

Piano Strutturale

Relazione illustrativa

ottobre 2021

Comune di Colle di Val d'Elsa

Piano Strutturale

progetto:

Roberto Vezzosi (capogruppo)

Stefania Rizzotti, Idp studio

Massimiliano Rossi, Fabio Poggi, Davide Giovannuzzi, Mirko Frasconi, Laura Galmacci, ProGeo Engineering s.r.l.

Luca Moretti, Lorenzo Lari, Cooperativa Civile STP Soc. Coop

Leonardo Lombardi e Alberto Chiti Batelli, NEMO Nature and Environment Management Operators s.r.l.

Bianca Borri

Martina Romeo

Valentina Vettori

Andrea Debernardi con Chiara Taiariol e Lorena Mastropasqua, META s.r.l., per gli aspetti della mobilità

Maria Rita Cecchini per la Valutazione Ambientale Strategica

Sindaco e Assessore all'Urbanistica: Alessandro Donati

Garante dell'informazione e della partecipazione: Francesco Manganelli

Responsabile del procedimento: Rita Lucci

Comune di Colle di Val d'Elsa

La costruzione del nuovo Piano Strutturale.....	6
La struttura insediativa.....	9
L'accessibilità urbana.....	16
La dismissione.....	17
La rete viaria.....	20
La Francigena.....	21
Sentierelsa.....	22
Elementi di carattere percettivo.....	23
Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti.....	25
Il PIT con valenza di piano paesaggistico.....	32
Il Piano Territoriale di Coordinamento di Siena.....	34
Il progetto.....	37
Statuto del territorio.....	37
Strategia dello sviluppo sostenibile.....	39
Il perimetro del Territorio Urbanizzato.....	42
Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	43
Strategie e priorità.....	50
Rigenerazione e riqualificazione.....	52
Colle Alta.....	53
Il Parco dell'Acqua.....	54

La costruzione del nuovo Piano Strutturale

Con la redazione del nuovo Piano Strutturale il Comune di Colle di Val d'Elsa ha avviato il percorso di aggiornamento e revisione della propria strumentazione urbanistica generale alla luce del mutato quadro normativo, con la nuova disciplina regionale di governo del territorio (L.R. 65/2014) e il nuovo Piano di Indirizzo Territoriale con valore di Piano Paesaggistico Regionale (PIT/PPR), e per una necessaria ricalibrazione e riconsiderazione degli obiettivi e delle scelte di pianificazione.

Gli strumenti attualmente vigenti a scala comunale risalgono infatti ai primi anni duemila – il Piano Strutturale stato approvato con D.C.C. n. 59 del 11/07/2001 e il Regolamento Urbanistico è stato approvato con D.C.C. n. 30 del 18/04/2003 – e sono stati oggetto di una sola variante di portata ampia – Variante di Assestamento approvata con D.C.C. n. 158 e 159 del 22/12/2009 –. Al Regolamento Urbanistico sono state apportate anche una ventina di varianti puntuali. Il Regolamento Urbanistico è dunque decaduto per le parti soggette a scadenza quinquennale e dal 01/01/2014 sono entrate in vigore le salvaguardie dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena 2010. Una parte significativa delle previsioni di tali strumenti, in particolare del Regolamento Urbanistico, è stata attuata o è in corso di realizzazione, anche se ciò ha riguardato soprattutto gli interventi di dimensione meno consistente e in generale le nuove edificazioni mentre maggiori difficoltà sono emerse nell'attivazione delle operazioni di riconversione e di ristrutturazione urbanistica che interessano aree importanti dell'insediamento urbano e della maggioranza dei grandi progetti infrastrutturali.

Si tratta dunque di ripartire dal quadro definito con la stesura di PS e RU e riordinare i temi e le questioni prioritari entro una visione rinnovata che tenga conto delle attuali condizioni del contesto locale e generale e degli obiettivi che oggi, dopo quasi vent'anni, devono essere in parte riorientati. Facendo proprio il paradigma del contrasto al consumo di nuovo suolo, il nuovo progetto sarà più fortemente e principalmente indirizzato alla qualificazione e riqualificazione degli insediamenti urbani e alla tutela e alla riqualificazione del territorio nel suo insieme. In un certo senso la nuova visione porta da una parte a concentrare lo sguardo sulla città, in particolare sul recupero del patrimonio edilizio esistente – nella sua più estesa accezione –, con una maggiore spinta a svilupparne le potenzialità riconosciute e latenti, dall'altra a rintracciare e rafforzare le molteplici connessioni che attraversano la città e il suo territorio, alle diverse scale, dalle reti ecologiche alle maglie infrastrutturali, alle trame di relazioni tra gli insediamenti e all'interno dei quartieri, agli itinerari fisici e virtuali che legano Colle all'area vasta.

La redazione del nuovo Piano Strutturale pone quindi le basi per una rinnovata politica di governo del territorio che troverà poi più diretta concretizzazione, dal punto di vista urbanistico ed edilizio, attraverso il primo e i successivi Piani Operativi con i quali l'Amministrazione potrà sviluppare un programma strategico secondo priorità già in parte tratteggiate nel Piano Strutturale.

Il primo passo è stato fatto nell'autunno del 2019 con l'Avvio del procedimento del nuovo piano, nel quale sono stati preliminarmente individuati gli aspetti salienti e le problematiche emergenti del territorio colligiano. L'irrompere della pandemia nel 2020 ha purtroppo condizionato fortemente il percorso partecipativo legato alla formazione dello strumento di pianificazione, rendendo molto complicato lo svolgimento di attività di comunicazione e di dibattito nelle forme assembleari pubbliche; l'auspicio è di potere integrare questo percorso a partire dall'adozione del PS, recuperando per questa fase di "consultazione" un ruolo davvero centrale e primario di confronto aperto, di discussione e di condivisione dei contenuti del piano. In ogni caso il Festival dell'Architettura, svoltosi a Colle di Val d'Elsa (e in parte anche nei Comuni vicini) tra la fine di settembre e i primi di ottobre 2020, pur non comprendendo tra i temi trattati il nuovo Piano Strutturale ha rappresentato un'occasione molto importante di studio e di riflessione sulla città: *2050 ArchiFest – Abitare il mondo altrimenti*, titolo scelto per il progetto del Festival, è un grande tema intorno al quale, grazie anche ai contributi delle esperienze di altri territori, è stato possibile scandagliare una molteplicità di aspetti che travalicano il solo campo architettonico o urbanistico ma che a questi riescono a fornire interessanti spunti ed elementi di riflessione, e molto chiaro è stato il riconoscimento della necessità di attivare i processi con forme di cittadinanza attiva, in modo che siano davvero espressione della comunità locale; anche questo ha dunque rappresentato un prezioso fattore di conoscenza e di suggestione per la costruzione del piano, anche come momento di consapevolezza della responsabilità collettiva verso il territorio.

Il lavoro per il nuovo Piano Strutturale è affidato a un gruppo multidisciplinare che comprende, insieme agli urbanisti, specifiche competenze per gli aspetti naturalistici ed ecosistemici, sulle attività agricole, sulla mobilità, oltre agli

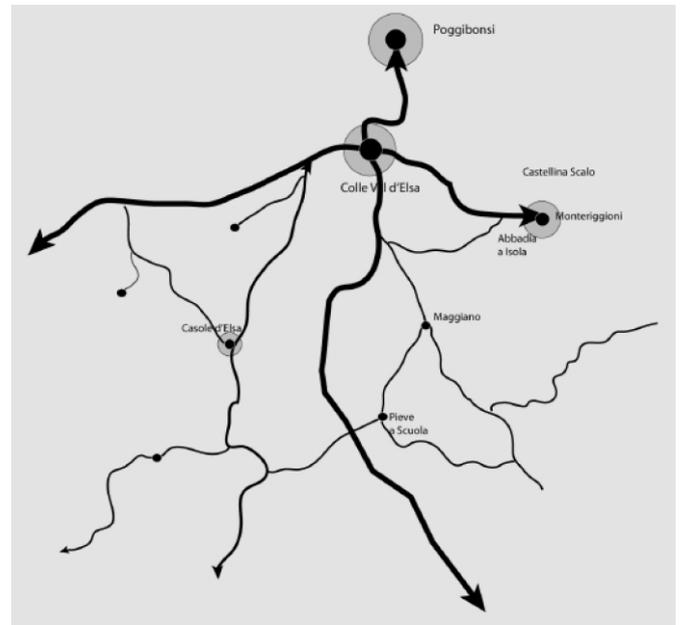
esperti per le indagini geologiche, idrauliche e sismiche, ai quali si affianca un'ulteriore consulenza specifica in materia archeologica: per tutti questi temi si rinvia alle relazioni di approfondimento specialistico. Questa relazione dà quindi spazio soprattutto alle tematiche che attengono al sistema insediativo e porta a sintesi le componenti e i contributi descrivendo l'impostazione e la struttura del piano e il progetto proposto; descrive inoltre le metodologie adottate per la messa a punto degli elaborati e dei contenuti del piano. A ciò si aggiungono le analisi e gli approfondimenti più specificamente attinenti agli aspetti paesaggistici che sono riportati nella Relazione di conformazione al PIT/PPR. Completa la lettura del piano la documentazione di Valutazione Ambientale Strategica che restituisce lo stato dell'ambiente, inteso in senso ampio, le criticità riscontrate e le strategie conseguentemente assunte.

Molto si deve anche alle tante conoscenze accumulate nella formazione dei piani urbanistici precedenti (Piano Strutturale e Regolamento Urbanistico), che hanno costituito una base imprescindibile per lo svolgimento del lavoro.



La struttura insediativa

Il territorio di Colle appartiene, nella lettura del PIT/PPR, al morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, costituito da insediamenti collinari di origine medievale che si posizionano lungo la viabilità di crinale longitudinale che segue l'andamento morfologico nord-ovest/sud-est delle colline plioceniche, relazionati tra loro da una viabilità trasversale principale e da rapporti reciproci di interscambio e con il sistema agrario circostante attraverso il sistema delle ville fattoria. Le figure componenti sono per la Val d'Elsa il sistema a pettine dei centri doppi sulla via Francigena e per i rilievi boscati di Radicofani e della Montagnola senese il sistema reticolare collinare dei rilievi boscati della Montagnola senese.



Colle in particolare si colloca in una posizione strategica di domino della valle, all'incrocio tra la viabilità longitudinale e quella trasversale proveniente da Volterra, ma il suo sviluppo è anche fortemente legato alla risorsa fluviale, in questo caso essenziale anche come forza motrice per le attività produttive in tutto il tratto da Gracciano verso Poggibonsi. La componente manifatturiera a Colle ha infatti ricoperto un ruolo particolarmente importante nella conformazione e nella crescita dell'assetto urbano. Da Colle Alta - prima Castello e poi il Borgo - e da Colle "in piano" l'insediamento principale si è sviluppato soprattutto in direzione nord/sud lungo il corso dell'Elsa, verso Poggibonsi e verso Casole, fino a saldarsi di fatto con Gracciano, e lungo la Volterrana; si sono avute poi le addizioni pianificate, con i grandi quartieri dell'Abbadia e dell'Agrestone.

Agli opifici collocati lungo l'Elsa e il sistema delle gore sono seguiti poi nuovi insediamenti specialistici ormai svincolati dalla risorsa acqua e semmai orientati da logiche di accessibilità, come a Catarelli con il complesso della CALP e a San Marziale, e le zone produttive "autonome", separate dall'area urbana centrale, di Selvamaggio, Pian dell'Olmino e Belvedere, che ha già una connotazione mista, più indirizzata al terziario, vista anche la prossimità al Raccordo Siena-Firenze. "All'industria della carta e dei filati, attivissima ancora in epoca granducale, si sostituiscono nella seconda metà dell'ottocento (in concomitanza con l'arrivo delle ferrovie) le prime ferriere che saranno soppiantate dopo la seconda guerra mondiale dal modello industriale della piccola e media impresa artigianale crescendo prevalentemente in aree accessibili e pianeggianti" (tratto dalla Relazione del primo PS).

Esternamente a questa struttura nella quale si concentra la quasi totalità delle funzioni urbane raramente sono presenti centri abitati importanti: solo Campiglia e Quartaia e, in forma più limitata, Borgatello hanno avuto un processo di espansione, a partire da un'aggregato di matrice storica, tale da potere essere riconosciute oggi come frazioni, così come Castel San Gimignano, paese diviso a metà con il Comune di San Gimignano.

Per il resto il territorio risulta caratterizzato da insediamenti diffusi di piccola dimensione, generalmente di matrice storica e di origine prettamente rurale. Si tratta per la maggior parte di case coloniche e gruppi di case coloniche o, più raramente, ville o ville-fattoria. Un'aggregazione più consistente e più articolata, anche con la compresenza di più

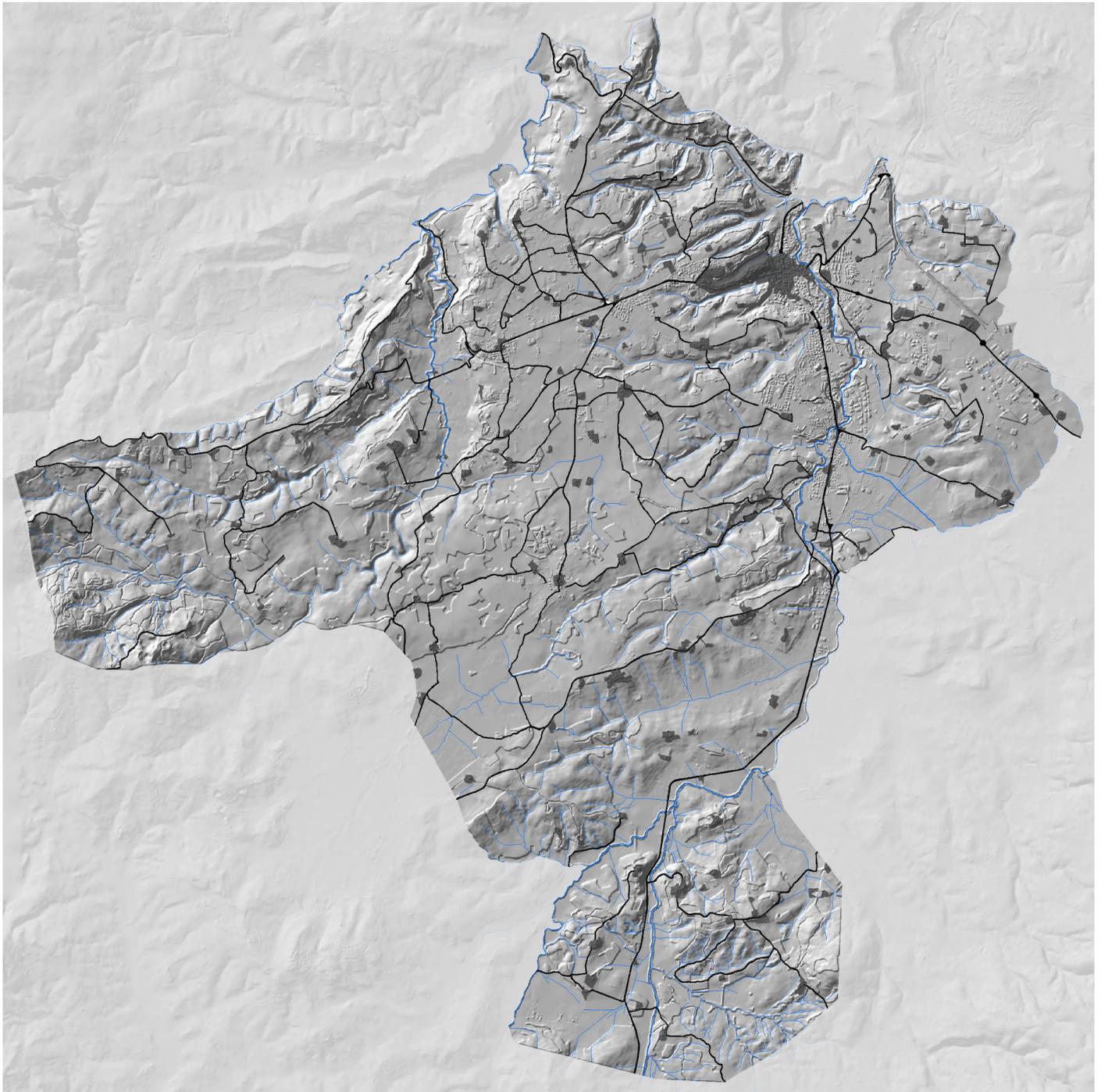
funzioni, a formare dei veri e propri nuclei si riscontra soltanto in pochissimi contesti: Bibbiano, Montecchio, Montegabbro, Buliciano, Boscona, Sant'Andrea, Scarna, Onci, Mensanello, Lano e Collalto. La trama insediativa minuta è più fitta nella parte nord-est, nella fascia attorno alla città da Campiglia a Belvedere, mentre è più rarefatta a sud, dove è polarizzata soprattutto sui crinali tra Quartaia e la Traversa Maremmana e sui primi rilievi della Montagnola, e ancora di più a ovest, dove prevale il bosco.

“Le due marcate incisioni fluviali dell'Elsa e del Foci racchiudono gli ampi terrazzi travertinosi dell'altopiano delle Grazie e di Belvedere; terrazzi che, mentre sui versanti a valle sono conclusi da scarpate o ondulazioni collinari più o meno lievi, sui quali si concentra l'insediamento, sui versanti interni si riconnettono quasi senza soluzione di continuità alle pianure alluvionali: il Pian Senese ed il piano di Badia a Isola per l'altopiano di Belvedere, il piano di Casole per l'altopiano delle Grazie. La parte terminale della valle dell'Elsa si presenta dal punto di vista geografico articolata in più episodi: prima l'ampia conca alluvionale di Botro ai Colli – Pian della Bufalaia, e successivamente la ramificazione Elsa – Senna, che con le sue fasce vallive e le pianure alluvionali (pian di Pantaneto, piano di Querceto) si incunea tra le propaggini della Montagnola – Monte Vasoni da un lato e le dorsali di Querceto – Mensano dall'altro.

Questa articolazione morfologica ha precise ricadute sull'organizzazione insediativa: vediamo ad esempio come la densità insediativa sia maggiore nelle aree collinari, soprattutto intorno all'abitato di Colle (dove dal medioevo in poi hanno avuto luogo probabilmente fenomeni di appoderamento guidati dalla proprietà cittadina), mentre si assiste ad una maggiore rarefazione dell'insediamento man mano che ci si allontana dalla città. L'insediamento quindi si fa più denso e consistente nella fascia periurbana, sui crinali collinari posti a nord e a sud della città, sulle morbide orlature tra l'altopiano di Belvedere e l'Elsa, tra Paterna e Bardeggiano, e lungo il bordo nord – ovest dell'altopiano delle Grazie, tra Campiglia e Montecchio, dove la presenza di versanti collinari degradanti verso il Foci permette l'impianto di colture pregiate, quali vite ed olivo. Su tutte queste aree il reticolo viario è suddiviso a maglie strette, andando a dimensionarsi sul modulo della casa colonica.

Ai margini del territorio comunale verso sud e verso ovest, diventa come già detto preminente l'insediamento accentrato, spesso con una logica di tipo modulare, con un modello lineare lungo una strada, come per esempio la Casole-Siena con Mensanello, Lano, Le Corti; o a rete, come tra il Senna e la Montagnola, con i piccoli nuclei di Paurano, Collalto, Partena disposti sulla sommità di piccoli rilievi (e a controllo comunque della viabilità, trasversale al fiume, di collegamento tra il casolese e la Montagnola).

In altre aree, come ad esempio sull'altopiano, la dinamica insediativa sembra abbia avuto logiche diverse: l'altopiano costituisce una piattaforma solcata da un reticolo di strade e vie campestri di peso e gerarchie diverse, dalle semplici strade di collegamento tra i piccoli nuclei dell'altopiano (Boscona, Quartaia, Onci, Campiglia, Bibbiano, Coneo ecc.) alle strade di maggiore rilevanza, quali la strada per Volterra, San Gimignano Casole. In ogni caso l'insediamento sparso, più che dare luogo esso stesso ad una maglia viaria di appoderamento del territorio, si è andato generalmente a localizzare lungo le ramificazioni del reticolo viario, dove più favorevoli erano le condizioni di sfruttamento agricolo; in ogni caso ha dato luogo ad un insediamento rarefatto, come già detto sviluppato più per piccoli nuclei accentrati che per case sparse. Anche nell'altopiano di Belvedere l'insediamento sparso è rarefatto, e si concentra principalmente lungo i bordi, riconnesso da una maglia viaria con andamento a 'spezzata', con molti tratti rettilinei; il piccolo nucleo di Scarna costituisce l'attestazione del territorio di Colle verso Monteriggioni, e si pone in relazione diretta con gli altri nuclei di Strove e Badia a Isola” (tratto dalla Relazione del primo PS).



gli insediamenti e la viabilità di matrice storica, il reticolo idrografico e la conformazione del suolo (con edificato e masse vegetali)

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio diffuso di matrice storica fondamentale è la base conoscitiva di dettaglio fornita dalla schedatura effettuata per il Regolamento Urbanistico, che permette anche alcune considerazioni generali e aggregate importanti e senz'altro ancora valide, che si possono estrapolare dalla relazione che introduce le schede. Si nota ad esempio come la diversa ubicazione influisca sull'impianto planimetrico: compatto nei nuclei su poggio (ad esempio Montegabbro), a prevalente sviluppo lineare lungo strada nei casi di crinale (Lano, Mensanello), più "allargati" (fabbricati disposti a maggiore distanza rispetto all'asse stradale, che attraversa o delimita il nucleo) negli insediamenti di pianura (Boscona, Coneo). In prossimità dell'area urbana di Colle Val si rileva un numero significativo di fabbricati originati dalla combinazione di casa colonica e villino ottocentesco mentre nelle parti più esterne si nota un'organizzazione del territorio agricolo basata su ville-fattorie intorno alle quali gravitavano le varie unità poderali (ad esempio la fattoria Il Palagio a est, le ville di Mensanello e di Collalto a sud). Per le case coloniche sono state individuate quattro categorie tipologiche principali, tutte generalmente caratterizzate dal piano terra adibito in origine ad attività agricole ed i piani superiori destinati ad uso residenziale:

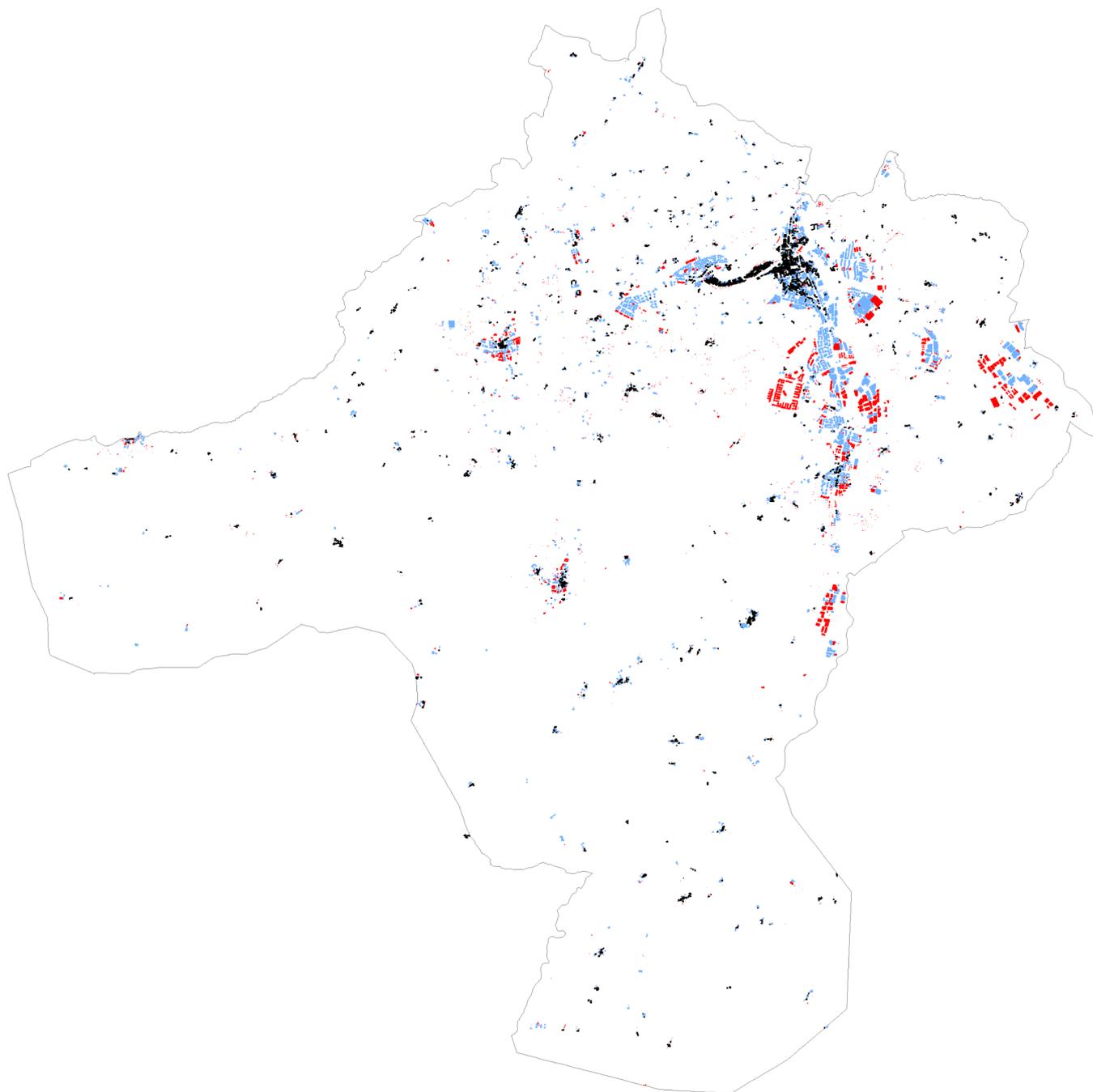
- tipologia lineare, con fabbricati a pianta rettangolare, composti da uno o più volumi generalmente con copertura a capanna, originati da ampliamenti successivi disposti secondo un modello di aggregazione lineare;
- tipologia a corte, che comprende edifici organizzati intorno ad uno spazio interno scoperto, con la variante di fabbricati con planimetria a C dove la corte, confinante con la strada, risulta direttamente in comunicazione con l'esterno oppure è delimitata da un muro;
- tipologia "fiorentina", che comprende fabbricati a pianta quadrangolare e volumetria compatta, generalmente con sistemi di accesso ai piani superiori interni e copertura a padiglione, con impaginato delle aperture regolare e talvolta con loggiato e/o piccionaia;
- aggregazione con direzionalità di tipo "centrifuga", che comprende edifici costruiti attraverso processi di ampliamento diacronici, privi di originario progetto unitario e caratterizzati da variazioni sia nella disposizione planimetrica che in alzato.

Dall'analisi dei manufatti di tipo colonico non ancora o solo parzialmente ristrutturati sono emersi elementi comuni nella tecnica costruttiva adottata, nei materiali e nei dettagli architettonici che li caratterizzano. Maggiori diversità sono invece riscontrabili nelle ville e negli edifici speciali, che risultano caratterizzati da connotati individuali più marcati. Tra le costanti l'apparato murario prevalentemente in pietra ordinaria, anche se risultano presenti esempi di muratura in pietra mista a laterizio, con cantonali in conci di pietra squadrati (più rari i cantonali in laterizio) e tracce di rivestimento ad intonaco (spesso visibili soltanto nel sottogronda, contrariamente a quanto accade in villini e case padronali, dove il rivestimento ad intonaco è quasi sempre presente). Nelle coperture prevale il manto in coppi e tegole (pochi, e solitamente limitati agli annessi, i casi di manti realizzati con soli embrici), con gronde in travetti di legno e piastrelle (con la variante di gronde realizzate con piastrelle o mezzane disposte su una e due file oppure a denti di sega), mentre negli annessi, dove spesso gli elementi del manto poggiano direttamente sulla struttura in legno, prevale la soluzione di gronda composta da travetti e tegole. I collegamenti verticali sono diffusi sia interni che esterni; per le scale esterne molto comune è la tipologia ad unica rampa parallela ad uno dei fronti del fabbricato, con tettoia caposcala sorretta da due pilastri in laterizio o con loggia ad archi (presente anche la variante di scala completamente chiusa verso l'esterno da una parete con aperture al livello del primo piano); nella scelta dei materiali prevale l'uso di blocchi monolitici in pietra per i gradini (pochi i casi di gradini in mattoni) e parapetti in muratura di pietrame, a volte con cimasa in laterizio (mattoni, mezzane o piastrelle disposte sia a coltello che di piatto). Nelle aperture è frequente la tipologia ad arco negli ingressi e la forma rettangolare per le finestre delle abitazioni, con aperture di dimensioni ridotte al piano terra; diffusi sia i profili in laterizio (a filo muratura, senza davanzali in aggetto) sia le cornici composte da quattro blocchi di pietra (levigati soltanto sul lato interno, verso l'apertura) con archetto di scarico in laterizio; la tipologia degli infissi risulta comune a tutti i fabbricati, in legno a due ante senza oscuramenti esterni nelle finestre delle abitazioni, serramenti invece sia in legno che in ferro per i locali del piano terra destinati ad attività agricole (con la variante dell'infisso a vasistas nei casi delle stalle). Negli annessi, oltre agli ingressi ad arco delle carraie e alle aperture schermate da grigliati in laterizio dei fienili, le aperture (rettangolari o quadrate generalmente di modeste dimensioni) hanno solitamente profilo in laterizio, spesso con architrave in legno, e portelloni in legno quale dispositivo di chiusura.

Nella sistemazione degli spazi esterni sono frequenti le aie pavimentate in cotto, sia antistanti la carraia o il fienile che in posizione isolata, talvolta perimetrate da bassi muretti in pietra o in laterizio.

Di particolare interesse, anche se presenti in numero limitato all'interno dei complessi esaminati, una serie di dettagli costruttivi di particolare pregio: la trabeazione monolitica di alcune aperture sorretta da mensole, le monofore di chiara ascendenza medievale, la muratura costituita da pietra di torre squadrata posta in opera a filaretto, il sottogronda realizzato con lastre di travertino (talvolta decorato con profilo a toro o con modanature di ascendenza rinascimentale), le lastre in travertino appena sbazzate inserite nel terreno ed utilizzate per delimitare le aie.

Gli unici insediamenti non rurali nel territorio aperto – se si eccettuano gli impianti tecnologici come il depuratore – sono rappresentati da un aggregato a carattere produttivo in Pian Senese e da quello posto lungo l'Elsa, al confine con Poggibonsi, vicino all'uscita di Colle nord del Raccordo Siena-Firenze, oltre al complesso del Consorzio Agrario, all'uscita sud del Raccordo, in direzione Staggia.



in nero l'edificato di matrice storica (edifici presenti alla soglia del 1954), in azzurro l'edificato aggiunto dagli anni '50 agli anni '80 (soglia del 1988), in rosso l'edificato realizzato dagli anni '90 a oggi

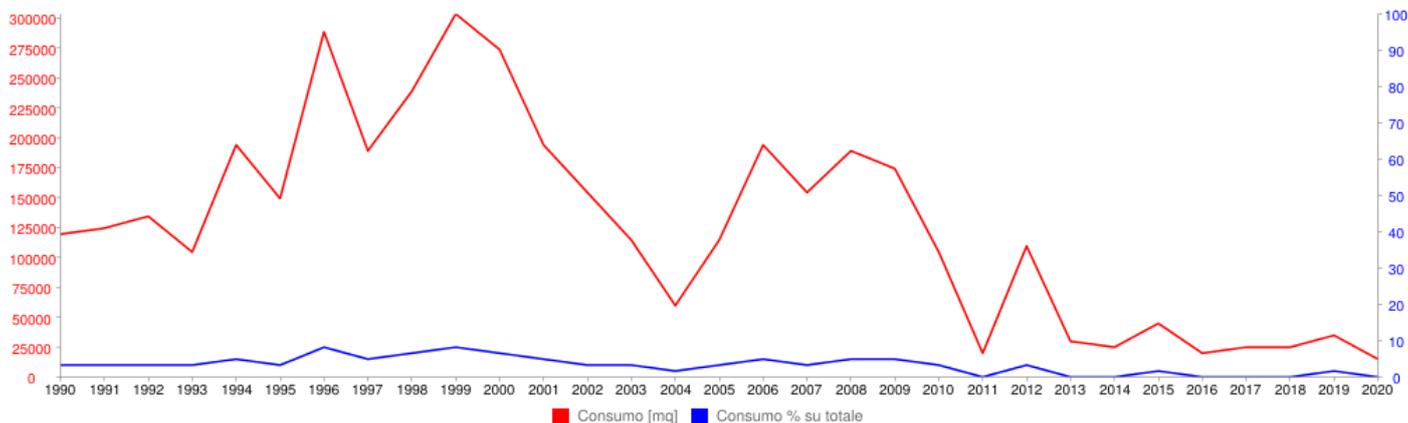
Riprendendo ancora quanto riportato nella Relazione del primo PS, dunque, “i fenomeni che hanno in gran parte prodotto la logica insediativa che ancora regola la grande maggioranza degli agglomerati esistenti sono il fiume, i tracciati viari, la morfologia del territorio”. La logica dello sviluppo della città “è quella segnata dall’incrocio delle due principali direttrici storiche di movimento che attraversano il Comune. Tale logica, particolarmente evidente nella città storica e nell’espansione ottocentesca, ha di fatto informato anche le espansioni recenti ed addirittura le previsioni non ancora attuate del vigente strumento urbanistico, pur con differenza e particolarità significativa nel corso degli anni. In tal senso è stato possibile individuare in base a criteri cronologici e qualitativi una successione di tipologie insediative che, a ritroso, può assumere un valore paradigmatico e che può essere sinteticamente riassunto come segue:

- il nucleo originario medievale rinascimentale (Borgo, Castello e Piano)
- la prima espansione ottocentesca (Piazza Arnolfo, Piazza Bartolomeo Scala, Piazza all'Agio)
- l'arrivo della ferrovia (Fabbrichina/Scalo Merci)
- la seconda espansione otto–novecentesca verso Nord (Ferriera, Vallebuona)
- la grande espansione in direzione Sud a partire dall'ottocento fino ai nostri giorni (Colle bassa, Campolungo, Agrestino, Ponte di Spugna)
- l'espansione residenziale in direzione Est (Borgonuovo)
- le aree prevalentemente libere sulla direttrice Sud (Campolungo, Molinuzzo)
- le aree produttive inglobate progressivamente nel perimetro cittadino (Spuntone, Gore Rotte, Gracciano Nord Ovest, Marmifera)
- le aree di margine al confine fra città e campagna (Agresto Bruciato)
- le aree periferiche prevalentemente residenziali (Catarelli, Quercialaia)
- le aree a vocazione infrastrutturale (Orti urbani, Centro sportivo).

Fanno attualmente parte della città propriamente detta anche due gruppi di aree la cui logica insediativa è differente da quella precedentemente definita: quelle che erano una volta frazioni separate e distinte dal capoluogo ma che l'espansione degli anni '60 e '70 ha di fatto inglobato nel perimetro cittadino (Gracciano e Le Grazie), e le due grandi aree PEEP della Badia e dell'Agrestone, nate come espansioni residenziali monofunzionali ed autoreferenziate.

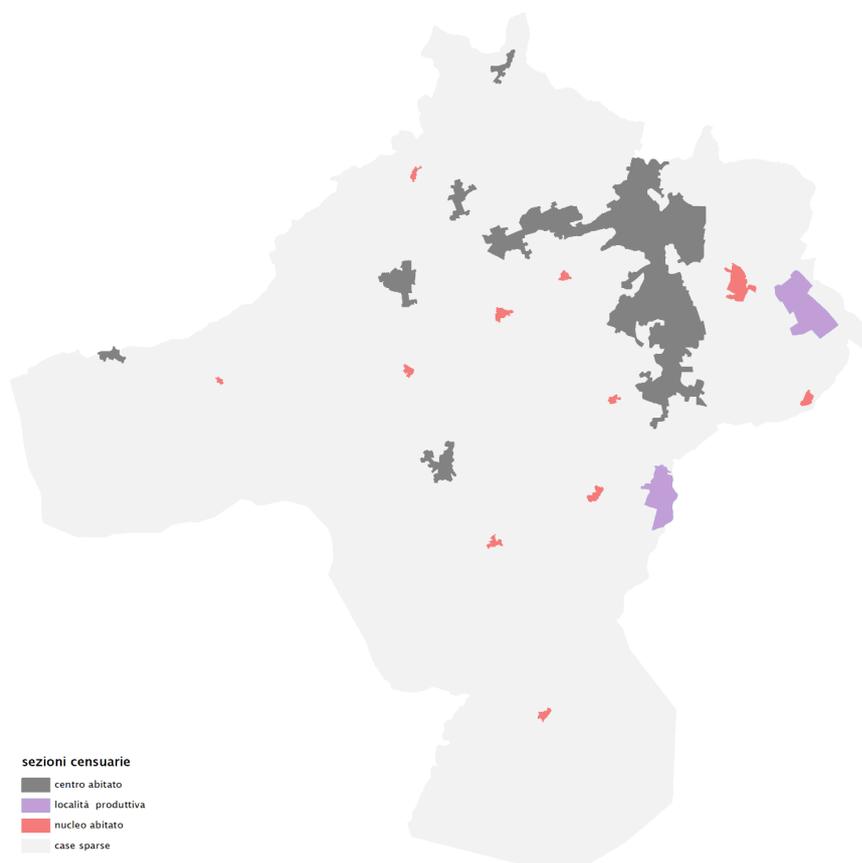
Le cinque frazioni maggiori sono localizzate nella corona di altopiani che occupa il versante ad Ovest e Sud–Ovest del capoluogo, ad eccezione di Castel S. Gimignano che invece appartiene al versante di S. Gimignano. Come ricordato in precedenza a questo sistema appartenevano anche le frazioni di Gracciano e Le Grazie che negli ultimi 20/30 anni si sono però saldate al capoluogo. La logica insediativa delle frazioni è certamente legata al sistema produttivo rurale che ha portato alla creazione di agglomerati urbani capaci di un minimo di vita associata fino a formare un sistema puntiforme di connessione fra il sistema città ed il sistema propriamente rurale dei nuclei e delle case sparse. A tal proposito va sottolineata la quasi perfetta equidistanza delle frazioni, fra di loro e rispetto al capoluogo, in relazione alla quantità di terreno agricolo di pertinenza di ciascuna. Le cinque frazioni maggiori presentano una sensibile uniformità di impianto, nel senso che tutte possono essere ragionevolmente divise in un agglomerato storico che offre spazi di relazione di una minima complessità (generalmente costituiti da una piazza, una chiesa, una casa nobile o poco più) e da un'espansione recente costituita quasi integralmente da un unico tipo edilizio (quello della villetta unifamiliare, da sola, a schiera o variamente aggregata). A differenziare le frazioni è dunque la capacità di sviluppare un minimo di vita associata e quindi una maggiore o minore autonomia dai centri contigui. Tale capacità risulta ancora elevata per Quartaia, un po' meno per Campiglia e Castel S. Gimignano, ancora meno per Borgatello, fino a disperdersi quasi del tutto a Bibbiano.

Le aree produttive appartengono ad un meccanismo insediativo significativamente differente da quello che informa i sistemi precedenti. Non si intendono comprese in questa famiglia infatti le aree che a partire dalla metà del secolo scorso fino praticamente al secondo dopoguerra sono cresciute e si sono sviluppate dentro la città, insieme e contemporaneamente all'edilizia residenziale, concretizzando un sistema insediativo *sui generis* particolarmente evidente in tutta Colle Bassa e nell'area della Ferriera. Le aree produttive propriamente dette si sono invece sviluppate a partire dagli anni '50 e '60 ben al di fuori del perimetro cittadino, o comunque ai suoi margini, in genere in corrispondenza di aree pianeggianti servite o attraversate da strade camionabili. Si tratta di aree praticamente monofunzionali dallo schema insediativo assai elementare: analogamente sia la qualità architettonica dei manufatti che l'aspetto generale delle infrastrutture non superano mai la logica del prefabbricato. Per lo stesso motivo non sembrano emergere fra le varie aree differenze significative dal punto di vista dell'impianto insediativo; differenze che invece risultano più evidenti da un'analisi più specificamente funzionale.”



Il grafico precedente mostra il valore delle superfici che sono passate dal Catasto Terreni al Catasto Urbano in ciascun anno a partire dal 1990 quale possibile indicatore del “consumo di suolo” nel territorio colligiano: nel periodo più recente si evidenzia come massima fase espansiva dello sviluppo urbano quella tra la seconda metà degli anni novanta e i primi anni duemila. Come evidenziato anche dalla mappa dell’edificato classificato per soglie storiche a Colle gli insediamenti recenti hanno costruito anche importanti brani di città, come ad esempio il quartiere dell’Agrestone, non soltanto un allargamento o uno sfrangiamento dell’urbano.

Gli alloggi attualmente risultanti all’Agenzia delle Entrate nell’intero territorio comunale ammontano a 10.747 unità immobiliari. La stima degli alloggi occupati in base ai dati anagrafici (riferiti quindi alla popolazione residente) è di 9.192 unità, cioè una percentuale superiore al 85%. Nella distribuzione territoriale, utilizzando come riferimento la classificazione delle sezioni censuarie, la larghissima maggioranza degli alloggi – unità immobiliari con categoria residenziale nei dati dell’Agenzia delle Entrate – appartiene ai centri abitati (area urbana del capoluogo, Campiglia, Borgatello, Quartaia, Castel San Gimignano e Bibbiano; poco più del 83%). E infatti anche la percentuale della popolazione residente nei centri abitati è ampiamente maggioritaria con quasi 87% del totale, mentre la popolazione residente nei nuclei abitati definiti ai fini ISTAT (Montecchio, Montegabbro, Boscona, Coneo, Sant’Andrea, Onci, Lano, Mensanello, Selvamaggio, Scarna, Collalto) è meno del 4% e nelle case sparse poco più del 9%.



Le aree urbane sono prevalentemente a carattere residenziale o miste con funzioni complementari, anche in conseguenza del progressivo allontanamento delle funzioni produttive un tempo poste all'interno o in prossimità dell'abitato, con quartieri esclusivamente residenziali (Abbadia, Agrestone...); fanno eccezione l'area di Catarelli, con il complesso monofunzionale della CALP, l'insediamento lungo la strada delle Lellere (dove è presente anche un importante polo di servizi tecnici del Comune), via dei Mille e lo Spuntone, con mescolanza di industria/artigianato e commercio. Le zone specialistiche - San Marziale, Pian dell'Olmino, Belvedere - sono caratterizzate dalle attività industriali e artigianali in varia misura commiste alle attività commerciali e, in misura marginale, alle attività direzionali e di servizio; solo a Selvamaggio si è determinata una parziale trasformazione verso la residenza.

Più che adeguata risulta la dotazione di spazi e attrezzature pubblici e di uso pubblico, come già rilevato in sede di formazione del primo PS, anche per quanto riguarda la localizzazione e diffusione sul territorio in rapporto ai centri abitati, pur riscontrandosi una ovvia maggiore concentrazione nell'ambito del capoluogo e in aree prossime al centro (poli scolastici di Porta nuova, di Campoluogo e di Gracciano, impianti sportivi dell'Abbadia e complesso della Piscina Olimpia). Resta in parte da migliorare e integrare la dotazione dei servizi per l'istruzione - con la necessità di rinnovo e di ampliamento delle scuole esistenti -, tema che dovrà essere affrontato dal prossimo Piano Operativo, con un approccio complessivo che coinvolge gli aspetti gestionali e che ha già portato ad una revisione del modello organizzativo, puntando ad una polifunzionalità dell'offerta formativa dei vari istituti.

L'accessibilità urbana

In occasione della redazione del Regolamento Urbanistico è stato svolto uno specifico studio dell'accessibilità urbana che ha compreso la schedatura delle strutture di uso pubblico e degli spazi comuni della città nella zona di Borgo, Castello e Piano per evidenziare la presenza o meno di barriere architettoniche.

Si è ora proceduto ad un aggiornamento speditivo di queste informazioni per quanto riguarda percorsi, piazze e aree di sosta, utilizzando criteri di classificazione analoghi: accessibile, accessibile non a norma e non accessibile. Le caratteristiche principali dei percorsi accessibili sono la pendenza inferiore all'8%, la separazione fisica del tratto pedonale dalla carreggiata, l'assenza di ostacoli che potrebbero interrompere la loro sicura percorribilità e la dotazione di scivoli per l'attraversamento e/o per il cambio di percorso. Le caratteristiche riscontrate per i tratti classificati come accessibili non a norma sono la pendenza inferiore all'8%, la percorrenza in sicurezza - anche se il tratto non è distinto dalla carreggiata - in quanto in una zona a traffico limitato, l'assenza di ostacoli che potrebbero interrompere la sicura percorribilità, la dotazione di scivoli per l'attraversamento e per il cambio di percorso e la presenza di un marciapiede percorribile anche se non sempre con una larghezza di dimensione conforme alla norma; in questa categoria rientrano i tracciati in cui non è possibile intervenire al fine di una completa messa a norma (centro storico, Colle Alta). Le caratteristiche della categoria non accessibile sono principalmente la pendenza maggiore all'8%, la mancanza di separazione tra la carreggiata e il percorso pedonale, la presenza di ostacoli (scale, segnaletica verticale...), la mancanza di scivoli per l'attraversamento o il cambio di percorso. Lo stesso tipo di ragionamento è applicabile agli altri spazi aperti, cioè piazze e parcheggi.

Il tema dell'accessibilità urbana in questo territorio risente molto della conformazione morfologica e per questo deve essere analizzato distintamente per quanto riguarda Colle alta e l'abitato di Colle in piano.

La zona di Castello risulta principalmente "accessibile non a norma", poiché le caratteristiche delle vie del centro storico consentono la loro percorribilità, anche se non completamente a norma in quanto non è possibile la fisica separazione della carreggiata dallo spazio pedonale; mentre alcuni vicoli, con elevata pendenza, e le scalinate risultano non accessibili. Colle in Santa Caterina (Borgo) risulta quasi totalmente non accessibile in quanto via Vecchia, via Gracco del Secco e via XX Settembre, oltre a non disporre dello spazio fisico per una separazione fra spazio pedonale e carrabile, sono fortemente transitate dalle macchine e questo non consente una sicura percorribilità da parte di utenti disabili. Accessibili sono invece le piazze del centro storico, mentre per quanto riguarda i tre parcheggi a servizio della parte alta di Colle il parcheggio al Bacio non è accessibile a causa delle pendenze e della mancanza di un adeguato percorso verso il centro storico, inoltre sono assenti posti auto dedicati ai disabili, il parcheggio Porta Vecchia è accessibile e dispone di un posto auto per i disabili, il parcheggio Fornacina, dotato di un posto auto riservato, risulta accessibile non a norma a causa della pavimentazione in ghiaia.

Per quanto riguarda Colle in piano l'area di studio dell'accessibilità urbana si estende dal presidio ASL di via Antonio Gramsci fino alle scuole superiori in via dei Mille, che rappresentano i poli tra cui è possibile spostarsi o accedere ai vari servizi senza l'ausilio di mezzi privati o pubblici. Via di Spugna, via Roma, via Cennini e via Pieve in Piano, parte del tessuto urbano storico di Colle, sono identificate come non accessibili in quanto la loro struttura non consente una sicura percorribilità e una netta separazione del percorso pedonale da quello carrabile. I percorsi con una carreggiata più ampia e di più recente adeguamento, come via XXV Aprile, parte di via della Libertà, via Don Minzoni e via Diaz, risultano accessibili. Seppur in presenza di un ampio marciapiede, via dei Mille risulta essere non accessibile a causa dell'assenza di adeguati scivoli per l'attraversamento e l'accesso alle scuole superiori (il marciapiede si trova a una quota più elevata della carreggiata); inoltre mancano le segnalazioni per i non vedenti. Anche le piazze di Colle in piano risultano accessibili. Quanto concerne le aree di sosta il parcheggio Olimpia non è accessibile a causa dell'inadeguato accesso su via XXV Aprile, senza marciapiede, e dispone di due posti auto per i disabili, così come il parcheggio della Buca, il parcheggio Vallebuona non è accessibile a causa della pendenza superiore all'8% e dispone di due posti per i disabili in prossimità di via Pieve in Piano, il parcheggio Campo Sportivo non è accessibile a causa dell'inadeguato accesso su via Pieve in Piano, senza marciapiede, e dispone di un posto auto per i disabili, il parcheggio Spuntone non è accessibile a causa della mancanza di un accesso adeguato su via Diaz e dispone di un posto auto per i disabili, il parcheggio in prossimità delle scuole superiori risulta accessibile e dispone di tre posti auto riservati e, infine, il parcheggio del Teatro del Popolo è accessibile, con due posti auto per i disabili.

La dismissione

Si è prima richiamato come la storia economica e manifatturiera, in particolare, di Colle abbia per lungo tempo coinciso con larga parte della sua struttura urbana. Il declino di alcune produzioni, i cambiamenti tecnologici e l'emergere di differenti criteri insediativi hanno portato al trasferimento (o alla chiusura) della quasi totalità dei complessi produttivi posti all'interno della città, con conseguenti fenomeni di sottoutilizzo e di abbandono solo in parte neutralizzati dal subentrare di altri usi o dalle trasformazioni urbanistiche che pure hanno già interessato importanti aree del capoluogo. Molti di questi luoghi rappresentano ancora riferimenti identitari fondamentali per la comunità colligiana.



Ferriera

Questa zona un tempo parte di un'area industriale adesso si caratterizza per la compresenza di residenza (fabbricati abitati e strutture di realizzazione recente o di recente ristrutturazione non ancora occupate), attività produttive e depositi mescolati a numerosi edifici o porzioni di edifici in disuso o sottoutilizzati, in una difficile se non critica convivenza. Molte strutture risultano dismesse e in pessime o addirittura precarie condizioni di conservazione e complessivamente si rileva una evidente situazione di forte degrado.

Fabbrichina

Anche la Fabbrichina rappresenta un'importante area manifatturiera nella memoria storica degli abitanti; qui è stato prodotto per la prima volta il cristallo finissimo di Colle. L'area doveva essere interessata da un più ampio intervento di

recupero nell'ambito di riqualificazione urbana e commerciale denominato "Fabbrichina Colle", ma ha visto concretamente solo una attuazione molto parziale. Si riscontra oggi la presenza di diversi edifici dismessi in stato di abbandono, di magazzini e di qualche altro spazio ancora in attività (officina). Molto importante è stata comunque la realizzazione della pista ciclabile che collega Colle a Poggibonsi, sul vecchio tracciato della vecchia linea ferroviaria, anche se, al momento, rappresenta una cesura rispetto al tessuto residenziale e misto con affaccio principale su via Gramsci, rendendo l'area retrostante ulteriormente marginale.



Spugna

L'area in riva destra del fiume, prima occupata da una marmifera, risulta in stato di completo abbandono e non accessibile. La zona al di sotto del ponte di Spugna si trova in una situazione simile all'area della Ferriera, con opifici abbandonati commisti a edifici residenziali e localizzate condizioni di degrado.

Spuntone

Anche nell'area dello Spuntone si riscontra la presenza di edifici industriali non più utilizzati ma resta prevalente l'attività produttiva e in parte commerciale, senza forte promiscuità con la residenza.

La Bambi

Del vecchio edificio della Bambi è ormai rimasto solo parte dell'involucro: il vecchio edificio sta piano piano collassando e con lo spazio aperto di pertinenza, dove scorre la gora di Piazza, è completamente abbandonato, nonostante la posizione centrale.

Fontibuona

Il complesso industriale ex Stiver Coop risulta in stato di totale abbandono: l'area, molto rilevante per consistenza e per la posizione rispetto al centro storico e alla parte più antica di Colle bassa, è oggetto di un progetto di

riconversione risalente agli anni '90 rimasto incompiuto, se si eccettua la realizzazione di un nuovo edificio residenziale alle spalle della fabbrica, accessibile solo attraversando la pertinenza del complesso dismesso.



Il Sonar e Molinuzzo

Il Sonar ha rappresentato per lungo tempo uno dei principali luoghi di aggregazione e di produzione musicale; oggi è inutilizzato. La vicina area produttiva di Molinuzzo, destinata dagli strumenti urbanistici ad una complessiva riconversione, finalizzata all'insediamento di funzioni urbane e alla formazione di una grande fascia verde fruibile lungo il fiume, è caratterizzata da diverse fasi di avanzamento del processo di trasformazione. Parte degli edifici produttivi è in condizioni di degrado, con pessime condizioni di conservazione delle strutture.

Le Nove

Il vecchio opificio andante ad acqua è stato nella sua storia cartiera, molino e gualchiera. Nel 1952 un incendio distrusse gli edifici quindi quello che vediamo oggi è una ricostruzione, al posto di tre grandi vasche per le diverse fasi di macerazione della paglia e della carta straccia. Nel 1965 furono costruiti grandi capannoni dove stoccare le balle di paglia e le presse di carta da lavorare nuovamente. L'ultima produzione di carta risale al 2003 dopo di che cessarono tutte le attività dando inizio alla fase di disarmo delle pile e di tutti gli apparati che componevano l'edificio. Lo stato L'immobile è oggi in condizioni pessime, con i solai e il tetto crollati e rimane poco delle strutture originali.

Le Caldane

A partire dalla metà del XX secolo intorno al mulino delle Caldane sono stati costruiti numerosi capannoni industriali, oggi in stato di abbandono, rendendo di fatto difficile rintracciare gli spazi originari occupati dall'edificio molitorio e dalle strutture annesse, compresi anche fabbricati ad uso residenziale. Ben visibile risulta però la grande vasca esterna che garantiva l'approvvigionamento di acqua derivante dalla sorgente delle Caldane.

La rete viaria

La struttura viaria nel territorio di Colle di Val d'Elsa si fonda sui tracciati di matrice storica della Volterrana (S.R. 68), della strada in direzione di Casole (S.P. 27 di Casole d'Elsa), della strada da Gracciano a Casole (Traversa Monteriggioni-Casole), dalla strada in direzione della Maremma (S.P. 541 Traversa Maremmana) e dalla strada in direzione di Monteriggioni (S.P. 5 Colligiana). Dalla rete principale si dipartono una serie di arterie secondarie che collegano i nuclei rurali, gli aggregati e gli insediamenti diffusi, con una trama che ha in buona parte mantenuto l'assetto di antica formazione.

La parte nord presenta le più evidenti persistenze della maglia viaria storica, diversamente dalle aree a sud della piana dell'Olmino e, a ovest, al di sotto della Volterrana oppure nell'area di Belvedere, soprattutto a causa della realizzazione del Raccordo Siena-Firenze e delle aree industriali. Anche nella zona compresa tra Le Grazie e l'Agrestone si riconosce una rete viaria storica tutt'oggi funzionale per la connessione di poderi, aziende agricole e piccole insediamenti rurali. Ed è appunto soprattutto il tracciato del Raccordo a rappresentare l'unico elemento infrastrutturale primario che ha di fatto contraddetto l'impianto storico di lunga durata.

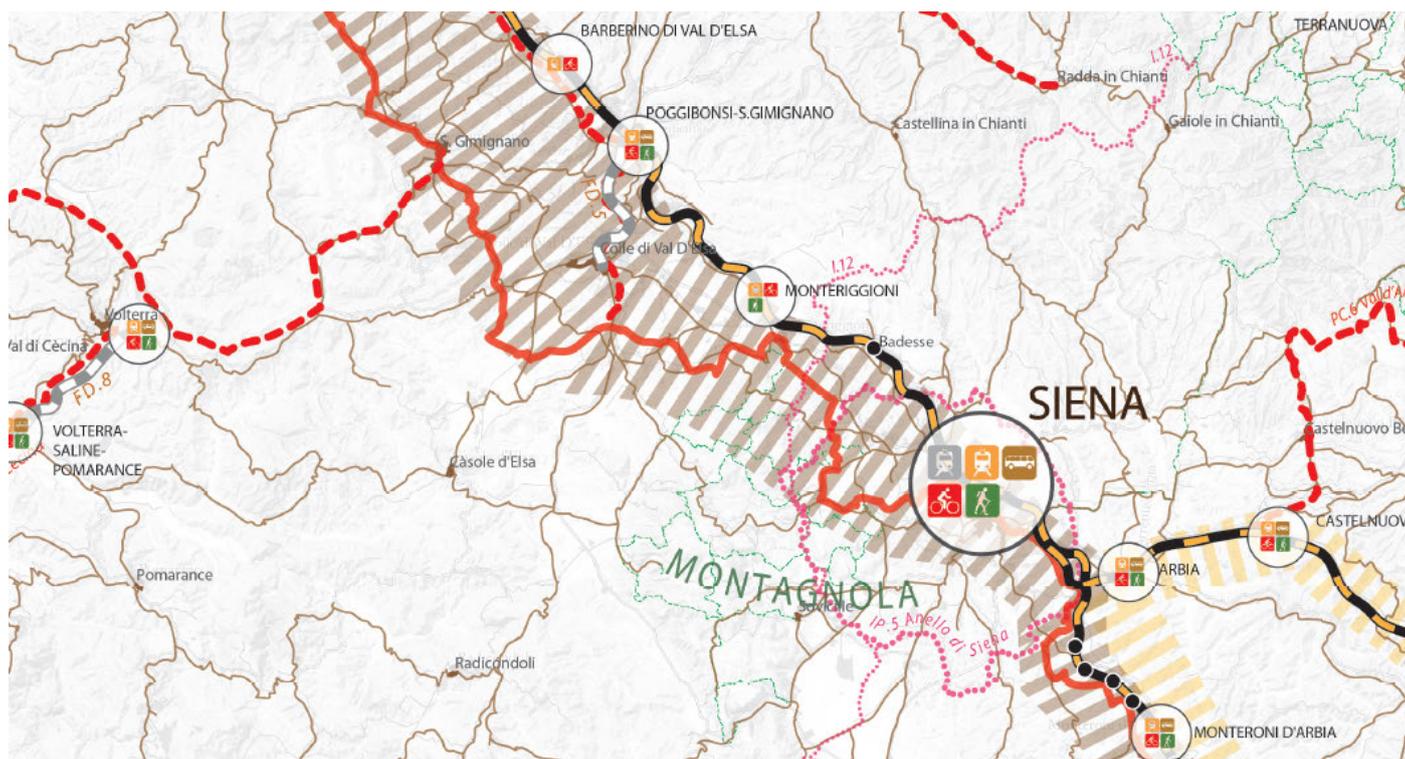


la viabilità principale: in rosso scuro il Raccordo Siena-Firenze, in rosso le strade regionali e provinciali, in grigio scuro le strade comunali

La Francigena

Il territorio di Colle è attraversato dalla Via Francigena, che come è noto non è un tracciato ben definito ma un insieme di strade e sentieri: il cammino del pellegrino consisteva in una rete di strade e sentieri utilizzati secondo le stagioni, gli eventi politici e dall'Ordine Religioso di appartenenza degli stessi viandanti che incontravano spesso paludi, tratti di bosco impenetrabili, condizioni atmosferiche avverse, animali pericolosi e banditi; questi imprevisti costringevano spesso i pellegrini a cercare percorsi più agevoli e sicuri, creando così innumerevoli varianti locali.

Esistono diverse varianti, benché il percorso identificato come Via Francigena segue l'itinerario di 1.800 km percorso in 79 giorni dall'Arcivescovo Sigerico nell'anno 990 per fare ritorno a Canterbury da Roma dopo l'investitura del Pallio Arcivescovile da parte di Papa Giovanni XV; Sigerico su invito del Pontefice annotò tutte le tappe, una per giorno, che lo riportavano in Gran Bretagna attraverso l'Europa e il suo diario rappresenta la più antica testimonianza del tracciato della Via Francigena da Roma fino al canale della Manica. Durante il XII secolo la Via Francigena venne individuata in due tracciati situati su entrambi i lati del fiume Elsa: la testimonianza è data grazie al percorso della Via Francigena da Castelfiorentino a Siena, dal viaggio da Roma alla Francia di Filippo Augusto; questo percorso dopo Castelfiorentino toccava i centri di Certaldo, Poggibonsi, Staggia Senese, Monteriggioni e Siena. Il percorso principale della Via Francigena in Toscana segue tuttavia ancora l'itinerario tracciato da Sigerico: attraversando l'Arno nei pressi di San Miniato, scendendo verso San Gimignano lungo la valle dell'Elsa costeggiando Colle, passando da Monteriggioni e Siena, per proseguire verso Roma. Il tratto di Francigena che interessa il territorio di Colle di Val d'Elsa venendo da San Gimignano passa da Coneo, Quartaia, Fabbrica, Onci, i vecchi mulini delle Vene, di Calcinaia, delle Nove e delle Caldane e i Bagni delle Caldane, e continua poi verso Acquaviva, Strove, Abbadia Isola e Monteriggioni. Tra le località in cui sostò Sigerico ritroviamo come diciassettesima tappa Aelse ovvero la vecchia Pieve a Elsa, ormai scomparsa, presso Gracciano. Restano i toponimi di Spedaletto e di Buonriposo che richiamano strutture che davano ospitalità ai pellegrini.



Nell'aprile 2001 nasce l'Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF) che, in qualità di soggetto abilitato ufficialmente dal Consiglio d'Europa, dialoga con istituzioni europee, regioni e collettività locali per promuovere i valori dei cammini e dei pellegrinaggi, partendo dallo sviluppo sostenibile dei territori attraverso un approccio culturale, identitario, turistico. L'Associazione ha mappato il percorso della Via Francigena nel tratto italiano, tra il Gran San Bernardo e Roma, per una lunghezza di 945 chilometri, pubblicato sul sito viafrancigena.eu (304 fogli scaricabili, su base Carta Tecnica Regionale in scala 1:10.000); l'itinerario è suddiviso in 51 tappe, ognuna delle quali descritta su schede testuali, anche queste scaricabili. Nel territorio di Colle di Val d'Elsa sono individuati due tratti: il percorso

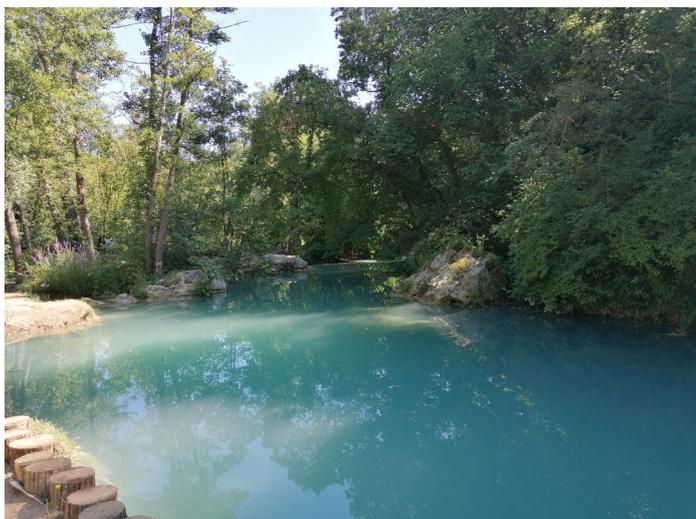
principale, indicato come Tappa 32, e un secondo percorso, indicato come Tappa 32-Variante, per Colle di Val d'Elsa. Il percorso principale collega San Gimignano con Monteriggioni e attraversa il territorio comunale di Colle senza toccare il suo insediamento; la variante invece passa per il centro abitato di Colle. Il percorso principale è stato tracciato seguendo l'itinerario segnalato dalla Regione Toscana attraverso la sua mappa interattiva del portale Tolomeo; invece per la ricognizione del tratto di Variante è stato riportato l'itinerario individuato dalla mappa interattiva del canale ufficiale della Via Francigena (viefrancigene.org).

Il Comune di Colle di Val d'Elsa propone ora un'ulteriore variante che attraversa anche importanti luoghi di Colle bassa, come piazza Arnolfo, e raggiunge il corso dell'Elsa che costeggia nel tratto urbano del parco fluviale fino al ponte di San Marziale da dove si collega al percorso principale passando all'interno di Gracciano.

La Via Francigena è anche uno dei principali corridoi paesistici di fruizione lenta individuati dal PIT-PPR, al quale si collegano una diffusa trama di "strade lente" e i sentieri e le aree escursionistiche della Montagnola. Il progetto di fruizione lenta del paesaggio regionale riconosce come elementi fondamentali i percorsi pedociclabili e il reticolo stradale minore, in particolare quello corrispondente ai percorsi fondativi selezionati per il loro rilevante interesse storico paesaggistico. Tra i percorsi pedociclabili rientra la ciclopista della Val d'Elsa che comprende il tratto tra Colle e Poggibonsi realizzato utilizzando il sedime ferroviario dismesso.

Sentierelsa

Il tratto nord dell'area fluviale dell'Elsa, caratterizzato prevalentemente da una morfologia stretta e incassata, è stato istituito come Area Naturale Protetta di Interesse Locale (ANPIL) "Parco dell'Alta Val d'Elsa" con Delibera della Giunta Comunale n. 128 del 29/12/1997 e inserito nel Terzo aggiornamento dell'Elenco ufficiale delle Aree Protette regionali (D.C.R. n. 161 del 08/06/1999). Il Parco comprende anche gli ambiti delle sorgenti delle Vene e del Bagno delle Caldane e manufatti storici come la Steccaia e il Callone Reale, testimonianze del sistema di uso delle acque per fini produttivi che ha tanto ha rappresentato per l'economia colligiana.



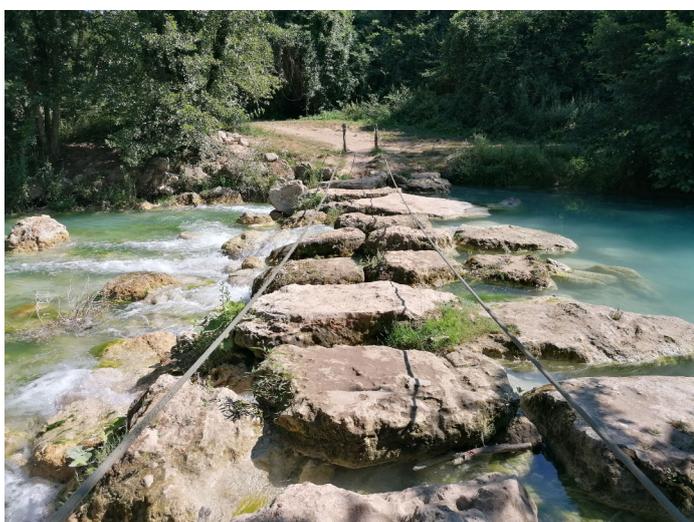
La fruizione del tratto urbano del fiume è stata organizzata attraverso un percorso che prende il nome di Sentierelsa, che si snoda per circa 4 km. lungo le rive dell'Elsa dal ponte di San Marziale fino al ponte di Spugna. Lungo il percorso ci sono altri ingressi: "ingresso Sede ANPIL" e "Gore Rotte" nella sponda sinistra, "Catarelli" e "Selvamaggio" nella sponda destra. Il primo accesso è situato alla sinistra dal ponte di San Marziale scendendo lungo un vialetto che raggiunge subito la Steccaia e il Callone Reale, due opere idrauliche utilizzate fin dal Medioevo per deviare le acque del fiume all'interno della gora che da qui scorre in direzione di Colle. La Steccaia ha la funzione di trattenere e deviare parte dell'acqua del fiume grazie a delle tavole mobili che, inserite in blocchi di pietra, formano uno sbarramento al libero scorrimento dell'acqua; edificata intorno al XI secolo, fu successivamente restaurata nel 1606 dai cittadini con l'aiuto economico del Granduca di Toscana Ferdinando I dei Medici. Quasi sotto il ponte, sulla destra si può osservare il Callone Reale, una grande porta che in passato veniva aperta o chiusa a seconda della quantità di acqua che si voleva

inviare alla città attraverso la gora. Proseguendo lungo il sentiero si costeggia il tratto dove il fiume compie un salto di circa 10 metri formando la cascata del Diborrato.

Il percorso continua lungo il vialetto sulla sinistra e scesi alcuni scalini, si arriva alla Grotta dell'Orso, una cavità di origine carsica. Si trova poi un secondo Diborrato, più piccolo del precedente, chiamato difatti Diborratino. Alle Gore Rotte il fiume Elsa è circondato da un ampio spazio alberato con pioppi, con rive alte e sabbiose; in prossimità si trova una seconda entrata al Parco.

Si arriva poi in una zona del Parco conosciuta come Terrazza di Poppea; in questo punto il fiume ha una discreta pendenza ed è caratterizzato da numerose cascatelle. In questo tratto è stato realizzato con grandi pietre un passaggio (Guado di San Giorgio) che unisce le due rive e permette di continuare il percorso, in riva destra.

L'ultimo tratto del sentiero negli anni 1930 e 1940 veniva definito dai Colligiani "Il mare di Colle". I luoghi caratteristici che qui si trovano sono: la Conchina, il Masso Bianco, la Nicchia e la Spianata dei Falchi. Segue un altro attraversamento, denominato Guado di Apollo, e dopo circa 400 metri, sulla sinistra, si arriva in prossimità dell'ingresso denominato La Buca e alla sede del Parco. Continuando lungo il sentiero si possono vedere le tante piccole cascate che accarezzano le grandi pietre, tipiche di questo tratto di fiume; il percorso è caratterizzato da scalini, ringhiere di legno, piccoli attraversamenti e staccionate di sicurezza, fino al termine del percorso dove ci sono i resti del vecchio ponte di Spugna.



Elementi di carattere percettivo

Il territorio colligiano, per i suoi grandi valori paesistici e paesaggistici, è largamente e diffusamente connotato da una panoramicità che comprende scenari e scorci molto variegati, con la prevalenza a volte delle emergenze naturalistiche o, più frequentemente, dalla combinazione di elementi naturali e di elementi artificiali, esito dell'opera dell'uomo, attraverso le strutture edificate, le infrastrutture e le sistemazioni agrarie.

Si tratta indubbiamente di una struttura paesistica complessa e molto articolata, alla quale si aggiungono le "singolarità ambientali", riscontrabili in luoghi con marcate peculiarità sotto il profilo geomorfologico, geologico o vegetazionale: è il caso ad esempio della valle dell'Elsa nel tratto urbano, in certi tratti così incassata da formare un piccolo canyon, del piano di Casole, che ancora nei segni della bonifica denuncia la sua natura di padule, o del Montevasoni, un perfetto cono di verrucano.

Ciò fa sì che all'articolazione del territorio corrisponda una varietà di contesti con valori panoramici rilevanti, percepibili diffusamente lungo i percorsi e da nuclei e complessi edificati, in particolare quelli di antica formazione, il posizionamento dei quali è stato spesso determinato anche da valutazioni in ordine alla visibilità, oltre all'esposizione ecc. La diversa conformazione orografica determina caratteri panoramici differenziati, ulteriormente articolati dalla presenza o meno di copertura vegetale, con alberature o masse boscate.



vista dalla Pieve dei Santi Ippolito e Cassiano verso Campiglia, a destra il Pian del Bottino e sullo sfondo i rilievi verso Coneo (da Google Streetview)



vista da La Querciola (Belvedere) verso Scarna, la Montagnola e il Monte Maggio (da Google Streetview)

Per il Piano Strutturale sono stati individuati i tratti della viabilità principale e i punti lungo tali itinerari connotati da visuali panoramiche di particolare rilevanza paesaggistica e che comprendono quelli dai quali si possono apprezzare viste panoramiche su differenti paesaggi di pregio, a volte con visuali profonde (come generalmente lungo la S.R. 68 tra Campiglia e Castel San Gimignano o sul crinale lungo la Traversa Monteriggioni–Casole) o più ravvicinate (come da Quartaia verso Le Grazie o da Borgatello verso Bibbiano) e i luoghi dai quali si hanno visuali aperte su Colle alta o sui vicini centri antichi di Casole d’Elsa e di San Gimignano. Specifici approfondimenti sono poi stati svolti per gli ambiti soggetti a vincolo paesaggistici per decreto, riportati nel documento di conformazione al PIT/PPR, e che hanno contribuito alla definizione dell’ambito di pertinenza del centro storico di Colle; in questo caso la valutazione è stata effettuata anche attraverso elaborazioni ottenute incrociando archivi cartografici vettoriali: si è per questo costruito un modello digitale del terreno che tiene conto non soltanto delle quote al suolo ma anche della presenza di volumi a esso sovrapposti – volumi edificati, manufatti in elevazione (terrapieni, viadotti) e “volumi” verdi (masse alberate continue e compatte) – che possono chiudere le visuali.

Gli strumenti di pianificazione comunale vigenti

Il primo Piano Strutturale del Comune di Colle di Val d'Elsa è stato approvato a luglio del 2001, mentre il Regolamento Urbanistico è stato approvato nella versione originaria ad aprile 2004, con una ventina di varianti puntuali; entrambi sono stati oggetto di una significativa variante, denominata "di assestamento", nel 2009.

Gli strumenti vigenti affrontano tematiche di grande rilievo dal punto di vista territoriale, tra le quali il recupero e la riconversione dei complessi industriali dismessi in ambito urbano e la riorganizzazione della rete viaria principale e, soprattutto, la risposta ad un fabbisogno abitativo che ha visto in Colle uno dei Comuni della Val d'Elsa con maggiore incremento demografico registrato nell'arco degli ultimi decenni e che ha portato alla realizzazione di un consistente programma di edilizia economica e popolare, insieme al rafforzamento delle dotazioni e delle attrezzature pubbliche. Nel Piano Strutturale, in particolare, per il tema della viabilità principale vengono studiate più ipotesi - a breve e a lungo termine - per la risoluzione dell'attraversamento dell'area urbana del capoluogo che comportano la realizzazione di importanti infrastrutture.

Elemento fondamentale del **Piano Strutturale** è l'individuazione dei sistemi e dei subsistemi territoriali, derivata dall'analisi dei sistemi insediativi, di servizio/funzionali e infrastrutturali incrociata con quella dei sistemi ambientali. Il territorio comunale è suddiviso in cinque sistemi territoriali, quattro dei quali riconducibili ad areali definiti e riconoscibili, anche se discontinui, mentre il quinto è assimilabile a un sistema puntiforme "trasversale" ai precedenti: le aree urbane (A), le aree di frangia e la campagna urbanizzata (B), le aree agricole produttive (C), la collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico (D) e i nuclei e le case sparse (E).

A. Le aree urbane

Le aree urbane nel loro insieme configurano il luogo per eccellenza dell'abitare e includono non solo la città propriamente detta ma tutte le aree a vario titolo urbanizzate, compresi gli insediamenti artigianali e le frazioni. Il PS evidenzia non solo un elevato livello di promiscuità fra la destinazione d'uso artigianale e quella residenziale, in special modo nei nuclei più vicini al centro cittadino, ma anche una significativa variazione degli stili di vita e conseguentemente delle modalità d'uso e di appropriazione del territorio, in virtù della quale le cosiddette frazioni ed anche i nuclei minori si configurano ormai come "quartieri" separati del centro principale.

Le aree urbane sono suddivise in UTOE, che qui corrispondono qui a luoghi e ambiti specifici e ne definiscono gli indirizzi progettuali.

A.1 Le aree residenziali

Il PS prevede il recupero e la ristrutturazione edilizia ed urbanistica del patrimonio edilizio esistente, la delocalizzazione delle attività non più compatibili con gli standard abitativi richiesti, la riqualificazione puntuale degli spazi pubblici più significativi del tessuto cittadino, il potenziamento delle infrastrutture per lo sport e il tempo libero, un'attenta individuazione delle tipologie edilizie e degli schemi insediativi delle aree di espansione e interventi puntuali di miglioramento della rete viaria con particolare riferimento a quelli funzionali al decongestionamento della parte bassa della città.

Per gli edifici storici che caratterizzano la particolare identità produttiva della città di Colle, quali il canale della "Gora", i molini, le cartiere, ecc., si evidenzia l'importanza di definire destinazioni volte alla loro valorizzazione, privilegiandone un uso pubblico. Il PS immagina inoltre un riequilibrio dell'asse centrale, con uno sviluppo in direzione nord verso Poggibonsi al fine di favorire, con l'innesto di funzioni pubbliche, il recupero e la riqualificazione di una importante area degradata costituita dalle zone intorno a Via Gramsci, e l'incremento delle funzioni di servizio nei due importanti quartieri di edilizia economica e popolare dove c'è ancora poca integrazione tra le residenze esistenti e le attività commerciali, direzionali e pubbliche.

Elemento invariante è la salvaguardia del centro storico e dei crinali che circondano il Castello ed il Borgo, preservandoli da interventi di sviluppo e degrado ambientale, funzionale e geologico, così come il sistema dei canali e degli edifici storici "andanti ad acqua" che caratterizzano Colle, oltre alla salvaguardia e alla prevenzione da dissesti del fiume Elsa nell'ambito dell'Area Naturale Protetta di Interesse Locale.

Le UTOE sono Le Grazie, Borgo nuovo, Borgo e Castello, Parco di Sant'Agostino, Parco a bacio, il Piano, Fabbrichina-Scalo merci, Piazza Bartolomeo Scala, Piazza Arnolfo, Colle Bassa, Ferriera, Vallebona, Parco dell'Elsa, la Badia (o

Abbadia), Catarelli, Centro sportivo, Orti urbani, lo Spuntone, le Lellere, Agrestino, Campolungo, Agrestone, Agresto bruciato, Gore rotte, Querciolaia, area Nuova Vilca, Molinuzzo e Gracciano.

A.2 Le aree produttive

Trattandosi di aree per lo più eterogenee non si individua un'unica strategia di intervento ma in linea generale si prevede il mantenimento o anche il potenziamento delle aree produttive situate in contesti quali San Marziale, Pian dell'Olmino e Catarelli, mentre Selvamaggio è destinata alla riconversione funzionale verso il residenziale e verso attività commerciali o produttive di qualità o servizi.

Le UTOE sono Selvamaggio, Catarelli, Belvedere, San Marziale e Pian dell'Olmino.

A.3 Le frazioni

Gli obiettivi generali di intervento sono quelli di dare una maggiore identità e autonomia alle frazioni attraverso la qualificazione dei centri abitati, l'inserimento di nuovi servizi pubblici e interventi di dettaglio e arredo urbano ma anche di incrementarne l'"urbanità" a mezzo di interventi più importanti quali la localizzazione di edilizia sociale e scolastica e piccole aree di espansione residenziale (tenendo in considerazione il gradimento da parte del mercato immobiliare delle frazioni, con specifico riferimento al tipo edilizio della villetta unifamiliare da sola o variamente aggregata).

Le UTOE sono Quartaia, Campiglia, Borgatello, Castel San Gimignano e Bibbiano.

B. Le aree di frangia e campagna urbanizzata

Con "campagne urbanizzate" il PS indica le aree rurali – prevalentemente localizzate in prossimità del capoluogo e delle frazioni principali – nelle quali la residenza non è più strettamente legata all'attività agricola. La campagna urbanizzata gioca un ruolo "ammortizzatore" fondamentale tra le aree dove si rileva la maggiore pressione edilizia e quelle dove l'agricoltura si presenta con caratteri di maggiore integrità e potenzialità produttiva.

Il PS riconosce poi come "aree di frangia" le zone dove la prossimità con l'edificato urbano e le infrastrutture territoriali (viarie e produttive) hanno prodotto un tessuto particolarmente frammentato, irrecuperabile ad un'agricoltura produttiva di tipo aziendale, dove tuttavia l'attività agricola sussiste in forme strettamente legate alla residenza urbana. In queste aree la polverizzazione fondiaria è generalmente assai elevata e l'attività agricola è praticata in prevalenza da "aziende accessorie" ovvero da piccole realtà produttive dove l'impiego della manodopera è principalmente part-time e le produzioni agricole sono in larga parte destinate all'autoconsumo.

Nella campagna urbanizzata, così come nelle aree di frangia, si conservano sorprendentemente più che altrove alcune delle caratteristiche più tipiche dell'agricoltura tradizionale: coltivazioni arboree in promiscuo, terrazzamenti e ciglionamenti, campi a maglia stretta. Inoltre esse garantiscono comunque un presidio antropico sul territorio, anche se il progressivo cambiamento di destinazione d'uso degli immobili ha portato inoltre ad una sempre minore permeabilità dei luoghi, sia fisica che visiva.

Per il PS si tratta dunque di regolare e limitare i processi di "urbanizzazione" del nucleo urbano e delle frazioni principali e particolare attenzione viene posta alla salvaguardia delle aree che costituiscono una corona verde a protezione visiva del nucleo storico di Colle Val d'Elsa, lungo i crinali e strade o sentieri con valenza panoramica. Si rende necessario perciò adottare anche opportune discipline per i cambi d'uso, contenendo ad esempio attività commerciali che comportino forti aggravii sulla rete viaria e l'alterazione dei tracciati, la realizzazione di ampi parcheggi e in generale quanto possa determinare uno stravolgimento dei caratteri di ruralità del contesto. Si propone invece l'individuazione di zone da destinare a orti urbani.

I subsistemi individuati sono:

- aree di frangia del centro urbano e delle frazioni principali
- aree di campagna urbanizzata con processi recenti di trasformazione dei caratteri paesaggistici e ambientali originari
- aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo (la fascia collinare di San Giorgio, la porzione di altopiano tra Borgatello e Fabbricciano, il nodo di Quartaia)

- aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali e agro-paesistici (aree di testata delle vallette di incisione dell'altopiano).

C. Le aree agricole produttive

Sono le aree a maggiore vocazione agricola, dove l'attività agricola si svolge in condizioni agro-climatiche favorevoli; in queste aree si trovano numerosi nuclei abitati e case sparse, con destinazione molto spesso promiscua, ovvero in parte legata all'attività agricola e all'agriturismo e in parte, spesso prevalente, alla residenza.

Gli obiettivi del PS sono quelli di limitare al massimo il processo di frammentazione fondiaria e conservare nel tempo le potenzialità produttive esistenti. Particolare attenzione viene posta alla salvaguardia delle aree agricole – spesso a carattere residuale – che costituiscono delle fasce verdi a corona dei nuclei abitati, qualificate come fasce di salvaguardia paesaggistica e ambientale. Il PS punta al mantenimento dell'attività agricola all'interno di una strategia complessiva che garantisca la salvaguardia dei caratteri paesistici peculiari del territorio, dove il tessuto agro-vegetazionale e viario-insediativo presenta un elevato valore paesaggistico-ambientale e la permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali e di valore storico.

I subsistemi individuati sono:

- aree agricole senza evidenti limitazioni d'uso
- aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo (la conca di Fonterna, l'altopiano di Belvedere, la testata del bacino del torrente Scarna)
- aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali e agro-paesistici (le pianure alluvionali: il Pian del Bottino, il Pian di Casole, il Pian di Querceto, la conca di Botro ai Colli)
- zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico (il tratto del Pian Senese a gestione irrigua intensiva, le pendici di Casa Querciola-Scarna).

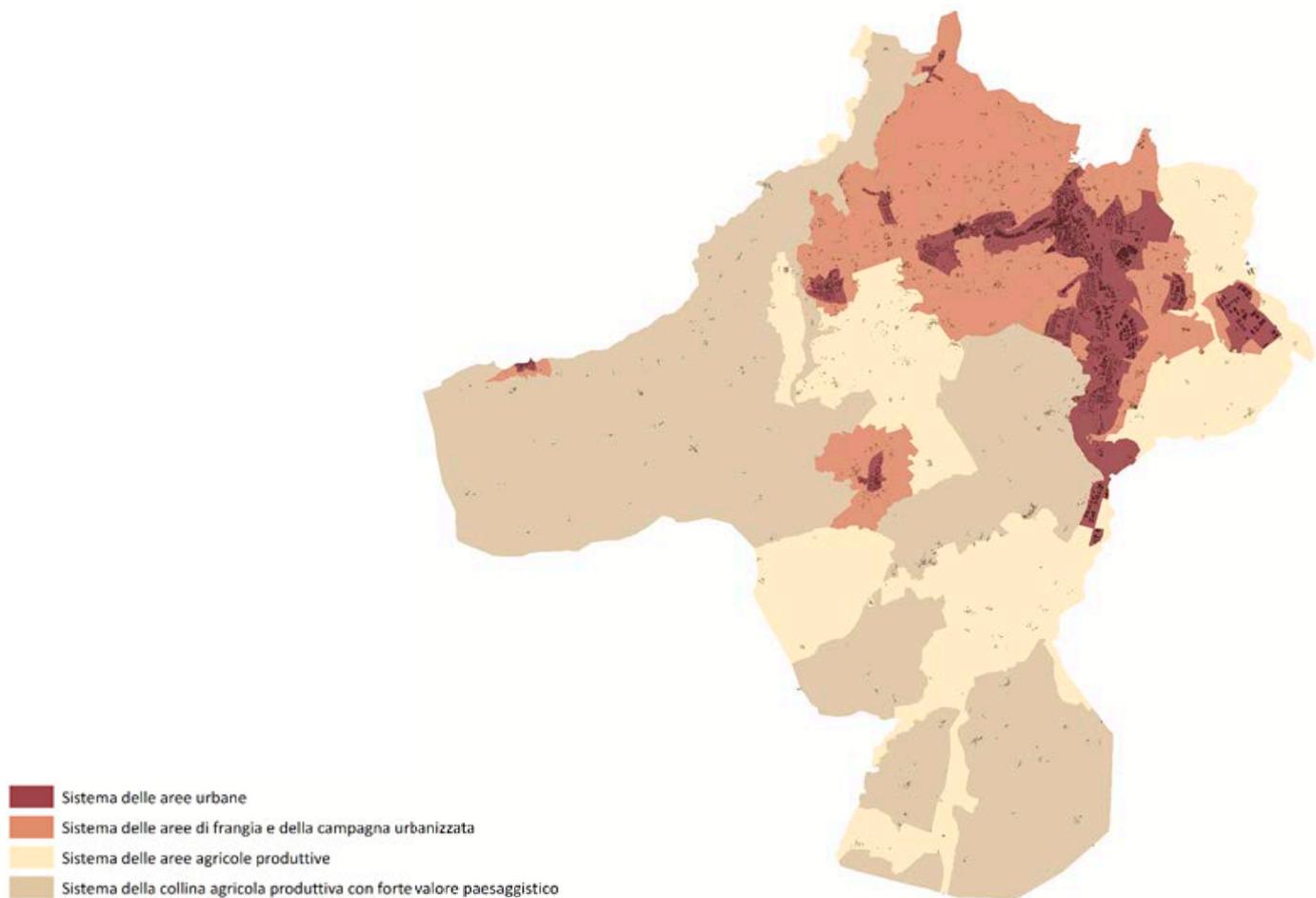
D. La collina agricola produttiva con forte valore paesaggistico

Ricadono in queste zone le colline e le aree di crinale percorse da strade panoramiche, caratterizzate dalla presenza di colture arboree tradizionali (in prevalenza vite e olivo in coltura specializzata o promiscua) miste a seminativi e a bosco e dove sono presenti, in forma residuale, antiche sistemazioni idraulico agrarie (terrazzamenti e ciglionamenti) la cui conservazione è strategica sia per la stabilità dei versanti sia per il mantenimento dei caratteri paesaggistici tipici dell'area.

Il PS qui prevede il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive di tipo agro-silvo-pastorale anche integrate da forme sussidiarie (agriturismo, attività per il tempo libero), con particolare attenzione alla salvaguardia delle fasce di territorio che insistono lungo i crinali.

I subsistemi individuati sono:

- aree con elevata permanenza di impianti e sistemazioni tradizionali sia sotto l'aspetto agro-vegetazionale che viario-insediativo (il crinale di Mensanello, il crinale della Volterrana, le dorsali collinari di Paurano-Collalto, la conca di Onci, le ondulazioni collinari tra Dometeia e il Botro del Conio)
- aree con elevata vulnerabilità dei caratteri ambientali e agro-paesistici (il versante "lineare" tra Campiglia e Montecchio, Montevasoni)
- zone a gestione agricola intensiva da riqualificare sotto l'aspetto paesistico e naturalistico (zona del Palagio con prevalenza di colture viticole estensive)
- aree collinari a prevalente indirizzo sivo-pastorale e con colture estensive.



E. I nuclei e le case sparse

Il PS riconosce che una parte molto considerevole del patrimonio edilizio di Colle, sia in termini quantitativi che qualitativi, è costituita dai nuclei e dalle case sparse che con maggiore o minore densità “guarniscono” tutto il territorio comunale fino a identificare un vasto sistema puntiforme originato dallo sfruttamento agricolo del territorio. Il sistema a rete puntiforme dei nuclei e delle case sparse è suddiviso dal PS in altri subsistemi puntiformi in base a criteri funzionali, insediativi, infrastrutturali ma anche storici e formali: i nuclei storici, i nuclei di espansione, i nuclei misti, le case sparse “in uso”, le case sparse “in disuso”, le ville isolate storiche, le ville isolate recenti e gli edifici speciali. L’attribuzione a tali classi di edifici e complessi è comunque rinviata al Regolamento Urbanistico; questi subsistemi infatti non sono individuati cartograficamente nel PS.

Il Piano Strutturale del 2001 prevedeva una disponibilità di nuovi spazi residenziali pari a 502.500 mc. complessivi, dei quali 239.800 mc. di nuova edificazione e 262.750 mc. attraverso il recupero di immobili esistenti o attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica. Con la Variante di assestamento del 2009 sono state incrementate le volumetrie residenziali di nuova edificazione per un totale di circa 29.000 mq. di Superficie Netta (comprendendo in tale valore anche gli interventi di ampliamento di edifici esistenti) oltre ad una parte derivante da ristrutturazioni, recupero e riconversioni.

TABELLA RIASSUNTIVA DELLE PREVISIONI NELLE SINGOLE UTOE (2009)

RESIDENZE E SERVIZI	AREE RESIDENZIALI		FRAZIONI		TOTALE	
	Servizi	Residenze	Servizi	Residenze	Servizi	Residenze
Nuove aree di espansione	22.500	50.966	1.000	14.333	23.500	65.299
Completamento lottizzazioni convenzionate	8.667	4.000	---	---	8.667	4.000
Completamenti	12.000	36.134	666	13.933	12.666	50.067
Ampliamento edifici esistenti e miglioramenti igienico-funzionali	667	10.511	---	2.667	667	13.178
Totale parziale mq.	42.500	101.611	1.666	30.933	45.500	132.544
Riconversione edifici esistenti	33.117	98.083	---	333	33.117	98.416
TOTALE MQ.	75.617	199.694	1.666	31.266	78.617	230.960

ATTIVITA' PRODUTTIVE E SERVIZI	Unità di misura	Superficie coperta max	Superficie netta max
Catarelli - nuova edificazione	mq	24.000	
Belvedere - nuova edificazione e riconversione	Mq	78.000	30.000
San Marziale - nuova edificazione	Mq	10.000	10.000
Pian dell'Olmino - nuova edificazione	mq	24.900	
Totale parziale	mq	136.900	40.000
Completamento lottizzazioni convenzionate	mq	45.000	
TOTALE	MQ.	181.900	40.000
TOTALE ATTIVITA' PRODUTTIVE E SERVIZI	MQ.	221.900	

STANDARDS URBANISTICI		
Aree residenziali	mq./abitante	Minimo 36
Attività produttive	mq./100 mq. sup. coperta	Minimo 13

L'articolazione del territorio del PS in sistemi e subsistemi è stata recepita dal Regolamento Urbanistico come struttura primaria per la definizione delle discipline di piano.

Il **Regolamento Urbanistico** approfondisce specificamente le discipline per il centro antico e per i nuclei e le case sparse di matrice storica sulla base di rilievi e studi molto dettagliati. Per i nuclei e le case sparse, come sopra ricordato, è stata svolta una schedatura di dettaglio attraverso un'estesa campagna di sopralluoghi insieme alla consultazione degli elenchi redatti ai sensi della L.R. 59/1980, riferita dunque al patrimonio edilizio di valore architettonico, tipologico e/o storico-documentale; ciò ha permesso di costruire una disciplina che, evitando l'applicazione di prescrizioni valide indistintamente su tutti gli edifici, tiene conto delle peculiarità individuali dei singoli manufatti e contesti. Analogamente per il centro antico è stato condotto un rilievo a tappeto relativo sia agli edifici che agli spazi aperti che, integrato da analisi documentarie e bibliografiche, ha portato alla definizione delle "unità edilizie minime", cioè degli organismi edilizi dotati di una loro identità ed autonomia architettonico-funzionale; le schede delle unità edilizie minime contengono i dati di rilievo e altre informazioni pertinenti, come ad esempio la presenza di vincoli di tutela specifici, e riportano suggerimenti ed indicazioni sugli elementi da salvaguardare e sugli interventi auspicabili, riferimento principale per l'attribuzione dei tipi di intervento e delle destinazioni d'uso ammessi dal RU.

Le Aree di trasformazione previste dal RU riguardano una serie di interventi che comprendono il recupero o la riconversione del patrimonio edilizio esistente, la nuova edificazione e la sistemazione e il trattamento del suolo, da attuare in modo unitario o coordinato. Per gli interventi ritenuti più rilevanti e per i quali sono indispensabili indirizzi progettuali più dettagliati il piano definisce singole Schede Norma, di volta in volta corredate da approfondimenti legati ai differenti temi e contesti. Nella versione originariamente approvata le Schede Norma sono state focalizzate principalmente su alcuni ambiti di riconversione - i Macelli, la Fabbrichina, via Gramsci, la Lisciata, la Ferriera, lo Spuntone, S. Marziale - e su alcuni progetti per il centro antico e per il "Piano" - S. Agostino, Museo del cristallo, il Baluardo, piazza S. Caterina, ex ospedale di S. Lorenzo, via del Refe Nero -; a questi si sono aggiunti nel tempo con le varianti diversi altri interventi, di più varia natura, anche all'esterno del capoluogo.

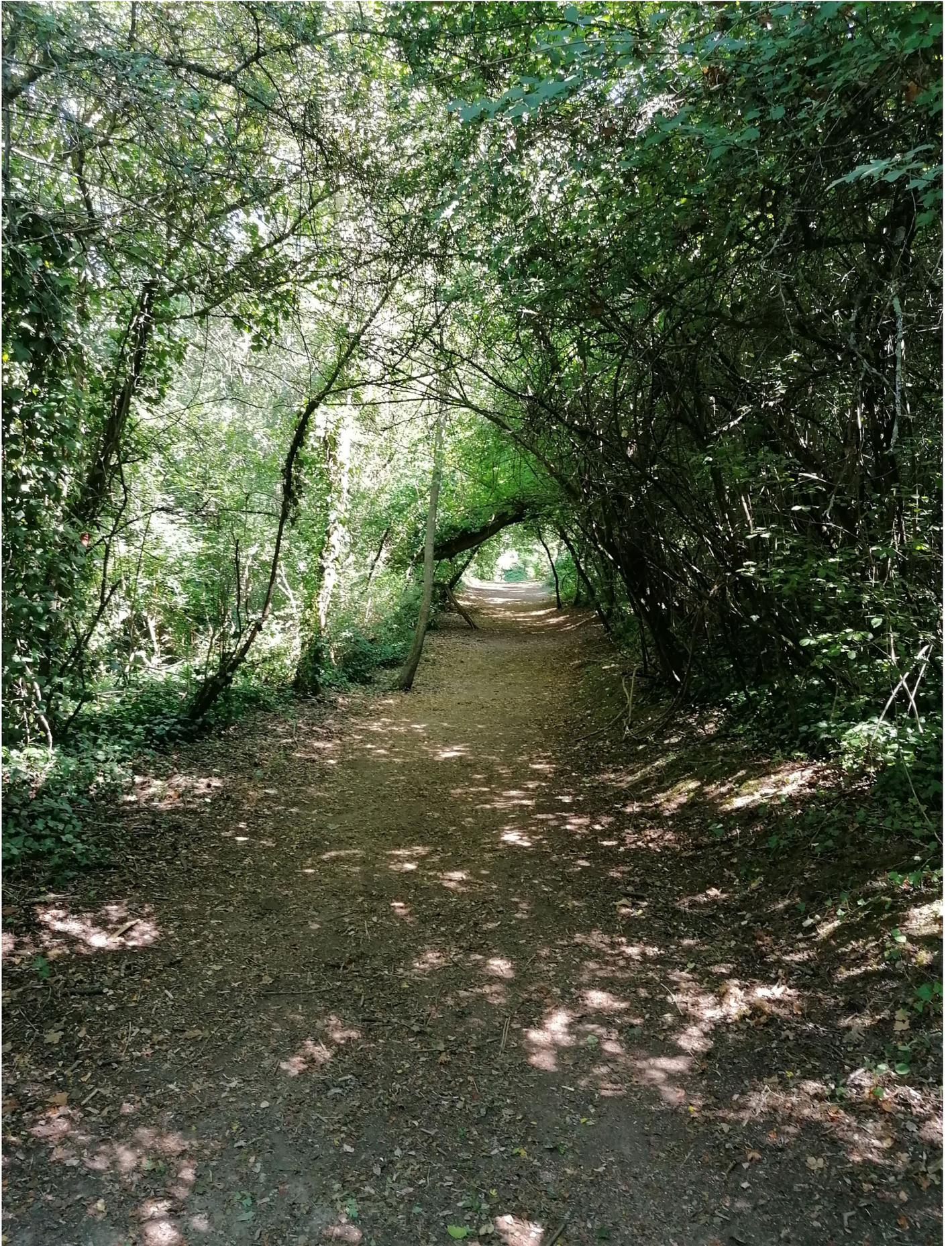
Il dimensionamento residuo del RU si attesta attualmente, considerando i principali interventi di nuova edificazione e riconversione da attuare e residui da completare o con progetti convenzionati nelle aree urbane e limitrofe, su un

totale complessivo di circa 290.500 mq. di Superficie Edificabile/Edificata (calcolata a partire dal parametro della Superficie Netta - utilizzato dal RU - con l'aggiunta di una percentuale di Superficie Accessoria del 25% per la residenza o del 30% per le altre destinazioni), dei quali circa 181.200 mq. di SE di nuova edificazione. Per la residenza sono previsti ancora circa 145.800 mq., corrispondenti a 5.400 abitanti teorici (applicando un parametro di 27 mq. di SE per abitante). Una quantità simile - circa 141.300 mq. di SE - è ancora prevista complessivamente per funzioni industriali/artigianali, commerciali e direzionali; la quota per la destinazione produttiva è di circa 80.400 mq. di SE, mentre quella per le attività commerciali al dettaglio è pari a oltre 44.000 mq. di SE.

All'esterno dei centri abitati e delle zone produttive sono individuati inoltre alcuni interventi a carattere specialistico che comportano anche la realizzazione di nuovi volumi. Il più consistente è quello di un nuovo Resort/hotel di lusso, collegato alla realizzazione di un campo da golf, in località Brentine, che ammette una Superficie Netta massima di 14.600 mq. (massimo 600 posti letto).

Dal punto di vista quantitativo il grado di attuazione delle previsioni del Regolamento Urbanistico risulta certamente alto, visto che una quota rilevante degli interventi previsti è stata realizzata ed ultimata o è in corso di esecuzione o di progettazione, sia per quanto concerne gli interventi diretti che i comparti (progetti convenzionati e piani attuativi); permangono difficoltà nel caso delle operazioni di ristrutturazione urbanistica e di alcuni progetti con particolari complessità. Lo stesso può valere per le dotazioni di aree a standard ed attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico, anche grazie alla positiva situazione pregressa, salvo il caso delle attrezzature scolastiche che non raggiungono il pieno soddisfacimento delle quantità di standard di spazi necessari, come sopra anticipato. Sul piano delle attrezzature sanitarie è stato realizzato lo spostamento del centro socio-sanitario nella nuova sede di Campolungo, in modo da dare una risposta più consona alle esigenze degli utenti e una collocazione più funzionale.

In un bilancio complessivamente positivo dunque, se si eccettuano le criticità sopra richiamate, del tutto comprensibili visto anche il quadro socio-economico che si è venuto a creare nell'ultimo periodo, si può forse osservare che la scelta di consentire l'attuazione di previsioni di ampia portata tramite interventi parziali non si è sempre dimostrata del tutto convincente, avendo in qualche caso dato luogo a progetti incompiuti o frammentati, dove è rimasta carente soprattutto la definizione dello spazio pubblico e il coordinamento tra i diversi interventi, nonostante la grande e diffusa attenzione del Regolamento Urbanistico per il progetto di suolo.



Il PIT con valenza di piano paesaggistico

Per la disamina dei contenuti del Piano Strutturale riferiti alle discipline del PIT/PPR e la ricognizione dei beni paesaggistici si rinvia alla Relazione di conformazione e al relativo Allegato. A seguire si riportano sinteticamente soltanto alcuni dei principali contenuti del PIT/PPR in riferimento al territorio colligiano, come espressi in particolare nella Scheda d'Ambito.

Colle rientra nell'Ambito 9 Val d'Elsa, che comprende anche i Comuni di Casole d'Elsa, Poggibonsi e San Gimignano – sempre in provincia di Siena – e Barberino Val d'Elsa, Castelfiorentino, Certaldo, Gambassi Terme, Montaione e Montespertoli – in provincia di Firenze –.

L'ambito della Val d'Elsa si articola in diversi paesaggi: la piana alluvionale, strutturata storicamente sulla risorsa fluviale; la Collina sulla destra idrografica, contraddistinta dal paesaggio della mezzadria classica e un'analoga caratterizzazione nei rilievi di riva sinistra, anche se più aspri e dominati dal bosco; l'emergenza di Colle Val d'Elsa (con i suoi ripiani calcarei); la morfologia prevalentemente montana dell'alta valle (con la maglia insediativa rada della Montagnola); la porzione collinare meridionale, con caratteristici mosaici di seminativi, prati pascolati, boschi di latifoglie. Importanti elementi della rete ecologica sono costituiti dai paesaggi agropastorali tradizionali delle colline di Casole d'Elsa e dell'Alta Valle del Cecina e Sellate, dalle eccellenze forestali di Montaione, San Gimignano e della Montagnola senese e dagli ecosistemi fluviali. Entro questo quadro si distinguono – per l'alto valore architettonico e paesaggistico – i versanti della media e bassa Valdelsa (in particolare, quello in destra idrografica) caratterizzati da un sistema insediativo adattatosi, sapientemente, alle peculiarità idrogeologiche ed intimamente connesso con un assetto rurale in cui è ancora evidente l'impronta del sistema della villa-fattoria e dell'appoderamento mezzadrile. Nel fondovalle le zone produttive, frammentate in nuclei, si sono andate a localizzare lungo le infrastrutture di collegamento, formando aree scarsamente funzionali spesso tendenti alla saldatura (Castelfiorentino, Certaldo, Barberino Val d'Elsa, Poggibonsi). Da segnalare, in particolare, la consistente espansione residenziale e commerciale progressivamente sviluppata attorno ai nuclei lungo il corso dell'Elsa. Sugli spartiacque principali è collocata la viabilità matrice, con i centri storici di maggiore importanza. In corrispondenza dei centri abitati, la viabilità di crinale è collegata da strade "ortogonali" alle principali aste fluviali dell'Elsa (e della Pesa). Su questa rete antropica "profonda" si innesta il sistema della villa fattoria.

Un differente paesaggio collinare si trova, infine, nel tratto dell'alta Valdelsa, da Colle Val d'Elsa verso Casole e l'alta Val di Cecina. Qui il sistema insediativo storico si presenta più rarefatto, manca l'impronta della mezzadria classica, la maglia agraria risulta più estesa, netta la dominanza di seminativi.

Patrimonio territoriale e paesaggistico

L'ambito della Val d'Elsa comprende paesaggi prevalentemente collinari, in parte interni al bacino idrografico del fiume Elsa che ne attraversa la parte superiore, in parte alle Colline di Siena e alla Montagnola Senese che occupano la porzione più meridionale dell'ambito. Tre le grandi strutture paesistiche riconoscibili in questo territorio: il sistema delle colline plioceniche a prevalenza di colture legnose di cui il fiume Elsa costituisce asse di simmetria e che si estendono dal confine settentrionale dell'ambito fino grossomodo al fondovalle del torrente Foci; il paesaggio della Montagnola Senese e delle colline di Casole e Colle Val d'Elsa, caratterizzato dall'alternanza di seminativi, pascoli, boschi di sclerofille e latifoglie; il fondovalle dell'Elsa, unica area pianeggiante di dimensioni più consistenti, che presenta alterazioni considerevoli dei valori patrimoniali causate da processi di urbanizzazione e consumo di suolo agricolo.

Il paesaggio delle colline plioceniche si contraddistingue per la leggibilità dell'impronta mezzadrile, riconoscibile nella densità e strutturazione del sistema insediativo rurale gerarchizzato in relazione alla morfologia del territorio (borghi, pievi, ville-fattoria, case coloniche), nella trama appoderata dei coltivi (infrastrutturata da una fitta rete di viabilità poderale e interpoderale, corredata da elementi lineari e puntuali di vegetazione non colturale e, dove presenti, dai sistemi di regimazione delle acque), nella presenza di colture legnose come oliveti d'impronta tradizionale. Entro questa struttura paesistica si possono individuare alcune situazioni differenziate in relazione agli aspetti insediativi e a quelli colturali.

(...) La seconda struttura paesistica ben riconoscibile è il territorio che occupa la parte meridionale dell'ambito, compreso tra le propaggini della Montagnola Senese e le colline di Casole e Colle Val d'Elsa. Si tratta di un paesaggio

agricolo in parte dai caratteri tradizionali, in parte esito di processi di semplificazione della maglia agraria, entro cui dominano seminativi nudi e prati pascolati alternati a tessuti a oliveto e seminativo, presenti sui poggi più pronunciati, e a boschi di sclerofille e latifoglie. Buono l'equipaggiamento vegetazionale della maglia agraria, con elevata presenza di siepi, siepi alberate, filari alberati, alberi camporili. Di particolare interesse sono i tessuti del mosaico colturale circostante i nodi del sistema insediativo, qui assai più rarefatto che nelle colline plioceniche: Colle Val d'Elsa, Castel San Gimignano, Casole d'Elsa, Staggia, Monteguidi, Mensano, Collalto circondati da sistemazioni a seminativo e oliveto. Complessivamente i paesaggi agrosilvopastorali di questa parte dell'ambito rivestono un ruolo importante come aree di alto valore naturalistico e paesaggistico (HNVF) e comprendono un vasto nodo della rete degli agroecosistemi. Ad accrescere il livello di qualità paesistica concorre anche l'elevato valore monumentale del sistema di nuclei storici come Poggibonsi (con la Fortezza Imperiale) e Colle Valdelsa (con le sue torri), importanti testimonianze storico-culturali ed emergenze percettive. Numerosi valori naturalistici sono concentrati sui rilievi della Montagnola Senese che si distinguono per la qualità della copertura boschiva e per i diffusi affioramenti rocciosi calcarei, con ecosistemi rupestri relegati negli ambienti di forra. (...) Altra area carsica di significativo interesse coincide con la grande depressione del Piano di Quartaia (circa 5 chilometri di lunghezza con 21 doline a fondo prevalentemente piatto). Di particolare importanza per l'ambito i fenomeni di geotermalismo (con relativi habitat e specie di interesse conservazionistico) localizzati a Gambassi Terme, Iano, in prossimità di Gracciano in località Le Caldane (Colle Val d'Elsa).

La struttura patrimoniale e valoriale dell'ambito si completa con alcuni elementi compresi nel fondovalle del fiume Elsa, asse portante che attraversa il territorio per gran parte della sua estensione. Caratterizzano questa parte dell'ambito una sostanziale omogeneità dell'assetto idrogeomorfologico e un impoverimento della qualità ecosistemica e della componente agroforestale dovuti ai processi di artificializzazione del fondovalle. I processi di urbanizzazione hanno inoltre alterato il sistema insediativo storico, del cui funzionamento e assetto restano tuttavia alcune testimonianze ancora leggibili. Si tratta di un sistema complesso storicamente imperniato sulla viabilità di origine medievale (Via Francigena) che attraversa longitudinalmente la valle dell'Elsa, collegando l'ambito a nord con la Valle dell'Arno e a sud con Siena. Tale struttura faceva storicamente da "contrappeso" a quella di crinale e vi si integrava sia da un punto di vista ambientale che economico. Sulla viabilità matrice di fondovalle ritroviamo i principali insediamenti - Poggibonsi, Certaldo e Castelfiorentino - posizionati sulle testate basse dei controcrinali alla confluenza dei principali affluenti. In corrispondenza del percorso matrice si sviluppano due ulteriori sistemi: la rete viaria secondaria, che si muove "a pettine" verso la maglia poderale delle aree collinari di riva destra e sinistra, ed è scandita da "nodi" identificabili nelle pievi, nelle fattorie, nei borghi, nelle ville e nei complessi colonici; la proiezione settecentesca del borgo murato di altura che si sdoppia ai piedi del colle con un insediamento lineare (Certaldo alto - Certaldo basso) fortemente strutturato sull'asse viario ("sistema dei centri doppi sulla via Francigena"). La possibilità di sfruttare l'energia del fiume e la presenza di numerose sorgenti hanno storicamente dato alla valle l'impulso per la realizzazione di insediamenti produttivi e opifici idraulici legati anche a infrastrutture di alimentazione (gore, opere di regimentazione delle acque, canali), alcuni dei quali si trovano a Poggibonsi, lungo i corsi dello Staggia e dell'Elsa. Guardando, infine, al paesaggio agrario, tra i pochi elementi di interesse riscontrabili lungo il fondovalle ritroviamo l'alternanza tra seminativi semplificati e mosaici colturali complessi a maglia fitta o media-fitta, la cui trama minuta dipende soprattutto dall'intersezione con il tessuto urbanizzato (come attorno a Castelfiorentino, Certaldo e, in una certa misura, attorno a Colle Val d'Elsa).

Criticità

Le principali criticità dell'ambito sono legate ai processi di artificializzazione e urbanizzazione delle pianure alluvionali che hanno formato conurbazioni lineari residenziali/produttive - lungo la via Francigena di valle e lungo la diramazione per Colle Valdelsa. Il continuum urbanizzato, costituito prevalentemente da edilizia residenziale di scarsa qualità, aree produttive e infrastrutture, tende a occludere i varchi residui e compromette le relazioni ecologiche, territoriali e visuali tra la Valdelsa e i sistemi collinari circostanti. Dal punto di vista idrogeologico, ne conseguono criticità analoghe a quelle della bassa valle dell'Arno, con un diffuso rischio di esondazione.

Nel fondovalle si concentrano anche le aree produttive, - talvolta di medie dimensioni, spesso piccole e frammentate - in insediamenti non sempre funzionali e di bassa qualità paesaggistica, tendenti, nei casi di maggiore concentrazione, alla saldatura. In alcuni casi la localizzazione di insediamenti produttivi ha interessato contesti fluviali particolarmente

sensibili o ad alto rischio idraulico e idrogeologico con la riduzione e alterazione delle fasce ripariali, un abbassamento del livello di qualità delle acque e l'incremento del rischio di esondazione.

Le infrastrutture viarie dei tratti di fondovalle, oltre a rappresentare barriere ecologiche difficilmente valicabili (soprattutto nel tratto Poggibonsi-Colle Val d'Elsa per la concomitanza della superstrada FI-SI, di importanti assi stradali provinciali e regionali e di linee ferroviarie), hanno, per forza di cose, contribuito ad accentuare la separazione fisica, funzionale e territoriale tra gli ambiti collinari e vallivi, all'interno di un complessivo indebolimento dei collegamenti trasversali storici.

In area collinare e pedecollinare vi sono stati anche importanti fenomeni di sviluppo insediativo attorno ai centri abitati storici, con alterazione delle morfologie insediative originali dei loro profili. Si riscontrano inoltre problematiche connesse alla riconversione residenziale degli insediamenti rurali storici della collina, che hanno spesso comportato ristrutturazioni improprie, con frazionamenti e demolizioni/ricostruzioni dei manufatti tipici del sistema mezzadrile e delle ville. In molti casi la riconversione residenziale ha comportato la netta separazione tra manufatti e terreni circostanti, generando così una ulteriore compromissione delle relazioni storiche tra insediamento e paesaggio rurale collinare.

L'espansione e la ristrutturazione delle colture viticole su appezzamenti di grande dimensione ha in alcuni casi aumentato il rischio di erosione, a causa di alcune caratteristiche dei suoli, in particolare l'elevato contenuto di sabbia fine emolto fine, con un potenziale aumento della velocità di corrivazione delle acque. Inevitabile, ma mitigabile, la perdita di biodiversità che si associa alla perdita di ambienti agricoli tradizionali nel sistema delle colline plioceniche.

Altre criticità riguardano il patrimonio forestale e sono legate alla intensa ripresa dei prelievi di legname dell'ultimo ventennio. In alcuni settori dell'ambito, in particolare nella Montagnola Senese, sono presenti anche fenomeni di abbandono degli agroecosistemi, con processi di ricolonizzazione arbustiva e perdita di habitat agricoli e pascolivi, quest'ultimi particolarmente negativi per le praterie calcaree interne alla Riserva di Castelvecchio.

Il Piano Territoriale di Coordinamento di Siena

Il PTCP di Siena è strumento di indirizzo e finalizzato al coordinamento della pianificazione di livello comunale e, per quanto precedente sia alla L.R. n. 65/2014 che al PIT-PPR, rimane un importante riferimento per la verifica di coerenza. Il PTCP 2010 - attualmente vigente, mentre a agosto 2020 è stato dato avvio al procedimento per l'aggiornamento e l'adeguamento al PIT/PPR - si sviluppa in continuità con il precedente (PTCP 2000) da cui mutua molti degli studi paesaggistici e ambientali, integrandoli e aggiornando la struttura del Piano sulla base dei nuovi strumenti della pianificazione regionale e del contesto normativo e di pianificazione allora vigenti, con una peculiare attenzione e sensibilità per la salvaguardia del patrimonio territoriale e dei caratteri identitari da questo espressi che anticipa di fatto i canoni di tutela e disciplina del PIT/PPR.

Il Piano ha tre componenti: la base - il Quadro Conoscitivo -, la struttura - lo Statuto, con i sistemi territoriali, le unità di paesaggio, i sistemi funzionali -, e il programma - la Strategia, che apre a un progetto di governo, affidato ad azioni perequative, prassi di *governance* e politiche coordinate -.

Il Quadro Conoscitivo rappresenta il territorio provinciale, quale universo "urbano" e "rurale", attraverso quattro assi tematici principali: la sostenibilità ambientale (acqua, aria, energia, rifiuti, biodiversità, suolo), il policentrismo insediativo e le infrastrutture, il paesaggio, la capacità produttiva.

Su questa base il PTCP individua le invarianti, cioè risorse, beni e regole da sottoporre a tutela per garantire lo sviluppo sostenibile del territorio, con possibile limitazione delle possibilità di godimento privato dei beni, in quanto elementi patrimoniali di interesse collettivo, che sono:

- invarianti puntuali o areali fisicamente riconoscibili quali i beni paesaggistici, storici, architettonici e archeologici formalmente riconosciuti, la viabilità storica, che comprende la via Francigena, le emergenze del paesaggio, le aree dedicate alla tutela dell'integrità fisica del territorio, i corridoi ecologici, i corridoi infrastrutturali principali

- invariante strutturali prestazionali quali le visuali panoramiche da viabilità, centri abitati ed emergenze orografiche, i rapporti ordinati significativi, dotati di permanenza, tra morfologia, visuali privilegiate e edificio o complesso in territorio aperto e rurale, la permanenza permanenza, in quantità e qualità, di componenti naturalistiche e di territorio agricolo quali “dotazioni infrastrutturali” di valenza ecologica, il rango di città svolto dal sistema urbano (capoluogo, centri urbani) diffuso sul territorio, caratterizzato da valori quali la riconoscibilità storicamente consolidata, l’attrattività, la capacità produttiva.

Le Unità di Paesaggio sono poi gli *ambiti territoriali complessi e articolati per morfologia, forme d'uso del suolo e maglia insediativa, dotati di una specifica identità storico-culturale e caratterizzati da specifiche problematiche in ordine alle risorse naturali e antropiche e ai temi della riqualificazione del sistema insediativo e dello sviluppo sostenibile*. Le singole unità di paesaggio sono riferibili ad ambiti territoriali che interessano porzioni di territori comunali diversi e si articolano in sistemi ambientali e tipi di paesaggio, con puntuale disciplina delle emergenze naturali, paesaggistiche, ecologico, ambientali e storico-architettoniche. Colle rientra nell’Unità di Paesaggio 2 Val d’Elsa, che è caratterizzata da una notevole articolazione di tipi di paesaggio, determinati dall’incrocio di categorie morfologiche e di forme del paesaggio agrario.

Il sistema insediativo provinciale è classificato in *sistema urbano provinciale*, costituito dalla rete dei capoluoghi di comune e dalle frazioni maggiori, in ragione della consistenza demografica ed un datazione di servizi tali da assicurare connotati urbani, *centri minori, aggregati e nuclei e beni storico architettonici* del territorio aperto (comunemente “BSA”), cioè ville, giardini, castelli, fattorie e edifici specialistici quali chiese, pievi, monasteri, mulini; per aggregati e BSA il PTCP individua aree di pertinenza del bene generatore, con specifiche discipline di tutela paesistica, che il Piano Strutturale recepisce integralmente.

Le emergenze del paesaggio comprendono elementi naturali e seminaturali e elementi antropici.

Tra i primi rientrano i caratteri e gli elementi geomorfologici e orografici (quali le pianure bonificate, il susseguirsi delle colline, i coni vulcanici, i rilievi carsici, i ripiani di travertino, le gole e i meandri dei corsi d’acqua, i calanchi, le biancane, le balze, gli impluvi, i fenomeni carsici, gli affioramenti rocciosi e le relative formazioni vegetazionali arbustive ed erbacee), il sistema idrografico, superficiale e sotterraneo, le sorgenti, le risorse termali e le aree umide, le diverse tipologie di associazioni vegetazionali dotate di interesse naturalistico, in particolare le faggete, i castagneti, le leccete, i querceti, la vegetazione rupestre, le garighe, la vegetazione palustre e riparia, i prati-pascolo.

Tra i secondi sono compresi la tessitura agraria, la viabilità rurale in genere e le strade bianche, il sistema insediativo di impianto storico, con il sistema degli opifici e dei mulini legati al sistema del corso delle acque (Val di Merse, Val d’Elsa), le opere idrauliche connesse alla bonifica, il sistema delle cave e delle attività estrattive di valore storico culturale del territorio senese, la toponomastica, il linguaggio architettonico dell’edificato storico.

Particolare rilievo è dato alla tessitura agraria, costituita dalle sistemazioni idraulico-agrarie quali terrazzamenti, ciglionamenti, sistemazioni di piano, argini longitudinali e trasversali, dalla scansione dei campi e dalla rete scolante, dalle solcature, dalle colture arboree e dalle piante arboree non colturali, filari ornamentali, frangivento, alberi isolati o a gruppi, siepi vive, e dalla viabilità campestre, risorsa essenziale sia sotto il profilo paesaggistico che sotto quello della difesa del suolo.

A livello di articolazione territoriale il PTCP assume i Circondari quali sistemi territoriali in cui si rinvencono aggregazioni di gestione e uso delle risorse, sistemi unitari di luoghi capaci di stabilire strategie territoriali e composizione complessa di economie, società, usi, morfologia, ambiente e paesaggi.

Colle di Val d’Elsa fa parte del Circondario 5 Val d’Elsa, insieme ai Comuni di Casole d’Elsa, Monteriggioni, Poggibonsi, Radicondoli e San Gimignano.

Sul tema del policentrismo insediativo e delle infrastrutture la Scheda del Circondario 5 evidenzia l’opportunità di uno sviluppo compatibile delle reti infrastrutturali, puntando non soltanto sulla viabilità ma ad esempio sul cablaggio, anche per favorire lo scambio di *know-how* tra le imprese e l’importanza di valorizzare la tradizione manifatturiera con attrezzature specializzate. *Dal punto di vista dell’urbanizzazione e quindi della gestione e configurazione degli spazi che ospitano la comunità e del loro rapporto col territorio, si dovrà operare una scelta strategica che abbandoni la politica basata sull’espansione indiscriminata dei centri urbani, per uno sviluppo mirato ad individuare le risorse, le unicità, le caratteristiche principali dei centri urbani e del loro rapporto col territorio, a diffondere e promuovere una*

consapevolezza e autoreferenzialità tra i vari attori urbani ed infine a conservare una configurazione di luoghi ispirata dalle reti di relazioni esistenti tra frazioni e capoluoghi in ambito comunale e sovracomunale. In questo senso è centrale il rapporto tra assetto urbano, concentrazione delle attività produttive e consumo di risorse.

Si nota anche come *alcuni comuni del Circondario della Val d'Elsa hanno dato prova, in molte occasioni, di una certa "vivacità architettonica", accogliendo, per esempio, all'interno del tessuto edilizio un'architettura di frattura o progetti ambiziosi di recupero di zone dimesse o degradate, profilo che Colle rispecchia perfettamente.*

Sul tema della capacità produttiva il PTCP ritiene che per il Circondario della Val d'Elsa sia opportuno *ipotizzare un modello di sviluppo che, pur conservando le caratteristiche di polo produttivo della Provincia, continui a perseguire il sentiero dell'alta qualità puntando ed investendo su programmi sempre migliori di riduzione dei consumi e delle emissioni, unitamente ad altre iniziative di tipo ambientale (per esempio incentivando l'installazione di impianti fotovoltaici o impianti di cogenerazione presso i siti produttivi).* Allo stesso tempo si tratta di sostenere l'attività agricola, tutelando in particolare le produzioni tipiche, e integrare l'offerta agro-alimentare, artigianale e culturale al fine di far crescere il comparto turistico, puntando sul turismo lento (sentieristica, piste ciclabili, trekking, itinerari a cavallo...) e su una visione di "territorio ospitale" dell'intero circondario.



Il progetto

Come previsto dalla legge regionale per il governo del territorio il Piano Strutturale si compone di tre grandi capitoli: il Quadro Conoscitivo, lo Statuto del territorio e la Strategia per lo sviluppo sostenibile.

In particolare lo Statuto e la Strategia per lo sviluppo sostenibile, fondati sul Quadro Conoscitivo, costituiscono le due parti centrali nelle quali si articolano le discipline del piano, cioè le Norme e i corrispondenti elaborati cartografici.

La struttura delle Norme è infatti la seguente:

Parte I · Caratteri del Piano	Titolo I · Generalità	
Parte II · Statuto del territorio	Titolo II · Patrimonio territoriale: struttura idro-geomorfologica	Capo I · Elementi della struttura idro-geomorfologica
		Capo II · Invarianti della struttura idro-geomorfologica
		Capo III · Prevenzione del rischio idraulico, geologico e sismico
	Titolo III · Patrimonio territoriale: struttura ecosistemica	Capo I · Elementi della struttura ecosistemica
		Capo II · Invarianti della struttura ecosistemica
	Titolo IV · Patrimonio territoriale: struttura insediativa	Capo I · Elementi della struttura insediativa
		Capo II · Invarianti della struttura insediativa
		Titolo V · Patrimonio territoriale: struttura agraria
Capo II · Invarianti della struttura agraria		
Titolo VI · Vincoli e tutele paesaggistiche	Capo I · Beni paesaggistici e beni culturali	
	Capo II · Ulteriori tutele di carattere paesaggistico	
Parte III · Strategia dello sviluppo sostenibile	Titolo VII · Obiettivi generali e Unità Territoriali Organiche Elementari	
	Titolo VIII · Dimensionamento del piano	

Statuto del territorio

Lo Statuto del territorio individua le regole di tutela, riproduzione e trasformazione del patrimonio territoriale, che viene letto e interpretato attraverso le quattro strutture – quella idro-geomorfologica, quella ecosistemica, quella insediativa e quella agro-forestale –, per ciascuna delle quali il piano individua gli elementi caratterizzanti e definisce, approfondendo alla scala locale i contenuti del PIT/PPR, le invarianti. Per gli elementi costitutivi e per le invarianti di ogni struttura il Piano Strutturale definisce un set di obiettivi ai quali conseguono le direttive, in alcuni casi anche le prescrizioni, che il Piano Operativo e gli altri strumenti di pianificazione urbanistica dovranno recepire e sviluppare nelle previsioni nella gestione operativa, appunto, del territorio, ricomponendo e integrando nuovamente le quattro componenti.

Per la struttura idro-geomorfologica il PS evidenzia tra gli elementi costitutivi e caratterizzanti il reticolo idrografico superficiale (distinguendo i tratti tombati), la classificazione di sensibilità degli acquiferi e i giacimenti per le attività estrattive. Le Invarianti recepiscono i sistemi morfogenetici del PIT/PPR, che attengono principalmente ai tipi fisiografici della Collina, della Collina dei bacini neo-quadernari e del Fondovalle e della Pianura. Agli aspetti paesaggistici si affianca in questo caso l'interpretazione dei fattori di fragilità correlati alla conformazione e alla composizione del territorio e quindi la messa in luce di specifiche vulnerabilità che richiedono l'adozione di misure di salvaguardia e di protezione: l'instabilità idrogeologica, il rischio idraulico, l'erosione del suolo, la regimazione idraulica, l'inquinamento degli acquiferi e più in generale il consumo e il decadimento qualitativo della risorsa acqua.

È in questa parte che vengono definite anche le discipline per la prevenzione dei rischi territoriali e riferite ai diversi gradi di pericolosità del territorio – idraulica, geologica e sismica –, anche in riferimento ai piani sovraordinati.

Per la struttura ecosistemica, per la quale si rimanda comunque agli approfondimenti trattati nella relazione specialistica *Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali e relative invarianti*, il PS individua quali componenti

essenziali gli elementi degli ecosistemi a maggiore naturalità, cioè: per gli ecosistemi forestali i boschi di maggiore maturità e/o qualità con funzione di nodi della rete ecologica forestale, i boschi planiziali e i corridoi forestali e arbustivi ripariali, i boschi di maggiore maturità e/o qualità con funzione di elementi di connessione isolati o lineari, i mosaici di macchie e boschi di minore maturità e/o qualità con funzione di matrice della rete ecologica forestale, i mosaici di macchie e boschi di minore maturità e/o qualità con funzione di elementi di connessione isolati o lineari e i boschi a dominanza di specie aliene di minore qualità ecologica e con funzione di connessione, per gli ecosistemi arbustivi i mosaici di macchie, arbusteti e garighe con funzione di nodo della rete ecologica degli arbusteti e gli arbusteti e i cespuglieti di ridotte dimensioni con funzione di elementi isolati della stessa rete ecologica, per gli ecosistemi fluviali e lacustri/palustri i corridoi fluviali, la rete ecologica delle aree palustri e lacustri e i boschi planiziali e i corridoi forestali e arbustivi ripariali. Le corrispondenti Invarianti sono rappresentate dai boschi continui di latifoglie (cerro e roverella) di maggiore maturità e/o qualità delle pendici collinari, dai boschi misti di conifere e latifoglie/sclerofille delle pendici collinari di media qualità, dai mosaici di macchie e boschi di sclerofille delle pendici collinari di media qualità e maturità, dai mosaici di macchie, arbusteti e garighe post incendio su versanti collinari e dagli ecosistemi fluviali, ripariali e planiziali a prevalenza di boschi di latifoglie mesofile e/o igrofile. Costituisce infine Invariante anche la Zona Speciale di Conservazione (ZSC) Montagnola Senese, Sito della Rete Natura 2000.

Per la struttura insediativa il PS individua quali elementi costitutivi e caratterizzanti il perimetro del Territorio Urbanizzato e i nuclei rurali, la città antica e il suo ambito di pertinenza, i tessuti urbani di antica formazione, i complessi e l'edilizia rurale di matrice storica, la viabilità fondativa e il reticolo secondario di matrice storica, oltre ai Beni Storico Architettonici e agli aggregati, con le relative aree di pertinenza paesaggistica, recepite dal PTC di Siena. In conformità al PIT/PPR il piano riconosce dunque quali Invariante il Morfotipo insediativo policentrico a maglia del paesaggio storico collinare, cioè la rete di centri principali e l'insieme di nuclei, aggregati e complessi diffusi che strutturano articolate relazioni territoriali, ciascuna con una peculiare qualità ambientale e storico-paesaggistica, che formano il sistema insediativo del territorio colligiano. A questa struttura generale si accompagna il riconoscimento dei morfotipi che descrivono l'urbanizzazione recente e contemporanea e sono riferiti qui quasi esclusivamente al Territorio Urbanizzato - ad eccezione in pratica solo di rari esempi di tessuti extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista (campagna urbanizzata) -, cioè i tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista (tessuto ad isolati chiusi o semichiusi, tessuto ad isolati aperti e lotti residenziali isolati, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali, tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali di edilizia pianificata, tessuto pavillonnaire, tessuto a tipologie miste e tessuto sfrangiato di margine), i tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista - frange periurbane e città diffusa (tessuto lineare) e i tessuti della città produttiva e specialistica (tessuto a proliferazione produttiva lineare e insule specializzate).

Per la struttura agraria, per la quale si rimanda di nuovo agli approfondimenti trattati nella relazione specialistica *Analisi delle strutture ecosistemiche e agroforestali e relative invarianti*, il PS individua quali elementi della rete ecologica degli agroecosistemi (ecosistemi agricoli, a minore naturalità) le aree agricole ad alta permeabilità ecologica con funzione di nodi della rete, le aree agricole a medio-alta permeabilità ecologica con funzione di nodi secondari della rete, gli agroecosistemi frammentati e le aree agricole a media permeabilità ecologica con funzioni di matrice della rete. Sono Invarianti i seguenti morfotipi rurali: i campi chiusi a seminativo e a prato di pianura e delle prime pendici collinari, la viticoltura, l'associazione tra seminativo e vigneto, il seminativo e oliveto prevalenti di collina, il mosaico colturale boscato, il mosaico colturale complesso a maglia fitta di pianura e delle prime pendici collinari, i seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali e in matrici forestali, i seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa e i seminativi semplificati di pianura o fondovalle.

Rientrano nello Statuto anche i Beni paesaggistici e culturali e le ulteriori tutele di carattere paesaggistico, che comprendono gli aspetti legati agli elementi di carattere percettivo, cioè le visuali e i punti di vista panoramici, e la classificazione delle aree di rischio/potenziale archeologico, oltre al riconoscimento dei contesti fluviali.

Lo Statuto dunque descrive e rappresenta il territorio riconoscendone i caratteri costitutivi e identitari e ne individua i valori e le fragilità ai fini di comprenderne le capacità di sviluppo, le attitudini e i limiti alla trasformazione e di assicurarne adeguate tutele. Dal riconoscimento di una complessità del territorio che si fa identità, sedimentata anche attraverso testimonianze materiali, deriva il riconoscimento per i valori territoriali persistenti di un ruolo che ne consenta una tutela attiva, considerandoli parte integrante dei modelli dell'abitare e del produrre proposti dal piano.

Strategia dello sviluppo sostenibile

In rapporto al quadro così delineato di elementi caratterizzanti, opportunità e “condizionamenti”, la Strategia indirizza lo sviluppo sostenibile e ne stabilisce una prefigurazione di medio/lungo termine alla quale corrisponde anche una quantificazione delle dimensioni massime sostenibili in termini di trasformazione rilevante, proponendo per il territorio e per le sue differenti parti – riconosciute attraverso le letture incrociate sopra richiamate – obiettivi e ruoli specifici. Come meglio esplicitato nel seguito la Strategia per il territorio colligiano si fonda su una *Visione guida* che travalica in realtà il campo di stretta pertinenza della pianificazione territoriale e urbanistica per proporre un rinnovato orientamento verso il futuro, paradigma da adottare in tutte le politiche e da rendere patrimonio condiviso nella comunità, che attraverso il nuovo piano si impegna esplicitamente per questo.

Per il governo del territorio, in adesione alle finalità stabilite dall’art. 1 della L.R. 65/2014, la comunità di Colle di Val d’Elsa fa propria una visione al futuro basata sullo sviluppo sostenibile della Visione guida, assumendo gli obiettivi di Agenda 2030 per lo Sviluppo Sostenibile delle Nazioni Unite, e si impegna a promuovere azioni – portate avanti attraverso il coinvolgimento diretto della comunità locale e con il coordinamento e la sinergia con i Comuni contermini – orientate ai seguenti principi:

- *salvaguardia delle risorse e del patrimonio culturale e naturale;*
- *aumento dell’efficienza nell’utilizzo dell’acqua, anche attraverso il riciclo sicuro, e miglioramento della qualità dell’acqua;*
- *riduzione del degrado degli ambienti naturali e conservazione della biodiversità;*
- *progressiva transizione verso l’utilizzo di fonti a emissioni nulle, per contrastare l’inquinamento e i gas serra;*
- *riduzione della mobilità veicolare con carburanti fossili e sviluppo della mobilità pedonale e ciclabile, in particolare all’interno delle aree urbane, e il trasporto pubblico;*
- *trasformazione degli insediamenti per ridurre l’effetto isola di calore;*
- *difesa dal rischio idrogeologico e simico.*

A questa impostazione fa riferimento così un progetto che anche nei numeri del dimensionamento (tolto quanto già in corso di realizzazione) è fortemente incentrato sul recupero e sul rinnovamento delle aree urbane, sulla qualificazione e tutela delle reti ecologiche e sulla conservazione e valorizzazione del territorio agro-forestale.

La tabella seguente riporta il dimensionamento complessivo del piano, espresso per categorie funzionali secondo quanto previsto dalle tabelle di cui al comma 5 dell’art. 5 del D.P.G.R. n. 32/R/2017.

territorio comunale	Territorio urbanizzato (dimensioni massime sostenibili)			Territorio rurale			
	Nuova edificazione	Riuso	Totale	con Copianificazione			senza Copianificazione
				Nuova edificazione <small>artt. 25 c. 1, 26, 27, 64 c. 6 L.R. 65/2014</small>	Riuso <small>art. 64 c. 8 L.R. 65/2014</small>	Totale	Nuova edificazione <small>artt. 25 c. 2 L.R. 65/2014</small>
categorie funzionali	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.	SE mq.
residenziale	32.100	25.000	57.100		0	0	
industriale-artigianale (compreso commerciale all’ingrosso e depositi)	86.000	0	86.000	0	0	0	10.000
commerciale al dettaglio	31.500	6.000	37.500	0	0	0	0
turistico-ricettiva	2.000	800	2.800	0	0	0	0
direzionale e di servizio	2.600	27.800	30.400	0	0	0	0
totale	154.200	59.600	213.800	0	0	0	10.000

Come si può vedere la quota più significativa è attribuita alla destinazione industriale e artigianale, che comprende anche le attività commerciali all'ingrosso e i depositi, e che va riferita principalmente al potenziamento e al consolidamento delle zone produttive di Belvedere e di Pian dell'Olmino attraverso interventi già previsti dal Piano Strutturale e dal Regolamento Urbanistico vigenti e in buona parte già avviati o da completare. E ancora per la sola destinazione industriale e artigianale sono previste limitate potenzialità di nuova edificazione all'esterno del perimetro del Territorio Urbanizzato, sul quale torneremo al punto successivo, con la finalità di permettere eventuali parziali ampliamenti di strutture industriali esistenti dovuti a necessità produttive non diversamente risolvibili nell'ambito delle aree di pertinenza già occupate.

A questo proposito va evidenziato che per il Piano Strutturale non è stata attivata la Conferenza di copianificazione, prevista nel caso di interventi di trasformazione posti all'esterno del Territorio Urbanizzato: non si propongono infatti nuove aree di espansione o insediamenti comportanti nuovo consumo di suolo.

Il dimensionamento del nuovo PS comporta una significativa ricalibrazione delle potenzialità previste dagli strumenti generali vigenti, sia per quanto riguarda la nuova edificazione (in particolare con destinazione residenziale) sia per la categoria del riuso – inteso come riconversione cioè sostanzialmente come ristrutturazione urbanistica – (anche qui soprattutto per la destinazione residenziale).

Come anticipato, concorrono al dimensionamento le quantità edificatorie degli interventi in corso di realizzazione – Piani Attuativi vigenti e permessi di costruire convenzionati riferiti a interventi di nuova edificazione oppure di ristrutturazione urbanistica, per le parti ancora da attuare –. Valgono in particolare le seguenti potenzialità edificatorie, espresse in Superficie netta (Sn), parametro utilizzato dal Regolamento Urbanistico (per la traduzione in Superficie Edificabile si aggiunge convenzionalmente una percentuale del 25% nel caso della residenza o una percentuale del 30% per le altre funzioni):

- AT PA3-c Fabbrichina (UTOE 1); 850 mq. di Sn con destinazione residenziale e 840 mq. di Sn con destinazione a servizi (nuova edificazione)
- AT PA3-a Fabbrichina (UTOE 2)
ambito 2 (1.350 mq. di Sn con destinazione residenziale, nuova edificazione)
ambito 5 (385 mq. di Sn con destinazione a servizi, nuova edificazione)
- AT SN3 via Gramsci (UTOE 2); 1.380 mq. di Sn con destinazione residenziale e 570 mq. di Sn con destinazione a servizi (riuso)
- AT CC (27) via della Colombaia (UTOE 3); 582 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT CC (28) via della Colombaia (UTOE 3); 485 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT PA via di Casabassa (UTOE 3); 1.136 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT PA via dell'Agresto (UTOE 3); 1.680 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT SN7 San Marziale/Nuova Vilca UMI1 (UTOE 4); 400 mq. di Sn (stima residuo) con destinazione residenziale (riuso)
- AT PA (15), ex comparto D, Belvedere (UTOE 7); 3.115 mq. di Sn con destinazione industriale e artigianale (nuova edificazione)
- intervento ex AT PA4, ex lotti 10A e 10B lottizzazione Belvedere (UTOE7); 5.204 mq. di Sn con destinazione industriale e artigianale (nuova edificazione)
- AT CC (89) Belvedere, Santa Tullia (UTOE 7); 14.825 mq. di Sn con destinazione commerciale e commerciale all'ingrosso (nuova edificazione)
- AT PA (14) Belvedere, S.P. colligiana (UTOE 7); 5.863 mq. di Sn con destinazione commerciale e commerciale all'ingrosso, direzionale (nuova edificazione) 5.204 mq. di Sn con destinazione industriale e artigianale (nuova edificazione)
- AT PA (18) Belvedere sud (UTOE 7); 18.407 mq. di Sn (stima residuo) con destinazione industriale e artigianale (nuova edificazione), in conformità alla previsione approvata con variante al Regolamento Urbanistico nel 2019

- AT PA-A, via Raffaello Sanzio/via Michelangelo Buonarroti a Campiglia (UTOE 8); 2.773 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT PA-B, Borgatello (UTOE 8); 2.226 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT CC (44), Borgatello (UTOE 8); 515 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT CC (104), Borgatello (UTOE 8); 963 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT PA1, Le Grazie (UTOE 8); 4.047 mq. di Sn con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT PA-C, Le Grazie Casetta (UTOE 8); 1.786 mq. di Sn con destinazione residenziale, 852 mq. di Sn per attività commerciali e laboratori artigiani, 719 mq. di Sn per attività turistico-ricettive (nuova edificazione)
- AT CC (46), Quartaia (UTOE 9); 290 mq. di Sn (stima residuo) con destinazione residenziale (nuova edificazione)
- AT SN32, Pian dell'Olmino (UTOE 10); 8.000 mq. di Superficie Edificabile con destinazione industriale e artigianale (nuova edificazione).

La definizione delle dimensioni massime ammissibili, per l'intero territorio comunale e per le singole UTOE, è dunque una delle componenti strategiche del piano, che rispecchia gli obiettivi generali e specifici proposti dal PS. A livello generale essi si esprimono anche attraverso una serie di direttive delineate per il Piano Operativo in forma aggregata (e poi declinate per le diverse UTOE), così schematizzate:

- *recuperare sia dal punto di vista edilizio che funzionale il patrimonio edilizio esistente e riqualificare e valorizzare le aree libere, sottoutilizzate oppure occupate da funzioni dismesse o incongrue, anche al fine di limitare allo stretto indispensabile la nuova occupazione di suolo;*
- *sostenere il recupero e la riqualificazione del tessuto urbano e degli edifici esistenti, consolidando le centralità urbane e migliorando la rete dei servizi alla persona destinati a favorire la residenzialità e la comunità locale, integrando le dotazioni di spazi ed attrezzature pubbliche e di uso collettivo;*
- *qualificare la città, nelle sue differenti componenti, con l'innalzamento degli standard di benessere per gli abitanti e come ambiente urbano coerente alle esigenze ed alle aspettative della comunità;*
- *contrastare la precarietà abitativa utilizzando più misure, anche con forme innovative di housing sociale e di abitare solidale;*
- *sostenere le attività sociali e culturali, anche attraverso l'individuazione di nuovi spazi da mettere a disposizione di cittadini e associazioni;*
- *sviluppare la rete commerciale articolandola in rapporto alle differenti parti urbane; eventuali nuove grandi strutture di vendita, comunque soggette a valutazione da parte della Conferenza di Copianificazione, sono ammesse esclusivamente nella UTOE 7 Belvedere, mentre nuove medie strutture di vendita potranno essere previste limitatamente alle UTOE 3, 4, 6 e 7, previa verifica di sostenibilità e compatibilità rispetto al contesto, in particolare per quanto attiene agli aspetti viabilistici e al traffico indotto;*
- *migliorare l'organizzazione della viabilità, anche ai fini della sicurezza, introducendo una più chiara gerarchizzazione tra rete urbana e rete extraurbana, una più evidente leggibilità dei percorsi e più coesione all'interno delle aree urbane e tra i quartieri e le diverse parti di città, tenendo conto delle diverse componenti compreso il trasporto pubblico locale;*
- *favorire lo sviluppo turistico anche attraverso la valorizzazione e l'individuazione di percorsi ed itinerari territoriali fruibili per le diverse forme di escursionismo e per il tempo libero;*
- *favorire la conservazione degli elementi di impronta tradizionale dei paesaggi rurali anche attraverso una opportuna gestione della multifunzionalità agricola;*
- *mantenere la caratterizzazione agricola dell'intorno degli edifici rurali, in particolare negli interventi di deruralizzazione, e tutelare le sistemazioni agrarie tradizionali;*
- *evitare la dispersione di strutture e manufatti rurali.*

Il perimetro del Territorio Urbanizzato

Come sopra richiamato, l'insediamento colligiano è costituito da una struttura policentrica formata da centri urbani e zone specialistiche, centri abitati secondari, nuclei e aggregati, oltre a una rete di edifici e complessi diffusa nel territorio rurale.

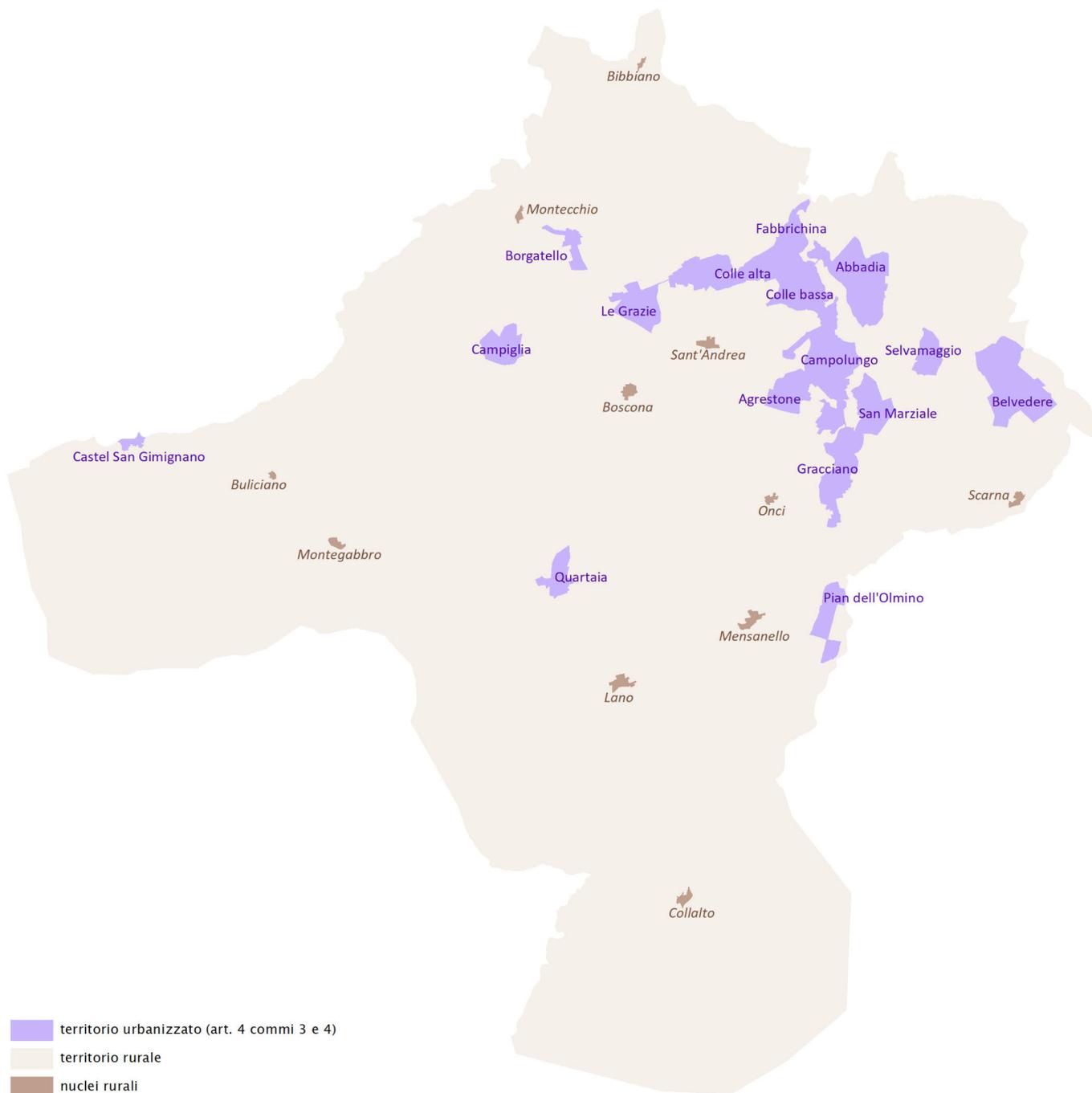
La principale struttura urbana corrisponde al capoluogo, che raccoglie le maggiori e più numerose centralità, con il centro antico arroccato sul crinale - Colle Alta - e la città "in piano" - Colle Bassa -, gli sviluppi urbani lungo la direttrice nord/sud lungo il corso dell'Elsa - da Vallebuona alla Fabbrichina, a Campolungo e poi Gracciano - e lungo la Volterrana - Borgonuovo, Le Grazie - e i grandi quartieri pianificati dell'Abbadia e dell'Agrestone. Si aggiungono poi le zone produttive di San Marziale, Selvamaggio, Belvedere e Pian dell'Olmino e le "frazioni" di Borgatello, Campiglia, Quartaia e Castel San Gimignano.

Questi ambiti sono riconosciuti come Territorio Urbanizzato, in applicazione dei criteri definiti dalla L.R. 65/2014 e dal PIT/PPR: esse comprendono gli spazi aperti attrezzati complementari all'edificato e alcuni spazi verdi integrati alla città, come nel caso della fascia tra il tessuto antico di Colle Alta e la Volterrana, e le aree che, pur non ancora urbanizzate, sono interessate da Piani Attuativi o permessi di costruire convenzionati in corso di attuazione o comunque vigenti, elencati in dettaglio più avanti, e un'area di Belvedere che è stata oggetto di una variante al Regolamento Urbanistico approvata a marzo 2019, per la quale dunque le previsioni risultano tutt'ora efficaci.

La definizione del Territorio Urbanizzato rispecchia dunque l'evoluzione dell'insediamento che ha da sempre privilegiato la disposizione lungo il corso dell'Elsa e in corrispondenza dei principali assi di collegamento territoriale, concentrandosi soprattutto nel quadrante nord-est del territorio. Nel territorio rurale i nuclei maggiori che possiamo riconoscere hanno una distribuzione più omogenea, seppur sempre polarizzata dal rapporto con gli itinerari principali e spesso dalla collocazione in posizioni strategiche per il controllo e la gestione del territorio.

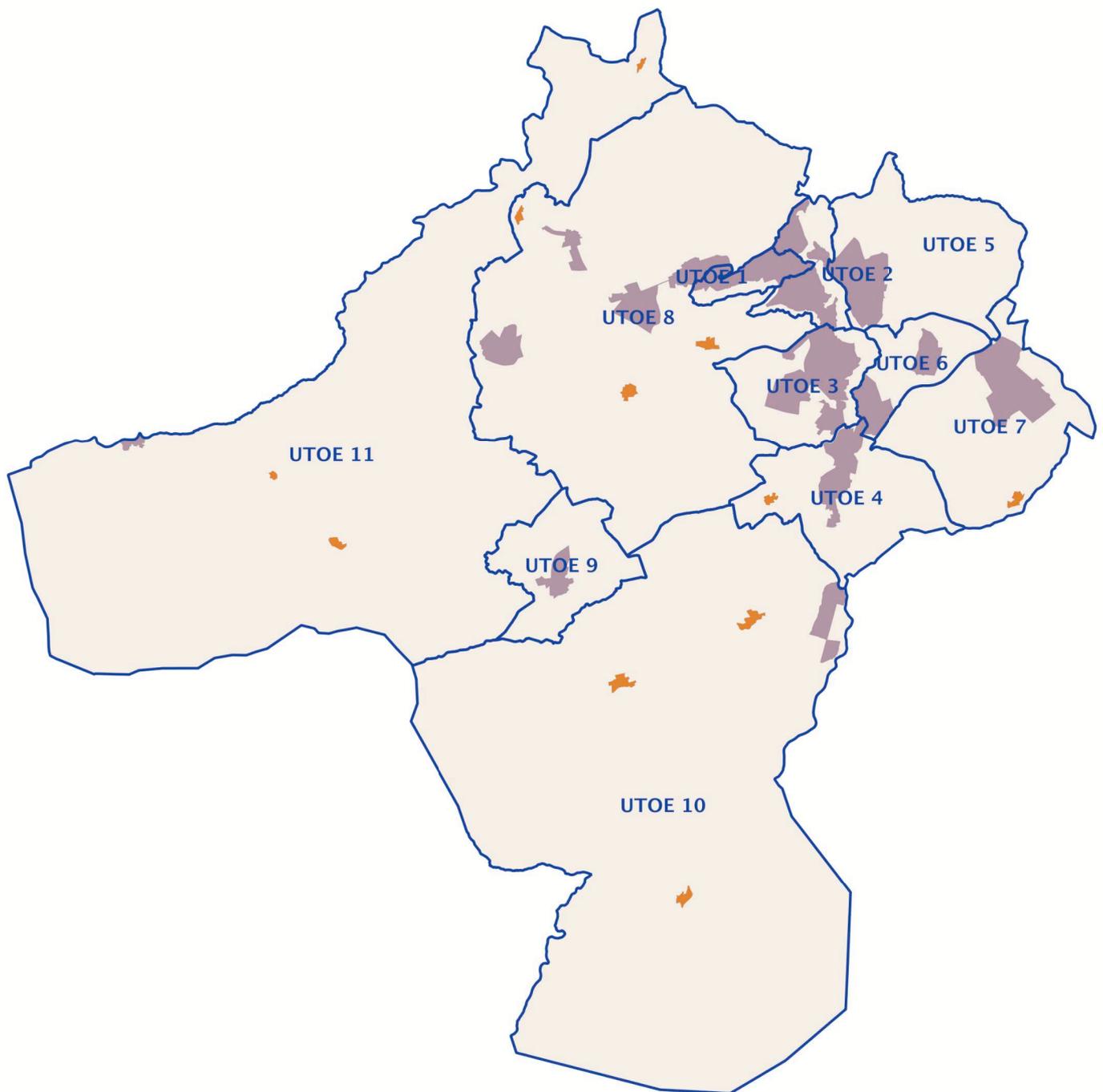
Nella definizione del perimetro del Territorio Urbanizzato si è però anche tenuto conto dei varchi a rischio individuati dalla struttura ecosistemica quali elementi funzionali della rete ecologica, che si riconoscono in particolare nella parte a nord-ovest rispetto a Colle Alta, tra gli insediamenti residenziali con un prevalente sviluppo moderno e contemporaneo (tra Borgonuovo e Le Grazie, tra Le Grazie e Borgatello e poi tra Le Grazie e Campiglia), e tra le zone industriali/artigianali pianificate (tra Gracciano e Pian dell'Olmino, tra San Marziale, Selvamaggio, Belvedere e Catarelli, e da Belvedere verso le zone industriali di Rigoni e Pian del Casone, in Comune di Monteriggioni).

Queste riflessioni hanno anche portato a riconsiderare l'ipotesi, presentata in sede di Avvio del procedimento come possibile elemento strategico nella definizione del Territorio Urbanizzato, di attivare un progetto di ampliamento del polo scolastico nella fascia posta a valle dell'insediamento di via Volterrana, tra la strada per Sant'Andrea e la strada della Fornacina. Comunque il perimetro del Territorio Urbanizzato comprende alcuni spazi non costruiti finalizzati a qualificare il disegno dei margini urbani, nelle aree dove il tessuto urbano risulta più sfrangiato e in relazione agli interventi di rigenerazione che interesseranno soprattutto luoghi caratterizzati da dismissione o sottoutilizzo e in fase di riconversione.

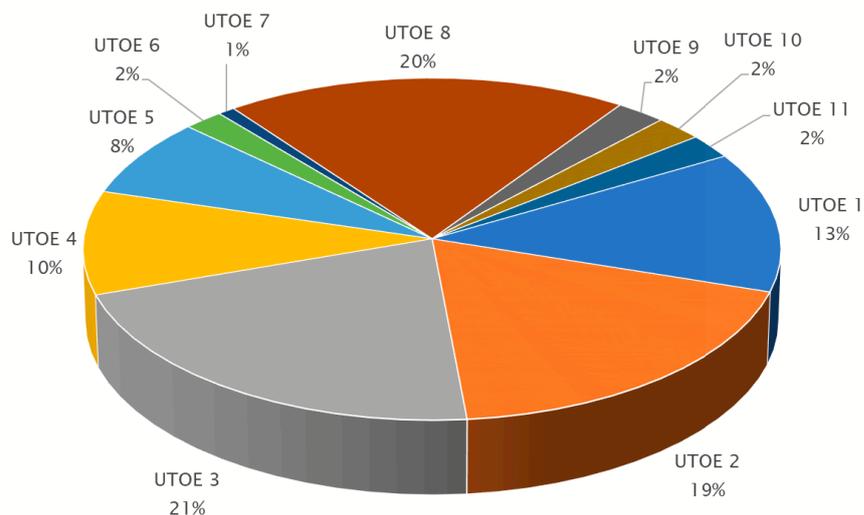


Le Unità Territoriali Organiche Elementari

L'individuazione delle Unità Territoriali Organiche Elementari è stata effettuata a partire dall'articolazione del territorio in parti con differenti caratterizzazioni tenendo conto della trama di relazioni che legano queste parti e degli elementi identitari che contraddistinguono i tanti luoghi che compongono il territorio colligiano. Sono ispirate dunque ai caratteri patrimoniali dei diversi ambiti, sintesi tra caratteristiche fisico-morfologiche dei luoghi e degli insediamenti, attività che vi si svolgono, percezione degli abitanti e connotazioni di paesaggio.



Come evidenziato anche dal grafico successivo la popolazione residente è distribuita principalmente nelle tre UTOE che circondano la città antica e i tessuti di più antica formazione a Colle bassa, ma se le UTOE che comprendono il tratto urbano del fondovalle dell'Elsa identificano l'insediamento urbano nella forma consueta, con concentrazione di residenza, funzioni centrali e attività e densità dell'edificato, la fascia a ovest presenta un assetto molto più rarefatto, con una forma insediativa diffusa, dove città e campagna si confondono.



L'UTOE 1 include Colle Alta, con Castello e Borgo, il parco a Bacio, il versante sud e le aree immediatamente all'esterno di Porta Nuova, e Colle Bassa, con i tessuti di antica formazione (via Livini, via dell'Agio, via Pozzo Tondo, via Garibaldi, via dei Fossi...) e le aree intorno a Piazza Arnolfo, fino a via delle Casette e a comprendere Spugna e poi via Bilenchi. È la parte più "rappresentativa" della città, quella più conosciuta e dove hanno sede le principali istituzioni, ma allo stesso tempo una parte rilevante come luogo dell'abitare. Gli obiettivi e gli indirizzi che il PS stabilisce per questa UTOE hanno perciò prioritariamente a che fare con questa duplice veste:

- conservare e potenziare il ruolo di centralità urbana con la permanenza delle funzioni civili e culturali e garantendo la salvaguardia dei valori storici, artistici, simbolici, morfologici e paesaggistici, promuovendo la massima integrazione tra Colle Alta e Colle Bassa;
- innalzare la qualità residenziale, adeguandola agli standard contemporanei in modo compatibile con le qualità tecniche dell'architettura storica e tradizionale;
- salvaguardare il contesto urbano limitando la percorribilità e la sosta carrabile, facilitando l'accessibilità e la fruibilità pedonale di residenti e visitatori;
- salvaguardare e valorizzare le testimonianze dell'architettura moderna e contemporanea;
- qualificare e integrare gli spazi collettivi e la fruibilità degli spazi aperti anche in relazione ai più significativi valori paesaggistici, con il ripristino e il miglioramento della qualità ambientale e dei valori urbani e architettonici peculiari e la valorizzazione degli spazi aperti attraverso uno specifico progetto di suolo;
- riqualificare le aree in condizioni di degrado e di abbandono o sottoutilizzate e con presenza di funzioni incompatibili con il contesto urbano;
- valorizzare il sistema delle gore e degli opifici di matrice storica legati all'acqua, anche in sinergia con il parco fluviale dell'Elsa;
- salvaguardare i versanti ineditati tra Colle Alta e la Volterrana, a nord, e via Matteotti/via del Cenerone e il tessuto consolidato di via Pozzo Tondo/via dell'Agio/via di Salvagna, mantenendone la caratterizzazione di spazi verdi figurativamente integrati al centro antico;
- valorizzare gli spazi verdi attorno a Colle Alta, sviluppando il Parco di Bacio a nord e individuando nuove modalità di fruizione per il versante sud (Parco di Sant'Agostino).

Il dimensionamento per l'UTOE 1 non prevede alcuna potenzialità di nuova edificazione (salvo il recepimento delle quantità derivanti da progetti vigenti), ammettendo soltanto una modesta quota aggiuntiva attraverso interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente per le destinazioni residenziale (corrispondente complessivamente a circa 78 nuovi abitanti teorici, considerando un parametro di 27 mq. di Superficie edificabile/edificata per abitante), le attività turistico-ricettive e quelle direzionali e di servizio. È quindi da privilegiare il recupero degli edifici esistenti.

L'UTOE 2 corrisponde all'area urbana sviluppata a partire dal nucleo più antico lungo le principali direttrici e lungo il corso dell'Elsa fino allo Spuntone a sud e a Vallebona a nord, comprendendo anche l'edificato oltre il ponte di Spugna e la zona del cimitero. Oltre ai quartieri della città ottocentesca e novecentesca, con importanti funzioni urbane, in questa UTOE si collocano opifici e siti produttivi "storici", già in buona parte riconvertiti: l'area della Fabbrichina – progetto di grande respiro rimasto purtroppo interrotto – e la fascia a ovest del vecchio tracciato ferroviario, con via della Ferriera e via della Lisciata, Fontibona. Per questa UTOE gli orientamenti del PS sono:

- tutelare e qualificare i tessuti urbani di matrice storica e gli insediamenti di impianto consolidato (via XXV aprile, via Diaz, via Palestro);
- riqualificare le aree in condizioni di degrado e di abbandono e con presenza di funzioni incompatibili con il contesto urbano – soprattutto Fabbrichina, Ferriera e Fontibona – potenziando contestualmente le dotazioni di spazi e attrezzature pubbliche, in particolare per quanto riguarda i servizi culturali (nuova biblioteca), e indirizzare la rifunzionalizzazione degli ambiti dismessi o sottoutilizzati verso una molteplicità di destinazioni di carattere terziario e anche produttivo compatibili con la presenza di quote di residenza, in particolare nel caso dello Spuntone;
- valorizzare e riqualificare l'ambito fluviale nella sua caratterizzazione ecologica, naturalistica e paesaggistica e come parco urbano ed il sistema delle gore e i manufatti di archeologia industriale testimoni della storia della città, integrandoli in un rinnovato disegno complessivo di spazi pubblici e collettivi; promuovere l'individuazione di nuovi spazi aperti lungo il corso dell'Elsa, riqualificando le aree degradate e liberando aree edificate ed impermeabilizzate a vantaggio soprattutto di spazi verdi e rinaturalizzati, anche attraverso un eventuale ricorso a meccanismi di trasferimento di crediti edilizi, tenendo conto delle criticità di carattere geologico e idraulico;
- riorganizzare e potenziare gli spazi per la sosta carrabile a servizio delle aree centrali e di Colle Alta in modo da favorire la percorribilità e la fruizione pedonale, e a supporto dei tessuti urbani consolidati di epoca precedente agli obblighi in merito ai parcheggi o carenti di dotazioni di posti auto pertinenziali e non;
- migliorare, rendere continua ed estendere la rete per la mobilità alternativa e per la fruizione pedonale, anche a fini ricreativi e in collegamento con il percorso sull'ex sedime ferroviario che dalla Fabbrichina raggiunge Poggibonsi.

Nel dimensionamento per l'UTOE 2 sono così ammesse quantità significative legate agli interventi di riqualificazione e di riconversione, con destinazione direzionale e di servizio e residenziale (riducendo sensibilmente la potenzialità attribuita a quest'ultima rispetto al Regolamento Urbanistico vigente). L'incremento di abitanti teorici (circa 630) conseguente è riferito a una delle UTOE che già registrano il numero di residenti più alto. Una parte non secondaria del dimensionamento è comunque già impegnata da piani attuativi vigenti.

L'UTOE 3 comprende la zona di Campolungo, l'Agrestone, Gore Rotte e Querciolaia e la fascia centrale del corso del fiume Elsa. Questo ambito è caratterizzato sia dalla presenza di funzioni centrali e di attrezzature di valenza generale, concentrati lungo l'asse di Via dei Mille (fortemente attrattori di utenti e di traffico) sia dalla residenza. Gli obiettivi e gli indirizzi individuati dal PS sono i seguenti:

- consolidare il ruolo dei quartieri, anche attraverso la possibilità di inserimento di nuove funzioni, complementari alla residenza e l'integrazione dei servizi, e qualificare complessivamente le urbanizzazioni recenti e ridefinire compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale;
- tutelare e valorizzare il Parco dell'Agrestone, come spazio aperto urbano di rilevante valenza identitaria ed ecologico-ambientale;
- portare a compimento il progetto per l'area di Campolungo, con la complessiva definizione della viabilità locale e degli spazi pubblici, ad integrazione delle attrezzature e delle dotazioni esistenti;
- qualificare l'area prevalentemente destinata a servizi tecnici lungo via delle Lellere;
- assicurare la compatibilità delle operazioni di rifunzionalizzazione e riconversione in rapporto alle caratteristiche del contesto, al carico urbanistico e alla qualità urbana;

- qualificare ed estendere la rete per la mobilità alternativa e per la fruizione pedonale e quindi i collegamenti fra le parti di città, individuando contestualmente soluzioni migliorative per la gestione dei flussi di traffico lungo viale dei Mille in modo da poterlo riconfigurare come viale urbano;
- valorizzare e riqualificare l'ambito fluviale nella sua caratterizzazione ecologica, naturalistica e paesaggistica e come parco urbano ed il sistema delle gore, integrandoli in un rinnovato disegno complessivo di spazi pubblici e collettivi, liberando aree edificate ed impermeabilizzate anche attraverso un eventuale ricorso a meccanismi di trasferimento di crediti edilizi;
- valorizzare gli spazi aperti nella zona di Querciolaia nella prospettiva di estensione del parco fluviale a sud.

Il dimensionamento per questa UTOE è finalizzato al completamento e al consolidamento della funzione residenziale e delle destinazioni a questa complementari, in parte anche con il ricorso a interventi di riconversione. Gli abitanti teorici previsti, comprendendo anche gli interventi in corso di attuazione, sono circa 370.

L'UTOE 4 comprende Gracciano e il corso del fiume Elsa dal ponte di Viale dei Mille (San Marziale) al ponte di Santa Giulia, i complessi legati al sistema delle acque (le Caldane, le Nove, Calcinaia e le Vene), il nucleo di Onci e parte del Pian Senese fino a Ponelle. Gli obiettivi e gli indirizzi sono così riferiti in primo luogo a una maggiore qualificazione urbana collegata al tema centrale dell'acqua, da integrare a un contesto rurale e paesaggistico variamente connotato:

- qualificare complessivamente i quartieri moderni e le urbanizzazioni recenti e ridefinire compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale;
- migliorare ed estendere la rete per la mobilità alternativa e per la fruizione pedonale;
- migliorare e completare la rete viaria locale, in particolare a supporto delle attrezzature pubbliche con ruolo strategico anche ai fini della protezione civile, come nel caso del previsto ampliamento e potenziamento del polo scolastico di Gracciano;
- valorizzare e riqualificare l'ambito fluviale nella sua caratterizzazione ecologica, naturalistica e paesaggistica e come parco urbano, liberando aree edificate ed impermeabilizzate anche attraverso un eventuale ricorso a meccanismi di trasferimento di crediti edilizi;
- valorizzare il sistema delle gore e degli opifici di matrice storica legati all'acqua, in particolare l'insediamento delle Caldane e gli altri complessi anche attraverso l'individuazione di percorsi di collegamento tra le strutture;
- completare il recupero dell'area di proprietà comunale nell'ansa del fiume (Sonar) e la riqualificazione nelle aree di riconversione della zona di Molinuzzo/nuova Vilca;
- sostenere e valorizzare l'attività agricola, promuovere la migliore qualificazione paesaggistica nelle parti con tessitura a maglia larga dell'agricoltura intensiva (fascia est, Pian Senese) e valorizzare i contesti caratterizzati dal mosaico culturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali (parte ovest, verso Onci).

Il dimensionamento per l'UTOE 4 ammette una modesta potenzialità con destinazione residenziale, prevalentemente attraverso interventi di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, con un potenziale aumento di abitanti teorici pari a circa 148 unità.

L'UTOE 5 si estende a nord-est dell'area urbana del capoluogo e comprende il quartiere della Badia e gli impianti sportivi e la zona di Catarelli, con il polo industriale della lavorazione del cristallo, e le aree rurali oltre il raccordo Siena-Firenze. Sono obiettivi e indirizzi definiti dal PS:

- consolidare il ruolo del quartiere, anche attraverso la possibilità di inserimento di nuove funzioni, complementari alla residenza, anche in sinergia con gli impianti sportivi di rilevanza generale, compresa la valorizzazione della struttura di matrice storica del tiro a segno;
- mantenere e incrementare la qualità dei quartieri moderni e delle urbanizzazioni recenti e ridefinire compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale e il fiume, valorizzando allo stesso tempo il complesso di rilevante pregio della Badia;
- migliorare, rendere continua ed estendere la rete per la mobilità alternativa e per la fruizione pedonale, in particolare a servizio delle attrezzature sportive, e in sinergia con la rete di percorsi del parco fluviale;

- sviluppare e valorizzare il centro di produzione del cristallo, anche come luogo di riferimento per la specializzazione produttiva propria di Colle di Val d'Elsa;
- sostenere e valorizzare l'attività agricola, promuovere la migliore qualificazione paesaggistica nelle parti con tessitura a maglia larga dell'agricoltura intensiva e valorizzare i contesti caratterizzati dalle sistemazioni agrarie tradizionali;
- mitigare gli impatti ambientali e paesaggistici delle infrastrutture della mobilità principale.

Il dimensionamento proposto dal PS è riferito sostanzialmente a operazioni di completamento/ampliamento delle funzioni e delle attività esistenti.

L'UTOE 6 si estende a est del corso dell'Elsa tra la S.P. 5 Colligiana e la S.P. 541 e comprende la zona industriale di San Marziale e l'insediamento a destinazione mista di Selvamaggio. Il PS intende mantenere e potenziare la connotazione produttiva e terziaria degli insediamenti, favoriti dalla buona accessibilità, interrompendo nel caso di Selvamaggio la progressiva trasformazione verso la residenza, migliorandone il rapporto con il contesto paesaggistico, da valorizzare:

- consolidare la presenza delle attività produttive e terziarie, favorendo l'adeguamento e l'ampliamento delle strutture esistenti, in particolare nell'area di San Marziale, anche attraverso una più efficace occupazione degli spazi e un miglioramento delle dotazioni infrastrutturali;
- migliorare la compatibilità tra attività produttive e residenza e favorire i collegamenti con il centro urbano per l'area di Selvamaggio;
- sostenere e valorizzare l'attività agricola, ove presente, e il ruolo ecologico delle aree rurali tra gli insediamenti, in particolare la fascia inedificata tra San Marziale e Selvamaggio in connessione con il parco fluviale dell'Elsa;
- mitigare gli impatti ambientali e paesaggistici delle infrastrutture della mobilità principale e predisporre fasce verdi di ambientazione e di compensazione a definizione del margine degli insediamenti.

Il dimensionamento per questa UTOE è focalizzato sulle opportunità di trasformazione degli insediamenti esistenti a supporto delle attività produttive e terziarie, limitando fortemente la riconversione verso la residenza nell'area di Selvamaggio; sono ammessi inoltre 5.000 mq. di SE per eventuali ipotesi di ampliamento di attività produttive esistenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, purché finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive, non soggetti alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2.

L'UTOE 7 comprende la zona industriale e commerciale di Belvedere e la fascia dell'altopiano lungo il raccordo Siena-Firenze a sud dell'uscita di Colle e lungo la S.P. 5 Colligiana in direzione di Monteriggioni, con il nucleo di Scarna, e verso le aree urbane di San Marziale e Selvamaggio. Sia per le attività urbane sia per quelle agricole questa è una delle parti più importanti del territorio dal punto di vista produttivo. Obiettivi e indirizzi del PS sono:

- accrescere la dotazione di aree produttive attraverso il completamento delle previsioni in attuazione e l'adeguamento, razionalizzazione e riqualificazione del tessuto delle attività produttive esistenti, anche con il miglioramento delle condizioni generali di accessibilità, assicurando prioritariamente la piena funzionalità delle dotazioni infrastrutturali e il completamento della maglia viaria interna;
- definire compiutamente i margini dell'insediamento con la predisposizione di verde di ambientazione e di compensazione e l'individuazione di elementi di connessione ecologica e mitigare gli impatti ambientali e paesaggistici delle infrastrutture della mobilità principale;
- orientare gli insediamenti produttivi in prospettiva di realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA);
- sostenere e valorizzare l'attività agricola, promuovere la migliore qualificazione paesaggistica nelle parti con tessitura a maglia larga dell'agricoltura intensiva e valorizzare i contesti caratterizzati dalle sistemazioni agrarie tradizionali;
- mantenere la rarefazione insediativa nel territorio rurale.

Il dimensionamento stabilito dal PS recepisce le previsioni già approvate e in corso di attuazione e conferma la possibilità di completamento dei progetti non conclusi, per una Superficie Edificabile complessiva di 85.000 mq. a destinazione industriale-artigianale (in prevalenza), commerciale all'ingrosso e al dettaglio.

L'UTOE 8 corrisponde ad un ampio areale a ovest del centro storico che comprende alcuni dei principali quartieri e frazioni (Borgonovo, Le Grazie, Campiglia e Borgatello) ma è caratterizzato anche da una diffusa rete insediativa – alla quale appartengono anche i nuclei di Montecchio, Sant'Andrea e Boscona – che occupa l'altopiano inciso dalle vallecole che confluiscono nel fondovalle dell'Elsa. Gli obiettivi e gli indirizzi del PS tendono a consolidare la vocazione residenziale migliorando la qualità dell'abitare e allo stesso tempo a mettere in valore la parte agricola anche produttiva di quest'ambito:

- consolidare il ruolo dei quartieri e delle frazioni, rafforzando la dotazione di attrezzature e i collegamenti con i luoghi di maggiore interesse e fruizione collettivi, soprattutto per le aree carenti o prive di servizi, anche attraverso il recupero dei potenziali luoghi centrali e il riordino dei margini urbani;
- qualificare complessivamente i tessuti di matrice storica (riconoscibili in particolare a Campiglia e a Borgatello) e le urbanizzazioni recenti e ridefinire compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale;
- migliorare la qualità residenziale ed urbana in generale lungo la viabilità principale, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, di passeggio e di *loisir*, migliorandone al tempo stesso la sicurezza; intervenire sui nodi di smistamento dai transiti dall'esterno verso il centro urbano, come nel caso delle Grazie, con il ridisegno dell'intersezione e la realizzazione di una rotatoria, anche ai fini della riqualificazione e valorizzazione del contesto;
- rendere continua ed estendere la rete per la mobilità alternativa e per la fruizione pedonale;
- sostenere e valorizzare l'attività agricola, in particolare tutelando i contesti caratterizzati dal mosaico culturale complesso e le sistemazioni agrarie tradizionali e contrastando la dismissione delle pratiche agricole con il prevalere di un uso abitativo "suburbano", soprattutto a nord della S.R. 68.

Il dimensionamento riporta quantità importanti di nuova edificazione, principalmente con destinazione residenziale (corrispondenti a circa 667 nuovi abitanti teorici): si tratta però del mero recepimento di previsioni di piani attuativi vigenti, senza alcun incremento disposto dal nuovo PS.

L'UTOE 9 corrisponde alla frazione di Quartaia e alle aree rurali circostanti, che hanno una caratterizzazione del tutto peculiare rispetto all'intero territorio, compreso l'aggregato di Fabbrica. Gli obiettivi e gli indirizzi specifici definiti dal PS sono:

- consolidare il ruolo della frazione, rafforzando la dotazione di attrezzature e servizi e completare gli interventi di urbanizzazione già attivati, con particolare riferimento all'Edilizia Residenza Sociale;
- qualificare complessivamente le parti di matrice storica e le urbanizzazioni recenti e ridefinire compiutamente i margini dell'insediamento verso il territorio rurale e mantenere lungo la S.P. 27 un'ampia fascia verde a protezione dell'abitato;
- migliorare i collegamenti pedonali e ciclabili tra le parti attraversate dalla S.P. 27 e con il contesto rurale;
- sostenere e valorizzare l'attività agricola, salvaguardando il territorio rurale caratterizzato dalla conformazione a campi chiusi e cortine boscate e da insediamenti di matrice storica già recuperati e multifunzionali.

Il dimensionamento proposto dal PS è sostanzialmente finalizzato a dare compiutezza alla frazione, con interventi di nuova edificazione residenziale a completamento dell'impianto attuale, per una quantità corrispondente ad un massimo di 93 nuovi abitanti teorici.

L'UTOE 10 è un ampio areale che comprende la zona industriale di recente urbanizzazione che si sviluppa lungo la Traversa Maremmana dal ponte di Santa Giulia fino al Botro ai Colli e il territorio rurale a sud dell'area urbana del capoluogo, con le pianure alluvionali, il sistema degli insediamenti lungo la Traversa Monteriggioni-Casole e i nuclei di Mensanello e Lano e gli aggregati dell'area collinare della Traversa Maremmana, con il nucleo di Collalto, e infine parte della Montagnola Senese. Sono obiettivi e indirizzi primari del PS:

- completare l'insediamento produttivo e riqualificare gli spazi pubblici e collettivi e la viabilità, garantendo la tutela della rete ecologica e la definizione compiuta dei margini verso il corso dell'Elsa e verso il margine collinare, con la predisposizione di verde di ambientazione e di compensazione, e orientare gli insediamenti produttivi in prospettiva di realizzazione di Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA);
- tutelare e valorizzare i contesti fluviali del fiume Elsa e del torrente Senna;
- salvaguardare e valorizzare l'ambito di rilevante valore naturalistico e paesaggistico della Montagnola Senese;
- mantenere la struttura insediativa di matrice storica organizzata principalmente sui percorsi di crinale lungo la Traversa Monteriggioni-Casole e sulla rete degli ambiti collinari a sud;
- individuare soluzioni per la gestione dei flussi di traffico di attraversamento dei nuclei e degli aggregati rurali di crinale da parte della viabilità principale, in modo da aumentare la compatibilità e la sicurezza, nel rispetto delle caratteristiche degli spazi di matrice storica;
- favorire la formazione di una rete di percorsi fruibili in prolungamento del parco fluviale attraverso l'utilizzo e il recupero di viabilità e sentieri esistenti, ed in collegamento con la Montagnola;
- sostenere e valorizzare l'attività agricola, promuovere la migliore qualificazione paesaggistica nelle parti con tessitura a maglia larga dell'agricoltura intensiva e valorizzare i contesti caratterizzati dalle sistemazioni agrarie tradizionali.

Come nel caso della UTOE 7 Belvedere, il dimensionamento stabilito dal PS recepisce le previsioni già approvate e in corso di attuazione e conferma la possibilità di completamento dei progetti non conclusi, per una Superficie Edificabile complessiva di 25.000 mq. a esclusiva destinazione industriale-artigianale e/o commerciale all'ingrosso; sono ammessi inoltre 5.000 mq. di SE per eventuali ipotesi di ampliamento di attività produttive esistenti all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, purché finalizzati al mantenimento delle funzioni produttive, non soggetti alla Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 comma 2.

L'UTOE 11 corrisponde alla fascia nord ovest del territorio, dalla frazione di Castel San Gimignano al nucleo di Bibbiano, oltre a quelli di Montegabbro e Buliciano, caratterizzata dai vasti ambiti boscati e dagli ambiti fluviali dei torrenti Foci e Riguardi. Per questa UTOE i principali orientamenti del PS sono:

- migliorare la qualità residenziale ed urbana in generale lungo la viabilità principale a Castel San Gimignano, superando il conflitto tra l'uso della strada come canale di traffico e come spazio di aggregazione sociale, migliorandone al tempo stesso la sicurezza, e consolidare il ruolo della frazione, rafforzando la dotazione di attrezzature e servizi in coordinamento con l'abitato ricadente nel territorio comunale di San Gimignano;
- sostenere e valorizzare l'attività agricola e forestale, in particolare tutelando i contesti caratterizzati dal mosaico colturale boscato e le sistemazioni agrarie tradizionali; favorire in particolare la multifunzionalità delle aziende agricole, anche ai fini dell'ospitalità, e sostenere le iniziative già in atto quali la filiera corta e le fattorie didattiche;
- promuovere e valorizzare le rilevanti e molteplici risorse naturalistiche, che comprendono anche aree con presenza di doline a Monte Pilleri e verso Quartaia;
- valorizzare il parco archeologico di Dometeia, anche attraverso la definizione di adeguate condizioni di accesso.

Per questa UTOE il dimensionamento del PS consiste nella definizione di una minima potenzialità riferita a eventuali interventi di nuova edificazione residenziale (corrispondente a circa 19 nuovi abitanti teorici).

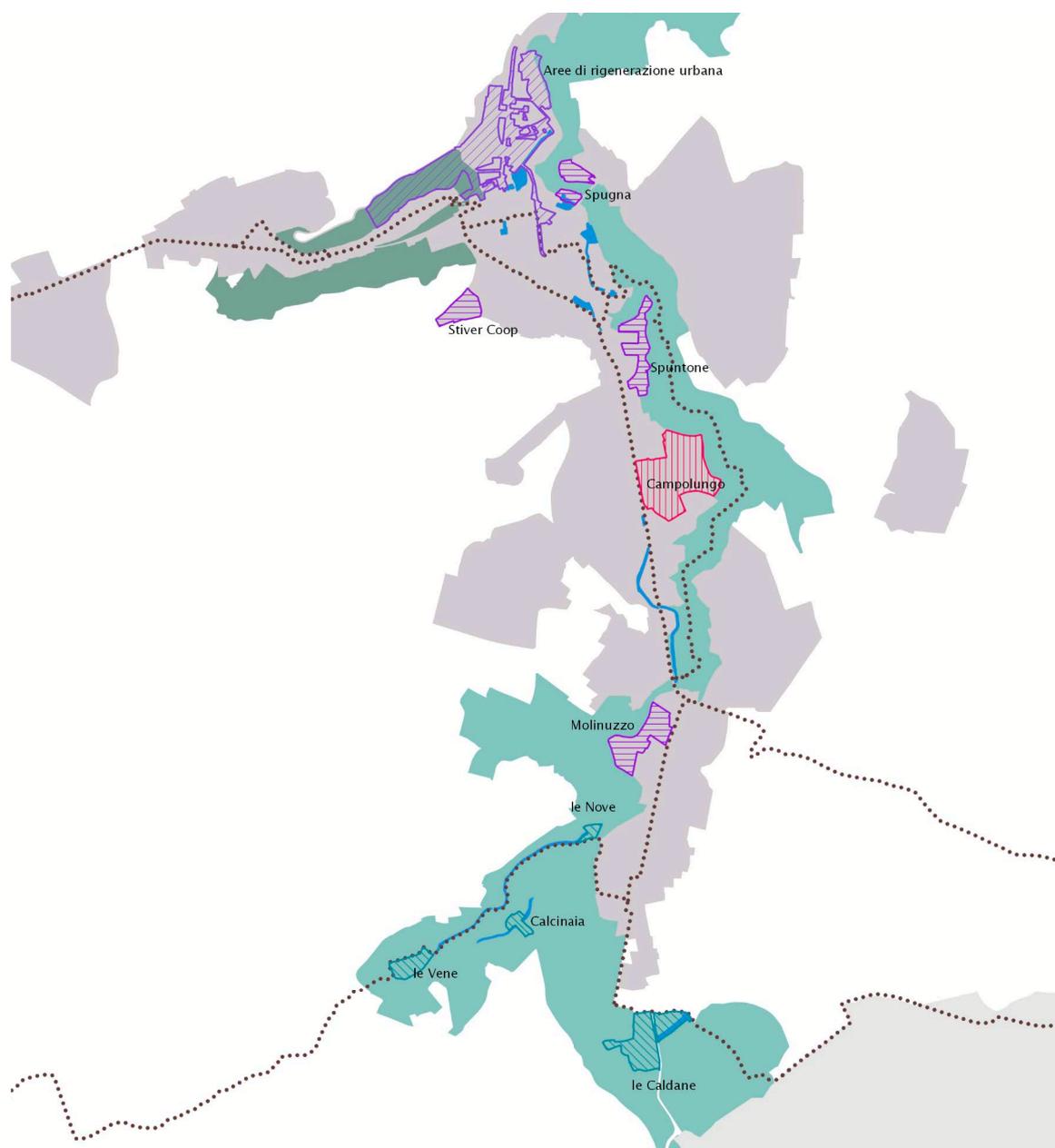
Strategie e priorità

Gli obiettivi generali e specifici assunti dal piano per il territorio nel suo insieme e per le singole UTOE orientano il governo del territorio soprattutto verso una riqualificazione e una migliore qualificazione delle sue componenti, entro una visione di rinnovata sinergia e coesione tra queste e con la comunità.

In questa prospettiva complessiva e di medio/lungo termine il PS propone anche la definizione di alcune priorità, selezionando alcuni dei temi ritenuti più rilevanti e che possono costituire punti chiave per la realizzazione dello scenario individuato; i temi sono già stati più volte richiamati in precedenza, naturalmente, e sono ora solo sinteticamente delineati.

Il primo e i successivi Piani Operativi dovranno così 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.

Questo si traduce nello specifico nella esplicitazione dei criteri e delle priorità per il dimensionamento dei Piani Operativi, che trovano riferimento e rappresentazione riassuntiva nella tavola denominata "Contesti di intervento prioritario" (STR2). Il quadro previsionale strategico del primo Piano Operativo dovrà in particolare privilegiare l'attivazione degli interventi di riuso, in particolare riferiti ai contesti di intervento prioritario, limitando il dimensionamento per la nuova edificazione ad una quota non superiore al 50% del totale stabilito dal PS, escluse le quantità in corso di realizzazione.



Sono dunque contesti di intervento prioritario:

- le aree di rigenerazione urbana, così come risultanti dall'atto di ricognizione approvato dal Consiglio Comunale con D.C.C. 18 del 23/02/2017;
- le aree di completamento e riordino urbano;
- le aree di riconversione urbana;
- le aree di riqualificazione di complessi rurali;
- il parco dell'acqua e i parchi intorno a Colle Alta.

Rigenerazione e riqualificazione

Con la progressiva dismissione delle attività industriali e artigianali, soprattutto nell'area urbana del capoluogo, conseguente al trasferimento delle aziende nelle zone produttive pianificate o alla chiusura di alcune tipologie di stabilimenti, molte parti della città hanno perso il loro ruolo originario. Queste e altre parti vicine con caratteristiche analoghe sono diventate disponibili all'insediamento di nuove funzioni, che a volte sono subentrate apparentemente senza alcun cambiamento fisico ma in realtà trasformando significativamente i luoghi e le modalità di uso e di funzionamento della città e non sempre in meglio.

Gli strumenti vigenti si sono orientati principalmente verso una trasformazione piuttosto radicale delle aree, insieme naturalmente alla tutela del patrimonio edilizio di valore storico-documentale compresi gli esempi di "archeologia industriale", ipotizzando generalmente un nuovo disegno dell'assetto urbano. Questo, come abbiamo visto, si è realizzato in parte, a volte in modo quasi completo e richiede oggi soltanto di portare a compimento il progetto, a volte in modo parziale e frammentario determinando situazioni irrisolte o comunque non riuscendo a ricreare una nuova forma urbana integrata agli insediamenti consolidati, a volte – soprattutto negli ultimi anni – i promotori preferiscono optare invece per interventi meno pesanti (e certamente meno onerosi) che garantiscono il riuso ma non sempre una qualità urbana d'insieme.

Le aree di rigenerazione urbana identificate dall'Amministrazione, nelle quali si ritrovano un po' tutte le fattispecie sopra descritte, costituiscono certo contesti prioritari di intervento, anche per l'interrelazione con i luoghi più rinomati e di più elevato pregio della città – Colle Alta, piazza Arnolfo e dintorni, *in primis* –, con interessanti occasioni di costruire una trama di relazioni proprio tra questi luoghi e il parco fluviale. A questo si può ricollegare anche la riqualificazione delle aree a ridosso del Ponte di Spugna, esse stesse strategiche per il prolungamento del parco fluviale verso nord.

E ancora strettamente legate al tema del parco fluviale sono le aree di riqualificazione dello Spuntone e di Molinuzzo/Nuova Vilca, dove il processo di riconversione è solo avviato. Nel secondo caso si riscontra attualmente la compresenza di porzioni completamente rinnovate – negli usi (esclusivamente residenziali) e nelle modalità insediative e nelle caratteristiche tipologiche –, di porzioni in condizioni di abbandono e di porzioni dove permangono le attività produttive, in una giustapposizione non risolta sulla quale intervenire; c'è poi il complesso del Sonar, da confermare e supportare nel ruolo di centro di aggregazione. Allo Spuntone invece, anche alla luce di quanto finora avvenuto, dovrà essere riconsiderata la prospettiva di totale trasformazione con cospicue quantità di nuove quote di residenza, valutando la possibilità di mantenere una discreta mescolanza di funzioni, anche introducendone di differenti, e cercando di individuare meccanismi che, nel consentire auspicabilmente una realizzazione anche per fasi, possano consentire un progressivo riassetto nel quale sia riconfigurato il rapporto con il fiume.

A questi si aggiunge l'area dell'ex Stiver Coop, in zona Fontibuona a ridosso della collina: il progetto di riconversione si è completamente arenato dopo la realizzazione del nuovo edificio residenziale localizzato dietro allo stabilimento, da decenni abbandonato, determinando una situazione molto problematica. Lo sblocco di questo processo di trasformazione, anche pensando a un intervento diverso da quello originariamente ipotizzato, si impone come priorità, nel quadro delle riqualificazioni, anche se interessa un contesto abbastanza circoscritto.

Infine, ma non ultima, l'area di Campolungo, esito di uno dei più importanti progetti di urbanizzazione della città nel periodo contemporaneo, anche in questo caso non portato a termine del tutto: mancano infatti la realizzazione di

alcune quantità residue di edificazione ma manca soprattutto il completamento dell'insediamento nella definizione degli spazi e delle attrezzature pubbliche e di uso pubblico. Il completamento di quest'area risulta sostanziale anche per la migliore qualificazione degli ambiti circostanti e il rafforzamento della rete degli spazi pubblici, anche in sinergia con la proposta di riconfigurazione di viale dei Mille come viale urbano.



Colle Alta

La città antica costituisce un ambito di straordinario valore che pur riconosciuto universalmente non si concretizza ancora in forme adeguate. Certamente la sua valorizzazione dipende da una corretta disciplina degli usi e dalla

promozione di funzioni compatibili e in grado di innescare effetti positivi più ampi, così come una appropriata disciplina degli interventi, sia per quanto riguarda la conservazione e/o l'adeguamento degli spazi costruiti e delle pertinenze degli edifici sia per gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico. A questo si lega una attenta valutazione delle misure per la circolazione e la sosta veicolare, elemento determinante per gli effetti sulla qualità dell'abitare e sulla fruizione dei luoghi, con la necessità di contemperare naturalmente a più esigenze (il residente, il turista, le attività economiche...). L'accessibilità, in tutte le sue componenti, rappresenta così uno dei temi cruciali da affrontare, anche attraverso il Piano Generale del Traffico Urbano, ora in corso di redazione.

Ciò rientra nel più ampio tema delle relazioni tra la città murata e le altre parti del tessuto urbano, soprattutto con Colle in piano. La particolare posizione nel territorio e la conformazione morfologica del luogo suggeriscono l'opportunità di sviluppare un'idea di parco intorno a Colle Alta, a partire da alcune strutture e infrastrutture già presenti, con il Parco di Bacio, a nord, e il Parco di Sant'Agostino a sud, collegati a est tramite l'area intorno al baluardo e la fascia verde attraversata da via Garibaldi. Questa "cintura verde" può diventare un elemento strutturale e strutturante nel quale trovano posto gli elementi di connessione tra "alto" e "basso" – ad esempio con un più efficace forma di risalita dal parcheggio pubblico a nord – e collegamenti trasversali tra le parti di città e le sue principali attrezzature – come tra il polo scolastico fuori Porta Nuova e l'area di piazza Sant'Agostino -. Inoltre il sistema dei parchi si può riconnettere all'area della Fabbrichina, come già riconosciuto con l'appartenenza all'area di rigenerazione urbana, attivando ulteriori potenzialità di rivitalizzazione e rafforzamento del ruolo centrale di questi spazi.



Il Parco dell'Acqua

Con l'istituzione dell'ANPIL e il Sentierelsa il contesto fluviale, soprattutto in ambito urbano, ha già acquisito una rilevanza fondamentale nell'assetto del territorio e nel ruolo riconosciuto; la consapevolezza stessa del valore di fiume per la città è essenziale.



C'è quindi ora la possibilità di sviluppare ulteriormente questo tema con un progetto che estenda il parco sia nella parte nord che nella parte sud, nel tratto urbano, e ancora, verso sud, anche nel territorio aperto – andando a comprendere le sorgenti delle Vene e delle Caldane –, individuando una grande connessione verde nord-sud, da Vallebona fino a Pian dell'Olmino, lungo la quale trovano posto importanti brani di città e molte attrezzature.

A questo è finalizzato anche il recupero di strutture e manufatti legati all'acqua, spesso in stato di abbandono e di degrado, sia all'interno dell'insediamento urbano che all'esterno. Tra questi rivestono notevole interesse strategico i complessi delle Vene, di Calcinaia e delle Nove e l'area delle Caldane che più delle altre, viste le attuali condizioni, richiede e merita una riqualificazione complessiva.

Come tante volte ricordato il tema dell'acqua ricorre sempre nella storia di Colle, con le testimonianze del passato e le opere che hanno letteralmente dato forma alla città, e con l'opportunità di diventare nuovamente elemento di strutturazione della città, anche come nuovo fronte urbano attraverso la riorganizzazione delle aree prossime al fiume ma che non vi si sono mai veramente affacciate.

Il parco fluviale potrebbe poi essere inquadrato a scala sovracomunale, soprattutto attraverso una rete di percorsi e di itinerari – a partire naturalmente della Via Francigena –.

