

Area urbana di Campiglia e Grazie

Nell'ambito di Campiglia e delle Grazie il Piano Operativo prevede i seguenti interventi:

- due completamenti residenziali a Campiglia, in via Campiglia (AT08.01) e in via S. Mainardi, via Giotto (AT08.03);
- una riqualificazione in via Mantegna, via Giotto a Campiglia (AT08.02);
- la riorganizzazione del nodo viario con riqualificazione urbana alle Grazie (AE08.01).



individuazione degli interventi su ortofoto 2023



individuazione degli interventi su ortofoto 2023

Estratti dal Piano Operativo

Art. 121 Aree soggette a vincolo espropriativo

(...)

8. Riorganizzazione del nodo viario e riqualificazione urbana alle Grazie (AE08.01)

Il progetto prevede la modifica dell'assetto viario, in modo da allontanare il flusso di traffico principale dal complesso della chiesa e dalle altre attrezzature collettive, collegando direttamente via Volterrana con via G. M. Tolosani. L'intervento è finalizzato a migliorare la sicurezza della circolazione per tutte le componenti di traffico e a potenziare gli spazi pedonali, qualificando ulteriormente un importante luogo centrale della città.

Area di Intervento (ST): 17.445 mq.; riferimenti catastali: foglio 29, particelle 232, 348, 393 e 398 (in parte) e particelle 69 e 231.

Vincoli e tutele:

area di pertinenza dei Beni Storico-Architettonici, in parte;

aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.

La soluzione proposta prevede in particolare lo spostamento verso sud dell'asse della via Volterrana e l'inserimento di due nuove rotatorie all'intersezione con la strada per Borgatello e con via G. M. Tolosani, "declassando" il primo tratto di via Casolese, che rimane a servizio dei vicini insediamenti residenziali gravitanti su via Morozzi; sul primo tratto di via Casolese quindi dovrà essere inibito il flusso di traffico principale, di scorrimento, con la chiusura totale dell'ingresso/uscita carrabile a nord su via Volterrana oppure con adeguate misure di regolamentazione della circolazione carrabile – ad esempio senso unico da via G. M. Tolosani verso via Volterrana -. Di conseguenza sarà possibile ampliare lo spazio pedonale antistante il complesso delle Grazie e dotare il contesto di ulteriori spazi aperti a verde, rafforzando la centralità dei luoghi. Dovrà in ogni caso essere conservato e valorizzato l'impianto di matrice storica della viabilità con il mantenimento del tracciato esistente – opportunamente risistemato – per la percorrenza pedonale e ciclabile. Le fasce lungo la nuova viabilità saranno equipaggiate con elementi vegetazionali di filtro e di ambientazione.

1. Il progetto prevede la nuova edificazione a destinazione residenziale di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano; l'area appartiene ad una lottizzazione precedente al RU per la quale tutte le opere di urbanizzazione risultano eseguite.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 990 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 355 mq.
numero alloggi massimo: non definito
numero piani fuori terra massimo: 2 Indice di Copertura massimo: 35%
opere ed attrezzature pubbliche: –
3. Modalità di attuazione: intervento diretto.
4. Vincoli e tutele:
- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche: –

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano.
2. Dimensionamento:
 - area di intervento (ST): 1.500 mq.
 - Superficie edificabile (SE) massima: 160 mq.
 - numero alloggi massimo: 2
 - numero piani fuori terra massimo: 2
 - Indice di Copertura massimo: 25%
 - opere ed attrezzature pubbliche:
 - realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 200 mq. (minimo 8 posti auto);
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.
4. Vincoli e tutele:
 - aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP.
5. Disposizioni specifiche: -

1. Il progetto prevede la nuova edificazione di un lotto di completamento all'interno del tessuto urbano.
2. Dimensionamento:
area di intervento (ST): 1.790 mq.
Superficie edificabile (SE) massima: 200 mq.
numero alloggi massimo: 2
numero piani fuori terra massimo: 2
Indice di Copertura massimo: 30%

opere ed attrezzature pubbliche:

- realizzazione e cessione di parcheggio pubblico per almeno 175 mq. (minimo 7 posti auto);
- cessione di area da destinare a verde pubblico per almeno 400 mq.

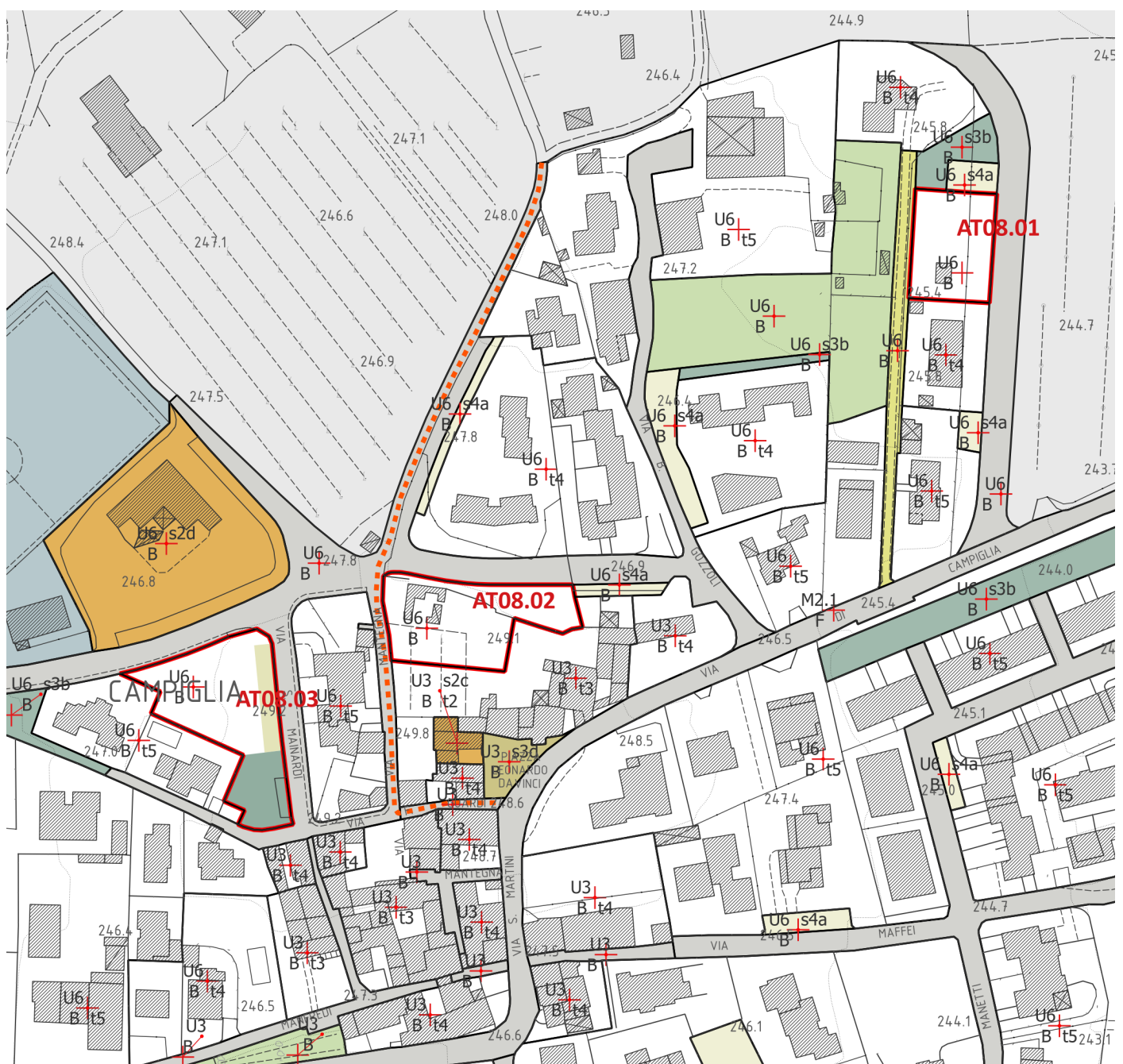
3. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.

4. Vincoli e tutele:

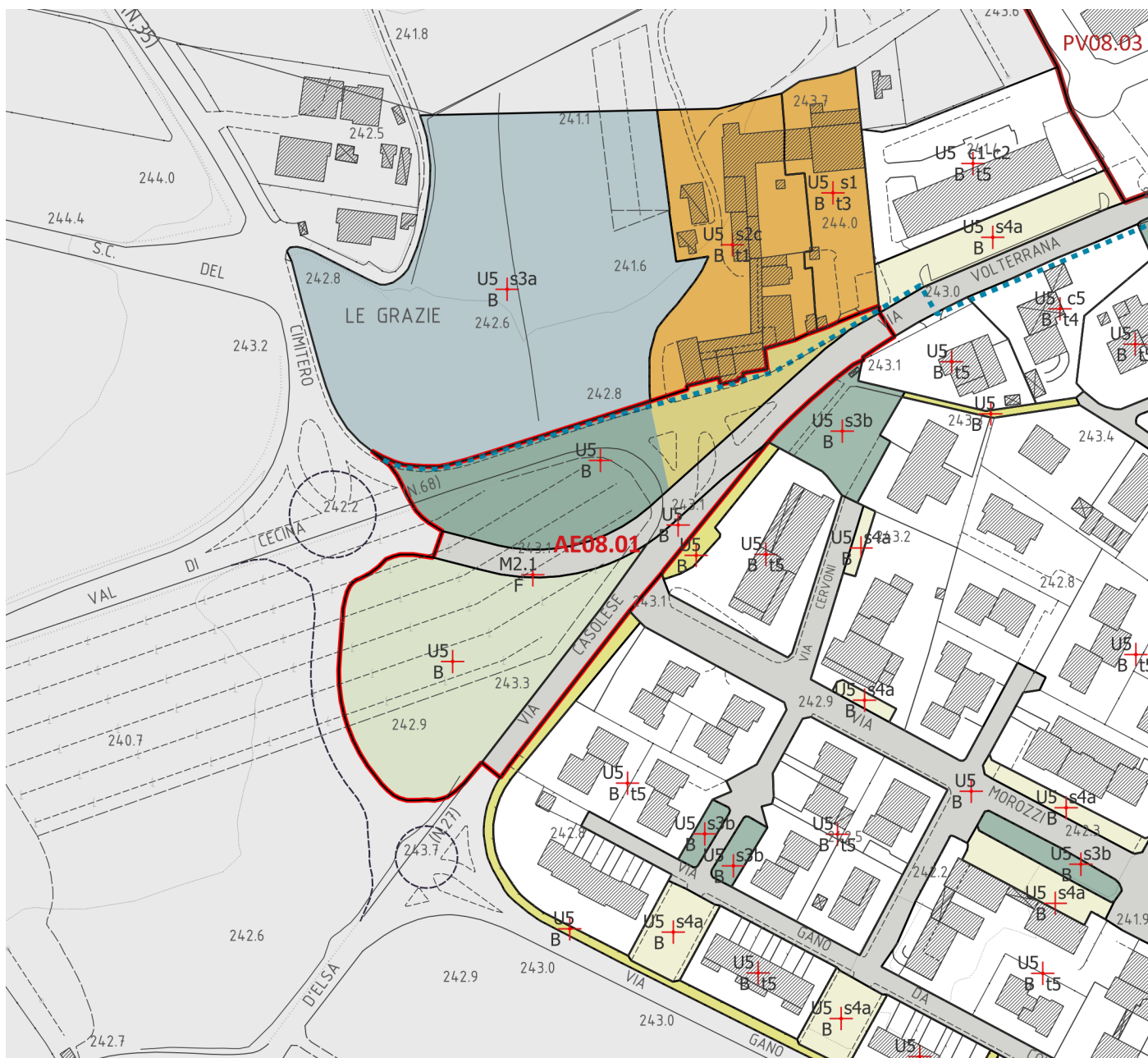
- aree sensibili di classe 1 per le quali valgono le norme di tutela degli acquiferi del PTCP;
- grado 5 di rischio archeologico (in parte), riferito ad aree con presenza archeologica nota con accuratezza topografica che derivi da scavi archeologici, ricognizioni di superficie, aereo-fotointerpretazione, prospezioni geofisiche o qualsiasi altra tecnica di telerilevamento, dotata di coordinate spaziali ben definite se non addirittura caratterizzata da emergenze architettoniche più o meno evidenti anche se non soggette a vincolo archeologico.

5. Disposizioni specifiche:

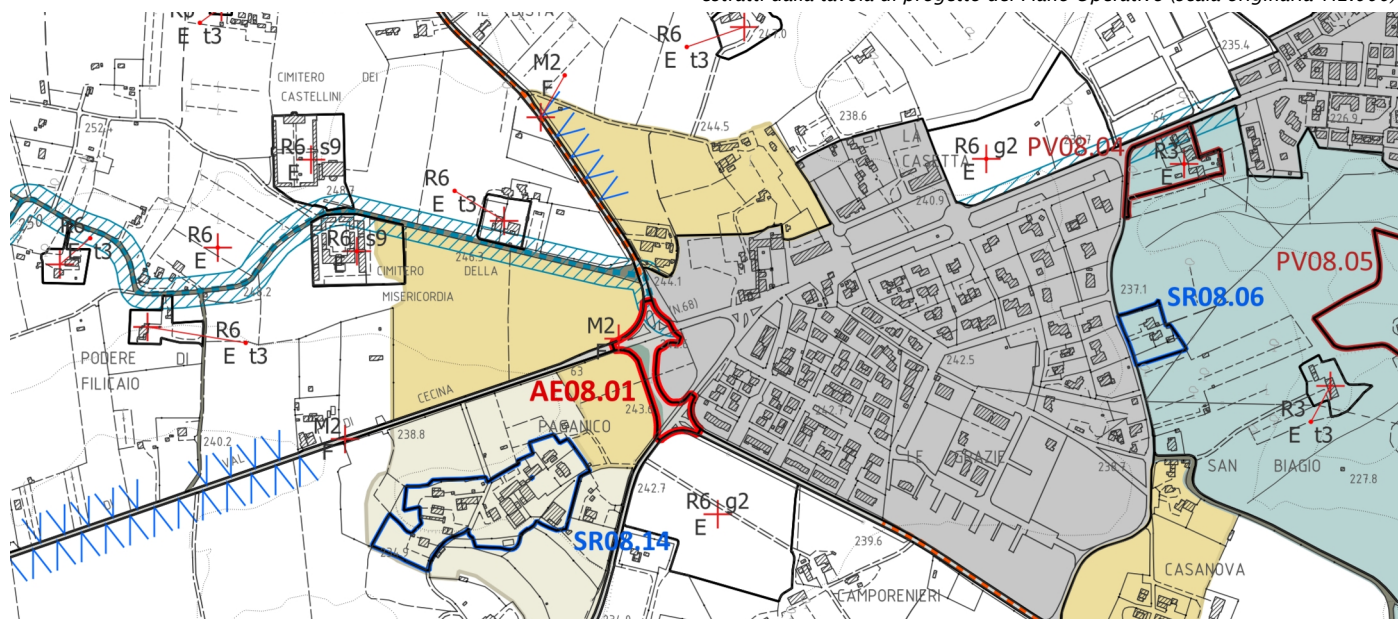
L'area destinata a verde pubblico sarà localizzata nella parte a sud, che comprende l'ambito classificato con grado 5 di rischio archeologico, oggetto di specifica tutela e dove gli interventi saranno in ogni caso subordinati all'approvazione della competente Soprintendenza; i parcheggi pubblici saranno disposti lungo via S. Mainardi.



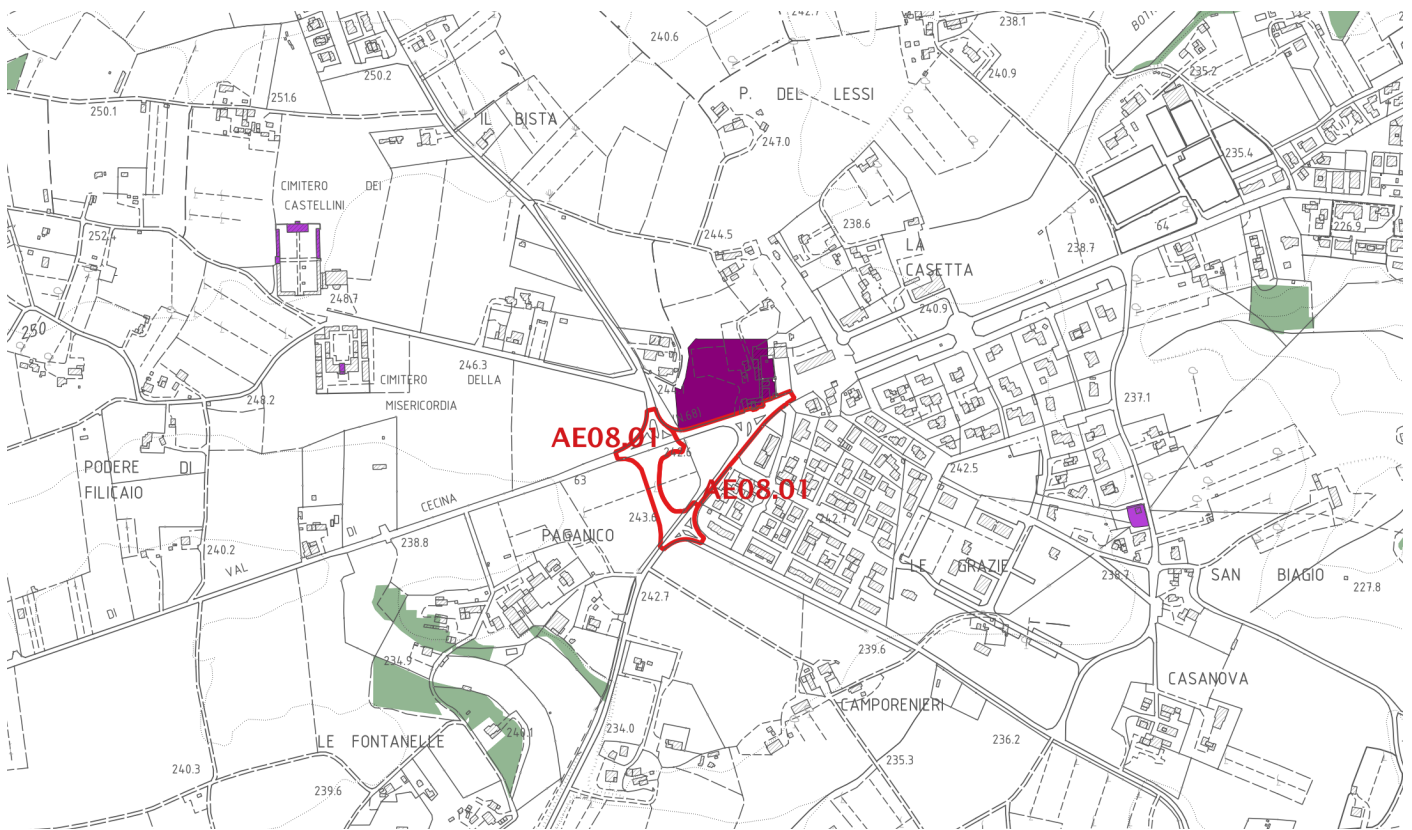
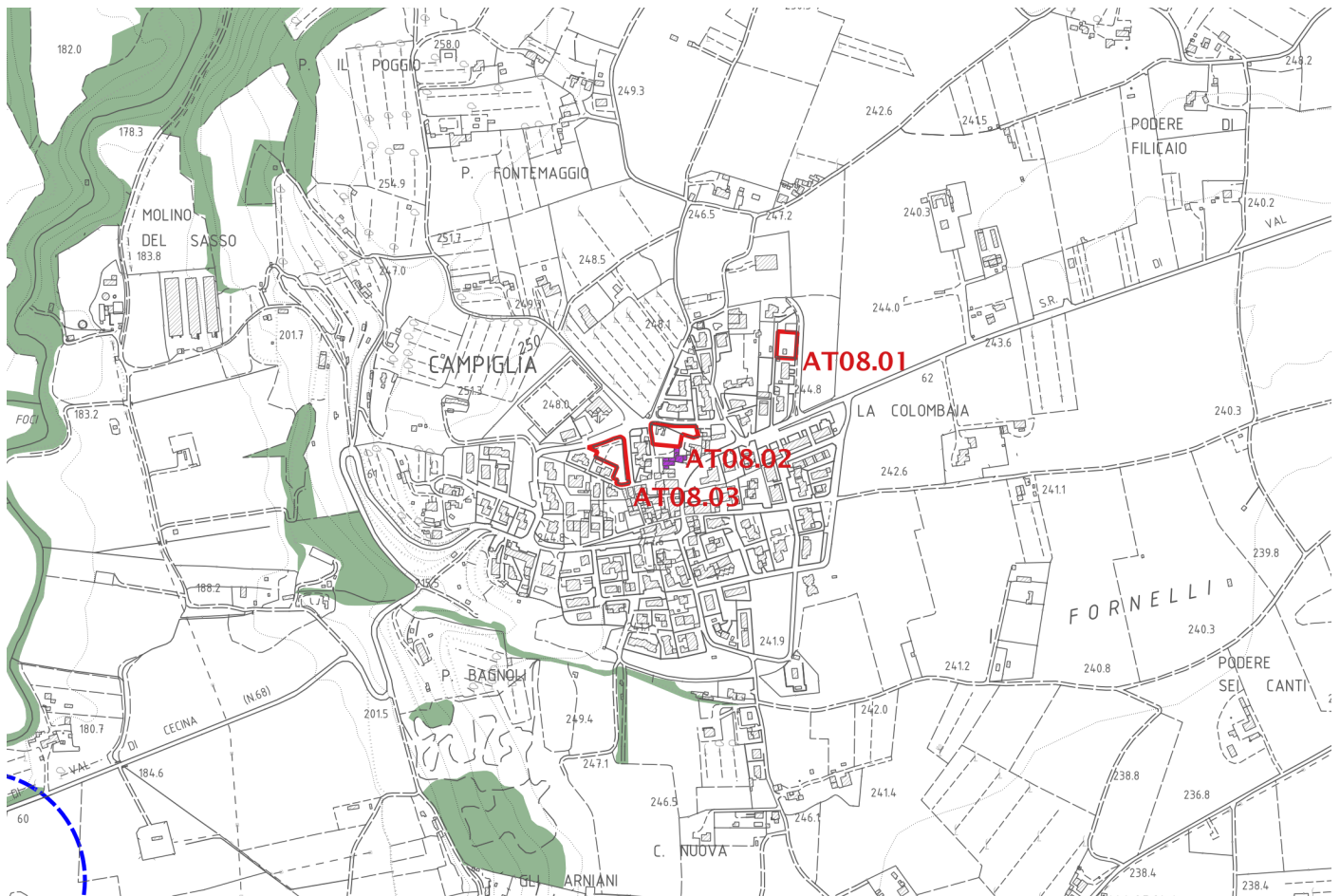
estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:2.000)



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



estratti dalla tavola di progetto del Piano Operativo (scala originaria 1:10.000)



Schede di approfondimento

L'intervento **AT08.01** prevede la nuova edificazione residenziale di un lotto ineditato di un piano attuativo già realizzato nelle altre parti e nelle opere di urbanizzazione.

Anche l'intervento **AT08.02** prevede la nuova edificazione a fini residenziali; in questo caso si tratta di uno spazio residuale, tra il nucleo più antico di Campiglia e l'insediamento di recente costruzione. L'area è parzialmente utilizzata come orto, con presenza di qualche manufatto di nessun valore.



Analogamente l'intervento **AT08.03** consiste nel completamento del tessuto residenziale recente, con la nuova edificazione di un terreno libero delimitato dalla rete viaria esistente, incolto; il progetto prevede contestualmente la realizzazione di spazi aperti pubblici.





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 **AE08.01**, infine, riguarda l'area delle Grazie e ha come obiettivo una riorganizzazione del "nodo" sul quale convergono molteplici direttrici piuttosto trafficate che interferiscono con la dimensione residenziale del quartiere e con la presenza di importanti attrezzature di uso pubblico e collettivo, veri e propri luoghi centrali dell'abitato, sacrificati dai flussi di traffico di attraversamento; ciò vale in particolare per il complesso religioso di Sant'Andrea alle Grazie (bene tutelato ai sensi della Parte II del D.lgs 42/2004), sorto lungo una viabilità storicamente importante (fondativa) che però ha assunto oggi un carattere molto diverso da quello di un tempo, non compatibile con la fruizione e la valorizzazione della chiesa e degli altri spazi del complesso antico. Via Volterrana, per il suo ruolo di viabilità principale, rappresenta una cesura importante tra i tessuti urbani, prevalentemente residenziali, che vi affacciano nel tratto di Borgonuovo e delle Grazie e anche il traffico che da ovest è diretto a sud, su via Casolese, resta troppo a ridosso dell'abitato. Per questo è opportuno riorganizzare il nodo delle Grazie, rallentando i flussi di attraversamento e individuando spazi pedonali protetti.

L'ipotesi progettuale elaborata nell'ambito degli studi per il nuovo Piano Generale del Traffico Urbano prevede la deviazione dell'asse stradale della via Volterrana per disporre di maggiore spazio davanti alla chiesa, due nuove

rotatorie e la definizione di nuovi spazi pedonali sicuri, anche per l'attraversamento, e aree di sosta riservata per gli autobus.



Dovrà in ogni caso essere messa a punto una soluzione che conservi il tracciato storico dedicandolo alla percorrenza pedonale e ciclabile e che declassi il primo tratto di via Casolese, riservandolo alla circolazione dei mezzi destinati agli insediamenti residenziali gravitanti su via Morozzi.





Area urbana di Campiglia e Grazie		
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 o - nel caso del nodo delle Grazie - al margine, con contestuale riqualificazione e miglioramento degli spazi urbani
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;	non pertinente

	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-quaternari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quaternari 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