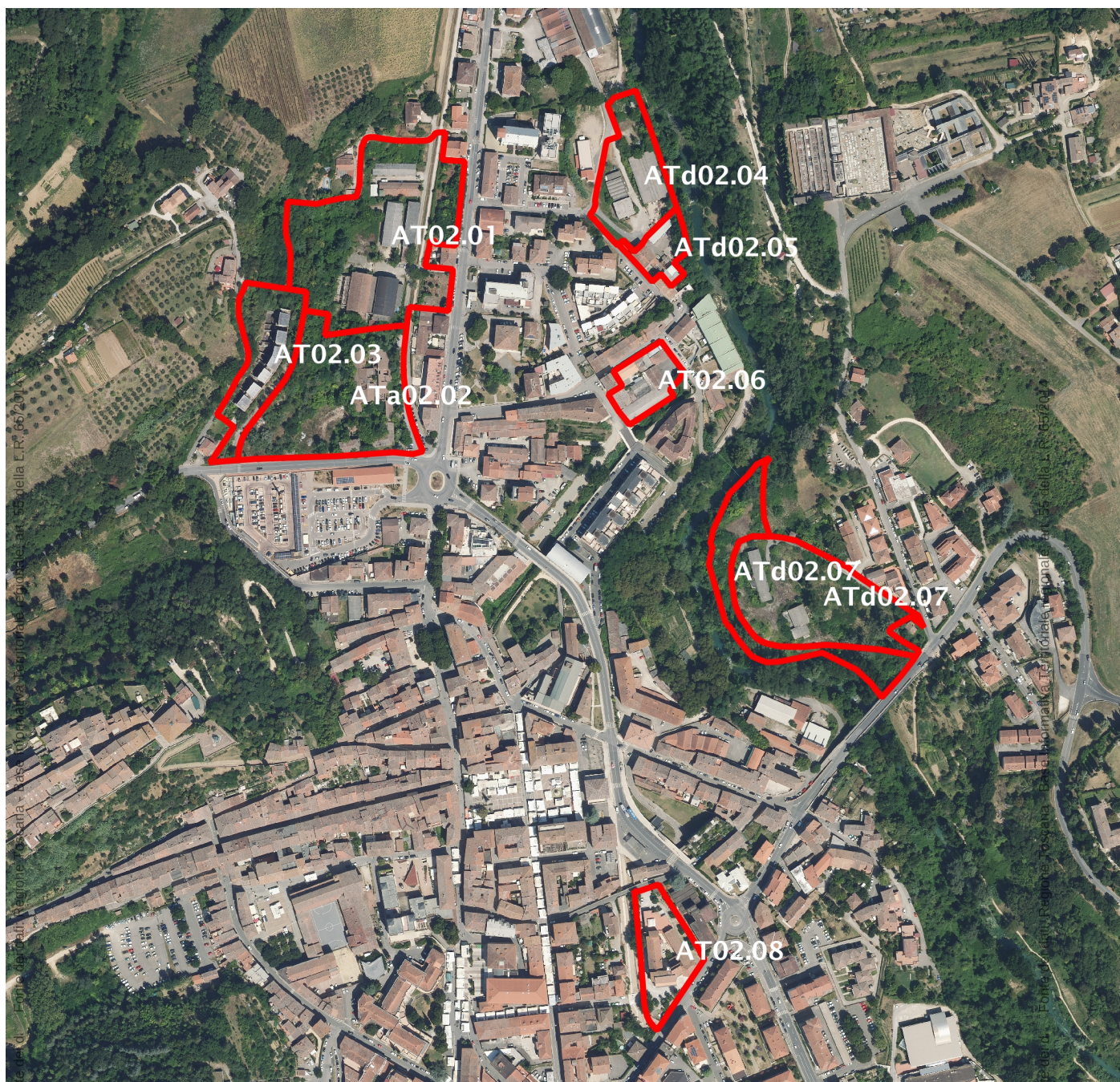


Area urbana di Colle bassa

Nell'ambito di Colle bassa e del fondovalle nord dell'Elsa il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- la riqualificazione in via A. Gramsci (AT02.01) e in via F. Livini, alla Fabbrichina (ATa02.02);
- il completamento dell'intervento residenziale di via F. Livini, al Poggino (AT02.03);
- la riqualificazione di due aree in via della Lisciata e via della Lisciata (ATd02.04 e ATd02.05) e del fronte est di via dello Spuntone, lungo l'Elsa, con trasferimento di Superficie Edificata (ATd02.10);
- il recupero e riqualificazione di un complesso edificato in via della Ferriera (AT02.06);
- la riqualificazione dell'ex marmifera al Ponte di Spugna con trasferimento di Superficie Edificata nell'UTOE 03 (ATd02.07);
- l'ampliamento di una struttura assistenziale in via Martiri della Libertà (AT02.08);
- la riqualificazione dell'ex Stiver Coop a Fontibona (ATd02.09).



individuazione degli interventi su ortofoto 2023



individuazione degli interventi su ortofoto 2023

Estratti dal Piano Operativo

Art. 125 Riqualificazione in viale A. Gramsci (AT02.01)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, recuperando gli edifici con valore di archeologia industriale e riconvertendo gli altri manufatti a destinazione terziaria e residenziale, integrando contestualmente le dotazioni pubbliche e di uso collettivo.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 16.860 mq.

Superficie edificabile (SE) massima per interventi di riconversione (E): 1.850 mq. per attività direzionali e di servizio, attività commerciali al dettaglio e residenza; la destinazione per esercizi di vicinato o somministrazione di alimenti e bevande e per medie strutture di vendita è ammessa per una quota della SE massima di 800 mq.; la residenza è ammessa per una quota della SE massima di 400 mq.

numero alloggi massimo: 6

numero piani fuori terra massimo: 2

Indice di Copertura massimo: 35%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 1.400 mq. (minimo 56 posti auto);
- realizzazione e cessione di piazza pubblica per almeno 650 mq.;
- realizzazione del tratto stradale di collegamento a viale Gramsci, con nuova intersezione sul viale, e adeguamento della viabilità parallela a viale Gramsci.

3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.

4. Vincoli e tutele:

- vincolo paesaggistico *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), in parte marginale.

5. Disposizioni specifiche:



Per l'area individuata con la lettera A nello schema precedente, con destinazione per attività direzionali e di servizio, è previsto un intervento di recupero degli elementi di valore testimoniale legati alla storia industriale, salvaguardando in particolare le facciate del sistema costituito da due volumi abbinati con copertura a volta a botte; sono pertanto ammessi lo "svuotamento" dei due edifici e la realizzazione di un nuovo volume all'interno delle facciate originali, opportunamente consolidate, anche con altezza superiore a quella esistente purché non eccedente 14 ml., con massimo 2 piani, e senza incremento di SE rispetto all'esistente.

Per l'area E i nuovi volumi derivanti dalla riconversione dovranno relazionarsi con le preesistenze di archeologia industriale valorizzandone la percezione.

Il parcheggio pubblico sarà localizzato nell'area compresa tra il percorso ciclopeditonale e viale Gramsci a nord (B); lo spazio pedonale pubblico sarà individuato tra il percorso ciclopeditonale e viale Gramsci a sud (C), dove è previsto un punto di accesso carrabile al comparto, adeguando il passaggio esistente; un secondo accesso carrabile potrà essere previsto a nord, in corrispondenza del parcheggio pubblico.

La fascia a monte (D), in pendio, dovrà essere mantenuta a verde, valorizzando la vegetazione esistente.

Art. 126 Riqualificazione in via F. Livini, Fabbrichina (ATa02.02)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area, a completamento della riconversione dell'ambito tra via Livini e viale Gramsci, con il trasferimento di superfici edificabili dall'area ATc01.01 di cui all'art. 124 delle presenti Norme, e il recupero del complesso dell'ex opificio Vulcania.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 12.065 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 900 mq. per attività direzionali e di servizio e 625 mq. per residenza da trasferimento di diritti edificatori/crediti edilizi dall'area ATc01.01; il trasferimento dei diritti edificatori/crediti edilizi nella misura del 100% è da intendersi obbligatorio;
numero alloggi massimo: 6
numero piani fuori terra massimo: 3 Indice di Copertura massimo: 40%
opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 550 mq. (minimo 22 posti auto);
 - realizzazione e cessione di spazio pedonale pubblico (piazzza) per almeno 750 mq.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *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), per la maggior parte.L'area è interessata dal sito denominato Area Industria ceramica La Fabbrichina–ex Vulcania (SI129) con iter chiuso con certificazione di avvenuta bonifica, per il quale valgono le disposizioni della L.R. 25/1998.
5. Disposizioni specifiche:
Gli accessi carrabili sono previsti dalla strada parallela a viale Gramsci e dalla viabilità interna al comparto AT02.03; è pertanto consentita la realizzazione di tale viabilità indipendentemente dall'attuazione dell'intervento AT02.03, integrando in tal senso la convenzione.
Per l'ex Vulcania sono da ritenersi compatibili le destinazioni per attività direzionali e di servizio, oltre a spazi, attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, con modalità da stabilire nella convenzione. Sono ammesse, quale integrazione alla/e destinazione/i principale/i, esercizi di vicinato e attività di somministrazione alimenti e bevande (per una quota non superiore al 25% della SE totale). Le discipline di intervento saranno definite in dettaglio nella pianificazione attuativa prevedendo, per quanto possibile in considerazione dello stato di conservazione, la salvaguardia dei volumi esistenti, di interesse storico-documentale e di valore identitario.

Art. 127 Completamento dell'intervento residenziale di via F. Livini, il Poggino (AT02.03)

1. Il progetto prevede il completamento dell'intervento a destinazione residenziale rimasto da tempo interrotto, perfezionando le opere edilizie e le sistemazioni esterne ai fini dell'utilizzo degli immobili.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 5.305 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: esistente
 - numero alloggi massimo: esistenti
 - numero piani fuori terra massimo: esistenti
 - Indice di Copertura massimo: esistente
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione della viabilità interna di servizio all'edificio.
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *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), in parte.
5. Disposizioni specifiche: –

Art. 128 Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via della Lisciata (ATd02.04)

1. Il progetto prevede la demolizione totale delle strutture edilizie presenti e il ripristino della naturale condizione del suolo, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa.

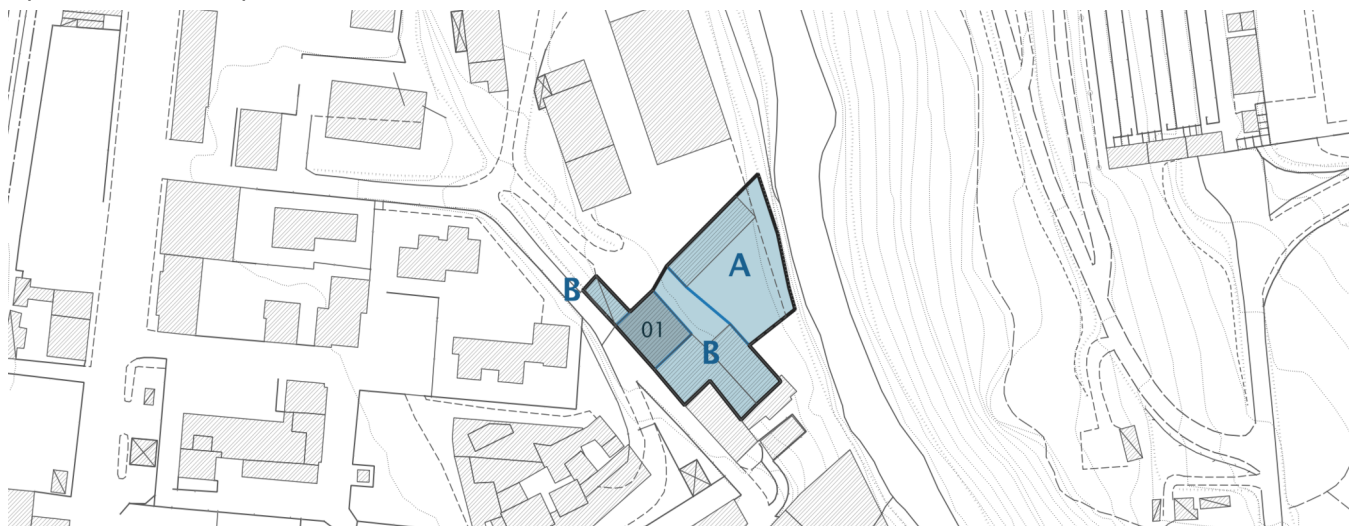
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 5.485 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di “atterraggio” con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 100% della SE esistente legittima – stimata in 1.560 mq. –;
 - cessione gratuita delle aree all’Amministrazione Comunale, da destinare a spazi e attrezzature pubbliche (parco dell’Elsa).
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo, se contestuale alla nuova edificazione in area di “atterraggio”, oppure intervento edilizio diretto per la demolizione ai fini dell’iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
5. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - fascia di rispetto cimiteriale.
6. Disposizioni specifiche:
La destinazione dell’area dovrà essere pienamente compatibile con la finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica, evitando in particolare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un’eccessiva antropizzazione.

Art. 129 Riqualificazione in via della Ferriera con trasferimento di Superficie Edificata (ATd02.05)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell’area come pertinenza dell’edificio residenziale esistente, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa, con la demolizione dei fabbricati e dei manufatti in condizione di abbandono e di degrado.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.740 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di “atterraggio” con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 100% della SE esistente legittima (nelle parti indicate con le lettere A e B nello schema seguente) – stimata in 650 mq.;
 - cessione gratuita all’Amministrazione Comunale dell’area A, previa demolizione totale delle strutture edilizie presenti e ripristino della naturale condizione del suolo, da destinare a spazi e attrezzature pubbliche (parco dell’Elsa) compatibili con la finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica, evitando in particolare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un’eccessiva antropizzazione.
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo, se contestuale alla nuova edificazione in area di “atterraggio”, oppure intervento edilizio diretto per la demolizione ai fini dell’iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
5. Vincoli e tutele:
 - fascia di rispetto cimiteriale.

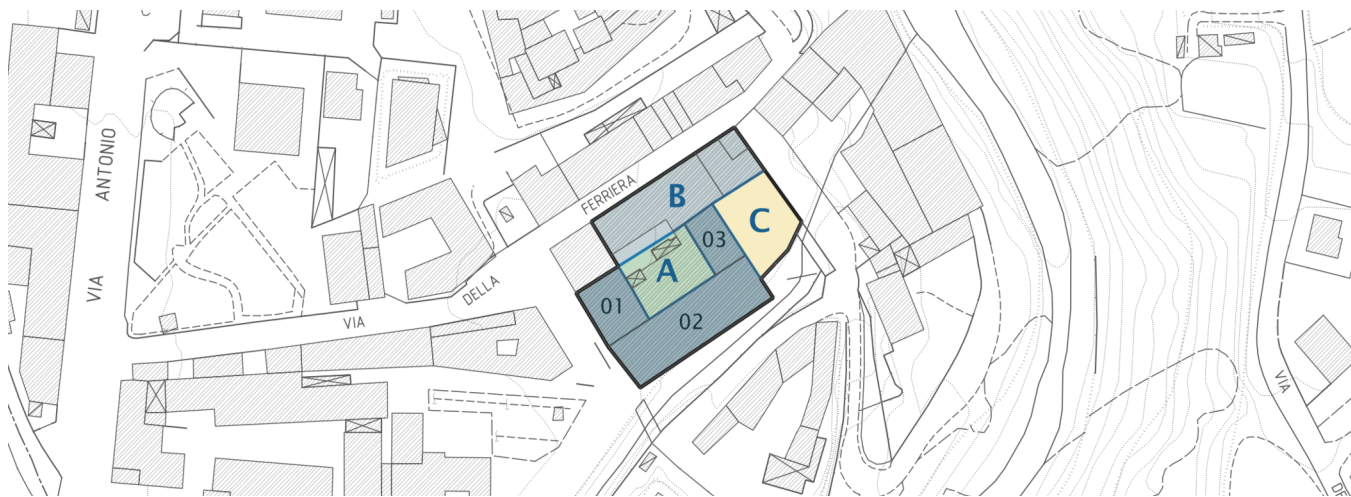
Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell’art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l’area è da ritenersi in parte esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.
6. Disposizioni specifiche:
All’edificio esistente già recuperato (01) è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Gli spazi aperti non soggetti a cessione (B) risultanti dalla demolizione dovranno essere sistemati con trattamento permeabile o semipermeabile.



Art. 130 Riqualificazione in via della Ferriera (AT02.06)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area a destinazione residenziale, con il completo recupero degli edifici principali e di interesse storico documentale – valorizzando anche l'affaccio sulla gora – e la riorganizzazione dei fabbricati in condizioni di abbandono, eliminando i manufatti fatiscenti e incongrui e ripristinando superfici permeabili in un contesto densamente coperto e/o pavimentato.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 2.370 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: esistente
numero alloggi massimo: non definito
numero piani fuori terra massimo: altezza massima esistente
Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche: –
 - realizzazione e cessione di spazio aperto pedonale pubblico (piazza) per almeno 300 mq. nell'area C.
3. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.
4. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *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);
 - fascia di rispetto cimiteriale, in parte.Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.
5. Disposizioni specifiche:
Agli edifici 01 e 02 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 3 (t3); all'edificio 03 è attribuita la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).
Per i fabbricati nell'area B sono ammessi interventi di ristrutturazione finalizzati a “diradare” l'edificazione per renderla meglio compatibile all'uso residenziale ricavando spazi aperti privati in forma di piccoli patii o corti e/o arretrando i volumi costruiti rispetto a via della Ferriera.
È prevista infine la rimozione di tutti i manufatti nell'area A, che potrà essere sistemata con trattamento permeabile o semipermeabile come pertinenza degli altri edifici.

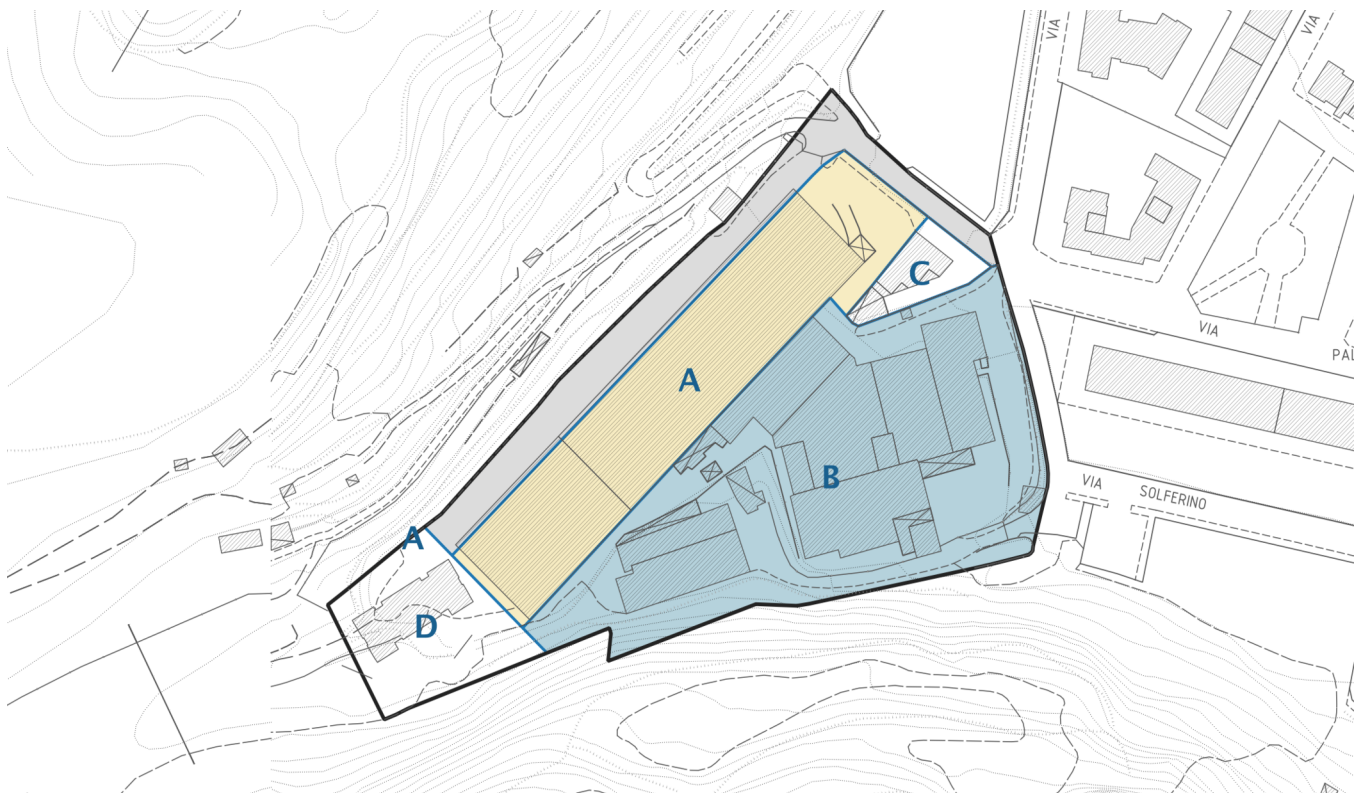


Art. 131 Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata al Ponte di Spugna, via dei Cipressi (ATd02.07)

1. Il progetto prevede la riqualificazione dell'area in collegamento con il Parco fluviale dell'Elsa, con demolizione dei fabbricati legati alle precedenti attività produttive (lavorazione del marmo).
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 15.250 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire nell'area di "atterraggio" ATa04.05, come disciplinato all'art. 140 delle presenti Norme, con destinazione residenziale pari al 100% della SE esistente legittima – stimata in 800 mq. –;
 - cessione gratuita dell'area interna al perimetro del territorio urbanizzato, previa demolizione totale delle strutture edilizie presenti, bonifica e ripristino della naturale condizione del suolo, e di un'ulteriore area lungo il corso dell'Elsa, esterna al perimetro del territorio urbanizzato, come rappresentata nella Tavola di progetto del PO, da destinare a spazi e attrezzature pubbliche (parco).
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo esteso anche all'intervento ATa04.05.
5. Vincoli e tutele:
 - vincolo paesaggistico *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);
 - vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque);
 - nella ricognizione del PIT-PPR l'area risulta marginalmente interessata dal vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. g (boschi) nella fascia più a ridosso dell'Elsa.
6. Disposizioni specifiche:
Nella fascia esterna al perimetro del territorio urbanizzato, appartenente al contesto fluviale, si dovrà evitare la realizzazione di sistemazioni e strutture di fruizione che possano comportare un'eccessiva antropizzazione, in considerazione della finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie di interesse conservazionistico e della funzionalità ecologica.

Art. 132 Ampliamento della struttura assistenziale in via Martiri della Libertà (AT02.08)

1. Il progetto prevede l'ampliamento della casa di riposo al fine di disporre di spazi aggiuntivi per l'accoglienza e per le attività di supporto.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 3.940 mq.
Superficie edificabile (SE) massima in aggiunta: 215 mq.
numero alloggi massimo: –
numero piani fuori terra massimo: non superiore al numero massimo di piani esistenti
Indice di Copertura massimo: –
opere ed attrezzature pubbliche:



I nuovi spazi pubblici da realizzare dovranno essere localizzati in continuità con le aree da cedere, in modo da facilitarne la fruizione e la gestione.

All'edificio da recuperare (indicato con la lettera C nello schema precedente) e all'edificio residenziale esistente (D) si attribuisce la disciplina di intervento di tipo 4 (t4).

Art. 134 Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via dello Spuntone (ATd02.10)

1. Il progetto prevede la demolizione totale delle strutture edilizie presenti e il ripristino della naturale condizione del suolo, liberando la fascia a ridosso del fiume Elsa.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 9.455 mq.
3. Compensazione urbanistica:
 - Superficie edificabile (SE) massima da trasferire in aree di "atterraggio" con destinazione per attività industriali e artigianali pari al 100% della SE esistente legittima – stimata in 5.100 mq. –.
4. Modalità di attuazione: Piano Attuativo, se contestuale alla nuova edificazione in area di "atterraggio", oppure intervento edilizio diretto per la demolizione ai fini dell'iscrizione nel Registro dei crediti edilizi.
La previsione è attuabile per singoli stralci, riferiti a uno o più lotti edificati.

5. Vincoli e tutele:

- aree sensibili di classe 2 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
- fascia di rispetto degli elettrodotti, in parte.

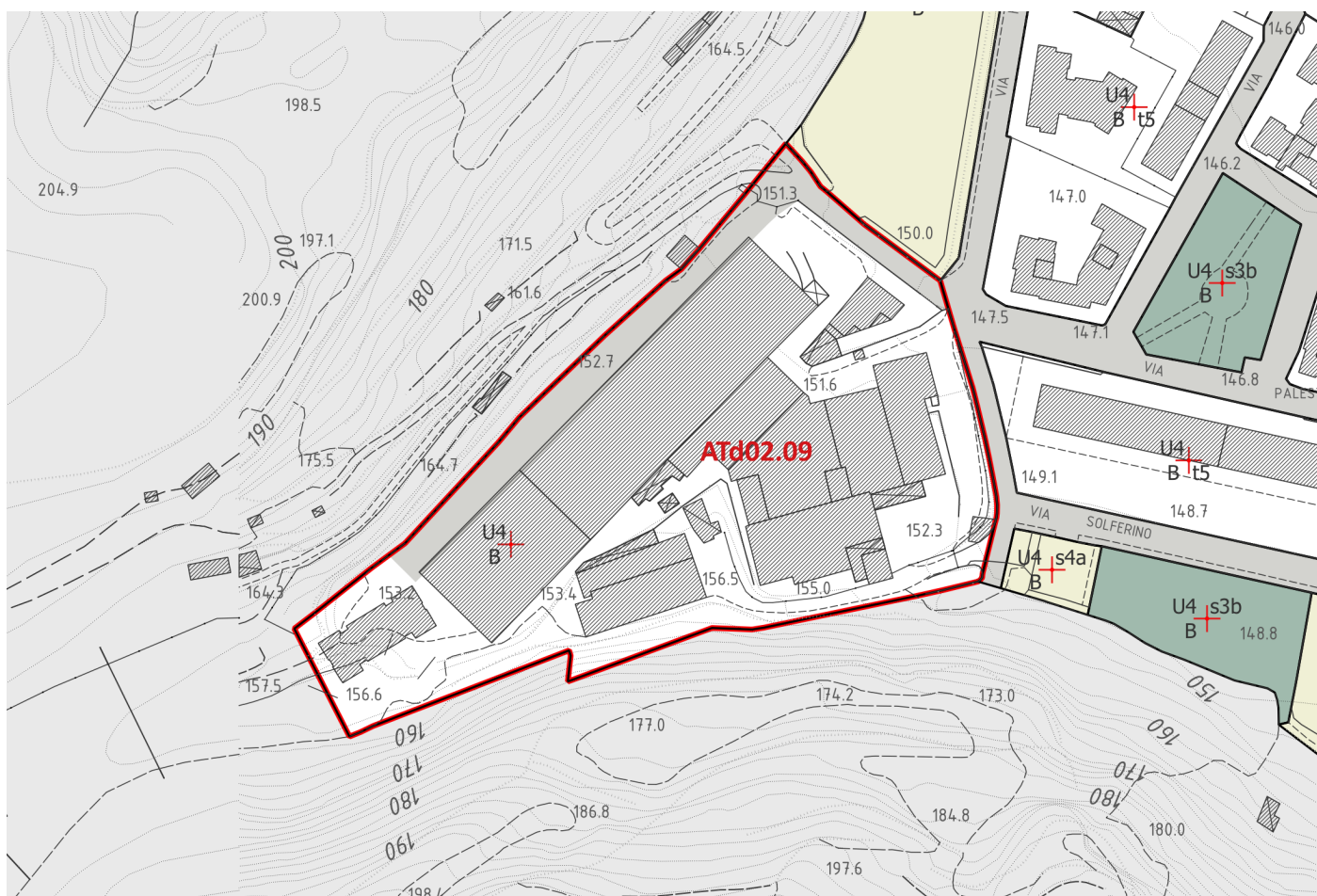
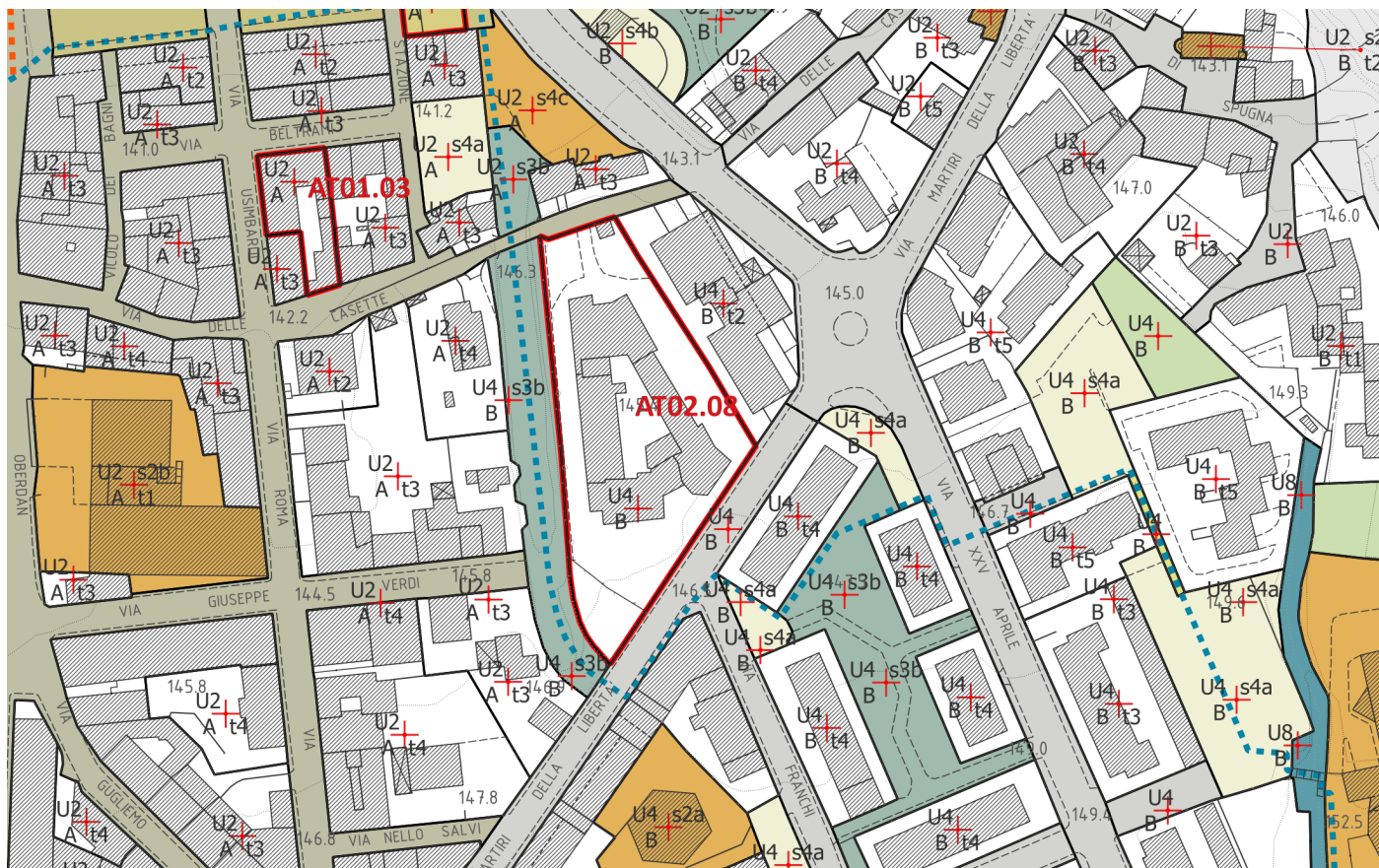
Per quanto riguarda il vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del D.lgs. n. 42/2004, comma 1 lett. c (acque) l'area è da ritenersi in buona parte esclusa ai sensi del comma 2 dello stesso art. 142 del Codice in quanto classificata come zona B nel Piano Regolatore Generale vigente alla data del 6 settembre 1985.

6. Disposizioni specifiche:

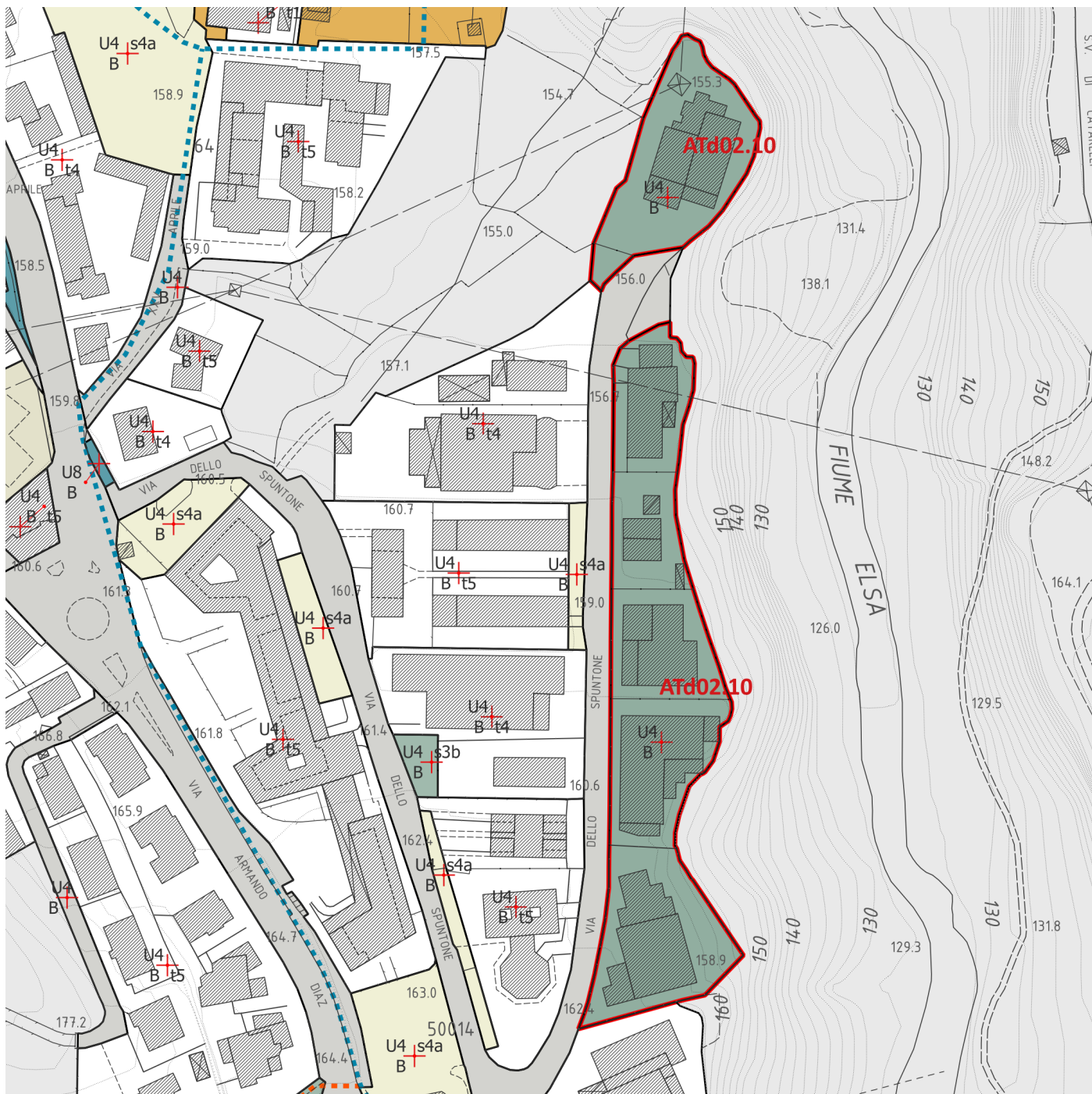
La destinazione dell'area dovrà essere pienamente compatibile con la finalità prettamente naturalistica e di conservazione degli habitat e delle specie e della funzionalità ecologica, evitando in particolare la realizzazione di sistemazioni che possano comportare un'eccessiva antropizzazione.



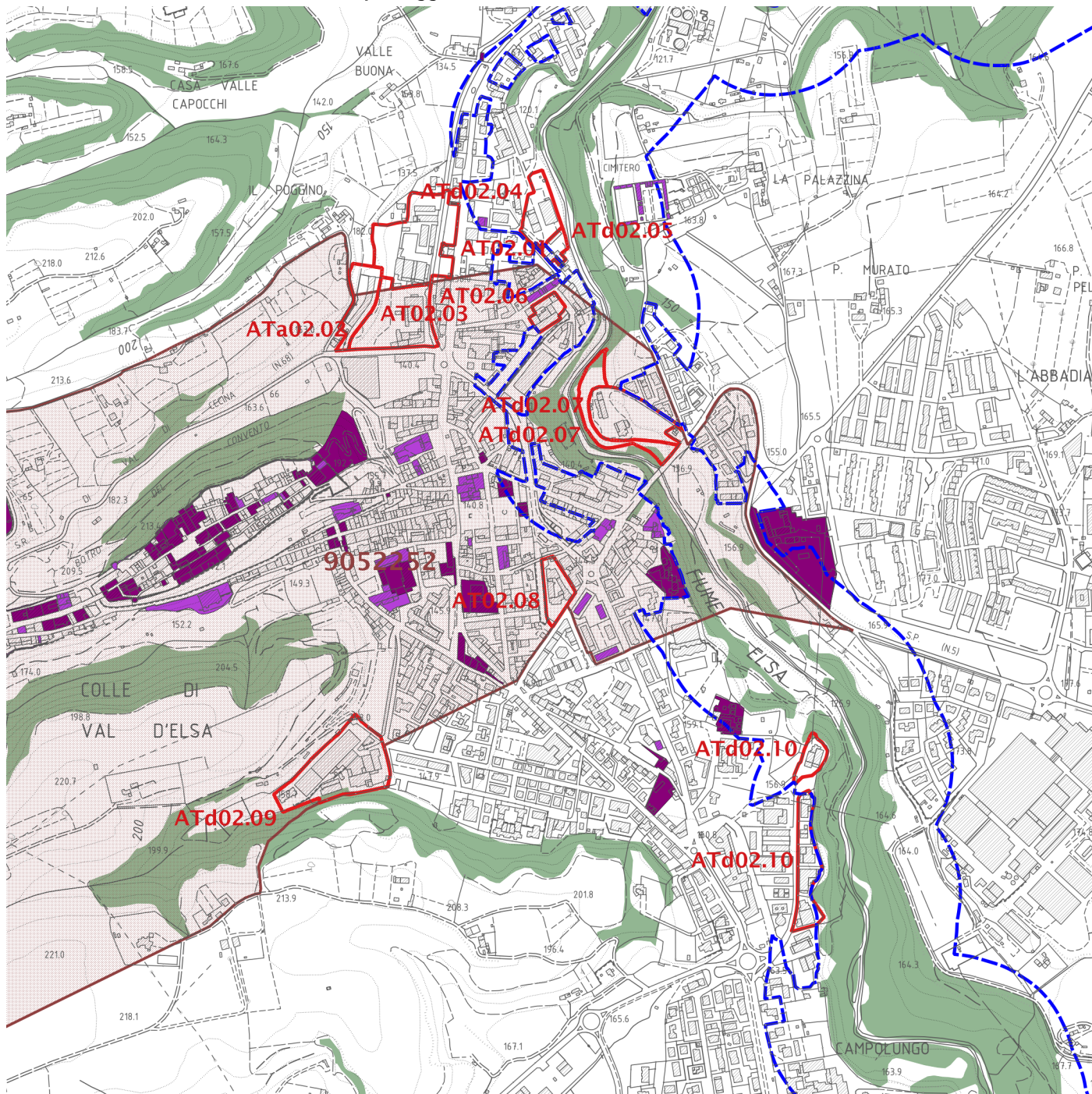
estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



Schede di approfondimento

L'intervento **AT02.01** comprende un'area storicamente dedicata alla produzione ma da tempo in parte dismessa, compresa negli strumenti urbanistici precedenti in una ampia zona di ristrutturazione urbanistica con la previsione di un totale riassetto basato anche su una nuova rete viaria, alternativa a via Gramsci. Il progetto del Piano Operativo ha ricalibrato l'entità della trasformazione con un'operazione che abbina il recupero degli elementi di interesse storico testimoniale, la riconversione delle parti non di valore e l'individuazione di nuovi spazi urbani strategici finalizzata a integrare il ruolo centrale che questa parte di città sta via via assumendo, anche come punto di approdo e di attestamento per visitatori e turisti.



il varco in corrispondenza di via delle Terme (in alto), il percorso ciclopedonale sull'ex tracciato ferroviario e i fabbricati da recuperare (al centro), i capannoni recenti da riconvertire (in basso)



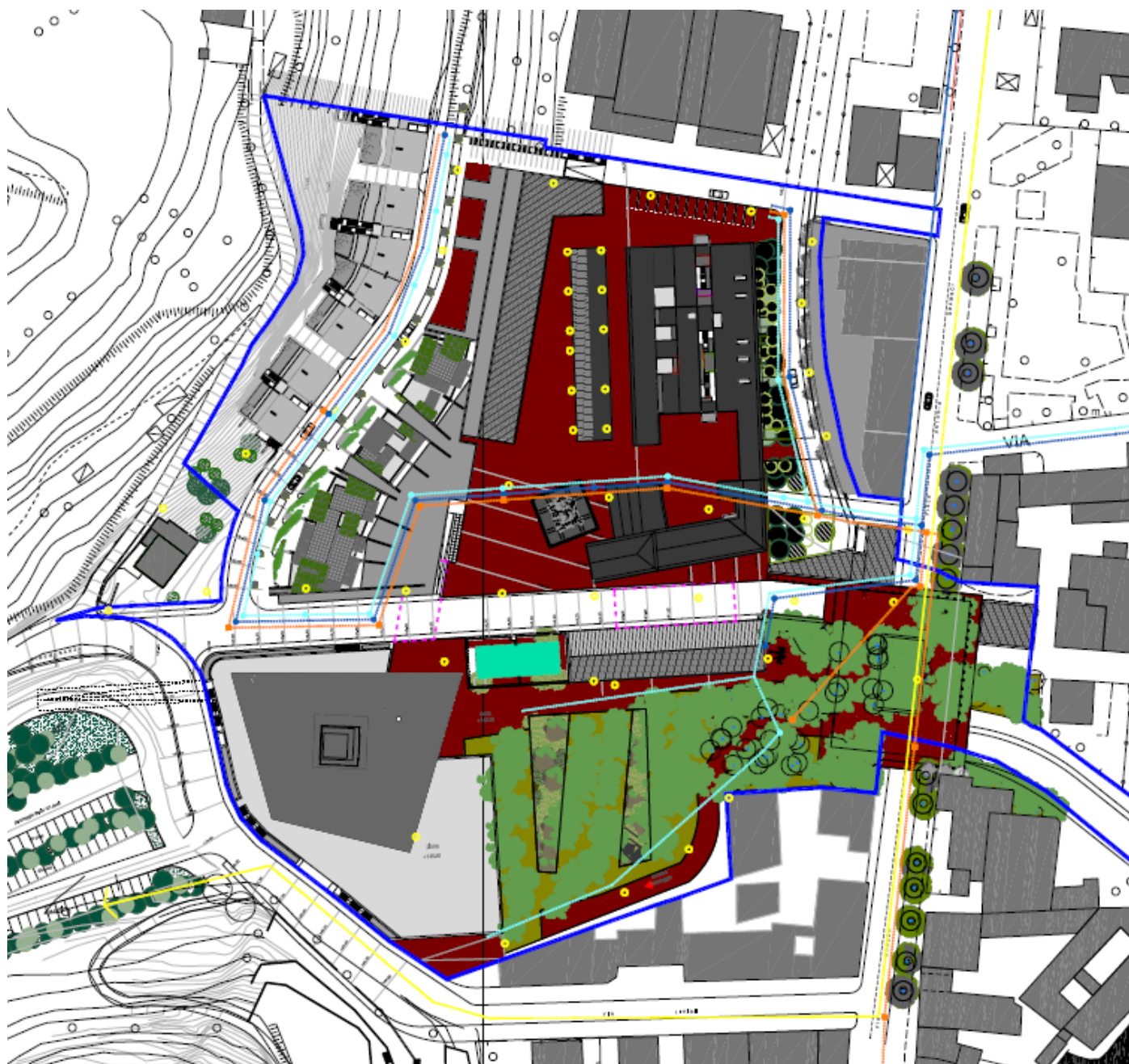
alcune ipotesi progettuali presentate per l'area



schema di riferimento

- verde
- verde attrezzato e campi da gioco
- spazi pedonali
- percorsi ciclopeditoni
- parcheggi a raso
- viabilità carrabile
- edifici esistenti da recuperare/riqualificare
- edifici esistenti da trasformare con mantenimento degli elementi di valore testimoniale
- alberature e filari
- sedimi dei nuovi edifici

Gli interventi **ATa02.02** e **AT02.03**, limitrofi al precedente, si riferiscono ad aree originariamente incluse nel Piano Particolareggiato della zona ATPA3, tratto in massima parte dallo studio di P.P. e dal progetto preliminare di ampliamento dell'ex stazione ferroviaria redatto dallo studio AJN (Architectures Jean Nouvel) a fine anni '90.

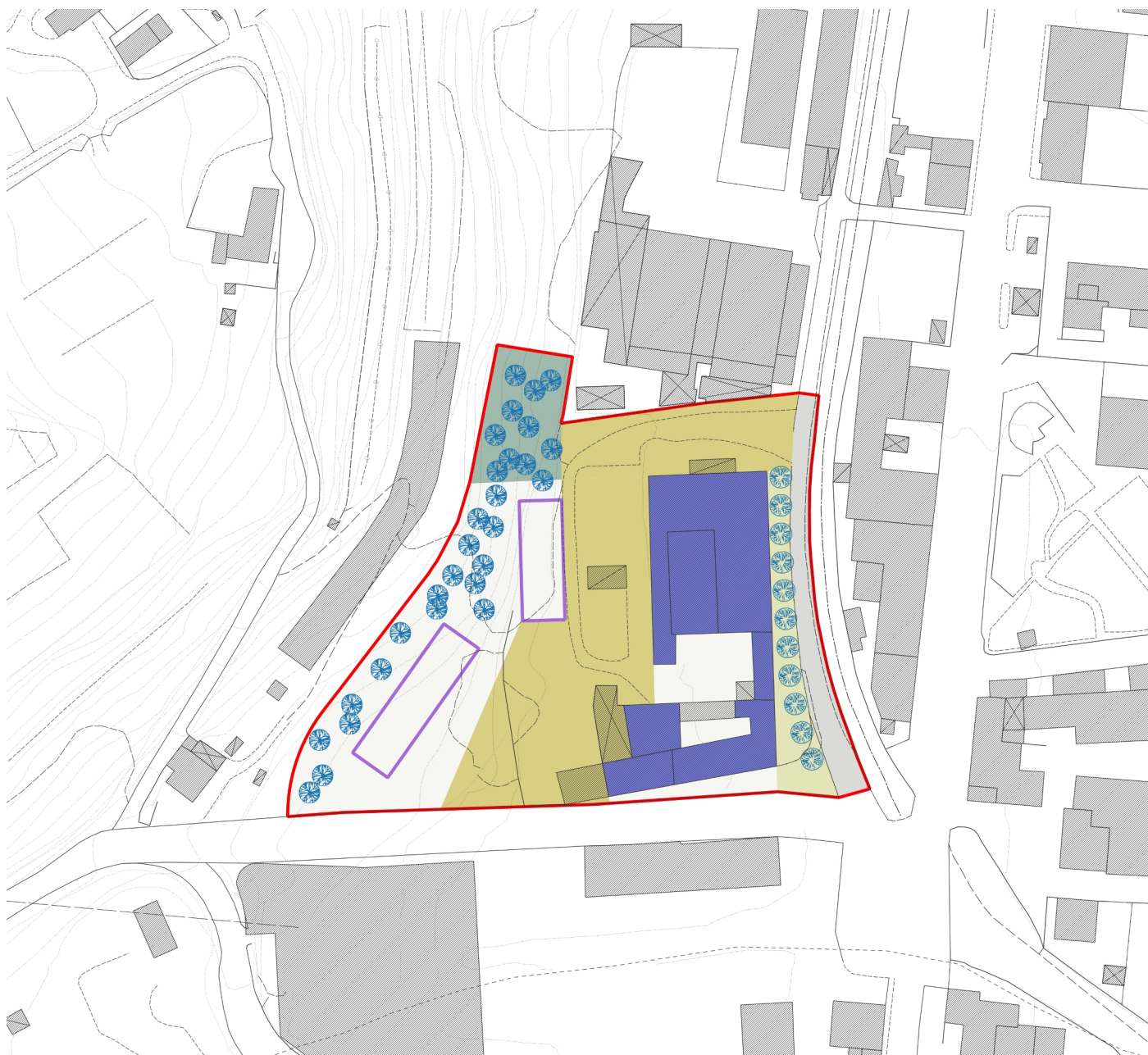


La parte a sud di via Livini è stata interamente attuata, con un impianto modificato rispetto allo schema sopra rappresentato, mentre a nord il progetto si è interrotto e l'area è da tempo in condizioni di abbandono.

L'intervento AT02.03 è finalizzato quindi a portare a conclusione il nuovo insediamento residenziale già quasi completato, mentre il comparto ATa02.02 individua una nuova previsione che comprende il recupero dell'opificio dell'ex Vulcania – un esempio di archeologia industriale degno di valorizzazione –, con l'obiettivo di ospitare anche la sede della Biblioteca comunale, e la realizzazione di nuovi volumi a destinazione mista (da trasferimento di capacità edificatorie originariamente assegnate alla zona dell'ex stazione ferroviaria) a consolidare la centralità del luogo.



l'area retrostante l'ex Vulcania e il complesso residenziale da completare (in alto); l'opificio storico (in basso)



schema di riferimento

- verde
- verde attrezzato e campi da gioco
- spazi pedonali
- percorsi ciclopeditoni
- parcheggi a raso
- viabilità carrabile
- edifici esistenti da recuperare/riqualificare
- edifici esistenti da trasformare con mantenimento degli elementi di valore testimoniale
- alberature e filari
- sedimi dei nuovi edifici

L'intervento **ATd02.04** prevede la completa demolizione dei volumi edificati presenti nell'area, da trasferire attraverso strumenti di compensazione urbanistica, in modo da liberare lo spazio a ridosso del fondovalle dell'Elsa, auspicabilmente da destinare all'estensione del Parco fluviale. Si tratta di fabbricati recenti, a carattere industriale, privi di valore storico o testimoniale, comunque sottoutilizzati.

Una indicazione progettuale in parte analoga riguarda il comparto **ATd02.05**, dove però è previsto il mantenimento dell'edificio residenziale esistente su via della Ferriera, recuperando a spazi di pertinenza privati le aree oggi occupate

da manufatti incongrui e per lo più in abbandono, e il comparto **AT02.06** in via della Ferriera, anche qui con la conservazione degli edifici di maggiore rilievo e interesse, sempre con la riduzione delle superfici coperte e impermeabilizzate, a vantaggio di spazi aperti aggiuntivi per i nuovi usi, prevalentemente residenziali. Quest'ambito tra via Gramsci e il fiume, tradizionalmente sede delle fabbriche colligiane, è già stato oggetto di diversi interventi di riconversione, anche se forse con densità ancora troppo elevate, anche per il carico urbanistico indotto in un tessuto inadeguato per infrastrutture e servizi. L'intenzione è quindi di operare per "alleggerire" il più possibile l'occupazione del suolo, rimettendo in luce gli elementi di matrice storica e soprattutto riconquistando terreno alla fascia lungo l'Elsa.



a sinistra i fabbricati da demolire (ATd02.04); a destra in primo piano l'edificio da mantenere e dietro quello da demolire (ATd02.05)



a sinistra altri manufatti da demolire (ATd02.05); a destra il tratto di via della Ferriera con l'edificio oggetto di riqualificazione (AT02.06)



a sinistra gli edifici oggetto di riqualificazione e, a destra, quelli da conservare (AT02.06)

Anche l'intervento **ATd02.07** si inquadra nella strategia per tratto urbano del corso del fiume Elsa sopra illustrata. In questo caso l'area al Ponte di Spugna appartiene a un comparto discontinuo nel quale si prevede il trasferimento volumetrico nella zona di Gracciano, con destinazione residenziale, mentre gli spazi accanto al fiume, in passato occupati da un'attività di lavorazione del marmo conclusa da moltissimo tempo, diventeranno parte del parco dell'Elsa, una volta riqualificati; la conformazione del terreno e la buona accessibilità potrà anzi consentire di attrezzare l'area per una più agevole fruizione.



viste dell'area all'epoca della marmifera (2006)



viste attuali dell'area

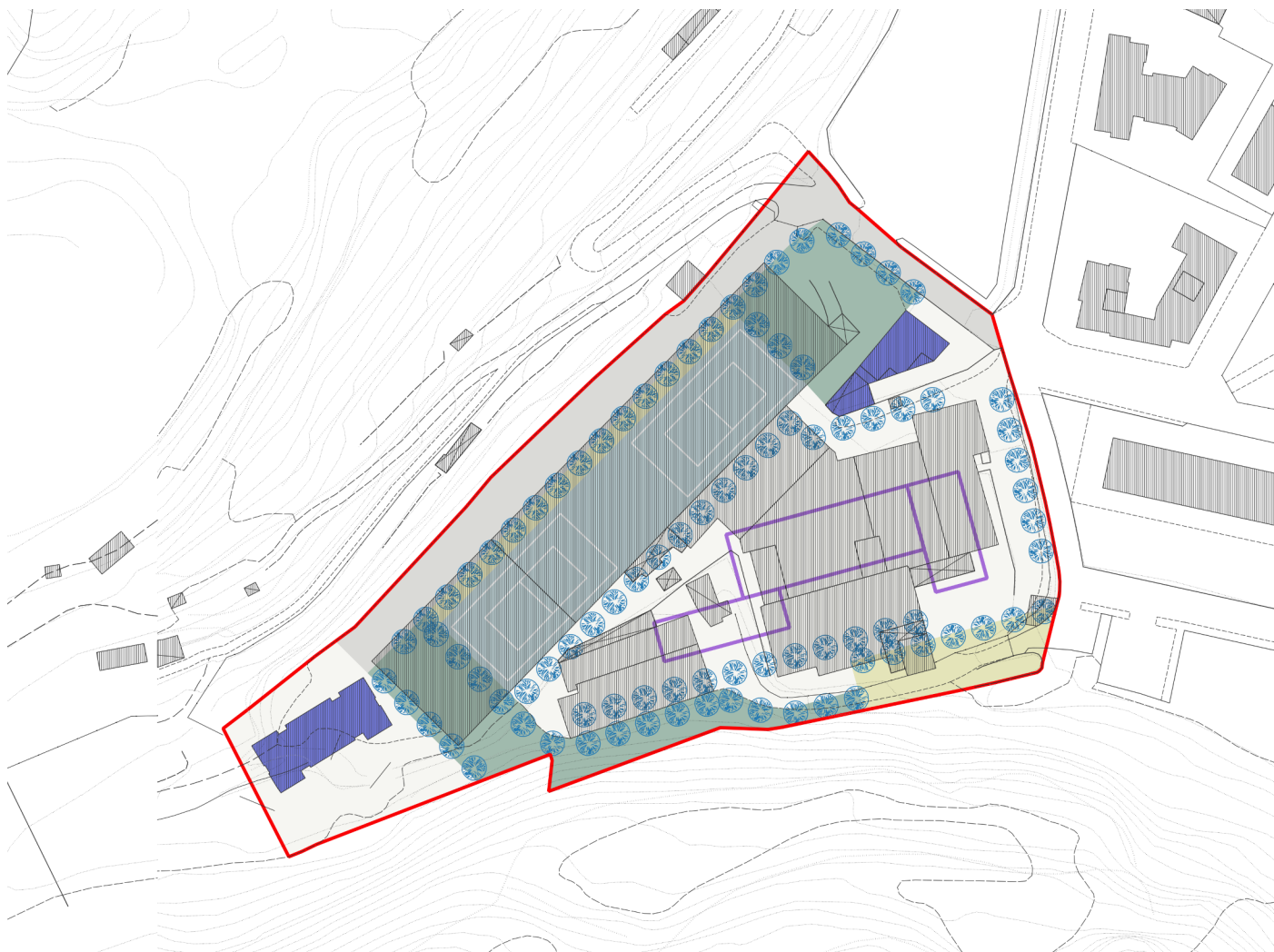
L'intervento **AT02.08** prevede invece un modesto ampliamento per una struttura assistenziale esistente che svolge attività di accoglienza per anziani autosufficienti e non. L'edificio fu costruito a fine anni '50 come orfanotrofio e educando femminile. Non presenta elementi o caratteristiche di particolare rilievo e si presta a limitati incrementi di volume che possono essere realizzati sopraelevando il corpo a un solo livello con copertura piana (terrazzo) e in parte in aderenza nello spazio aperto di pertinenza.



L'intervento **ATd02.09**, infine, affronta nuovamente il tema della riqualificazione dell'area dell'ex Stiver Coop, già oggetto di un piano attuativo che ha portato solo alla realizzazione di un nuovo condominio residenziale sul retro dello stabilimento ormai dismesso, creando una situazione di totale incongruenza. Il piano propone la riconversione parziale, oltre alla compensazione urbanistica per parte della cospicua volumetria esistente, e l'individuazione di nuovi spazi aperti urbani, a beneficio del quartiere.



vista della ex Stiver Coop dal parcheggio di Fontibona



schema di riferimento

- verde
- verde attrezzato e campi da gioco
- spazi pedonali
- percorsi ciclopeditoni
- parcheggi a raso
- viabilità carrabile
- edifici esistenti da recuperare/riqualificare
- edifici esistenti da trasformare con mantenimento degli elementi di valore testimoniale
- alberature e filari
- sedimi dei nuovi edifici

Area urbana di Colle bassa e del fondovalle nord dell'Elsa		
Verifica di coerenza con la Scheda d'ambito n. 9 Valdelsa		
Disciplina d'uso: obiettivi di qualità e direttive		
Obiettivo 1 Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttiva e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricola, turistica e culturale)		
1.1	evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi ineditati; orientamenti: • promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.); • evitare i processi di saldatura dei plessi residenziali e delle zone industriali/artigianali lungo la SR 429, tra Ponte a Elsa, Castelfiorentino, Certaldo e Poggibonsi, lungo la SR 68 (Via Volterrana), tra Colle Val d'Elsa e Campiglia, lungo la SP 1 e lungo la SP 27; • garantire che i nuovi interventi infrastrutturali lungo il raccordo autostradale Firenze-Siena nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa e lungo la SR 429 non accentuino l'effetto barriera, anche al fine di migliorare i livelli di permeabilità ecologica del territorio circostante; • migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale	coerente: gli interventi si collocano all'interno del tessuto edificato, con contestuale riqualificazione degli spazi urbani e della fascia a contatto con l'ambito fluviale, anche attraverso diffuse ed estese operazioni di completa demolizione delle strutture e dei manufatti
1.2	assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva	non pertinente (non sono previste espansioni)
1.3	recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità;	coerente (v. 1.1)

	orientamenti: • favorire la continuità delle aree agricole e naturali perfluviali; • favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi); • valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume	
1.4	tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche	coerente: gli interventi non interferiscono con la rete dei percorsi e con le visuali panoramiche
Obiettivo 2 Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche		
2.1	tutelare le forme erosive residue (calanchi e balze) con particolare riferimento ai Calanchi di Casale (colline plioceniche ad Est di Certaldo), e al sistema di Calanchi di Iano, situati nell'alta val d'Era escludendo gli interventi antropici suscettibili di alterarne le caratteristiche geomorfologiche; orientamenti: • prevedere pratiche agricole conservative dei caratteri dei suoli anche attraverso l'individuazione di opportune fasce di rispetto e di forme di delocalizzazione di attività e manufatti non compatibili con la loro conservazione; • mantenere i calanchi bonificati con soluzioni preventive, come l'istituzione di aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi	non pertinente
2.2	salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea, con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde; orientamenti: • gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate; • tutelare le superfici boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità; • migliorare la sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente
2.3	salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collalto, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive	non pertinente

2.4	tutelare gli ecosistemi fluviali di maggiore interesse naturalistico con particolare riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa", all'alto corso del fiume Cecina, ai torrenti Sellate, Foci, Carfalo (ANPIL "Alta Valle del Torrente Carfalo") e a tratti dei corsi dei torrenti Pesa, Virginio, Orme ed Egola, ai borri situati nell'alto bacino dell'Era, al Botro del Conio e quelli che scendono dai rilievi di Castelvechio e San Gimignano, quali i borri delle Terribbie, degli Imbotroni e di Castelvechio, nonché alle piccole aree umide naturali presenti lungo le sponde dei corsi d'acqua	non pertinente
2.5	tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvechio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di Iano	non pertinente
2.6	tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, Iano e Gracciano (località Le Caldane)	non pertinente
Obiettivo 3 Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.		
3.1	mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio; orientamenti: tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca interscambiabilità	coerente (v. 1.4)
3.2	tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura; orientamenti: tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria, case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme	non pertinente
3.4	tutelare e salvaguardare l'integrità percettiva della "città turrita" di San Gimignano con le Torri e il Castello e i suoi rapporti figurativi con il paesaggio agrario circostante, in quanto testimonianza unica ed elemento fortemente identitario di eccezionale valore paesaggistico, conservandone lo skyline ed evitando lo	non pertinente

	scivolamento delle nuove espansioni lungo i pendii	
3.5	tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno; tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno	non pertinente
3.6	riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio; orientamenti: • promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20); • garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento ai morfotipi 16, 18, 20 e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-aternani a litologie alternate e della Collina su depositi neo-aternani deformati; • mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici; • favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione ecologica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (morfotipo 6)	non pertinente
3.7	negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modifiche sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità	non pertinente
3.8	nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala"	non pertinente

	rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervisibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere	
3.9	favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari	non pertinente

Riqualificazione in viale A. Gramsci (AT02.01) Riqualificazione in via F. Livini, Fabbrichina (ATa02.02) Completamento dell'intervento residenziale di via F. Livini, il Poggino (AT02.03) Riqualificazione in via della Ferriera (AT02.06) Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata al Ponte di Spugna, via dei Cipressi (ATd02.07) Ampliamento della struttura assistenziale in via Martiri della Libertà (AT02.08) Riqualificazione ex Stiver Coop, Fontibona (ATd02.09)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni della Scheda di vincolo "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);		
Struttura idrogeomorfologica		
1.c.1	gli interventi sul reticolo idrografico sono ammessi a condizione che non compromettano l'integrità delle piane alluvionali e della vegetazione ripariale	non pertinente
Struttura ecosistemica/ambientale		
2.c.1	sono da escludere eventuali nuovi interventi di riforestazione su aree agricole e incolti	non pertinente
2.c.2	non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate e vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)	non pertinente
2.c.3	non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia; eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica, fatti salvi gli interventi per la messa in sicurezza idraulica delle sponde; detti interventi dovranno garantire la conservazione degli habitat faunistici presenti	non pertinente
2.c.4	non sono ammessi interventi in contrasto con le specifiche norme in materia (in riferimento all'ANPIL "Parco fluviale dell'alta Val d'Elsa")	non pertinente
Struttura antropica		
3.c.1	sono ammessi interventi di trasformazione del patrimonio edilizio del centro storico di Colle Val d'Elsa e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:	per quanto pertinente, coerente: gli interventi salvaguardano il patrimonio edilizio di valore storico e gli esempi di

	- siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico; - siano mantenuti i percorsi interni ai parchi, giardini e alle sistemazioni delle pertinenze presenti lungo i tratti urbani sia nel loro andamento che nella finitura, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - siano conservati e riqualificati gli spazi e le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici o intercluse nel tessuto storico, mantenendone i caratteri e le qualità distintive (arredi, corredi vegetazionali, pavimentazioni, percorsi); - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro di Colle Val d'Elsa e le relative opere di arredo; - siano conservati i valori identitari dello skyline dell'insediamento storico; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - nella realizzazione di recinzioni, tettoie, schermature, ecc. sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con il contesto; - l'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici sulle coperture sia limitata esclusivamente ad ambiti non in posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà dei manti di copertura del centro storico di Colle Val d'Elsa	archeologia industriale, rappresentativi anche dell'identità colligiana, valorizzandoli ulteriormente attraverso la riqualificazione del contesto, spesso in condizioni di degrado oltre che di abbandono
3.c.2	per gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale ivi inclusa l'edilizia rurale, sono prescritti: - la conservazione della cinta muraria, dei suoi corredi funzionali e decorativi, attraverso la manutenzione delle cortine murarie, della vegetazione ed il recupero dell'integrità visiva delle mura; - il mantenimento dell'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti e compatibili con quelle originali del medesimo; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie e comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo,	coerente (v. 3.2)

	dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini); - in presenza di un reticolo originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee conservare i manufatti accessori di valore storico-architettonico	
3.c.3	gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che: - siano mantenuti i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale; - siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali e panorami, skylines); - siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali sul paesaggio; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva; - sia mantenuta l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità	coerente: gli interventi non interferiscono con la trama viaria storica, con le visuali né con l'accessibilità ai punti di belvedere
3.c.4	non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	coerente: non sono previsti interventi esterni al territorio urbanizzato
3.c.5	gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per la messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, vengano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - siano conservate le opere d'arte (muri di contenimento e protezione come muri a retta, muretti a secco) e i manufatti di corredo (tabernacoli, edicole, edifici per la manutenzione stradale) di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere (di naturalità e di ruralità) del contesto;	non pertinente

	- la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti l'aumento della superficie impermeabile; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche; - il trattamento degli spazi interclusi nelle rotatorie sia coerente con il valore paesaggistico del contesto	
3.c.6	gli interventi incidenti sull'assetto idrogeologico che comportano trasformazioni della maglia agraria e dei suoli agricoli sono ammessi a condizione che: - garantiscano l'assetto idrogeologico e si accordino con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto quanto a forma, dimensioni, orientamento; - sia garantita la continuità della viabilità interpoderale sia per finalità di servizio allo svolgimento delle attività agricole sia per finalità di fruizione del paesaggio rurale; gli eventuali nuovi percorsi dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale, evitando la banalizzazione dell'uso del cipresso e l'utilizzo di specie non coerenti con il contesto rurale; - sia tutelata l'efficienza della rete di infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti della configurazione orografica preesistente (livellamenti) che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli	non pertinente
3.c.7	gli interventi di trasformazione del patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra insediamento e paesaggio agrario circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, garage e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di ruralità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il	non pertinente

	contesto	
3.c.8	non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione	non pertinente
3.c.9	i nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati: - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento	non pertinente
3.c.10	i nuovi annessi agricoli siano realizzati: - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico e architettonico e loro aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia ecocompatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita	non pertinente
3.c.11	non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate	non pertinente
Elementi della percezione		
4.c.1	gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio	coerente: gli interventi previsti non interferiscono con le visuali panoramiche
4.c.2	l'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche; le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche	non pertinente
4.c.3	non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico	non pertinente

Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via della Lisciata (ATd02.04)		
Riqualificazione in via della Ferriera con trasferimento di Superficie Edificata (ATd02.05)		
Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata in via dello Spuntone (ATd02.10)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal R.D. 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art.142. c.1, lett. c, Codice)		
8.3.a	fermo restando il rispetto dei requisiti tecnici derivanti da obblighi di legge relativi alla sicurezza idraulica, gli interventi di	coerente: gli interventi non interferiscono negativamente con

	trasformazione dello stato dei luoghi sono ammessi a condizione che: 1 – non compromettano la vegetazione ripariale, i caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale e i loro livelli di continuità ecologica; 2 – non impediscano l'accessibilità al corso d'acqua, la sua manutenzione e la possibilità di fruire delle fasce fluviali; 3 – non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili; 4 – non compromettano la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei luoghi, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico	l'ambito di pertinenza fluviale anzi, trattandosi in prevalenza di operazioni di demolizione senza ricostruzione nella fascia urbana vicina al fiume, contribuiscono a valorizzare il fiume, troppo spesso considerato uno spazio secondario, un retro; obiettivo del progetto di piano è proprio il recupero del rapporto con il fiume, recuperando e riguadagnando spazi all'ambito fluviale
8.3.b	le trasformazioni sul sistema idrografico, conseguenti alla realizzazione di interventi per la mitigazione del rischio idraulico, necessari per la sicurezza degli insediamenti e delle infrastrutture e non diversamente localizzabili, sono ammesse a condizione che sia garantito, compatibilmente con le esigenze di funzionalità idraulica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico	non pertinente
8.3.c	gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 – mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 – siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico; 3 – non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo; 4 – non modifichino i caratteri tipologici e architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario; 5 – non occludano i varchi e le visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui	coerente (v. 8.3.a)
8.3.d	le opere e gli interventi relativi alle infrastrutture viarie, ferroviarie ed a rete (pubbliche e di interesse pubblico), anche finalizzate all'attraversamento del corpo idrico, sono ammesse a condizione che il tracciato dell'infrastruttura non comprometta i caratteri morfologici, idrodinamici ed ecosistemici del corpo idrico e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei valori identificati dal Piano Paesaggistico e il minor impatto visivo possibile	non pertinente
8.3.e	le nuove aree destinate a parcheggio fuori dalle aree	non pertinente

	urbanizzate sono ammesse a condizione che gli interventi non comportino aumento dell'impermeabilizzazione del suolo e siano realizzati con tecniche e materiali ecocompatibili evitando l'utilizzo di nuove strutture in muratura	
8.3.f	la realizzazione di nuove strutture a carattere temporaneo e rimovibili, ivi incluse quelle connesse alle attività turistico-ricreative e agricole, è ammessa a condizione che gli interventi non alterino negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive, e prevedano altresì il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili, garantendo il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate	non pertinente
8.3.g	non sono ammesse nuove previsioni, fuori dal territorio urbanizzato, di: - edifici di carattere permanente ad eccezione degli annessi rurali; - depositi a cielo aperto di qualunque natura che non adottino soluzioni atte a minimizzare l'impatto visivo o che non siano riconducibili ad attività di cantiere; - discariche e impianti di incenerimento dei rifiuti autorizzati come impianti di smaltimento (All. B parte IV del D.lgs. 152/06); sono ammessi alle condizioni di cui alla precedente lett. c) punti 2, 3, 4 e 5: - gli impianti per la depurazione delle acque reflue; - impianti per la produzione di energia; - gli interventi di rilocalizzazione di strutture esistenti funzionali al loro allontanamento dalle aree di pertinenza fluviale e alla riqualificazione di queste ultime come individuato dagli atti di pianificazione	non pertinente
8.3.h	non è ammesso l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche	non pertinente

Area soggetta a trasferimento di Superficie Edificata al Ponte di Spugna, via dei Cipressi (ATd02.07) Riqualificazione ex Stiver Coop, Fontibona (ATd02.09)		
Verifica di coerenza con le prescrizioni per le aree tutelate per legge riferite a territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 (art.142. c.1, lett. g, Codice)		
12.3.a	Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: 1 – non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del	coerente: al Ponte di Spugna l'intervento è proprio finalizzato a liberare l'area vicina al fiume da strutture e manufatti ormai abbandonati e incongrui, tutelando e anzi rafforzando la vegetazione presente, in modo da estendere qui il Parco dell'Elsa, mentre all'ex Stiver Coop la riqualificazione ha l'obiettivo di rendere l'insediamento più

	patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi; 2 – non modifichino i caratteri tipologici–architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3 – garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.	compatibile con il contesto, valorizzando la vicinanza alla fascia boscata che lambisce il margine sud del comparto
12.3.b	Non sono ammessi: 1 – nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile; 2 – l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.	coerente: non sono previste nuove edificazioni né l'introduzione di manufatti che interessino formazioni boschive o che possano interferire con visuali panoramiche di rilievo