

Piano Operativo

Relazione illustrativa

marzo 2024

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

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Alessandro Donati

Garante dell'informazione e della partecipazione: Valentina Landozzi

Responsabile del procedimento: Francesco Manganeli

Comune di Colle di Val d'Elsa

Il primo Piano Operativo del Comune di Colle di Val d'Elsa è stato studiato e progettato dal gruppo formato da Stefania Rizzotti (ldp studio), in qualità di capogruppo, Roberto Vezzosi, Valentina Vettori e Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi e Mirko Frasconi (ProGeo Engineering s.r.l.), per le indagini geologiche, sismiche e idrauliche; hanno lavorato alla Valutazione Ambientale Strategica Maria Rita Cecchini e Arianna Gagliotta.

Il gruppo di progettazione si è avvalso della collaborazione continua dei tecnici dell'Amministrazione Comunale, in particolare dell'ufficio Urbanistica e Edilizia privata, che ha fornito un contributo essenziale alla formazione del piano, con il fondamentale apporto della Responsabile, Arch. Rita Lucci, che ha seguito e guidato il procedimento fino a febbraio 2024.

Introduzione.....	6
Il progetto del Piano Operativo.....	10
Previsioni e dimensionamento.....	11
Discipline generali.....	19
Gestione degli insediamenti esistenti.....	21
Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio.....	26

Introduzione

Questa relazione ha lo scopo di chiarire l'impostazione del Piano Operativo e i punti salienti che lo caratterizzano e di guidare alla sua lettura e ad una sua più facile interpretazione da parte di abitanti ed operatori, visto anche il suo carattere "direttamente conformativo". Alla base del piano stanno gli indirizzi elaborati dall'Amministrazione ed i contributi pervenuti dagli organi istituzionali e dai cittadini, avendo come riferimento costante i contenuti statuari e strategici del nuovo Piano Strutturale.

Il Comune di Colle di Val d'Elsa ha avviato la revisione generale dei propri strumenti di pianificazione urbanistica con la redazione di un nuovo Piano Strutturale che sostituisce il primo Piano Strutturale, approvato nel 2001. La procedura, iniziata a fine 2019 con l'Avvio del procedimento, si è conclusa con l'approvazione definitiva deliberata da parte del Consiglio Comunale il 07/03/2024 dopo lo svolgimento della Conferenza paesaggistica e sarà completata con la "bollinatura" che sancisce la conformazione del PS al Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano paesaggistico regionale (PIT-PPR).

La complessiva revisione degli strumenti di pianificazione consegue, oltre che dalla necessità e dall'opportunità di recepire e adeguare la pianificazione comunale alle disposizioni sovraordinate (non ultime quelle riferite alle pericolosità geologiche, sismiche e idrauliche), anche da 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.

Come sopra accennato, il Piano Operativo si fonda sulle discipline statuarie e assume le strategie definite dal nuovo Piano Strutturale e in particolare fa proprio il mandato contenuto nelle Norme di PS all'art. 70:

- 1. Il primo e i successivi Piani Operativi dovranno 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.*
- 2. L'obiettivo prioritario del recupero e della riqualificazione sarà inoltre perseguito con le trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi che comportano la riconversione di complessi ed ambiti specifici di particolare rilevanza e complessità, spesso in condizioni di degrado, contestualmente alla valorizzazione dei spazi aperti verdi che identificano la città di Colle.
A tal fine il Piano Strutturale recepisce e individua i seguenti contesti di intervento prioritario:*
 - aree di rigenerazione urbana, così come risultanti dall'atto di ricognizione approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. 18 del 23/02/2017, che ha riconosciuto condizioni di parziale degrado urbanistico ed economico nella parte nord del capoluogo, tra il centro antico (Colle Alta) e il corso dell'Elsa, comprendendo le aree gravitanti intorno a viale Gramsci, via F. Livini e via Bilenchi;*

- *aree di completamento e riordino urbano, localizzate nella zona di Campolungo, oggetto di un importante progetto urbano attivato nei primi anni Duemila ma rimasto interrotto; si tratta di aree per le quali si rende necessario il completamento dell'impianto urbano, in particolare per quanto riguarda gli spazi aperti di uso collettivo, strategico per dare continuità e compiutezza al sistema delle attrezzature pubbliche che caratterizza quest'ambito (servizi per l'istruzione superiore, strutture socio-sanitarie...);*
- *aree di riconversione urbana, corrispondenti a insediamenti a carattere produttivo disposti prevalentemente lungo il corso dell'Elsa ora dismessi o sottoutilizzati, a volte in stato di degrado, quali quelli al Ponte di Spugna, in via dello Spuntone, a Molinuzzo nella parte ovest di via F.lli Bandiera (con il complesso del Sonar) e la struttura industriale dell'ex Stiver Coop a Fontibona; gli interventi dovranno essere indirizzati a riqualificare le aree riducendo sensibilmente le superfici coperte e impermeabilizzate, soprattutto nella fascia a ridosso del fiume, anche per superare le condizioni di elevato rischio geomorfologico e/o idraulico riscontrate;*
- *aree di riqualificazione di complessi rurali, che comprendono gli insediamenti di le Caldane, le Nove, Calcinaia e le Vene, legati al sistema delle acque sia per la presenza delle sorgenti sia per lo sfruttamento della risorsa idraulica come forza motrice (mulini); per tali complessi, parzialmente in abbandono, è opportuno un recupero che ne valorizzi pienamente i caratteri storico-documentali, tutelando gli elementi di pregio architettonico, culturale ed ambientale e riqualificando le parti incongrue e di recente realizzazione;*
- *parco dell'acqua e parchi intorno a Colle Alta.*

Tali contesti sono rappresentati schematicamente nella tavola STR2, nella quale le perimetrazioni hanno valore meramente indicativo.

3. *Il quadro previsionale strategico del primo Piano Operativo dovrà dunque privilegiare l'attivazione degli interventi di riuso, in particolare riferiti ai contesti del comma precedente, limitando il dimensionamento complessivo per la nuova edificazione ad una quota non superiore al 50% del totale stabilito dal PS, escluse le quantità in corso di realizzazione di cui al comma 3 dell'art. 68 delle presenti Norme.*

(...)

Questi temi sono ripresi appunto nell'Avvio del procedimento del primo Piano Operativo, approvato a luglio 2022, che definisce obiettivi e indirizzi per la redazione della nuova pianificazione, richiamati a seguire.

*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.*

Il programma così delineato ha ovviamente tenuto conto anche dei contributi pervenuti da parte di cittadini e *stakeholder* che si inquadrano anche nelle attività di partecipazione effettuate durante il percorso di formazione del piano, anche a seguito dell'Avviso pubblico promosso a primavera del 2021.

A giugno 2022 erano pervenute circa 140 manifestazioni di interesse (alcune 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 contenuto identico, presentate da singoli cittadini, 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 previsto dal Regolamento Urbanistico (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 state 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 finora 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. Spesso correlato anche alle aree di trasformazione previste dal RU è il tema della definizione dei perimetri di intervento, 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 state presentate sia come conferma dell'edificabilità attribuita nel RU sia come inserimento di ulteriori lotti, per lo più di modesta dimensione e a volte legate a esigenze familiari.

Un'ulteriore quarantina di contributi è stata trasmessa successivamente: si tratta ancora di istanze riferite a specifici contesti, che richiedono per la maggior parte modifiche alle discipline vigenti per interventi ed esigenze puntuali, ad esempio riguardanti attività ricettive esistenti nel territorio.

Il progetto del Piano Operativo

Il Piano Operativo ha quindi sviluppato due aspetti principali, tra loro sinergici: la definizione delle strategie specifiche in riferimento a determinati luoghi e situazioni e l'individuazione delle regole per il governo delle parti con caratteristiche omogenee e ricorrenti.

In generale nelle aree urbane le regole attengono prevalentemente alla disciplina per gli interventi e gli usi del patrimonio edilizio esistente, con l'obiettivo primario di favorire il recupero e promuovere l'adeguamento dei fabbricati meno recenti, per i quali appare opportuno intervenire soprattutto per migliorarne l'efficienza energetica e più in generale le prestazioni per l'abitare e per le attività economiche e i servizi.

Sono quindi ammessi quegli interventi che possono migliorare le prestazioni degli edifici, dove carenti, ed integrare la dotazione di spazi accessori e di supporto all'uso residenziale e non. Norme di tutela più stringenti sono naturalmente previste per gli edifici ed i complessi di particolare pregio o di valore storico-documentale, secondo la classificazione attribuita sulla base del quadro conoscitivo disponibile.

Le destinazioni d'uso sono regolate in riferimento alle caratteristiche insediative e a posizione e ruolo nel contesto urbano, anche rispetto alle dotazioni presenti nell'intorno; differenti usi implicano diverse dotazioni in termini di spazi pubblici e di spazi pertinenziali, soprattutto per la sosta.

La disciplina del territorio rurale è principalmente riferita alla caratterizzazione delle parti che lo compongono, individuate a partire dal riconoscimento dei morfotipi della II e della IV Invariante del PIT-PPR operato dal Piano Strutturale, ed alla differente attitudine a sostenere eventuali interventi determinata dalla presenza di elementi di pregio e/o da fattori di peculiare criticità e/o fragilità; ciò comporta una specifica declinazione delle norme che governano in particolare le possibilità di realizzazione di nuovi edifici e manufatti rurali.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente oltre alla disciplina per gli edifici con destinazione agricola, per quelli che non hanno destinazione agricola e per quelli che mutano la destinazione d'uso agricola, il Piano Operativo fornisce indicazioni specifiche per gli edifici e i complessi di matrice antica e per i nuclei rurali.

Per quanto riguarda la trasformazione degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi, cioè la parte riferita allo scenario con valenza quinquennale, costruito sulla base degli obiettivi e delle priorità esplicitate nell'introduzione, descritta in dettaglio nei successivi capitoli entrando nel merito di dimensioni e singole aree di intervento, è opportuno anticipare gli aspetti della disciplina che rappresentano la principale innovazione introdotta dal Piano Operativo, cioè le misure di **compensazione urbanistica**, previste in aggiunta alle disposizioni di perequazione urbanistica già presenti anche nel Regolamento Urbanistico.

Infatti al fine di favorire la riqualificazione e il recupero ambientale delle aree dismesse o sottoutilizzate, in stato di degrado, con fabbricati e manufatti incongrui e/o interessate da condizioni di rischio geomorfologico e/o idraulico, in particolare per quanto riguarda le fasce a ridosso del corso del fiume Elsa, il Piano Operativo prevede specifiche forme di compensazione urbanistica attraverso il riconoscimento di capacità edificatorie oggetto di trasferimento in aree non contigue (anche in differenti UTOE), con o senza individuazione di comparti discontinui obbligatori.

In pratica si prevede che dove l'interesse collettivo (a volte anche nella forma della pubblica incolumità) richiede la demolizione di edifici e manufatti le corrispondenti superfici edificate legittime possano essere riconosciute come potenzialità edificatorie da realizzare in altre aree, compatibili con l'edificazione, individuando quindi un insieme di aree di "**decollo**" (oggetto di demolizione totale e ripristino) e di aree di "**atterraggio**" (oggetto di nuova edificazione); i due tipi di aree sono vincolati reciprocamente nel senso che nelle prime per i fabbricati esistenti gli interventi sono limitati a quelli manutentivi, senza possibilità di cambio d'uso e di frazionamento, mentre le seconde sono aree inedificate non edificabili se non attraverso il trasferimento di SE (Superficie Edificata).

Il meccanismo è quindi mirato a favorire l'attivazione di operazioni virtuose per le quali si prevedono anche specifici **incentivi** e **premierità**. Per le aree di "decollo" la Superficie Edificata trasferibile è pari al 100% della SE legittima esistente ma può essere incrementata del 15% con il totale ripristino della naturale condizione del suolo (oltre alla demolizione dei fabbricati), compresa l'eventuale bonifica se dovuta, e la cessione gratuita al Comune del terreno; per promuovere una sollecita riqualificazione dei contesti in condizione di degrado a vantaggio della collettività inoltre sono previsti ulteriori incentivi per gli interventi attivati entro 24 mesi dall'efficacia del Piano Operativo: in tale periodo è riconosciuto un incremento del 15% rispetto alla SE legittima esistente con il totale ripristino della naturale condizione del suolo e una maggiorazione aggiuntiva del 10% per la cessione gratuita al Comune.

Per le aree di “atterraggio” è prevista l’attribuzione di una potenzialità edificatoria – comprensiva di premialità – che si somma alla SE da trasferimento per definire la SE massima realizzabile nel comparto – composta almeno per il 60% da SE trasferita e per la percentuale rimanente (massimo 40%) dalla potenzialità propria dell’area di “atterraggio” –. Il Piano istituisce inoltre la **regola del doppio 60%**: almeno il 60% della SE realizzata deve essere esito di trasferimento e nel comparto di atterraggio non può essere realizzato meno del 60% della SE massima consentita; quest’ultima disposizione è finalizzata da un lato a favorire la massima quantità di trasferimento dalle aree incongrue, dall’altro a utilizzare nel modo più efficiente le aree edificabili disponibili.

Il trasferimento delle superfici edificate può avvenire contestualmente alla nuova edificazione, attraverso il riconoscimento di **diritti edificatori**, oppure attraverso la formazione di **crediti edilizi**, nel caso di demolizione anticipata, non contestuale alla nuova edificazione; per questo verrà istituito il Registro dei crediti edilizi, dove si certifica la consistenza in termini di Superficie Edificabile demolita da trasferire.

Il PO identifica tutte le aree soggette a trasferimento di SE (decollo) e le capacità edificatorie derivanti da diritti edificatori/crediti edilizi possono essere utilizzate esclusivamente nelle aree di trasformazione espressamente individuate dal PO, **senza indicazione di comparti di perequazione obbligatori**. Quest’ultima scelta, insieme all’opzione della formazione del credito edilizio, è indirizzata a rendere più flessibile il meccanismo, consentendo agli operatori ampie possibilità alternative di azione e di coalizione.

Il meccanismo appena descritto si applica integralmente per l’attuazione delle previsioni di nuova edificazione a destinazione industriale e artigianale nelle zone produttive di Belvedere e Pian dell’Olmio.

Concorrono al trasferimento di SE (oltre alle aree destinate alla completa demolizione delle strutture edilizie esistenti e il ripristino della naturale condizione del suolo) anche alcune aree di riconversione nelle quali è ritenuta compatibile solo una parziale ricostruzione conseguente alla demolizione degli edifici esistenti; in questi casi quindi è prevista la costruzione di nuovi volumi con destinazioni proprie dell’ambito urbano (direzionale di servizio, residenza, commerciale al dettaglio) e il trasferimento di una quota delle superfici edificate legittime oggetto di demolizione in aree di “atterraggio” a destinazione industriale e artigianale.

Il PO infatti contempla anche la riconversione di aree dismesse/da riqualificare dove la rifunzionalizzazione è compatibile con le caratteristiche delle aree stesse e con l’intorno (ad esempio nel caso dell’ex Stiver Coop, di Selvamaggio o di via Gramsci nel capoluogo); in questi casi però non è ammesso ricostruire in loco il 100% delle superfici edificate esistenti essendo invece necessario ridurre la densità (spesso molto elevata) e riguadagnare spazi aperti e soprattutto spazi verdi permeabili (utili a migliorare la qualità ambientale urbana, contrastando in particolare il fenomeno dell’isola di calore, e a creare condizioni adeguate di vivibilità per usi diversi da quello produttivo originario), pertanto si prevede una riduzione di norma al 70%, comunque vantaggioso vista la valorizzazione potenziale delle aree derivante dal cambio d’uso; qualora anche la ricostruzione del 70% non risulti compatibile con il luogo è ammesso il trasferimento delle SE eccedenti secondo le modalità sopra descritte.

Il piano infine individua anche dei **comparti discontinui obbligatori**. Ciò avviene nel caso di proposte avanzate nella fase di presentazione di contributi al PO che sono state valutate positivamente e pertanto inserite come previsioni (è il caso del trasferimento di SE dall’ex marmifera al Ponte di Spugna a Gracciano, in via Buonriposo, con nuova edificazione a destinazione residenziale) oppure nel caso di capacità edificatorie residue maturate sulla base del RU vigente non attuabili nelle aree previste a seguito dell’entrata in vigore di norme sovraordinate relative al rischio geomorfologico, sismico o idraulico o in quanto non compatibili con il contesto dal punto di vista paesaggistico. Nel secondo caso le capacità edificatorie vengono riconosciute come crediti edilizi da trasferire in aree con caratteristiche adeguate; ciò è previsto per le potenzialità edificatorie in capo all’area RS7 dell’ex AT PA3 Fabbrichina, acquisite dal Comune tramite permuta, e per le potenzialità edificatorie residue in capo alla UMI 1 AT SN7 Nuova Vilca; in queste fattispecie per la destinazione residenziale le aree di “atterraggio” beneficiano di una potenzialità edificatoria propria – aggiuntiva ai crediti da trasferire – pari al 20% della SE massima ammessa nell’area – ma si intende comunque obbligatorio il trasferimento del 100% dei crediti.

Previsioni e dimensionamento

La L.R. 65/2014 e i relativi regolamenti di attuazione impostano la formulazione del quadro previsionale degli strumenti urbanistici sulla fondamentale distinzione tra territorio urbanizzato e territorio rurale; le quantità sono

articolate oltre che secondo le categorie funzionali anche per tipologia di intervento cioè distinguendo la nuova edificazione dal riuso.

Nel caso di Colle di Val d'Elsa il quadro previsionale quinquennale del Piano Operativo, in coerenza con il quadro previsionale del Piano Strutturale, comprende Piani Attuativi e Interventi Convenzionati con interventi di nuova edificazione o di riuso all'interno del territorio urbanizzato e, in quota assolutamente marginale, interventi di ampliamento di attività turistico-ricettive già presenti sul territorio, all'esterno del territorio urbanizzato.

territorio comunale	Territorio urbanizzato				Territorio rurale		
					con Copianificazione		senza Copianificazione
	Nuova edificazione		Riuso	Nuova edificazione	Riuso	Nuova edificazione	
	Piani Attuativi o Progetti Unitari Convenzionati	Interventi edilizi diretti	Premialità connesse a interventi di riuso	Piani Attuativi o piani di intervento per la rigenerazione urbana	artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014	art. 64 c. 8 L.R. 65/2014	artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	22.609	355	0	1.780		0	
industriale-artigianale	51.269	0	0	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	2.500	0	0	1.100	0	0	0
turistico-ricettiva	1.000	0	0	0	0	0	720
direzionale e di servizio	1.115	0	0	3.505	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	78.493	355	0	6.385	0	0	720

territorio comunale	Territorio urbanizzato			Territorio rurale			
				con Copianificazione			senza Copianificazione
	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione	Riuso	Totale (NE+R)	Nuova edificazione
Categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	22.964	1.780	24.744		0	0	
industriale-artigianale	51.269	0	51.269	0	0	0	0
commerciale al dettaglio	2.500	1.100	3.600	0	0	0	0
turistico-ricettiva	1.000	0	1.000	0	0	0	720
direzionale e di servizio	1.115	4.005	5.120	0	0	0	0
commerciale all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
totale	78.848	6.385	85.233	0	0	0	720

Le quantità indicate nel dimensionamento comprendono quelle dei Piani Attuativi vigenti e degli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati con la sigla PV) e cioè:

- PV03.01 (residenziale - SE 1.420 mq.) · AT PA via di Casabassa; piano attuativo convenzionato in data 18/12/2014;
- PV03.02 (residenziale - SE 2.100 mq.) · AT PA via dell'Agresto; piano attuativo convenzionato in data 18/12/2014;
- PV03.03 (residenziale - SE 626 mq.) · AT CC (30) via dell'Agrestino, via Scarlini; intervento diretto convenzionato in data 09/11/2021;

- PV07.01 (SE totale 7.329 mq.; industriale e artigianale – SE stimata 4.829 mq.; commerciale al dettaglio SE stimata 2.500 mq.) · AT PA (14) Belvedere nord; piano attuativo convenzionato in data 22/12/2014;
- PV07.02 (industriale e artigianale – SE 12.890 mq.) · AT PA (18) Belvedere sud; piano attuativo convenzionato in data 13/11/2014;
- PV08.01 (residenziale – SE 644 mq.) · AT CC (44) Borgatello; intervento diretto convenzionato in data 11/12/2013;
- PV08.02 (residenziale – SE 2.783 mq.) · AT PA-B Borgatello; piano attuativo convenzionato in data 22/10/2014;
- PV08.03 (residenziale – SE 2.633 mq.) · AT PA-C Le Grazie Casetta; piano attuativo convenzionato in data 13/12/2013;
- PV08.04 (recupero) · AT CC (90) via Volterrana;
- PV08.05 (recupero) · AT SN25 San Biagio;
- PV08.06 (residenziale – SE 4.353 mq.) · AT PA1 Le Grazie; piano attuativo convenzionato in data 19/07/2011;
- PV08.07 (residenziale – SE 3.070 mq.) · AT PA-A via Raffaello Sanzio/via Michelangelo Buonarroti Campiglia; piano attuativo convenzionato in data 13/11/2014;
- PV09.01 (residenziale – SE 325 mq.) · lotto 10, comparto A, AT PA Quartaia; piano attuativo convenzionato in data 24/06/2005.

Le quantità “impegnate” dai Piani Attuativi vigenti e dagli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione rappresentano complessivamente il 45% delle potenzialità totali e oltre il 48% delle potenzialità di nuova edificazione – oltre il 78% per la destinazione residenziale e circa il 34% per le attività industriali e artigianali –. In particolare per quanto attiene alla categoria residenziale si evidenzia che il Piano Operativo aggiunge a quanto già previsto da piani e progetti vigenti/in corso di attuazione una quantità modesta di potenzialità edificatorie, parte delle quali (circa un terzo) assegnata fra l'altro a interventi di riuso, cioè di riqualificazione di contesti già edificati.

Della significativa incidenza dei progetti in fase di attuazione si deve dunque tenere anche conto nella lettura del quadro previsionale strategico del primo Piano Operativo in rapporto alle potenzialità definite dal Piano Strutturale: per l'intero territorio comunale, considerando tutte le categorie funzionali, per la nuova edificazione la quota è pari al 64%, per il riuso è pari a circa il 15% e complessivamente la quota ammonta a poco più del 51% del totale di PS.

Si rispettano quindi pienamente, anche dal punto di vista quantitativo, oltre che qualitativo (in riferimento ai contesti prioritari), le disposizioni del Piano Strutturale (espresse all'art. 70 “Criteri e priorità per il dimensionamento dei Piani Operativi”): infatti il dimensionamento complessivo per la nuova edificazione – escluse le quantità in corso di realizzazione – è pari al 33,15% del totale stabilito dal PS, molto al di sotto della soglia massima del 50%.

Il dimensionamento complessivo del PO per la destinazione residenziale (pari a poco più del 56% del totale stabilito dal PS) si traduce in circa 309 nuovi alloggi (considerando una dimensione standard di 80 mq. di SE), meno del 3% del numero complessivo di unità immobiliari residenziali risultanti dai dati dell'Agenzia delle Entrate a marzo 2024 (10.874 unità abitative).

Per quanto riguarda le dotazioni di aree pubbliche i parametri attuali sono complessivamente superiori ai minimi fissati dal Decreto Ministeriale del 1968, con circa 39 mq. ad abitante (rispetto ai 18 mq. di legge); per quanto concerne le singole tipologie risulta sottodimensionato lo standard riferito alle aree per l'istruzione (2,6 mq. ad abitante rispetto ai 4,5 mq. di legge) ma è largamente compensato dalle dotazioni di attrezzature (5,9 mq. ad abitante rispetto ai 2 mq. di legge). A livello locale va segnalato che alcune UTOE sono prevalentemente occupate da insediamenti specialistici a carattere produttivo (come l'UTOE 7 Belvedere e l'UTOE 10 Pian dell'Olmino) e dunque ospitano un numero molto basso di abitanti, residenti in edifici e complessi sparsi nel territorio rurale; lo stesso accade per l'UTOE 11, che comprende un'ampia porzione di territorio aperto dove non sono presenti insediamenti urbani, ad esclusione della parte di Castel San Gimignano ricadente in Comune di Colle di Val d'Elsa.

Come si evince dalle tabelle seguenti – che mettono a confronto lo stato attuale con quello di progetto (comprensivo anche delle dotazioni pubbliche garantite dai progetti in corso di attuazione) – il quadro previsionale incrementa ulteriormente gli spazi e le attrezzature pubbliche, pur non risolvendo completamente le carenze riscontrate; a livello locale si nota che il progetto consente il raggiungimento dei parametri standard minimi anche nelle UTOE 2 e 9.

	standard esistenti									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	14.674	5,38	19.759	7,24	21.608	7,92	18.173	6,66	74.214	27,20
UTOE 2	15.016	3,80	20.277	5,13	23.017	5,83	11.744	2,97	70.055	17,73
UTOE 3	0	0,00	27.767	6,24	37.966	8,53	99.964	22,47	165.697	37,24
UTOE 4	13.879	6,44	19.553	9,07	12.943	6,01	42.606	19,77	88.980	41,29
UTOE 5	0	0,00	23.393	14,29	12.252	7,48	226.993	138,66	262.638	160,44
UTOE 6	0	0,00	0	0,00	13.021	29,39	2.150	4,85	15.171	34,25
UTOE 7	0	0,00	0	0,00	34.830	175,03	0	0,00	34.830	175,03
UTOE 8	12.756	2,83	16.091	3,57	20.215	4,49	57.675	12,80	106.737	23,68
UTOE 9	0	0,00	460	0,84	1.550	2,83	6.175	11,27	8.185	14,94
UTOE 10	0	0,00	0	0,00	17.924	35,71	0	0,00	17.924	35,71
UTOE 11	0	0,00	398	0,79	191	0,38	0	0,00	589	1,16
territorio comunale	56.324	2,60	127.699	5,90	195.518	9,04	465.480	21,52		
	845.021									
	39,07									

	standard esistenti e di progetto									
	istruzione		attrezzature		parcheggi		verde		totale	
	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.	mq. totali	mq./ab.
UTOE 1	14.674	5,38	19.759	7,24	27.333	10,02	18.983	6,96	80.749	29,60
UTOE 2	15.016	3,80	28.382	7,18	25.392	6,43	13.644	3,45	82.435	20,86
UTOE 3	0	0,00	43.977	9,50	44.614	9,64	114.458	24,73	203.049	43,87
UTOE 4	13.879	6,04	19.553	8,52	15.958	6,95	45.146	19,66	94.535	41,17
UTOE 5	0	0,00	23.393	14,29	15.172	9,27	226.993	138,66	265.558	162,22
UTOE 6	0	0,00	0	0,00	15.646	35,32	2.800	6,32	18.446	41,64
UTOE 7	0	0,00	0	0,00	40.082	201,42	5.057	25,41	45.139	226,83
UTOE 8	12.756	2,53	12.763	2,54	25.410	5,05	93.504	18,58	144.433	28,70
UTOE 9	0	0,00	460	0,74	2.813	4,55	8.606	13,93	11.879	19,22
UTOE 10	0	0,00	0	0,00	18.524	36,90	500	1,00	19.024	37,90
UTOE 11	0	0,00	398	0,79	191	0,38	0	0,00	589	1,16
territorio comunale	56.324	2,50	148.686	6,60	231.136	10,25	529.691	23,50		
	965.837									
	42,85									

Il quadro previsionale strategico del Piano Operativo, applicando il parametro di 27 mq. di Superficie Edificabile ad abitante, determina un incremento teorico di popolazione derivante dall'attuazione degli interventi di progetto di circa 251 unità. Applicando lo stesso parametro alle previsioni in corso di attuazione, si ottiene un totale di 916 nuovi abitanti teorici (4% rispetto al numero di residenti attuale, pari a 21.626 persone).

Nella definizione dei progetti di trasformazione inseriti nel Piano Operativo - e di conseguenza nella definizione del quadro previsionale strategico quinquennale - non è stato assunto un criterio uniforme rispetto alle varie parti del territorio comunale in considerazione delle differenti caratteristiche dei diversi contesti, in base alle quali sono declinati gli interventi, assumendo come orientamento strategico prioritario quello descritto in premessa, cioè recuperare e riconvertire le aree dismesse e degradate anche attraverso il trasferimento di volumetrie (o meglio di Superfici Edificate) in aree adeguate e compatibili in modo da liberare spazi aperti nella fascia lungo l'Elsa e più in generale spazi aperti di uso pubblico e collettivo.

Per l'UTOE 1 Centro storico, che comprende Colle alta e Colle in piano, il progetto è totalmente dedicato al rafforzamento e all'integrazione degli spazi aperti pubblici, con l'estensione del Parco di Bacio (attraverso l'individuazione della porzione a est quale area soggetta a vincolo espropriativo AE1.01), in modo da includere l'intero versante nord del rilievo sul quale si sviluppa la città antica, e con l'ampliamento dei parcheggi a raso di Bacio e del campo sportivo (OP1.01 e OP1.02), anche a supporto della valorizzazione turistica dell'insieme dei tessuti di più antica formazione del capoluogo; a questo si aggiunge la scelta di optare per la sistemazione degli spazi aperti tra piazza Arnolfo e via Bilenchi, accanto all'edificio della vecchia stazione ferroviaria, come piazza pedonale pubblica (AT1.01), in continuità con la piazza storica e con le aree di uso collettivo di più recente realizzazione, non confermando la previsione previgente che implicava la realizzazione in quelle aree di nuovi volumi edificati: per tali capacità edificatorie il PO invece propone il trasferimento in contesti più adatti e compatibili, nell'area della Fabbrichina (AT2.02) per quanto riguarda la destinazione per attività direzionali e di servizio, e a Quartaia (AT09.01) per la destinazione residenziale.

L'UTOE 2 raccoglie buona parte degli interventi di trasformazione più significativi e rappresentativi dell'orientamento che impronta il primo Piano Operativo, focalizzato sulla riqualificazione delle aree dismesse e degradate e sulla rifunzionalizzazione delle aree urbane candidate a diventare luoghi centrali primari a scala comunale. Da una parte dunque innanzitutto il recupero e la riconversione di un contesto strategico come quello di via Gramsci-Vulcania-Fabbrichina, insieme al completamento del progetto rimasto "incompiuto" tra via Livini e il Poggio (AE02.01, AT02.01, AT02.02), poi la riqualificazione dell'area ex Stiver Coop (AT02.09), anch'essa interessata da un progetto interrotto, e delle aree in via della Ferriera (AT02.05 e AT02.06); dall'altra la "liberazione" di aree e di ampie fasce a ridosso dell'Elsa attualmente occupate da edifici e manufatti sottoutilizzati o in abbandono da lungo tempo, spesso in gravi condizioni di degrado e del tutto privi di valenze architettoniche, storiche o documentali, attraverso il meccanismo del trasferimento delle superfici edificate legittime in altre aree (AT02.04, AT02.05, AT02.07, AT02.10).

Elemento cruciale è il recupero dell'ex Vulcania (AE02.01) che il Comune intende acquisire per destinare l'opificio storico a biblioteca e servizi culturali in genere, in modo da costituire un nuovo polo di interesse generale che arricchisce e amplia la mappa delle centralità oltre quelle ormai consolidate e "storiche", proseguendo nel percorso di attenzione e valorizzazione del moderno e del contemporaneo che sicuramente è un tratto distintivo di Colle Val d'Elsa; questa mossa va nella direzione di fare assumere un nuovo ruolo a una parte di città che, nonostante la grande potenzialità della sua posizione, era rimasta da lungo tempo marginale e poco utilizzata, con interventi che tengono assieme il riuso delle strutture originariamente industriali dotate di valore storico e identitario e la riconfigurazione dello spazio urbano in relazione all'inserimento di nuove funzioni prevalentemente di carattere direzionale e di servizio. Altri interventi di riqualificazione riguardano la zona di via della Lisciata e via della Ferriera e sono finalizzati a portare a compimento il processo di riconversione già largamente realizzato attuando le previsioni del Regolamento Urbanistico.

Le principali aree soggette a trasferimento di superfici edificate sono quelle di via dello Spuntone (AT02.10), sul lato vicino al corso del fiume dove si registrano gravi criticità di tipo geomorfologico e quindi evidenti rischi per l'insediamento, mentre la totale demolizione dei fabbricati dell'ex marmifera al Ponte di Spugna (AT02.07) consentirà di annessere al parco fluviale spazi molto importanti e facilmente fruibili, dopo il dovuto ripristino della naturale condizione del suolo.

Infine è previsto un parziale ampliamento della struttura assistenziale in via Martiri della Libertà (AT02.08).

Nell'UTOE 3 il Piano Operativo propone un solo intervento di trasformazione che consiste nel completamento del riassetto di Campolungo, con un intervento di nuova edificazione residenziale e con l'integrazione delle dotazioni pubbliche (AT03.01) anche a supporto delle importanti attrezzature di interesse collettivo presenti nell'intorno, in particolare la Casa della Salute, oltre ai servizi scolastici.

L'UTOE 4 ha caratteristiche in parte analoghe all'UTOE 2 e per questo rappresenta il secondo contesto prioritario per l'applicazione dei nuovi criteri di riqualificazione e riconversione delle aree produttive dismesse/in dismissione proposti dal PO. Si tratta principalmente della zona di Molinuzzo a Gracciano (AT04.01, AT04.02, AT04.03, AT04.04), un tempo totalmente occupata da attività industriali/artigianali, oggi parzialmente già trasformata a destinazione residenziale ma ancora con una presenza predominante di stabilimenti produttivi in abbandono; il progetto prevede quindi di continuare e completare il processo di rifunzionalizzazione avviato, essendo comunque poco compatibile mantenere o riproporre il proseguimento delle attività produttive vista la compresenza della residenza, liberando la fascia lungo l'Elsa, dove fra l'altro si riscontra un elevato rischio idraulico, e riducendo drasticamente la copertura e

l'impermeabilizzazione del suolo, in modo da migliorare anche la qualità ambientale complessiva del contesto. Anche qui si prevedono quindi operazioni di trasferimento di superfici edificate, individuate anche per la riqualificazione dell'area delle Caldane (AT04.09), esterna al territorio urbanizzato e legata a emergenze storiche e archeologiche straordinarie come appunto le antiche terme: in passato sono state proposte e valutate diverse ipotesi di ristrutturazione urbanistica conseguenti alla demolizione delle strutture recenti prive di qualsiasi valore architettonico, storico o documentale e anzi quasi totalmente incongrue e fatiscenti, nessuna delle quali si è realizzata o almeno dimostrata concretamente fattibile; il PO propone perciò di mantenere gli edifici che presentano un certo interesse storico, in particolare il mulino, recuperando anche la vasca esterna, e di demolire completamente tutti i fabbricati e i manufatti incongrui con la possibilità di trasferire le corrispondenti superfici edificate legittime riqualificando tutti gli spazi aperti; contestualmente si prevede la cessione alla proprietà pubblica del Bagno delle Caldane e dell'area prossima alla Pieve a Elsa.

Nel caso di Le Nove (AT04.07) invece è possibile un contenuto intervento di demolizione e ricostruzione delle strutture incongrue poste accanto all'"opificio andante ad acqua" che è stato cartiera, mulino e gualchiera, valorizzando un importante complesso di matrice storica (anche per la valenza documentale dei macchinari ancora presenti) che fra l'altro si trova lungo il tracciato della Via Francigena - variante di Quartaia -.

E proprio la vicinanza al percorso della Via Francigena, oltre che all'ambito fluviale, motiva l'individuazione di un'area soggetta a vincolo espropriativo lungo la vicina via Pisacane (AE04.01) da destinare all'allestimento di spazi di sosta carrabile lungo il margine stradale, anche a servizio del quartiere.

Nella parte est di Gracciano è poi inserita un'area a destinazione residenziale (AT04.05) particolarmente strategica in quanto finalizzata non soltanto a ridefinire compiutamente il margine urbano (in un contesto particolarmente sfrangiato) ma anche a realizzare un nuovo collegamento viario tra via Buonriposo e via Saffi attraversando il torrente Scarna: tale collegamento è essenziale per garantire un secondo accesso carrabile al plesso scolastico di Gracciano, essenziale anche ai fini della Protezione Civile. L'area di intervento AT04.05 forma un comparto discontinuo con l'area AT02.07, risultando area di "atterraggio" delle superfici edificate in trasferimento dalla zona del Ponte di Spugna.

Lo stesso meccanismo lega l'area AT04.04 a Molinuzzo all'area AT04.08 di Spedaletto, destinata ad accogliere la capacità edificatoria non realizzabile nella fascia posta in condizioni di pericolosità idraulica lungo l'Elsa (in aggiunta alle potenzialità edificatorie assegnate all'area di "atterraggio").

Sempre a destinazione residenziale è previsto un intervento di completamento in via Fratelli Bandiera (AT04.06).

Infine il progetto definisce la possibilità di realizzare un modesto ampliamento della struttura ricettiva esistente in località Pietreto (AT04.10), nel territorio rurale, con contestuale parziale riorganizzazione delle sistemazioni esterne.

Per l'UTOE 5 nel Piano Operativo si conferma l'intervento già previsto dal Regolamento Urbanistico ma non attuato riguardante la struttura ricettiva esistente alla Badia (AT05.01), bene culturale tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004; l'intervento è stato sottoposto alla procedura concertativa preventiva prevista ai sensi dell'art. 13.14 della disciplina del PTCP di Siena relativa alle trasformazioni previste all'interno delle aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, individuando una soluzione progettuale che prevede la realizzazione esclusivamente di volumi ipogei, tali da non interferire con la percezione e con la tutela del complesso storico.

Si individua inoltre un'area soggetta a vincolo espropriativo (AE05.01) destinata all'allestimento di uno spazio per la sosta carrabile a supporto del capoluogo e del parco fluviale dell'Elsa, valorizzando uno dei punti panoramici più rinomati, dal quale si può apprezzare una vista straordinaria della città antica di Colle.

Per quanto riguarda l'UTOE 6 il progetto propone la riqualificazione di un'area in gravi condizioni di degrado posta proprio al centro della zona mista di Selvamaggio (AT06.01), attraverso un intervento di demolizione delle strutture incongrue e costruzione di nuovi volumi destinati ad attività direzionali e di servizio e, in parte, attività commerciali al dettaglio, oltre all'ampliamento della struttura di ritiro, recupero, trattamento, valorizzazione e smaltimento rifiuti a San Marziale (AT06.02), collegato ad una migliore organizzazione degli spazi e della viabilità interna, ottimizzando l'utilizzo di aree di pertinenza e aree intercluse disponibili all'interno dell'ambito urbanizzato.

Il progetto per l'UTOE 7 si configura essenzialmente come complementare alle operazioni di "svuotamento" delle aree incongrue lungo l'Elsa nelle UTOE 2 e 4, individuando nella zona di Belvedere la quasi totalità delle aree di "atterraggio" delle superfici edificate in trasferimento (aggiuntive rispetto alle potenzialità edificatorie assegnate all'area di "atterraggio"), con l'obiettivo di rafforzare e definire compiutamente la nuova zona industriale, concludendo così la delocalizzazione delle attività produttive dall'ambito urbano centrale del capoluogo, ormai incompatibili o obsolete. Gli interventi, localizzati tutti a Belvedere, comprendono l'integrazione delle dotazioni pubbliche e il miglioramento della

viabilità, con il completamento della viabilità interna (AT07.04) e la riorganizzazione di una delle intersezioni sulla strada provinciale (AT07.03); una delle aree di trasformazione non prevede nuova edificazione ma soltanto l'ampliamento degli spazi aperti di pertinenza dell'attività produttiva insediata (AT07.02).

Per l'UTOE 8 l'intervento con primaria valenza strategica è quello di riorganizzazione del nodo viario alle Grazie (AE08.01), in coerenza a quanto individuato nel Piano Generale del Traffico Urbano: l'area è soggetta a vincolo espropriativo al fine di modificare l'assetto viario allontanando il flusso di traffico principale dal complesso della chiesa e dalle altre attrezzature collettive e collegando direttamente via Volterrana con via G. M. Tolosani; ciò permette di migliorare la sicurezza della circolazione per tutte le componenti di traffico e di potenziare gli spazi pedonali, valorizzando uno dei luoghi centrali e di riferimento per un'ampia parte di città.

In questa UTOE sono in corso di attuazione o comunque efficaci consistenti previsioni di nuova edificazione residenziale (Borgatello, Campiglia, Le Grazie), pertanto le trasformazioni aggiunte dal PO consistono in alcuni modesti interventi di completamento/riqualificazione nella frazione di Campiglia (AT08.02 e AT08.03), compresa la conferma dell'edificazione residenziale in un lotto residuo (AT08.01).

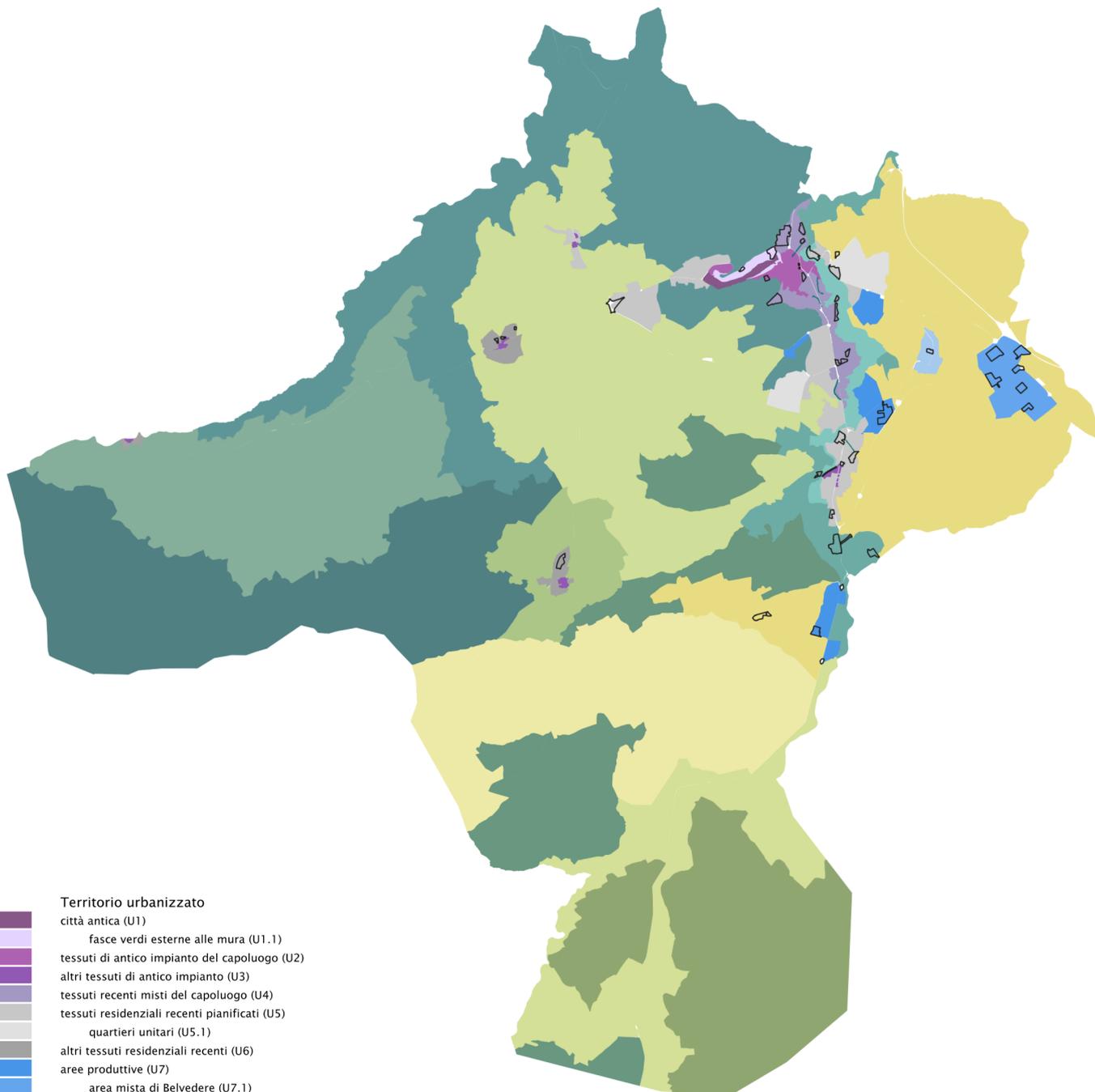
Nell'UTOE 9 il piano inserisce un'unica area di trasformazione (AT09.01), nella frazione di Quartaia, che corrisponde all'area di "atterraggio" della capacità edificatoria derivante dal credito edilizio attribuito all'area AT01.01, in aggiunta alle potenzialità edificatorie assegnate all'area di "atterraggio" stessa. L'intervento a destinazione residenziale ricalibra le precedente previsione con quantità ridotte e dunque tipologie meglio commisurate al contesto, con l'obiettivo di completare il disegno urbano di Quartaia e integrare significativamente le dotazioni pubbliche a servizio della frazione.

Per l'UTOE 10, come per l'UTOE 7, il Piano Operativo prevede l'applicazione del meccanismo di trasferimento delle superfici edificate incongrue individuando un'area di "atterraggio" all'interno della zona produttiva di Pian dell'Olmino (AT.10.02); l'intervento si configura anche come completamento dell'insediamento specialistico, ridefinendone il margine sud-ovest. Contestualmente si propone il miglioramento dell'assetto viario con due interventi sulla S.P. 541 che attraversa Pian dell'Olmino, ai due estremi dell'insediamento; sono per questo individuate due aree soggette a vincolo espropriativo (AE10.01 e AE10.02) finalizzate a migliorare la gestione dei flussi di traffico in entrata/uscita e l'attraversamento dell'insediamento urbano, oltre alla distribuzione dei flussi da/verso la S.P. 74.

All'esterno del territorio urbanizzato è previsto un intervento di ampliamento per la struttura ricettiva esistente nel nucleo di Mensanello (AT10.01); in questo caso si riprende il progetto già previsto dal Regolamento Urbanistico, finalizzato alla realizzazione di un volume seminterrato ricavato all'interno del muro in pietra di contenimento del piazzale antistante la Villa (bene culturale tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs. 42/2004), oltre a ampliare gli spazi esterni di pertinenza a supporto dell'attività.

Non sono previste aree di trasformazione nell'UTOE 11, che corrisponde alla fascia nord-ovest del territorio, priva di insediamenti urbani, ad eccezione della parte di Castel San Gimignano che ricade in Comune di Colle di Val d'Elsa, ma caratterizzata piuttosto dalla presenza di nuclei rurali quali Bibbiano, Montegabbro e Bulciano e da numerosi altri piccoli aggregati e complessi diffusi in ambito rurale.

Una rappresentazione aggregata del nuovo piano è fornita dalla tavola di Sintesi del progetto, in scala 1:20.000, che mostra l'articolazione in ambiti - territorio urbanizzato, mobilità e territorio rurale -, e le principali aree di trasformazione previste; nella pagina successiva se ne riporta un'immagine ulteriormente sintetica, senza base cartografica.



- Territorio urbanizzato**
- città antica (U1)
 - fasce verdi esterne alle mura (U1.1)
 - tessuti di antico impianto del capoluogo (U2)
 - altri tessuti di antico impianto (U3)
 - tessuti recenti misti del capoluogo (U4)
 - tessuti residenziali recenti pianificati (U5)
 - quartieri unitari (U5.1)
 - altri tessuti residenziali recenti (U6)
 - aree produttive (U7)
 - area mista di Belvedere (U7.1)
 - area artigianale mista di Selvamaggio (U7.2)
 - rete delle gore e dei corsi d'acqua (U8)
- Mobilità**
- Raccordo Siena-Firenze (M1)
 - altri tracciati della viabilità principale (M2)
 - tratti urbani (M2.1)
- Territorio rurale**
- fascia collinare dei grandi boschi continui (R1)
 - ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2)
 - ambiti del mosaico culturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3)
 - ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4)
 - ambito collinare coltivato e della viticoltura con mosaici di macchie e boschi (R5)
 - ambito del mosaico culturale complesso a maglia fitta (R6)
 - ambito dei campi chiusi (R7)
 - ambiti dell'associazione tra seminativo e vigneto (R8)
 - ambito collinare dei seminativi semplificati (R9)
 - ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10)
 - ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (parco fluviale) (R11)
 - tratto centrale del parco fluviale (R11.1)
- Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi**
- aree soggette a interventi di trasformazione e interventi pubblici

Nelle pagine successive il progetto viene descritto ripercorrendo la struttura delle norme – riportata a seguire – in modo da facilitarne la lettura insieme alle cartografie.

Parte I Discipline generali	Titolo I · Caratteri del Piano	
	Titolo II · Usi	
	Titolo III · Interventi	
	Titolo IV · Fattibilità geologica, idraulica e sismica	
	Titolo V · Tutele sovraordinate e di carattere generale	Capo I · Beni paesaggistici
Parte II Gestione degli insediamenti esistenti	Titolo VI · Componenti di rilevanza storico-paesaggistica	
	Titolo VII · Mobilità	
	Titolo VIII · Territorio urbanizzato	
	Titolo IX · Territorio rurale	Capo I · Articolazione del territorio rurale e disposizioni generali
		Capo II · L'insediamento nel territorio rurale
		Capo III · Aree nel territorio rurale con disciplina specifica
		Capo IV · Nuovi edifici e manufatti ai servizio dell'agricoltura
Capo V · Aree per attività estrattive		
Parte III Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio	Titolo X · Quadro previsionale	
	Titolo XI · Trasformazioni	Capo I · Disposizioni generali per le trasformazioni
		Capo II · Interventi pubblici
		Capo III · Trasformazioni nella UTOE 1 Centro storico
		Capo IV · Trasformazioni nella UTOE 2 – Colle bassa e fondovalle nord dell'Elsa
		Capo V · Trasformazioni nella UTOE 3 – Campolungo, Agrestone e fondovalle centrale dell'Elsa
		Capo VI · Trasformazioni nella UTOE 4 – Gracciano e fondovalle sud dell'Elsa
		Capo VII · Trasformazioni nella UTOE 5 – Badia e Catarelli
		Capo VIII · Trasformazioni nella UTOE 6 – San Marziale e Selvamaggio
		Capo IX · Trasformazioni nella UTOE 7 – Belvedere
		Capo X · Trasformazioni nella UTOE 8 – Le Grazie, Borgonovo, Campiglia e Borgatello
		Capo XI · Trasformazioni nella UTOE 9 – Quartaia
		Capo XII · Trasformazioni nella UTOE 10 – Pian dell'Olmino, piana della Maremmana e Montagnola

Discipline generali

La prima parte delle Norme si occupa delle definizioni e delle regole di carattere generale, valide su tutto il territorio comunale. Al Titolo I si stabiliscono i termini di validità del piano e le misure di salvaguardia nonché i rapporti con gli altri strumenti di regolamentazione delle attività edilizie; sono specificati inoltre gli elaborati costitutivi del piano.

Il Titolo II definisce ed articola le destinazioni d'uso, a partire dalle categorie funzionali principali stabilite dalla legge regionale, in modo che la localizzazione delle funzioni possa essere gestita con adeguata flessibilità ma garantendo le opportune compatibilità e sia appropriata alle caratteristiche dello specifico contesto.

Il Titolo III delinea la disciplina per gli interventi, esplicitando i criteri di classificazione del patrimonio edilizio esistente in base alla quale sono regolamentate le opere ammissibili. Come richiesto dal regolamento di attuazione della L.R. 65/2014 e in ottemperanza a quanto disposto dalla L.R. 3/2017, il Piano Operativo classifica il patrimonio edilizio esistente in base alle caratteristiche architettoniche, tipologiche ed insediative e allo stato di conservazione, per come

risultanti dalle ricognizioni, dalla schedatura e/o dalle fonti documentarie disponibili e ne gradua le discipline di intervento secondo il pregio architettonico, il valore storico documentale, la coerenza con il contesto e l'unitarietà/omogeneità dell'edificio o del complesso edificato rispetto all'insediamento al quale appartiene. Si individuano così sei tipi di discipline di intervento che definiscono le opere ammesse:

- la disciplina di intervento di tipo 1 (t1) è attribuita a edifici e complessi edilizi di valore storico architettonico tutelati ai sensi del D.lgs. 42/2004 (Parte II, Titolo I), per i quali sono consentiti interventi di conservazione da sottoporre preventivamente alla competente Soprintendenza;
- la disciplina di intervento di tipo 2 (t2) si applica a edifici e complessi edilizi considerati di rilevante valore storico, culturale ed architettonico, quindi da assoggettare a interventi di conservazione, osservando specifiche limitazioni finalizzate a garantire la loro adeguata tutela;
- la disciplina di intervento di tipo 3 (t3) è attribuita a edifici e complessi edilizi di matrice storica o storicizzati, ovvero per quelli in cui è riconoscibile la permanenza del principio insediativo storico peculiare del paesaggio urbano e rurale, oppure a edifici recenti da considerare consolidati per tipologia, immagine e configurazione, da tutelare in particolare negli elementi tipologici e architettonici caratterizzanti;
- la disciplina di intervento di tipo 4 (t4) si applica a edifici e complessi edilizi di matrice storica, ma non caratterizzati da particolare interesse storico-documentale o con rilevanti alterazioni subite rispetto alle caratteristiche originarie, a edifici e complessi edilizi di formazione recente e posti in continuità con il principio insediativo consolidato, ma caratterizzati da tipologie, materiali e finiture disomogenei rispetto all'edificato di matrice storica, oppure a edifici e complessi edilizi esito di interventi unitari recenti, nonché a edifici e complessi edilizi di tipo prevalentemente produttivo/terziario che per caratteristiche costitutive e insediative e per collocazione urbana sono da mantenere nell'assetto attuale; sono per questi ammessi interventi di adeguamento, fino alla demolizione con fedele ricostruzione, e determinate fattispecie di interventi pertinenziali;
- la disciplina di intervento di tipo 5 (t5) è attribuita a edifici e complessi edilizi di formazione recente che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale ed edifici e complessi edilizi disomogenei rispetto al tessuto urbano nel quale sono inseriti oppure a edifici e complessi edilizi, generalmente di formazione recente, che non presentano elementi o caratteri di interesse documentale appartenenti al territorio rurale; per questi sono ammessi interventi di adeguamento, anche con ampliamento, e in parte di trasformazione, osservando specifiche limitazioni in relazione a differenti destinazioni e contesti;
- la disciplina di intervento di tipo 6 (t6), infine, si applica a edifici e complessi edilizi di formazione recente appartenenti a tessuti urbani specializzati a carattere prevalentemente produttivo/terziario e singole strutture urbane con analoghe caratteristiche, per i quali possono essere consentiti interventi di trasformazione comprendenti anche la sostituzione edilizia e le addizioni volumetriche.

Il Titolo IV definisce le condizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica, attribuita dal Piano Operativo con riferimento alla classificazione di pericolosità del Piano Strutturale.

Il Titolo V tratta le tutele sovraordinate e di carattere generale e in particolare ciò che attiene alle Zone Speciali di Conservazione/Zone di Protezione Speciale, cioè la Montagnola Senese, per le rilevanti valenze naturalistiche.

Nello stesso Titolo, al Capo I, sono riportate le discipline riferite ai beni paesaggistici, individuati con decreto (art. 136 del Codice dei beni culturali e del paesaggio) – la *Zona dell'abitato e terreno adiacente nel comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052252 – D.M. 04/02/1966; G.U. 55 del 1966) e il *Versante ovest della Montagnola senese ricadente in comune di Colle Val d'Elsa* (ID 9052003 – D.M. 10/12/1975; G.U. 10 del 1976) – oppure derivanti da tutele *ex lege* (art. 142 del Codice dei beni culturali e del paesaggio), con le disposizioni, recepite sulla scorta di obiettivi, direttive e prescrizioni del PIT-PPR (disciplina e schede), che nello specifico sono pertinenti agli immobili ed alle aree di interesse pubblico oppure alle fasce lungo i corsi d'acqua, ai boschi e alle zone di interesse archeologico (qui rappresentate dalla *Zona comprendente la necropoli etrusca di Dometaia*).

Gestione degli insediamenti esistenti

La seconda parte si occupa delle differenti parti del territorio, a partire dall'individuazione operata dal Piano Strutturale del territorio urbanizzato e di quello rurale, oltre alla mobilità, e per ciascuna di queste parti definisce le regole per la gestione degli insediamenti esistenti cioè per la gestione degli interventi "ordinari" e ricorrenti. Il Piano Operativo riprende le classificazioni del Piano Strutturale e definisce le caratteristiche che distinguono i vari contesti ed ambiti e le conseguenti discipline di gestione.

A premessa il Titolo VI introduce ulteriori componenti di rilevanza storico-paesaggistica che interessano estesamente il territorio comunale e che comprendono le aree di tutela paesistica recepite dal PTC di Siena – aree di pertinenza degli aggregati e dei Beni Storico-Architettonici –, l'ambito di pertinenza della città antica di Colle individuato dal PS, la viabilità minore di matrice storica e le strade bianche, i tracciati (o punti) di particolare interesse panoramico.

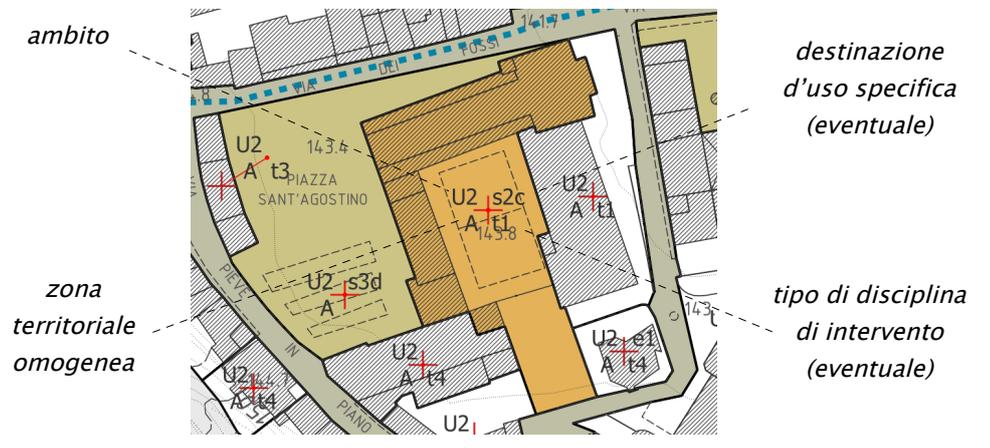
Le aree urbane sono articolate in tessuti a partire dal riconoscimento delle parti di antico impianto e dei morfotipi dell'urbanizzazione contemporanea dello stesso PS e sulla base delle caratteristiche morfologiche, funzionali ed ambientali dei singoli contesti. All'interno degli insediamenti vengono così identificati ambiti contraddistinti sia per modalità e principi insediativi sia per ruolo e funzioni prevalenti: in questo modo è possibile definire discipline appropriate ai diversi contesti, distinguendo ad esempio la città antica dagli altri tessuti di antica formazione, oppure gli interventi pianificati e unitari dagli altri tessuti recenti prevalentemente residenziali. Sono dunque distinti:

- città antica (U1) con il sotto-ambito fasce verdi esterne alle mura (U1.1)
- tessuti di antico impianto del capoluogo (U2)
- altri tessuti di antico impianto (U3)
- tessuti recenti misti del capoluogo (U4)
- tessuti residenziali recenti pianificati (U5) con il sotto-ambito dei quartieri unitari (U5.1)
- altri tessuti residenziali recenti (U6)
- aree produttive (U7) con i sotto-ambiti area mista di Belvedere (U7.1) e area artigianale mista di Selvamaggio (U7.2)
- rete delle gore e dei corsi d'acqua (U8).

Per ciascun ambito urbano al Titolo VIII il Piano Operativo definisce quindi gli usi caratterizzanti, ammessi ed esclusi ed ulteriori regole specificamente riferite alle caratteristiche ed al ruolo di ciascuno. Pur perseguendo la pluralità di funzioni in tutti gli insediamenti, è evidente che alcune attività, se non già presenti, andranno scoraggiate in quanto non compatibili con gli usi prevalenti o con le caratteristiche fisiche e insediative del contesto, considerando che comunque il mutamento d'uso dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e delle necessità di tutela del patrimonio edilizio di pregio architettonico e/o di valore storico-testimoniale.

Inoltre è definita una disciplina specifica per gli elementi della rete ecologica nelle aree urbane, corrispondenti ai tratti dei corsi d'acqua interclusi all'interno del territorio urbanizzato, che necessitano di essere tutelati per non interrompere la continuità ecosistemica e anzi rafforzare il loro ruolo di importanti fattori di riequilibrio ambientale.

Le aree appartenenti al Territorio Urbanizzato – corrispondenti al capoluogo (comprensivo dei quartieri di Borgonuovo e Le Grazie, Badia, Agrestone e Gracciano), alle frazioni di Borgatello, Campiglia, Castel San Gimignano e Quartaia e le zone specialistiche di San Marziale, Selvamaggio, Belvedere e Pian dell'Olmino – è disciplinato alla scala 1:2.000 o, nel caso della città antica di Colle, alla scala 1:1.000. Nelle tavole di progetto del Piano Operativo per ogni area perimetrata da una linea continua di colore nero è riportato un gruppo di sigle, disposte attorno ad un simbolo a croce di colore rosso, corrispondenti a: ambito (in alto a sinistra), uso (in alto a destra), zona territoriale omogenea (in basso a sinistra), tipo di disciplina di intervento (in basso a destra); l'assenza di una di queste sigle comporta il rinvio alle norme generali.



A seguire sono riportati un estratto in scala 1:2.000 e la legenda della tavola di progetto.



<table border="1"> <tr><td>a</td></tr> <tr><td>b1</td></tr> <tr><td>b2</td></tr> <tr><td>b3</td></tr> <tr><td>c1/c2</td></tr> <tr><td>c3/c4</td></tr> <tr><td>c5</td></tr> <tr><td>d1</td></tr> <tr><td>d2</td></tr> <tr><td>d3</td></tr> <tr><td>d4</td></tr> <tr><td>e1</td></tr> <tr><td>e2</td></tr> <tr><td>e3</td></tr> <tr><td>e4</td></tr> <tr><td>e5/e6</td></tr> <tr><td>f</td></tr> <tr><td>g1</td></tr> <tr><td>g2</td></tr> <tr><td>s1</td></tr> <tr><td>s2</td></tr> <tr><td>s2a</td></tr> <tr><td>s2b</td></tr> <tr><td>s2c</td></tr> <tr><td>s2d</td></tr> <tr><td>s2e</td></tr> <tr><td>s2f</td></tr> <tr><td>s3</td></tr> <tr><td>s3a</td></tr> <tr><td>s3b</td></tr> <tr><td>s3c</td></tr> <tr><td>s3d</td></tr> <tr><td>s4</td></tr> <tr><td>s4a/s4b</td></tr> <tr><td>s4c</td></tr> <tr><td>s5</td></tr> <tr><td>s6</td></tr> <tr><td>s7</td></tr> <tr><td>s8</td></tr> <tr><td>s9</td></tr> <tr><td>s10</td></tr> </table> <p>Destinazioni d'uso residenziale (a) industriale e artigianale (b) produzione industriale e laboratori artigianali attività estrattive attività artigianali di servizio alla residenza commerciale al dettaglio (c) esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande medie strutture di vendita/grandi strutture di vendita impianti per la distribuzione dei carburanti turistico-ricettiva (d) ospitalità alberghiera ospitalità extralberghiera campeggi aree sosta attrezzate per autocaravan direzionale e di servizio (e) attività a carattere direzionale e uffici in genere servizi di assistenza servizi ricreativi e per la cura servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura commerciale all'ingresso e depositi (f) agricola e funzioni connesse (g) casse di espansione aree di emergenza del Piano di Protezione Civile esterne al territorio urbanizzato e ai nuclei rurali spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s) servizi per l'istruzione di base attrezzature di interesse comune servizi amministrativi servizi culturali servizi religiosi e per il culto impianti sportivi al coperto servizi sociali e ricreativi servizi per l'assistenza sanitaria spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport impianti sportivi all'aperto giardini pubblici o di uso pubblico orti urbani piazze e spazi pedonali pubblici aree per parcheggi pubblici parcheggi pubblici a raso/in struttura autostazione servizi per l'istruzione superiore servizi universitari e di alta formazione parchi pubblici o di uso pubblico servizi tecnici e tecnologici servizi cimiteriali opere di regimazione idraulica e argini correlati alle casse di espansione</p> <p>Discipline di intervento disciplina di tipo n° (t1, t2, t3, t4, t5, t6)</p> <p>Zone territoriali omogenee</p> <table border="1"> <tr><td>A</td></tr> <tr><td>B</td></tr> <tr><td>C</td></tr> <tr><td>D</td></tr> <tr><td>E</td></tr> <tr><td>F</td></tr> </table>	a	b1	b2	b3	c1/c2	c3/c4	c5	d1	d2	d3	d4	e1	e2	e3	e4	e5/e6	f	g1	g2	s1	s2	s2a	s2b	s2c	s2d	s2e	s2f	s3	s3a	s3b	s3c	s3d	s4	s4a/s4b	s4c	s5	s6	s7	s8	s9	s10	A	B	C	D	E	F	<table border="1"> <tr><td>U1</td></tr> <tr><td>U1.1</td></tr> <tr><td>U2</td></tr> <tr><td>U3</td></tr> <tr><td>U4</td></tr> <tr><td>U5</td></tr> <tr><td>U5.1</td></tr> <tr><td>U6</td></tr> <tr><td>U7</td></tr> <tr><td>U7.1</td></tr> <tr><td>U7.2</td></tr> <tr><td>U8</td></tr> </table> <p>Territorio urbanizzato città antica fasce verdi esterne alle mura tessuti di antico impianto del capoluogo altri tessuti di antico impianto tessuti recenti misti del capoluogo tessuti residenziali recenti pianificati quartieri unitari altri tessuti residenziali recenti aree produttive area mista di Belvedere area artigianale mista di Selvamaggio rete delle gore e dei corsi d'acqua</p> <p>viabilità di servizio agli insediamenti percorsi e strade pedonali strade e spazi pavimentati negli ambiti di antica formazione verde complementare spazi scoperti integrativi delle pertinenze negli insediamenti specialistici</p> <table border="1"> <tr><td>M1</td></tr> <tr><td>M2</td></tr> <tr><td>M2.1</td></tr> </table> <p>Mobilità viabilità principale (Raccordo Siena-Firenze) altri tracciati della viabilità principale tratti urbani percorsi ciclabili e ciclopedonali percorsi escursionistici</p> <table border="1"> <tr><td>R1</td></tr> <tr><td>R2</td></tr> <tr><td>R3</td></tr> <tr><td>R4</td></tr> <tr><td>R5</td></tr> <tr><td>R6</td></tr> <tr><td>R7</td></tr> <tr><td>R8</td></tr> <tr><td>R9</td></tr> <tr><td>R10</td></tr> <tr><td>R11</td></tr> <tr><td>R11.1</td></tr> </table> <p>Territorio rurale fascia collinare dei grandi boschi continui ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni ambiti del mosaico culturale boscato e degli ecosistemi ripariali ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni ambito collinare coltivato e della viticoltura con mosaici di macchie e boschi ambito del mosaico culturale complesso a maglia fitta ambito dei campi chiusi ambiti dell'associazione tra seminativo e vigneto ambito collinare dei seminativi semplificati ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (parco fluviale) tratto centrale del parco fluviale</p> <p>ambito di pertinenza della città antica aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici aree di pertinenza degli aggregati fascia di tutela della Via Francigena principali visuali panoramiche viabilità minore e altre strade di matrice storica</p> <table border="1"> <tr><td>AEⁿ/OPⁿ</td></tr> <tr><td>ATⁿ</td></tr> </table> <p>Aree con discipline specifiche aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP) interventi di trasformazione (AT) verde piazze e spazi pedonali percorsi pedonali servizi parcheggi viabilità piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV) altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SR)</p>	U1	U1.1	U2	U3	U4	U5	U5.1	U6	U7	U7.1	U7.2	U8	M1	M2	M2.1	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	R11.1	AE ⁿ /OP ⁿ	AT ⁿ
a																																																																													
b1																																																																													
b2																																																																													
b3																																																																													
c1/c2																																																																													
c3/c4																																																																													
c5																																																																													
d1																																																																													
d2																																																																													
d3																																																																													
d4																																																																													
e1																																																																													
e2																																																																													
e3																																																																													
e4																																																																													
e5/e6																																																																													
f																																																																													
g1																																																																													
g2																																																																													
s1																																																																													
s2																																																																													
s2a																																																																													
s2b																																																																													
s2c																																																																													
s2d																																																																													
s2e																																																																													
s2f																																																																													
s3																																																																													
s3a																																																																													
s3b																																																																													
s3c																																																																													
s3d																																																																													
s4																																																																													
s4a/s4b																																																																													
s4c																																																																													
s5																																																																													
s6																																																																													
s7																																																																													
s8																																																																													
s9																																																																													
s10																																																																													
A																																																																													
B																																																																													
C																																																																													
D																																																																													
E																																																																													
F																																																																													
U1																																																																													
U1.1																																																																													
U2																																																																													
U3																																																																													
U4																																																																													
U5																																																																													
U5.1																																																																													
U6																																																																													
U7																																																																													
U7.1																																																																													
U7.2																																																																													
U8																																																																													
M1																																																																													
M2																																																																													
M2.1																																																																													
R1																																																																													
R2																																																																													
R3																																																																													
R4																																																																													
R5																																																																													
R6																																																																													
R7																																																																													
R8																																																																													
R9																																																																													
R10																																																																													
R11																																																																													
R11.1																																																																													
AE ⁿ /OP ⁿ																																																																													
AT ⁿ																																																																													

Per la mobilità il Titolo VII si occupa dei tracciati appartenenti alla viabilità principale, dei percorsi ciclabili e ciclopedonali e della rete dei percorsi escursionistici, tra i quali rientra anche la Via Francigena che, in considerazione della peculiare e rilevante valenza anche paesistica, comporta l'adozione di specifiche misure di tutela lungo il tracciato.

Il Titolo IX tratta il territorio rurale, disciplinato alla scala 1:10.000, per il quale il PO contiene una disciplina organica sia per le nuove costruzioni (con o senza programma aziendale) – declinate secondo le molteplici tipologie individuate dalla L.R. 65/2014 e dal regolamento di attuazione anche in rapporto al soggetto promotore – sia per i cambi di destinazione d'uso e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche non a destinazione agricola. Il mutamento della destinazione agricola è un tema assai delicato, che richiede di garantire allo stesso tempo sia che il ritirarsi dell'attività agricola non determini l'abbandono del territorio e/o il suo degrado sia che il riuso non determini la trasformazione in un ambiente suburbano periferico o lo sconfinamento nel vernacolare. Per questo la normativa approfondisce non soltanto termini e condizioni per il corretto recupero ed eventuale adeguamento degli edifici ma anche per le sistemazioni esterne e per le opere pertinenziali che gli usi e le pratiche implicano.

Il territorio rurale è articolato a partire dalla individuazione dei morfotipi ecosistemici e dei morfotipi rurali operata dal Piano Strutturale, riportando anche a livello operativo il riconoscimento di ambiti caratterizzati paesaggisticamente in conformità alla lettura del PIT-PPR, in modo da modulare le possibilità e le modalità di intervento in funzione delle differenti caratteristiche e nel rispetto delle diverse fragilità, secondo la seguente definizione:

- fascia collinare dei grandi boschi continui (R1)
- ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni (R2)

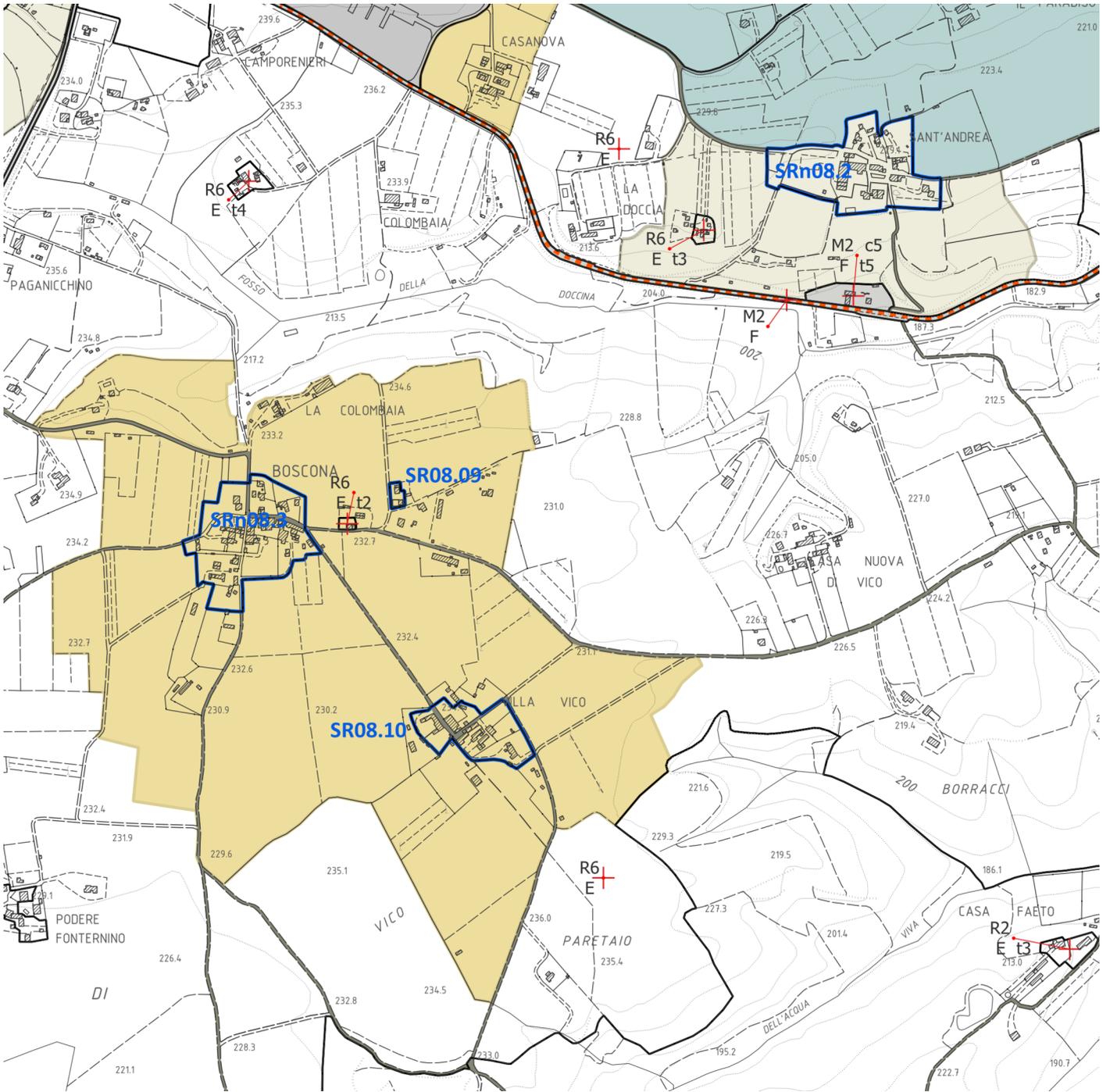
- ambiti del mosaico colturale boscato e degli ecosistemi ripariali (R3)
- ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni (R4)
- ambito collinare coltivato e della viticoltura con mosaici di macchie e boschi (R5)
- ambito del mosaico colturale complesso a maglia fitta (R6)
- ambito dei campi chiusi (R7)
- ambiti dell'associazione tra seminativo e vigneto (R8)
- ambito collinare dei seminativi semplificati (R9)
- ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati (R10)
- ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (parco fluviale) (R11) con il sotto-ambito R11.1, riferito al tratto centrale, con più dirette relazioni con l'insediamento urbano.

Le discipline sono orientate principalmente a sostenere e promuovere le attività che garantiscono il presidio del territorio aperto tutelandone i valori ambientali e paesaggistici, quindi in primo luogo le aziende agricole ma anche gli altri soggetti che vi operano, valutando in particolare, in rapporto ai vari contesti, la compatibilità di realizzazione e installazione di nuovi edifici e manufatti di supporto, da correlare alla coltivazione, all'allevamento o altra attività svolta (ad esempio nel caso delle attività venatorie o dell'escursionismo).

Per le aree appartenenti al territorio rurale la disciplina tiene conto naturalmente anche degli ulteriori elementi di tutela e valorizzazione legati alle componenti di rilevanza storico-paesaggistica sopra richiamate.

Per alcune aree nel territorio rurale, tra le quali rientrano i nuclei rurali (Bibbiano, Boscona, Bulciano, Collalto, Lano, Mensanello, Montecchio, Montegabbro, Onci, Sant'Andrea e Scarna), il Piano Operativo definisce una disciplina specifica, necessaria per rispondere alle peculiari caratteristiche e/o situazioni riscontrate, non gestibili soltanto attraverso le discipline riferite ad ambiti, interventi ed usi, anche per tenere conto di singoli elementi da sottoporre a tutela; tali discipline specifiche sono da intendersi comunque valide a tempo indeterminato, in quanto non attengono a trasformazioni rientranti nel quadro strategico previsionale quinquennale. Si tratta in prevalenza di insediamenti di matrice storica, segnalati sulle tavole di progetto del PO con perimetro e sigla SR.

La rappresentazione nelle tavole di progetto del Piano Operativo per il territorio rurale - come esemplificato dall'estratto cartografico riportato a seguire - è analoga a quella delle aree urbane.



a	Destinazioni d'uso residenziale (a)
b1	industriale e artigianale (b)
b2	produzione industriale e laboratori artigiani
b3	attività estrattive
c1/c2	attività artigianali di servizio alla residenza commerciale al dettaglio (c)
c3/c4	esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande
c5	medie strutture di vendita/grandi strutture di vendita
d1	impianti per la distribuzione dei carburanti
d2	turistico-ricettiva (d)
d3	ospitalità alberghiera
d4	ospitalità extralberghiera
e1	campeggi
e2	aree sosta attrezzate per autocaravan
e3	direzionale e di servizio (e)
e4	attività a carattere direzionale e uffici in genere
e5/e6	servizi di assistenza
f	servizi ricreativi e per la cura
g1	servizi di ospitalità temporanea diversa dalle attività ricettive
g2	autorimesse e parcheggi privati a raso/in struttura commerciale all'ingrosso e depositi (f)
s1	agricola e funzioni connesse (g)
s2	casse di espansione
s2a	aree di emergenza del Piano di Protezione Civile esterne al territorio urbanizzato e ai nuclei rurali
s2b	spazi, attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico (s)
s2c	servizi per l'istruzione di base
s2d	attrezzature di interesse comune
s2e	servizi amministrativi
s2f	servizi culturali
s3	servizi religiosi e per il culto
s3a	impianti sportivi al coperto
s3b	servizi sociali e ricreativi
s3c	servizi per l'assistenza sanitaria
s3d	spazi pubblici attrezzati a parco e per lo sport
s4	impianti sportivi all'aperto
s4a/s4b	giardini pubblici o di uso pubblico
s4c	orti urbani
s4d	piazze e spazi pedonali pubblici
s5	aree per parcheggi pubblici
s5a/s5b	parcheggi pubblici a raso/in struttura
s5c	autostazione
s6	servizi per l'istruzione superiore
s7	servizi universitari e di alta formazione
s8	parchi pubblici o di uso pubblico
s9	servizi tecnici e tecnologici
s10	servizi cimiteriali
tn*	opere di regimazione idraulica e argini correlati alle casse di espansione

U1	Territorio urbanizzato città antica
U1.1	fasce verdi esterne alle mura
U2	tessuti di antico impianto del capoluogo
U3	altri tessuti di antico impianto
U4	tessuti recenti misti del capoluogo
U5	tessuti residenziali recenti pianificati
U5.1	quartieri unitari
U6	altri tessuti residenziali recenti
U7	aree produttive
U7.1	area mista di Belvedere
U7.2	area artigianale mista di Selvamaggio
UB	rete delle gore e dei corsi d'acqua
	viabilità di servizio agli insediamenti
	percorsi e strade pedonali
	strade e spazi pavimentati negli ambiti di antica formazione
	verde complementare
	spazi scoperti integrativi delle pertinenze negli insediamenti specialistici
M1	Mobilità
M2	viabilità principale (Raccordo Siena-Firenze)
M2.1	altri tracciati della viabilità principale
	tratti urbani
	percorsi ciclabili e ciclopedonali
	percorsi escursionistici
R1	Territorio rurale
R2	fascia collinare dei grandi boschi continui
R3	ambiti collinari dei boschi con presenza di coltivazioni
R4	ambiti del mosaico culturale boscato e degli ecosistemi ripariali
R5	ambiti collinari dei mosaici di macchie e boschi e coltivazioni
R6	ambito collinare coltivato e della viticoltura con mosaici di macchie e boschi
R7	ambito del mosaico culturale complesso a maglia fitta
R8	ambito dei campi chiusi
R9	ambiti dell'associazione tra seminativo e vigneto
R10	ambito collinare dei seminativi semplificati
R11	ambiti di fondovalle dei seminativi semplificati
R11.1	ambito dell'ecosistema fluviale dell'Elsa (parco fluviale)
	tratto centrale del parco fluviale
	ambito di pertinenza della città antica
	aree di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici
	aree di pertinenza degli aggregati
	fascia di tutela della Via Francigena
	principali visuali panoramiche
	viabilità minore e altre strade di matrice storica
AE/OP/PA	Aree con discipline specifiche
ATn*	aree soggette a vincolo espropriativo (AE) e opere pubbliche (OP)
	interventi di trasformazione (AT)
	verde
	piazze e spazi pedonali
	percorsi pedonali
	servizi
	parcheggi
	viabilità
PVn*	piani attuativi o interventi convenzionati vigenti, altri interventi diretti in corso di realizzazione (PV)
SRn*	altre aree con disciplina specifica nel territorio rurale (SR)

Trasformazioni degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio

Il Piano Operativo ha validità a tempo indeterminato per quanto riguarda la gestione degli insediamenti esistenti, mentre le previsioni relative alla disciplina delle trasformazioni urbanistiche degli assetti insediativi, infrastrutturali ed edilizi del territorio è dimensionata per cinque anni a partire dall'efficacia del Piano Operativo stesso. Queste previsioni e gli eventuali vincoli preordinati all'esproprio perdono efficacia nel caso in cui, alla scadenza del quinquennio, non siano stati approvati i relativi Piani Attuativi/progetti o i progetti definitivi dell'opera pubblica; ove il Piano Operativo preveda la possibilità di piani attuativi o progetti unitari convenzionati di iniziativa privata, la perdita di efficacia si verifica allorché entro cinque anni non sia stata stipulata la relativa convenzione ovvero i titolari non abbiano formato un valido atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune; perdono inoltre efficacia anche altri interventi di nuova edificazione previsti all'interno del territorio urbanizzato qualora non sia stato rilasciato il titolo edilizio.

Il Titolo X riassume il dimensionamento del piano, articolato per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle del comma 5 dell'art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017, distinguendo le previsioni interne al perimetro del territorio urbanizzato (aree urbane) da quelle esterne (territorio rurale).

La Parte III delle Norme si occupa dunque degli interventi "straordinari", non ricorrenti, ma singolarmente caratterizzati e che possiedono una peculiare rilevanza rispetto agli obiettivi perseguiti dall'Amministrazione nel governo del territorio e nel miglioramento delle prestazioni di maggiore interesse pubblico e/o collettivo.

Per ciascuna area di trasformazione (individuata sulle tavole di progetto con perimetro e sigla AT) nel Titolo XI, organizzate per UTOE di appartenenza, sono definiti le destinazioni d'uso, le quantità massime edificabili con i relativi parametri (Superficie edificabile o edificata, numero di piani, Indice di Copertura), le opere e le attrezzature da realizzare e/o cedere al Comune, le prescrizioni ed i condizionamenti per l'attuazione del progetto e le eventuali specifiche misure di compensazione urbanistica.

Le trasformazioni degli assetti insediativi che fanno parte del quadro previsionale strategico – identificate sulle tavole dalla sigla AT – comprendono previsioni di maggiore complessità, che richiedono la redazione di un Piano Attuativo, oppure progetti di gestione più semplice, soggetti a intervento diretto convenzionato o a Progetto Unitario Convenzionato; nel caso del completamento di lotti residui di piani attuativi per i quali tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite gli interventi si attuano in modo diretto.

Tranne che nell'ultima fattispecie, i principi perequativi prevedono che al beneficio derivante dalla capacità edificatoria ammessa (Superfici edificabili e quantità derivanti dall'eventuale recupero di edifici esistenti), equamente distribuito tra tutte le proprietà immobiliari ricomprese nell'area oggetto di trasformazione così come i relativi oneri economici, corrisponda un adeguato vantaggio per la collettività in termini di realizzazione di opere di urbanizzazione e di interventi di interesse pubblico, quali sedi stradali, verde pubblico, parcheggi pubblici, servizi e attrezzature o altro tipo di beneficio, garantito dalla stipula di una apposita convenzione; a questi dispositivi si aggiungono, ove previste, le misure di compensazione precedentemente descritte.

Un secondo gruppo di interventi disciplinati nella Parte III individua le aree soggette a vincolo espropriativo cioè quelle necessarie per la realizzazione di nuove opere pubbliche previste dal Piano Operativo che non sono già di proprietà pubblica e che non sono collegate ad altri interventi nelle aree di trasformazione – segnalate con perimetro e sigla (AE) sulle tavole di progetto –, mentre sono indicate come opere pubbliche (OP) le aree di proprietà pubblica oggetto di intervento di trasformazione.

Le regole per l'attuazione dei progetti sono dove necessario sinteticamente rappresentate nelle tavole di progetto attraverso indicazioni grafiche che riguardano prioritariamente la definizione degli spazi pubblici e la loro disposizione reciproca ed orientano l'impianto insediativo; tali indicazioni hanno carattere di indirizzo e consentono modifiche ed aggiustamenti in fase di approfondimento progettuale, fermo restando l'obbligo di rispetto del dimensionamento, delle prescrizioni e dei condizionamenti richiesti dal Piano Operativo e del criterio generale di definire un'organizzazione interna volta a garantire il minimo consumo di suolo e la massima coerenza con le caratteristiche del contesto.

Nelle tavole di progetto sono infine individuati i Piani Attuativi e gli interventi diretti convenzionati in corso di attuazione (identificati dalla sigla PV), ai quali il Piano Operativo rinvia, come sopra ricordato.