negli edifici e siano utilizzati pannelli non riflettenti;*
- *non siano realizzate recinzioni in muratura e cordoli in cemento armato ma sia utilizzata esclusivamente rete a maglia sciolta e siepe vegetazionale al fine di valorizzare le relazioni attualmente presenti tra spazio urbani e territorio aperto;*
- *non siano poste limitazioni all'utilizzo delle coloriture per le facciate degli edifici e dei complementi di arredo;*
- *in relazione ai rivestimenti esterni non siano utilizzate soluzioni in pietra facciavista;*
- *per la strada di lottizzazione e per il parcheggio sino utilizzati asfalti architettonici utilizzando colori compatibili con il contesto di riferimento;*
- *in relazione agli impianti di condizionamento le pompe di calore non siano inserite nelle falde.*

Le prescrizioni del verbale della conferenza dei servizi sono state recepite a livello di Normativa tecnica del Piano la quale è stata trasmessa dal Progettista al comune in data 25.01.2014.

Il Piano di Lottizzazione UMI SD4G "La Vigna" risulta pertanto costituito dei seguenti elaborati:

QUADRO CONOSCITIVO

- Tav. 1 - Inquadramento urbanistico e fotografico dell'area d'intervento;
- Tav. 2A - Piano Quotato dell'intera area e profili con individuazione di eventuali alberature presenti;

PROGETTO

- **Tav. 3** - Planimetria Generale di progetto;
- **Tav. 4** - Sezioni ambientali schematiche rappresentative del rapporto tra l'intervento ed il contesto paesaggistico;
- **Tav. 5** - Restituzione tridimensionale del progetto ed ambientazione fotografica;
- **Tav. 5A** - Fotoinserimenti con contesto paesaggistico;
- **Tav. 6A** - Planimetria con individuazione delle proprietà ;
- **Tav. 7A**- Progetto di Suolo.

PROGETTO DEGLI IMPIANTI

- **TAV. 8A** - Schema rete ENEL ed illuminazione pubblica;
- **Tav. 8B** -Progetto illuminotecnico dell'illuminazione pubblica;
- **Tav. 9** - Schema rete idrico - Fognaria;



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

- **Tav. 10** - Schema rete GAS;
- **Tav. 11** - Schema di distribuzione rete telefonica.

RELAZIONI E NORME TECNICHE

- **R.T.** - Relazione tecnica;
- **R.G.** - Relazione Geologica;
- **N.T.A.** - Norme tecniche di attuazione;
- **E.M.** - Estratto di mappa e visure catastali;
- **C.M.E.** - Computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione;
- Analisi della compatibilità ambientale;

e risulta corredato da specifico schema di convenzione.

E- CONCLUSIONI

Il Piano di Lottizzazione è da ritenersi coerente con gli strumenti della pianificazione territoriale.

A seguito dell'istruttoria degli elaborati, la valutazione è ampiamente a sostegno dell'intervento in progetto che in fase esecutiva dovrà rispettare le prescrizioni di cui alla *scheda VIII.3 "Trasformazione assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi (art 55 commi 1a 1b - L.R. 1/2005) Area Pievescola* contenute nelle Scheda di Valutazione Integrata, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza del Piano Strutturale.

Casole d'Elsa, 31 ottobre '14

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed
Edilizia Privata

(Arch. Valeria Capitani)