



**Comune di Casole d'Elsa**  
Provincia di Siena

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE "IL PIANO" AREA AT4.7  
CASOLE D'ELSA**

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

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

**RELAZIONE ISTRUTTORIA**

**Responsabile del Procedimento  
Arch. Valeria Capitani**

**Luglio 2014**



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

## Premessa

La zona di intervento è collocata nell'area industriale-artigianale de Il Piano ed è identificata dal R.U. con la sigla AT4.7 la quale racchiude l'area industriale ex alba Cucine interessata dalla presenza di un capannone industriale e l'ampia area aperta ad essa confinante.

L'area "AT 4.7" ha una superficie complessiva di mq. 60.778,00 ed è contraddistinta al Catasto Fabbricati nel Foglio n. 6 con la particella n. 83 e al Catasto Terreni del Comune di Casole d'Elsa nel Foglio n. 6 con le particelle n. 56, 58, 87 e nel Foglio n. 13 con le particelle n. 161, 163, 165 e 166, il tutto di proprietà della Soc. Piano S.r.l ,

L'area, pianeggiante, è costeggiata, sul lato est, dalla strada Provinciale n. 27 di Casole d'Elsa, sul lato ovest dall'affluente Botro Maestro di Casole, sul fronte nord da un fossetto campestre e su quello sud da un'area che accoglie al suo interno un impianto fotovoltaico.

**Il Piano di Lottizzazione ha come finalità l'ampliamento del complesso artigianale industriale secondo le caratteristiche indicate dello strumento urbanistico comunale.** Il Piano di Lottizzazione fornisce la definizione del progetto di ampliamento a fini industriale-artigianale dell'area, delle opere di urbanizzazione e garantisce il concreto coordinamento e riallineamento normativo e procedurale dell'intervento.

## Presupposti Urbanistici

L'area industriale-artigianale del Piano a nord- est del capoluogo era già prevista nel PRG del 1992 come l'area di sviluppo industriale e artigianale del capoluogo. Risulta, oggi, completata per circa il 50% della sua massima potenzialità.

L'area è ben localizzata rispetto alla viabilità principale sviluppandosi in aree collegate e limitrofe alla SP 27, asse di collegamento con Colle Val d'Elsa e con la superstrada Firenze-Siena.

Rappresenta, comunque, un'area delicata dal punto di vista paesistico in quanto in stretta relazione con il territorio agricolo e in relazione visiva con alcuni nuclei del territorio comunale come Casole, Cavallano, Lucciana.

Il Piano Strutturale, tavola P1 quadrante nord-ovest, inserisce l'area nel Sistema della produzione, Sottosistema P2 Le aree miste della produzione di cui all'art. 561 delle NTA del PS, il cui dimensionamento è espresso dalla tavola P.2.8 per l'area del Il Piano.

Il Regolamento Urbanistico, nella versione vigente approvata con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 20 del 21.05.2014, definisce l'area di cui trattasi come Area di trasformazione AT4.7 la quale risulta inserita nel sistema della Produzione di cui all'art. 59.5 dalle N.T.A. del R.U., Sottosistema P2 di cui all'art. 68.1 dalle N.T.A. del R.U., Zona D (area omogenea) di cui all'art. 77.4 dalle N.T.A. del R.U..

Il Regolamento Urbanistico ne disciplina un intervento di nuova edificazione a destinazione industriale / artigianale / commerciale media distribuzione di vendita / direzionale secondo le indicazioni degli articoli 93, 93.2 c. 11.

L'art. 93.2 c. 11 del R.U. prevede una massima superficie coperta (Sc) di 11.000 mq, e Altezza massima in conformità a quanto prescritto all'art. 20 comma 2 delle NTA; indica le Aree di standard minime in termini di parcheggi pubblici minimi di mq. 2405 e verde pubblico mq. 3.743.

---

### <sup>1</sup> Art.56 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste

1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio occupate da insediamenti prevalentemente artigianali, di piccola dimensione e caratterizzate da un basso rapporto di copertura nonché aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema P2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.52 quelli finalizzati all'adeguamento degli impianti esistenti anche con operazioni di completamento e/o aggiunta di nuovi volumi e tesse alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, con incentivazione della presenza di attività commerciali ed artigianali di servizio.

2bis - Area produttiva Il Piano - per il Regolamento Urbanistico 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.*"

3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.53, nel rispetto delle percentuali ivi indicate, sono ammessi:

V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde;

P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati;

M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità;

4 - Sono esclusi:

A - Attività agricole.



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Per la porzione di area libera individuata nella Tavola "b4 - Usi del suolo e modalità di intervento" del RU con campitura verde in parte destinata a verde pubblico è prevista la funzione prevalente di "varco visuale", ed è destinata alla realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico (art. 105.2 delle presenti NTA), per tale porzione di area è prescritto che il trattamento di suolo e le eventuali alberature non dovranno essere da ostacolo alla funzione prevalente di "varco visuale".

In tutta l'area dovrà essere realizzato un adeguato sistema di smaltimento delle acque meteoriche, sia nelle parti permeabili che in quelle impermeabilizzate, collegato al reticolo idraulico superficiale esistente. È previsto un intervento di messa in sicurezza idraulica la cui realizzazione è propedeutica alla realizzazione degli interventi di trasformazione previsti nelle modalità indicate nell'art. 105.2; sigla Amri\_2, il quale è descritto e rappresentato anche nella Relazione Tecnica e nella tavola e10 facenti parte dello Studio Idraulico di supporto al R.U.;

<b>superficie territoriale mq.</b>	mq. 60.778,00	
nuova edificazione	totale Sc (mq.)	
	11.000	nuova edificazione
Ms - parcheggi scoperti	2405	parcheggi
Vg -	3.743	spazi pubblici o collettivi

## Obbiettivi del Piano Attuativo

Il Piano di Lottizzazione in oggetto, in definitiva, si colloca in un'area ormai strutturata. Si tratta infatti, di una zona di completamento che va a collegare le due zone industriali poste, l'una in prossimità dello svincolo per il borgo di Lucciana e l'altra, di minore estensione, prima dello svincolo per Mensanello.

La proposta progettuale prevede la realizzazione di nuovi edifici nell'area a nord rispetto al fabbricato ex Alba cucine disposti in senso ortogonale alla Strada Provinciale in modo da ridurre l'impatto e non chiudere le visuali tra la viabilità e l'area a verde situata oltre i nuovi edifici.

## Vincoli

L'area d'intervento non è soggetta vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004 e non è soggetta a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n.3267 del 30/12/23, L.R. n.39/00, L.R. n.1/03 ed Regolamento Forestale della Toscana n. 48/R del 08/08/2003.

L'area è inserita dal R.U. nella perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 55 c. 2 lett. d della L.R. 1/2005 e all'interno della perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art. 4 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 e successive modifiche ed integrazioni "Nuovo codice della strada" con Deliberazione di Giunta Comunale n. 41 del 12.04.2013.

## Messa in sicurezza idraulica

Nell'ambito della Variante al Regolamento urbanistico elaborata dal 2012 e definitivamente approvata il 10.04.2014 è stata effettuata la verifica idrologico-idraulica dell'area de Il Piano con l'attribuzione all'area di classi di pericolosità idraulica e le relative fattibilità.

Il Botro Maestro Casole, il Fosso Maestro ed il Borro di Fontelata, con i loro numerosi affluenti, costituiscono il reticolo idraulico, in parte naturale, in parte artificiale, che attraversa la zona del Piano di Casole, all'interno della quale si sviluppa l'area industriale.

Tutta questa porzione di territorio è stata oggetto di approfondimento idraulico nell'ambito della recente redazione della Variante Generale al Regolamento Urbanistico comunale, il quale rappresenta ad oggi lo strumento conoscitivo più aggiornato per valutare la pericolosità idraulica di tutta la zona.



# Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

Le verifiche idrauliche eseguite classificano quest'area a pericolosità idraulica elevata (I.3) e molto elevata (I.4). La previsione di sviluppo urbanistico dell'area è pertanto in conformità al Regolamento Regionale 53/R attuabile a seguito dell'esecuzione di un intervento locale di messa in sicurezza idraulica.

L'intervento ha l'obiettivo di mettere in sicurezza la porzione di area interessata da allagamenti con tempo di ritorno > 30 anni (pericolosità idraulica I.3) compensando la sottrazione di volume alla libera esondazione all'interno della porzione di area interessata da esondazione con tempo di ritorno ≤ 30 anni.

L'intervento compensativo oggetto di questa prima fase di lavoro è stato presentato all'Amministrazione comunale ai fini del rilascio del Permesso di costruire ed è stato approvato dalla Commissione edilizia in data 03.07.2014. Tale intervento, verificato idraulicamente anche allo stato di progetto, consiste nella protezione di una porzione dell'area in esame (quella allagata per TR200) mediante una nuova piccola arginatura, e il contestuale recupero dei volumi idrici sottratti da quest'area all'interno della porzione allagabile per TR30; il recupero dei volumi è realizzato mediante

La seconda fase dei lavori, propedeutica all'edificazione consisterà nella messa in sicurezza idraulica da eseguirsi lungo i corsi d'acqua che lambiscono l'area.

## Gli elaborati del Piano

- Tavola 1 planimetrie;
- Tavola 2 Planimetria stato attuale e modificato. Sezioni e particolari
- Tavola 3 Schema impianti e verifiche standards urbanistici
- Tavola 4 Relazione tecnica, Norme tecniche di attuazione e documentazione fotografica;
- Indagine geognostica di Supporto, Caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dell'area, Relazione Tecnica Descrittiva;
- Computo metrico;
- Bozza 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 II.15 *Trasformazione assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi Gestione degli insediamenti esistenti (art 55 commi 1a 1b - L.R. 1/2005) Area II Piano* contenute nelle Scheda di Valutazione Integrata, Valutazione Ambientale Strategica e Valutazione di Incidenza del Piano Strutturale.

Casole d'Elsa, 4 luglio 2014

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed  
Edilizia Privata

(Arch. Valeria Capitani)