



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

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

Renzo Bartalini Società Piano s.r.l.

Redattore del Piano: Arch. Annalisa Pisaneschi

Responsabile del Procedimento: Arch. Valeria Capitani

Settembre 2014



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

SERVIZIO URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Questa Amministrazione Comunale con Deliberazione del Consiglio comunale n. 82 del 7 luglio '14 ha adottato ai sensi della Legge Regionale 3/01/2005, n. 1 Norme per il governo del territorio" il "Piano di Lotizzazione Area AT4.7" il cui avviso è stato pubblicato nel B.U.R.T. n° 29 del 23 luglio 2014 per 45 giorni e pertanto fino al giorno 6 settembre '14 e nello stesso periodo all'Albo Pretorio di questo Comune.

Il Piano è stato depositato in libera visione del pubblico presso l'Amministrazione Comunale per quarantacinque (45) giorni dalla data di pubblicazione sul B.U.R.T. e pertanto dal giorno 23 luglio 2014 al 6 settembre '14. Durante questo periodo è stato possibile presentare Osservazioni.

Il Piano è stato trasmesso all'Amministrazione provinciale di Siena con lettera prot. n. 5448 del 14/7/2014
Id:11559326.000324DA.34AA5137.0D03AD3E.posta-certificata@postecert.it,
Id:11559326.0003253B.34ACB44D.0D03AD3E.posta-certificata@postecert.

In data 03.09.2014 con prot. n. 6926 è pervenuta l'Osservazione trasmessa dalla Provincia di Siena – Assetto del Territorio, prot. n. 132140 del 02.09.2014.

DESCRIZIONE OSSERVAZIONI E RELATIVO PARERE

1. <u>Osservazione presentata da Amministrazione provinciale di Siena - Settore Assetto del Territorio prot. n. 132140 del 02.09.2014 (ns. prot. n. 16926 del 03.09.2014)</u>
--

La nota provinciale:

- Richiamando il contributo-osservazione inviato con prot. n. 23797 del 13.02.2014 relativo alla variante generale al RU adottata con D.C.C. n. 81 del 29.11.2013 nel quale, in riferimento all'area in questione, ritiene che il progetto del R.U, pur presentando una riduzione del dimensionamento, presenti previsioni insediative in contrasto con gli indirizzi di sostenibilità del PTCP in quanto la previsione dell'area AT4.7 ubicata lungo la strada provinciale n. 27 se attuata costituirebbe una saldatura tra le due aree dell'area produttiva interrompendo il corridoio ambientale ed ecologico degli spazi aperti. La nuova edificazione nell'area AT4.7 si pone in controtendenza rispetto ai principi del PTCP volti a contrastare l'edificazione lungo strada e la saldatura di complessi insediativi ed infrastrutturali.
- Richiamando il contributo post approvazione della variante generale al RU avvenuta con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014 inviato con prot. n. 110540 del 21.07.2014 nel quale in riferimento alla Controdeduzione all'Osservazione provinciale all'area in questione ritiene che pur condividendo le perplessità sulla possibilità di manutenzione e di degrado dell'area rileva come la previsione del R.U. non assolve alle diverse funzioni di connessione ecologiche ambientali e culturali attribuite dal PTCP a queste porzioni di territorio secondo quanto disposto all'art. 13.15 "spazi aperti nel sistema insediativo".

OSSERVA CHE

- a. il Piano attuativo non risulta corredato dalla relazione illustrativa e di fattibilità di cui alle lett. c e d comma 2 dell'art. 67 della L.R.1/2005;**
- b. La previsione del piano, rientra tra quelle previsioni localizzative che qualora attuata andrebbe a costituire una saldatura tra le due aree produttive esistenti oltre che ad interrompere il corridoio ambientale ed ecologico costituito dagli spazi aperti, dai terreni agricoli e dai suoli incolti.**



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

c. Si rileva che l'atto di governo del territorio non contiene le valutazioni previste all'art. 13.5 La valutazione delle trasformazioni spaziali della Disciplina del P.T.C.P. essenziali a verificare la coerenza dell'intervento con il delicato contesto paesaggistico di riferimento, né prevede specifiche indicazioni finalizzate ad attenuare la cesura e l'interruzione del corridoio ecologico. È opportuno integrare le N.T.A. del piano, con specifiche prescrizioni che tengano conto degli indirizzi dell'art. 13.29 degli indirizzi del P.T.C.P., indicati, degli indirizzi strategici del PRCP indicati ai punti 9 e 10 dell'art. 21 e delle prescrizioni di cui alla scheda II.15.

CONTRODEDUZIONE

a. Il piano è costituito dai documenti indicati nella Delibera di adozione prodotti dalla committenza di seguito elencati:

- Tavola 1 planimetrie;
- Tavola 2 Planimetria stato attuale e modificato. Sezioni e particolari
- Tavola 3 Schema impianti e verifiche standards urbanistici
- Tavola 4 Relazione tecnica, Norme tecniche di attuazione e documentazione fotografica;
- Indagine geognostica di Supporto, Caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dell'area, Relazione Tecnica Descrittiva;
- Computo metrico.

È corredato dalla Relazione redatta ai sensi dell'art. 16 della L.R. n° 1/2005 e dalla Relazione Istruttoria del Piano di Lottizzazione, redatte dal Responsabile del Procedimento.

La relazione di fattibilità di cui alla lett. d del comma 2 dell'art. 67 della L.R.1/2005 è contenuta nel documento "Indagine geognostica di Supporto, Caratteristiche stratigrafiche e geotecniche dell'area, Relazione Tecnica Descrittiva".

CONCLUSIONE:

La relazione illustrativa di cui alla lett. c del comma 2 dell'art. 67 della L.R.1/2005 sarà integrata nella documentazione facente parte del Piano, nella quale sarà effettuata la verifica del P.d.L. con gli obiettivi di qualità della scheda d'Ambito n. 9 Val d'Elsa in conformità con l'art. 38 della Disciplina del Piano Paesaggistico della Toscana adottato con D.C.R. n. 58 del 02.07.2014 e con l'Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa.

b. La previsione dell'Area AT4.7 già prevista nel PRG del 1992 come area di sviluppo industriale e artigianale del capoluogo, discende dal Piano Strutturale che è vigente ed efficace e che la inserisce all'interno del Sistema della Produzione - Sottosistemi P2- le aree produttive miste. il Piano Strutturale, come più volte ribadito, è stato sottoposto per l'area produttiva Il Piano a Conferenza Paritetica Interistituzionale. In sede di conferenza è stata richiesta e quindi valutata una simulazione sia dimensionale che grafica delle previsioni relative all'area industriale denominata Il Piano al fine "di valutare compiutamente la compatibilità delle quantità ivi indicate con l'estensione dell'area industriale secondo quanto prescritto dall'art. 19 del PIT". La Conferenza conclusasi in data 28 febbraio 2012 a seguito dell'esame della simulazione ha prescritto di "eliminare una parte della previsione lungo la strada provinciale Casole-Colle Val d'Elsa al fine di mantenere un varco visuale tra la parte nord e la parte sud



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

dell'insediamento produttivo, evitando la saldatura tra le due parti .Si prescrive inoltre l'eliminazione dell'area a sud del Botro degli Strulli che delimita la zona produttiva a nord-ovest. Conseguentemente deve essere ridotta in modo corrispondente la superficie delle previsioni produttive contenute nel PS nella zona industriale Il Piano”.

In relazione all'area AT4.7, in adempimento con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale, con D.C.C. n. 29 del 30/04/2012, è stato modificato il PS già approvato con DCC 68/2011 apportando una modifica alla Normativa tecnica relativa all'Area Industriale Il Piano consistente nell'inserimento comma 2 bis dell'art. 56 - Sottosistema P2 “le aree produttive miste”:

2bis - Area produttiva Il Piano - per il Regolamento Urbanistico si detta, quanto segue: “si prescrive di eliminare una parte della previsione lungo la strada provinciale Casole-Colle Val d'Elsa al fine di mantenere un varco visuale tra la parte nord e la parte sud dell'insediamento produttivo, evitando la saldatura tra le due parti.”

L'indicazione della Conferenza e del P.S. sono state pertanto recepite a livello di Regolamento Urbanistico che all'art. 93.2 delle NTA riporta:

“Per l'area libera individuata nella Tavola b4 - Usi del suolo e modalità di intervento con funzione prevalente di “varco visuale”, destinata alla realizzazione di interventi di mitigazione del rischio idraulico (art. 105.2 delle presenti NTA) e, per una piccola parte, a verde pubblico si prescrive che il trattamento di suolo e le eventuali alberature non dovranno essere da ostacolo alla funzione prevalente di “varco visuale”.

Negli elaborati del RU il varco viene perimetrato all'interno dell'area AT 4.7 con la possibilità di realizzazione di un area verde e di interventi di mitigazione del rischio idraulico da parte degli operatori dell'intervento AT4.7 prescrivendo che il trattamento di suolo e le eventuali alberature non dovranno essere da ostacolo alla funzione di “varco visuale”.

Come fatto presente anche nella controdeduzione all'Osservazione provinciale all'adozione al R.U. altre soluzioni avrebbero portato ad un'area residuale ovviamente di carattere non agricolo e quindi non soggetta ad alcun intervento di manutenzione e di conseguenza soggetta a potenziale degrado.

Si fa rilevare inoltre che nella redazione della variante generale al R.U. della quale in questa sede ancora si discutono i contenuti, sono state doverosamente valutati in maniera congiunta gli aspetti di tutela paesaggistica, ambientale, geognostica ed idrologico-idraulica nonché aspetti di natura economica i quali hanno portato alla conferma della previsione urbanistica per l'area AT4.7 ed all'attribuzione all'area inedificabile la funzione di varco visuale e di ruolo di area di compensazione idraulica.

CONCLUSIONE:

Ad ulteriore chiarimento degli intenti del R.U. e del Piano di lottizzazione sarà integrato il Piano stesso della verifica idraulica effettuata per l'area e del progetto degli interventi di mitigazione del rischio idraulico progettati in conformità con quanto disposto dall'art. 93.2 c. 11 AT4.7 Prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica del R.U.



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

c. In merito alla richiesta di recepimento nella NTA del P.d.L. si relaziona di seguito:

DISCIPLINA PTCP approvato	Valutazione
<p>13.5 La valutazione delle trasformazioni spaziali</p> <p><i>Riqualificare le aree insediative sia sotto il profilo del linguaggio architettonico, sia come dotazione di equipaggiamento vegetale utile non solo ad assorbire visivamente le ampiezze dei capannoni ma anche a migliorare la qualità ambientale (recuperare la permeabilità dei luoghi, piantare specie vegetali coerenti al contesto paesaggistico, riqualificare le aree a parcheggio di servizio, migliorare il microclima, ecc...).</i></p> <p><i>Governare l'espansione delle aree industriali e artigianali limitando lo sfrangiamento, la dispersione insediativa, il consumo di suolo, la saldatura lungo la viabilità (lasciare comunque sempre varchi costituiti da spazi aperti per il passaggio delle relazioni paesaggistiche).</i></p>	<p>L'intervento previsto dal P.S. e dal R.U. prevede la realizzazione di un intervento di nuova edificazione artigianale/industriale in un'area libera, confinante con un'area occupata da un edificio industriale, affacciata sulla strada provinciale n. 27. L'intervento prevede inoltre la riqualificazione dell'intera area (e quindi anche dell'area ove è presente il capannone industriale), la realizzazione di un'area a verde pubblico e di interventi di messa in sicurezza idraulica.</p> <p>La zona d'intervento è definita dallo STATUTO DEL PAESAGGIO del PTCP di Siena nella tavola IV.1 all'interno dell'Unità di Paesaggio 2- Val d'Elsa senese, Categoria morfologica B, paesaggio dei seminativi con appoderamento rado, piani alluvionali, invasi lacustri bonificati.</p> <p>L'intervento di nuova edificazione proposto, come evidenziato nell'elaborato integrativo "comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello post-intervento," è previsto in un'area pianeggiante, abbandonata, posta in stretta relazione con l'edificio artigianale esistente. Ai fini della comparazione tra lo stato iniziale e post-intervento del paesaggio si rileva che l'intervento previsto dal P.d.L. <u>non è</u> configurabile come nessuno dei punti del comma 5 dell'art. 13.4 della disciplina del PTCP in quanto si configura come intervento puntuale di nuova edificazione il quale:</p> <ul style="list-style-type: none">- non risulta discontinuo in quanto non propone nell'area industriale un modello estraneo ed incongruo;- non introduce la suddivisione o la frammentazione della tessitura rurale in quanto impostato su un'area libera, non coltivata, in stato di abbandono;- non determina la frammentazione del paesaggio per la natura locale dell'intervento proposto e non risulta capace di produrre effetti di incremento dell'artificialità o di perdita di equipaggiamenti vegetali, induzione di incapacità ecologiche, danno alla permanenza storica e all'identità spaziale in quanto il Piano di lottizzazione prevede la realizzazione di un completamento del pre-esistente l'insediamento industriale-artigianale in un'area individuata come area industriale oltre che dagli strumenti urbanistici dallo stesso uso che ne viene fatto da decenni;- non riduce e/o elimina, anche in funzione delle dimensioni, la perdita delle prestazioni ecologiche, percettive, identitarie del mosaico paesistico in quanto come sopra detto l'intervento è raggruppato nella porzione



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

	<p>di terreno addossata all'edificio pre-esistente e prevede, ai fini della conservazione delle capacità ecologiche dell'area un varco nella zona nord del comparto il quale dovrà essere mantenuto privo di vegetazione alta. La percezione del paesaggio non risulta alterata dall'intervento in quanto l'area è già allo stato attuale percepita come area artigianale industriale mentre la previsione rappresenta l'opportunità per la valorizzazione dell'area e per attuare l'interventi di messa in sicurezza idraulica sopra descritti. La localizzazione dell'intervento non risulta occludente la visuale dalla strada P. n. 27 in quanto come noto l'area ad alto valore paesaggistico rappresentata da Casole d'Elsa è posta su rilievi neogenici deformati in posizione molto particolare con una eccezionale visibilità anche da grandi distanze.</p>
<p>13.29 Progetto di paesaggio per insediamenti produttivi per industria e artigianato e per attività commerciali</p> <p><i>“Governare l’espansione delle aree industriali e artigianali limitando lo sfrangiamento, la dispersione insediativa, il consumo di suolo, la saldatura lungo la viabilità (lasciare comunque sempre varchi costituiti da spazi aperti per il passaggio delle relazioni paesaggistiche).”</i></p>	<p>Il Piano di lottizzazione, come già esposto, si configura come completamento di un lotto artigianale/industriale ed in tal senso si pone in piena conformità con il primo paragrafo dell'art. 13.29 della disciplina del PTCP. In coerenza con il secondo comma integra la nuova edificazione con la previsione di un intervento di riqualificazione dell'area e con gli interventi di messa in sicurezza idraulica dell'area e di ripulitura del Fosso Maestro di Casole.</p> <p>Al fine di non creare una saldatura lungo la strada e non interrompere la continuità ecologica, il R.U., quindi in conformità il P.d.L., hanno previsto un intervento sbilanciato verso l'area edificata il quale lascia un varco visuale ed ecologico nella porzione nord dell'area.</p> <p>In relazione al c. 5 dell'art. 13.29 della disciplina del PTCP si fa presente quanto di seguito relazionato.</p> <p>La scelta del sito per l'attività produttive è coerente ai contenuti del PIT/PPR e alle strategie/indirizzi per il paesaggio, contenuti anche nelle singole schede riferite alle unità di paesaggio, del presente PTCP.</p> <p>La disposizione degli edifici non risulta casuale o disordinata, è imposta secondo la direttrice della S.P. n. 27 e coerente con la struttura del paesaggio ed in tal modo persegue l'obiettivo di contenere il consumo di suolo.</p> <p>L'area nord del comparto AT4.7, con funzione di varco, è adibita a verde pubblico e ad area di compensazione idraulica nel progetto di messa in sicurezza previsto dal R.U. approvato dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e dal Genio civile di Siena..</p> <p>L'articolo 93.2 delle N.T.A. del R.U. prescrive per l'area <i>“che il trattamento del suolo e le eventuali piantumazioni non dovranno essere di ostacolo</i></p>



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

	<p><i>alla funzione prevalente di “varco visuale”.</i></p> <p>La tipologia architettonica del costruito presenta caratteri di semplicità costruttiva, le N.T.A. del Piano disciplinano nel titolo IV Le modalità costruttive e l'uso dei materiali.</p> <p>I pannelli fotovoltaici e/o solari (art. 18 lett. c N.T.A. P.d.L.) dovranno essere posizionati complanari alla copertura e non potranno avere elementi di accumulo a vista. Le pompe di calore per il riscaldamento e la refrigerazione potranno essere collocate a terra, debitamente schermate.</p> <p>Le aree a parcheggio di servizio (sia pubblico che privato) sono state ricavate per l'intera area nell'intorno dell'edificio esistente e presentano la pavimentazione in asfalto. Al fine di fornire una buona dote di equipaggiamento vegetale in relazione al contesto paesaggistico il progetto e le N.T.A. del Piano prevedono la piantumazione di alberature ad alto fusto nel confine ovest dell'area AT4.7 fino alla zona destinata a verde come previsto nella tavola “Usi del suolo e modalità d'intervento” del R.U.. Le piantumazioni saranno disposte in maniera irregolare in modo da costituire un filtro ma non una barriera continua che potrebbe ostacolare le visuali ed in modo da rendere gradevoli esteticamente i luoghi e nel contempo migliorare il microclima. L'art. 22 delle N.T.A. prevede l'uso del pioppo cipressino del quale è disincentivato l'uso dalla disciplina del PTCP. Le N.T.A del Piano saranno modificate eliminando tale riferimento e prevedendo l'uso di essenze autoctone a chioma larga e a foglia caduca.</p>
Art. 21 Le politiche per la presenza produttiva	<p>Il PTCP definisce l'area de quo appartenente al CIRCONDARIO 5 VAL D'ELSA (ST CIRC 5 sistemi territoriali), Area produttiva (STR 3 IL DISEGNO STRATEGICO PROVINCIALE), Ambito Produttivo di INTERESSE COMUNALE (STR 1).</p> <p>Il PS (e prima il prg) (tavola P1 quadrante nord-ovest) inserisce l'area nel Sistema della produzione, Sottosistema P2 Le aree miste della produzione di cui all'art. 56 delle NTA, il cui dimensionamento è espresso dalla tavola P.2.8 per l'area del II Piano. Il Regolamento Urbanistico, nella versione vigente approvata con D.C.C. n. 50 del 10.04.2014, pubblicato sul B.U.R.T. n. 20 del 21.05.2014, definisce l'area di cui trattasi come Area di trasformazione AT4.7 la quale risulta inserita nel sistema della Produzione di cui all'art. 59.5 dalle N.T.A. del R.U., Sottosistema P2 di cui all'art. 68.1 dalle N.T.A. del R.U., Zona D di cui all'art. 77.4 dalle N.T.A. del R.U.. Il Regolamento Urbanistico ne disciplina un intervento</p>



Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

	<p>di nuova edificazione a destinazione industriale / artigianale / commerciale media distribuzione di vendita / direzionale secondo le indicazioni degli articoli 93, 93.2 c. 11.</p> <p>Il R.U., nell'ultima versione approvata, fonde l'area artigianale esistente all'adiacente area artigianale AT4.7, prevedendone una gestione unitaria e prevedendo la possibilità che la nuova edificazione sia realizzata in aderenza al fabbricato pre-esistente. Si sottolinea che tale operazione ha operato in conformità con le indicazioni del comma 10 dell'art. 21 della disciplina del PTCP, infatti la fusione dell'area AT4.7 tende alla rivitalizzazione di un edificio, sede della ex Alba cucine, il quale risulta attualmente non funzionante, il quale potrà trovare nuovo utilizzo mediante la riqualificazione operata con il Piano di Lottizzazione.</p>
CONCLUSIONE:	<p><u>Integrazione del documento "comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello post-intervento" ai fini di quanto previsto dall'art. 13.5 La valutazione delle trasformazioni spaziali della DISCIPLINA PTCP approvato.</u></p> <p><u>Modifica dell'art. 22 delle N.T.A. con l'eliminazione del riferimento all'uso del pioppo cipressino e prevedendo l'uso di essenze autoctone a chioma larga e a foglia caduca.</u></p>

In considerazione di tutto quanto sopra si ritiene l'Osservazione accoglibile e di modificare il Piano di Lottizzazione dell'area AT4.7 nel seguente modo:

- a) *Integrazione della Relazione illustrativa di cui alla lett. c del comma 2 dell'art. 67 della L.R.1/2005 nella quale in conformità con l'art. 38 della Disciplina del Piano Paesaggistico della Toscana adottato con D.C.R. n. 58 del 02.07.2014, sarà effettuata la verifica del P.d.L. con gli obiettivi di qualità della scheda d'Ambito n. 9 Val d'Elsa e dell'Unità di paesaggio 2: Alta Val d'Elsa.*
- b) *Integrazione al Piano di lottizzazione della verifica idraulica effettuata per l'area e degli interventi di mitigazione del rischio progettati in conformità con quanto disposto dall'art. 93.2 c. 11 AT4.7 Prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica del R.U.*
- c) *Integrazione del documento "comparazione fra lo stato del paesaggio iniziale e quello post-intervento" ai fini di quanto previsto dall'art. 13.5 La valutazione delle trasformazioni spaziali della DISCIPLINA PTCP approvato.*
- d) *Modifica dell'art. 22 delle N.T.A. con l'eliminazione del riferimento all'uso del pioppo cipressino e prevedendo l'uso di essenze autoctone a chioma larga e a foglia caduca.*

Il Responsabile del Servizio Urbanistica ed edilizia privata
(Arch. Valeria Capitani)