

Comune di Casole d'Elsa

Provincia di Siena

PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

Arch. Giovanni Parlanti

Progettista

Arch. Gabriele Banchetti

Responsabile VAS e VINCA

IdroGeo Service Srl

Aspetti Geologici

Ing. Alessio Gabrielli

Aspetti idraulici

Dott. Giacomo Baldini

Aspetti archeologici

Dott. Federico Salzotti

S.I.T. risorsa archeologica

Pian. Emanuele Bechelli

Collaborazione al progetto

Andrea Pieragnoli

Sindaco e assessore all'urbanistica

Arch. Patrizia Pruneti

Responsabile del Procedimento

Dr. Francesco Parri

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

Relazione generale

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e
del Verbale della Conferenza Paesaggistica

STATO MODIFICATO

Adottato con Del. C.C. n. del

Approvato con Del. C.C. n. del

Novembre 2025



Indice

1. LA PREMESSA.....	3
2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE.....	4
2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale.....	4
2.1.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale.....	4
2.1.2 La struttura del Piano Strutturale Intercomunale.....	6
2.1.3 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale.....	9
2.1.4 Lo statuto del territorio: I Beni Paesaggistici e le aree vincolate per legge.....	13
2.1.5 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali.....	15
2.1.6 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali.....	21
2.1.7 Lo statuto del territorio: i Sottosistemi Territoriali.....	27
2.1.8 Le aree idonee e non idonee (ANI) all'attività geotermoelettrica.....	30
2.1.9 Le Unità Territoriali Organiche Elementari.....	32
2.1.10 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale.....	38
2.1.11 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione.....	41
2.1.12 Le politiche strategiche di area vasta.....	43
2.3 Il Regolamento Urbanistico vigente.....	46
2.3.1 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU.....	49
2.3.2 La disciplina del territorio: Articolazione degli interventi.....	50
2.3.3 La Variante n.1 e n.2 al Regolamento Urbanistico.....	53
2.3.4 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa.....	56
2.3.5 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU.....	64
3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE.....	101
3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico.....	101
3.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici.....	102
3.1.2 Livello d'ambito - La scheda d'ambito 09 - Val d'Elsa.....	103
3.1.3 I Beni Paesaggistici.....	110
3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena.....	111
3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC).....	115
4. IL PIANO OPERATIVO.....	118
4.1 La disciplina del territorio rurale.....	119
4.1.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014.....	121
4.2 La disciplina del territorio urbano.....	124
4.3 Le Schede Progetti Norma.....	128
4.4 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione.....	139

4.5 Il dimensionamento del Piano Operativo.....	139
4.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente.....	150
5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI.....	152
5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR.....	152
5.2 La conformità tra il PO e PTCP di Siena.....	153
6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO.....	155
7. APPENDICE. LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.....	157
8. APPENDICE. LA CONFERENZA PAESAGGISTICA.....	163

1. LA PREMESSA

Il Comune di Casole d'Elsa è dotato di **Piano Strutturale Intercomunale** in forma associata con il Comune di Radicondoli, approvato definitivamente con Del. C.C. n. 4 del 24/01/2024 (Comune Casole d'Elsa) e conformato al PIT-PPR.

È altresì dotato di **Regolamento Urbanistico** approvato con Del. C.C. n.27 del 21.05.2001, redatto ai sensi della L.R. 5/95. Il Regolamento Urbanistico è stato variato successivamente con Varianti puntuali e normative e con una **Variante generale del 2014** (approvata con Del. C.C. n. 50 del 10.04.2014 – B.U.R.T. n. 20 del 21.05.2014) dalla quale ne deriva la validità quinquennale. Sono poi state redatte la Variante n. 1 e n. 2 al R.U. approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 98 e 99 del 2021.

Considerato che il Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa ha ormai perso la sua efficacia temporale (e con esso tutte le previsioni soggette a Piano Attuativo e/o soggette a vincolo preordinato all'esproprio), considerato altresì l'entrata in vigore sia dalla nuova normativa sovraordinata (LR 65/2014) e la redazione della nuova pianificazione strategica intercomunale (Piano Strutturale Intercomunale), l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di redigere il **nuovo Piano Operativo**, approvando il Documento di **Avvio del Procedimento**, redatto ai sensi dell'art. 17 della LR 65/2014, con Del C.C. n. 15 del 03/04/2020.



2. LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA COMUNALE VIGENTE

2.1 Il Piano Strutturale Intercomunale

2.1.1 Gli obiettivi del Piano Strutturale Intercomunale

Le amministrazioni comunali di Casole d'Elsa e Radicondoli, in ottemperanza anche alla convenzione sottoscritta, hanno intrapreso un percorso per uniformare gli strumenti della Pianificazione Territoriale, ed il Piano Strutturale Intercomunale sarà lo strumento fondamentale di governo del territorio di questa nuova realtà territoriale, cui viene assegnata la missione prioritaria di raccordare le pianificazioni locali in un unico "progetto di territorio"

Il primo disegno sul quale ciò deve avvenire non può che essere quello di un unico disegno urbanistico dell'area intercomunale nel quale l'armonizzazione delle strategie e delle azioni consenta, anche attraverso una visione unitaria, il risparmio del territorio urbano (compreso quello energetico) e la valorizzazione del territorio rurale, primi indicatori di un più alto rispetto territoriale.

Un comune disegno urbanistico deve essere capace di rispondere alle domande emergenti dal territorio, laddove le dinamiche insediative e socio-economiche disegnano confini spaziali sempre meno corrispondenti a quelli amministrativi.

Le finalità che sono state perseguite per la formazione del nuovo Piano Strutturale Intercomunale, emerse dalla volontà delle due Amministrazioni Comunali, sono:

- Aggiornamento generale dell'apparato normativo del P.S.I, definizione del nuovo territorio urbanizzato.
- Aggiornamento del Quadro Conoscitivo al fine di qualificare lo Statuto del Territorio e supportare le strategie territoriali;
- Adeguamento della strumentazione urbanistica all'implementazione del PIT con valenza di Piano Paesaggistico ed al PTC per il quale è in corso l'aggiornamento al PIT-PPR;
- Individuazione di una mappatura dei percorsi accessibili fondamentali per la fruizione pubblica urbana ed extraurbana, compresa la mappatura della viabilità dolce, bianca e individuazione di possibili piazzole e aree per bivi, collegate con la rete escursionistica;
- Individuazione del patrimonio territoriale (materiale e immateriale) da rendere fruibile a tutti, abitanti e visitatori, finalizzati anche alla ricerca di strumenti innovativi per lo sviluppo locale;
- Completamento delle indagini tecniche di supporto alla pianificazione;
- Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia (adeguamento alle norme statali e regionali relative alla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, incentivazione del ricorso alla bioarchitettura e a tutte le tecniche costruttive che puntano all'efficienza ed al risparmio energetico), predisposizione di specifiche misure rivolte alla realizzazione di volumi tecnici relativi ad impianti a biomassa-ecompatibili;

- Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica. La finalità dovrebbe essere quelle di incentivare la nascita di nuove attività e conseguentemente ridurre la presenza di fondi incolti, individuando e censendo le attività esistenti e la loro consistenza planimetrica;
- Individuazione del perimetro del territorio urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014;
- Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti;
- Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli specialistici. Dovranno inoltre essere censite le aree produttive non idonee per la loro collocazione e prevedere specifiche misure anche perequative per il loro trasferimento;
- Sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie
- Inserimento di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali
- Verifiche dei fabbisogni idrici e della capacità di depurazione in relazione alle previsioni di attuare
- Verifica e aggiornamento dei vincoli urbanistici-paesaggistici-architettonici presenti, compresa la ricognizione degli areali di rispetto dei bacini delle acque termali. Individuazione di aree idonee per la realizzazione di bacini antincendio.

Partendo quindi dall'Avvio del Procedimento approvato con Del. G.C. n.108 del 27.09.2018 per il Comune di Casole d'Elsa (Comune Capofila), il P.S.I si è imposto di perseguire i seguenti obiettivi:

Ob.1. Definizione del territorio urbanizzato e del territorio rurale e dei criteri per formulare il dimensionamento per allineare il PS ai contenuti della LR 65/2014 oltre che aggiornamento del quadro normativo

Ob.2. Conformazione del Piano Strutturale ai contenuti del Piano di Indirizzo Territoriale con valenza di Piano Paesaggistico, approvato con D.G.R.T. n° 37 del 27/03/2015

Ob.3. Aggiornamento ed integrazione del Quadro conoscitivo, ed aggiornamento del patrimonio territoriale (materiale e immateriale)

Ob.4. Analisi e ricerca di specifiche misure a sostegno delle Aziende Agricole, finalizzate ad integrare la produzione con attività correlate che potranno rivolgersi anche l'offerta turistica.

Ob.5. Individuazione di specifiche misure finalizzate a favorire la permanenza delle attività commerciali esistenti e ricerca di specifiche misure a sostegno delle attività commerciali finalizzate anche al miglioramento dell'offerta turistica dei territori intercomunali

Ob.6. Specifiche azioni progettuali indirizzate all'individuazione di zone di Sviluppo artigianale (anche a livello intercomunale) sulla base delle effettive esigenze delle attività esistenti, con la finalità di riconvertire l'edificato artigianale sparso nel territorio e la concentrazione in poli artigianali

Ob.7. Riqualificazione della viabilità anche attraverso lo sviluppo della viabilità di collegamento con le principali arterie viarie

Ob.8. Promozione della qualità e della sostenibilità dell'edilizia

Ob.9. Adeguamenti e aggiornamenti in riferimento agli studi geomorfologici e idraulici, in particolar modo con riferimento alla nuova Legge Regionale 41/2018 "*Disposizioni in materia di rischio di alluvioni e di tutela dei corsi d'acqua in attuazione del decreto legislativo 23 febbraio 2010, n. 49*", pubblicata sul BURT in data 01.08.2018.

2.1.2 La struttura del Piano Strutturale Intercomunale

In ottemperanza alla disciplina regionale in merito della pianificazione territoriale, il P.S.I. è composto dal Quadro Conoscitivo, dallo Statuto del Territorio e dalla Strategia per lo Sviluppo Sostenibile.

Il Quadro Conoscitivo:

Contiene un sistema strutturato di conoscenze capace di favorire la comprensione del territorio intercomunale. A tale scopo ne descrive le componenti naturali e antropiche, biotiche e abiotiche, nelle loro reciproche relazioni e analizza le dinamiche demografiche e socio-economiche in rapporto all'area vasta di riferimento, costituendo il riferimento costante dello Statuto del territorio e della Strategia per lo sviluppo sostenibile.

Lo Statuto del Territorio:

Definisce la struttura identitaria del territorio intercomunale, nonché le regole per la sua tutela nell'ottica di una gestione territoriale evolutiva. A tali fini lo Statuto definisce: il patrimonio territoriale e le invarianti strutturali; i Sottosistemi Territoriali; il perimetro del territorio urbanizzato; il perimetro dei centri storici e dei nuclei rurali con i relativi ambiti di pertinenza; la ricognizione delle prescrizioni del PIT e del PTC; le regole di tutela e disciplina del patrimonio territoriale, comprensive dell'adeguamento alla disciplina paesaggistica del PIT; i riferimenti statutari per l'individuazione delle UTOE.

La Strategia per lo Sviluppo Sostenibile:

Definisce, in coerenza con lo Statuto, politiche territoriali integrate e ripartisce il territorio intercomunale in unità territoriali organiche elementari (UTOE). Per ogni UTOE, intesa come ambito di programmazione locale, vengono definite le trasformazioni ammissibili e auspicabili, con indicazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni nel territorio urbanizzato, delle dimensioni minime delle aree per servizi e dotazioni pubbliche, degli indirizzi e delle prescrizioni da rispettare per la definizione degli assetti territoriali e per la qualità insediativa, degli obiettivi specifici per gli interventi di recupero paesaggistico-ambientale e di riqualificazione urbana, degli ambiti ove sono previsti interventi di competenza provinciale o regionale.

La Strategia per lo sviluppo sostenibile comprende le strategie e le politiche intercomunali che prevedono:

- la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità, al fine di migliorare il livello di accessibilità dei territori intercomunali;

- attivazione di sinergie per il recupero e la riqualificazione dei sistemi insediativi e per la valorizzazione del territorio rurale;
- la razionalizzazione e riqualificazione del sistema artigianale e industriale;
- la previsione di forme di perequazione territoriale.

Il Quadro Conoscitivo (QC) del PSI comprende l'insieme delle analisi necessarie a qualificare lo statuto del territorio e supportare la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di Quadro Conoscitivo dei PS previgenti

- Tav.**QC A1** – Casole d'Elsa – Morfologia del territorio
- Tav.**QC A2** – Casole d'Elsa – I percorsi territoriali
- Tav.**QC A3** – Casole d'Elsa – La copertura vegetale del suolo
- Tav.**QC B1** – Radicondoli – Tipi di vegetazione
- Tav.**QC B2** – Radicondoli – Serie vegetazionale
- Tav.**QC B3** – Radicondoli – Emergenze del paesaggio agrario e storico architettoniche
- Tav.**QC B4** – Radicondoli – Analisi del paesaggio e particolare dello statuto dei luoghi nelle Unità Territoriale

Elaborati grafici

- Tav.**QC01** - Inquadramento territoriale
- Tav.**QC02** – Analisi degli strumenti sovraordinati
- Tav.**QC03** - Stratificazione storica degli insediamenti
- Tav.**QC04** - Rete della mobilità
- Tav.**QC05** - Uso del suolo attuale
- Tav.**QC06** – Aziende agricole e agriturismi
- Tav.**QC07** – Quadro conoscitivo a supporto dell'individuazione del perimetro del Territorio Urbanizzato
- Tav.**QC08** – Permessi della geotermia

Documenti

- Doc.**QC01**- Relazione del Quadro Conoscitivo e analisi degli strumenti urbanistici comunali
- Doc.**QC02**- Relazione agronomica
- Doc.**QC03** – Album analitico delle aree non idonee all'attività geotermoelettrica
- Doc. Montingegnoli – contributo PSI

Il Quadro Progettuale (QP) del PSI comprende lo statuto del territorio e la strategia dello sviluppo sostenibile ed è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati grafici

- Tav.**ST01** - Statuto del territorio - Patrimonio Territoriale
- Tav.**ST02** - Statuto del territorio – Beni paesaggistici e aree vincolate per legge
- Tav.**ST03** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici
- Tav.**ST04** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica
- Tav.**ST05** - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi

- Tav.ST06 - Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali
- Tav.ST07 - Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Sistemi Territoriali
- Tav.ST08 – Statuto del Territorio – Identificazione delle aree non idonee all'attività geotermoelettrica
- Tav.S01 - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari
- Tav.S02 - Strategia – Conferenza di Copianificazione
- Tav.S03 - Strategia – Gli indirizzi progettuali

Documenti

- doc.QP01- Relazione Generale
- doc.QP02- Disciplina di Piano
 - doc.QP02 – Allegato **A** alla Disciplina di Piano-Dimensionamento
- doc.QP03- Verifica di conformità con il PIT-PPR
 - doc.QP03 – Allegato **A** – Modifiche apportate a seguito del Verbale di Conferenza Paesaggistica
- doc.QP04- Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/2014
- doc.QP05- Album di analisi dei centri storici, dei nuclei storici e dei nuclei rurali
- doc.QP06- Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014
- Doc.QP07 - Ricognizione dei beni paesaggistici

Il **Quadro Valutativo (QV)** del PSI è costituito dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS), comprendente il Rapporto Ambientale (RA) e i relativi allegati tecnici, nonché dalla Sintesi non tecnica delle informazioni ed è costituito dai seguenti elaborati:

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
- doc.QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: le previsioni della Conferenza di Copianificazione
- doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: le strategie del PSI, i servizi a rete e gli aspetti acustici
- doc.QV2 - Sintesi non Tecnica
- doc.QV3 - Studio d'Incidenza

Le **Indagini geologiche, sismiche (QG) ed idrauliche (QI)**, costituenti il “quadro conoscitivo”, redatte ai sensi dell'articolo 104 della LR 65/2014 e in applicazione delle disposizioni di cui al DPGR 5/R/2020, si compongono dei seguenti ulteriori elaborati:

Aspetti geologici, geomorfologico, sismico e idrogeologico:

- Q.G0 – Relazione geologica illustrativa
- Tav. Q.G01 (Tavole Q.G01.1, Q.G01.2, Q.G01.3, Q.G01.4, Q.G01.5 e Q.G01.6) – Carta geologica
- Tav. Q.G02 (Tavole Q.G02.1, Q.G02.2, Q.G02.3, Q.G02.4, Q.G02.5 e Q.G02.6) – Carta geomorfologica
- Tav. Q.G03 (Tavole Q.G03.1, Q.G03.2, Q.G03.3, Q.G03.4, Q.G03.5 e Q.G03.6) – Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi
- Tav. Q.G04 (Tavole Q.G04.1, Q.G04.2, Q.G04.3, Q.G04.4, Q.G04.5 e Q.G04.6) – Carta delle indagini e dei dati di base

- Tav. Q.G05 (Tavola unica) – Carta delle frequenze naturali dei depositi
- Tav. Q.G06 (Tavola unica) – Carta geologico-tecnica
- Tav. Q.G07 (Tavola unica) – Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica
- Tav. Q.G08 (Tavola unica) – Carta di microzonazione sismica di livello 2 FA0105
- Tav. Q.G09 (Tavola unica) – Carta di microzonazione sismica di livello 2 FA0408
- Tav. Q.G10 (Tavola unica) – Carta di microzonazione sismica di livello 2 FA0711
- Tav. Q.G11 (Tavole Q.G11.1, Q.G11.2, Q.G11.3, Q.G11.4, Q.G11.5 e Q.G11.6) – Carta della Pericolosità geologica
- Tav. Q.G12 (Tavola unica) – Carta della Pericolosità sismica locale

Microzonazione sismica di Livello 2:

- Q.G13 – Relazione tecnica illustrativa

Aspetti idraulici:

Relazioni

- Q.I.R01 - Relazione idrologico-idraulica

Elaborati grafici

- Q.I.T01 (Tavole Q.I.T01.1, Q.I.T01.2, Q.I.T01.3, Q.I.T01.4, Q.I.T01.5, Q.I.T01.6) – Carta della pericolosità da alluvioni
- Q.I.T02 – Carta della magnitudo idraulica
- Q.I.T03 – Carta dei battenti
- Q.I.T04 – Carta della velocità della corrente
- Q.I.T05 (Tavole Q.I.T05.1, Q.I.T05.2, Q.I.T05.3, Q.I.T05.4, Q.I.T05.5, Q.I.T05.6) – Carta delle aree presidiate da sistemi arginali, comprensiva delle aree di fondovalle fluviale

Il **Quadro Archeologiche (QA)**, costituito da:

- Doc. Quadro conoscitivo archeologico
- Tav.**QA** – Carta del potenziale archeologico

2.1.3 Lo statuto del territorio: il Patrimonio Territoriale

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav.**ST01** – Statuto del territorio – Patrimonio territoriale, il patrimonio territoriale dell'ambito territoriale intercomunale di Casole d'Elsa e Radicondoli, composto dalle strutture di lunga durata costituite da elementi persistenti, che rappresentano il fondamento dell'identità territoriale. L'individuazione di tali strutture, è derivata da una attenta e cospicua analisi fatta in seno alla costruzione del Quadro Conoscitivo, che ha portato all'emergere degli elementi statuari del territorio comunale. In special modo sono state riconosciute le seguenti strutture fondanti il territorio:

- la struttura insediativa, che comprende le città ed insediamenti minori storici, sistemi infrastrutturali, le componenti di valore paesaggistico-percettivo, beni architettonici socio-

culturali, edifici e manufatti di Interesse storico-culturale e elementi arborei di valore storico-culturale.

- la struttura ecosistemica che comprende le risorse del suolo ed ecosistemi della fauna e della flora;
- la struttura agro-forestale che comprende boschi, pascoli, campi e relative sistemazioni.
- la struttura idrogeomorfologica, che comprende: i caratteri geologici, geomorfologici, pedologici, idrogeologici, idrologici e idraulici;

Per ogni struttura, sono stati a sua volta individuati i singoli elementi, o l'unione di più elementi sotto forma di sistema, costituenti la struttura di riferimento nel suo insieme:

per la struttura idrogeomorfologica sono stati individuati:

- il sistema delle acque
- sorgenti
- pozzi
- aree estrattive
- geositi
- affioramenti ofiolitici
- grotte
- calanchi

per la struttura ecosistemica sono stati individuati:

- boschi di latifoglie
- boschi di conifere
- boschi misti di conifere e latifoglie
- area a pascolo naturale e praterie
- aree a vegetazione sclerofilla
- cespugliete
- rocce nude, falesie, rupi e affioramenti
- aree protette
- aree ambientali protette

per la struttura arborea percettiva:

Componenti di valore paesaggistico-percettivo

- tratti panoramici
- punti panoramici

Elementi arborei di valore storico-culturale

- parchi urbani

per la struttura insediativa sono stati individuati:

Struttura ed elementi di contesto

- viabilità di grande comunicazione
- reticolo stradale e periurbano
- aree urbanizzate

Struttura di impianto storico

- percorsi fondativi di importanza paesaggistica
- centri storici e relative pertinenze
- nuclei storici e relative pertinenze
- nuclei rurali e relative pertinenze
- edifici di impianto storico (catasto Leopoldino)
- edifici di impianto novecentesco presenti al 1954

Beni architettonici e storico-culturali

- immobili di interesse architettonico
- palazzi
- castelli
- torri
- cinta muraria

Elementi minori delle identità e della specialità territoriale

- tabernacoli

Edifici e manufatti di interesse storico-culturale e testimoniale

- pievi
- chiese
- conventi e monasteri
- borghi
- fattorie
- ville
- poderi
- lavatoi pubblici
- mulini e gualchiere

per la struttura agro-forestale sono stati individuati:

Paesaggio Agrario

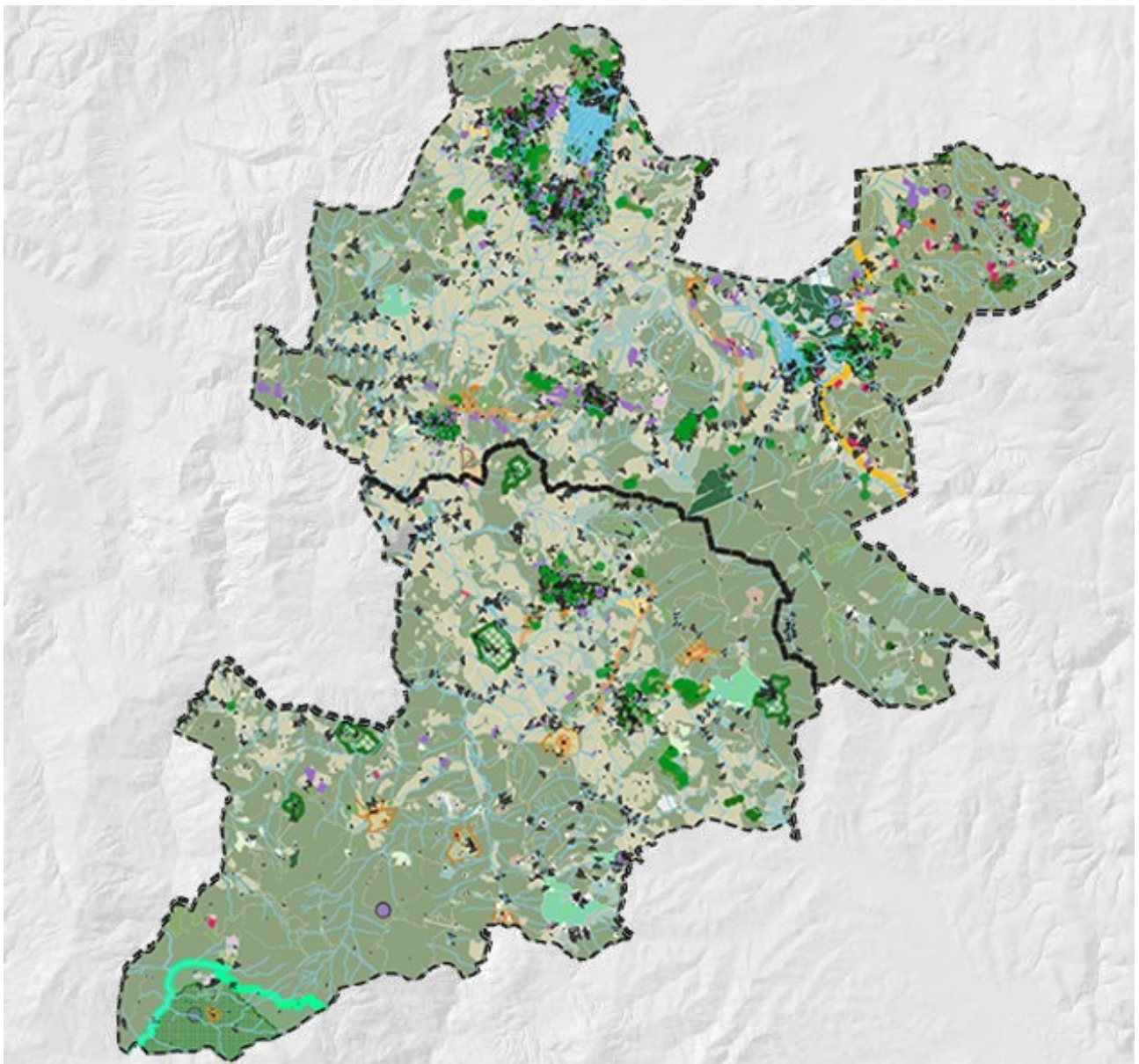
- Seminativi irrigui e non irrigui e i seminativi in area di bonifica
- vigneti
- frutteti
- arboricoltura
- oliveti
- praticulture temporanee associate a colture permanenti
- sistemi culturali e particellari complessi
- colture agrarie con spazi naturali importanti
- aree agroforestali

Elementi del Paesaggio Agrario

- filari di frutteti
- filari di olivi
- filari di vite

- filari di alberi
- siepi
- muri a secco
- canalette e scoline
- calanchi
- alberi singoli

Inoltre il patrimonio territoriale comprende i beni culturali e paesaggistici, così come rappresentati dal PIT con valenza di piano paesaggistico, i quali costituiscono il Patrimonio Culturale del territorio e che, esprimendo caratteri di eccellenza, ne qualificano e rafforzano il profilo identitario.



Estratto dalla ST01_PSI_Patrimonio territoriale

2.1.4 Lo statuto del territorio: I Beni Paesaggistici e le aree vincolate per legge

Il Piano Strutturale Intercomunale individua nella Tav.**ST02 – Statuto del Territorio – Beni paesaggistici e aree vincolate per legge**, le aree e i fabbricati sottoposti a vincolo e di notevole interesse pubblico dal D. Lgs 42/2004 art.136 e 142.

La carta dei beni paesaggistici e le aree vincolate per legge riportano i seguenti dati:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004, art.136)

- D.M. 02.02.1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante;
- D.M. 05.01.1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa;
- D.M. 01.02.2019: L'intero territorio comunale di Radicondoli

Aree tutelate per legge (D.lgs 42/2004, art 142)

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi (art.142;c.1; lett.b; D. Lgs. 42/2004)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge e sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142; c.1; lett.c; D. Lgs. 42/2004)
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227(art.142;c1; lett.g. D. Lgs. 42/2004)
- I parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi; (Art. 142, c.1, lett.f), D.Lgs. 42/2004)

Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004

Comune di Casole d'Elsa

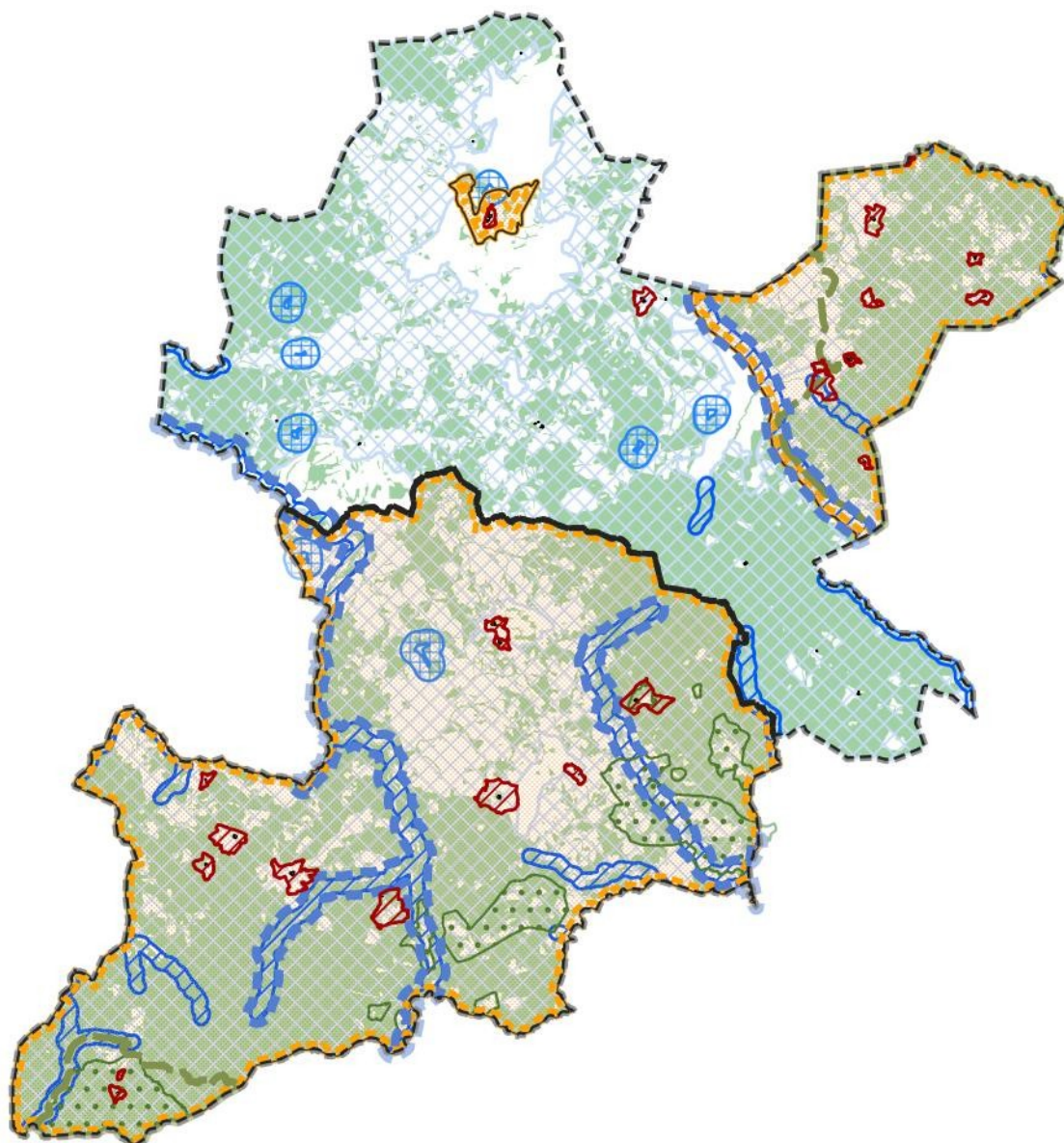
- | | |
|------------------------------------|--|
| 1. Complesso immobiliare Leoncelli | 18. Villa di San Chimento e cappella |
| 2. Ortalli | 19. Pieve di Santa Maria e San Gervasio |
| 3. Chiesa dei SS. Lorenzo e Andrea | 20. Lucerana |
| 4. Edificio in via Cavour n.20 | 21. Podere La Casa |
| 5. Fortificazione di Mensano | 22. Castello di Querceto |
| 6. Chiesa di San Biagio a Mensano | 23. Cinta muraria |
| 7. Edificio di via Ricasoli | 24. Edificio in via Casolani n.48 |
| 8. Edificio di via Ricasoli | 25. Palazzo Pretorio |
| 9. Edificio di via Ricasoli | 26. Palazzo Berlinghieri |
| 10. Borgo la Selva | 27. Torre di Piazza della Libertà n.14 |
| 11. Podere la Torre | 28. Palazzo Porrina |
| 12. Villa Cotornano | 29. Collegiata di Santa Maria Assunta e canonica |
| 13. Villa di Gallena | 30. Ex convento dei servi di Maria |

- | | |
|--|---|
| 14. Le torri medievali a Gallena | 31. Cinta muraria |
| 15. Lavatoi pubblici | 32. Chiesa di san Michel Arcangelo a Pusciano |
| 16. Villa la Suvera | 33. Chiesa dei SS. Giusto e Lucia |
| 17. Chiesa di San Giovanni Evangelista, canonica e annessi | 34. Fattoria dei Fosini |
| | 53. Cappella di Scorgiano |
| | 54. Palazzo D'Albertis |
| | 55. Pieve San Giovanni Battista |
| | 56. Chiesa Pievescola |

Comune di Radicondoli

- | | |
|---|--|
| 35. Monastero di Santa Caterina con annessa chiesa e palazzo del Poggiarello | 43. Cinta muraria di Belforte |
| 36. Palazzo Bulgarini | 44. Fattoria di Montineggnoli |
| 37. Palazzo, identificativo bene 90520250864 | 45. Avanzi della Torre medievale ad Anqua |
| 38. Palazzo, identificativo bene 90520250865 | 46. Villa di Anqua |
| 39. Cinta muraria di Radicondoli | 47. Chiesa parrocchiale dei Santi Rufo e Bartolomeo di Anqua |
| 40. Convento dell'Osservanza e chiesa di San Francesco annessa all'ex convento dei Frati Minori dell'osservanza | 48. Podere Cugnanello |
| 41. Castello dei Falsini | 49. Villa Solaio |
| 42. Palazzo, identificativo bene 90520250866 | 50. Chiesa di San Lorenzo a Montalbano |
| | 51. Cappella di San Rocco |
| | 52. Fattoria dei Fosini |

Per i Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004 ricompresi all'interno di "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136, D.Lgs. 42/2004), sono stati individuati i relativi *ambiti di pertinenza paesaggistica* ai sensi dell'art. 4 dell'Allegato 8B del PIT-PPR.



Estratto dalla ST02_PSI_Beni paesaggistici e aree tutelate per legge

2.1.5 Lo statuto del territorio: le Invarianti Strutturali

Le *Invarianti Strutturali* comprendono l'individuazione dei caratteri specifici delle strutture territoriali e delle componenti identitarie ritenute qualificative del Patrimonio Territoriale, definendo le regole e i principi che assicurano la tutela, la riproduzione e la persistenza degli elementi patrimoniali.

Partendo dalle tematiche ambientali, paesaggistiche e antropiche affrontate dal PIT-PPR, il P.S.I. ha recepito gli indirizzi del PIT-PPR, analizzandoli e declinandoli in base ai territori intercomunali. Sono state perciò redatte quattro tavole di Statuto del territorio che recepiscono e integrano le quattro invarianti disciplinate dal PIT-PPR: le integrazioni sono state elaborate a seguito del passaggio di scala da uno strumento a carattere regionale, che considera il territorio diviso per Ambiti, ad uno strumento a livello intercomunale, che necessita di un dettaglio maggiore. Le aree e gli elementi individuati dal PIT-PPR sono stati quindi ripерimetrati e approfonditi in base allo stato di fatto dei luoghi e agli elementi predominanti del territorio intercomunale. Sono state quindi redatte le seguenti tavole di Statuto del territorio:

Tav. **ST03** – Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici

La tavola ha recepito i sistemi morfogenetici del PIT-PPR individuando le seguenti classi:

Pianure e Fondovalle

- Fondovalle – FON

Dorsale

- Dorsale carbonatica (DOC)

Margini

- MARi – Margine Inferiore

Collina dei bacini neo-quaternari

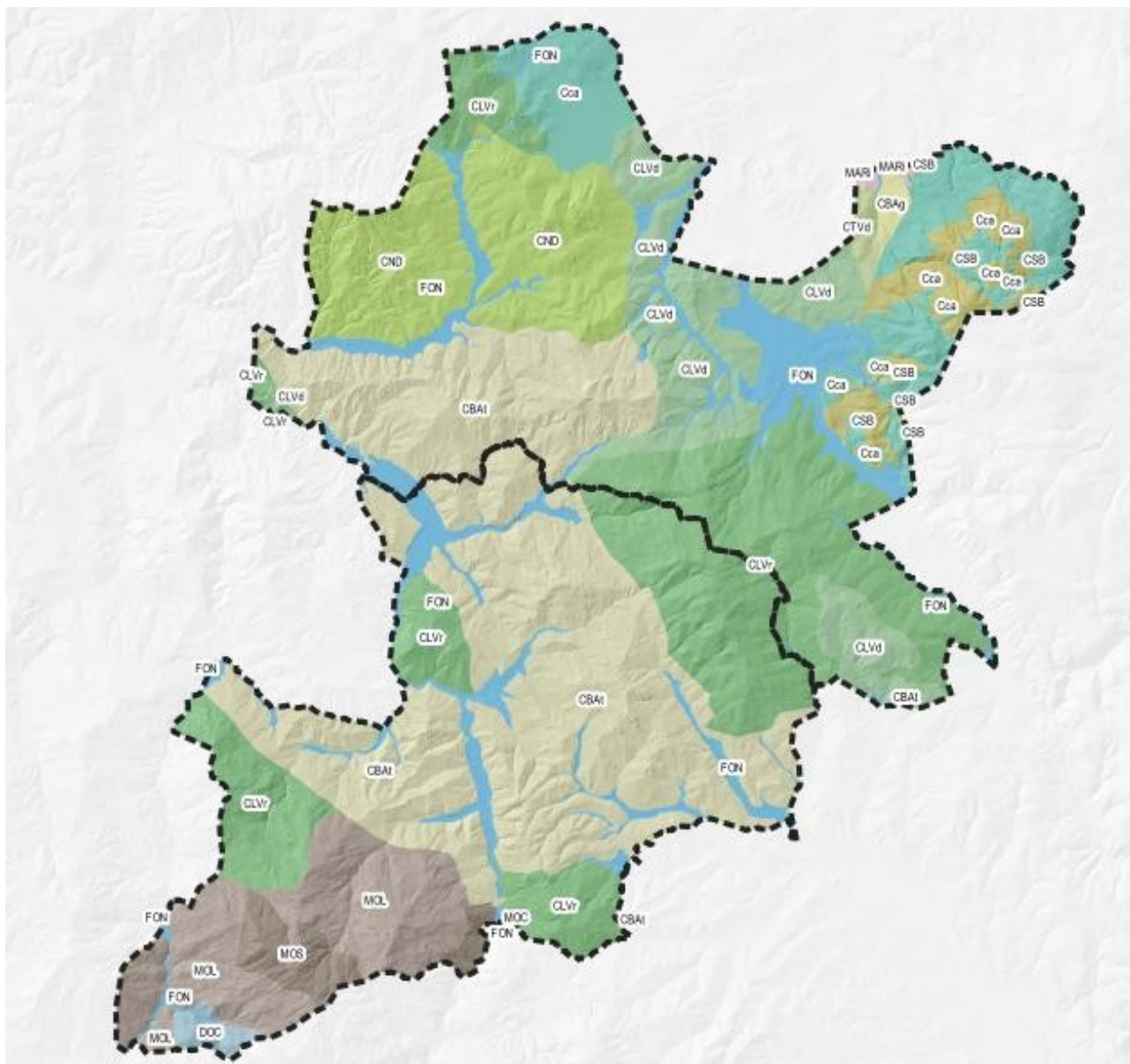
- Collina dei bacini neo-quaternari, litologie alternate – CBAt

Collina

- Collina a versanti dolci sulle Unità Liguri (CLVd),
- Collina calcarea (Cca),
- Collina su terreni neogenici deformati (CND),
- Collina su terreni silicei del basamento (CSB),
- Collina dei bacini neo-quaternari, argille dominanti (CBAg)

Montagna

- Montagna Calcarea (MOC),
- Montagna silicoclastica (MOS),
- Montagna su Unità da argillitiche a calcareo-marnose (MOL)



Estratto Tav.ST03 - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I sistemi morfogenetici, del P.S.I.

Tav. ST04- Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica

La tavola ha recepito la struttura biotica individuata dal PIT-PPR, Sono stati individuati i seguenti morfotipi ecosistemici:

1. Ecosistemi forestali:

- A) Nodo forestale primario
- B) Nodo forestale secondario
- C) Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati;
- D) Matrice forestale ad elevata connettività
- E) Aree forestali in evoluzione
- F) Corridoio ripariale

2. Ecosistemi agropastorali :

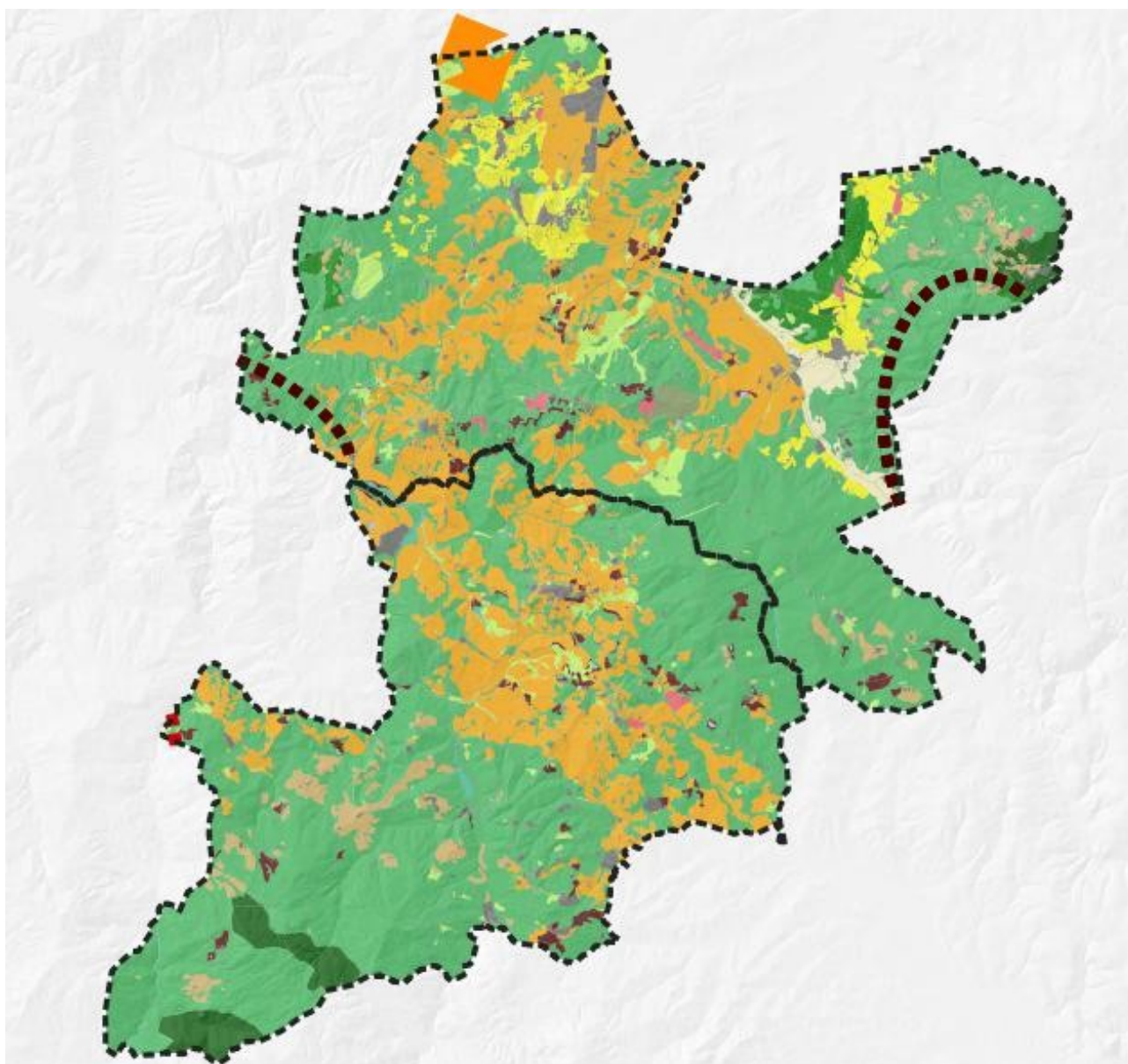
- A) Nodo degli agroecosistemi costituito dalle aree collinari a prevalenza di oliveto;
- B) Matrice agroecosistemica collinare costituita da aree pedecollinari che caratterizzano la parte nord del territorio di Casole d'Elsa;
- C) Agroecosistema frammentato in abbandono o con ricolonizzazione arborea/arbustiva costituite da limitate aree pedecollinari e di pianura;
- D) Agroecosistema intensivo costituito prevalentemente da vigneti e altre colture intensive;
- E) Agroecosistema frammentato attivo ;
- F) Matrice agroecosistemica di pianura concentrato nella parte sud della loc.Pievescola.

3. Ecosistemi palustri e fluviali :

- A) Zone umide e reticolo idrografico
- B) Corridoi fluviali

4. Superficie artificiale

- A) Area Urbanizzata

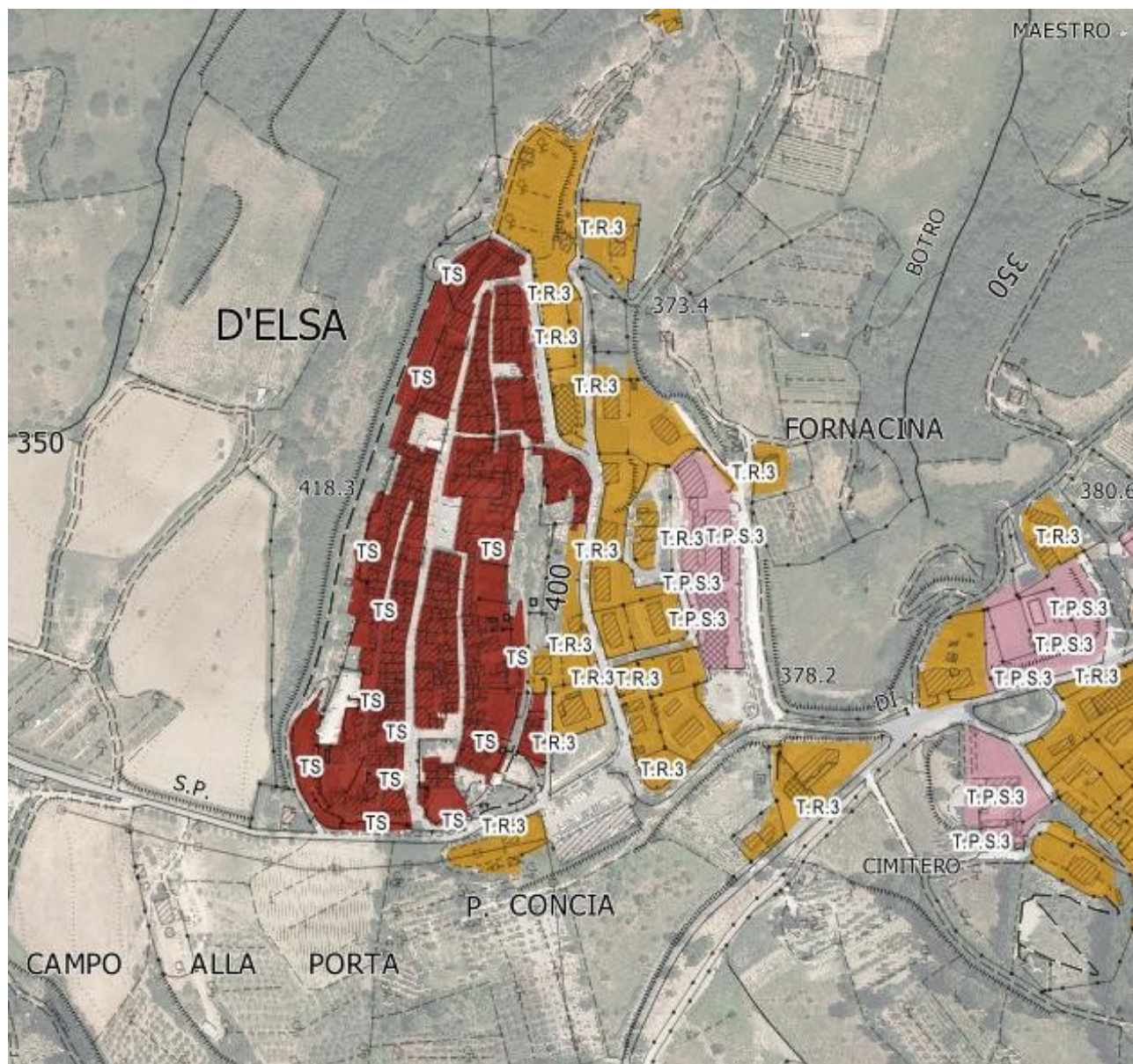


Estratto dalle ST04 – Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: La rete ecologica

Tav. **ST05** – Statuto del territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi

La tavola ha recepito la struttura antropica del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali tessuti presenti, riportati di seguito:

- Insediamenti di impianto storico
TS Tessuto storico
- Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista
T.R.2 Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto
T.R.3 Tessuto ad isolati aperti e blocchi prevalentemente residenziali
T.R.5 Tessuto puntiforme
T.R.7 Tessuto sfrangiato di margine
- Tessuti urbani o extraurbani a prevalente funzione residenziale e mista
T.R.8 Tessuto lineare
T.R.10 Campagna abitata
T.R.11 Campagna urbanizzata
- Tessuti della città produttiva e specialistica
T.P.S.1 Tessuto a proliferazione produttiva lineare
T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive-commerciali-direzionali



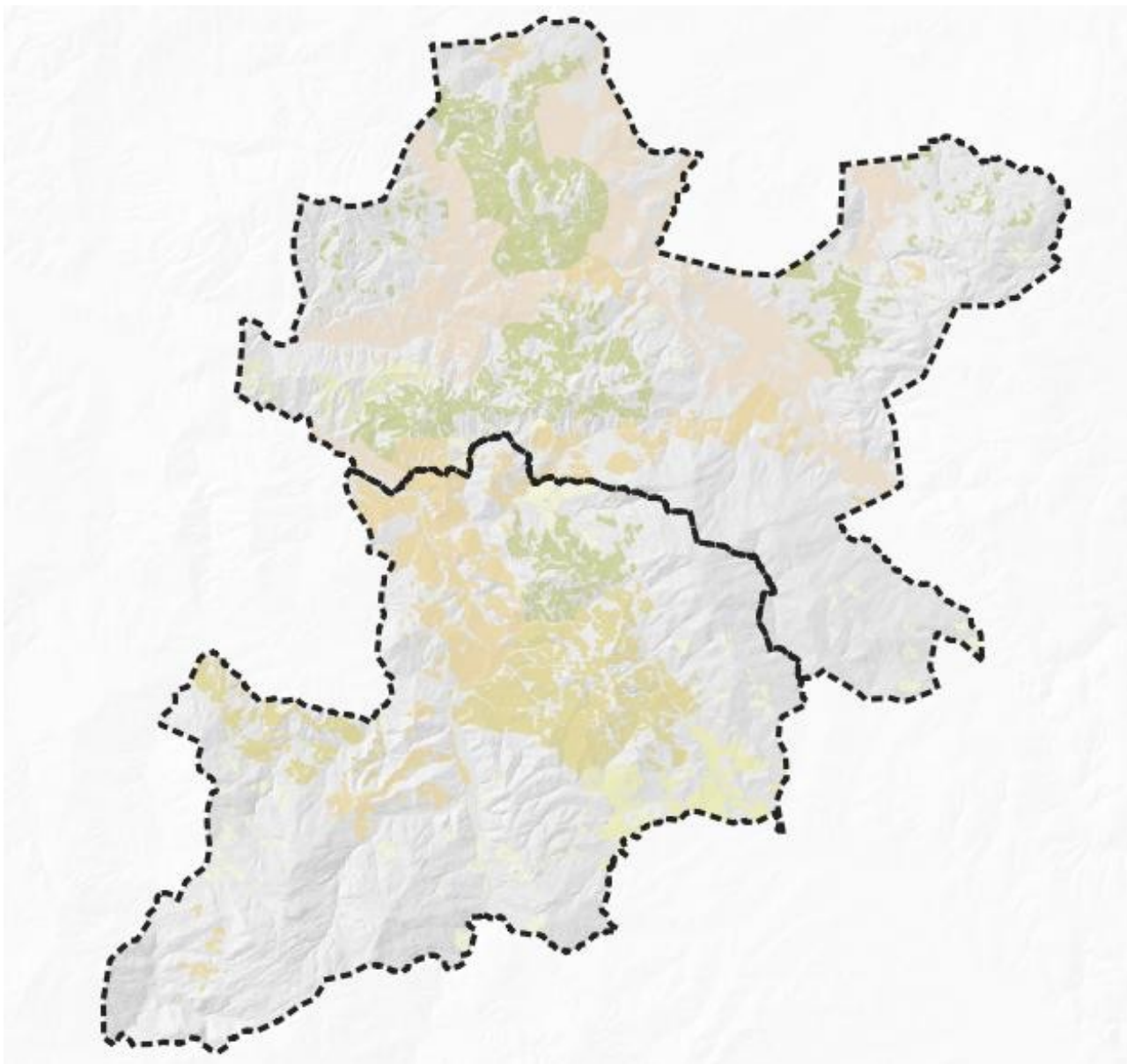
Estratto dalle ST05_PS_Invarianti strutturali del PIT-PPR: I tessuti insediativi, Casole d'Elsa

Tav. ST06 – Statuto del Territorio - Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali

La tavola ha recepito la struttura agraria del territorio evidenziata dal PIT-PPR, individuando i principali elementi e i caratteri identitari che costituiscono ogni singolo morfotipo. I morfotipi rurali individuati all'interno dei territori comunali sono i seguenti:

- Morfotipo delle colture erbacee
- 3- Morfotipo dei seminativi tendenti alla rinaturalizzazione in contesti marginali
- 4 - Morfotipo dei seminativi semplificati in aree a bassa pressione insediativa
- 5 - Morfotipo dei seminativi semplici a maglia medio-ampia di impronta tradizionale
- 6 - Morfotipo dei seminativi semplificati di pianura o fondovalle
- 9 - morfotipo dei campi chiusi a seminativo e a prato di collina e di montagna
- Morfotipi complessi delle associazioni colturali

16 – Morfotipo del seminativo e oliveto prevalenti di collina



Estratto dalle ST06 – Statuto del Territorio – Invarianti strutturali del PIT-PPR: I morfotipi rurali

2.1.6 Lo statuto del territorio: il Territorio Urbanizzato, i Nuclei Rurali

Valutati gli indirizzi normativi della nuova legge regionale, è stata quindi effettuata una perimetrazione delle aree urbanizzate presenti nel territorio comunale che ha tenuto in considerazione di una serie di elementi tra cui lo stato attuale dei suoli, identificato attraverso Ortofoto e CTR aggiornate, oltre alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

L'individuazione del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è iniziata dal recepimento delle indicazioni del comma 3 dell'art.4, congiuntamente alla disanima delle invarianti strutturali del PIT, ricadenti sul territorio intercomunale; in particolare è stata approfondita l'invariante III – Morfotipi insediativi, riferiti al tessuto urbano, e l'invariante IV – Morfotipi rurali, riferita al tessuto agricolo. Tale

analisi ha permesso l'individuazione dell'effettivo perimetro dell'ambito urbanizzato del territorio, formatosi nel corso dello sviluppo del tessuto edilizio avvenuto nel tempo.

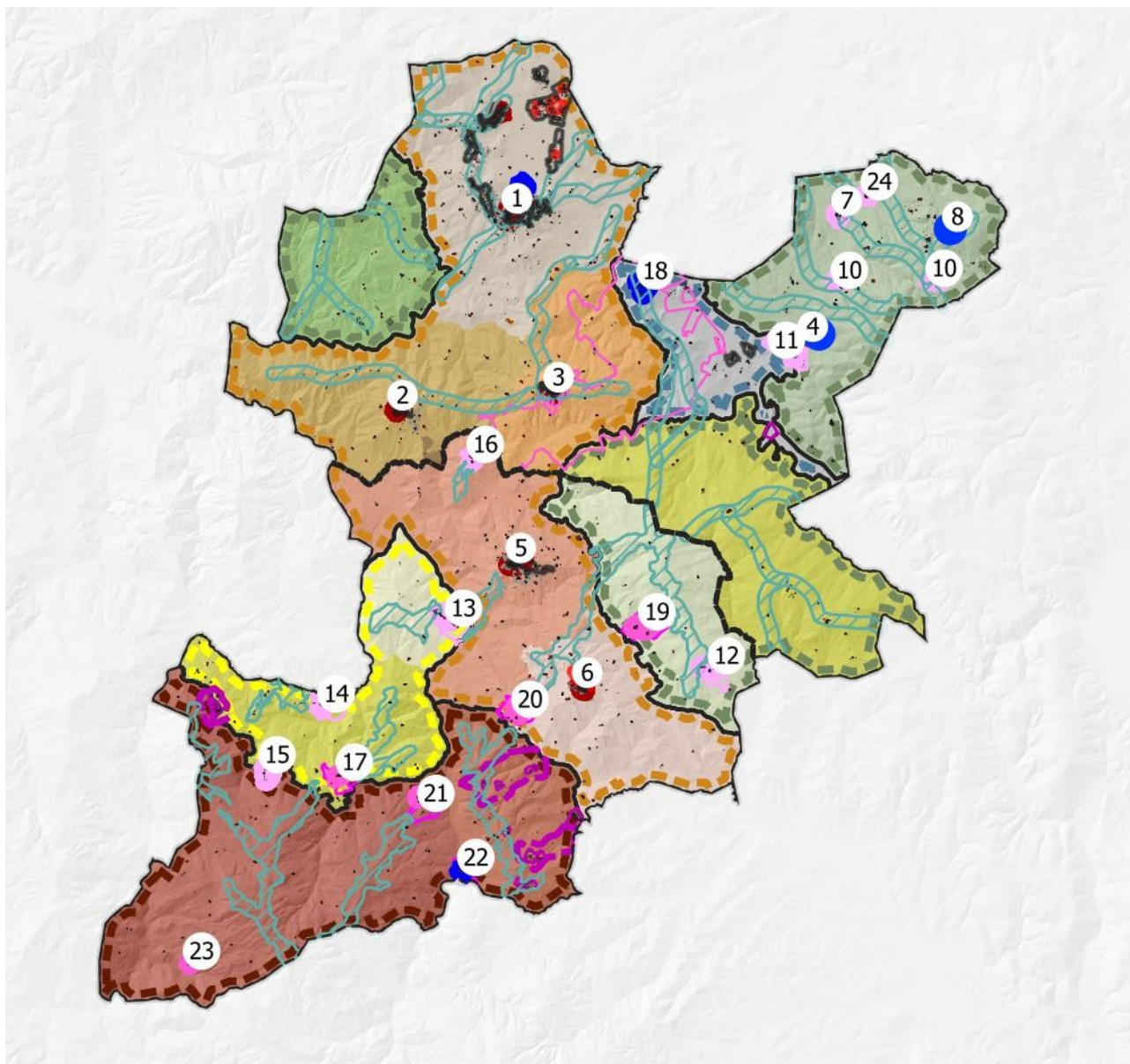
In seguito a questa prima perimetrazione, sono state analizzate le aree ai margini del "teorico" Territorio Urbanizzato, le quali, presentando qualità e situazioni di degrado, necessitano di recupero funzionale/paesaggistico/ambientale per una riconversione e miglioramento del margine urbano. Inoltre sono state considerate le aree attualmente soggette a Piano Attuativo o Progetto Unitario convenzionati (quindi di conseguenza in attuazione) e le aree destinate ad interventi per edilizia residenziale pubblica.

Ciò che ne consegue è un perimetro del Territorio Urbanizzato che tiene di conto della reale struttura del tessuto urbano, prevedendo allo stesso tempo piccole aree destinate ad interventi di riqualificazione del margine urbano, al fine di perseguire la qualità dell'"abitare" che include al suo interno la qualità sociale, architettonica e urbanistica.

Il perimetro del Territorio Urbanizzato è rappresentato nella Tav.**ST07 – Statuto del Territorio – Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali**, oltre che nelle altre tavole del quadro strategico, e approfondito nel **Doc.QP04 – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art.64 della L.R. 65/2014**.

All'interno del Territorio Urbanizzato sono compresi i centri storici, le aree edificate con continuità dei lotti a destinazione residenziale, industriale e artigianale, commerciale, direzionale, di servizio, turistico-ricettiva, le attrezzature e i servizi, i parchi urbani, i lotti e gli spazi inedificati interclusi dotati di opere di urbanizzazione primaria e tenendo conto delle strategie di riqualificazione e rigenerazione urbana, ivi inclusi gli obiettivi di soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica, laddove ciò contribuisca a qualificare il disegno dei margini urbani. Il **Territorio Urbanizzato** di Casole d'Elsa è composta dalle seguenti località: Casole – Orli, La Corsina, Il Merlo, Cavallano, Lucciana, Zona produttiva Il Piano, Mensano, Monteguidi e Pievescola.

Tutto ciò che ricade all'esterno del Perimetro del territorio urbanizzato è identificato come *territorio rurale* che, in applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 64 della LR 65/2014, è costituito dalle aree agricole e forestali, dai nuclei e dagli insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, dalle aree ad elevato grado di naturalità, dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato. Non costituiscono territorio urbanizzato le aree rurali intercluse, che qualificano il contesto paesaggistico degli insediamenti di valore storico e artistico, o che presentano potenziale continuità ambientale e paesaggistica con le aree rurali periurbane, l'edificato sparso o discontinuo e le relative aree di pertinenza, i nuclei presenti nel territorio rurale.



Estratto dalle ST07 – Statuto del Territorio – Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali

Partendo dalla definizione sopra citata, all'interno del Territorio Rurale, sono state individuate le "ulteriori aree che, pur ospitando funzioni non agricole, non costituiscono territorio urbanizzato" (art.64, comma 1 lett. d) della L.R. 65/2014), suddivise in:

- *Aree turistiche complesse* caratterizzate da insediamenti a carattere prevalentemente turistico-ricettivo come residence, campeggi, complessi alberghieri ecc.; in questa casistica ricade Il Castello, Antica Fonte.

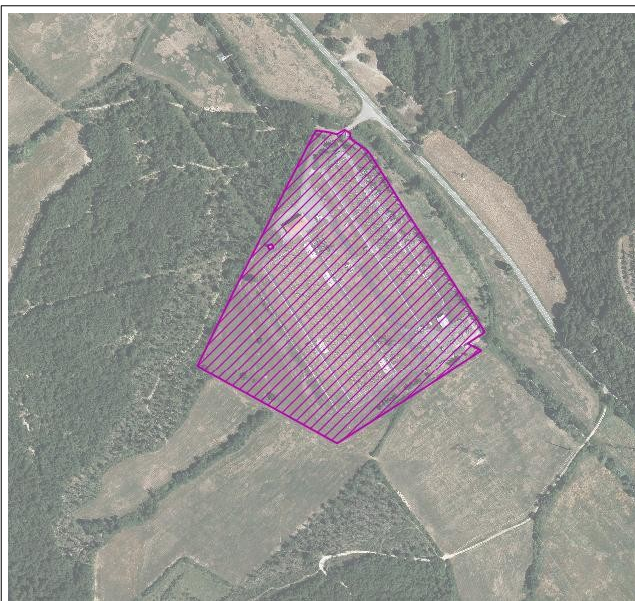


Castello



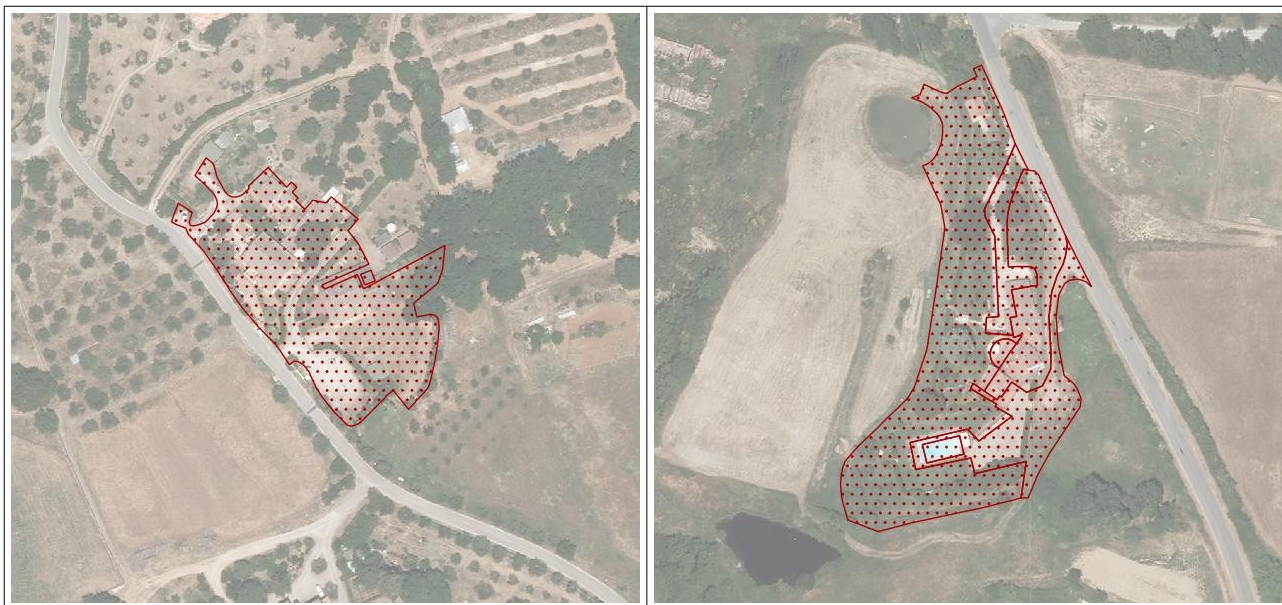
Antica Fonte

- *Insedimenti produttivi* caratterizzati da aree produttive e/o piattaforme produttive – artigianali isolate nel territorio rurale;





- *Campagna abitata* caratterizzata dai molteplici aggregati rurali riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 10 delle Invarianti del PIT-PPR;



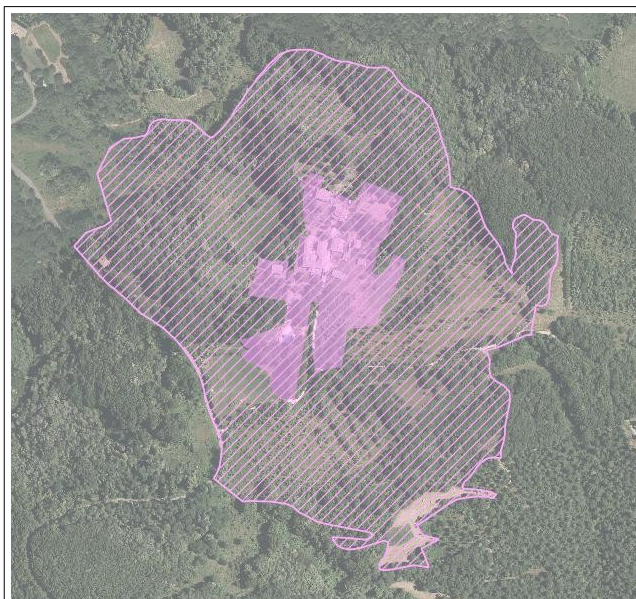
- *Campagna urbanizzata* caratterizzata dai piccoli nuclei urbanizzati in territorio rurale riconducibili al Morfotipo Insediativo T.R. 11 delle Invarianti del PIT-PPR;



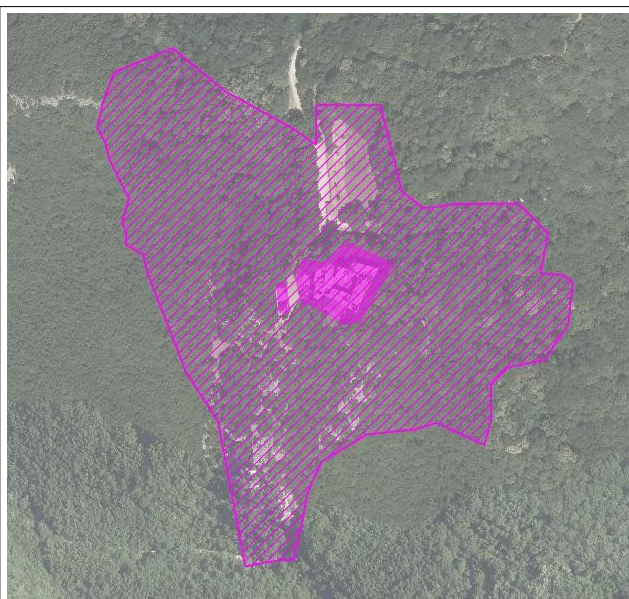
Infine nel Territorio Rurale, sono stati individuati i Nuclei Rurali e i Nuclei Storici ai sensi dell'art. 65 della L.R. 65/2014 maggiormente distribuiti nell'ambito collinare. Essi corrispondono per lo più a nuclei insediativi che hanno mantenuto una relazione con il contesto agricolo circostante. La loro perimetrazione, tiene conto di una più attenta analisi del contesto agricolo in cui sono inseriti e del loro ambito di pertinenza, appositamente individuato e disciplinato assieme al nucleo stesso. Nell'individuazione dei Nuclei Rurali e Nuclei Storici sono state inoltre considerate le ville (comprehensive delle loro pertinenze e dei parchi), castelli, nonché gli edifici e i borghi testimoniali della struttura agricola persistente nel territorio.

Nel territorio di Casole d'Elsa sono stati individuati i seguenti centri e nuclei rurali:

- VILLA SAN CHIMENTO
- MUCCELLANA
- FATTORIA DI LUCERNA
- PIETRALATA – POGGIABRUCHI
- PODERE AFRICO
- QUERCETO
- MAGGIANO



Nucleo rurale



Nucleo storico

2.1.7 Lo statuto del territorio: i Sottosistemi Territoriali

Il P.S.I si è posto l'obiettivo di recepire quegli elementi statutari del PTCP che allo stesso tempo non fossero in contrasto con la disciplina di PIT-PPR.

In particolare è stato assunto come riferimento per l'elaborazione del P.S.I, la suddivisione del territorio in Sistemi, in seguito declinati in ulteriori Sottosistemi che articolano il territorio rurale, in riferimento all'art. 64 comma 4 della L.R. 65/2014. In particolare il P.S.I ha assunto come Statuto del Territorio la suddivisione in Sistemi e Sottosistemi territoriali, individuati dalla Tav.**ST07**– Statuto del Territorio –Individuazione del territorio urbanizzato e dei sistemi territoriali

1. Sistema territoriale delle colline agricole

- 1.1 Sottosistema territoriale di Mensano
- 1.2 Sottosistema territoriale di Monteguidi
- 1.3 Sottosistema territoriale del Capoluogo di Casole d'Elsa
- 1.4 Sottosistema territoriale del Capoluogo di Radicondoli
- 1.5 Sottosistema territoriale di Belforte

2. Sistema territoriale delle ville e fattorie storiche

- 2.1 Sottosistema territoriale di Poggio Scapernata
- 2.2 Sottosistema territoriale dei crinali di Anqua e S.Lorenzo

3. Sistema territoriale delle colline metallifere

- 3.1 Sottosistema territoriale del Monte Gabbro
- 3.2 Sottosistema territoriale delle Cornare e delle Carline

4. Sistema territoriale delle riserve naturalistiche

- 4.1 Sottosistema territoriale della Selva
- 4.2 Sottosistema territoriale della Montagnola

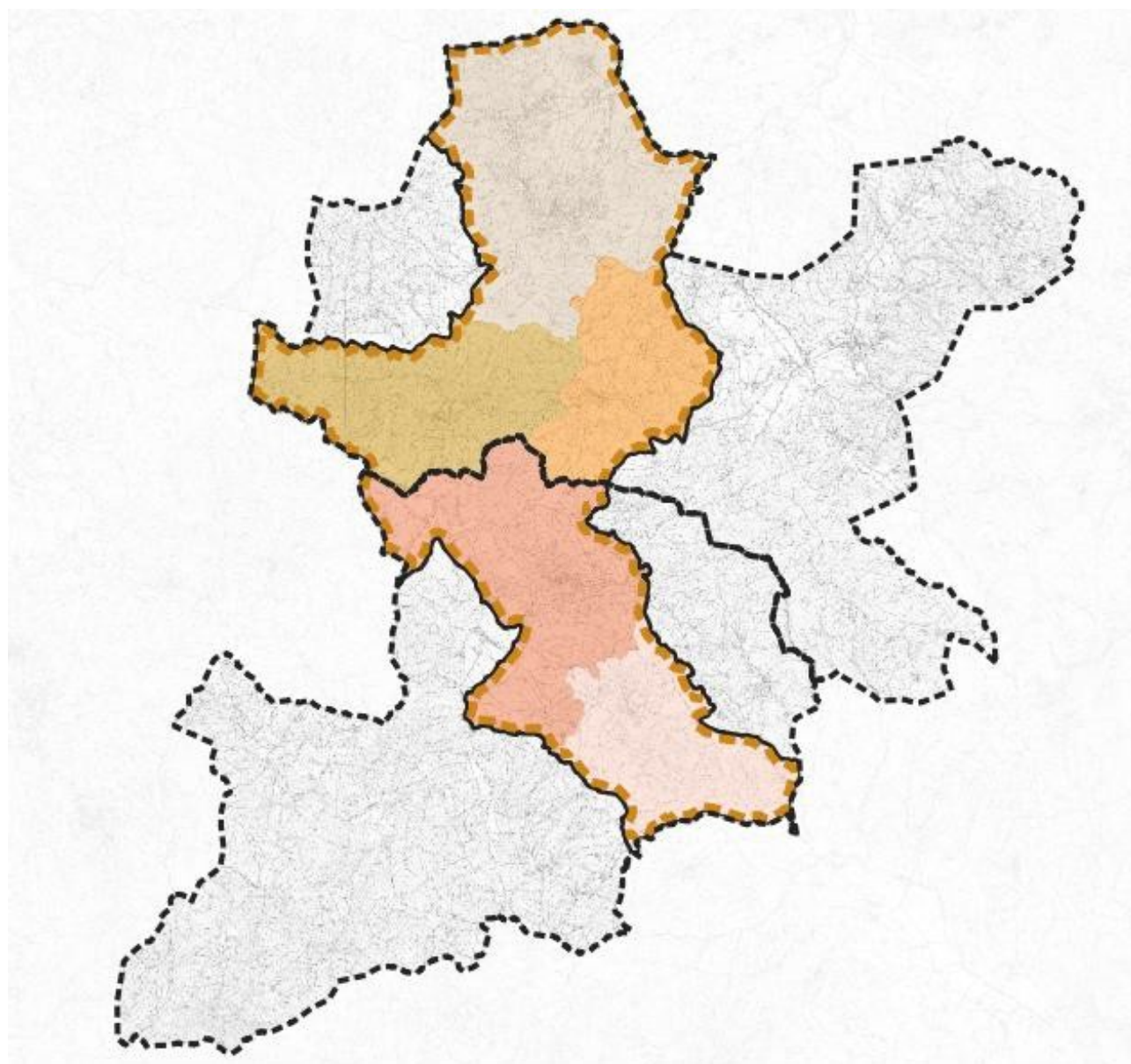
4.3 Sottosistema territoriale del Berignone

4.4 Sottosistema territoriale di Cornacchia e di Poggio Casalone

5. Sistema territoriale della valle d'Elsa

Per ogni Sottosistema Territoriale, il P.S.I. ha individuato specifici Indirizzi, che il P.O. dovrà perseguire nella disciplina delle trasformazioni ammissibili nel territorio rurale. Nel Comune di Casole d'Elsa ricadono i Sistemi n. 1, 4 e il 5.

1. Sistema territoriale delle colline agricole



Sistema territoriale



Sistema delle colline agricole

Sottosistemi territoriali



Sottosistema territoriale
del capoluogo di Casole d'Elsa

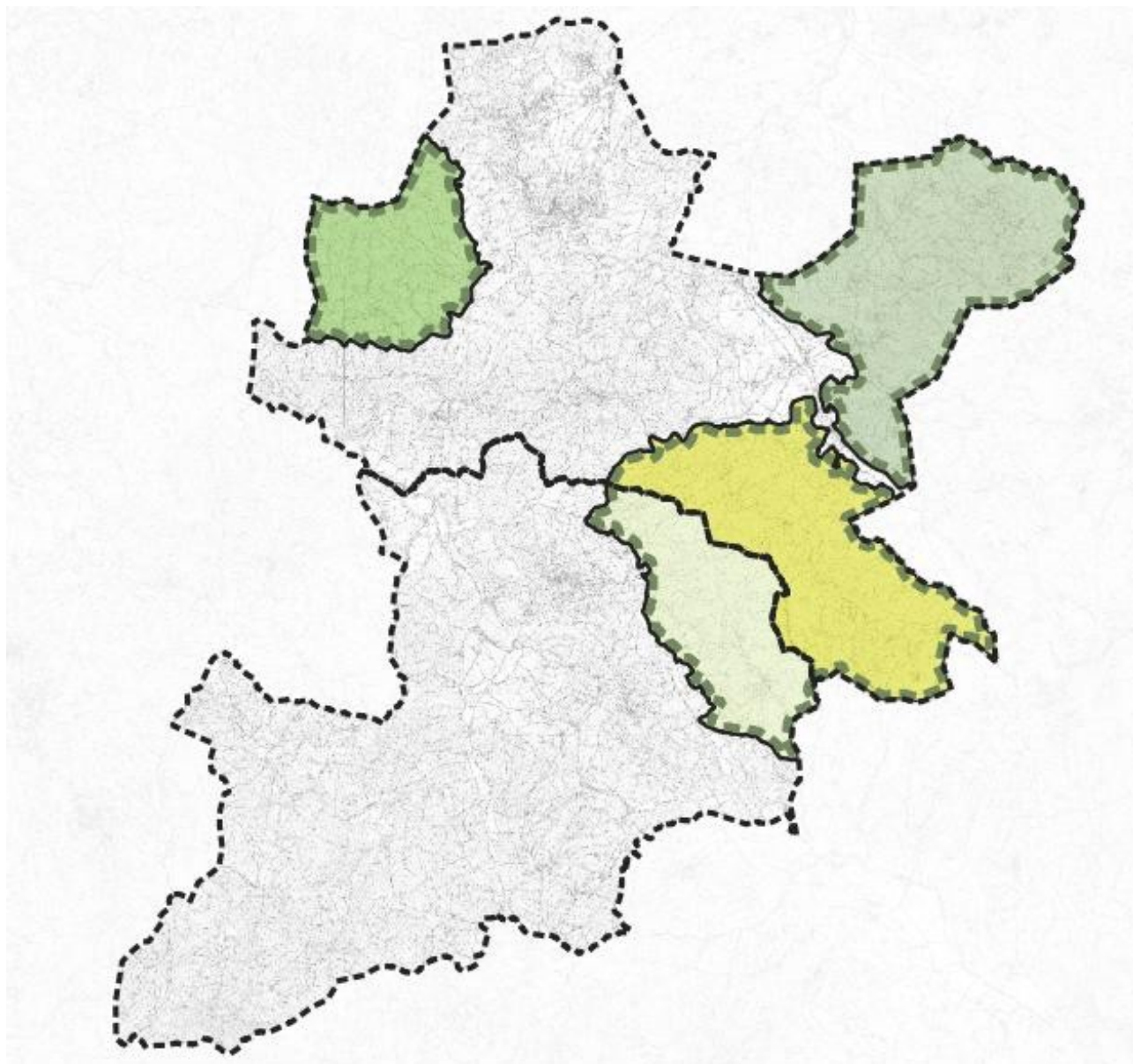
Sottosistema territoriale
del capoluogo di Radicondoli

Sottosistema territoriale di Belforte

Sottosistema territoriale di Mensano

Sottosistema territoriale di Monteguidi

4. Sistema territoriale delle riserve naturalistica



Sistema territoriale



Sistema delle riserve naturali

Sottosistemi territoriali

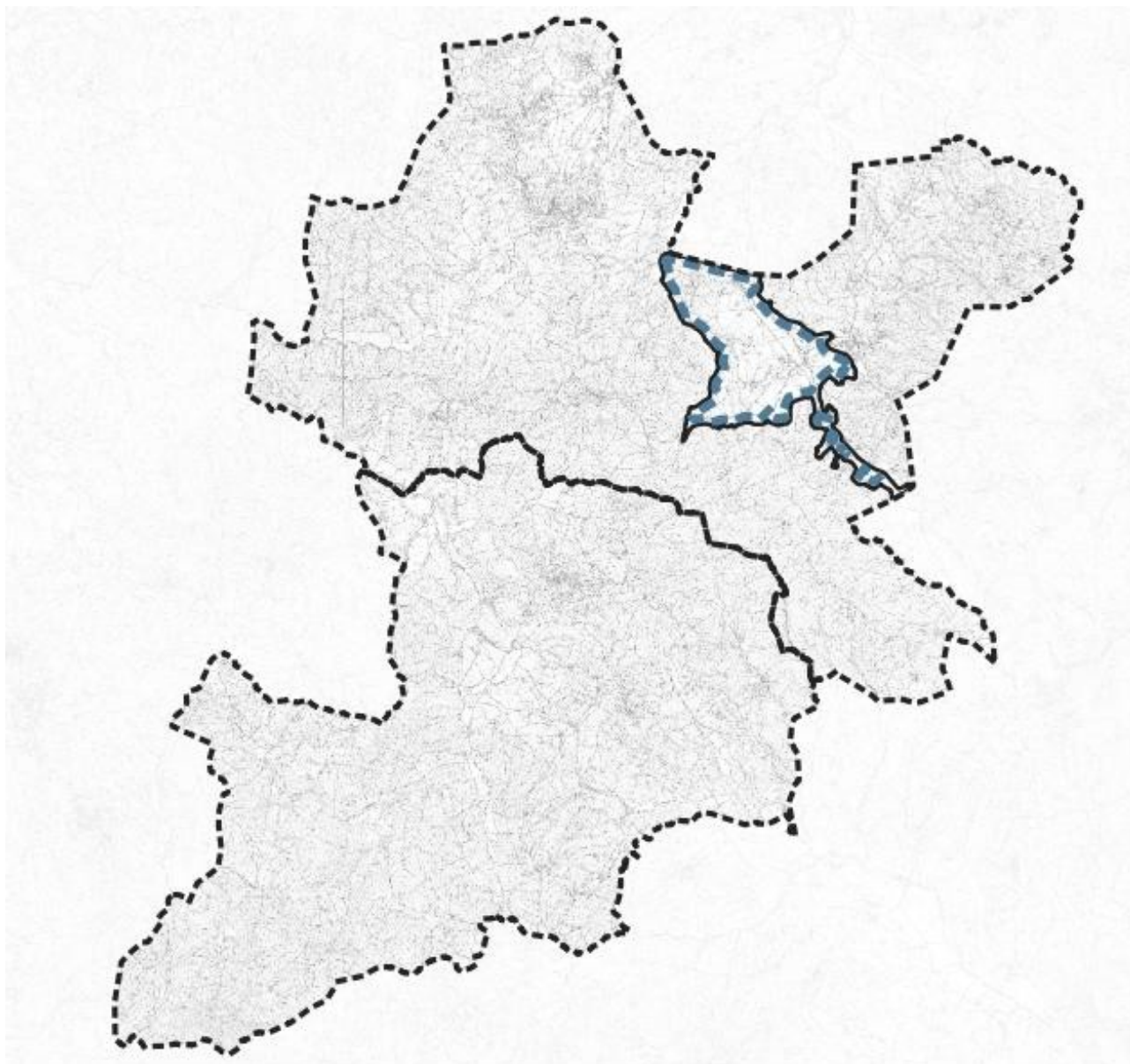
Sottosistema territoriale del Berignone

Sottosistema territoriale della Montagnola

Sottosistema territoriale della Selva

Sottosistema territoriale di Comacchia e di Poggio Casalone

5. Sistema territoriale della valle d'Elsa



Sistema territoriale



Sistema della valle dell'Elsa

2.1.8 Le aree idonee e non idonee (ANI) all'attività geotermoelettrica

Le "aree non idonee" (ANI) sono uno strumento introdotto dal DM 10/9/2010 - Linee guida nazionali per gli impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili - che consiste nell'individuazione delle aree e dei siti non idonei alla realizzazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili, sulla base della vincolistica esistente.

I Comuni di Casole d'Elsa e di Radicondoli con apposita delibera rispettivamente Del.C.C. n. 71 del 23.09.2019 e Del.CC. n. 63 del 13.12.2019, hanno individuato espressamente le **aree non idonee (ANI)** per

l'installazione di impianti di produzione di energia geotermica, seguendo i principi di tutela degli elementi ambientali e paesaggistici del proprio territorio. Nello specifico il Comune di Radicondoli con tale atto, ha indicato quali uniche aree per l'installazione di nuovi impianti per l'attività geotermoelettrica, le "ex-UTOE" a vocazione geotermica PG1, PG2 e PG3 nelle quali sono attualmente già presenti impianti geotermoelettrici.

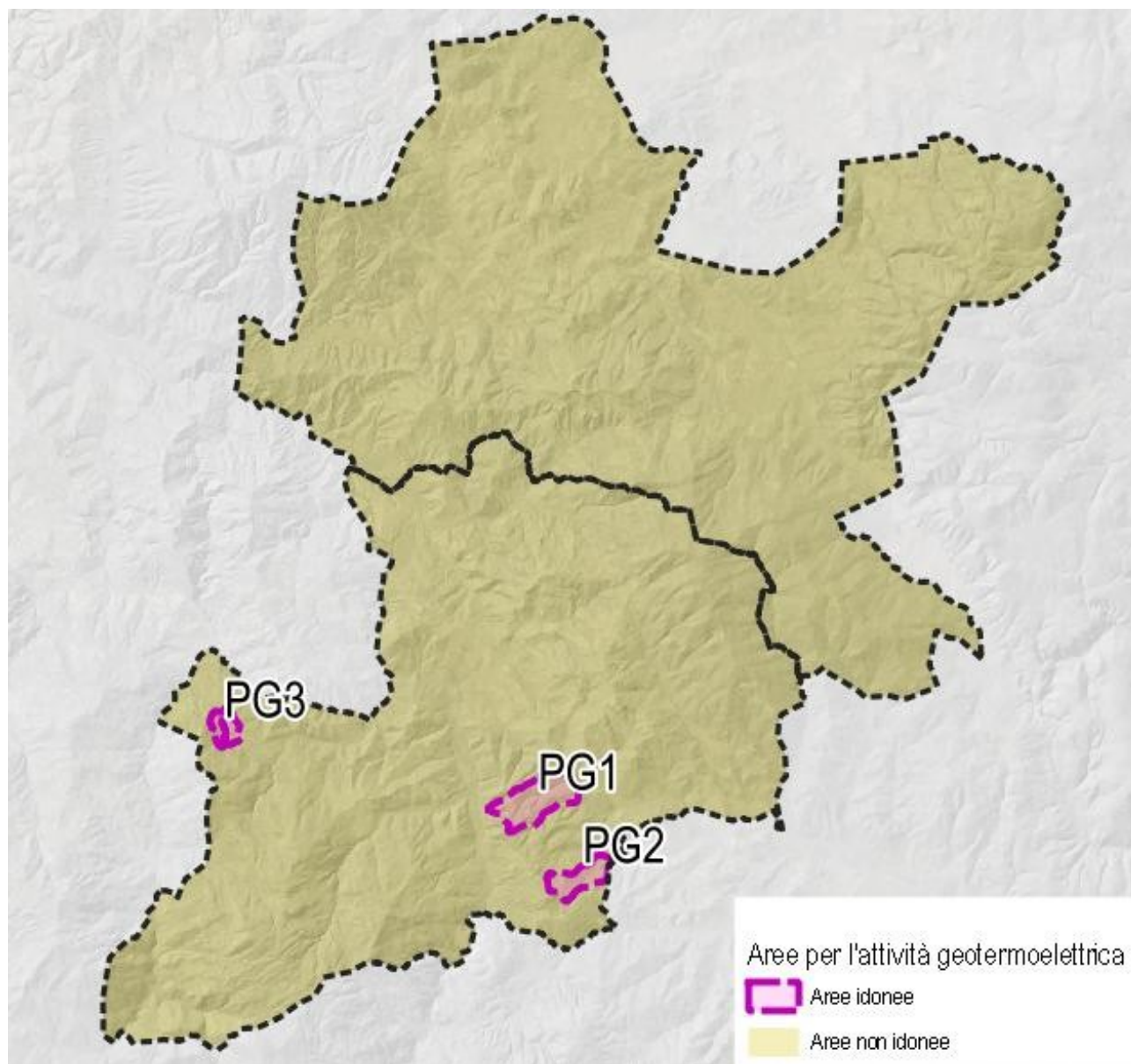
Tale scelta nasceva dal fatto che l'individuazione delle attività produttive per singolo UTOE consente inoltre di controllarne l'espansione e dimonitorare gli effetti che queste hanno sull'ambiente circostante; tra queste UTOE ne spiccano tre (PG1,PG2 e PG3) vocate alla geotermia, le quali presentano margini di incremento dell'attività produttiva esistente legata allo sfruttamento della risorsa geotermica per la produzione di energia. La pianificazione controllata delle attività geotermica è necessaria per i territori simili a quello di Radicondoli che presentano importanti emergenze storico, ambientale e paesaggistiche soprattutto legate all'attività turistica.

Inoltre è necessario inserire i Comuni di Casole d'Elsa e di Radicondoli nel proprio contesto territoriale assieme ai Comuni limitrofi i quali presentano quasi tutti attività legate alla geotermia. Tra questi spicca il Comune di Pomarance, con un territorio ricco della risorsa geotermica e con molti impianti e siti esistenti per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili. La presenza di molti impianti funzionati geotermici nei Comuni confinanti di Pomarance, Castelnuovo Val di Cecina, Montieri e Chiusdino, è un dato fondamentale da considerare nella pianificazione d'area vasta di nuovi impianti geotermici, che andranno ad inserirsi nella rete di attività produttive già esistenti.

Per tale motivo, le delibere richiamate sopra, giungevano alla conclusione che le aree più indicate per la realizzazione di nuovi impianti, a livello comunale fossero quelle già vocate a tale destinazione, ad incremento e ampliamento delle attività produttive esistenti.

Alla luce di questi importanti principi assunti dai due Comuni per la tutela del proprio territorio, il PSI ha ritenuto opportuno recepire nel proprio statuto le aree **non idonee (ANI) all'attività geotermoelettrica**, indicando invece come aree idonee all'attività geotermoelettrica in accordo alla Del.CC. n. 63 del 13.12.2019 del Comune di Radicondoli, le zone attorno agli impianti geotermoelettrici esistenti nel Comune di Radicondoli.

Tale individuazione è stata fatta nelle Tav.ST07 - **Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Sistemi Territoriali**, Tav.ST08 – **Statuto del Territorio – Identificazione delle aree non idonee all'attività geotermoelettrica** e Tav.S01 - **Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**.



Estratto dalle ST08 – Statuto del Territorio – Aree idonee alle attività geotermoelettriche

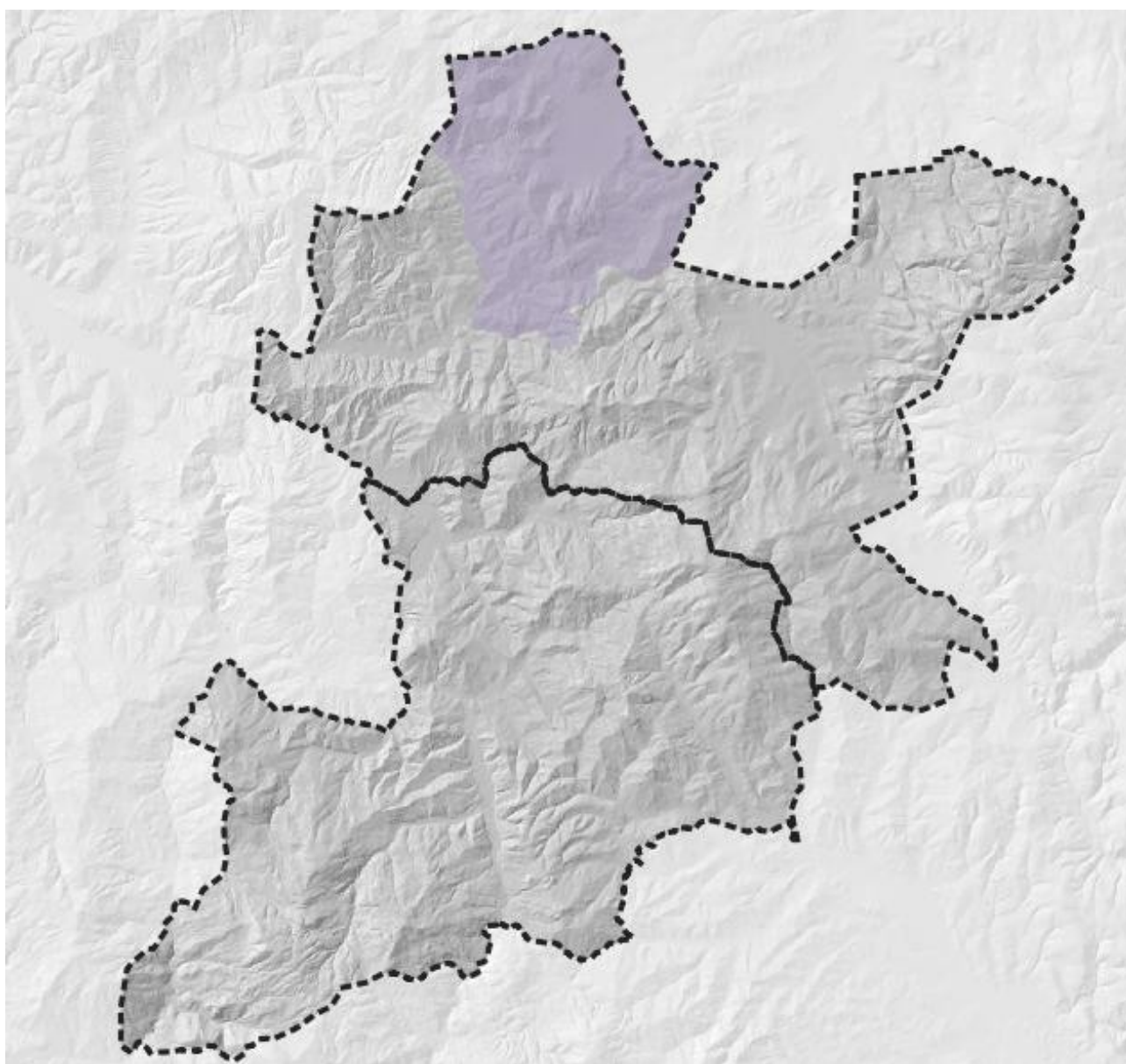
2.1.9 Le Unità Territoriali Organiche Elementari

Dalla sintesi degli elementi statutari del territorio intercomunale, il PSI individua nove Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE), in coerenza con i riferimenti statutari e ai sensi dell'art. 92 co. 4 della L.R. 65/2014. Le UTOE sono intese quali ambiti di programmazione per il perseguimento della strategia integrata dello sviluppo sostenibile, per la determinazione delle dimensioni massime sostenibili dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni, per la distribuzione dei servizi e delle dotazioni estese al territorio intercomunale.

Il P.S.I. ha pertanto suddiviso il territorio intercomunale in n. **9 UTOE**. Il territorio del Comune di Casole d'Elsa intercetta solamente le UTOE **1, 2, 3, 4, 5, 6**.

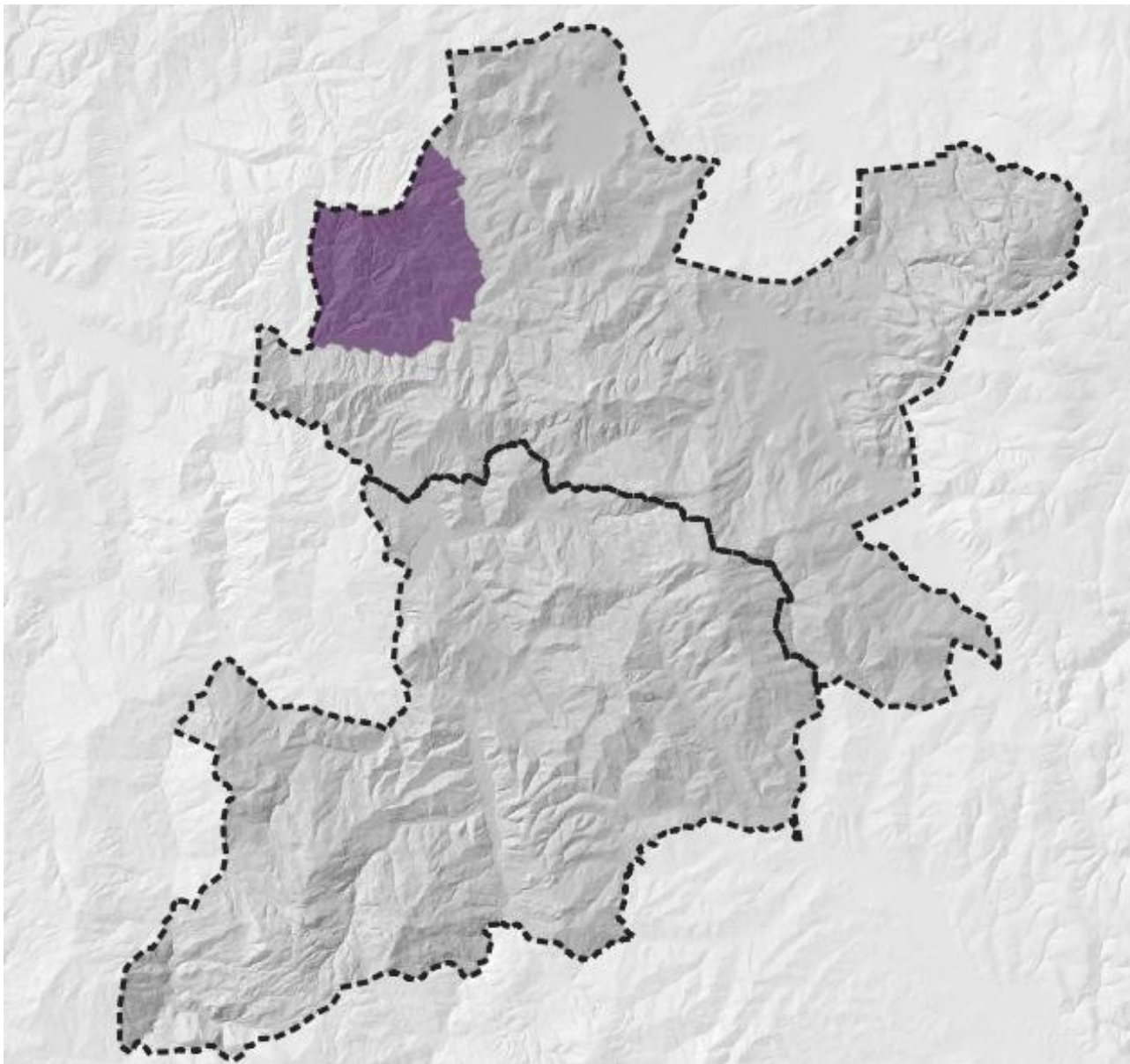
- **UTOE 1 – Casole d'Elsa**

È costituita nella parte collinare dall'insediamento storico del capoluogo, dai suoi accrescimenti urbani di recente formazione e da nuclei isolati composti dalla Corsina, il Merlo e Cavallano. Nella parte di fondovalle è presente la piattaforma produttiva del Il Piano costituita da due nuclei separati e collegata dal punto di vista viario sopra la zona produttiva la Fattoria di Lucciana recentemente recuperata ai fini residenziale andando a definire un nuovo nucleo residenziale isolato. Dal punto di vista infrastrutturale l'UTOE è caratterizzata dalla presenza della strada provinciale n.27 che struttura il centro abitato di Casole e rappresenta l'arteria principale per l'area produttiva del Il Piano assieme alla Traversa Monteriggioni-Casole che la collega con l'area del Pian dell'Olmino nel Comune di Colle val d'Elsa.



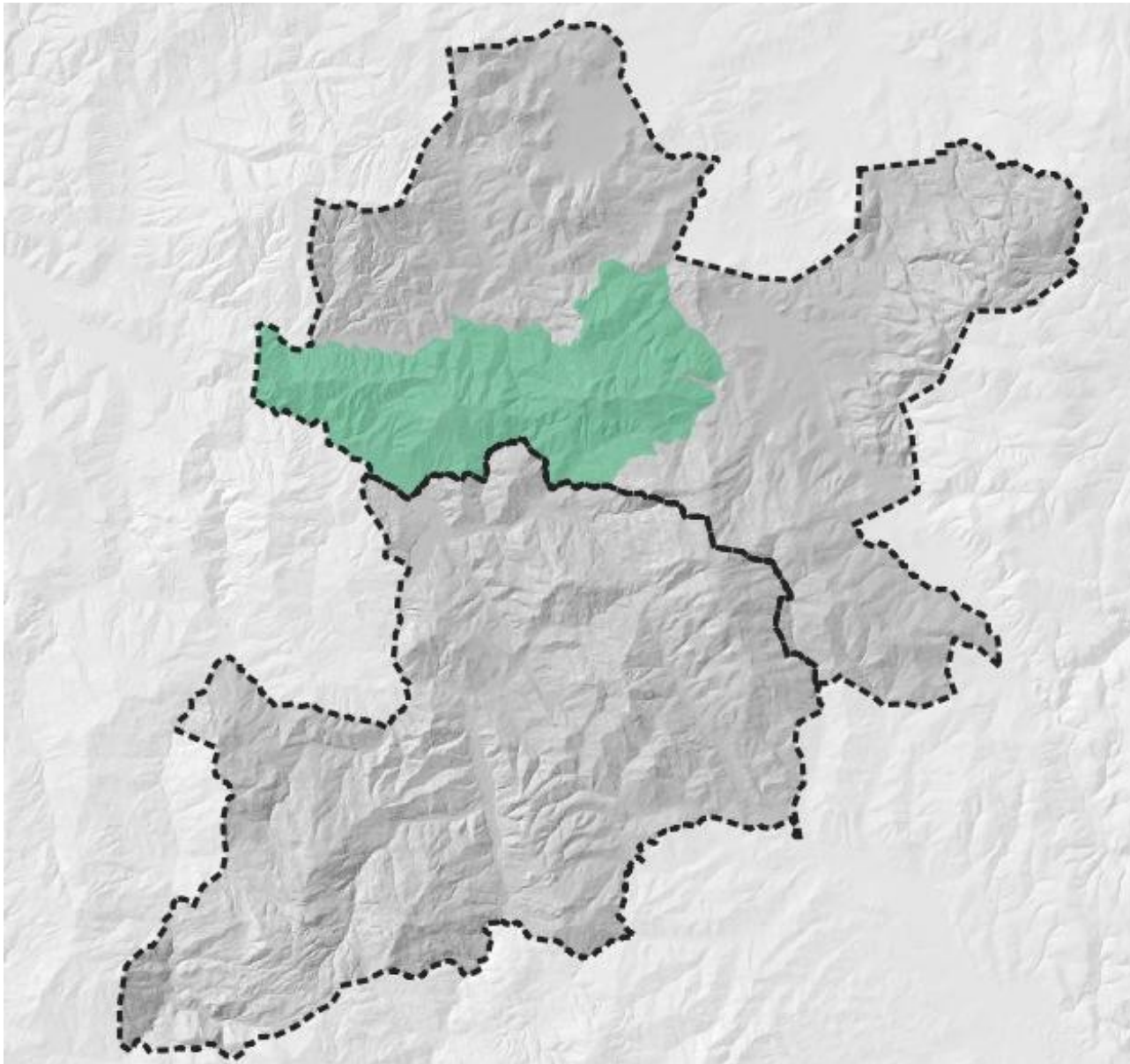
- **UTOE 2 – Berignogne**

È costituita dal territorio prevalentemente a carattere forestale nella parte nord, mentre nella parte sud è caratterizzato da un territorio agricolo produttivo. L'UTOE ha un forte valore naturalistico paesaggistico vista anche la confinante Riserva Naturale Foresta di Berignone che si trova prevalentemente nel Comune di Volterra ed in piccola parte nel Comune di Pomarance. Tale Riserva Naturale costituisce SIR IT5170101 "Valle del Pavone e Rocca Sillana" approvato con D.C.R. n. 342 del 10/11/1998. L'UTOE non vede la presenza di viabilità di collegamento significativa salvo la presenza di tracciati di grande valore paesaggistico e naturalistico.



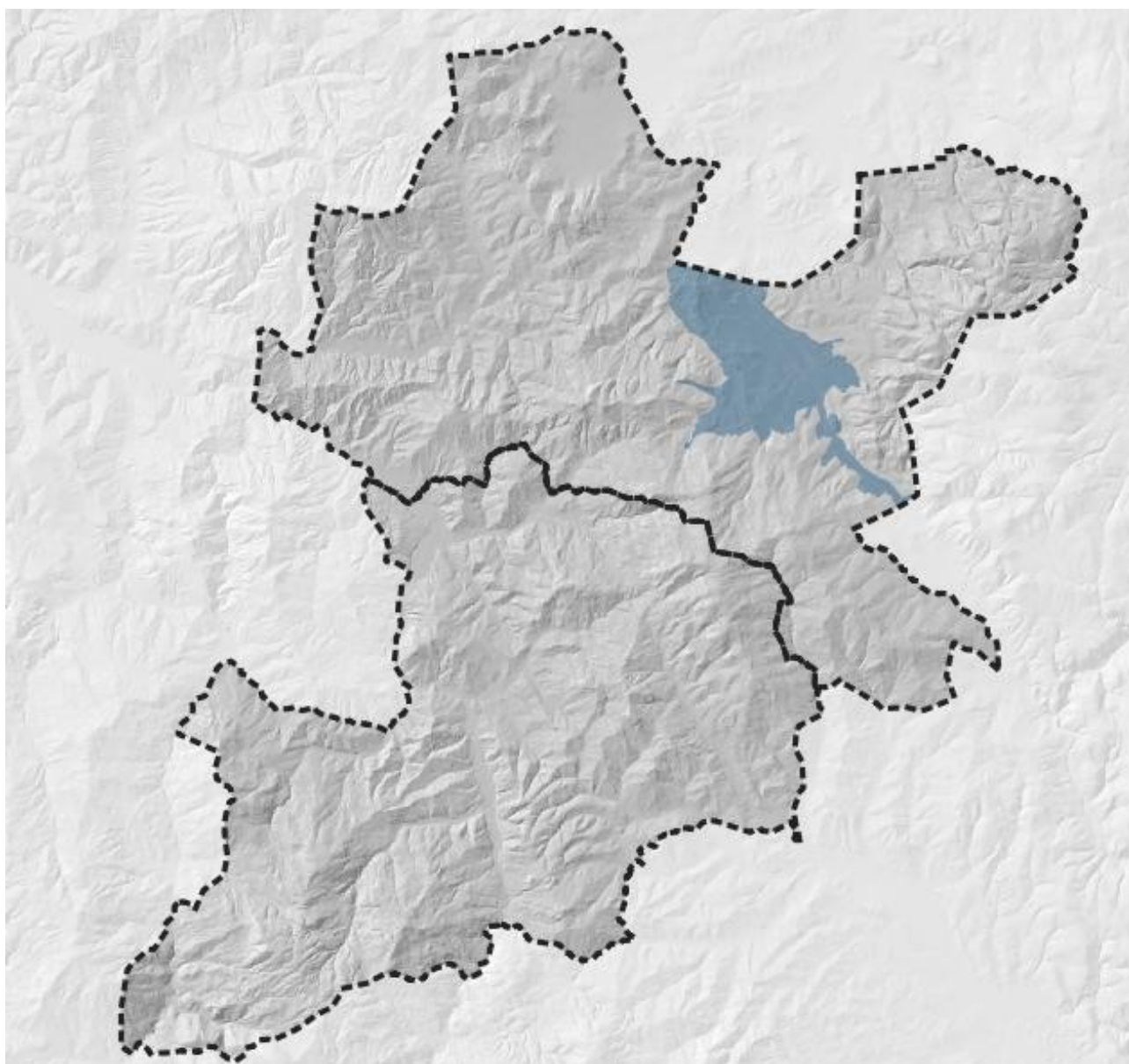
- **UTOE 3 – Monteguidi – Mensano**

Comprende l'ambito collinare in cui sono presenti i centri antichi di Monteguidi e Mensano. Entrambi i centri sono caratterizzati da un forte spopolamento e da situazioni di degrado architettonico degli immobili esistenti. Dal punto di vista infrastrutturale l'UTOE è caratterizzata dalla presenza delle strade provinciali n.28 e 29 che sono direttamente collegate con i due centri.



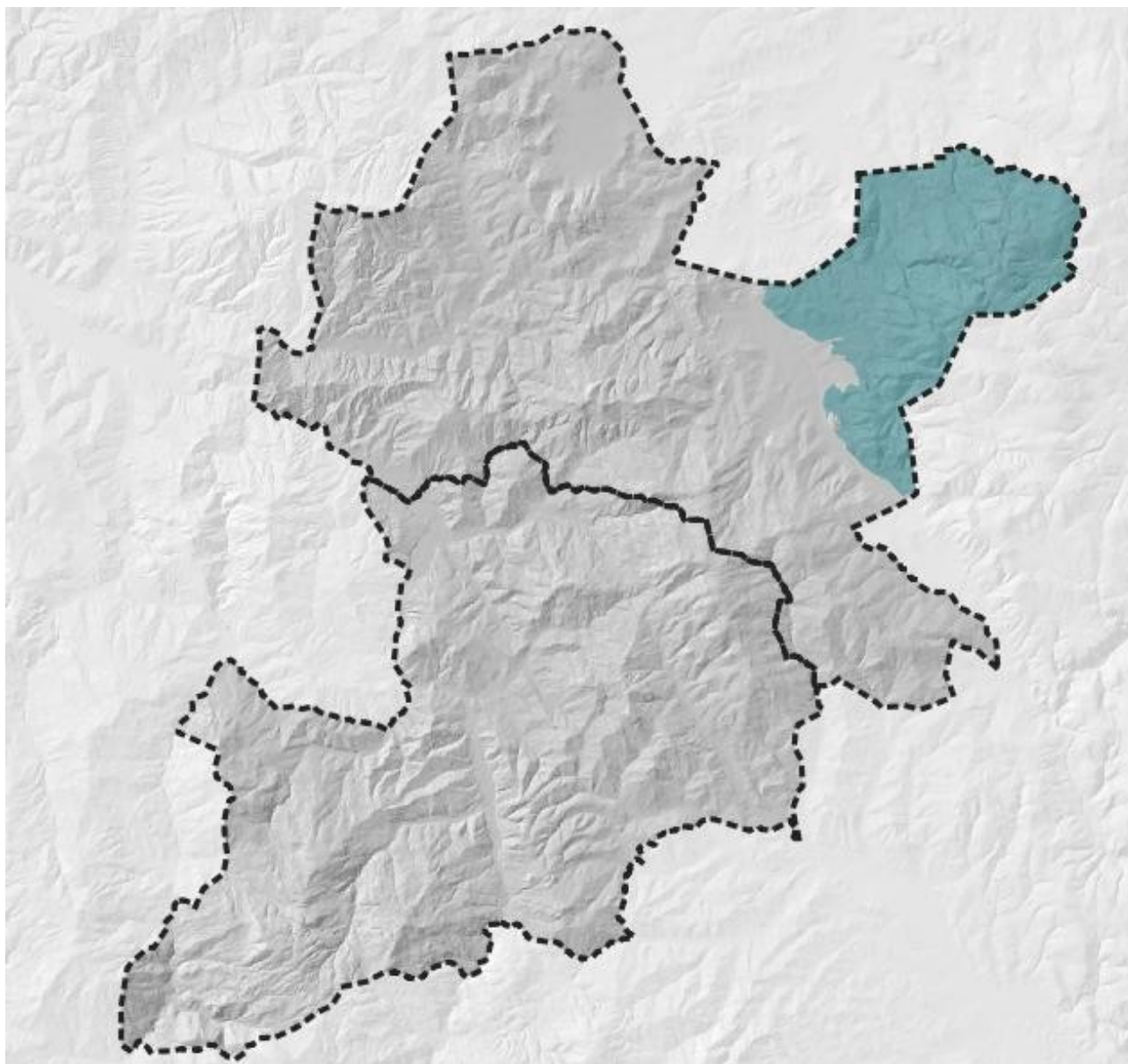
- **UTOE 4 – La Valle d'Elsa**

Comprende l'ambito di fondovalle del fiume Elsa e le prime pendici collinari verso Pievescola sul lato est e le pendici collinari verso il castello di Casole sul lato ovest. L'UTOE è caratterizzata dalla presenza di tre piccole aree produttive tra cui anche un'area di cava con trattamento di inerti, che si attestano lungo la via Traversa Maremmana e il fiume Elsa. E' presente un'Area Turistica complessa rappresentata dal Castello di Casole e da un Nucleo Rurale. Il fiume Elsa è l'elemento naturale che determina l'impronta significativa dell'UTOE. Dal punto di vista infrastrutturale l'UTOE è solcata completamente dalla Strada Provinciale n.541 Traversa Maremmana e vede la presenza della Strada Provinciale delle Galleraie di collegamento con Radicondoli.



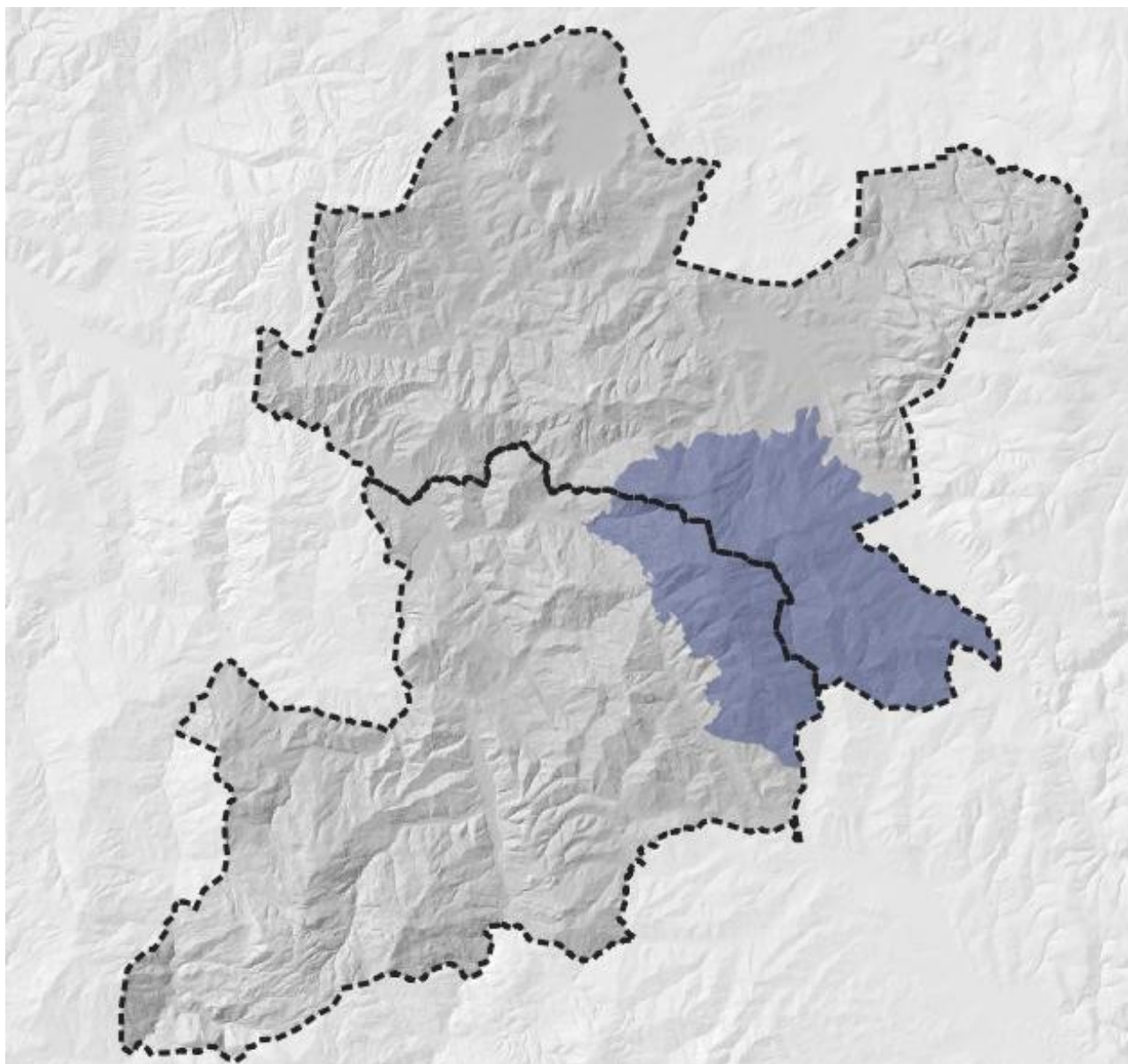
- **UTOE 5 – La Montagnola**

E' un ambito collinare caratterizzato dall'area naturalistica della Montagnola Senese. L'UTOE ha un forte valore naturalistico paesaggistico vista la presenza del sito Natura 2000 "ZSC Montagnola Senese". Comprende il sistema insediativo di origine antica di Pievescola. Dal punto di vista infrastrutturale l'UTOE è caratterizzata dalla strada provinciale n.104 di collegamento con Sovicille.



- **UTOE 6 – Cornocchia – Poggio Casalone – La Selva**

E' un grande area forestale collinare coperto da boschi di cerro e frassino il quale costituisce l'estremità occidentale del sistema della Montagnola Senese. L'UTOE è caratterizzata dalla riserva naturale statale di Cornocchia. Sono presenti numerose ed estese proprietà demaniali oltre che attività di ricerca zootecnica. Importante la presenza del castello di Falsini. Sono stati attivati processi di recupero del patrimonio edilizio e di gestione silvicolturale.



2.1.10 Il dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale

In conformità alle disposizioni di cui all'articolo 92 comma 4 lettera c) della LR 65/2014, il dimensionamento complessivo dei nuovi insediamenti e delle nuove funzioni previste all'interno del Perimetro del territorio urbanizzato, oltre alle previsioni esterne a detto perimetro concernenti la localizzazione di nuovi impegni di

suolo oggetto di Conferenza di copianificazione, indicate dal PSI, sarà attuato presumibilmente in ambito temporale ventennale con diversi PO; il dimensionamento è verificato nell'ambito del procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in riferimento al grado di vulnerabilità e riproducibilità delle risorse, delle strutture e delle componenti costitutive del Patrimonio territoriale.

Il criterio con cui è stato elaborato il dimensionamento, espresso in metri quadrati di Superficie Edificabile (SE), è da riferirsi all'art.5 comma 5 del DPGR 5 luglio 2017 n. 32/R ed in attuazione della DGR n.682 del 26.06.2017 e le categorie funzionali assunte ai sensi dell'art.6 sono le seguenti:

- a) residenziale;
- b) industriale e artigianale;
- c) commerciale al dettaglio;
- d) turistico-ricettiva;
- e) direzionale e di servizio;
- f) commerciale all'ingrosso e depositi

Il PSI stabilisce per ogni U.T.O.E, il dimensionamento massimo ammissibile degli interventi, il dimensionamento degli abitanti insediabili e il dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche ai sensi del D.M 1444/68. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile. Inoltre fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante.

Per il dimensionamento dei posti letto del turistico ricettivo, il piano strutturale intercomunale, ha individuato il valore di 40 mq si SE per posto letto in struttura turistico ricettiva.

Il P.S.I. ammette il trasferimento di dimensionamento previsto tra UTOE esclusivamente per interventi soggetti a **R-Riuso**, mentre sono sempre ammessi trasferimenti dei dimensionamenti tra i sistemi insediativi appartenenti alla stessa UTOE.

Il dimensionamento del P.S.I. è stato riportato nel Doc. QP02 – Allegato A alla Disciplina di Piano-Dimensionamento, di cui si riporta di seguito un estratto in riferimento al dimensionamento complessivo dei due territorio comunali.

Totale Territorio comunale	Superficie Territoriale	Abitanti (al 2022*)
Casole d'Elsa	148,6	3.721

* Dati: Ufficio Anagrafe del Comune di Casole d'Elsa e GEODEMOISTAT

Previsioni contenute nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Casole d'Elsa – LR 65/2014

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
	Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
	mq. di SE			mq. di SE			NE mq. di SE
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	NE – Nuova edificazione <small>Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6</small>	R – Riuso <small>Art. 64 c.8</small>	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione <small>Art. 25 c.2</small>
a) RESIDENZIALE	23.600	10.000	33.600	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	82.000	0	82.000	23.000	0	23.000	2.500
c) COMMERCIALE al dettaglio	11.700	500	12.200	0	0	0	1.000
b) TURISTICO – RICETTIVA	3.600	1.000	4.600	0	0	0	2.400*
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	3.400	0	3.400	0	0	0	500
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	103.700	11.500	115.200	23.000	0	23.000	6.400

* La quota parte di SE è destinata all'ampliamento dell'attività Turistico-Ricettiva esistente "Antica Fonte" come indicato nel Doc. **QP04** – Album di analisi del Territorio Urbanizzato e delle aree ai sensi dell'art. 64 della L.R. 65/2014

Il dimensionamento relativo alle categorie subordinate a Conferenza di Copianificazione, sono suddivise in base alle previsioni declinate all'art. 40 della Disciplina di PSI e rappresentate graficamente alla Tav. **S02** – Strategie – La Conferenza di Copianificazione.

Dimensionamento degli abitanti nel Piano Strutturale Intercomunale per il Comune di Casole d'Elsa

Territorio comunale Casole d'Elsa	Abitanti del P.S.I.	
	Esistenti	Progetto
Territorio Urbanizzato	3.281	840
Territorio aperto	440	0
Totale	3.721	840
	4.561	

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale 40 mq di SE ad abitante insediabile]

Dimensionamento dei servizi e delle dotazioni territoriali pubbliche per il Comune di Casole d'Elsa – D.M. 1444/68

[Il Piano Strutturale Intercomunale fissa come parametro complessivo minimo di riferimento una dotazione di standard urbanistici pari a 18 mq/abitante]

Territorio comunale Casole d'Elsa	Standard esistenti (mq)			
	Parcheggio pubblico	Verde pubblico e impianti sportivi	Attrezzature scolastiche	Attrezzature collettive
	23.569	115.944	5.132	11.884

Territorio comunale Casole d'Elsa	Standard fabbisogno (mq)			
	Parcheggio pubblico (2,50 mq/ab.)	Verde pubblico e impianti sportivi (9,00 mq/ab.)	Attrezzature scolastiche (4,50 mq/ab.)	Attrezzature collettive (2,00 mq/ab.)
Ab. attuali	9.302	33.489	16.744	7.442
Ab. progetto	2.100	7.560	3.780	1.680
Totale	11.402	41.049	20.524	9.122

2.1.11 La localizzazione delle trasformazioni all'esterno del Territorio Urbanizzato e la Conferenza di Copianificazione

In fase di redazione del Piano Strutturale Intercomunale, è stata richiesta l'attivazione della Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art 25 della L.R. 65/2014, in merito ad alcune strategie che il PSI ha perseguito al di fuori del Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014. La conferenza si è espressa positivamente su quasi tutte le questioni presentate con verbale del 14.06.2021 e del 15.04.2022. Il PSI ha quindi individuato le localizzazioni di previsioni di trasformazioni non residenziali comportanti impegno di suolo non edificato poste all'esterno del territorio urbanizzato che la Conferenza di Copianificazione ha ritenuto conformi a quanto previsto dall'art.25 della L.R. 65/2014, graficamente rappresentate nella Tav.**S02 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione**, e approfondite nel doc.**QP06 - Album integrativo della Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art.25 della L.R. 65/2014**. Per alcune di queste previsioni la Conferenza ha individuato specifiche prescrizioni da perseguire in fase di redazione del

Piano Operativo, riportate nell'Album di cui sopra. A seguito dello svolgimento della Conferenza Pesaggistica per la conformazione del P.S.I. al PIT-PPR, è stata tolta l'individuazione localizzativa (seppur di massima) di alcune strategie, definendole solamente come indirizzi strategici da approfondire in fase di Piano Operativo e sottoporre a Conferenza di Copianificazione.

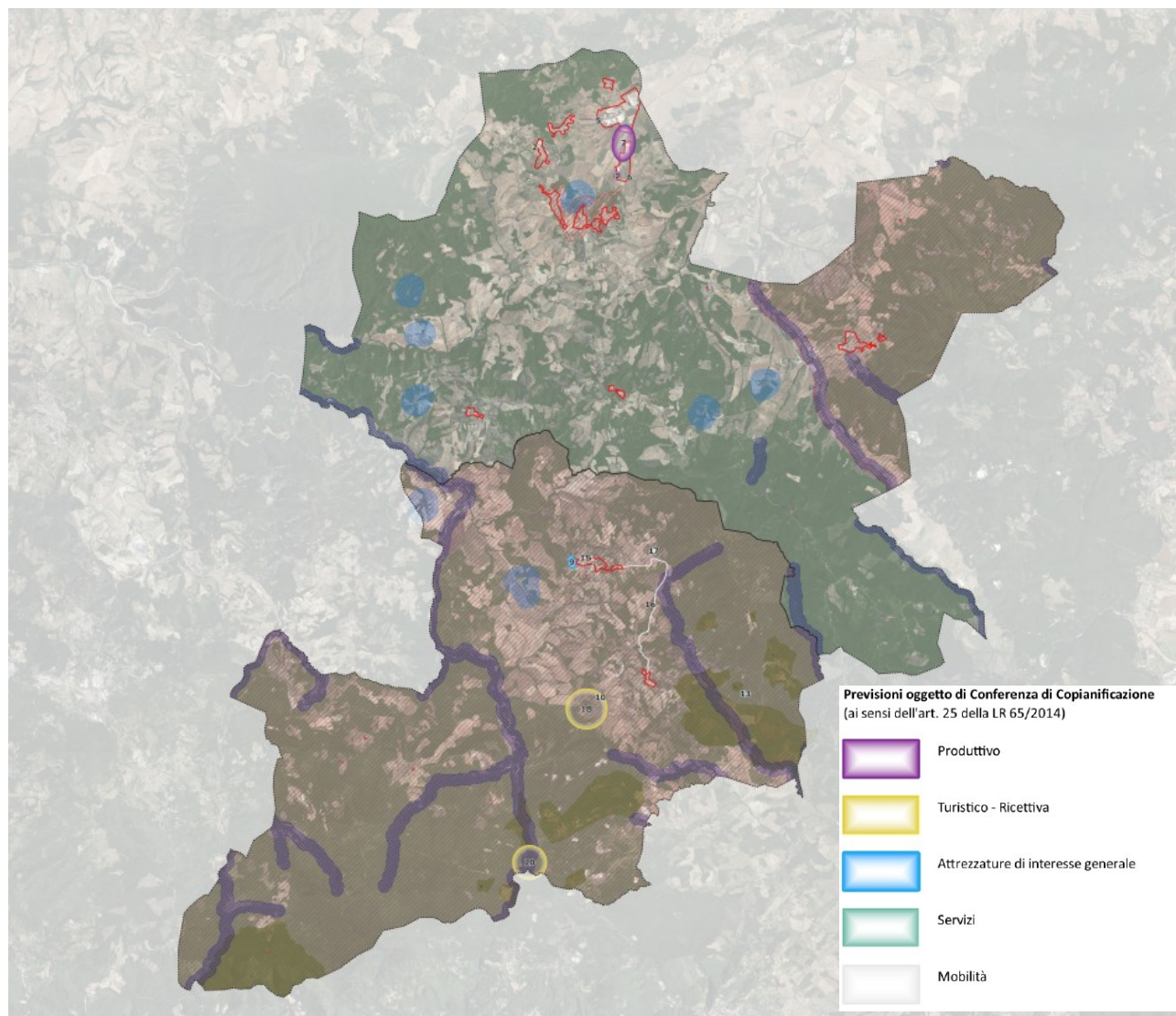
Comune di Casole d'Elsa

- 1 (2). Ampliamento della piattaforma produttiva, loc. il Piano [Verbale del 14.06.2021]
- 2 (3). Potenziamento dell'attività turistico-ricettiva territoriale, loc. il Merlo [Verbale del 14.06.2021]
- 5 (11). Nuova area a verde pubblico, loc. il Piano [Verbale del 14.06.2021]
- 6 (20). Nuova rotatoria di previsione lungo la S.P. 27 [Verbale del 14.06.2021]
- 7 (22). Ampliamento e potenziamento area produttiva, località il Piano [Verbale del 15.04.2022]

Ulteriori strategie del PSI da localizzare nel P.O.

- **c.a)** Al fine di diversificare l'offerta turistica intercomunale, il PSI promuove la valorizzazione della località Berignone nella quale poter ospitare nuove attrezzature turistico-ricettive (campeggio), privilegiando il recupero dei fabbricati rurali esistenti da integrare all'interno delle nuove attività. In particolare il Piano Operativo dovrà redigere una puntuale previsione dell'area volta alla realizzazione di nuova area a campeggio attrezzato con piazzole e case in legno che prediliga il riutilizzo del patrimonio edilizio esistente per i servizi legati all'attività. Dovrà inoltre essere definito il dimensionamento previsto, sia per la eventuale Nuova edificazione, che per il Riuso. Tale previsione dovrà inoltre essere ricondotto ad un progetto strategico coerente con la disciplina del PIT-PPR, da verificarne la coerenza in sede di redazione del Piano Operativo. Inoltre la previsione dovrà essere analizzata nel relativo studio di incidenza al fine di rilevare possibili incidenze sui siti Natura 2000 potenzialmente interessati e prevedere le necessarie mitigazioni e ridimensionamenti; lo studio dovrà analizzare in particolare l'attuale funzione ecologica dell'area nei confronti delle specie del sito (es. in termini di aree aperte utilizzate dalle specie del sito per l'alimentazione, corridoio ecologico fluviale di connessione per le specie acquatiche ecc.), le modalità di approvvigionamento idrico, di smaltimento dei reflui e di gestione della superficie territoriale interessata, valutando i relativi effetti indiretti sui siti e sugli elementi della rete ecologica presenti (in particolare corridoi fluviali e nodo degli agroecosistemi).
- **c.b)** Al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale, il PSI promuove l'individuazione di apposite aree da destinare a servizi collettivi, spazi pubblici e aree per la sosta camper che abbiano la funzione di cerniera tra il nucleo storico e il tessuto di recente formazione ad est. Il Piano Operativo dovrà individuare puntualmente tali aree e definire il dimensionamento previsto, redigendo una strategia progettuale coerente con la Disciplina del PIT-PPR e con il D.M. 02.02.1972 – G.U. 81-1972a (Antico nucleo dell'abitato del Comune di Casole d'Elsa e la zona circostante).
- **c.c)** Il P.S.I. promuove il potenziamento dell'area sportiva utilizzata per la pista del Palio a sud del capoluogo, al fine di garantire una migliore offerta di servizi nello svolgimento degli eventi comunali nella stessa. Il Piano Operativo dovrà individuare puntualmente la tipologia di attrezzature di interesse pubblico da inserire a servizio dell'area del Palio e definire il dimensionamento previsto,

redigendo una strategia progettuale coerente con la Disciplina del PIT-PPR e con il D.M. 02.021972 – G.U. 81-1972a (Antico nucleo dell'abitato del Comune di Casole d'Elsa e la zona circostante).



Estratto dalle S02 – Strategie – La Conferenza di Copianificazione

2.1.12 Le politiche strategiche di area vasta

La visione strategica a livello sovra comunale, rappresenta l'elemento fondante del Piano Strutturale Intercomunale ed è la diretta conseguenza delle analisi e approfondimenti elaborati sia con la parte di Quadro Conoscitivo, che con la parte Statutaria. Per questo motivo le scelte e le previsioni hanno necessitato di una specifica disciplina, riassunta e schematizzata nella Tav. **S03 – Strategie – Gli indirizzi progettuali**.

Il PSI di Casole d'Elsa e Radicondoli, si è prefissato l'obiettivo generale di armonizzare l'assetto urbanistico dei due territori comunali al fine di mettere a sistema l'intero patrimonio per la creazione di una realtà territoriale più ricca, diversificata e integrata anche sotto il profilo socio-economico, in modo da consentire lo sviluppo di sinergie inedite e di favorire la nascita di una nuova identità capace di valorizzare i caratteri

persistenti che hanno determinato l'evoluzione storica del territorio e caratterizzato il paesaggio. Il PSI quindi intende promuovere azioni ed orientamenti generali, rivolti alla valorizzazione e potenziamento delle attrezzature e infrastrutture, finalizzate a redistribuire e compensare i vantaggi e gli oneri sia di natura territoriale che ambientale derivanti dalle scelte effettuate con il presente strumento.

In coerenza con l'art. 94 co. 2 della L.R. 65/2014, il PS ha definito le seguenti strategie comunali:

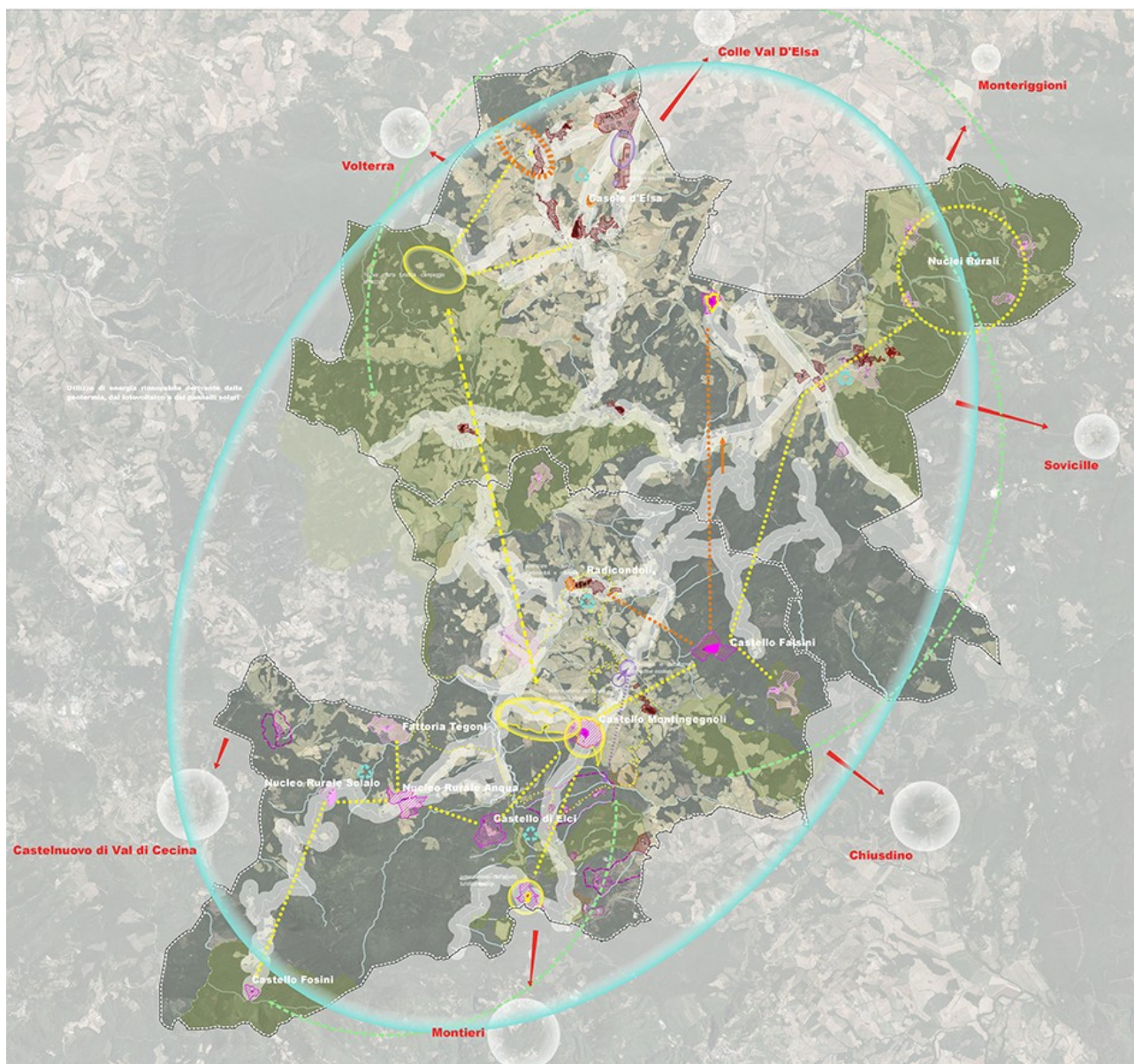
- a) la razionalizzazione del sistema infrastrutturale e della mobilità**
- b) la riqualificazione e la razionalizzazione del sistema produttivo artigianale**
- c) la riqualificazione dei sistemi insediativi e la rigenerazione urbana**
- d) la valorizzazione del sistema turistico e delle aree protette**
- e) la valorizzazione del territorio rurale**
- f) la previsione di misure perequative di carattere territoriale**
- g) il potenziamento del sistema di impianti e attrezzature per la produzione di energia da fonti rinnovabili**

Per ogni strategia intercomunale, sono stati individuati indirizzi generali da perseguire con specifiche azioni in seno dei Piani Operativi futuri attraverso anche misure e obiettivi di carattere territoriale tra diversi territori comunali.

Particolare attenzione è stata posta alla **valorizzazione del sistema turistico e delle aree protette** e al **potenziamento del sistema di impianti e attrezzature per la produzione di energia da fonti rinnovabili**.

Nel primo caso, il PSI incentiva alla creazione di una rete interconnessa di servizi e attrezzature turistico-ricettive a livello intercomunale, valorizzando da un lato l'importante patrimonio edilizio esistente costituito da ville e castelli disseminati nel territorio, dei quali si incentiva il recupero verso il turistico-ricettivo, e dall'altro tramite l'attuazione delle previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione per la realizzazione di nuove strutture o potenziamento di altre già esistenti. Inoltre il PSI, volendo valorizzare le riserve naturali e le aree naturali presenti quali importanti elementi del patrimonio territoriale intercomunale, ha previsto apposti indirizzi per la tutela dell'area individuata ai margini ovest del territorio intercomunale in continuità con la Riserva naturale di Berignone, promuovendo la conservazione, valorizzazione delle specificità del territorio di pregio sotto il profilo ambientale e paesaggistico, limitando gli interventi che possono snaturare il contesto oggetto di tutela. Le Amministrazioni Comunali potranno proporre azioni per l'estensione dell'Area ZSC – ZPS Fiume Cecina da Berignone a Ponte Ginori al fine di riconoscere per l'area in oggetto le medesime misure di conservazione dell'area protetta.

Per il secondo caso invece, Il PSI riconosce quale strategia fondante per il territorio intercomunale, la produzione di energia da fonti rinnovabili tramite impianti e attrezzature che sappiano sfruttare le risorse peculiari del territorio, vista anche la presenza di importanti impianti per la produzione di energia geotermoelettrica. Pertanto il PSI promuove e incentiva lo sviluppo del territorio verso il potenziamento degli impianti esistenti; l'individuazione di ulteriori impianti per la produzione di energie rinnovabili **diverse dalla geotermia** (da individuarsi a seguito di specifici studi e approfondimenti mirati alla tutela delle caratteristiche peculiari del territorio); la creazione e costituzione di comunità energetiche a partire dalla riqualificazione e valorizzazione delle piattaforme produttive esistenti nel territorio intercomunale.



Estratto dalle S03 – Strategie – Gli indirizzi progettuali

2.3 Il Regolamento Urbanistico vigente

Il Regolamento Urbanistico vigente di Casole d'Elsa (Variante approvata con Del. C.C. n. n° 50 del 10.04.2014) è stato redatto al fine di adeguare lo strumento urbanistico, alla Variante al Piano Strutturale approvato con D.C.C. 68 del 30.06.2011 e successivamente modificato, ai sensi dell'art. 26, comma 3 della L.R. 1/2005, con D.C.C. 29 del 30.04.2012 in adempimento alla pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale adita dalla Regione Toscana con D.G.R. 931 del 03.11.2011. Con l'occasione il R.U. è stato pertanto complessivamente revisionato sia per quanto riguarda l'apparato normativo, che nel comparto grafico. Sono poi seguite la Variante n. 1 e n.2 al R.U. approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 98 e 99 del 2021 che hanno riguardato previsioni in località Il Piano.

Il Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati di progetto

- Norme Tecniche di Attuazione
- Allegati alle NTA:
 - Allegato 1 – Disciplina Schede normative di riferimento per gli interventi relativi agli edifici nel territorio rurale, alle case sparse e ai nuclei esterni ai centri abitati
 - Allegato 2 – Dimensionamento RU
 - Allegato 3 – Aree degradate e aree per attività estrattive
- Relazione illustrativa
- Tavole a - Usi del suolo e modalità d'intervento: il territorio extraurbano (scala 1:10.000)
 - Tav. a1 (quadrante nord-est)
 - Tav. a2 (quadrante sud-est)
 - Tav. a3 (quadrante sud-ovest)
 - Tav. a4 (quadrante nord-ovest)
- Tavole b - Usi del suolo e modalità d'intervento: il territorio urbanizzato (scala 1:2000)
 - Tav. b1 "UTOE II - Cavallano – Il Merlo"
 - Tav. b2 "UTOE II - La Corsina – Casole"
 - Tav. b3 "UTOE II - Lucciana – Il Piano"
 - Tav. b4 "UTOE II - Il Piano"
 - Tav. b5 "UTOE II - Casole – Orli";
 - Tav. b6 "UTOE VI - Ponti di Pievescola area artigianale"
 - Tav. b7 "UTOE VII - Pievescola"
 - Tav. b8 "UTOE IV - Mensano"
 - Tav. b9 "UTOE III - Monteguidi"
- Tavola c - Perimetrazione dei centri abitati (scala 1:10.000)

Quadro Conoscitivo

- Tavole d - Vincoli (scala 1:10.000)
 - Tav. d1 (quadrante nord-est)

- Tav. d2 (quadrante sud-est)
- Tav. d3 (quadrante sud-ovest)
- Tav. d4 (quadrante nord-ovest)
- Allegato 1 Relazione illustrativa – Modifiche Schede normative di riferimento edifici nel territorio rurale, case sparse e nuclei storici
- Allegato 2 Relazione illustrativa – Edifici notificati – Vincolo architettonico (D.lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”)
- Allegato 3 Relazione illustrativa – Tavole “usi del suolo e modalità di intervento” – confronto RU vigente/RU Variante
- Allegato 4 Relazione illustrativa - Schede di rilievo edifici rurali, case sparse e nuclei storici - Q.C. RU 2013

Studi geologici

- Relazione geologico-tecnica
- Studi di Microzonazione Sismica
- Studi di Microzonazione Sismica - Allegato 1
- Tavole ms1 - Carta geologico-tecnica e delle indagini (scala 1:2000)
 - Tavv.ms1.1
 - Tavv.ms1. 2
 - Tavv.ms1. 3
 - Tavv.ms1. 4
 - Tavv.ms1. 5
 - Tavv.ms1. 6
- Tavv.ms2 - Carta delle Microzone in prospettiva sismica (scala 1:2000).
 - Tavv.ms2. 1
 - Tavv.ms2. 2
 - Tavv.ms2. 3
 - Tavv.ms2. 4
 - Tavv.ms2. 5
- Tavv.ms2. 6
- Tavv.g1 - Carta della pericolosità idraulica (scala 1:2000)
 - Tavv.g1.1
 - Tavv.g1.2
 - Tavv.g1.3
 - Tavv.g1.4
 - Tavv.g1.5
 - Tavv.g1.6
- Tavv.g2 - Carta della pericolosità simica (scala 1:2000)
 - Tavv.g2.1
 - Tavv.g2.2

- Tavv.g2.3
- Tavv.g2.4
- Tavv.g2.5
- Tavv.g2.6
- Tavv.g3 - Carta della fattibilità (scala 1:2000).
 - Tavv.g3.1
 - Tavv.g3.2
 - Tavv.g3.3
 - Tavv.g3.4
 - Tavv.g3.5
 - Tavv.g3.6

Studi idraulici

- Relazione Illustrativa: adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Relazione Tecnica di supporto alle previsioni del Regolamento Urbanistico
- Allegato Idrologico 1 - Idrogrammi stimati per i sottobacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 1 - Risultati della modellazione del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Allegato Idraulico 2 - Risultati della modellazione dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 3 - Risultati della modellazione allo stato di progetto dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 4 - Risultati della modellazione del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola
- Tav. e1 - Inquadramento delle aree di studio per adeguamento al P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Tav. e2 - Bacini idrografici e gerarchizzazione del reticolo del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e3 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e4 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni
- Tav. e5 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e6 - Schema di modello idrologico dei bacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e7 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni

- Tav. e8 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e9 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area industriale Il Piano
- Tav. e10 - Tavola degli interventi di messa in sicurezza idraulica e relative aree allagate allo stato di progetto nell'area industriale Il Piano
- Tav. e11 - Tavola del modello idrologico-idraulico e delle aree allagate allo stato attuale del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola

Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

- - Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale

2.3.1 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU

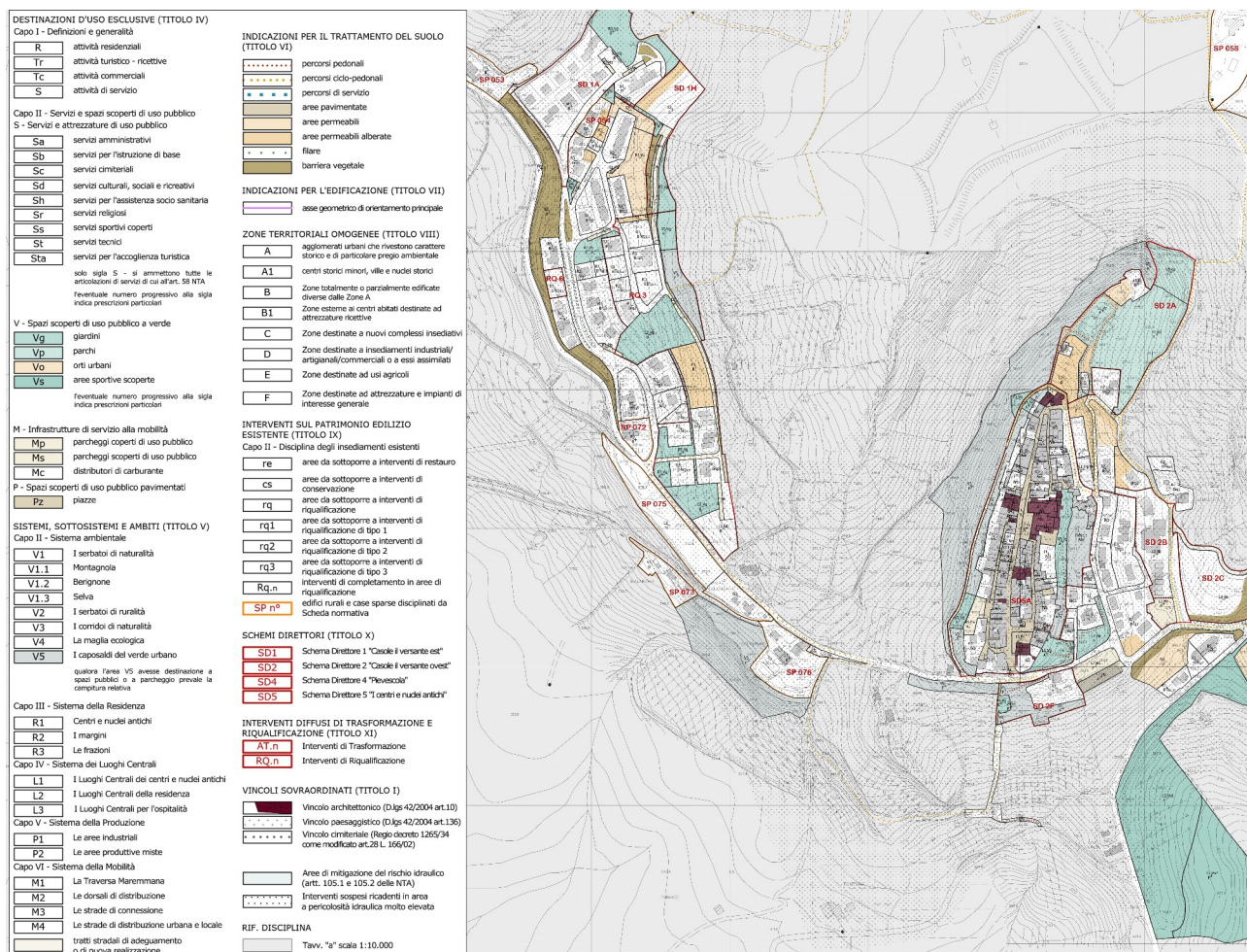
Il R.U. recepisce gli indirizzi del P.S., in particolare concependo e disciplinando le trasformazioni sul territorio comunale secondo la suddivisione per Sistemi e Sottosistemi, considerando inoltre lo Statuto dei Luoghi individuato dal Piano Strutturale.

Per quanto concerne il Patrimonio Edilizio Esistente, il R.U. definisce le categorie di intervento secondo il grado di valore del singolo edificio, suddividendo gli interventi per:

- Restauro
- Conservazione
- Riqualficazione (di cui individua 3 gradi di intervento)

Al fine di disciplinare i mutamenti del tessuto insediativo esistente, il R.U. individua le destinazioni d'uso secondo le seguenti categorie:

- attività residenziali
- attività produttive
- attività commerciali
- attività commerciali all'ingrosso
- attività turistico-ricettive
- attività direzionali
- attività di servizio
- attività agricole e funzioni connesse



Estratto Tav. B "Uso del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

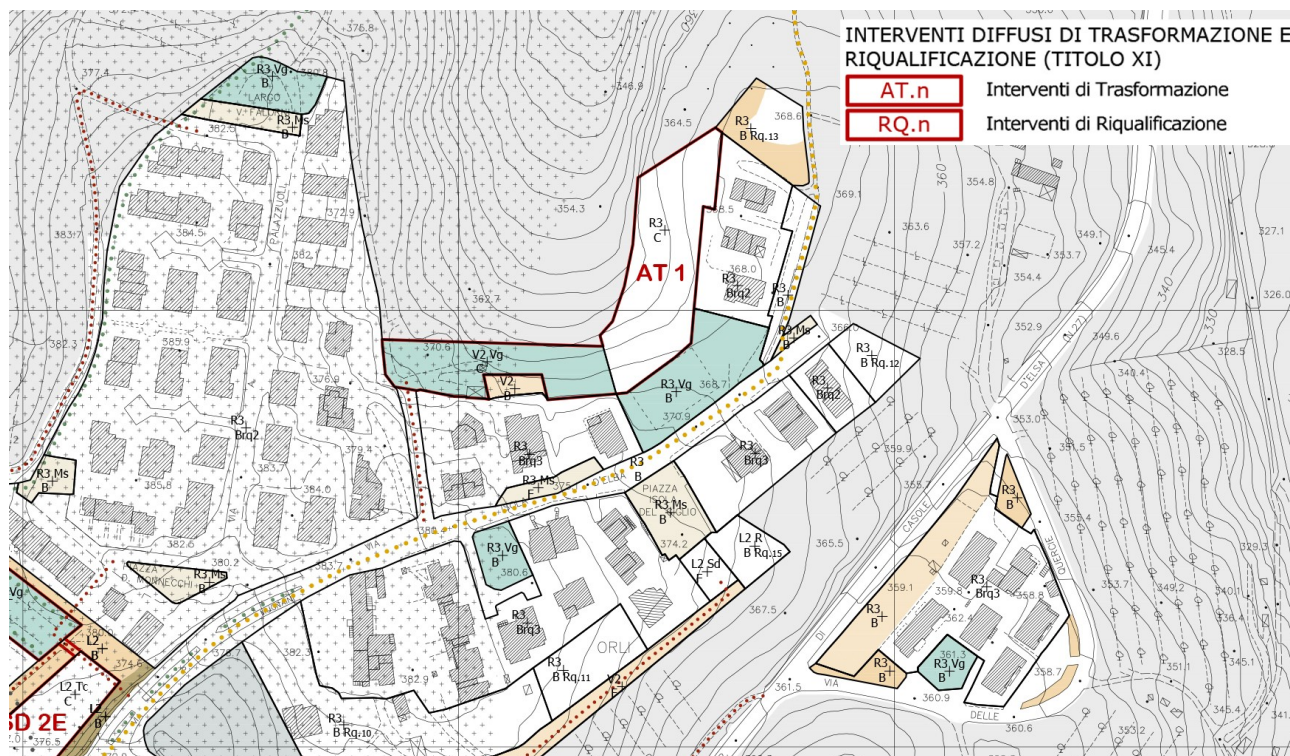
2.3.2 La disciplina del territorio: Articolazione degli interventi

Il R.U. distingue tra interventi diffusi di trasformazione (AT), interventi diffusi di riqualificazione (RQ) e interventi strategici compresi negli Schemi Direttori (SD).

Gli interventi di trasformazione AT sono articolati in:

- **Sistema della Residenza**: Gli interventi, tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente individuati con la sigla AT seguita da un numero progressivo. Il parametro utilizzato è la Superficie netta (Sn) massima, intesa comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla ATn. Per ciascuna area sono espressi, oltre ai parametri urbanistici massimi (Sn, n°piani, Rc), le destinazioni d'uso ammissibili, eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi, gli abitanti equivalenti e le quantità minime in riferimento alle aree di standard, prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica. La loro attuazione è subordinata a Piano attuativo.
- **Area produttiva "Il Piano"**: Gli interventi, tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente individuati con la sigla AT4 seguita da un numero progressivo. Il parametro utilizzato è la Superficie coperta (Sc) massima, intesa comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla AT4.n Per ciascuna area sono

espressi, oltre ai parametri urbanistici massimi (Sc, Hmax), eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi, le quantità minime in riferimento alle aree di standard e ad eventuali opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard, prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica. La loro attuazione è subordinata a Piano attuativo.



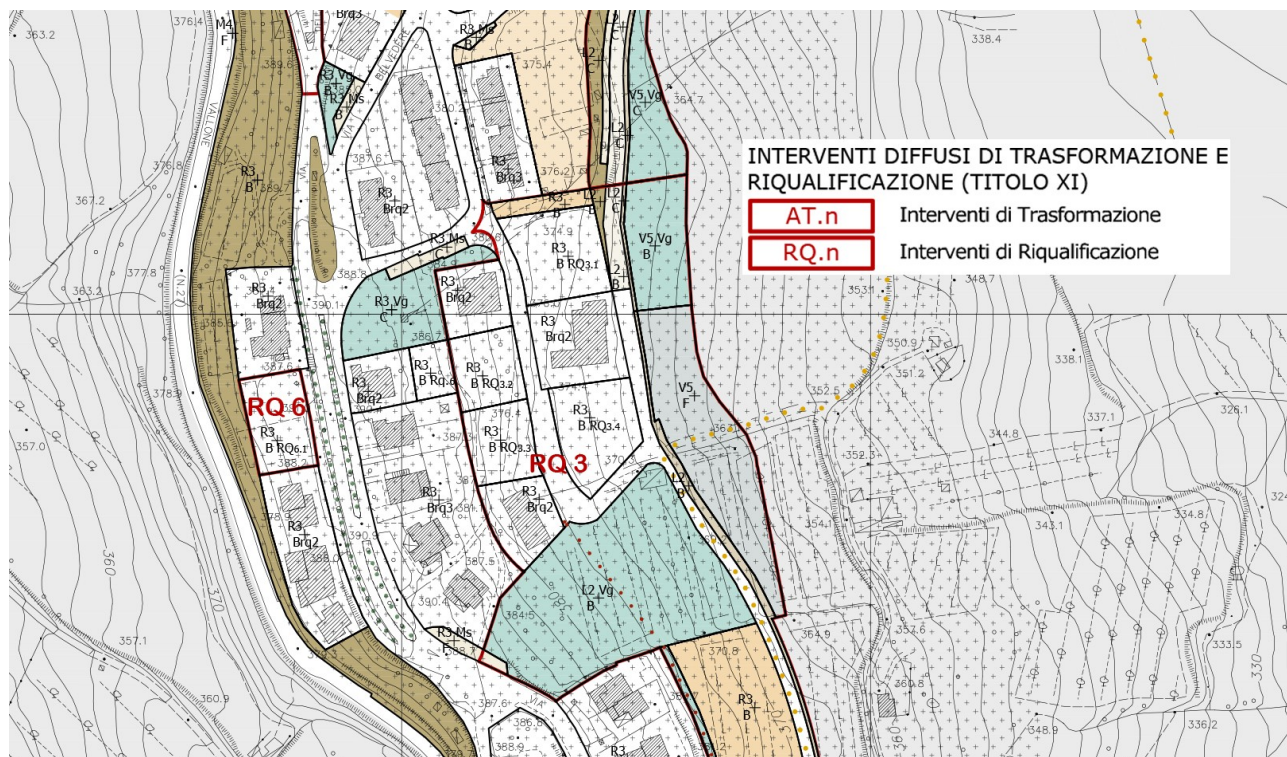
Estratto Tav. B "Uso del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

Gli interventi diffusi di riqualificazione RQ, sono ambiti più o meno estesi da trattare in maniera uniforme. Tali ambiti, già sufficientemente dotati di urbanizzazione primaria, sono interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio o da interventi di nuova edificazione, da completamenti di interventi già realizzati anche con demolizione e ricostruzione e/o di assetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di riqualificazione sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE. Per ciascuna area di riqualificazione RQ è previsto un intervento unitario da attuarsi attraverso intervento diretto o subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima (PUM art. 96 comma 4 delle NTA del RU).

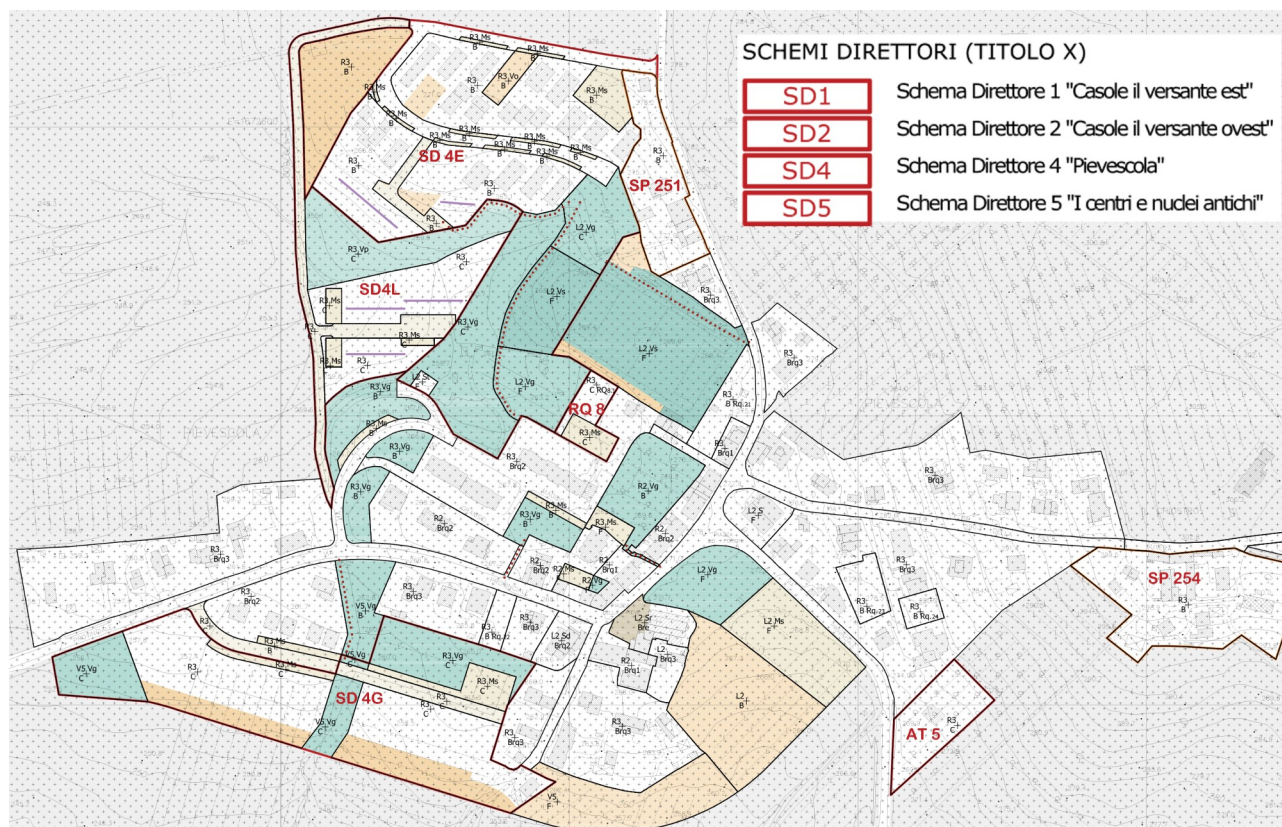
Gli interventi diffusi di riqualificazione RQ sono stati articolati in:

- Aree residenziali, turistico-ricettive e commerciali
- Area produttiva "Il Piano"



Estratto Tav. B "Uso del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

Infine gli interventi strategici compresi negli Schemi Direttori (SD) sono quegli interventi compresi negli Schemi Direttori del PS, all'interno dei quali sono previsti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, di riassetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.



Estratto Tav. B "Uso del suolo e modalità di intervento" del R.U. vigente

2.3.3 La Variante n.1 e n.2 al Regolamento Urbanistico

Le Variante n. 1 e n.2 al R.U. approvate rispettivamente con Del. C.C. n. 98 e 99 del 2021 hanno riguardato previsioni in località Il Piano. In particolare la Variante n.1 ha riguardato la modifica della previsioni SD2H finalizzata alla realizzazione di un palazzetto sportivo oltre altre opere di interesse pubblico; mentre la Variante n. 2 ha riguardato alcune previsioni di carattere produttivo poste nella loc. Il Piano.

In particolare, la Variante n.2 al Regolamento Urbanistico ha comportato la modifica sia dei parametri urbanistici di alcune schede che la diversa localizzazione delle aree per le opere di urbanizzazione, aree a verde e superficie fondiaria interne al perimetro della scheda. La seguente tabella ne riassume le modifiche:

Scheda	Modifiche
AT4.1	Riduzione della fascia perimetrale permeabile alberata da 26 ml a 11 ml Spostamento del parcheggio pubblico, posto ad est della scheda, in adiacenza alla viabilità di progetto prevista nella zona ovest della scheda Eliminazione della nuova viabilità di accesso posta a est della scheda
AT4.2	Ripristino della scheda come da RU vigente
AT4.3	Eliminazione della scheda e contestuale accorpamento alla scheda RQ 7.10 Attribuzione della capacità edificatoria alla scheda RQ 7.10 Eliminazione della viabilità di progetto posta a est della scheda
AT4.4	Fusione con la scheda AT 4.5

	Spostamento del parcheggio di progetto lungo la SP 27
AT4.5	Eliminazione della scheda e contestuale fusione con la scheda AT 4.2 e AT 4.4 Spostamento del parcheggio di progetto lungo la SP 27
RQ7.1	Eliminazione del parcheggio pubblico posto a ovest della scheda
RQ7.2	Riduzione della fascia perimetrale permeabile alberata da 26 ml a 17/11 ml
RQ7.3	Ampliamento del parcheggio pubblico di progetto lungo la SP 27
RQ7.10	Fusione con la scheda AT 4.3 e contestuale acquisizione della capacità edificatoria Eliminazione della viabilità pubblica, del verde pubblico di progetto e delle aree a parcheggio pubblico Spostamento dei parcheggi pubblici nell'area della ex-scheda AT 4.3 Inserimento di una fascia permeabile alberata lungo la SP 27 della profondità di 12/13 ml Prosecuzione della barriera vegetale posta a sud dell'intervento fino alla nuova rotatoria della SP 27
RQ7.12	Eliminazione del parcheggio pubblico di progetto lungo la SP 27 Realizzazione di parte del parcheggio pubblico di progetto della scheda RQ 7.3
RQ7.17	Eliminazione dell'area permeabile

La Variante n. 2 ha prodotto una *conversione* del dimensionamento per le previsioni oggetto della stessa, da Superficie Netta (SN) a **Superficie Edificabile (SE)** secondo quanto riportato nella Relazione generale:

“Analizzando le pratiche edilizie rilasciate nell’area artigianale è stato possibile individuare la consistenza complessiva degli edifici che per alcune funzioni (uffici, spazi di servizio, depositi, ecc.) si dispongono su due piani pur rimanendo all’interno dell’altezza massima del fabbricato. È stata individuata una percentuale media delle superfici che si sviluppano su due piani in rapporto alla superficie coperta complessiva. Tale percentuale è pari a circa il 10% della superficie coperta complessiva.

Pertanto la Superficie Edificabile (SE) viene calcolata applicando un coefficiente di incremento alla Superficie Coperta (SC) pari a 1,10.”

2.3.4 Il dimensionamento del Regolamento Urbanistico di Casole d'Elsa

Residenziale

Le tabelle di seguito riportate (estratte dall'Allegato 2 alle NTA) evidenziano, per ogni UTOE, il dimensionamento, espresso in Sn (Superficie netta), e l'articolazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico confrontate con le aree del Piano Strutturale e con il relativo dimensionamento e l'eventuale residuo.

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.
II - CASOLE CAPOLUOGO	CAVALLANO				
	A.P.1.4 Cavallano	569	SD1F	119	0
			SD1G	450	
	tr/rq	1.835	Rq.1	765	0
			Rq.2	764	
			Rq.3	306	
		199	Rq.4	199	
		/	RQ1.1	150	- 150
	IL MERLO				
	A.P.1.3 Gesseria	500	SD1I	0	+ 500
		300	AT6	300	0
		4.000	SD1E	4.000	0
		500	SD1E	500	/
	A.P.1.2 Cava di Liggiano	4.000	SD1B	4.000	0
		200	SD1C	240	- 40
	tr/rq	958	AT6	558	0
			RQ2.1	400	
		70	AT6	70	0
	LA CORSINA				
	A.P.1.1 La Corsina	1.200	SD1H	1.200	0
	tr/rq	992	Rq.6	190	0
			Rq.7	402	
			RQ6.1	400	
		4.607	Rq.5	130	+ 1.535
			RQ3.1	416	
			RQ3.2	414	
			RQ3.3	414	
			RQ3.4	415	
			RQ3.5	542	
			RQ3.6	501	
			SP075	240	
	CASOLE - ORLI				
	A.P.2.1 Poggio ai Bimbi	450	SD2A	450	0
A.P.2.3 La Concia	675	SD2F	675	0	
tr/rq	1.126	AT1	1.126	0	
	4.096	Rq.8	150	+ 123	
		Rq. 9	137		
		Rq.10	2.296		
		Rq.11	690		
		Rq.12	150		
		Rq.13	200		
		Rq.14	150		
		Rq.15	200		
LUCCIANA					
A.P.5.4 Lucciana	284	SD5B	284	0	
TOTALE NE/completamenti	15.597		14.089	+ 1.508	
TOTALE Interventi PEE		10.464 (+500)		10.004	+ 460

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE						
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO	
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.	
III - MONTEGUIDI	MONTEGUIDI					
	tr/rq	1.700	AT2	1.350	+ 350	
				Rq.16	350	- 350
				Rq.17	415	
				Rq.18	282	
TOTALE NE/completamenti		2.397		2.397	0	

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.
IV - MENSANO	MENSANO				
	tr/rq	491	AT3	491	0
		355	Rq.19	235	0
			Rq.20	120	
TOTALE NE/completamenti		846		846	0

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.
VI – LA VALLE DELL’ELSA	MOLINO D'ELSA				
	tr/rq	1.000	SD3A	1.000	0
TOTALE Interventi PEE		1.000		1.000	0

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.
VII – LA MONTAGNOLA	PIEVESCOLA				
	A.P.4.2 Pievescola nord	4.700	SD4E	1.700	0
			SD4L	3.000	
	A.P.4.3 Pievescola sud	2.400	SD4G	2.400	0
	A.P.4.4 Podere Belvedere	400	SD4I	400	0
	tr/rq	510	AT5	150	0
			RQ8.1	360	
		1.684	Rq.21	584	0
			Rq.22	306	
			Rq.23	530	
			Rq.24	264	
TOTALE NE/completamenti	9.294		9.294	0	
TOTALE Interventi PEE		400		400	0

Turistico-Ricettivo

Le tabelle di seguito riportate (estratte dall'Allegato 2 alle NTA) evidenziano, per ogni UTOE, i dati relativi al dimensionamento, espresso in n. di posti letto, delle attrezzature turistico-ricettive e l'articolazione

degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico confrontate con i posti letto previsti nel dimensionamento del Piano Strutturale e il relativo residuo.

I dati relativi alle attrezzature turistico-ricettive esistenti sono riferite all'aggiornamento dei dati SUAP del 26.10.2012.

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
I – BERIGNONE	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	+ 60
	100	SP 004	40	0	
	TOTALE		40	0	
	TOTALE RESIDUO				+ 60

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
II – CASOLE CAPOLUOGO	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	452	RQ5	84		+ 47
		L3 tr rq2	100		
		SP 058	65		
		SP 058bis	56		
		SP 076	24		
		SP 030 SP 032 SP 033	76		
	TOTALE		405		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	- 6
	90	SP 058bis	/	16	
		SP 058	9	/	
		SP 076	40	/	
		RQ5	/	16	
		SD2H	15	/	
	TOTALE		64	32	
	TOTALE RESIDUO				+ 41

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
III - MONTEGUIDI	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	17	/	0		+ 17
	TOTALE		0		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	+ 33
	33	/	/	/	
	TOTALE		0	0	
	TOTALE RESIDUO				+ 50
	In conformità con l'art. 95, c.8 delle NTA del P.S. il 10% (= 5 p.l.) viene trasferito nell'UTOE IV				+45

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
IV – MENSANO	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	51	SD 3C /Sch. 9 All. B PRP ³	8		- 6
		SD 3C /Sch. 10 All. B PRP	8		
		SP 147bis/Sch. 13 All. B PRP	8		
		SP 147/Sch. 12 All. A PRP	9		
		V2 / art. 41 PII	6		
		SP 155	18		
	TOTALE		57		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	
	69	SD 3C /Sch. 11 All. B PRP	9	/	+ 3
		SD 3C /Sch. 15 All. B PRP	9	/	
		SD 3C /Sch. 16 All. B PRP	10	/	
		SD 3C /Sch. 17 All. B PRP	10	/	
		SD 3C /Sch. 19 All. B PRP	9	/	
		SD 3C /Sch. 20 All. B PRP	9	/	
		SD 3C /Sch. 21 All. B PRP	10	/	
	TOTALE		66	0	
TOTALE RESIDUO				- 3	
In conformità con l'art. 95, c.8 delle NTA del P.S. il 10% (= 5 p.l.) viene trasferito dall'UTOE III				+2	

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
V – LA SELVA	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	130	SP 189	43		- 14
		SP 185	60		
		SP 180	41		
	TOTALE		144		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	+59
	130	SP 189	20	/	
		SP 185	/	20	
		SP 185	/	16 ⁴	
		SP 180	15	/	
	TOTALE		35	36	
	TOTALE RESIDUO				+ 45

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
VI – LA VALLE DELL'ELSA	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	0	SP 194 /Sch. 1.1 All. C PRP ⁵	80		- 120
		SP 194 /Sch. 1.5 All. C PRP	12		
		SP 193/Sch. 3 All. A PRP	8		
		SP 196/Sch. 4 All. A PRP	8		
		SP 199/Sch. 8 All. A PRP	12		
	TOTALE		120		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	+ 125
	270	SD 3C /Sch. 5 All. B PRP	9	/	
		SD 3C /Sch. 6 All. B PRP	10	/	
		SD 3C /Sch. 7 All. B PRP	10	/	
		SP 195 /Sch. 2 All. C PRP	/	46	
		SP 194 /Sch. 1.9 All. C PRP	/	20	
		SP 208	/	50	
	TOTALE		29	116	
	TOTALE RESIDUO				+ 5

DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO					
UTOE	PS	RU			RESIDUO
VII – LA MONTAGNOLA	ESISTENTI p.letto n.	AREA	ESISTENTI p.letto n.		p.letto n.
	194	SP 255	75		+ 22
		SP 223	26		
		SP 261	24		
		SP 264	47		
	TOTALE		172		
	PROGETTO p.letto n.	AREA	SOSTITUZIONE EDILIZIA / N.E. p.letto n.	Interventi recupero P.E.E. p.letto n.	+ 70
	90	SP 228	/	20	
	TOTALE		0	20	
	TOTALE RESIDUO				+ 92

Industriale/artigianale, commerciale di media distribuzione e direzionale

Le tabelle di seguito riportate (estratte dall'Allegato 2 alle NTA) evidenziano, per le aree del Piano e di Ponti di Pievescola, i dati relativi al dimensionamento, espresso in Sc (superficie coperta), delle aree industriali/artigianali e l'articolazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico confrontati con il dimensionamento del Piano Strutturale e il relativo residuo.

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE						
UTOE	PS	Sc mq.	RU	Sc mq.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale Slp mq.	RESIDUO
						Sn mq.
II Area II Piano	II Piano		AT4.1	9.035	20% Sc massima ammessa (art.93.2 NTA)	
			AT4.2	1.696		
			AT4.3	2.180		
			AT4.4	1.588		
			AT4.5	4.242		
			AT4.6	/		
			AT4.7	11.000		
TOTALE Interventi nuova edificazione		70.237		29.741		+ 40.496
II Area II Piano	II Piano		RQ7.1	4.444	20% Sc massima ammessa (art.94.2 NTA)	
			RQ7.2	4.230		
			RQ7.3	1.500		
			RQ7.4	1.170		
			RQ7.5	2.950		
			RQ7.6	26.200		
			RQ7.7	645		
			RQ7.8	100		
			RQ7.9	2.500		
			RQ7.10	3.010		
			RQ7.11	100		
			RQ7.12	1.570		
			RQ7.13	952		
			RQ7.14	15.600 ⁸		
TOTALE Interventi completamento		53.020		64.971		- 11.951
TOTALE COMPLESSIVO NE/completamento		123.257		94.712		+ 28.545
II Area II Piano	A. P. 2.4		RQ7.15	886		
			RQ7.16	3.576		
			RQ7.17	1.110		
TOTALE		5.572		5.572		0

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE						
UTOE	PS	Sc mq.	RU	Sc mq.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale Slp mq.	RESIDUO Sn mq.
VI Area Ponti di Pievescola	A. P. 4.2		SD 4D.1	320	Quantità massima all'interno del dimensionamento complessivo	
			SD 4D.2	0		
			SD 4D.3	1.500		
TOTALE Interventi nuova edificazione		1.820		1.820	1.500	0
VI Area Ponti di Pievescola	A. P. 4.2		SD 4A		Quantità massima all'interno del dimensionamento complessivo	
			Rq.3	318		
			Rq.4	1.389		
			Rq.5	474		
			Intervento realizzato tra PS e RU ⁷	2.310		
TOTALE Interventi completamento		4.695		4.491	1.000	+ 204

La tabella di seguito riportata evidenzia, per le aree del Consorzio agrario di Casole (intervento RQ4 - art. 94.1 NTA) e per l'intervento SD2E (art. 89.5 NTA) a Casole, i dati relativi al dimensionamento commerciale di media distribuzione espressi in Slp (Superficie lorda di pavimento). Nelle due aree viene prevista dal Regolamento Urbanistico la collocazione di limitate aree commerciali di media distribuzione, i dati sono confrontati con il relativo dimensionamento del Piano Strutturale.

DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE						
UTOE		PS	Slp mq.	AREA RU	Slp mq.	RESIDUO Sn mq.
II – Casole capoluogo	Interventi nuova edificazione	A. P. 2.2	400	SD 2E	400	0
	Interventi patrimonio edilizio esistente	Area consorzio agrario	600	RQ4	600	0

Verifica degli standard

All'interno delle grandi categorie del D.M. 1444/68 il Regolamento Urbanistico suddivide ogni categoria, a parte l'istruzione di base, in funzione delle specificità attribuite:

- i verdi attrezzati (Spazi scoperti di uso pubblico a verde art. 58.2 NTA) sono stati articolati in giardini (Vg) suddivisi al loro volta in: aree per manifestazioni all'aperto (Vg1) e aree costituite da un'alternanza di aree verdi, spazi di aggregazione con le caratteristiche della piazza (Vg2); parchi (Vp), orti urbani (Vo) e aree sportive scoperte (Vs);
- le aree per attrezzature di interesse collettivo (Servizi e attrezzature di uso pubblico art. 58.1 NTA) sono articolate in Servizi amministrativi (Sb), Servizi per l'istruzione di base (Sa), Servizi cimiteriali

- (Sc), Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd), Servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh), Servizi religiosi (Sr), Servizi sportivi coperti (Ss), Servizi tecnici (St) e Servizi per l'accoglienza turistica (Sta);
- i parcheggi (Infrastrutture di servizio alla mobilità art. 58.3 NTA) sono articolati in parcheggi coperti (Mp) e parcheggi scoperti (Ms).

Dimensionamento e verifica standard aree residenziali

				Istruzione di Base (mq)	Attrezzature di interesse collettivo (mq)	Verde attrezzato (mq)	Parcheggi (mq)					
Abitanti				Verifica standard minimi necessari D. M. 1444/68 + standard qualitativi PS (25 mq/ab.)								
Residenti al 31/08/2010	Equivalenti		Totale abitanti	individuati sulle tavv. b (mq)	4,5 mq/ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq/ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	9,5 mq/ab.	individuati sulle tavv. b (mq)	5,5 mq/ab.	
	insediamenti	territorio aperto										
UTOE I Berignone	39	-	108	147		662	-	735	-	1.397	-	809
UTOE II Casole Capoluogo	2.455	869 ¹	78	3.402	16.000	15.309	90.728	17.010	181.904	32.319	20.001	18.711
UTOE III Monteguidi	232	80	18	330		1.485	2.303	1.650	19.695	3.135	2.589	1.815
UTOE IV Mensano	235	28	12	275		1.238	1.135	1.375	45.466	2.613	1.628	1.513
UTOE V La Selva	49	-	10	59		266	-	295	-	561	-	325
UTOE VI La valle dell'Eisa	125	33 ²	25	183		824	302	915	23.394	1.739	-	1.007
UTOE VII La Montagnola	727	323 ³	59	1.109		4.991	12.913	5.545	60.904	10.536	9.109	6.100
TOTALE	3.862	1.333	310	5.505	16.000	24.773	107.381	27.525	331.363	52.298	33.327	30.278

Verifica opzione con destinazione d'uso esclusivamente industriale/artigianale

	aree industriali/artigianali	aree commerciali/direzionali	Attrezzature collettive, verde attrezzato e parcheggi (mq)					
			Attrezzature di interesse collettivo	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	Verifica standard minimi necessari	
			mq	mq	mq	mq		
	Sup. fondiaria mq	Slp max mq	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	ind./art. 10% Sf	comm./direz. 40% Slp
Il Piano	647.640 *	-	2.978	25.736	39.384	68.098	64.764	-
Ponti di Pievescola	104.554	-	875	3.429	8.419	12.723	10.455	-

Verifica opzione completa realizzazione aree commerciali media distribuzione e/o direzionali

	aree industriali/artigianali	aree commerciali/direzionali	Attrezzature collettive, verde attrezzato e parcheggi (mq)					
			Attrezzature di interesse collettivo	Verde attrezzato	Parcheggi	Totale	Verifica standard minimi necessari*	
			mq	mq	mq	mq		
	Sup. fondiaria mq	Slp max mq	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	individuati sulle tavv. b	ind./art. 10% Sf	comm./direz. 40% Slp
Il Piano	622.989	24.651	2.978	25.736	39.384	68.098	62.299	9.860
Ponti di Pievescola	102.054	2.500	875	3.429	8.419	12.723	10.205	1.000

2.3.5 Il monitoraggio e lo stato di attuazione del RU

Il Regolamento Urbanistico vigente distingue gli interventi in:

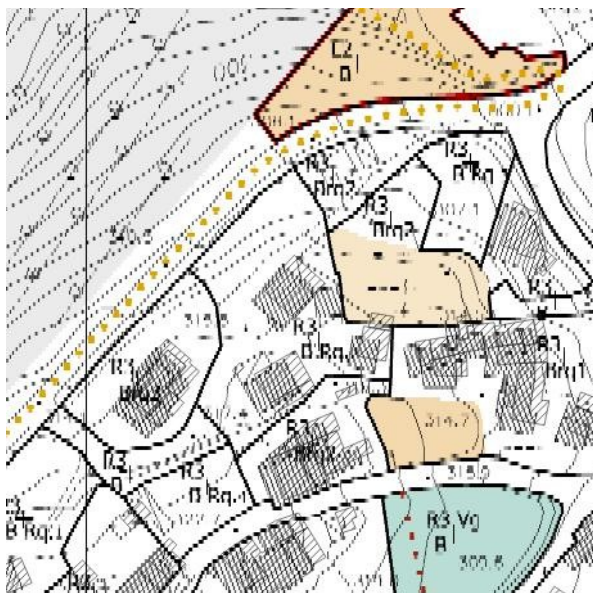
- interventi di completamento edilizio in aree di riqualificazione, ovvero interventi di nuova edificazione relativi ad aree di piccola estensione collocate all'interno dei tessuti già completamente urbanizzati, e identificati con la sigla **Rq.n**;
- interventi tramite Schemi Direttori, identificati con la sigla **SD n**
- interventi di trasformazione, identificati con la sigla **AT.n**
- interventi di riqualificazione, identificati con la sigla **RQ.n**



Rq.1

UTOE 2 Cavallano

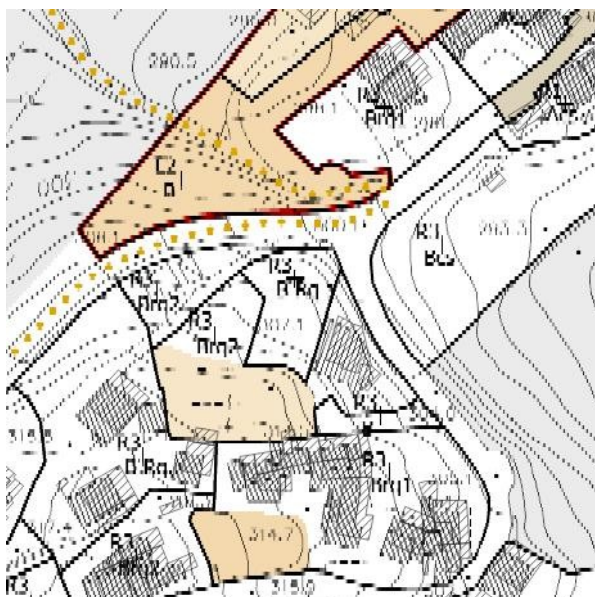
Stato: NON ATTUATO



Rq.2

UTOE 2 Cavallano

Stato: NON ATTUATO



Rq.3

UTOE 2 Cavallano

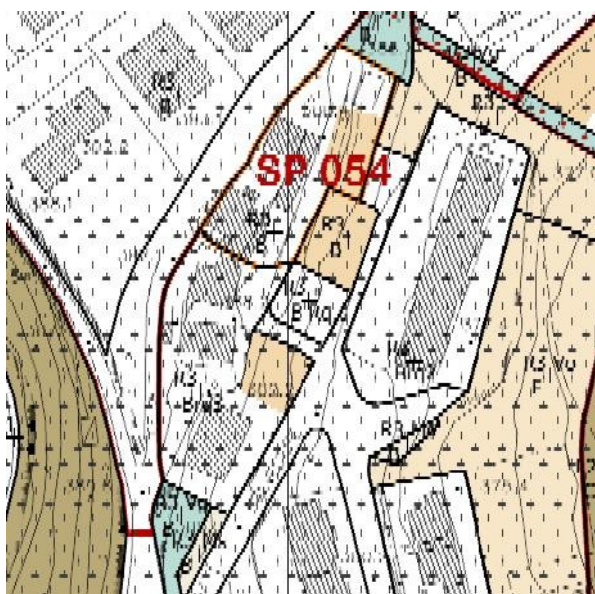
Stato: NON ATTUATO



Rq.4

UTOE 2 Cavallano

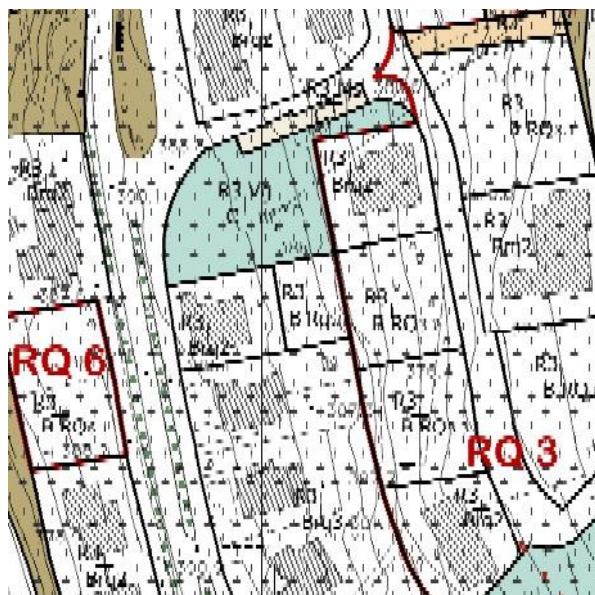
Stato: NON ATTUATO



Rq.5

UTOE 2 Corsina

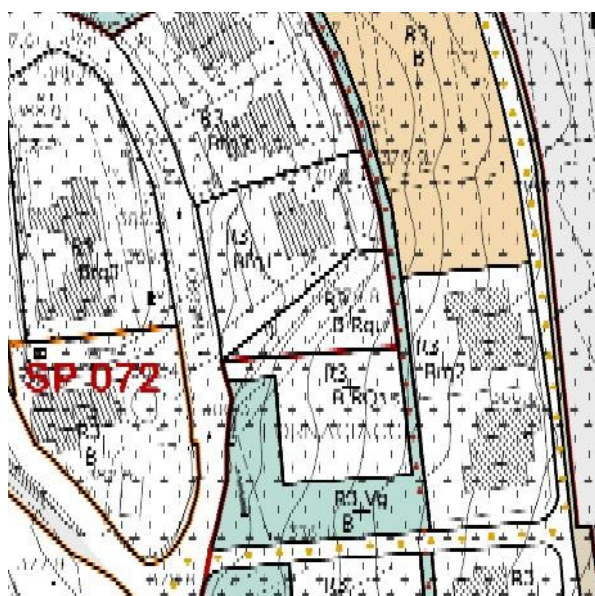
Stato: NON ATTUATO



Rq.6

UTOE 2 Corsina

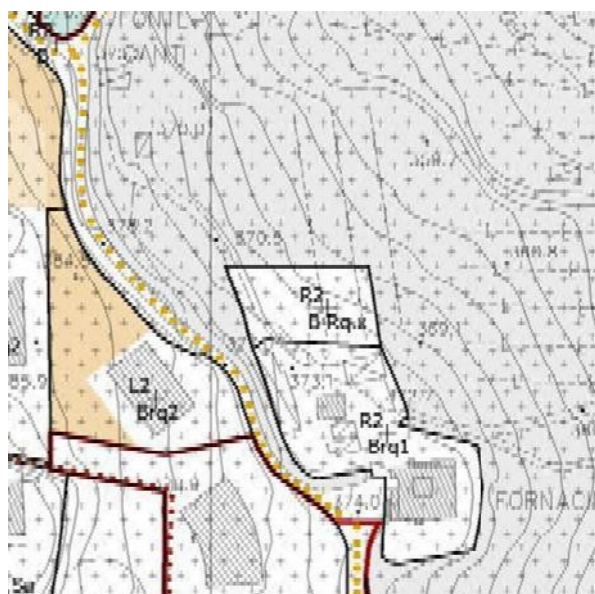
Stato: NON ATTUATO



Rq.7

UTOE 2 Corsina

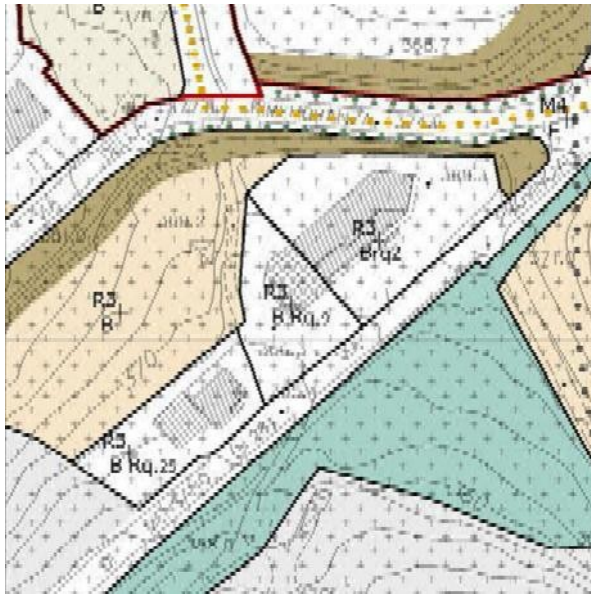
Stato: NON ATTUATO



Rq.8

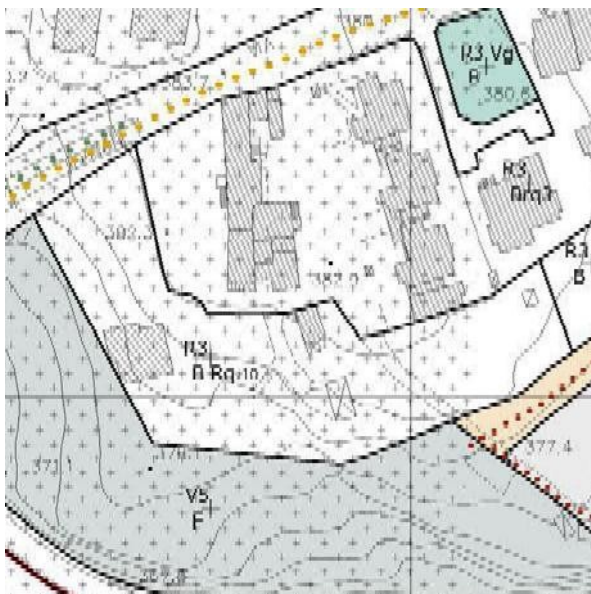
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: NON ATTUATO



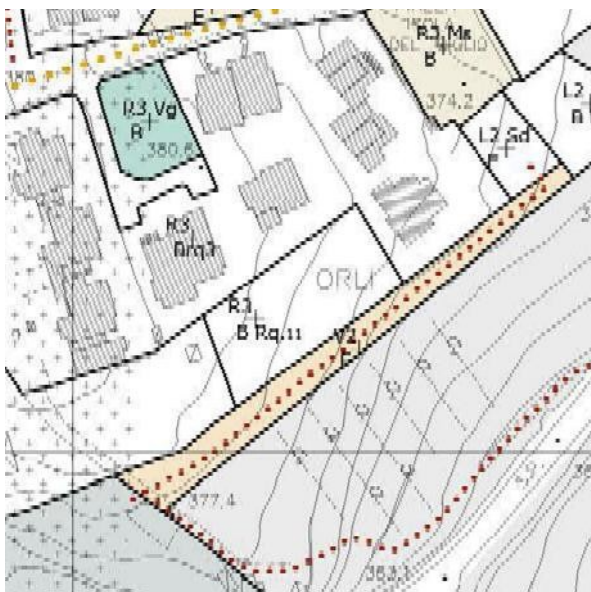
Rq.9
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: ATTUATO



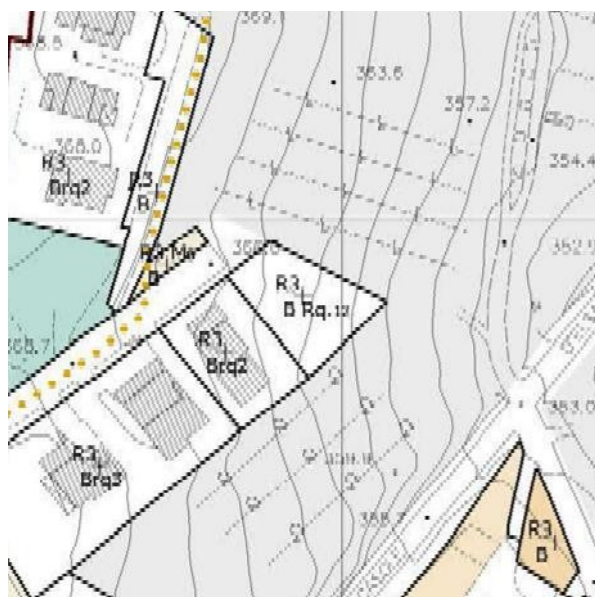
Rq.10
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: ATTUATO PARZIALMENTE



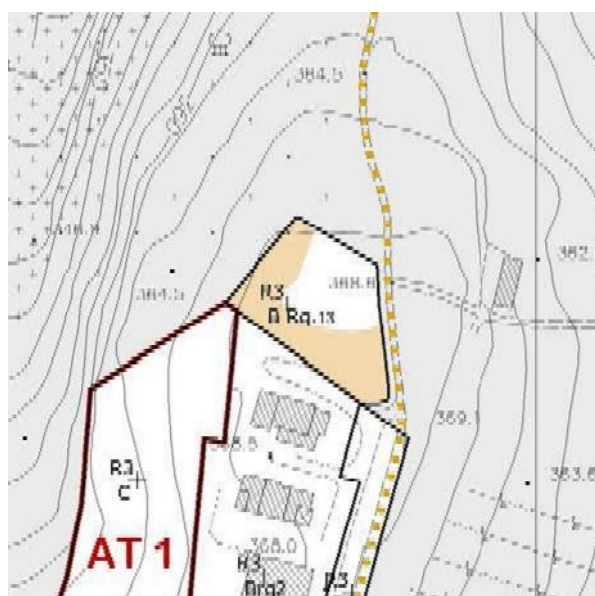
Rq.11
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: NON ATTUATO



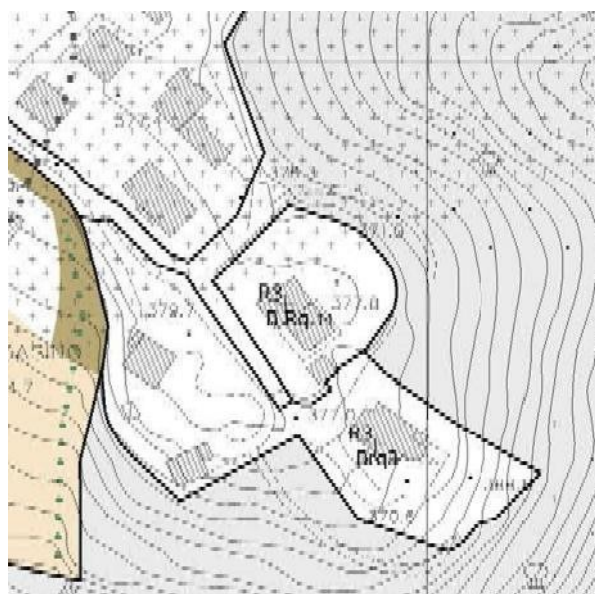
Rq.12
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: ATTUATO



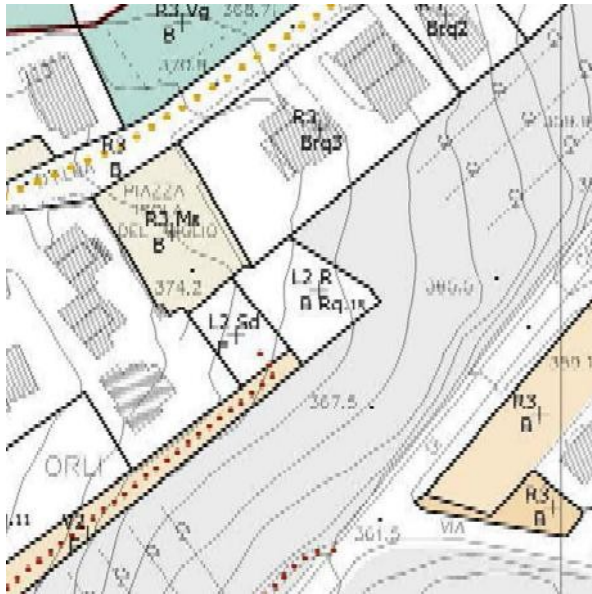
Rq.13
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: NON ATTUATO



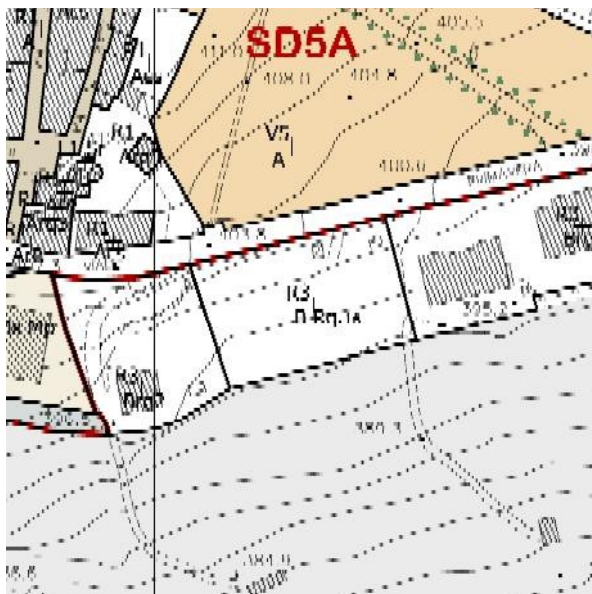
Rq.14
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: NON ATTUATO



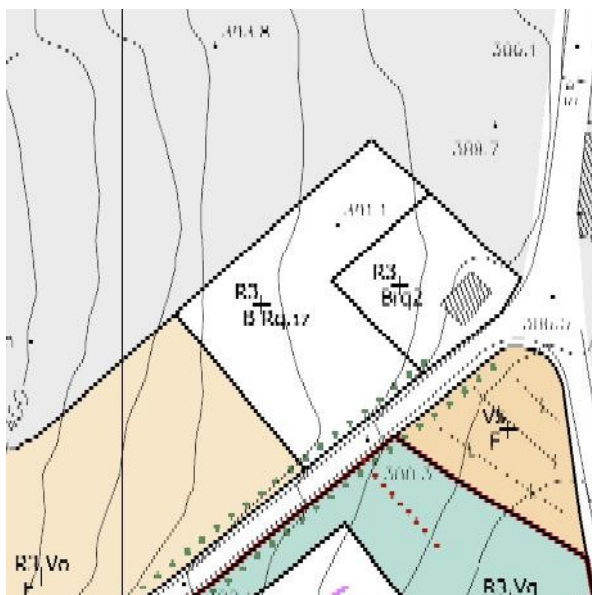
Rq.15
UTOE 2 Casole - Orli

Stato: ATTUATO



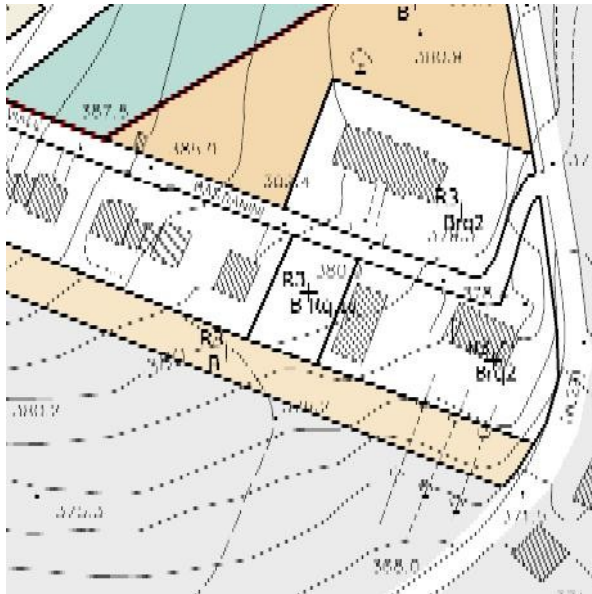
Rq.16
UTOE 3 Monteguidi

Stato: NON ATTUATO



Rq.17
UTOE 3 Monteguidi

Stato: NON ATTUATO



Rq.18
UTOE 3 Monteguidi

Stato: NON ATTUATO



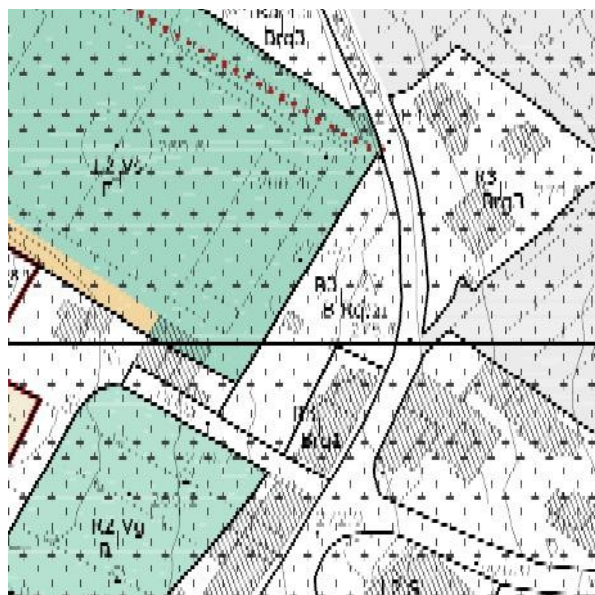
Rq.19
UTOE 4 Mensano

Stato: TRASFERITA LA POTENZIALITA'
EDIFICATORIA



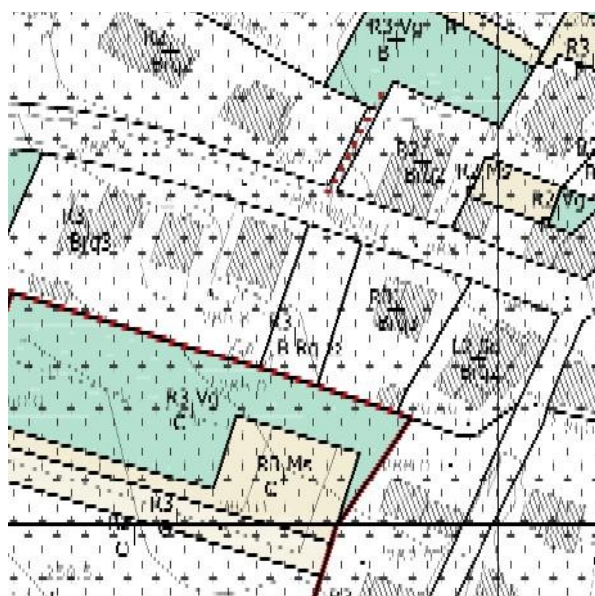
Rq.20
UTOE 4 Mensano

Stato: NON ATTUATO



Rq.21
UTOE 7 Pievescola

Stato: NON ATTUATO



Rq.22
UTOE 7 Pievescola

Stato: NON ATTUATO



Rq.23
UTOE 7 Pievescola

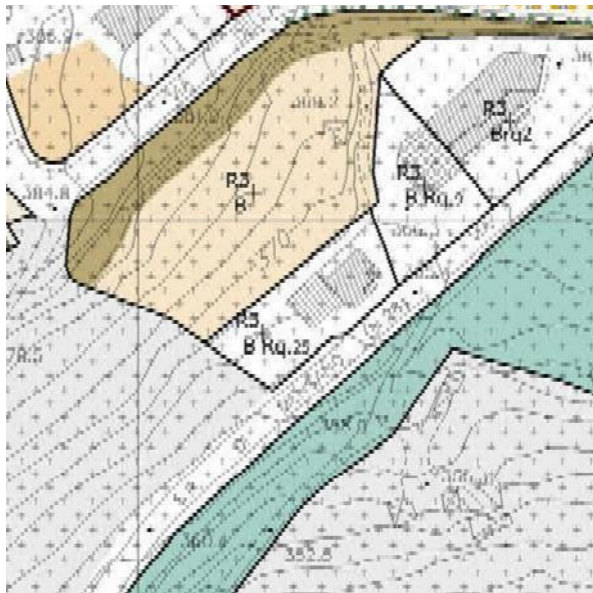
Stato: NON ATTUATO



Rq.24

UTOE 7 Pievescola

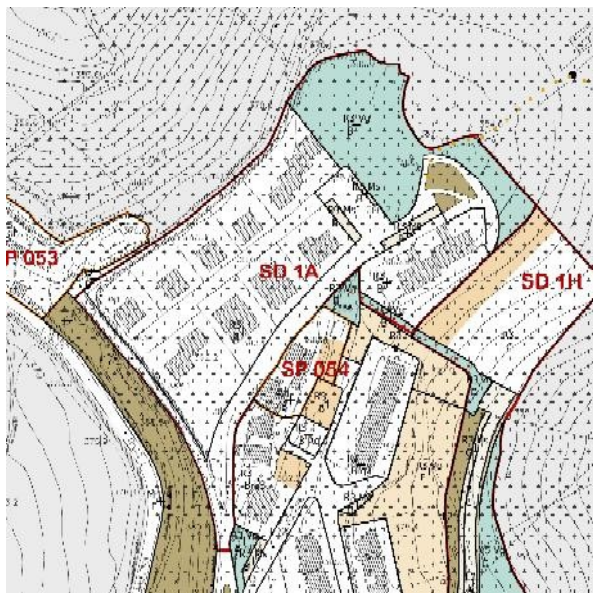
Stato: NON ATTUATO



Rq.25

UTOE 2 Casole - Orli

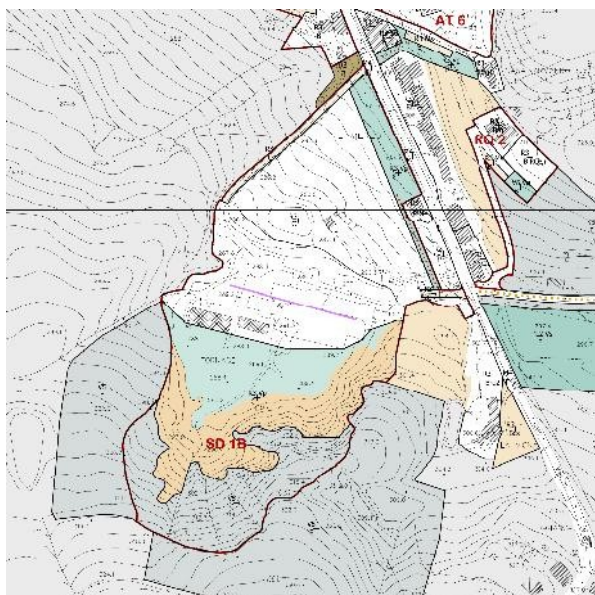
Stato: NON ATTUATO



SD1A

Casole il versante est

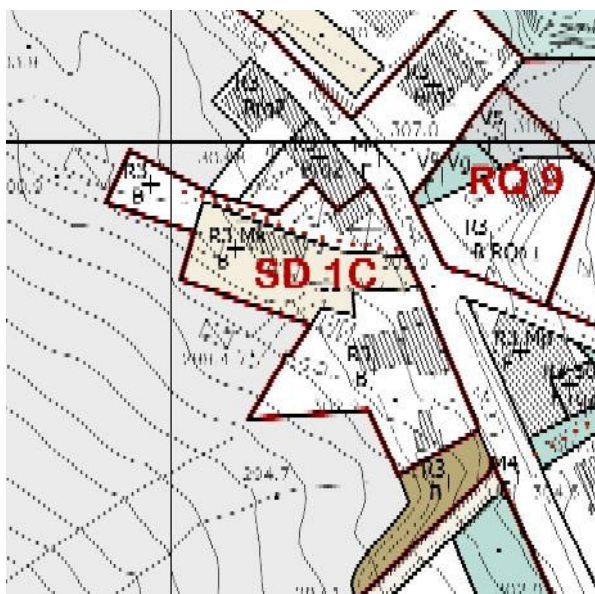
Stato: ATTUATO



SD1B

Casole il versante est

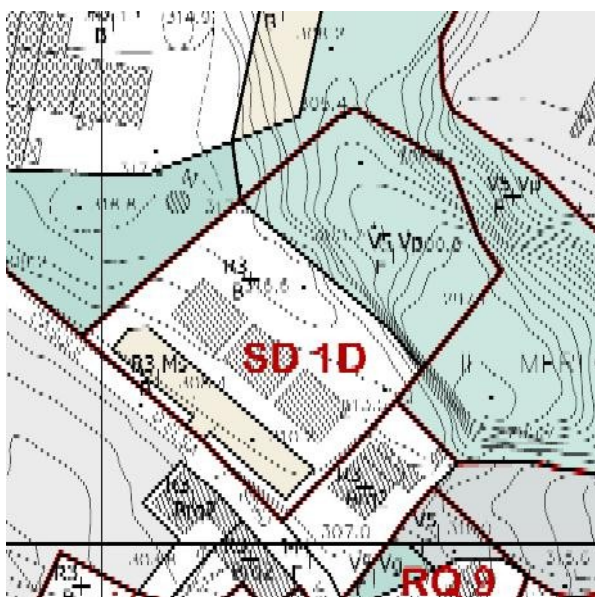
Stato: NON ATTUATO



SD1C

Casole il versante est

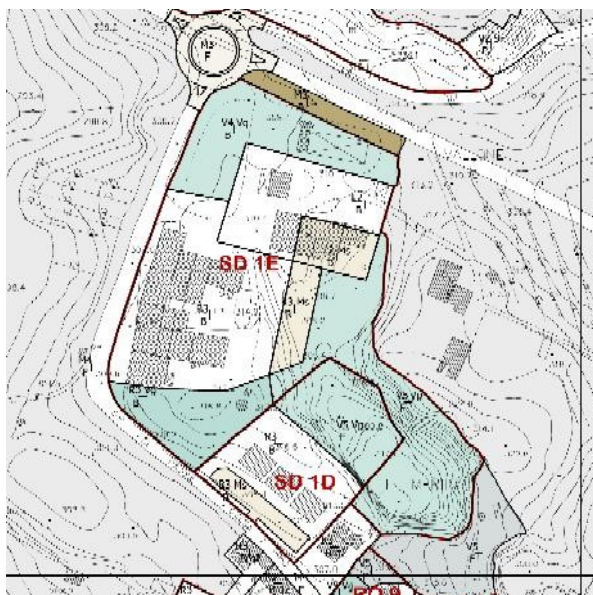
Stato: NON ATTUATO



SD1D

Casole il versante est

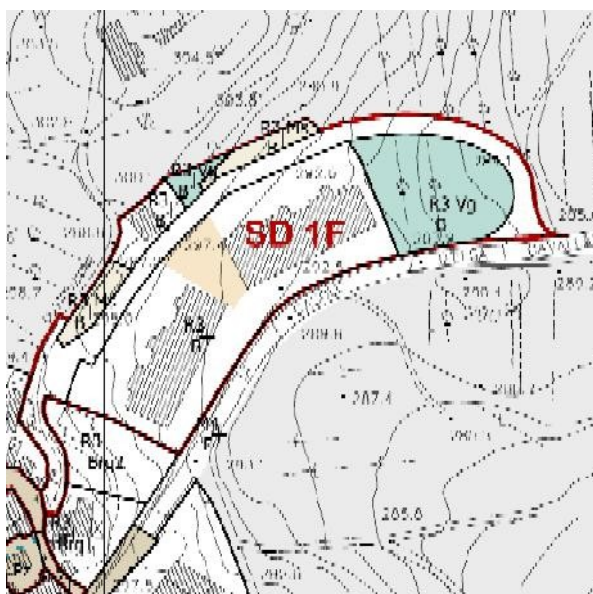
Stato: ATTUATO



SD1E

Casole il versante est

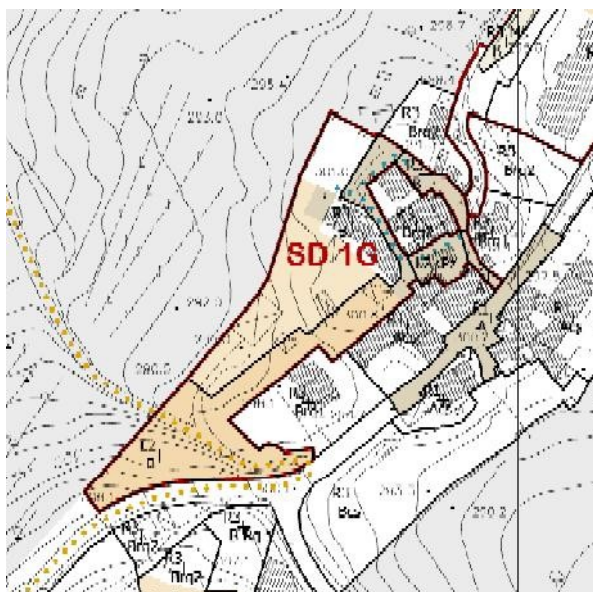
Stato: NON ATTUATO



SD1F

Casole il versante est

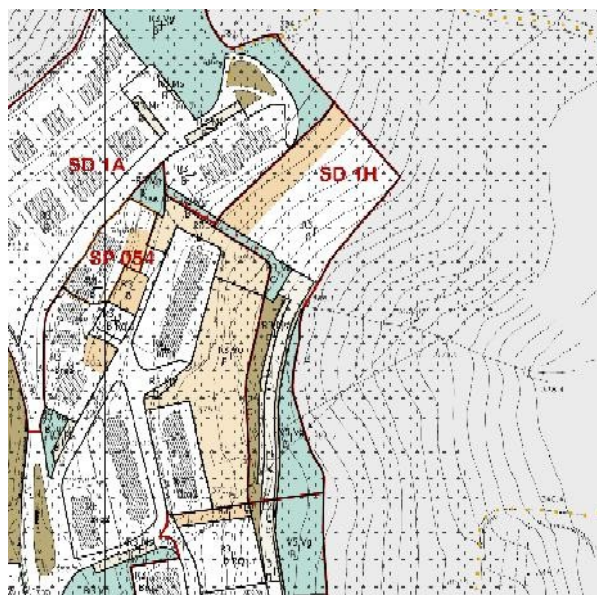
Stato: ATTUATO PARZIALMENTE
(n. 1 lotto residuo)



SD1G

Casole il versante est

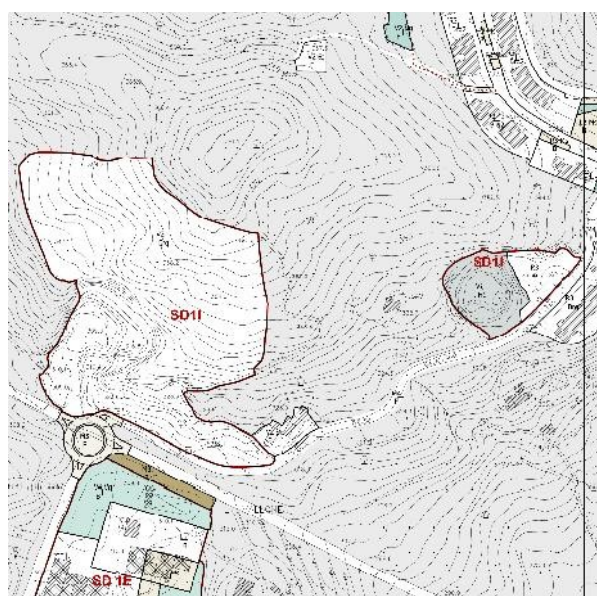
Stato: NON ATTUATO



SD1H

Casole il versante est

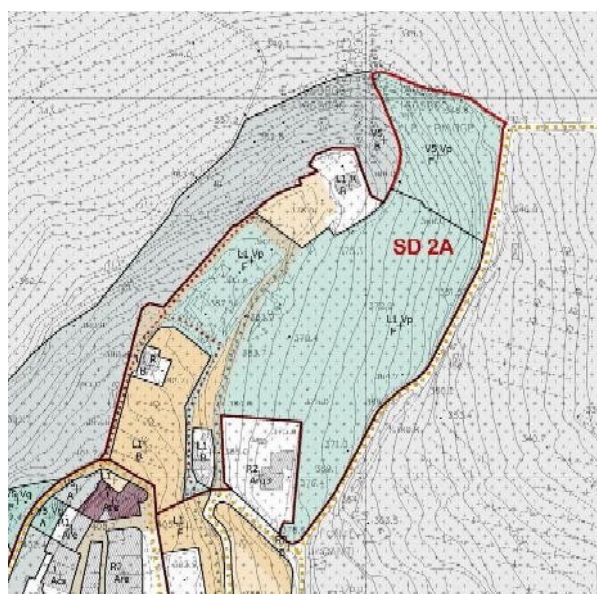
Stato: NON ATTUATO



SD1I

Casole il versante est

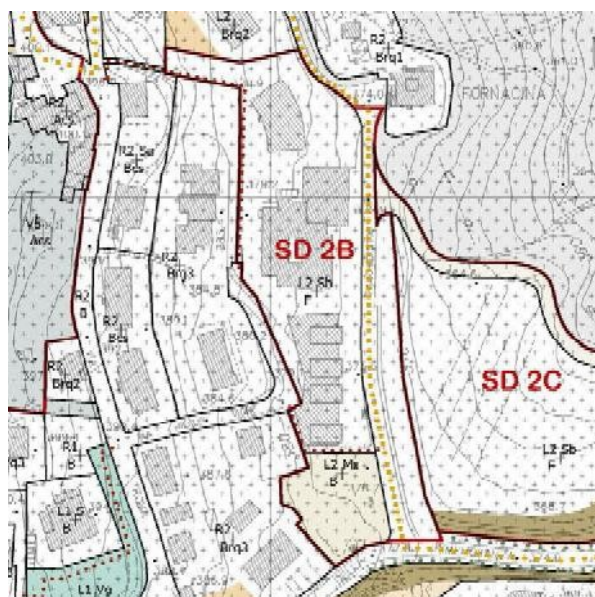
Stato: NON ATTUATO



SD2A

Casole il versante ovest

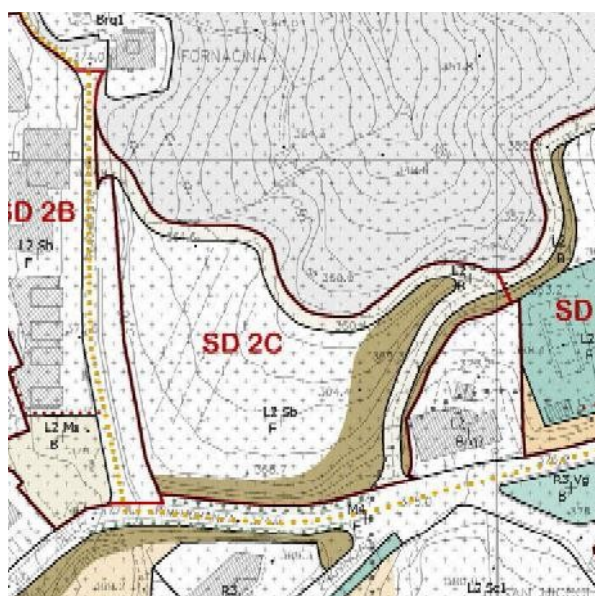
Stato: NON ATTUATO



SD2B

Casole il versante ovest

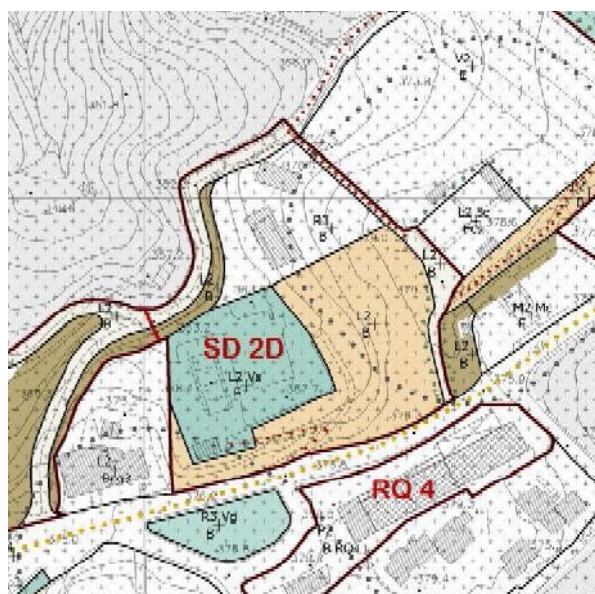
Stato: ATTUATO



SD2C

Casole il versante ovest

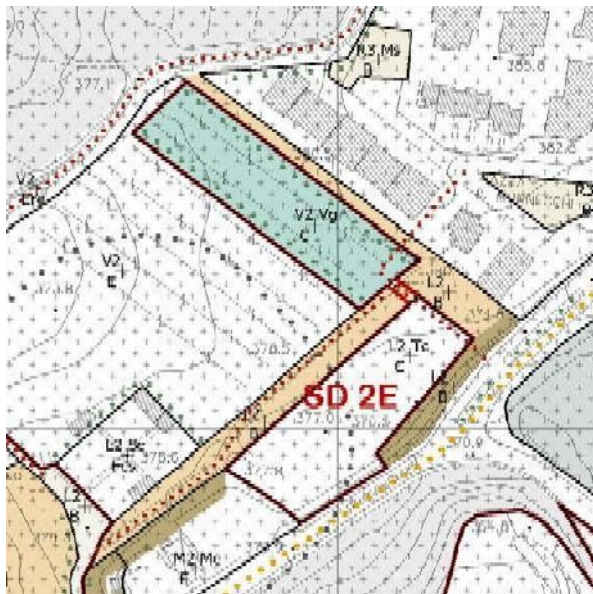
Stato: NON ATTUATO



SD2D

Casole il versante ovest

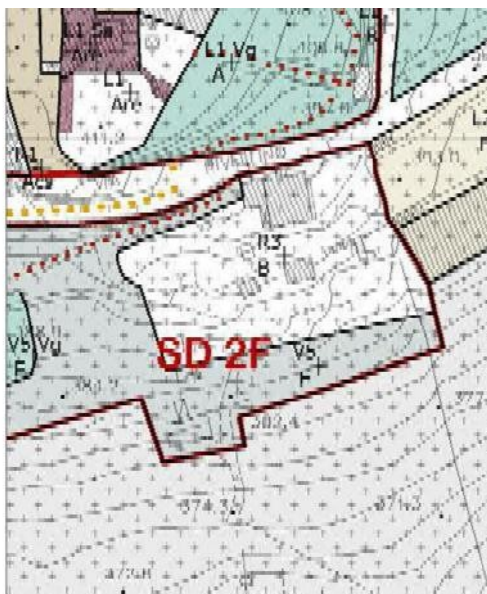
Stato: NON ATTUATO



SD2E

Casole il versante ovest

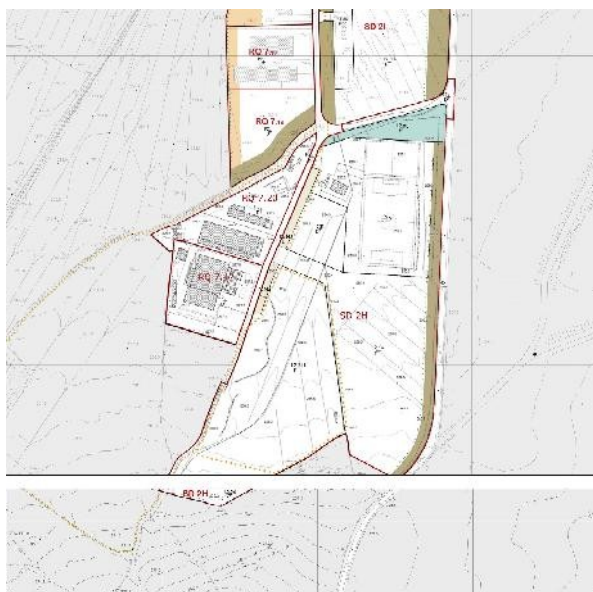
Stato: NON ATTUATO



SD2F

Casole il versante ovest

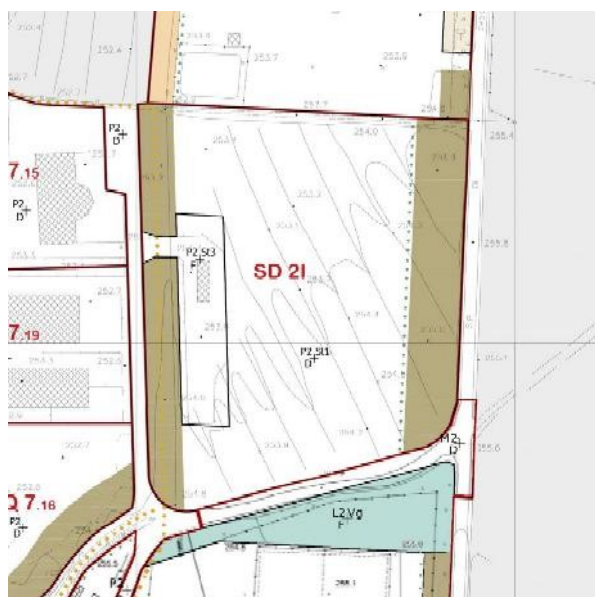
Stato: NON ATTUATO



SD2H

Casole il versante ovest

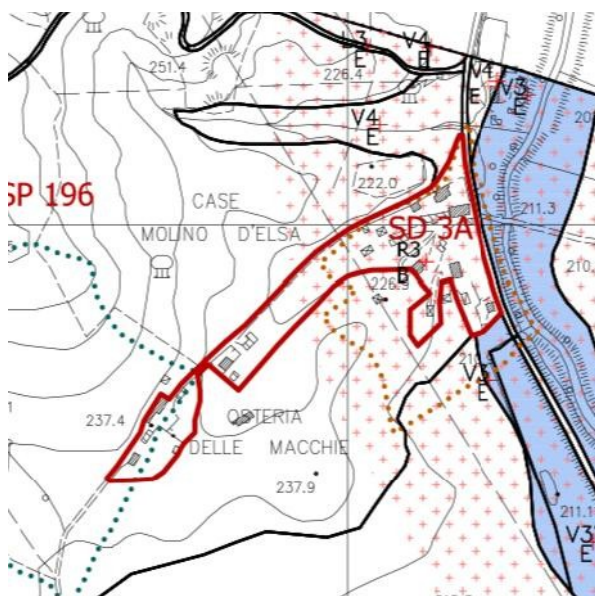
Stato: NON ATTUATO
(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
98/2021)



SD21

Casole il versante ovest

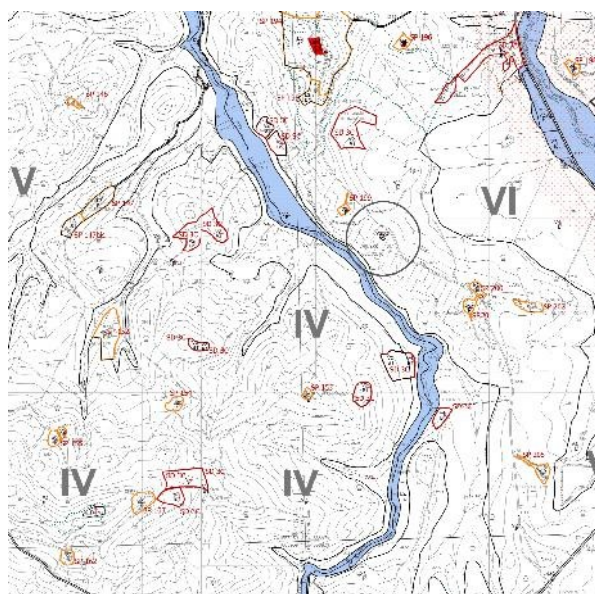
Stato: ATTUATO



SD3A

La Traversa Maremmana

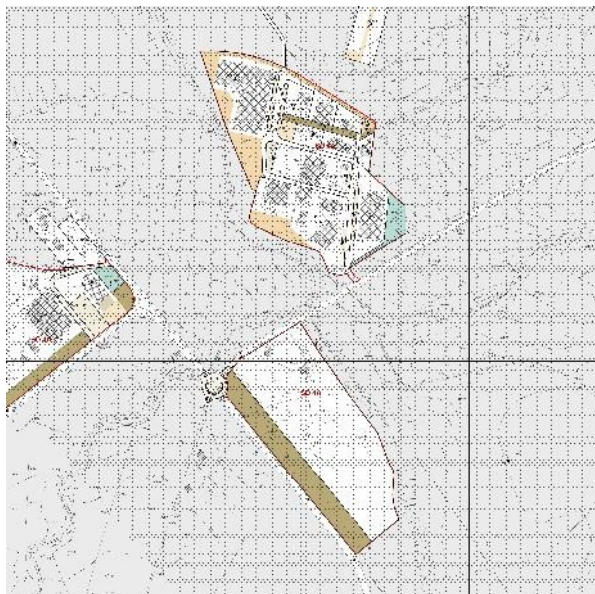
Stato: NON ATTUATO



SD3C

La Traversa Maremmana

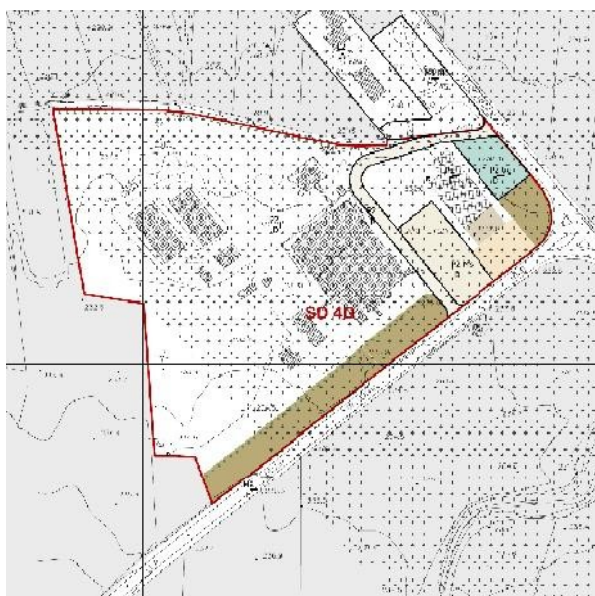
Stato: CONVENZIONATO
(PdR approvato con DCC 82 del 05.05.2009)



SD4A

La Traversa Maremmana

Stato: NON ATTUATO



SD4D

La Traversa Maremmana

Stato: NON ATTUATO



SD4E

La Traversa Maremmana

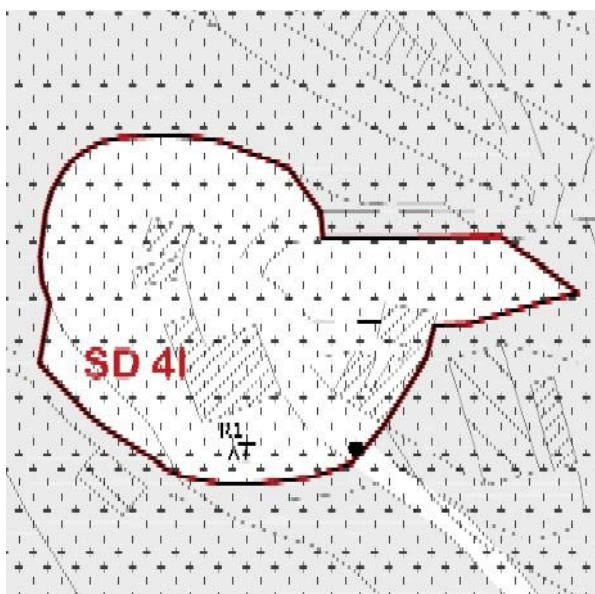
Stato: ATTUATO PARZIALMENTE



SD4G

La Traversa Maremmana

Stato: CONVENZIONATO
(REP. 52758/2018)



SD4I

La Traversa Maremmana

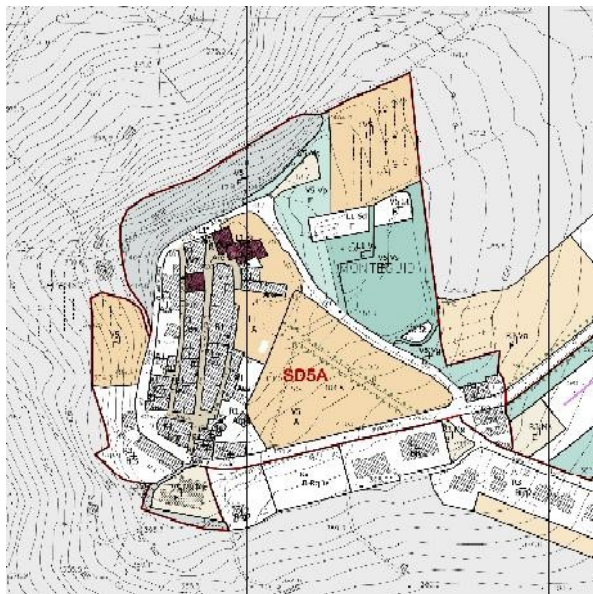
Stato: NON ATTUATO



SD4L

La Traversa Maremmana

Stato: NON ATTUATO



SD5A

I centri e nuclei antichi
MONTEGUIDI

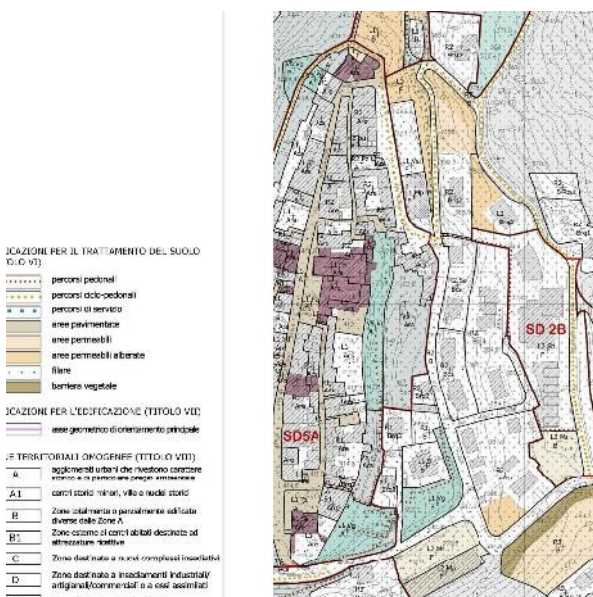
Stato: NON ATTUATO



SD5A

I centri e nuclei antichi
MENSANO

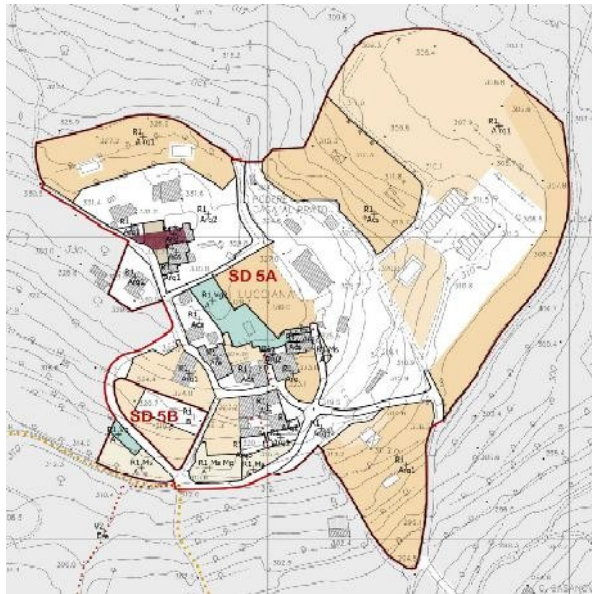
Stato: NON ATTUATO



SD5A

I centri e nuclei antichi
CASOLE

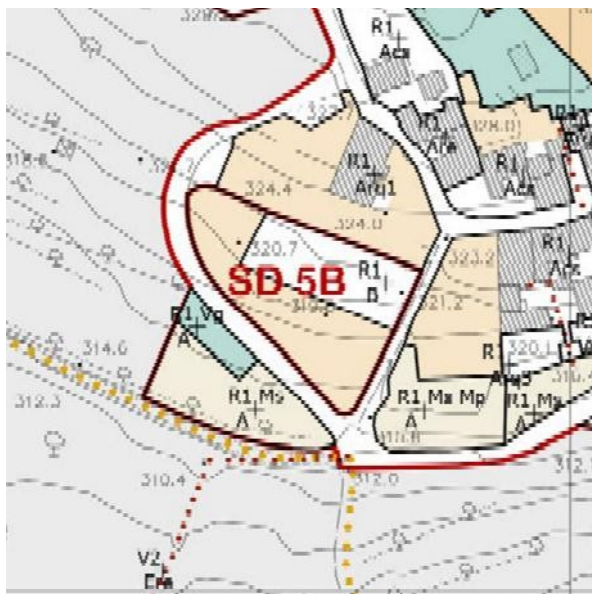
Stato: NON ATTUATO



SD5A

I centri e nuclei antichi
LUCCIANA

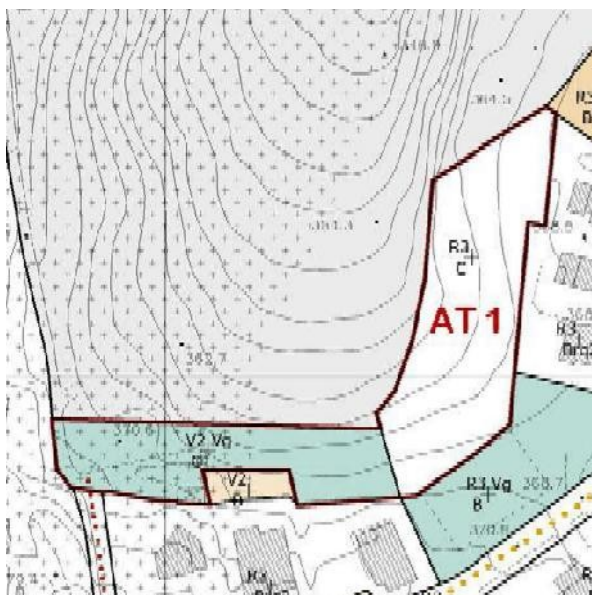
Stato: ATTUATO



SD5B

I centri e nuclei antichi
LUCCIANA

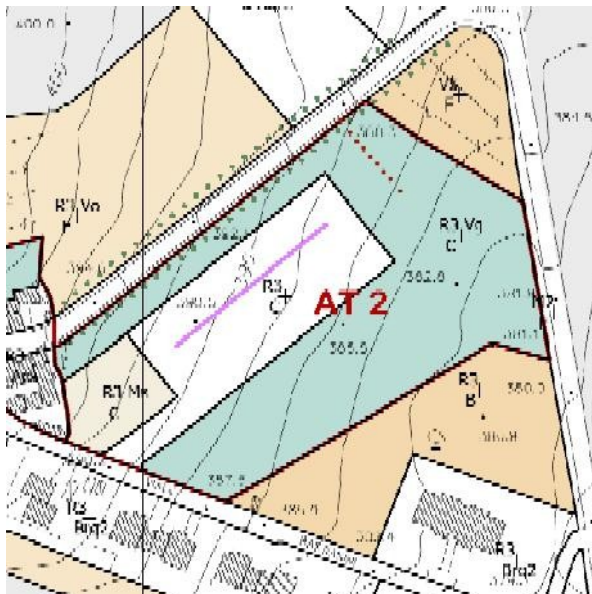
Stato: ATTUATO



AT1

Orli – Lottizzazione Via Isola d'Elba
UTOE 2

Stato: NON ATTUATO

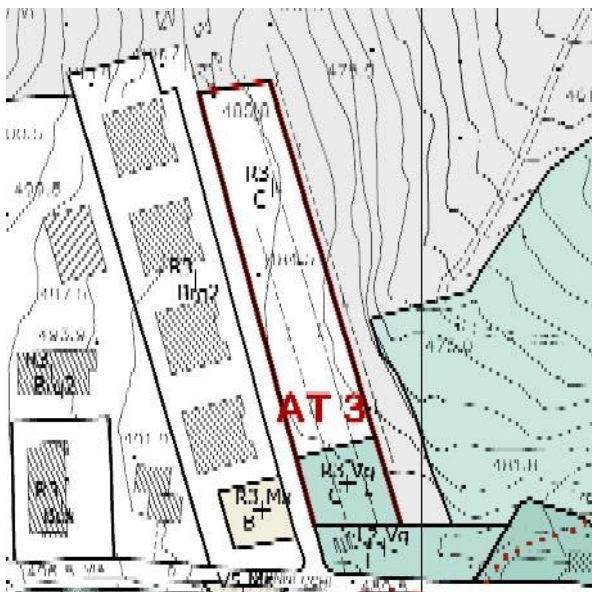


AT2

Monteguidi – Lottizzazione Viale Primavera

UTOE 3

Stato: NON ATTUATO

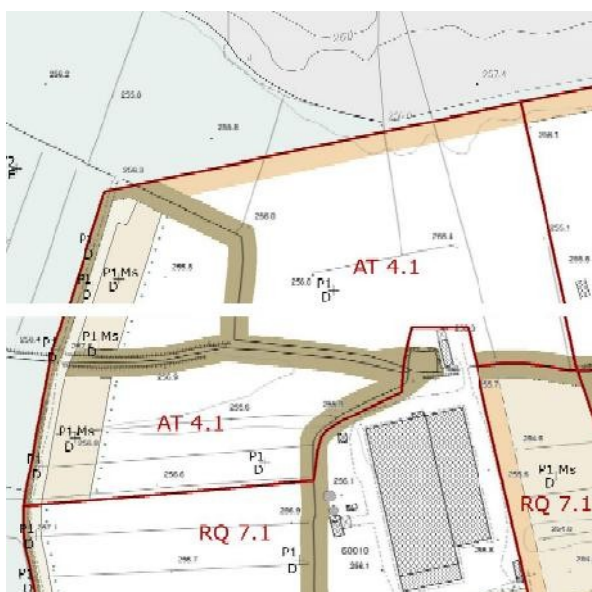


AT3

Mensano – Lottizzazione Via delle Fonti

UTOE 4

Stato: NON ATTUATO

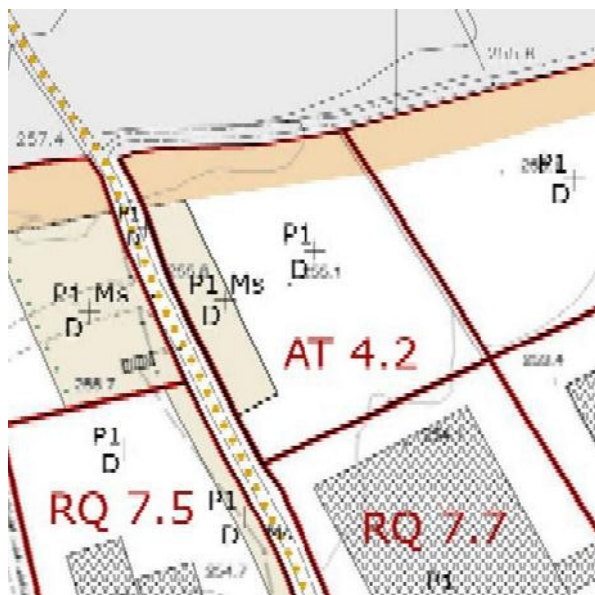


AT4.1

Il Piano

Stato: NON ATTUATO

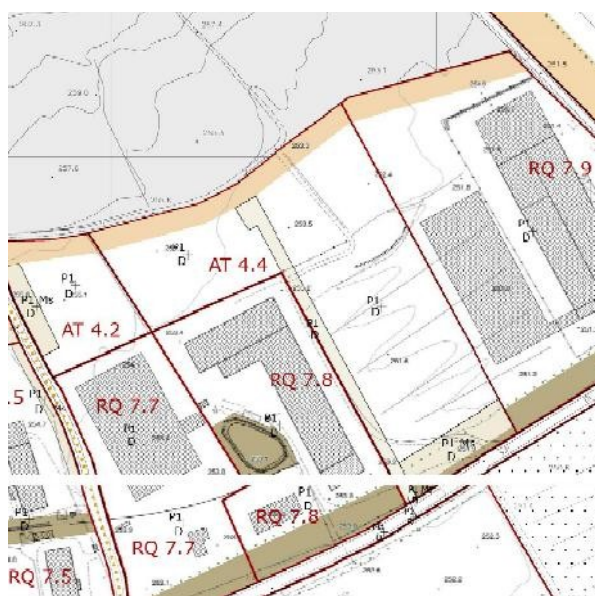
(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)



AT4.2

Il Piano

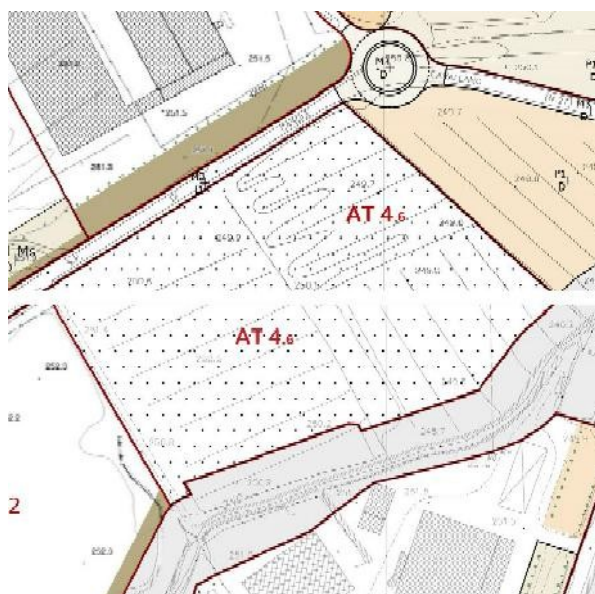
Stato: ATTUATO
(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)



AT4.4

Il Piano

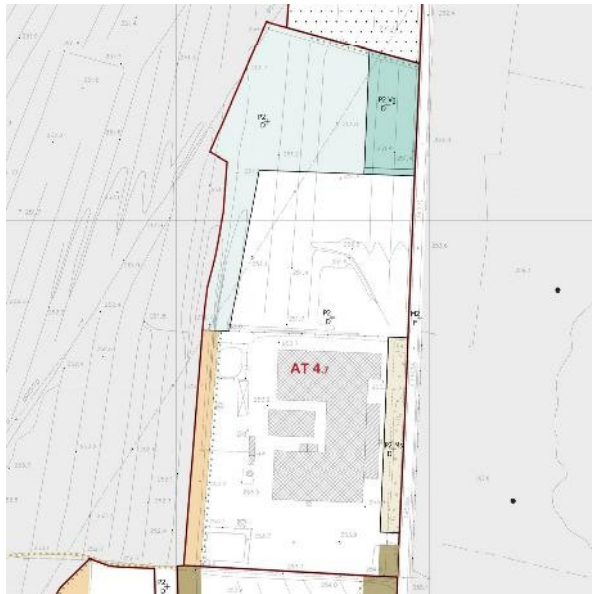
Stato: NON ATTUATO
(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)



AT4.6

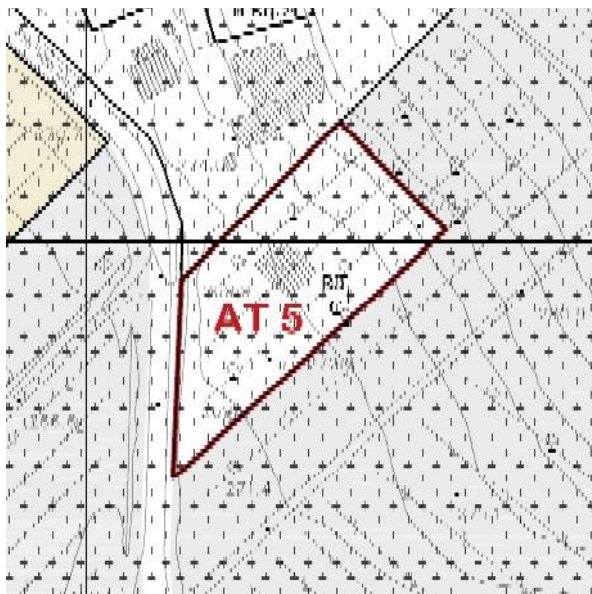
Il Piano

Stato: NON ATTUATO



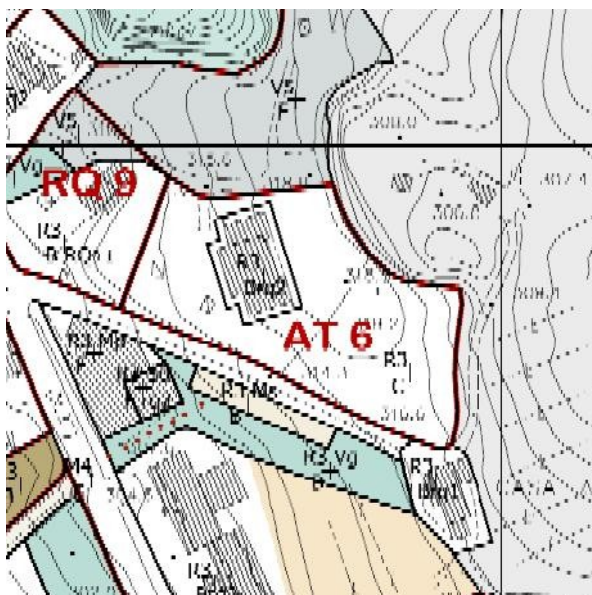
AT4.7
Il Piano

Stato: NON ATTUATO



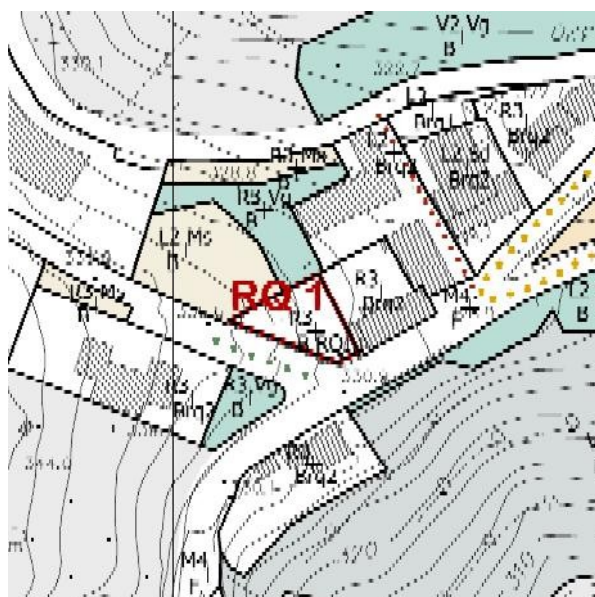
AT5
Pievescola – Via Provinciale della Montagnola
Senese
UTOE 7

Stato: NON ATTUATO



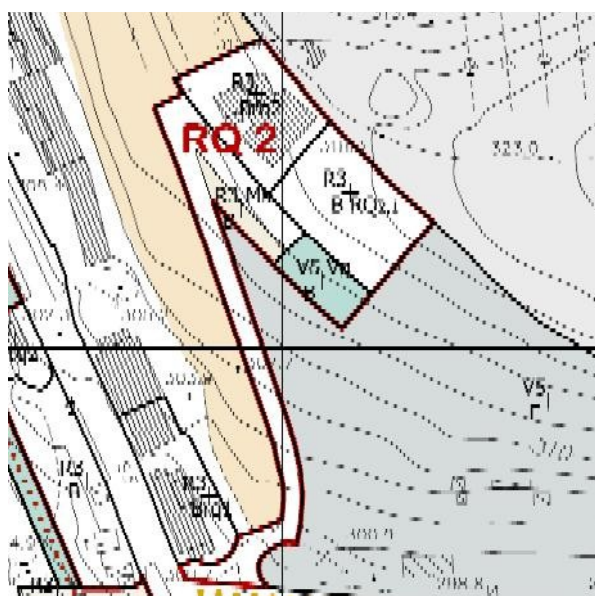
AT6
Il Merlo
UTOE 2

Stato: CEDUTO IL DIRITTO EDIFICATORIO



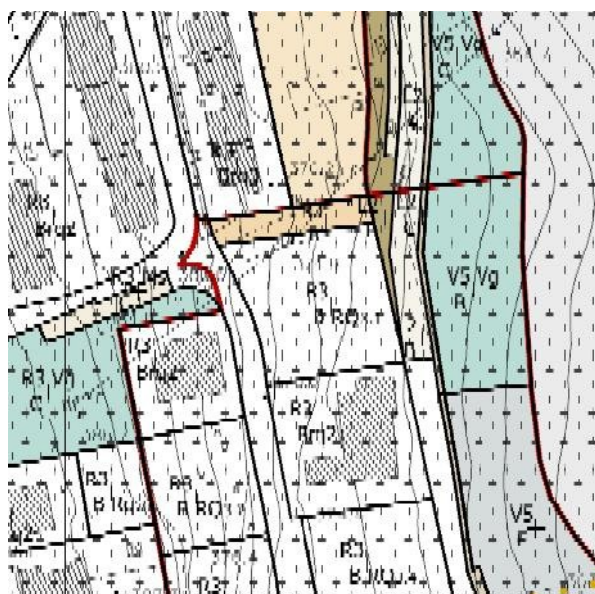
RQ1
Cavallano

Stato: NON ATTUATO



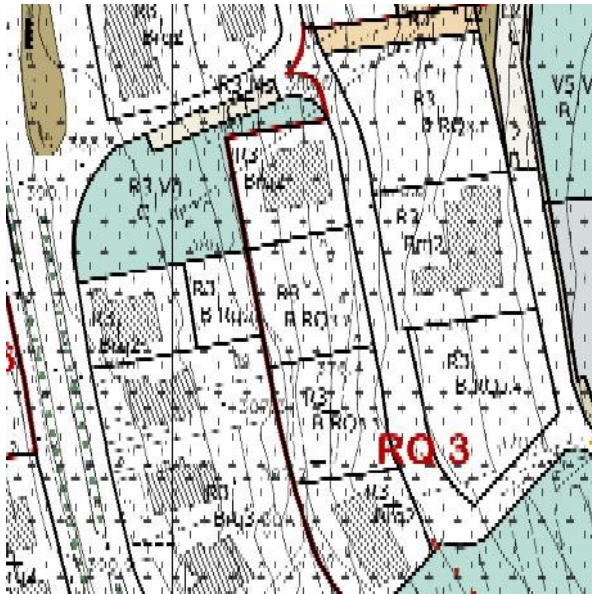
RQ2
Il Merlo

Stato: NON ATTUATO



RQ3.1
La corsina

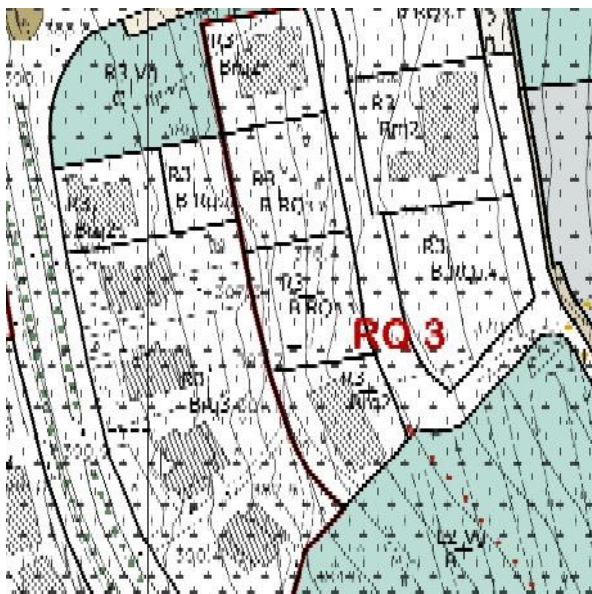
Stato: NON ATTUATO



RQ3.2

La corsina

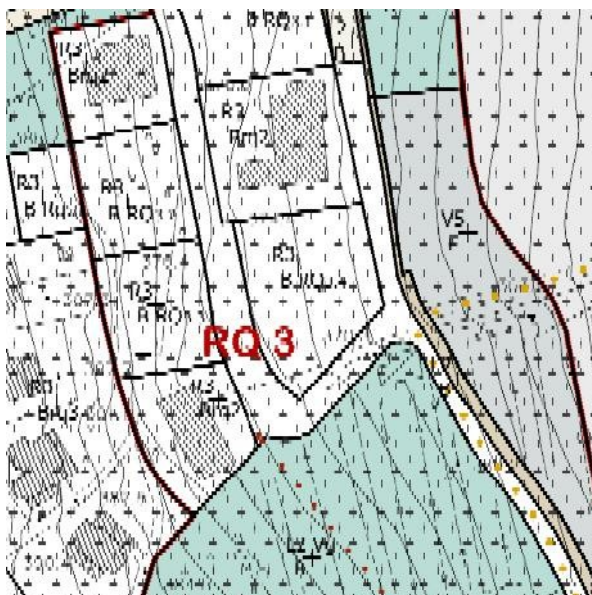
Stato: NON ATTUATO



RQ3.3

La corsina

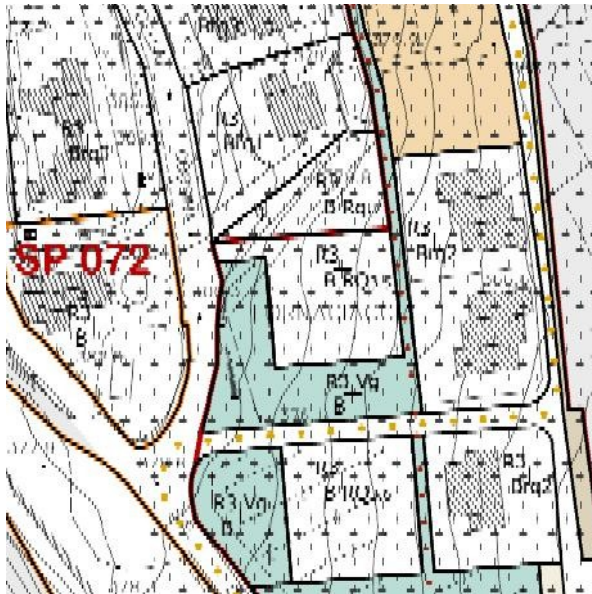
Stato: NON ATTUATO



RQ3.4

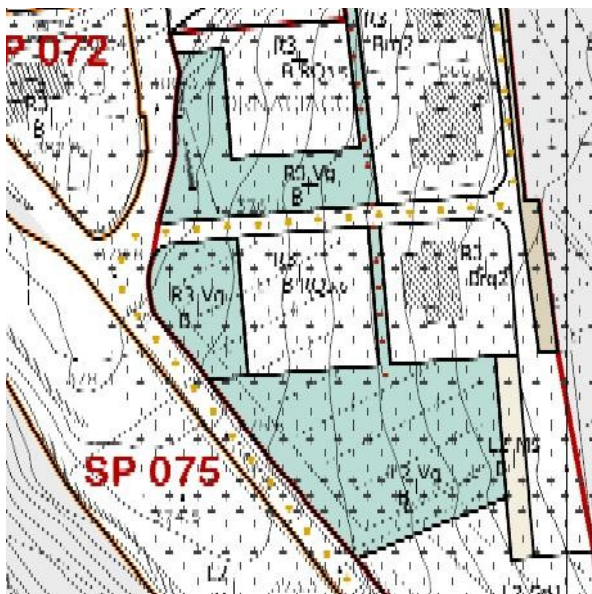
La corsina

Stato: NON ATTUATO



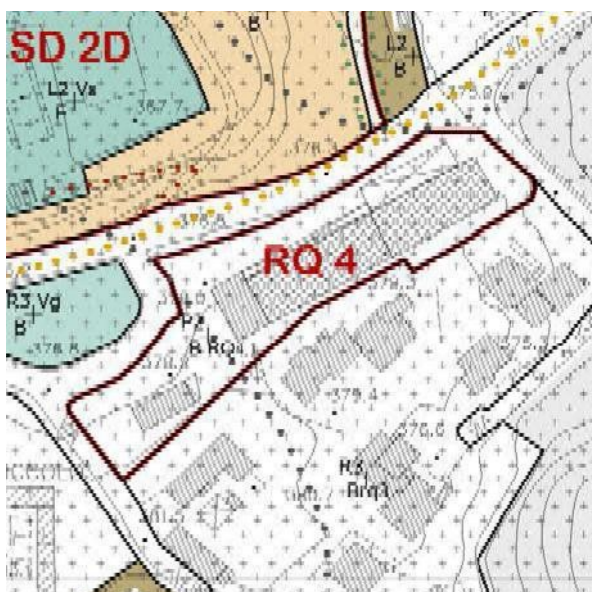
RQ3.5
La corsina

Stato: NON ATTUATO



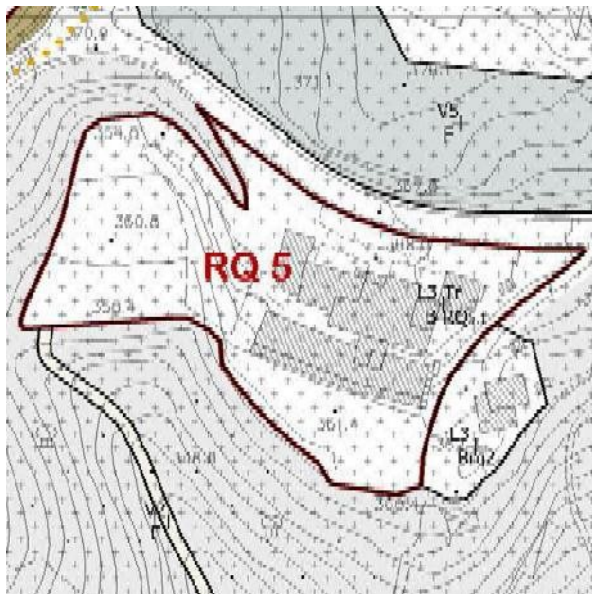
RQ3.6
La corsina

Stato: NON ATTUATO



RQ4
Casole consorzio agrario

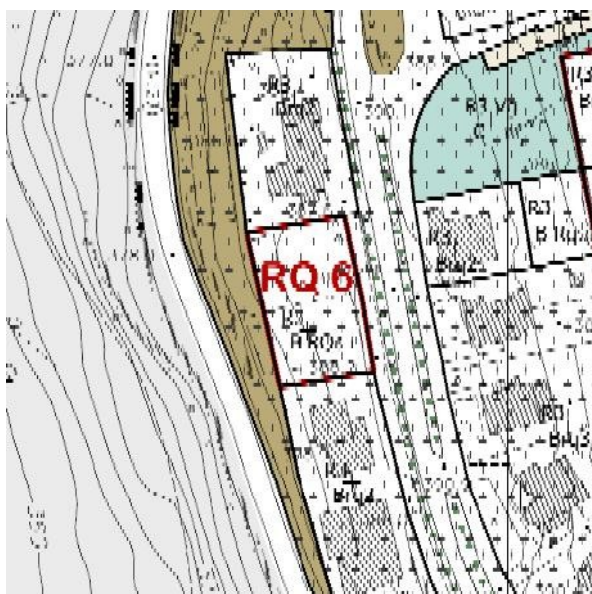
Stato: NON ATTUATO



RQ5

Casole – area turistico ricettiva SP 27

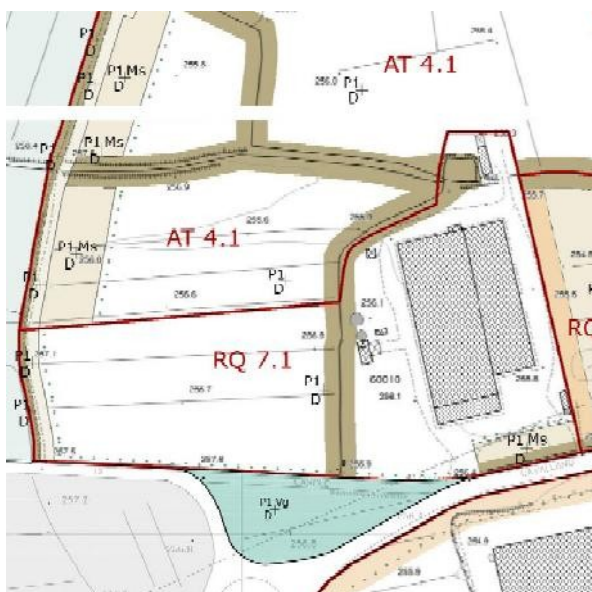
Stato: NON ATTUATO



RQ6

La Corsina – Via Martiri di Montemaggio

Stato: ATTUATO PARZIALMENTE



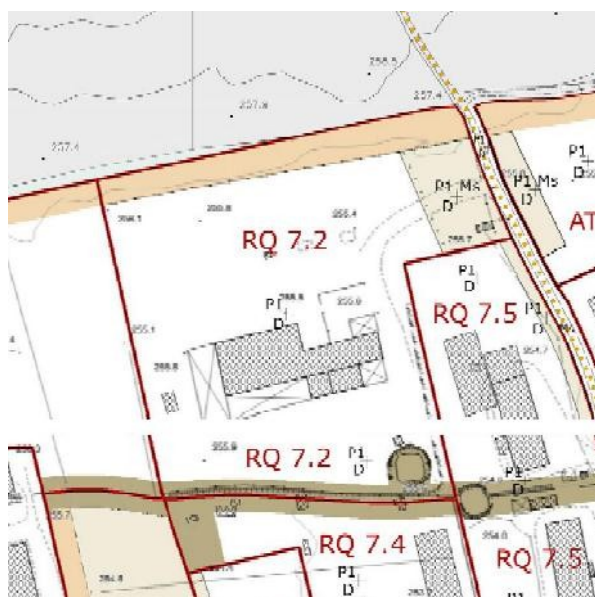
RQ7.1

Il Piano

Stato: CONVENZIONATO

(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)

Convenzione in attuazione del PUM –
REP. 1396 del 25/09/2023



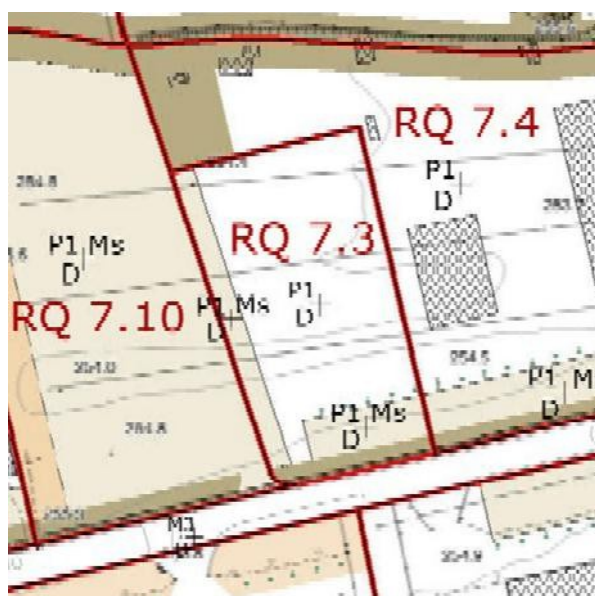
RQ7.2

Il Piano

Stato: ATTUATO

(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)

Convenzione in attuazione del PUM –
REP. 1234 del 21/09/2016

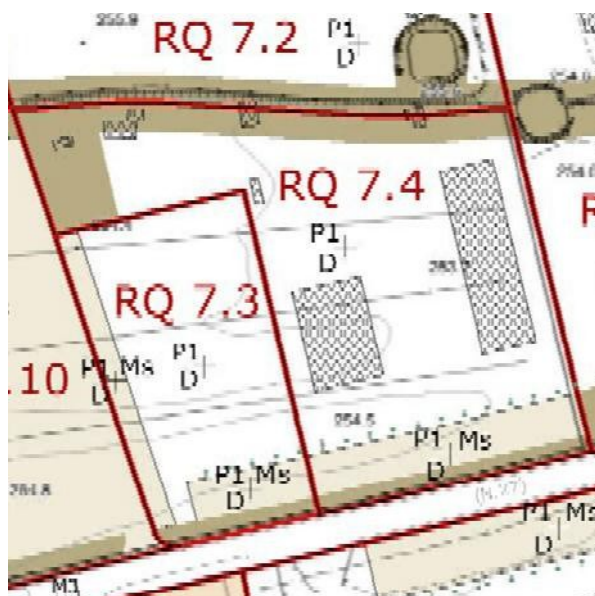


RQ7.3

Il Piano

Stato: NON ATTUATO

(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)



RQ7.4

Il Piano

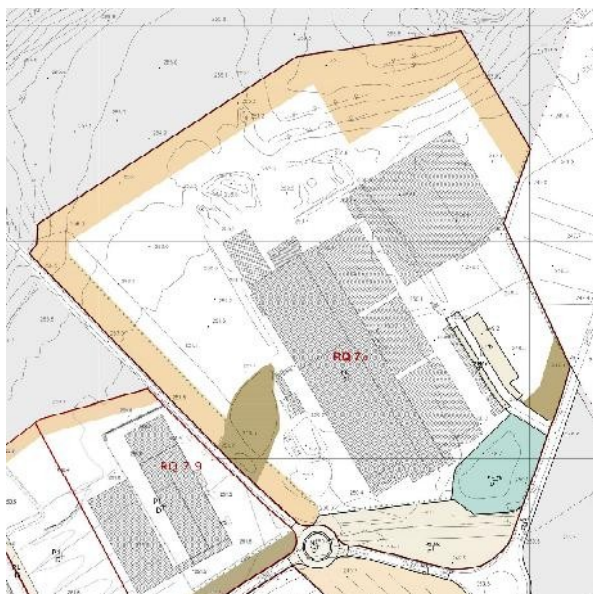
Stato: NON ATTUATO



RQ7.5

Il Piano

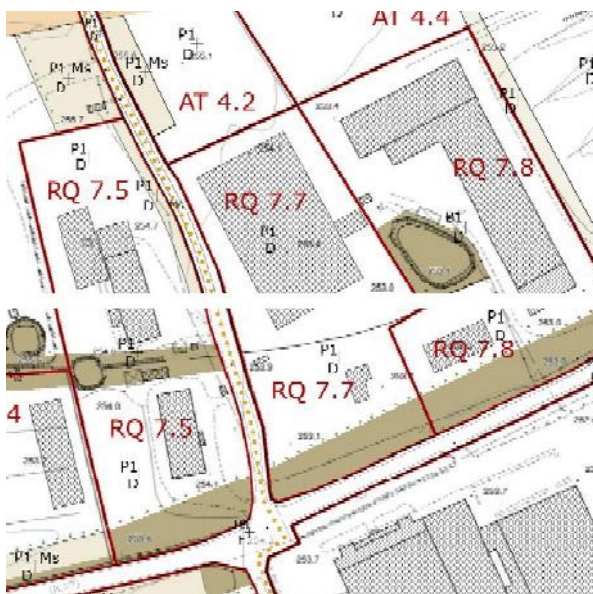
Stato: NON ATTUATO



RQ7.6

Il Piano

Stato: CONVENZIONATO
Convenzione **REP 1303/2019**



RQ7.7

Il Piano

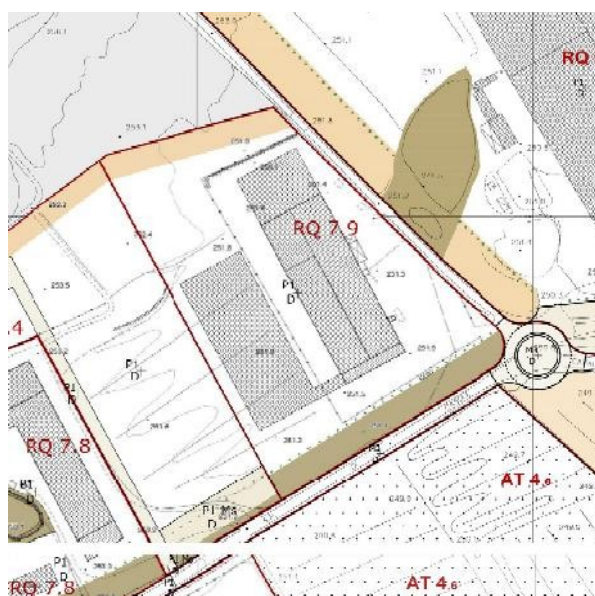
Stato: NON ATTUATO



RQ7.8

Il Piano

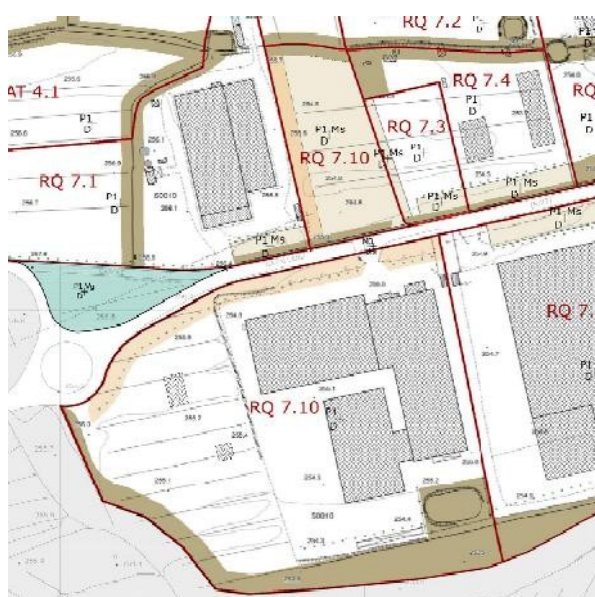
Stato: NON ATTUATO



RQ7.9

Il Piano

Stato: NON ATTUATO



RQ7.10

Il Piano

Stato: CONVENZIONATO

(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)

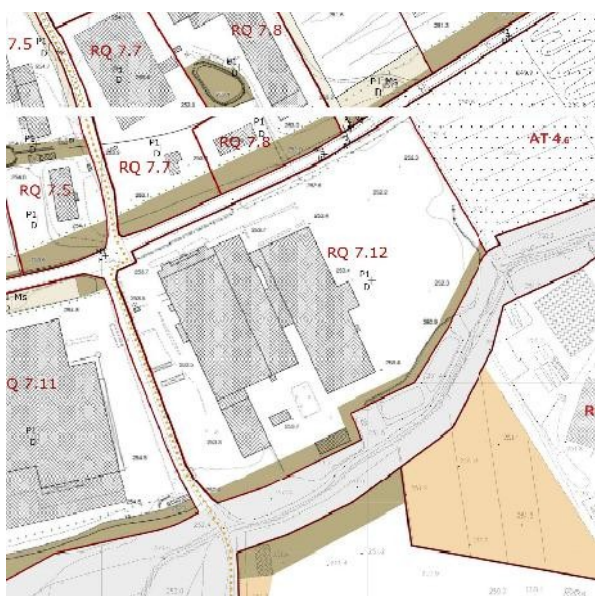
Convenzione **REP 1278/18 del 13.06.2018** in
variante alla convenzione **REP 1224/2016 e
1242/2017**



RQ7.11

Il Piano

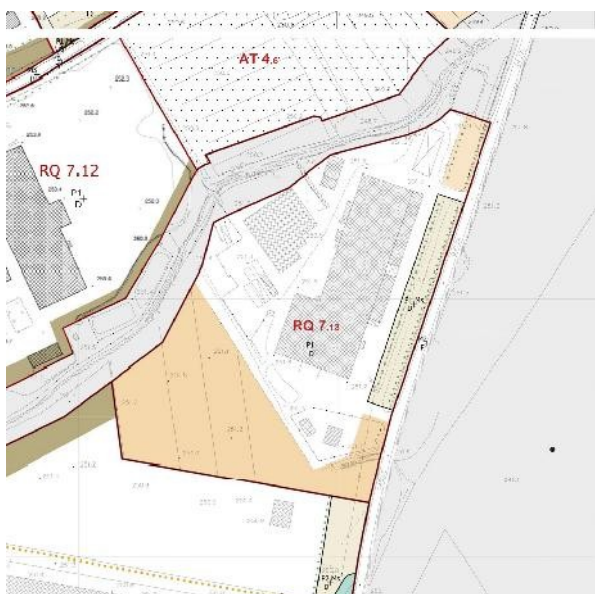
Stato: NON ATTUATO



RQ7.12

Il Piano

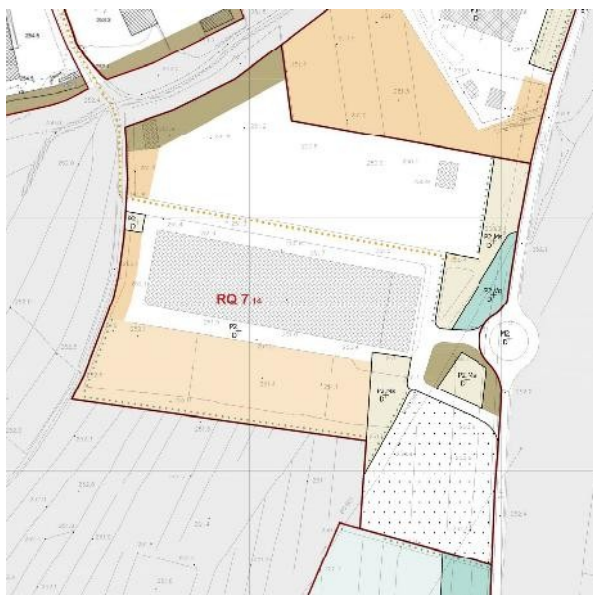
Stato: NON ATTUATO
(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)



RQ7.13

Il Piano

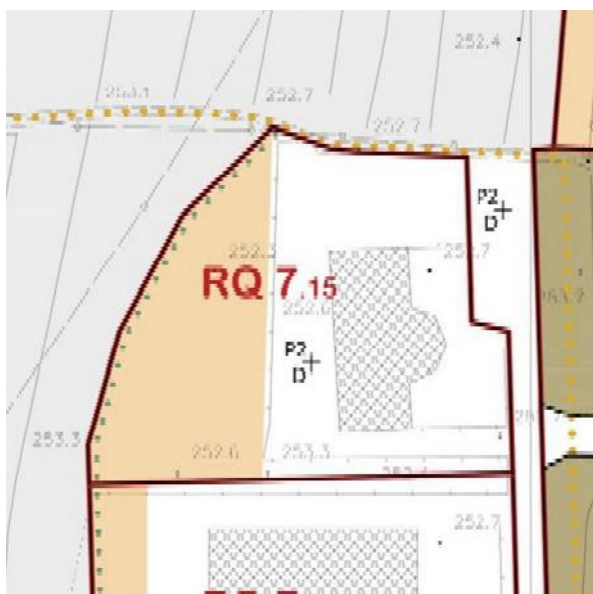
Stato: NON ATTUATO



RQ7.14

Il Piano

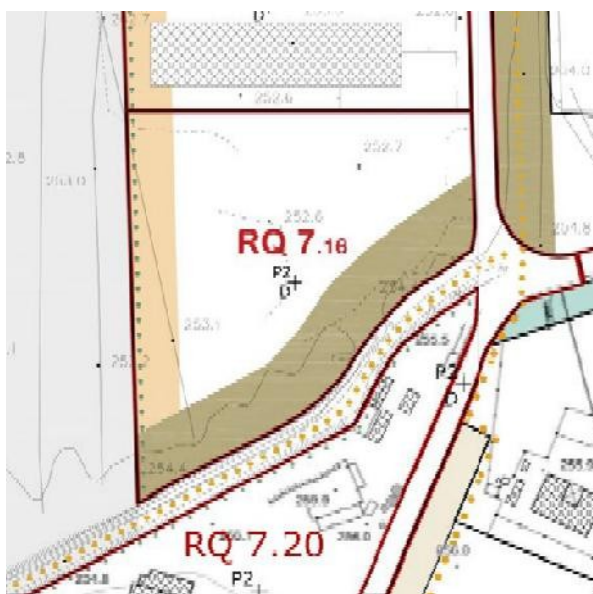
Stato: NON ATTUATO



RQ7.15

Il Piano

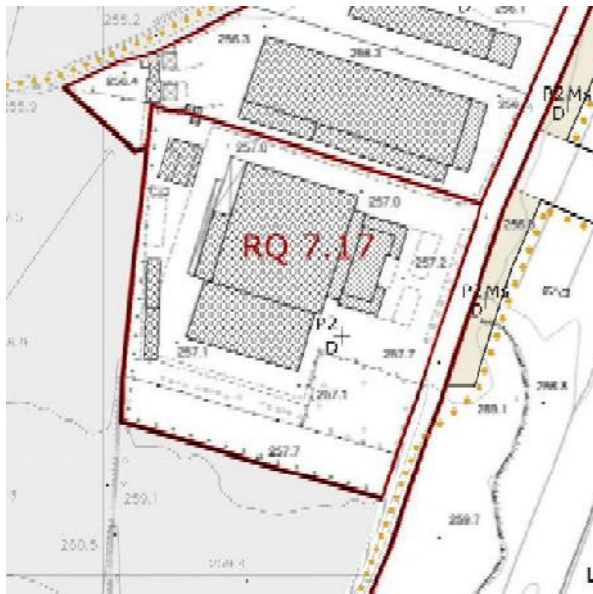
Stato: NON ATTUATO



RQ7.16

Il Piano

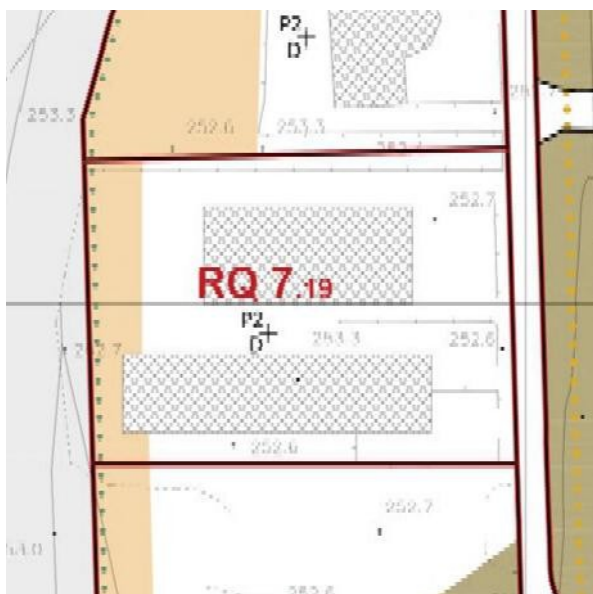
Stato: NON ATTUATO



RQ7.17

Il Piano

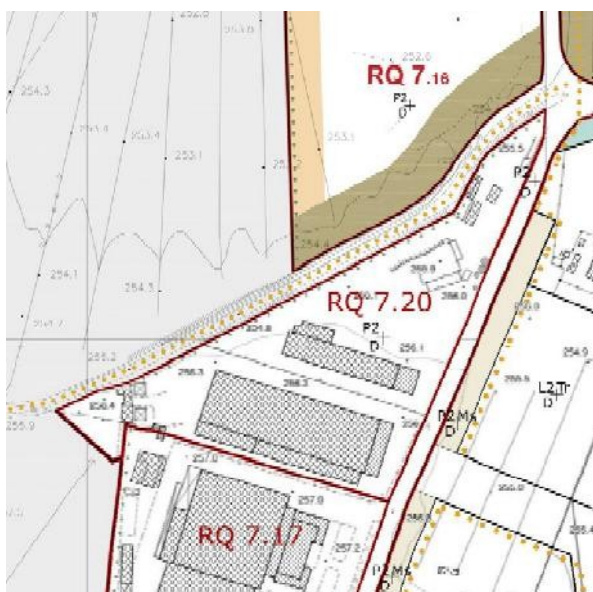
Stato: ATTUATO
(Variante al RU approvata con Del. C.C. n.
99/2021)



RQ7.19

Il Piano

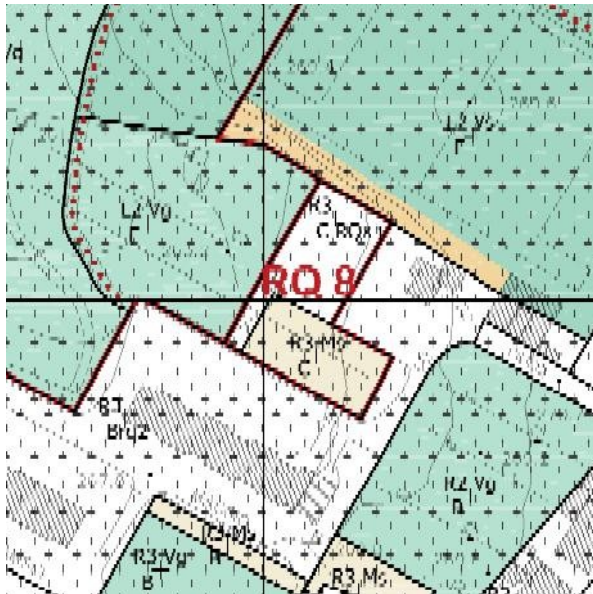
Stato: NON ATTUATO



RQ7.20

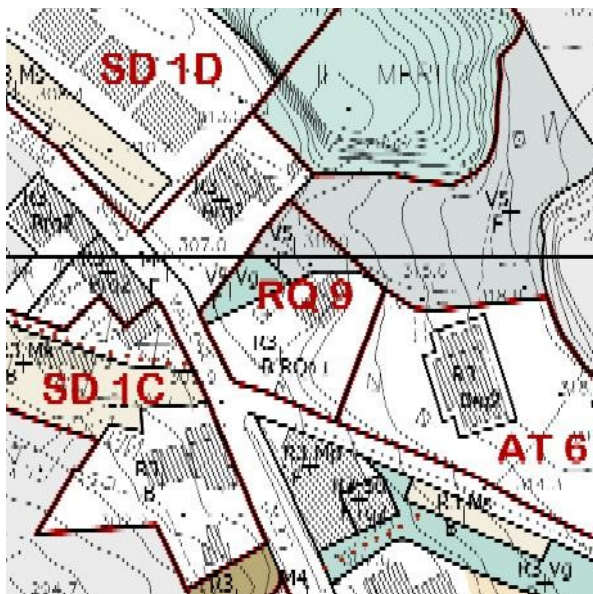
Il Piano

Stato: NON ATTUATO



RQ8
Pievescola

Stato: NON ATTUATO



RQ9
Il Merlo
UTOE 2

Stato: ATTUATO

Si riporta di seguito una sintesi del residuo di dimensionamento del R.U.. Si specifica che il R.U. era dimensionato in mq. di **Superficie Netta (SN)** per quanto riguarda la funzione residenziale, in **mq di Superficie Coperta (Sc)** per la destinazione produttivo-artigianale-commerciale-direzionale, in **mq. di SIp** per la destinazione commerciale media distribuzione, e in **n. posti letto (PL)** per quanto riguarda la funzione turistico-ricettiva:

RESIDENZIALE

UTOE (da PS previgente)	LOCALITÀ	AREA RU	ATTUATO/ CONVENZIONATO (mq. SN)	NON ATTUATO (mq. SN)
II – CASOLE CAPOLUOGO	Cavallano	SD1F	0	119
		SD1G	0	450

UTOE (da PS previgente)	LOCALITÀ	AREA RU	ATTUATO/ CONVENZIONATO (mq. SN)	NON ATTUATO (mq. SN)
		Rq.1	0	765
		Rq.2	0	764
		Rq.3	0	306
		Rq.4	0	199
		RQ1.1	0	150
	Il Merlo	SD1I	0	500
		AT6	0	300
		SD1E	0	4.000
		SD1E	0	500
		SD1B	0	4.000
		SD1C	0	240
		AT6	0	558
		RQ2.1	0	400
		AT6	70	0
	La Corsina	SD1H	0	1.200
		Rq.6	0	190
		Rq.7	0	402
		RQ6.1	200	200
		Rq.5	0	130
		RQ3.1	0	416
		RQ3.2	0	414
		RQ3.3	0	414
		RQ3.4	0	415
		RQ3.5	0	542
		RQ3.6	0	501
	Casole - Orli	SD2A	0	450
		SD2F	0	675
		AT1	0	1.126
		Rq.8	0	150
		Rq.9	137	0
		Rq.10	2.296	0
		Rq.11	0	690
		Rq.12	150	0
		Rq.13	0	200

UTOE (da PS previgente)	LOCALITÀ	AREA RU	ATTUATO/ CONVENZIONATO (mq. SN)	NON ATTUATO (mq. SN)
		Rq.14	0	150
		Rq.15	200	0
	Lucciana	SD5B	284	0
III - Monteguidi	Monteguidi	AT2	0	1.350
		Rq.16	0	350
		Rq.17	0	415
		Rq.18	0	282
IV - Mensano	Mensano	AT3	0	491
		Rq.19	235	0
		RQ.20	0	120
VI – La Valle dell’Elsa	Molino d’Elsa	SD3A	0	1.000
VII – La Montagnola	Pievescola	SD4E	200	1.500
		SD4L	0	3.000
		SD4G	2.400	0
		SD4I	0	400
		AT5	0	150
		RQ8.1	0	360
		Rq.21	0	584
		Rq.22	0	306
		Rq.23	0	530
		Rq.24	0	246
TOTALE			6.172	32.600

TURISTICO-RICETTIVO

UTOE (da PS previgente)	LOCALITÀ	AREA RU	ATTUATO/ CONVENZIONATO (n. posti letto)	NON ATTUATO (n. posti letto)
II – CASOLE CAPOLUOGO	Casole - Orli	RQ5	0	16
	Il Piano	SD2H	0	15
IV - Mensano	Mensano	SD3C	66	0
VI – La Valle dell'Elsa	Molino d'Elsa	SD3C	29	0
TOTALE			95	31

INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE – DIREZIONALE

UTOE (da PS previgente)	LOCALITÀ	AREA RU	ATTUATO/ CONVENZIONATO (mq. Sc)	NON ATTUATO (mq. Sc)
II – CASOLE CAPOLUOGO	Il Piano	AT4.1	0	9.035
		AT4.2	1.696	0
		AT4.3	0	2.180
		AT4.4	0	1.588
		AT4.5	0	4.242
		AT4.6	0	-----
		AT4.7	0	11.000
		RQ7.1	4.444	0
		RQ7.2	4.230	0
		RQ7.3	0	1.500
		RQ7.4	0	1.170
		RQ7.5	0	2.950
		RQ7.6	26.200	0
		RQ7.7	0	645
		RQ7.8	0	100
		RQ7.9	0	2.500
		RQ7.10	3.010	0
		RQ7.11	0	100
		RQ7.12	0	1.570
		RQ7.13	0	952
		RQ7.14	0	15.600
		RQ7.15	0	886
		RQ7.16	0	3.576
		RQ7.17	1.110	0
VI – La Valle dell’Elsa	Area Ponti di Pievescola	SD 4D.1	0	320
		SD 4D.2	0	0
		SD 4D.3	0	1.500
		SD 4A	0	-----
		Rq.3	0	318
		Rq.4	0	1.389
		Rq.5	0	474
TOTALE			40.690	63.595

COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE

UTOE (da PS previgente)	LOCALITÀ	AREA RU	ATTUATO/ CONVENZIONATO (mq. Slp)	NON ATTUATO (mq. Slp)
II – CASOLE CAPOLUOGO	Casole - Orli	SD2E	0	400
		RQ4	0	600
TOTALE			0	1.000

3. LA DISCIPLINA URBANISTICA REGIONALE E PROVINCIALE

3.1 Il Piano di Indirizzo Territoriale – Piano Paesaggistico

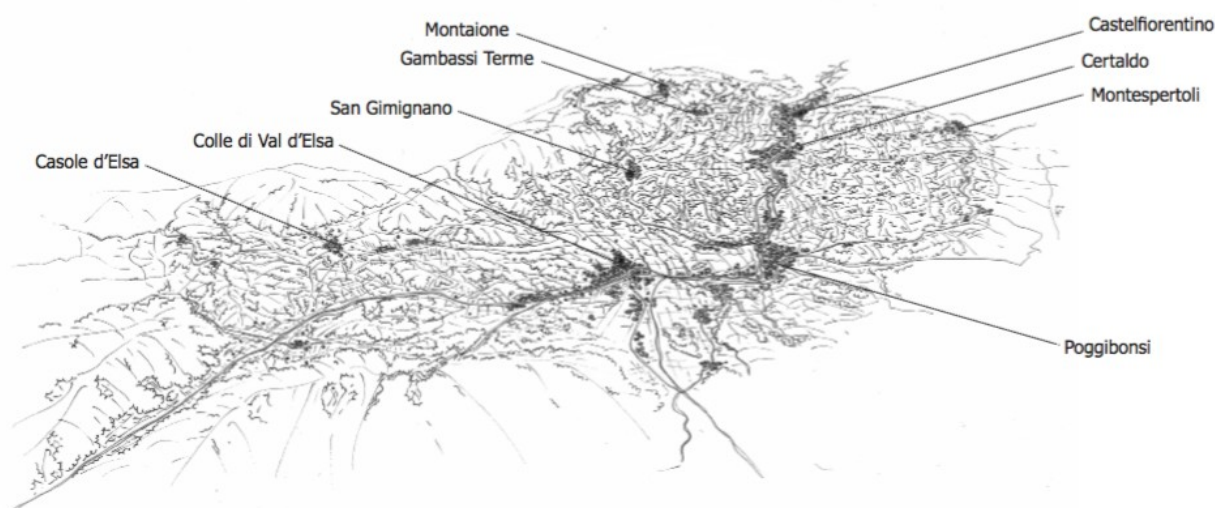
Il vigente PIT della Regione Toscana è stato definitivamente approvato con Delibera di Consiglio Regionale nr. 72 del 24.7.2007; inoltre il 16 giugno 2009 è stato adottato il suo adeguamento a valenza di Piano Paesaggistico. Esso rappresenta l'implementazione del piano di indirizzo territoriale (PIT) per la disciplina paesaggistica – Articolo 143 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio ai sensi dell'articolo 10 della L. 6 luglio 2002, n. 137) e articolo 33 della legge regionale 3 gennaio 2005, n. 1 (Norme per il governo del territorio). Le norme si allineano ai contenuti e alle direttive della Convenzione Europea del Paesaggio, sottoscritta a Firenze nel 2000, da 26 paesi europei. Nel giugno 2011 è stata avviata la procedura della redazione del nuovo Piano Paesaggistico, adottato successivamente con delibera del C.R. n. 58 del 2 luglio 2014, approvato con delibera C.R. nr. 37 del 27 marzo 2015 e pubblicato sul BURT della Regione Toscana nr. 28 del 20 maggio 2015. Il PIT quindi si configura come uno strumento di pianificazione regionale che contiene sia la dimensione territoriale sia quella paesistica. E' uno strumento di pianificazione nel quale la componente paesaggistica continua a mantenere, ben evidenziata e riconoscibile, una propria identità.

L'elemento di raccordo tra la dimensione strutturale (territorio) e quella percettiva (paesaggio) è stato individuato nelle invarianti strutturali che erano già presenti nel PIT vigente. La riorganizzazione delle invarianti ha permesso di far dialogare il piano paesaggistico con il piano territoriale.

Il Codice prevede che il Piano Paesaggistico riconosca gli aspetti, i caratteri peculiari e le caratteristiche paesaggistiche del territorio regionale, e ne delimiti i relativi ambiti, in riferimento ai quali predisporre specifiche normative d'uso ed adeguati obiettivi di qualità.

Per l'individuazione degli ambiti sono stati valutati congiuntamente diversi elementi quali i sistemi idro-geomorfologici, i caratteri eco-sistemici, la struttura insediativa e infrastrutturale di lunga durata, i caratteri del territorio rurale, i grandi orizzonti percettivi, il senso di appartenenza della società insediata, i sistemi socio-economici locali e le dinamiche insediative e le forme dell'intercomunalità.

Tale valutazione ragionata ha individuato 20 diversi ambiti ed in particolare il comune oggetto di piano, ovvero Casole d'Elsa, ricade nell'**AMBITO 09 – Val d'Elsa**.



Finalità e obiettivi del PIT-PPR

Le finalità del PIT-PPR passano attraverso tre “*metaobiettivi*”:

- Migliore conoscenza delle peculiarità identitarie che caratterizzano il territorio della regione Toscana, e del ruolo che i suoi paesaggi possono svolgere nelle politiche di sviluppo regionale.
- Maggior consapevolezza che una più strutturata attenzione al paesaggio può portare alla costruzione di politiche maggiormente integrate ai diversi livelli di governo.
- Rafforzamento del rapporto tra paesaggio e partecipazione, tra cura del paesaggio e cittadinanza attiva.

Il PIT individua tre metaobiettivi tematici sui quali il Piano territoriale incentra le sue politiche e le sue strategie considerando un sistema territoriale regionale su cui organizza le sue strategie.

1. Integrare e qualificare la Toscana come “città policentrica” attraverso la tutela del valore durevole e costitutivo delle rispettive centralità urbane, il conferire alla mobilità urbana modalità plurime, affidabili ed efficaci, il mantenere le funzioni socialmente e culturalmente pubbliche negli edifici, nei complessi architettonici e urbani, nelle aree di rilevanza storico-architettonica, il consolidare, ripristinare ed incrementare lo spazio pubblico che caratterizza i territori comunali e che li identifica fisicamente come luoghi di cittadinanza e di integrazione civile;
2. La presenza “industriale” in Toscana intesa come “operosità manifatturiera” che è fatta, certo, di industrie e fabbriche propriamente dette, ma anche di ricerca pura e applicata, di evoluzione e innovazioni tecnologiche, di servizi evoluti a sostegno degli attori, dei processi e delle filiere produttive e distributive;
3. I progetti infrastrutturali composti non solo dalle arterie di interesse regionale, porti ed aeroporti ma anche dagli impianti destinati alla erogazione e circolazione delle informazioni mediante reti telecomunicative, dai grandi impianti tecnologici finalizzati al trattamento di rifiuti e alla produzione o distribuzione di energia, con massima attenzione allo sviluppo delle fonti rinnovabili, e alla loro localizzazione più efficiente e paesaggisticamente compatibile.

Il Piano Paesaggistico costituisce quindi parte integrante del Piano di Indirizzo Territoriale, indicando alle amministrazioni e ai cittadini quali tipi di azioni saranno possibili all'interno di un determinato sistema territoriale ed offrendo strumenti urbanistici volti a migliorare e qualificare il paesaggio.

Il piano è organizzato su due livelli, quello regionale e quello d'ambito.

3.1.1 Livello regionale – Invarianti strutturali e Beni Paesaggistici

Il livello regionale è a sua volta articolato in una parte che riguarda l'intero territorio regionale, trattato in particolare attraverso il dispositivo delle “invarianti strutturali” e una parte che riguarda invece i “beni paesaggistici”, di cui vedremo nello specifico nei paragrafi successivi.

La lettura strutturale del territorio regionale e dei suoi paesaggi è basata sull'approfondimento ed interpretazione dei caratteri e delle relazioni che strutturano le seguenti invarianti:

i caratteri idrogeomorfologici dei sistemi morfogenetici e dei bacini idrografici, che costituiscono la struttura fisica fondativa dei caratteri identitari alla base dell'evoluzione storica dei paesaggi della Toscana. La forte

geodiversità e articolazione dei bacini idrografici è infatti all'origine dei processi di territorializzazione che connotano le specificità dei diversi paesaggi urbani e rurali;

i caratteri ecosistemici del paesaggio, che costituiscono la struttura biotica che supporta le componenti vegetali e animali dei paesaggi toscani. Questi caratteri definiscono nel loro insieme un ricco ecomosaico, ove le matrici dominanti risultano prevalentemente di tipo forestale o agricolo, cui si associano elevati livelli di biodiversità e importanti valori naturalistici;

il carattere policentrico e reticolare dei sistemi insediativi, infrastrutturali e urbani, struttura dominante il paesaggio toscano risultante dalla sua sedimentazione storica dal periodo etrusco fino alla modernità. Questo policentrismo è organizzato in reti di piccole e medie città di alto valore artistico la cui differenziazione morfotopologica risulta fortemente relazionata con i caratteri idrogeomorfologici e rurali, solo parzialmente compromessa dalla diffusione recente di modelli insediativi centro-periferici;

i caratteri identitari dei paesaggi rurali toscani, pur nella forte differenziazione che li caratterizza, presentano alcuni caratteri invarianti comuni: il rapporto stretto e coerente fra sistema insediativo e territorio agricolo; l'alta qualità architettonica e urbanistica dell'architettura rurale; la persistenza dell'infrastruttura rurale e della maglia agraria storica, in molti casi ben conservate; un mosaico degli usi del suolo complesso alla base, non solo dell'alta qualità del paesaggio, ma anche della biodiversità diffusa sul territorio

Il Piano Paesaggistico ha disciplinato, inoltre, anche i beni paesaggistici come le aree vincolate per decreto (art. 136 del D.Lgs. 42/2004) e le aree tutelate per legge (art. 142 del D.Lgs. 42/2004). Il PIT-PPR ha pertanto, redatto delle apposite schede che individuano, all'interno della disciplina d'uso, gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni.

Nello specifico, nel territorio comunale oggetto di PO, sono presenti:

- Aree vincolate per decreto (D.Lgs. 42/2004, art. 136)
- Aree tutelate per legge (D.Lgs. 42/2004, art. 142)
- Beni architettonici tutelati ai sensi della parte II D.Lgs 42/2004.

3.1.2 Livello d'ambito - La scheda d'ambito 09 - Val d'Elsa

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 (Castel Fiorentino, 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.



Gli indirizzi per le politiche contenuti nella scheda di ambito costituiscono riferimento per l'elaborazione del Piano Operativo, in coerenza al Piano Strutturale Intercomunale vigente e conformato al PIT-PPR, affinché esse possano concorrere al raggiungimento degli obiettivi del piano.

Per la scheda d'ambito n.09 Val d'Elsa sono stati individuati due gruppi di indirizzi: il primo riferito ai sistemi della Collina e Margine; il secondo riferito ai sistemi di Pianura e Fondovalle. Il territorio comunale di Casole d'Elsa ricade nel sistema di Fondovalle, Margine e Collina.

Ai fini del Piano Operativo riteniamo di importanza strategica analizzare unicamente gli *indirizzi* del primo gruppo entro il quale ricade il territorio comunale di Casole d'Elsa.

Nella aree riferibili ai sistemi della Collina e Margine:

1. favorire nei sistemi di Collina dei bacini neo-quaternari e della Collina su depositi neo-quaternari l'adozione di tecniche colturali atte a ridurre i deflussi liquidi e solidi, quali il contenimento dell'estensione delle unità colturali, un'infrastrutturazione agraria efficiente e l'adozione di cicli produttivi a elevata copertura del suolo;
2. salvaguardare i versanti, in particolare quelli interessati da estese piantagioni arboree, anche favorendo l'adozione di metodi colturali e sistemi d'impianto atti a contenere l'erosione del suolo;
3. favorire azioni e misure per la manutenzione dei calanchi bonificati anche prevedendo aree inerbite lungo gli allineamenti originali degli impluvi;
4. evitare ulteriori insediamenti nelle aree vulnerabili caratterizzate da forme di erosione intensa nel sistema della Collina dei bacini neoquaternari a litologie alternate;
5. garantire azioni volte a tutelare le risorse idriche di valore strategico della Collina Calcarea;
6. favorire la conservazione dei paesaggi agricoli tradizionali, anche promuovendo interventi di mitigazione degli impatti legati ai processi di intensificazione delle attività agricole o di trasformazione in complessi turistici e golfistici;
7. promuovere la gestione forestale sostenibile finalizzata all'aumento del valore ecologico del bosco, con particolare riferimento alla tutela e gestione forestale delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e delle Borro di Castelvecchio, al miglioramento dei castagneti da frutto della Montagnola Senese, al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di lano al controllo degli incendi estivi;
8. garantire azioni volte alla conservazione delle emergenze naturalistiche legate a peculiari geositi, quali gli ambienti calanchivi, quelli carsici ed ofiolitici. Per quest'ultimi è opportuno favorire il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;
9. tutelare l'integrità morfologica e percettiva dei centri, nuclei, aggregati storici che rappresentano emergenze visuali di valore paesaggistico e storico-culturale, le loro relazioni con gli intorni agricoli, nonché le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità. A tal fine, è necessario ridurre i processi di urbanizzazione lungo i crinali e sui versanti e garantire che le nuove trasformazioni non alterino i caratteri percettivi dell'insediamento storico e del suo intorno paesaggistico, ma si pongano in continuità e coerenza con essi (skyline urbani, trame agrarie e poderali, lari alberati). In particolare, sono meritevoli di tutela:
[...]
 - la riconoscibilità del sistema di centri storici collocati sui poggi a difesa della valle dell'Elsa e della via Francigena: il centro antico di Castel Fiorentino, Certaldo Alto con il Poggio del Boccaccio, il centro antico di Poggibonsi con la Fortezza Imperiale, il centro antico di Colle Valdelsa.
10. promuovere la valorizzazione e la riqualificazione della struttura insediativa caratteristica del sistema della villa-fattoria, con azioni di riuso e riqualificazione che ne rispettino i tipi edilizi, senza ulteriori addizioni che compromettano la percezione d'insieme. In quest'ottica vanno tutelate anche le relazioni funzionali e paesaggistiche fra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiandone il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura;

11. favorire programmi mirati alla tutela e valorizzazione della rete di connessione costituita da:

- percorsi e infrastrutture storiche collinari connesse con la Via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche;
- la fitta rete della viabilità minore di matrice storica, comprese le relative alberature e siepi e i manufatti di valenza storico testimoniale, anche prevedendo la loro integrazione con una rete della mobilità dolce lungo fiume.

12. garantire azioni volte alla tutela del rapporto tra sistema insediativo storico e paesaggio agrario, dell'integrità della morfologia storica dei centri storici, delle ville-fattoria, dei complessi colonici, assicurando il mantenimento dell'unitarietà percettiva e (ove possibile) funzionale, tra elementi del sistema insediativo e tessuto dei coltivi;

13. favorire la conservazione attiva degli oliveti, dei seminativi, degli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, lari alberati, ecc.) promuovendo una diversificazione che assicuri il mantenimento del valore paesaggistico complessivo dell'area;

14. per le colture specializzate di grandi estensioni con ridisegno integrale della maglia agraria sono da privilegiare:

- soluzioni che garantiscano la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, con sistemazioni coerenti con il contesto paesaggistico;
- soluzioni che prevedano adeguate dotazioni ecologiche (siepi, lari alberati) in grado di migliorarne i livelli di permeabilità ecologica;

15. prevedere interventi rivolti ad assicurare una densità faunistica sostenibile, con particolare riferimento agli ungulati, al fine di prevenire i danni alle colture arboree in fase di impianto, ai boschi in rinnovazione, alle produzioni agrarie, ed a mantenere la biodiversità negli ambienti forestali.

Gli obiettivi di qualità, indicati di seguito, riguardano la tutela e la riproduzione del patrimonio territoriale dell'ambito e nello specifico sono relativi alla zona oggetto di studio.

Questi obiettivi sono individuati mediante l'esame dei rapporti strutturali intercorrenti fra le quattro invarianti, in linea con la definizione di patrimonio territoriale: sono, perciò, formulati, generalmente, come relazioni tra il sistema insediativo storico, il supporto idrogeomorfologico, quello ecologico e il territorio agroforestale; completano gli obiettivi contenuti negli abachi, validi per tutto il territorio regionale, e integrano gli 'indirizzi' contenuti nella scheda, relativi a ciascuna invariante. Gli enti territoriali, ciascuno per la propria competenza, provvedono negli strumenti della pianificazione e negli atti di governo del territorio al raggiungimento degli obiettivi attraverso specifiche direttive correlate.

Allo stesso modo di quanto fatto per gli "Indirizzi per le politiche", anche nel caso degli "Obiettivi di qualità e direttive" verranno considerati unicamente quegli obiettivi che interessano il territorio comunale di Casole d'Elsa.

Obiettivo 1 *Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle (a prevalente vocazione residenziale, produttivo e commerciale) e il sistema collinare (a vocazione agricolo, turistico e culturale)*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

1.1 - evitare ulteriore consumo di suolo e mitigare gli effetti negativi delle urbanizzazioni esistenti nei fondovalle del Fiume Elsa, del Virginio, del basso corso del T. Orme e del tratto del T. Pesa, in particolare lungo gli assi infrastrutturali principali, anche ai fini di riqualificare le "aree critiche per la funzionalità della rete ecologica", contenendo le attività e gli insediamenti produttivi misti entro i limiti del territorio urbanizzato, anche attraverso il riuso delle attività dismesse nonché mantenendo i varchi inedificati

Orientamenti:

- promuovere il recupero ambientale, urbanistico e architettonico delle piattaforme produttive come "Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate" (A.P.E.A.);
[...]
- migliorare la qualità ecosistemica complessiva degli ambienti fluviali e il loro grado di continuità ecologica trasversale e longitudinale, riducendo i processi di artificializzazione degli alvei, delle sponde e delle aree di pertinenza fluviale, con priorità per l'area classificata come "corridoio ecologico fluviale da riqualificare" (Fiume Elsa e tratto del T. Pesa) e migliorando i livelli di sostenibilità delle attività di gestione della vegetazione ripariale.

1.2 - assicurare che eventuali nuove espansioni e nuovi carichi insediativi siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

1.3 - recuperare e valorizzare il ruolo connettivo del fiume Elsa come corridoio ecologico multifunzionale, riqualificando le riviere fluviali e gli insediamenti, ivi presenti, caratterizzati da aspetti di degrado e disomogeneità

Orientamenti:

- favorire la continuità delle aree agricole e naturali perifluviali;
- favorire forme sostenibili di fruizione delle riviere (realizzazione di percorsi di mobilità dolce, punti di sosta, accessi);
- valorizzare le testimonianze storico-culturali legate alla risorsa idrica (mulini, opifici, canali di derivazione) e i luoghi fortemente identitari presenti lungo il fiume.

1.4 - tutelare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche collinari connesse con la viabilità di fondovalle, in particolare con il tracciato della via Francigena, salvaguardando le visuali panoramiche ancora esistenti che si aprono da e verso le emergenze storico-architettoniche.

Obiettivo 2 *Tutelare e salvaguardare gli elementi di carattere naturalistico di pregio paesaggistico, costituiti dalle peculiari forme erosive e dalle significative emergenze geomorfologiche e naturalistiche.*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

[...]

2.2 - salvaguardare gli ambienti carsici della Collina Calcarea (di cui alla carta dei Sistemi Morfogenetici), con particolare riferimento alle aree ad ovest di San Gimignano e a sud di Colle Val d'Elsa (Montagnola senese), a cui soggiace un sistema di acquiferi di importanza strategica a livello regionale, evitando processi di impermeabilizzazione delle superfici di ricarica delle falde

Orientamenti:

- gestire i sistemi di drenaggio delle aree urbanizzate;
- tutelare le superfici boscate, pascolive e coltivate a bassa intensità;
- migliorare la sostenibilità delle locali attività estrattive.

2.3 - salvaguardare gli affioramenti ofiolitici e gli habitat di interesse conservazionistico ad essi associati sui versanti tra Pievescola e Collato, nelle alte valli dei torrenti Casciani, Egola e Carfalo, nell'alto bacino dell'Era, anche attraverso il miglioramento della sostenibilità delle locali attività estrattive;

[...]

2.5 - tutelare gli ecosistemi forestali attuando la gestione forestale sostenibile, con particolare riferimento alla tutela delle importanti formazioni eterotopiche e abissali della Valle del Carfalo e del Borro di Castelvechio, alla conservazione dei castagneti da frutto della Montagnola Senese e al miglioramento della qualità complessiva dei boschi di lano;

2.6 - tutelare le aree interessate da fenomeni di geotermalismo in particolare nelle zone di Gambassi Terme, lano e Gracciano (località Le Caldane).

Obiettivo 3 *Tutelare, riqualificare e valorizzare i caratteri identitari del paesaggio collinare, costituito da emergenze storiche e urbanistico-architettoniche, dalla struttura insediativa di lunga durata improntata sulla regola morfologica di crinale e sul sistema della fattoria appoderata, strettamente legata al paesaggio agrario, e dalle aree a pascolo.*

Direttive correlate

Gli enti territoriali e i soggetti pubblici, negli strumenti della pianificazione, negli atti del governo del territorio e nei piani di settore, ciascuno per propria competenza, provvedono, ai sensi dell'art. 4 della Disciplina del Piano, a:

3.1 - mantenere la leggibilità del sistema dei centri storici sorti in posizione strategica rispetto alla via Francigena e la leggibilità della struttura insediativa di crinale, evitando nuove espansioni che ne alterino l'integrità morfologica e percettiva dei nuclei storici e del paesaggio

Orientamenti:

- tutelare le visuali panoramiche che riguardano tali insediamenti e i rapporti di reciproca intervisibilità;

3.2 - tutelare la maglia e la struttura insediativa storica caratteristica del sistema villa-fattoria mantenendo le relazioni funzionali e paesaggistiche tra edilizia rurale e sistemi produttivi agrari, privilegiando il riuso in funzione di attività connesse all'agricoltura

Orientamenti:

- tutelare l'integrità morfologica e architettonica degli aggregati minori e dei manufatti edilizi di valore storico/testimoniale o di carattere tradizionale (pievi, borghi e fortificazioni, ville-fattoria,

case coloniche), e la relazione tra questi e il loro intorno territoriale, rispettandone le tipologie edilizie senza ulteriori addizioni che ne compromettano la percezione d'insieme.

[...]

3.4 - tutelare le relazioni fra viabilità storica e supporto geomorfologico, assicurando che eventuali modifiche del tracciato stradale posto sulle dorsali mantengano una posizione di crinale e si adattino alla morfologia del terreno. Tutelare e riqualificare le relazioni tra viabilità storica e territorio agricolo mediante la conservazione o ricostituzione del corredo arboreo, dei manufatti minori, delle opere di sostegno;

3.5 - riqualificare i contesti interessati da fenomeni di semplificazione colturale e perdita degli assetti paesaggistici tradizionali, favorendo il mantenimento di un'agricoltura innovativa che coniughi competitività economica con ambiente e paesaggio

Orientamenti:

- promuovere il mantenimento dell'infrastruttura rurale storica (viabilità podereale e interpodereale, corredo vegetazionale, sistemazioni idraulico-agrarie) in termini di integrità e continuità (con particolare riferimento alle seguenti aree individuate nella carta dei morfotipi rurali: morfotipi 16, 18, 20);
- garantire la funzionalità del sistema di regimazione idraulico-agraria e di contenimento dei versanti, mediante la manutenzione delle opere esistenti o la realizzazione di nuove sistemazioni di pari efficienza idraulica, coerenti con il contesto paesaggistico, con particolare riferimento alle aree individuate nella carta dei morfotipi rurali (morfotipi 16, 18, 20) e ai problemi di sistemazione su suoli contrastanti nei sistemi morfogenetici della Collina dei bacini neo-quaternari a litologie alternate e della Collina su depositi neo-quaternari deformati;
- mitigare gli impatti legati ai progetti turistico-alberghieri e golfistici;
- favorire nei tessuti agricoli a maglia semplificata la ricostituzione della rete di infrastrutturazione eco-logica e paesaggistica, attraverso il miglioramento delle dotazioni ecologiche (corredo vegetazionale della maglia agraria, zone tampone rispetto al reticolo idrografico, aree boscate di collegamento tra nuclei forestali relittuali), con particolare riferimento al fondovalle a Nord-Ovest di Poggibonsi e ai territori agricoli di Colle Val d'Elsa e Casole d'Elsa (di cui alla carta dei Morfotipi Rurali: morfotipo 6).

3.6 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, prevedere, nel caso di modi che sostanziali della maglia agraria, soluzioni coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

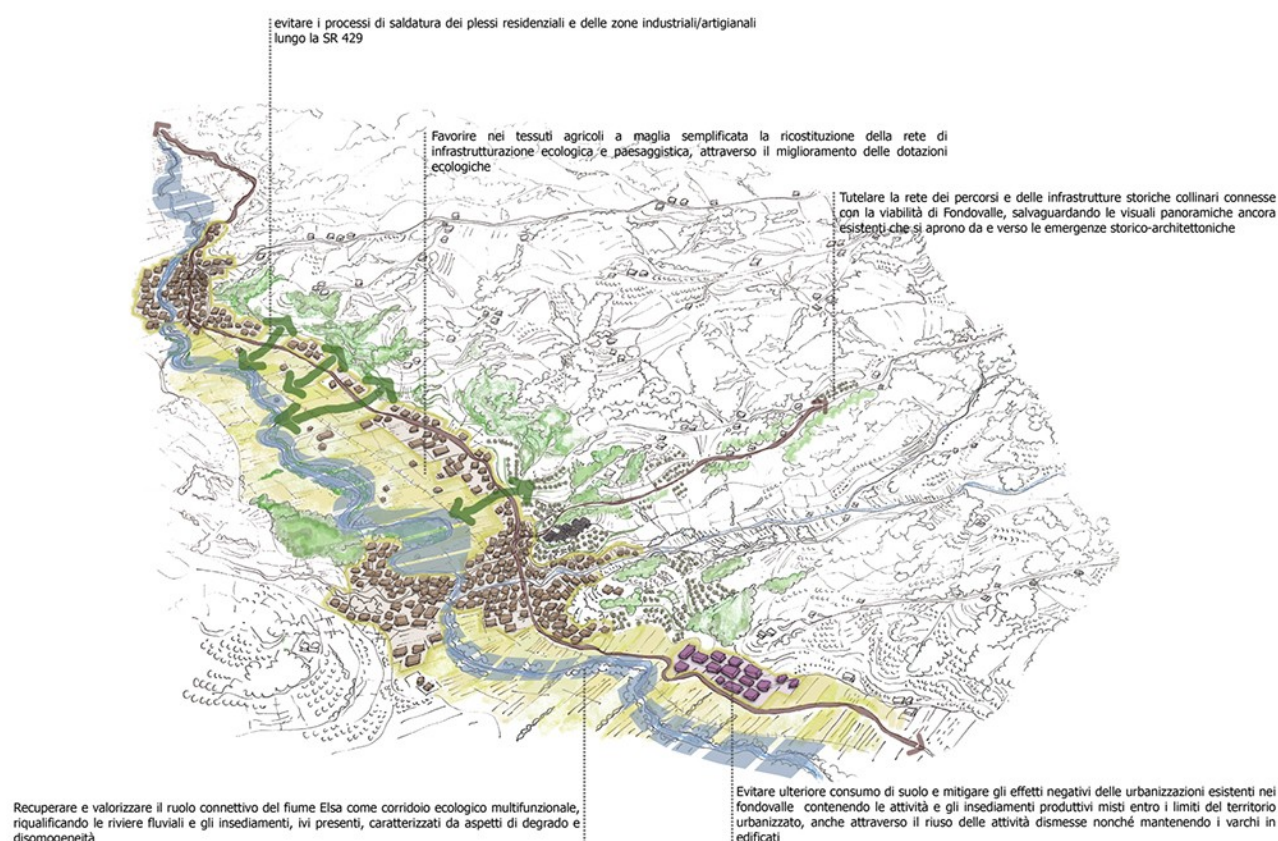
3.7 - negli interventi di rimodellamento, soggetti ad autorizzazione idrogeologica ed incidenti sull'assetto idrogeomorfologico, garantire, nel caso di modi che sostanziali della maglia agraria, che le soluzioni funzionali individuate siano coerenti (per forma e dimensione) con il contesto paesaggistico prevedendo altresì adeguate dotazioni ecologiche in grado di migliorarne i livelli di permeabilità;

3.8 - nella progettazione di infrastrutture e altri manufatti permanenti di servizio alla produzione anche agricola, perseguire la migliore integrazione paesaggistica e idrogeologica, valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi, evitando soluzioni progettuali monumentali o che creino degli effetti di "fuori scala" rispetto al contesto paesaggistico; favorendo localizzazioni che limitino ove possibile gli interventi di

sbancamento, non interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico e non coincidano con porzioni di territorio caratterizzate da elevata intervistibilità (linee di crinale, sommità di poggi); progettando le opere in modo da prevenire effetti di impermeabilizzazione al fine di garantire l'alimentazione delle falde acquifere;

3.9 - favorire il potenziamento di una rete di fruizione lenta del territorio, valorizzando viabilità minore e sentieri esistenti, compresi i percorsi di fondovalle, e qualificando nuclei storici e borghi rurali come nodi e punti di sosta di un sistema di itinerari.

Riequilibrare il sistema insediativo ed infrastrutturale polarizzato nel fondovalle e perseguire l'integrazione funzionale e paesaggistica tra il sistema di valle e il sistema collinare



3.1.3 I Beni Paesaggistici

Il PIT con valenza di Piano Paesaggistico, individua i Beni sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 del Codice dei Beni Culturali e Paesaggistici; per ogni elemento individuato come bene sottoposto a vincolo, il PIT stabilisce Obiettivi, Direttive e Prescrizioni che sono elencati nell'allegato 8B – Disciplina dei Beni Paesaggistici. I Comuni sono tenuti a recepire tali indicazioni all'interno dei propri strumenti urbanistici.

Nel Comune di **Casole d'Elsa**, sono presenti:

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.lgs 42/2004, art.136)

- D.M. 02.02.1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante;

- D.M. 05.01.1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa;

Aree tutelate per legge (D.lgs 42/2004, art 142)

- I territori contermini ai laghi compresi in una fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia anche per i territori elevati sui laghi (art.142;c.1; lett.b; D. Lgs. 42/2004)
- I fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge e sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n.1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (art. 142; c.1; lett.c; D. Lgs. 42/2004)
- I territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n.227(art.142;c1; lett.g. D. Lgs. 42/2004)

3.2 Il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena

Il PTC vigente della Provincia di Siena, approvato il 14 dicembre 2011, con Delibera del Consiglio Provinciale n.124 individua di seguenti obiettivi generali:

- 1) coordinamento e garanzia della filiera di governo, pianificazione e programmazione del territorio provinciale,
- 2) tutela della integrità fisica, difesa del suolo, qualità dell'aria e dell'acqua, qualità degli ecosistemi naturali,
- 3) mantenimento e miglioramento della risorsa idrica e della risorsa energetica, corretto sfruttamento delle risorse del sottosuolo (termalismo, geotermia),
- 4) mantenimento e valorizzazione della risorsa infrastrutturale e delle reti,
- 5) qualificazione e promozione della capacità produttiva,
- 6) consolidamento e valorizzazione del policentrismo insediativo e delle dotazioni territoriali,
- 7) valenza fondativa di Piano Paesistico.

Le prescrizioni di piano approvato riguardano gran parte degli elementi costituenti il contesto economico, infrastrutturale, ambientale e paesaggistico che caratterizzano anche il territorio comunale di Casole d'Elsa.

Inoltre, il PTC esplicita le intenzioni del Piano all'interno dei seguenti sette obiettivi:

1. Il PTC vuole assicurare ai cittadini di tutto il territorio senese l'effettiva ed eguale possibilità di accedere ai servizi collettivi essenziali, quale che ne sia la natura giuridica, pubblica o privata.
2. Integrare nel PTC tutti gli elementi e gli strumenti conoscitivi e operativi a presidio di una coerente e coordinata politica di difesa delle risorse naturali, concepita come una rete di tutela la cui sussistenza garantisce la sostenibilità di tutte le altre politiche di sviluppo e valorizzazione. Una rete mirata alla tutela delle risorse acquifere e alla prevenzione del rischio idraulico, dei rischi di erosione, dei dissesti e della

pericolosità sismica, alla salvaguardia dei geositi, al contenimento degli inquinamenti atmosferici e acustici, al mantenimento, alla valorizzazione e alla regolamentazione delle reti ecologiche, delle riserve naturali, degli ecosistemi ad alto valore naturalistico.

3. Qualificare il territorio senese come il “luogo” delle eccellenze nella produzione delle energie rinnovabili, e attrarre allo scopo le migliori capacità di ricerca e di impresa nell'utilizzo delle risorse naturali e di quelle tipiche del sottosuolo senese, dotando per questa via l'economia senese di nuove opportunità imprenditoriali. Quindi intende mantenere e migliorare la qualità e la quantità delle risorse idriche del territorio senese e delle risorse energetiche mediante una corretta utilizzazione delle risorse del sottosuolo, con prioritario riferimento alle attività legate al termalismo e allo sfruttamento della geotermia.
4. Il PTC vuole agevolare la mobilità delle persone, delle merci e delle informazioni. La rete del ferro e del trasporto pubblico sono le leve con cui correlare in modo efficace Siena e il suo territorio con le grandi reti europee. A questo fine occorre migliorare e potenziare la dotazione infrastrutturale del territorio senese. Il PTC vuole infatti accrescere la capacità della rete ferroviaria, migliorare le reti a funzionalità urbana e interurbana, ottimizzare la rete del trasporto pubblico, inserire la realtà senese nelle grandi reti di mobilità regionali, nazionali e internazionali, aumentare le reti di trasporto immateriale e quelle di connessione con l'offerta logistica della Toscana.
5. Il PTC vuole contribuire alla competitività dell'economia senese e del suo sistema produttivo. Nuovi investimenti e nuovi investitori vanno saputi attrarre con un mix di azioni territoriali che vanno dalla dotazione infrastrutturale alla qualità paesaggistica così come dei servizi alle imprese e alle persone che vi lavorano, così come, ancora all'efficienza energetica, localizzativa e logistica. Il Piano vuole inoltre perseguire l'integrazione dei diversi comparti produttivi e delle rispettive filiere consolidando e sviluppando le reti informativo e l'abbattimento dei costi di transazione.
6. Il PTC vuole consolidare e valorizzare la forma plurale e policentrica del modo in cui si sono distribuiti sul territorio senese gli insediamenti urbani evitando la dispersione insediativa. Paesi, città, borghi e frazioni di cui il PTC vuole tutelare la differenziazione e la piena “riconoscibilità” nel mosaico territoriale della provincia senese. Il Piano intende impedire improprie saldature o “esondazioni” di edilizia perirubana nel territorio rurale, ma allo stesso tempo vuole stabilizzare la connessione tra i 110 centri del sistema urbano senese entro un sistema unitario di opportunità economiche, di servizi e funzioni, di offerta residenziale, di sviluppo turistico.
7. Il PTC pone come aspetto di elevata rilevanza il tema del paesaggio, della disciplina paesaggistica e della loro declinazione organica nelle funzioni di governo del territorio e dunque negli strumenti della pianificazione pubblica delle risorse territoriali. Il tema del paesaggio è considerato come un motore per l'aumento della qualità degli interventi sul territorio poiché esso può essere considerato come rappresentazione delle capacità culturali, morali, economiche della scoiera senese e del suo rapporto con le risorse territoriali.

Il PTC si compone di:

- Quadro Conoscitivo, quale base fondante della consapevolezza delle quantità, delle qualità e dello stato delle risorse, assoggettato a continuo monitoraggio, banca dati alla quale attingono e ove

riversano conoscenze tanto i piani provinciali di settore quanto i piani comunali, quanto gli atti di altri enti e soggetti istituzionalmente competenti;

- Statuto del territorio, componente che preordina le scelte di trasformazione, i processi di sviluppo, i comportamenti pubblici e privati nei confronti delle risorse;
- Strategia, quale responsabile sistema di scelte per l'evoluzione del territorio.
- Valutazione integrata, comprensiva di partecipazione, dà conto delle coerenze esterne fra PTC e piano regionale, fra PTC e piani di settore della Provincia; della coerenza interna al piano fra statuto e strategia; verifica gli effetti territoriali, ambientali, sociali ed economici, sulla salute umana degli obiettivi del piano; contiene la valutazione ambientale strategica per le azioni direttamente incidenti sull'ambiente; illustra lo svolgimento del processo di condivisione con i circondari e con gli stakeholders prescelti.
- Glossario del piano contiene le definizioni dei termini utilizzati dal Documento e dalla Disciplina.

I materiali del Pian sono:

- Relazione
- Elaborati di QC da PTCP 2000
- Elaborati di QC PTCP 2010
- Elaborati di Statuto PTCP 2010
- Elaborati di Strategia
- Disciplina

Il presente PTCP interpreta i sistemi territoriali definiti dalla LR 1/2005 quali sintesi delle qualità formali e funzionali dei territori, rappresentazioni delle aggregazioni di gestione e di modalità di uso delle risorse, luoghi riconoscibili per le capacità di sviluppare strategie territoriali.

I sistemi territoriali del presente PTCP sono l'interpretazione del territorio provinciale, ovvero composizione complessa di economia, di società, di usi, di morfologie, di ambiente, di insediamenti, di paesaggi. Tramite una propria capacità interpretativa e rappresentativa, il presente PTCP assume i Circondari come articolazioni territoriali alle quali affidare, sulla base della coesione politico-istituzionale, il percorso di formazione condivisa delle scelte di livello provinciale aventi effetti sui territori comunali e l'orientamento delle scelte di livello comunale da rendere coerenti rispetto agli obiettivi di governo del presente piano.

La dizione "Circondario", utilizzata negli elaborati del presente PTCP e nella presente Disciplina, deve quindi sempre intendersi nell'accezione sopra definita.

Il Circondario quale sistema territoriale è inteso quale:

- sintesi delle qualità formali e funzionali dei territori comunali che comprende;
- rappresentazione delle aggregazioni di gestione e di modalità di uso delle risorse;
- sistema unitario di luoghi riconoscibili per le capacità di sviluppare strategie territoriali;
- composizione complessa di economia, di società, di usi, di morfologie, di ambiente, di insediamenti, di paesaggi.

Per ogni Circondario, il presente PTCP, anche in riferimento ai percorsi partecipativi svolti, definisce e inserisce in apposite schede:

- i temi rispetto ai quali promuovere politiche coordinate, in genere riferiti alla gestione delle risorse, per le quali occorrono pre-condivisione e forme compensative nella redistribuzione degli effetti delle scelte (acqua, fonti energetiche, paesaggio);
- i temi rispetto ai quali sono da promuovere forme di perequazione territoriale, in genere riferiti alle scelte insediative e localizzative, per la messa in comune di strumenti e bilanci anche economico-finanziari (aree produttive, insediamenti residenziali, servizi ed attrezzature);
- i temi rispetto ai quali promuovere o consolidare forme di governance (coordinamento dei servizi e dei relativi effetti territoriali).

I Circondari sono elencati di seguito, con indicazione dei Comuni che vi appartengono:

- Circondario Amiata Val d' Orcia - Comuni di Abbadia S. Salvatore, Castiglion d'Orcia, Montalcino, Piancastagnaio, Pienza, Radicofani, S. Quirico d'Orcia
- Comune Capoluogo
- Circondario Chianti senese - Comuni di Castellina in Chianti, Castelnuovo Berardenga, Gaiole in Chianti, Radda in Chianti
- Circondario crete senesi Val d' Arbia - Comuni di Asciano, Buonconvento, Monteroni d'Arbia, Rapolano Terme, S. Giovanni d'Asso
- Circondario Val d'Elsa - Comuni di **Casole d'Elsa**, Colle Val d'Elsa, Monteriggioni, Poggibonsi, Radicondoli, San Gimignano
- Circondario Val di Chiana senese - Comuni di Cetona, Chianciano Terme, Chiusi, Montepulciano, S. Casciano dei Bagni, Sarteano, Sinalunga, Torrita di Siena, Trequanda
- Circondario Val di Merse - Comuni di Chiusdino, Monticiano, Murlo, Sovicille

Il territorio comunale di Casole d'Elsa ricade nel "Circondario Val d'Elsa".

Il PTC individua al suo interno anche i sistemi funzionali: dell'ambiente, del paesaggio, della città e della capacità produttiva. I sistemi funzionali fanno riferimento a funzioni, servizi, prestazioni del territorio o che si svolgono sul territorio; pertanto la loro rappresentazione è influenzata dai livelli di prestazione offerta. I sistemi funzionali del PTCP sono:

- 1) La sostenibilità ambientale
- 2) Il policentrismo insediativo e le infrastrutture
- 3) La capacità produttiva
- 4) Il paesaggio

Nella individuazione dei su elencati sistemi funzionali, il presente PTCP applica e interpreta gli universi urbano e rurale con i quali il PIT regionale vigente rappresenta la Toscana contemporanea per delinearvi un progetto di sviluppo garante della tutela ambientale e paesaggistica. In particolare, assegna alla sostenibilità ambientale e al paesaggio il ruolo di "sostegni" delle azioni di manutenzione e governabilità della moderna Toscana rurale; al policentrismo insediativo - infrastrutture e alla capacità produttiva quello di supporto per la tutela e lo sviluppo della rete delle città toscane.

3.3 Il Piano Regionale Cave (PRC)

La regione Toscana ha approvato con Delibera di Consiglio Regionale n. 47 del 21 luglio 2021, il Piano Regionale Cave. Il Piano Regionale Cave (PRC) è lo strumento di pianificazione territoriale con il quale la Regione persegue le finalità di tutela, valorizzazione, utilizzo dei materiali di cava in una prospettiva di sviluppo sostenibile, con riferimento al ciclo di vita dei prodotti al fine di privilegiare riciclo dei materiali e contribuire per questa via al consolidamento dell'economia circolare toscana.

Il PRC persegue, i seguenti obiettivi generali:

- a) l'approvvigionamento sostenibile e la tutela delle risorse minerarie;
- b) la sostenibilità ambientale, paesaggistica e territoriale;
- c) la sostenibilità economica e sociale dell'attività estrattive

Il Piano Regionale Cave si colloca all'interno del quadro degli strumenti di programmazione e pianificazione della Regione Toscana ed in particolare:

1. attua gli strumenti di programmazione e pianificazione strategici regionali sovraordinati (Piano di Indirizzo Territoriale , Programma Regionale di Sviluppo);
2. si sviluppa in conformità al Piano di indirizzo Territoriale con valenza di piano Paesaggistico ed in coerenza con i Piani e Programmi regionali settoriali ed intersettoriali attuativi del PRS, con particolare riferimento al Piano Ambientale ed Energetico Regionale (PAER), al Piano regionale di gestione dei rifiuti e bonifica dei siti inquinati (PRB), al Piano Regionale per la Qualità dell'Aria ambiente (PRQA), al Piano di tutela delle acque, al Piano Socio-Sanitario Integrato Regionale (PSSIR), al Piano Regionale Integrato Infrastrutture e Mobilità (PRIIM).

Il Piano regionale Cave è composto dai seguenti elaborati:

- a) Quadro Conoscitivo
- b) Quadro progettuale
- c) Valutazione Ambientale Strategica
- d) Relazione di Conformità al PIT
- e) Relazione del Responsabile del procedimento (articolo 18 l.r. 65/2014)
- f) Rapporto del Garante per l'informazione e la partecipazione (articolo 38 l.r. 65/2014)

Il Quadro Conoscitivo del Piano Regionale Cave è costituito da un insieme di informazioni e studi che, ad un livello di osservazione regionale, ha consentito di analizzare le risorse suscettibili di attività estrattive rispetto ai seguenti livelli strutturali:

- territoriale
- paesaggistico
- geologico
- ambientale

- economico

La ricognizione delle risorse assunte come base del Quadro Conoscitivo del PRC, con riferimento ai due settori di produzione dei materiali di cava, materiali per usi industriali e per costruzioni, e materiali per usi ornamentali, è stata effettuata tenendo conto dello stato delle conoscenze acquisito attraverso la pianificazione di settore, di livello regionale e provinciale rappresentata dal Piano regionale delle attività estrattive (PRAE), dal Piano regionale delle attività estrattive, di recupero delle aree escavate e di riutilizzo dei residui recuperabili (PRAER), e, laddove approvati, dai PAERP provinciali vigenti.

Il piano regionale cave individua i **giacimenti** definiti come la porzione di suolo o sottosuolo in cui si riscontrano sostanze utili che possono essere estratte e compito del Piano regionale Cave è quello di individuare i giacimenti in cui i Comuni possono localizzare le aree a destinazione estrattiva, oltreché indicare le prescrizioni dirette a garantire la gestione sostenibile della risorsa. I giacimenti vengono distinti tra giacimenti che costituiscono invariante strutturale ai sensi dell'art. 5 della L.R. 65/2014 e per i quali sussiste l'obbligo di recepimento da parte degli strumenti della pianificazione territoriale e urbanistica comunali, e i giacimenti potenziali, identificati quali porzioni di suolo o sottosuolo che, in relazione ad una serie di aspetti (paesaggistici, naturalistico-ambientali, geologici, infrastrutturali, socio-economici) per essere individuate come giacimento, necessario di un maggiore approfondimento, circa le effettive caratteristiche e potenzialità, da sviluppare al livello della pianificazione locale. L'individuazione di entrambe le perimetrazioni è il risultato di una specifica analisi multi crinale svolta sulle singole aree di risorsa.

Inoltre il PRC individua i siti inattivi e le aree a Tutela dei **Materiali ornamentali storici (MOS)** le quali rappresentano una risorsa da tutelare sia per la loro valenza territoriale, ambientale e paesaggistica, sia per il reperimento dei materiali unici, indispensabili per il restauro, la manutenzione e la conservazione di monumenti e di opere pubbliche o per interventi prescritti dalle competenti Soprintendenze.

In base alla Disciplina del PRC, il Piano Strutturale (Intercomunale) deve:

- recepire nel quadro conoscitivo la ricognizione dei siti inattivi di cui all'elaborato QC10 –SITI ESTRATTIVI DISMESSI ed i contenuti di cui all'articolo 32 relativamente ai siti per il reperimento dei Materiali Ornamentali Storici;
- approfondisce ai fini del riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici i siti di cui al comma 3 lettera d), individuati nelle tavole D ed E dell'elaborato PR13 –PROGETTO DI INDAGINE DEI MATERIALI ORNAMENTALI STORICI DELLA TOSCANA, al fine di verificare la precisa localizzazione sul territorio e le eventuali esigenze di tutela del sito stesso.

I Comuni inoltre, possono individuare, nel quadro conoscitivo del Piano Strutturale (Intercomunale), ulteriori siti di reperimento dei materiali ornamentali storici rispetto a quelli riconosciuti dal PRC, da proporre ai fini dell'implementazione del PRC stesso per il loro riconoscimento come siti per il reperimento di materiali ornamentali storici.

Infine il PRC individua i **Siti Inattivi (SED)** di cui all'elaborato QC10-SITI INATTIVI del PRC, i quali vengono recepiti dal Comune nel quadro conoscitivo del P.S. o P.S.I., così come previsto dall'articolo 22 comma 8 (e articolo 31 comma 1) della Disciplina del PRC. La loro ricognizione è necessaria alla successiva

individuazione nei Piani Operativi di quei siti che in base alle loro caratteristiche morfologiche, di stabilità, di inserimento ambientale e paesaggistico, necessitano di interventi di recupero e di riqualificazione ambientale. Si precisa che il Comune ha la possibilità, di individuare anche ulteriori siti rispetto a quelli indicati nell'Elaborato QC10 del PRC.

A titolo di quadro conoscitivo il Piano Strutturale Intercomunale ha recepito le perimetrazioni del P.R.C. nella Tav.QC02 – Analisi degli strumenti sovraordinati così da dotare lo strumento strategico intercomunale di un quadro conoscitivo aggiornato rispetto al PRC, individuando in seguito come elemento statutario e strategico solamente i **giacimenti**, nella Tav.**ST07 - Statuto del territorio – Individuazione del Territorio Urbanizzato e dei Sistemi Territoriali** e nella Tav.**S01 - Strategia – Le Unità Territoriali Organiche Elementari**.

In particolare nel territorio di Casole d'Elsa sono presenti:

- *Giacimenti*: n. 1 nel territorio di Casole d'Elsa
- *Giacimenti potenziali*: n. 3 nel territorio di Casole d'Elsa
- *Materiali ornamentali storici (MOS)*: n. 5 nel territorio di Casole d'Elsa
- *Siti Inattivi (SED)*: n. 9 nel territorio di Casole d'Elsa

Il Piano Operativo rimanda l'adeguamento al PRC ad apposita variante dedicata.

4. IL PIANO OPERATIVO

Il Piano Operativo, formato ai sensi dell'art.95 della L.R.65/2014, è l'atto di governo che disciplina l'attività urbanistica ed edilizia per l'intero territorio comunale di Casole d'Elsa, nel rispetto delle disposizioni dei vigenti strumenti di pianificazione sovraordinati ed in coerenza con gli obiettivi e gli indirizzi fissati dal Piano Strutturale Intercomunale. È costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati urbanistici:

- Relazione generale
- Relazione di coerenza con il PIT-PPR
- Tavola n.1.n – Vincoli sovraordinati, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Tavola n. 2.n – Disciplina del territorio rurale, n. 4 quadranti scala 1:10.000
- Tavole n.3.n - Disciplina del Territorio Urbano e delle aree produttive, n. 7 quadranti scala 1:2.000
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA)
- Allegati alle NTA:
 - Allegato A – Schede normative dei fabbricati classificati
 - Allegato B – Schede Progetti Norma
 - Allegato C – Interventi convenzionati e/o in fase di realizzazione
 - Allegato D – Dimensionamento e verifica standards
 - Allegato E – Aree soggette a vincolo preordinato all'esproprio

Valutazione Ambientale Strategica composta da:

- doc.QV1 - Rapporto Ambientale
 - doc.QV1a - Allegato A al Rapporto Ambientale: schede di valutazione
 - doc.QV1b - Allegato B al Rapporto Ambientale: i servizi a rete, le linee dell'alta tensione e gli aspetti acustici
- doc.QV2 - Sintesi non tecnica
- doc.QV3 – Studio d'Incidenza

Indagini geologiche e idrauliche, composte da:

- Tav.G.01 – Carta delle aree ed elementi esposti a fenomeni geologici
 - Q1/Q2/Q3/Q4 – scala 1:10.000
 - Cavallano/il Merlo/Mensano/Capoluogo (N/S)/Pievescola – scala 1:2.000
- Tav.G.02 – Carta del Rischio Sismico
 - 2.1 – Pericolosità Sismica – scala 1:5.000
 - 2.2 – Vulnerabilità Sismica – scala 1:5.000
 - 2.3 – Esposizione Sismica – scala 1:5.000
- Tav.G.03 – Carta Geomorfologica (aggiornamento del quadro conoscitivo del PSI vigente in ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno Superiore del 26/07/2023)
 - Capoluogo (N/S)/Cavallano/Il Merlo/Mensano/Monteguidi – scala 1:2.000
- Tav.G.04 – Carta della Pericolosità Geologica (aggiornamento del quadro conoscitivo del PSI vigente in ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno Superiore del 26/07/2023)

- Capoluogo (N/S)/Cavallano/Il Merlo/Mensano/Monteguidi – scala 1:2.000
- Tav.G.05 – Carta della Pericolosità Sismica Locale (aggiornamento del quadro conoscitivo del PSI vigente in ottemperanza al parere del Genio Civile Valdarno Superiore del 26/07/2023)
 - Capoluogo (N/S)/Cavallano/Il Merlo/Mensano/Monteguidi – scala 1:2.000
- Relazione geologica
- Relazione di fattibilità idraulica
- Tav.I.01.n° – Carta delle aree e degli elementi esposti a fenomeni alluvionali

PEBA, composto da:

- Relazione censimento
- Tavole a-b-c-d – Programma di abbattimento delle barriere architettoniche

Quadro archeologico, composto da:

- Tavola QA 1.n – Quadro conoscitivo archeologico, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Tavola QA 2.n – Carta del potenziale archeologico, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Tavola QA 3.n – Carta del rischio archeologico, n.4 quadranti scala 1:10.000
- Metodologia di lavoro – Catalogo dei siti del Quadro Conoscitivo Bibliografia di riferimento

4.1 La disciplina del territorio rurale

Il P.O. disciplina gli interventi nel territorio rurale, sulla base dell'articolazione dei Sistemi e Sottosistemi territoriali come individuati dal P.S.I.. Il Territorio Rurale, ovvero tutto ciò che è al di fuori del Territorio Urbanizzato come individuato dal PSI ai sensi dell'art. 4 della L.R. 65/2014, è assimilato alle zone E del D.M. 1444/68 e su di esse si applica la L.R. 65/2014 ed il DPGR n.63/R del 25/08/2016.

In queste zone sono perseguiti gli obiettivi e le finalità della normativa generale regionale e delle presenti norme; in particolar modo, all'interno di tali aree, salvo le specificazioni di dettaglio di ogni Sistema e Sottosistema territoriale, dovranno essere perseguite:

- Il mantenimento dei paesaggi rurali e promuoverne la riproduzione;
- assicurare la funzionalità idrogeologica del territorio;
- il consolidamento del ruolo funzionale delle pratiche agricole in relazione alla riproduzione del patrimonio territoriale anche attraverso il rafforzamento della multifunzionalità dell'attività agricola;
- recupero dei paesaggi agropastorali storici interessati da processi di forestazione, naturale o artificiale
- la tutela e la valorizzazione delle testimonianze storiche e culturali assicurando il mantenimento ed il restauro delle opere di sistemazione del terreno, dei terrazzamenti, delle alberature, della rete dei percorsi storici.

Sono considerate attività agricole:

- a) quelle previste dall'art. 2135 del C.C.
- b) la conduzione dei fondi agricoli a fini colturali e di pascolo
- c) la silvicoltura
- d) la raccolta dei prodotti del bosco e del sottobosco
- e) il vivaismo forestale in campi coltivati

- f) gli allevamenti zootecnici
- g) gli impianti di acquacoltura e ogni altra attività preordinata alla produzione ed alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici
- h) quelle qualificate come agricole da disposizioni normative

Sono considerate attività connesse e/o compatibili a quelle agricole (il DPGR n.63/R del 25/08/2016) quelle intese a “diversificare le attività delle aziende agricole per incrementare il reddito aziendale complessivo e attivare rapporti economici con soggetti operanti al di fuori del settore agro-alimentare (punto 5.3.3.1. Piano di sviluppo rurale della Regione Toscana 2007-2013)”; ciò in quanto al fatto che l'agricoltura, oltre alla produzione di alimenti e fibre (sani e di qualità) può modificare il paesaggio, contribuire alla gestione sostenibile delle risorse, alla preservazione della biodiversità, a mantenere la vitalità economica e sociale delle aree rurali (OCSE).

Nell'ambito del territorio rurale il Piano Operativo riconosce i seguenti Sistemi e Sottosistemi Territoriali in coerenza con quanto definito all'art. 22 del P.S.I.:

Sistema territoriale delle colline agricole:

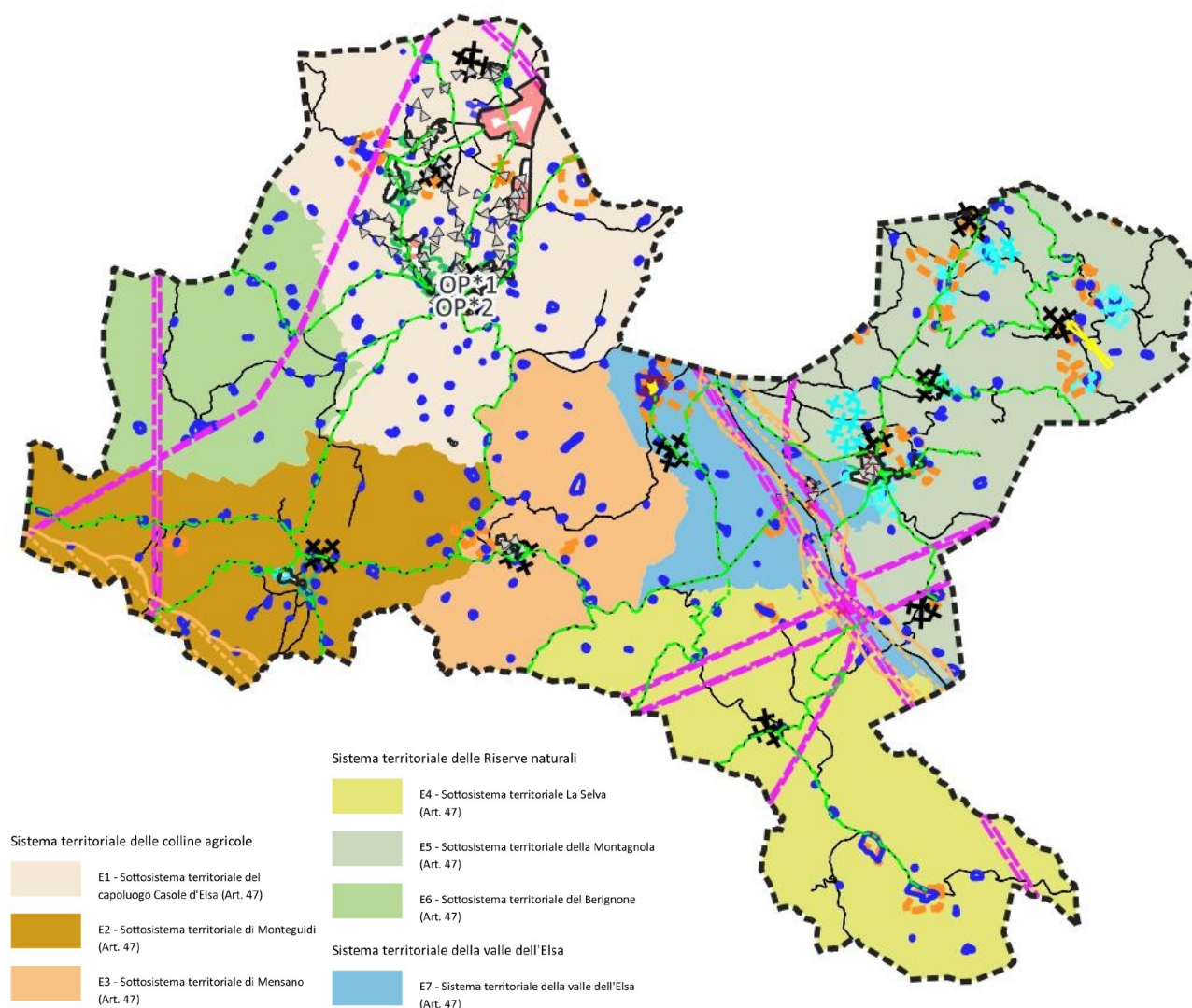
- **E1 – Sottosistema territoriale del capoluogo Casole d'Elsa**
- **E2 – Sottosistema territoriale di Monteguidi**
- **E3 – Sottosistema territoriale di Mensano**

Sistema territoriale delle Riserve naturali:

- **E4 - Sottosistema territoriale La selva**
- **E5 - Sottosistema territoriale della Montagnola**
- **E6 - Sottosistema territoriale del Berignone**

Sistema territoriale della valle dell'Elsa:

- **E7 – Sistema territoriale della valle dell'Elsa**



Estratto Tav. 2.n° Disciplina del territorio rurale – Piano Operativo

4.1.1 Le aree di cui all'art.64, comma 1, lettere b), c) e d) della L.R. 65/2014

Il P.O. individua nel territorio rurale tutte quelle aree che la L.R. 65/2014 definisce all'art. 64 comma 1, che recita:

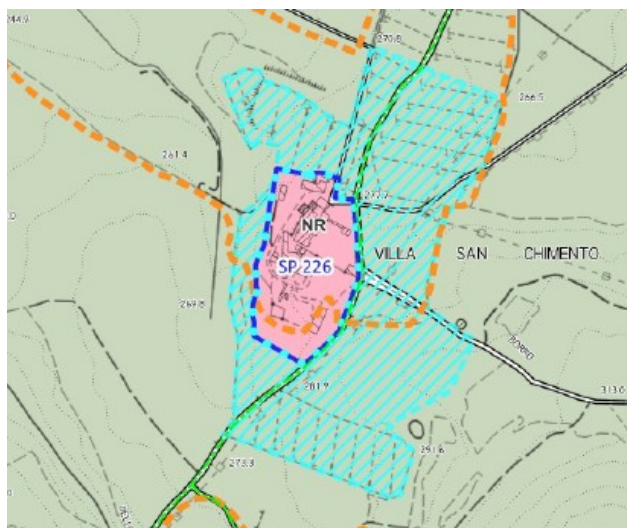
"1. Ai fini della presente legge il territorio rurale è costituito:

- a) dalle aree agricole e forestali individuate come tali negli strumenti della pianificazione territoriale urbanistica di seguito denominate "aree rurali";*
- b) dai nuclei ed insediamenti anche sparsi in stretta relazione morfologica, insediativa e funzionale con il contesto rurale, di seguito denominati "nuclei rurali";*
- c) dalle aree ad elevato grado di naturalità;*
- d) dalle ulteriori aree che, pur ospitando funzione non agricola, non costituiscono territorio urbanizzato."*

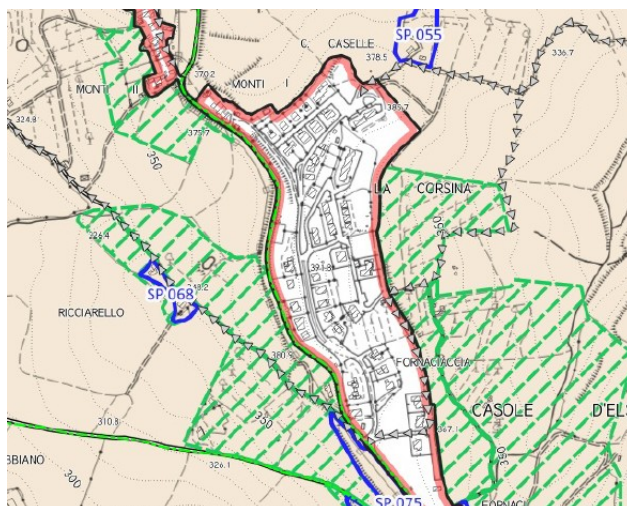
Partendo dalla definizione normativa della L.R. 65/2014, il P.O. ha recepito e integrato dal PSI le seguenti aree rappresentate nelle Tavole 2.n° – *Disciplina del Territorio Rurale* e disciplinate da appositi articoli nelle NTA:

Nuclei Storici e Nuclei Rurali e relativi ambiti di

pertinenza: rappresentano i centri storici disseminati nel territorio comunale e i nuclei insediativi che per origine o sviluppo hanno mantenuto una forte relazione con il territorio rurale, nonché i relativi ambiti di pertinenza.

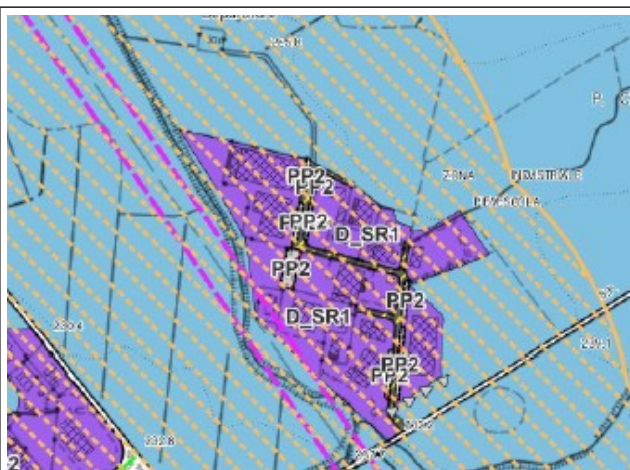


Ambiti periurbani: sono aree in fregio al territorio urbanizzato; generalmente sono composte da tessuti agrari incolti o promiscui, da aree dismesse da riqualificare e da boschetti residuali.



Ulteriori aree disciplinate dal P.O. nel territorio rurale sono:

Zone per impianti produttivi singoli in territorio agricolo – D_SR, sono aree occupate da più complessi produttivi o da piattaforme produttive, totalmente o parzialmente edificate ricadenti nel territorio rurale.



Aree per deposito materiali esistenti in zona agricola - De, destinate al deposito di materiali vari, quali materiali e attrezzature per l'edilizia, cernita e commercializzazione di inerti e materiali edili, deposito e rimessaggio di autovetture e affini, attrezzature per campeggio e materiali simili



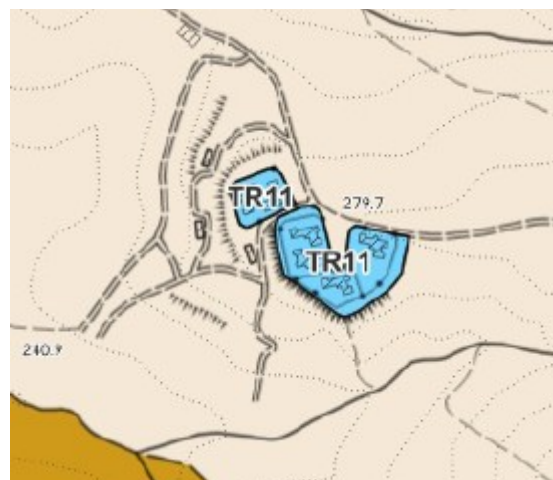
Attività turistica in zona agricola – T, in cui è rappresentata da un'area turistica nel territorio agricolo che corrisponde all'area del Golf Bellosguardo



Campagna abitata - TR10, Sono tessuti edificati a bassa densità che si integrano allo spazio rurale, per tipologie edilizie e trattamento degli spazi di pertinenza che li connotano, con persistenza del legame tra comunità insediata ed attività agrosilvopastorali.



Campagna Urbanizzata - TR11, Sono tessuti edilizio prevalentemente residenziale e una struttura urbanistica rimasta incompiuta e/o connotata da opere di urbanizzazione incongrue, sottodimensionate ovvero sovradimensionate rispetto al tessuto edilizio esistente.



4.2 La disciplina del territorio urbano

Il PO ha ritenuto opportuno, per corrispondere ad esigenze legislative e per favorire una lettura delle previsioni urbanistiche secondo i tradizionali riferimenti normativi, disciplinare gli interventi sul territorio comunale secondo la tipica zonizzazione del D.M.1444/68.

La parte più significativa della zonizzazione riguarda naturalmente il Territorio Urbanizzato individuato ai sensi dell'art. 4 della L.R.65/2014. La zonizzazione corrisponde all'impostazione sistematica del quadro conoscitivo e del progetto del Piano Strutturale Intercomunale con le seguenti modalità:

- i sub-ambiti di paesaggio che coincidono integralmente con il territorio rurale e le zone a prevalente funzione agricola, sono classificate nelle zone E;
- gli impianti e le attrezzature sono in prevalenza assimilate alle zone F;
- il sistema della mobilità è ricondotto alle tipiche rappresentazioni delle zone destinate alla viabilità, alle piazze, ai percorsi pedonali e ciclabili, al verde di arredo stradale.

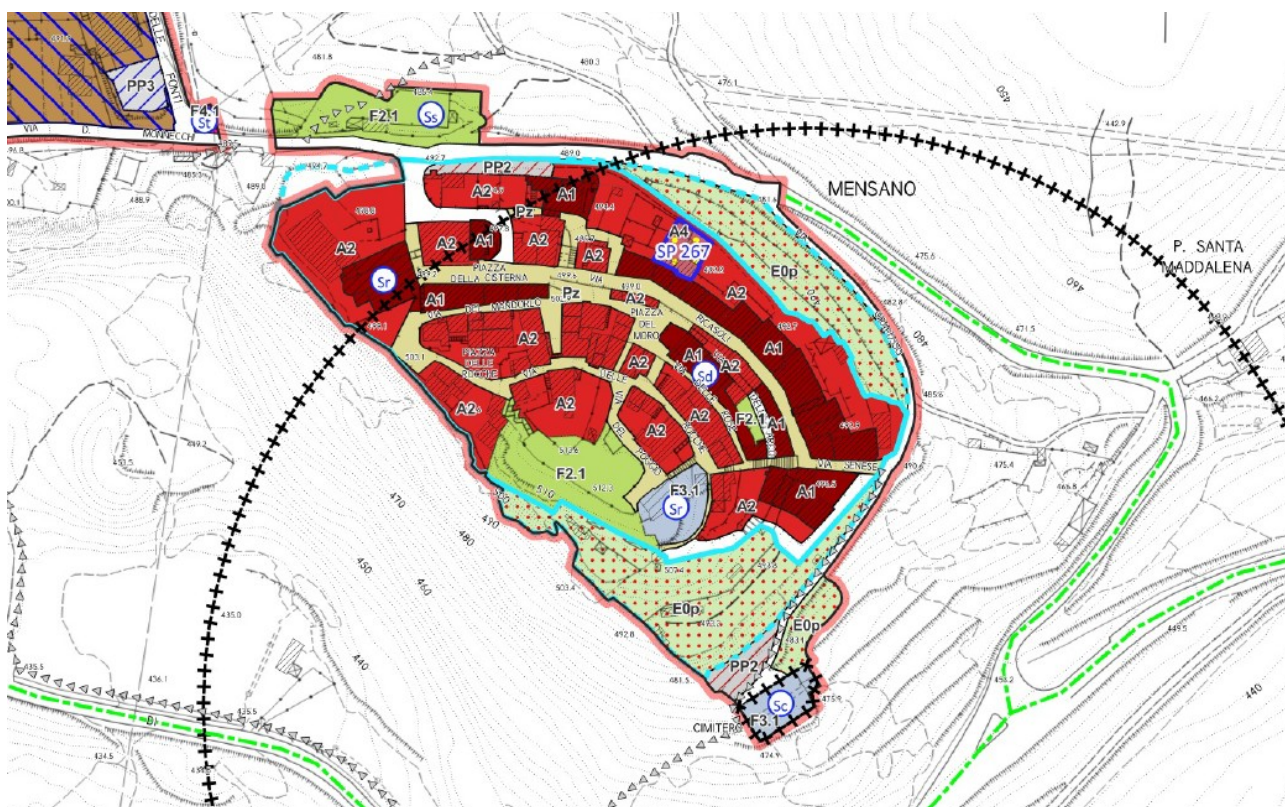
Il territorio già edificato o suscettibile di nuova edificazione, posto all'interno del Territorio Urbanizzato è suddiviso nelle zone A, B, D, e F in relazione ai caratteri storici e funzionali. In particolare il P.O. provvede a distinguere le aree già edificate ed organizzate all'interno delle quali sono previsti solo interventi edilizi diretti, di completamento e saturazione edilizia, da quelle invece che richiedono un progetto urbanistico convenzionato di organizzazione delle nuove previsioni anche se di piccola entità.

La zonizzazione è suddivisa nelle seguenti zone o sottozone:

Centri antichi ed aree storicizzate (zone di tipo A)

Le zone A sono caratterizzate dalla presenza dei Centri Storici Casole, Cavallano, Monteguidi, Mensano, Pievescola, Lucciana e dalle Ville con Parchi e giardini di particolare pregio per i quali si prevede sostanzialmente il mantenimento dell'assetto esistente salvo interventi di riqualificazione dei caratteri architettonici, ambientali e funzionali nel rispetto della salvaguardia della tutela delle peculiari caratteristiche di collocazione oro/geografiche e di articolazione dell'agglomerato insediativo.

Il Piano Operativo definisce specifiche misure mirate alla conservazione e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, delle piazze delle sistemazioni e manufatti di valore architettonico, ambientale e testimoniale.

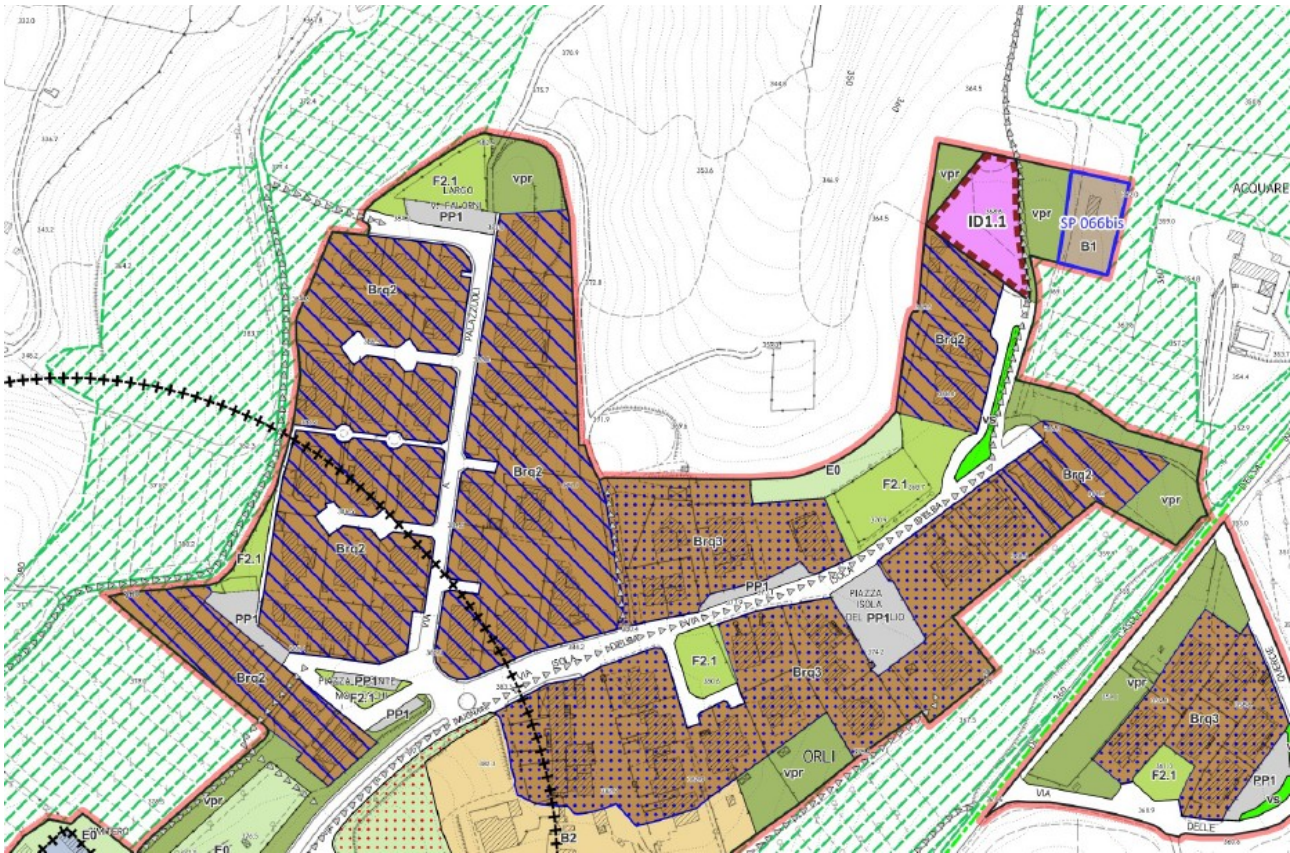


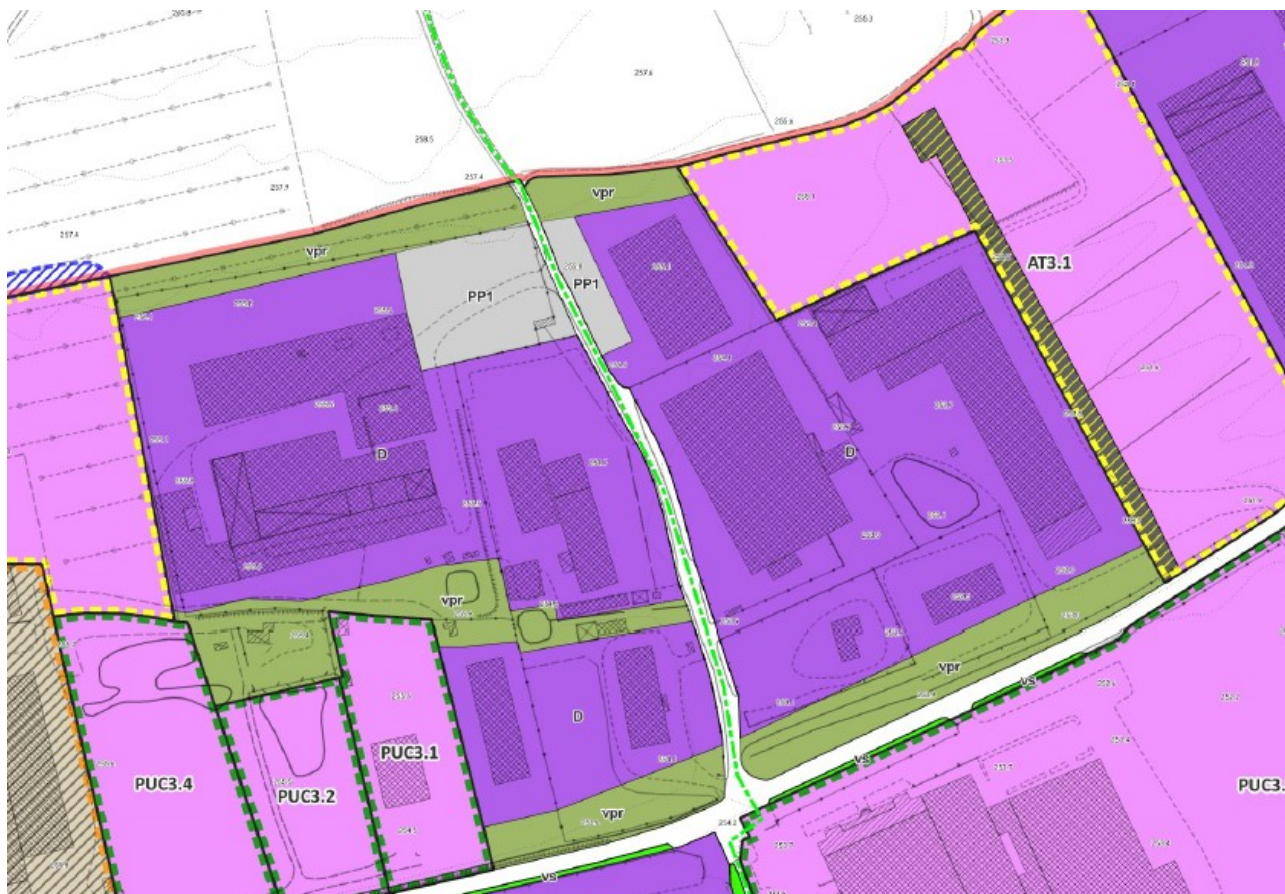
Ambiti urbani suscettibili di limitati incrementi del carico insediativo (zone di tipo B)

Comprendono quelle parti di territorio prevalentemente edificate in cui la residenza è la destinazione principale con i relativi servizi, nelle quali esiste una dotazione infrastrutturale pressochè completa e in cui sono previsti interventi edilizi di completamento.

Tali zone sono state ulteriormente suddivise in sottozone B0, B1, B2, Brq1, Brq2, Brq3 in relazione alle caratteristiche degli insediamenti, alla riconoscibilità dell'impianto urbano, alla loro collocazione nel contesto ambientale.

Le zone B0 sono da considerarsi sature ed al suo interno sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti sul patrimonio edilizio esistente e quindi senza possibilità di addizione. Per le zone B1 sono previste apposite Schede Normative di cui all'Allegato A delle NTA, mentre le zone B2 sono aree originate da Piani Attuativi e pertanto se ne prevede il sostanziale mantenimento.



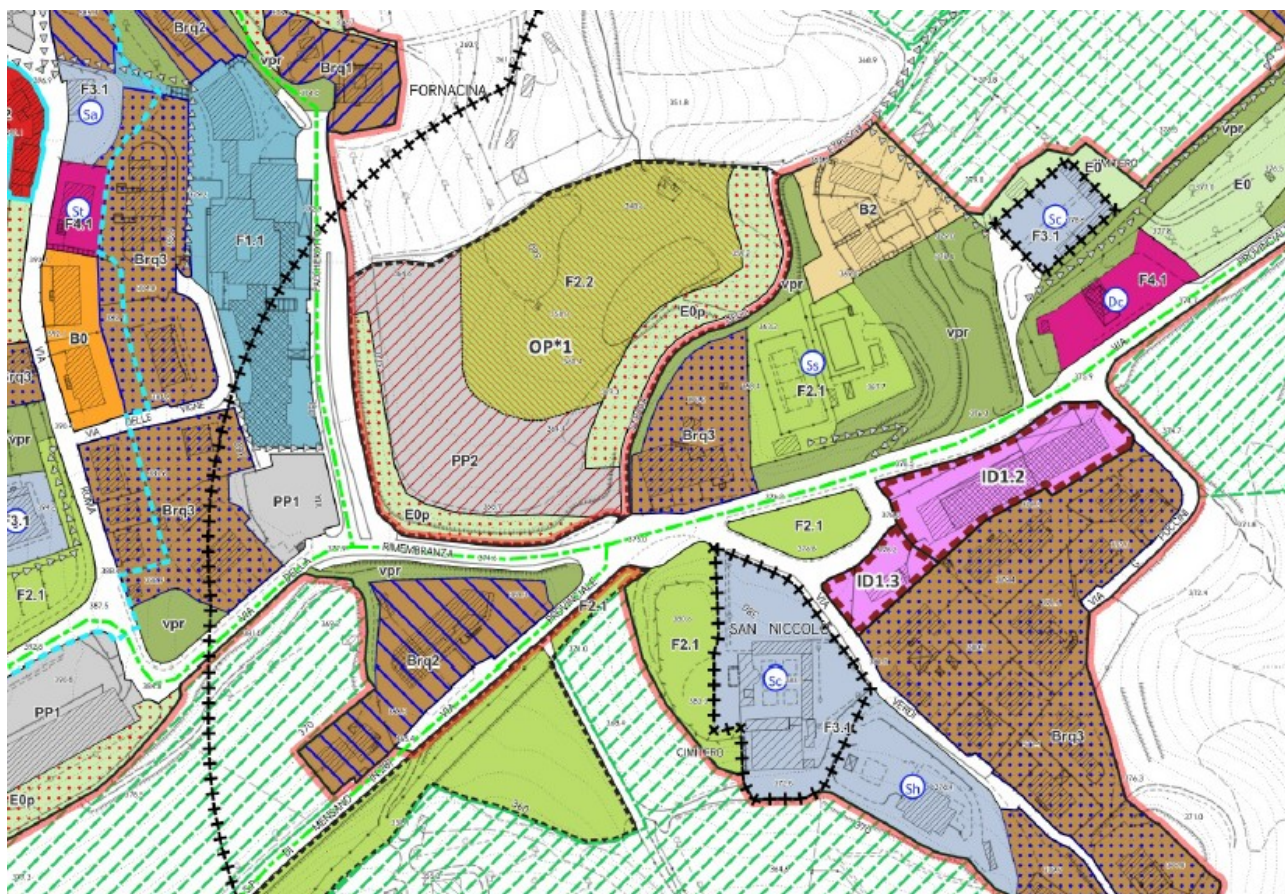


Aree per attrezzature ed impianti di interesse generale (zone di tipo F)

Corrispondono alle parti del territorio edificato e non edificato destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, e pertanto assimilate alle zone F di cui all'art. 2 ed all'art.4 punto 5 del D.M. 1444/68.

Esse comprendono sia gli impianti esistenti che quelli di progetto come indicato sulle tavole del P.O. e si suddividono in:

- F1: Zone per l'istruzione prescolastica e d'obbligo
- F2: Zone a verde pubblico e impianti sportivi
- F3: Zone per servizi di interesse comune e generale
- F4: Impianti tecnologici di interesse generale



4.3 Le Schede Progetti Norma

Per le nuove aree progettuali del PO, sono stati predisposti appositi documenti (**all.B**), il quale contiene le schede progetti norma di ogni intervento.

I Progetti Norma si suddividono in:

- **ID n°**: Intervento diretto;
- **PUC n°**: Progetti Unitari convenzionati, ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014;
- **AT n°**: Aree di Trasformazione soggette a Piani Attuativi di cui all'art.107 della L.R. 65/2014;
- **RQ n°**: Aree di riqualificazione urbanistica soggette a Piano di Recupero, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014;
- **OP n°** Progetto di opera pubblica.

Si illustra di seguito la struttura delle Schede norma. Tali schede di progetto contengono:

- estratto della tavola del P.O. alla scala opportuna;
- le tabelle con i dati urbanistici (superficie territoriale, SE realizzabile, l'altezza del fronte, la destinazione d'uso);
- le eventuali aree a standard da cedere all'Amministrazione Comunale, (la viabilità di progetto, le aree a parcheggio e le aree a verde);
- specifiche e stringenti prescrizioni per l'attuazione;
- misure per la mitigazione e compensazione degli interventi, vincolanti per l'attuazione delle previsioni per quanto riguarda gli aspetti geologici, idrogeologici, sismici ed idraulici;

- estratto del perimetro del comparto su Ortofoto (anno 2023, Geoscopio Regione Toscana) e rispetto ai Vincoli sovraordinati (di cui alla Tavola 1.n° *Vincoli sovraordinati* del P.O.) alla scala più opportuna;
- estratto della carte del Potenziale e del Rischio Archeologico.

Le previsioni sono orientate verso obiettivi di risparmio energetico e contenimento dei consumi, vincolando le nuove edificazioni all'adozione di tecniche edilizie di bioarchitettura, all'uso razionale e responsabile della risorsa idrica, alla riduzione dei rifiuti alla fonte ed al loro corretto smaltimento.



Si riporta di seguito un esempio di scheda norma per meglio comprendere quanto già esplicitato:



UTOE 1	Tav. 3.1 Disciplina del territorio Urbano
ID 1.1 Loc. Orli – Via Isola d'Elba	



Scala 1:1.000

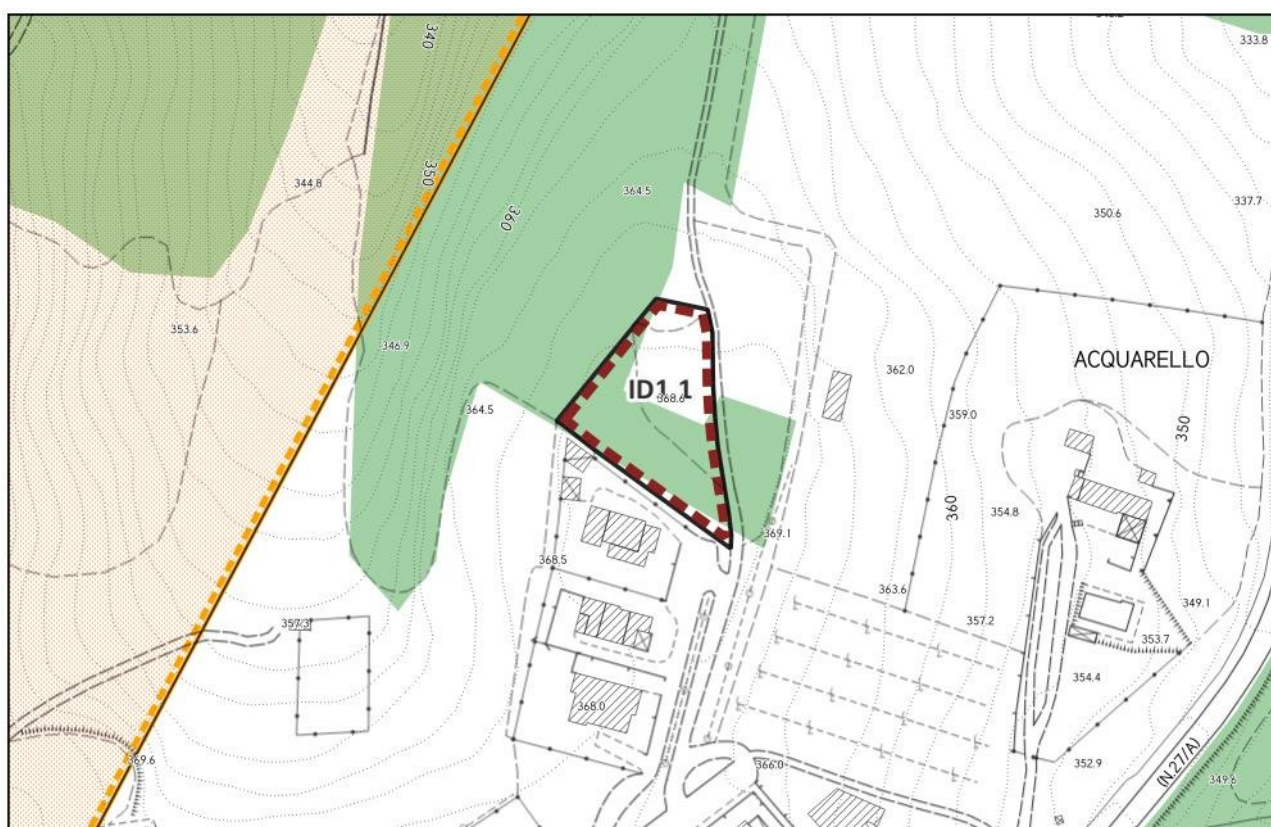
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	1.605 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	240 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato

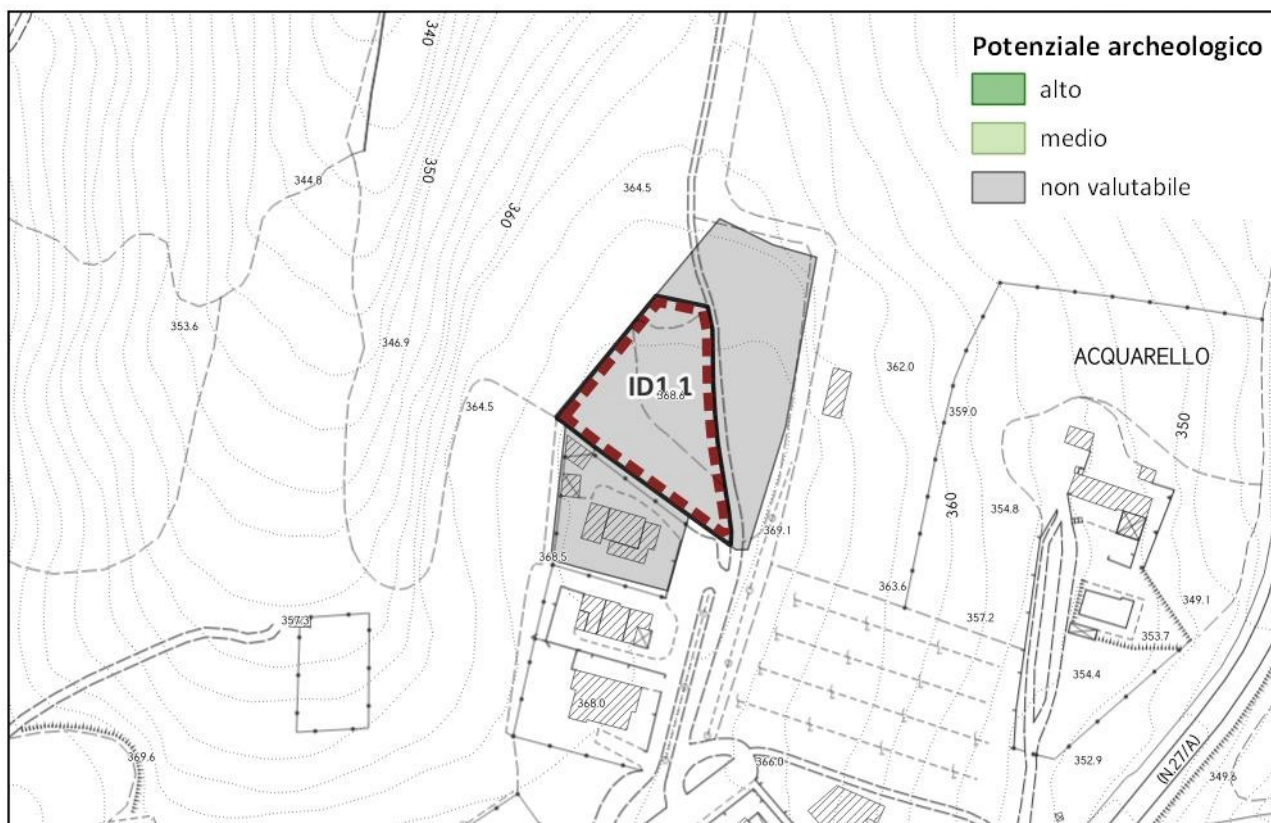
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



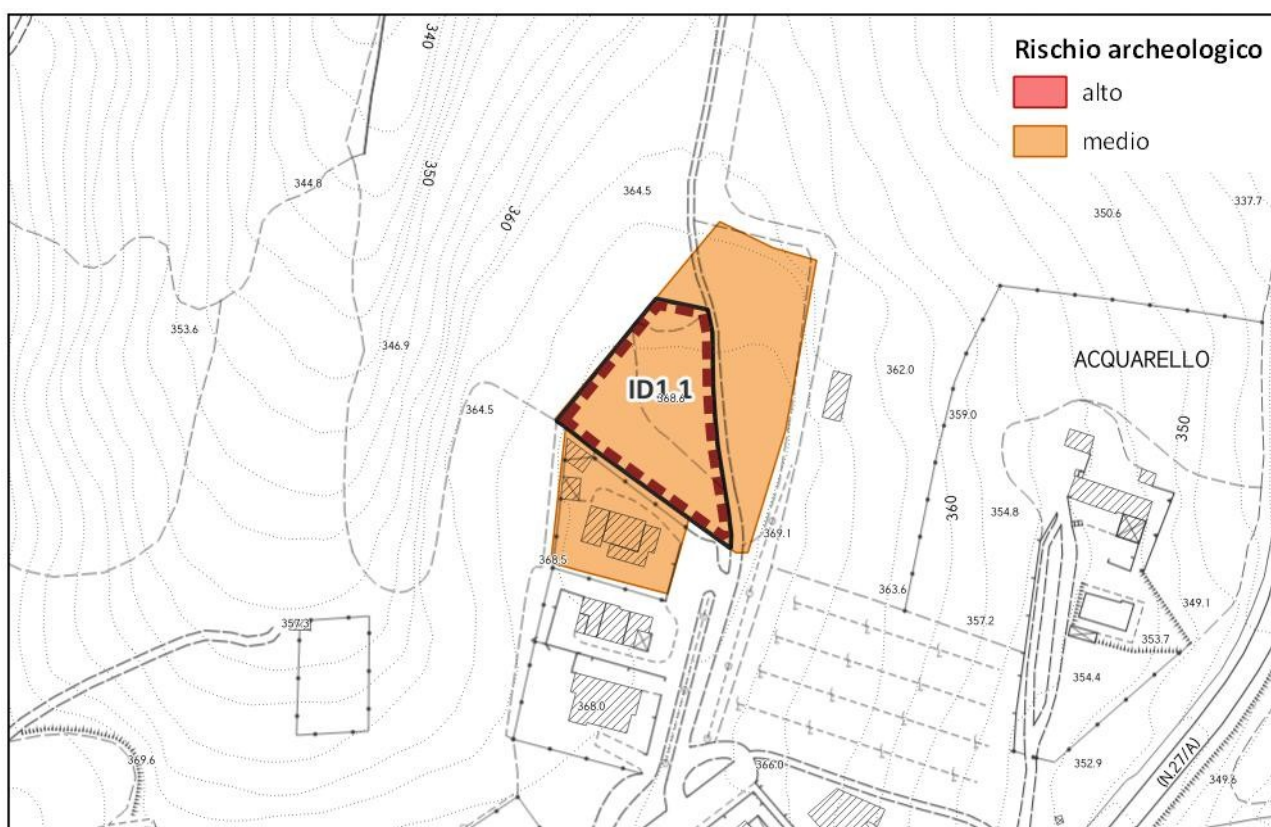
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 55.1.1 delle NTA
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione del capoluogo comunale, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano e di evitare ulteriori espansioni verso il territorio agricolo, riqualificando il fronte urbano verso il margine urbano-rurale coerentemente con l'obiettivo del tessuto TR2, mantenendo opportune aree retrostanti che potranno essere destinate all'individuazione di spazi pubblici quali percorrenze pedonali di collegamento tra l'ambito urbano e l'ambito rurale.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una SE massima di 240 mq nell'area indicata come "af", IC pari al 30%, e una altezza massima HF di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" area fondiaria per accentrato edificato, evitando l'eventuale vegetazione boschiva esistente.</p> <p>L'intervento non dovrà interferire con l'area boscata, individuata come area Verde Privato (vpr), tutelando la vegetazione ad alto fusto.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla viabilità di accesso al lotto.</p> <p>L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.</p> <p>Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.</p>

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante, tali da formare connessioni verdi con le aree boscate circostanti, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che riguardano i centri storici sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca intervisibilità, in accordo con quanto indicato nella scheda d'ambito n. 9 del PIT-PPR, in particolare al paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

**INDICAZIONI
PROGETTUALI DA
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con

particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;

- mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;
 - la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari;
 - verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.
-

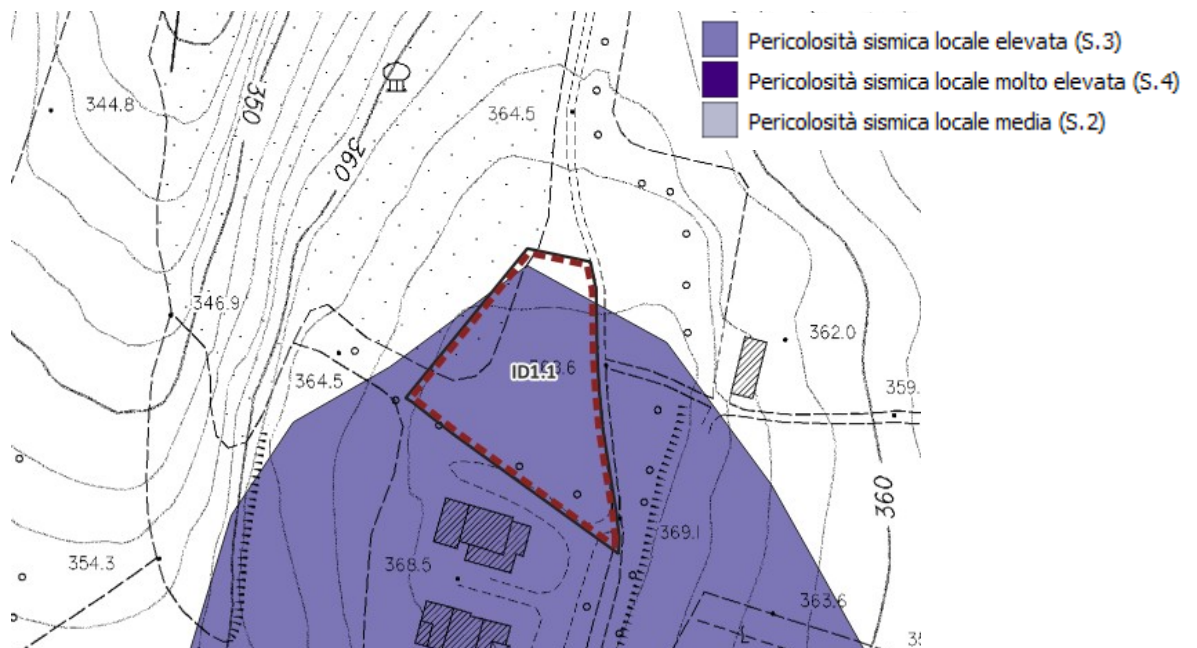
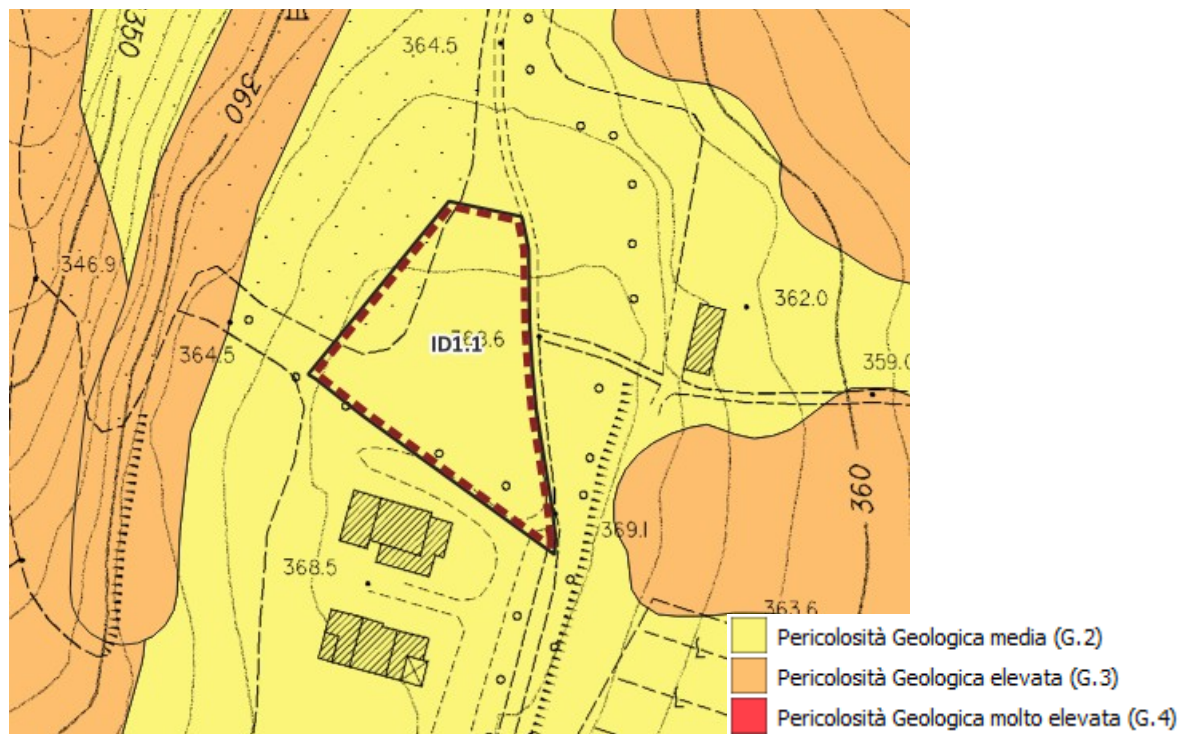
PRESCRIZIONI Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli
PIT-PPR obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto ricadente nella zona a **verde privato**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA



CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA SR	G.2	Pericolosità geologica media
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile.
ASPETTI SISMICI	Per le aree ricadenti in pericolosità sismica locale elevata (S.3) . In relazione agli aspetti sismici sono da prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. In particolare, dovranno prevedersi indagini geofisiche di superficie che definiscano geometrie e velocità sismiche dei litotipi interessati dal potenziale contrasto di impedenza al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica suddetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.



Scala 1:2.000

Legenda

Pericolosità da alluvione:		Magnitudo idraulica		Battenti TR200 (m)	
	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)		moderata		<= 0.10
	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)		severa		0.10 - 0.20
	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)		molto severa		0.20 - 0.30
					0.30 - 0.40
					0.40 - 0.50
					0.50 - 0.75
					0.75 - 1.00
					1.00 - 1.50
					1.50 - 2.00
					2.00 - 2.50
					> 2.50

FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione

4.4 Le previsioni di PO oggetto di Conferenza di Copianificazione

La Conferenza di Copianificazione, come definita dall'articolo 25 della LR 65/2014, interviene in presenza di previsioni che si collocano al di fuori del perimetro del territorio urbanizzato definito agli articoli 4 della legge regionale stessa.

La Conferenza, convocata dalla Regione Toscana su richiesta dell'Amministrazione Comunale, è chiamata a pronunciarsi sulle previsioni in territorio extraurbano (fermo restando il divieto di nuove previsioni residenziali) verificando che queste siano conformi al PIT, che non sussistano alternative sostenibili di riutilizzazione e riorganizzazione degli insediamenti e infrastrutture esistenti, e indica gli eventuali interventi compensativi degli effetti indotti sul territorio. Alle sedute partecipano, con diritto di voto, il Comune direttamente interessato dalla previsione, la Provincia o la Città Metropolitana territorialmente competente e la Regione Toscana.

Il Comune richiede la convocazione della conferenza contestualmente all'atto di avvio di cui all'articolo 17 oppure a seguito della trasmissione dello stesso.

Il Piano Operativo ha recepito solo alcune delle previsioni di P.S.I., demandando a successivi P.O. la loro individuazione. Le previsioni oggetto di Conferenza di Copianificazione, svoltesi con verbale del 04.07.2024, sono state individuate con specifica Scheda Progetto Norma riportate nell'**Allegato B** alle NTA del PO. Si riporta di seguito **l'elenco delle previsioni di PO** oggetto di Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014:

- **OP*1** Loc. Casole d'Elsa – Viale della Rimembranza [strategia **c.b** del PSI]
- **OP*2** Loc. Casole d'Elsa – S.P. 28 [strategia **c.c** del PSI]

4.5 Il dimensionamento del Piano Operativo

Partendo dal dimensionamento del Piano Strutturale Intercomunale descritto al paragrafo 2.1.10 della presente relazione, il P.O. ha dimensionato i nuovi interventi ammessi sul territorio di Casole d'Elsa secondo le categorie funzionali riportate dal DPGR 63/R, distinguendo tra il dimensionamento riferito all'interno del Territorio Urbanizzato e quello esterno al T.U. (oggetto di Conferenza di Copianificazione o per ampliamento di attività esistenti). Il dimensionamento del P.O. è riportato nell'**Allegato D** delle NTA.

Le previsioni del Piano Operativo sono state valutate in relazione alla capacità del dimensionamento del P.S.I.. La relazione tra il dimensionamento del POC e quello del P.S.I. rappresenta un elemento di grande importanza per determinare l'equilibrio tra i due strumenti. Le valutazioni riferite alle modalità con cui è stato determinato il dimensionamento sono riportate nell'Allegato D a cui si rimanda la lettura.

A seguito dell'Avvio del Procedimento del Piano Operativo, avvenuto con Del. C.C. n. 15 del 03/04/2020, l'Amministrazione Comunale ha avviato una serie di manifestazioni e meccanismi di partecipazione pubblica

con i vari *stakeholders*, con l'obiettivo di garantire la massima trasparenza e partecipazione della cittadinanza.

Dal processo partecipativo sono emersi alcuni contributi il cui accoglimento ha richiesto il *riequilibrio* di funzioni tra i sistemi insediativi appartenenti alle medesime **UTOE** definite dal P.S.I., approvato con Del. C.C. n. 4 del 24.01.2024 (Comune Casole d'Elsa), che interessano il Comune di Casole d'Elsa.

Il P.S.I. disciplina i trasferimenti di dimensionamento tra UTOE e Sistemi Insediativi all'art. 41.2 della Disciplina nella seguente maniera:

Art. 41.2 del PSI:

7. Il PO potrà trasferire i dimensionamenti previsti dal PSI tra UTOE esclusivamente per interventi soggetti a Riuso come indicato anche nella tabella del dimensionamento, motivando adeguatamente tale scelta. Sono sempre ammessi i trasferimenti dei dimensionanti tra i sistemi insediativi appartenenti alla stessa UTOE.

Ai sensi del comma 7 dell'art. 41.2 del PSI, pertanto si è ritenuto opportuno cogliere l'occasione nel primo Piano Operativo di trasferire una quota parte di dimensionamento interno al Territorio Urbanizzato dalla località Mensano (n.5) alla località Monteguidi (n.4) per la destinazione *residenziale*, **mantenendo comunque invariato il dimensionamento complessivo dell'intera UTOE 3.**

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014 RESIDENZIALE	Previsioni interne al perimetro del TU – Dimensionamento PSI		
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)
4. Monteguidi	800 + 400 = 1.200	0	1.200
5. Mensano	800 – 400 = 400	0	400
Totale UTO 3	1.600	0	1.600

Tale riassetto della categoria *residenziale* tra i due sistemi insediativi ha l'obiettivo di riequilibrare gli interventi nelle due frazioni secondo le strategie indicate dal P.S.I., le quali prevedono per Monteguidi il completamento del tessuto insediativo lineare di recente formazione lungo Viale Bastianini E.. Di contro Mensano presenta un tessuto insediativo già definito, che necessita solo di minimi interventi edilizi.

Di seguito si riportano le tabelle riassuntive del dimensionamento del PO che dimostrano il rispetto dei limiti massimi previsti dal P.S.I. in coerenza a quanto disciplinato all'art. 8 delle NTA del PO e nelle tabelle riassuntive per UTOE.

U.T.O.E. 1 Casole d'Elsa

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	15.000	10.000	25.000	-----	0	0	-----
	P.O.	6.225	8.000	14.225	-----	0	0	-----
	Residuo	8.775	2.000	10.775	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	82.000	0	82.000	23.000	0	23.000	0
	P.O.	65.789	0	65.789	0	0	0	0
	Residuo	16.211	0	16.211	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	11.100	500	16.100	0	0	0	0
	P.O.	5.850	0	5.850	0	0	0	0
	Residuo	5.250	500	5.750	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	3.000	1.000	4.000	0	0	0	2.400
	P.O.	0	0	0	0	0	0	2.400
	Residuo	3.000	1.000	4.000	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	2.800	0	2.800	0	0	0	0
	P.O.	1.700	0	1.700	0	0	0	0
	Residuo	1.100	0	1.100	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	113.900	11.500	125.400	23.000	0	23.000	2.400
	P.O.	79.564	8.000	87.564	0	0	0	2.400
	Residuo	34.336	3.500	37.836	23.000	0	23.000	0

U.T.O.E. 2 Berignone

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	0	0	0	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	0	0	0	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. 3 Monteguidi - Mensano

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	1.600	0	1.600	-----	0	0	-----
	P.O.	1.220	0	1.220	-----	0	0	-----
	Residuo	380	0	380	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	400	0	400	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	400	0	400	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	400	0	400	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	400	0	400	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	400	400	400	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	400	400	400	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	2.800	0	2.800	0	0	0	0
	P.O.	1.220	0	1.220	0	0	0	0
	Residuo	1.580	0	1.580	0	0	0	0

U.T.O.E. 04 – La Valle dell'Elsa

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	0	0	0	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	0	0	0	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	2.500
	P.O.	0	0	0	0	0	0	2.500
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	1.000
	P.O.	0	0	0	0	0	0	1.000
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	500
	P.O.	0	0	0	0	0	0	500
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	4.000
	P.O.	0	0	0	0	0	0	4.000
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0

U.T.O.E. 5 Montagnola

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	7.000	0	7.000	-----	0	0	-----
	P.O.	2.050	0	2.050	-----	0	0	-----
	Residuo	4.950	0	4.950	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	200	0	200	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	200	0	200	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	200	0	200	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	200	0	200	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	200	0	200	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	200	0	200	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	7.600	0	7.600	0	0	0	0
	P.O.	2.050	0	2.050	0	0	0	0
	Residuo	5.550	0	5.550	0	0	0	0

U.T.O.E. 6.1 Cornocchia – Poggio Casalone – La Selva

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	0	0	0	-----	0	0	-----
	P.O.	0	0	0	-----	0	0	-----
	Residuo	0	0	0	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0

Complessivo Territorio Comunale

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014		Previsioni interne al perimetro del TU			Previsioni esterne al perimetro del TU			
		Dimensioni massime sostenibili (art. 92 c.4; Reg. Titolo V art. 5 c. 2)			SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3) mq. di SE			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE mq. di SE
		mq. di SE			NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	NE – Nuova edificazione Art. 25 c.2
		NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)				
a) RESIDENZIALE	P.S.I.	23.600	10.000	33.600	-----	0	0	-----
	P.O.	9.495	8.000	17.495	-----	0	0	-----
	Residuo	14.105	2.000	16.105	-----	0	0	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	P.S.I.	82.000	0	82.000	23.000	0	23.000	2.500
	P.O.	65.789	0	65.789	0	0	0	2.500
	Residuo	16.211	0	16.211	23.000	0	23.000	0
c) COMMERCIALE al dettaglio	P.S.I.	11.700	500	12.200	0	0	0	1.000
	P.O.	5.850	0	5.850	0	0	0	1.000
	Residuo	5.850	500	6.350	0	0	0	0
b) TURISTICO – RICETTIVA	P.S.I.	3.600	1.000	4.600	0	0	0	2.400
	P.O.	0	0	0	0	0	0	2.400
	Residuo	3.600	1.000	4.600	0	0	0	0
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	P.S.I.	3.400	0	3.400	0	0	0	500
	P.O.	1.700	0	1.700	0	0	0	500
	Residuo	1.700	0	1.700	0	0	0	0
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	P.S.I.	0	0	0	0	0	0	0
	P.O.	0	0	0	0	0	0	0
	Residuo	0	0	0	0	0	0	0
TOTALI	P.S.I.	124.300	11.500	135.800	23.000	0	23.000	6.400
	P.O.	82.834	8.000	90.834	0	0	0	6.400
	Residuo	41.466	3.500	44.966	23.000	0	23.000	0

Categorie funzionali di cui all'art. 99 L.R. 65/2014	Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			Utilizzo del dimensionamento di P.S.I. (espresso in %)			
	NE – Nuova edificazione	R – Riuso	Tot (NE+R)	SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE STRATEGIE COMUNALI (Reg. Titolo V art. 5 c. 3)			NON SUBORDINATE A CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
				NE – Nuova edificazione Artt. 25 c.1; 26; 27; 64 c. 6	R – Riuso Art. 64 c.8	Tot (NE + R)	
a) RESIDENZIALE	40,2%	80%	52%	-----	0 %	0 %	-----
b) INDUSTRIALE – ARTIGIANALE	80,2%	0%	80,2%	0%	0%	0%	100%
c) COMMERCIALE al dettaglio	50%	0%	47,9%	0%	0%	0%	100%
b) TURISTICO – RICETTIVA	0%	0%	0%	0%	0%	0%	100%
e) DIREZIONALE E DI SERVIZIO	50%	0%	50%	0%	0%	0%	100%
f) COMMERCIALE all'ingrosso e depositi	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
TOTALI	66,6%	69,5%	66,8%	0%	0%	0%	100%

Il P.S.I. all'art. 41.2 della propria disciplina, definisce la percentuale di dimensionamento complessivo per Comune che il primo Piano Operativo potrà prelevare, ovvero:

Art. 41.2 comma 6 Disciplina PSI: *Il primo PO comunale, potrà prelevare il 90% del dimensionamento complessivo per Comune delle varie funzioni per il Riuso, mentre per **la nuova edificazione potrà prelevare il 50%**, ad esclusione di quella industriale-artigianale, la quale potrà essere utilizzata senza una previsione di soglia minima. Tali dimensionamenti dovranno, comunque risultare compatibili con la disponibilità della risorsa idropotabile e con lo stato delle infrastrutture (acquedotto, rete fognaria e capacità depurativa).*

Come si evince dalla tabella sopra riportata, il primo Piano Operativo attinge il 40,2% del dimensionamento del P.S.I. per la Nuova Edificazione della categoria *Residenziale* e il 50 % per la categoria *Commerciale e Direzionale e di Servizio*, mentre utilizza l'80,2% di quella *Industriale Artigianale*. Pertanto si ritiene **verificata** la condizione imposta dal P.S.I. all'art. 41.2 della disciplina.

Verifica Standard

STANDARD FISSATI DAL P.S.I. (D.M. 1444/68)

Attrezzature scolastiche	4,5 mq./ab.
Verde attrezzato	9,0 mq./ab.
Attrezzature di interesse comune	2,0 mq./ab.
Parcheggi	2,5 mq./ab.

POPOLAZIONE PREVISTA DAL P.O.

INTERO TERRITORIO COMUNALE =	Abitanti esistenti (fonte: Piano Strutturale Intercomunale)	=	3.721
	Abitanti insediabili (previsione di P.O. NE – Nuova Edificazione)	=	237
	Abitanti insediabili (previsione di P.O. R – Riuso)	=	200
TOTALE		=	4.158

N.B. Il Piano Strutturale Intercomunale fissa per la funzione residenziale **40 mq di S.E.** ad *abitante insediato e insediabile*.

La quota parte di *Abitanti insediati e insediabili* è pertanto suddivisa tra le UTOE nella seguente maniera:

	Abitanti esistenti	Abitanti insediabili (NE – Nuova edificazione)	Abitanti insediabili (R – Riuso)	Totale
UTOE 1	2.412	155	200	2.767
UTOE 2	30	0	0	30
UTOE 3	416	31	0	447
UTOE 4	30	0	0	30
UTOE 5	783	51	0	834
UTOE 6.1	50	0	0	50

Riepilogo attrezzature e spazi di interesse pubblico esistenti e previsti dal P.O.

	Esistenti (mq)	Progetto (mq)	Totale P.O. (mq)	Fabbisogno (mq)
Totale territorio comunale				
Attrezzature scolastiche *	6.020	0	6.020	18.710
Verde attrezzato	214.825	67.543	282.368	37.422
Attrezzature di interesse comune	32.551	3.495	36.046	8.316
Parcheggi	31.387	33.084	64.471	10.394

* **N.B.** Le attrezzature scolastiche devono essere valutate a livello del comprensorio **Istituto comprensivo 2 Arnolfo di Cambio** di cui fanno parte i Comuni di Colle di Val d'Elsa, Casole d'Elsa e Radicondoli.

4.6 Il censimento del Patrimonio Edilizio Esistente

Il Piano Operativo assume come strategia fondante la tutela e il recupero degli edifici storici, rivolta sia al mantenimento delle qualità formali, architettoniche, documentarie e tipologiche di ogni edificio, sia alla salvaguardia dell'immagine complessiva del paesaggio di cui esso è parte. Il recupero dei fabbricati esistenti rappresenta quindi un obiettivo da perseguire in via prioritaria e temporale rispetto ad ogni previsione di occupazione di nuovo suolo.

Il censimento del patrimonio edilizio esistente del comune di Casole d'Elsa rappresenta un importante strumento per la valorizzazione e lo sviluppo del territorio, assicura il soddisfacimento delle esigenze legate sia alla produzione agricola sia alle attività non strettamente legate all'agricoltura quali l'agriturismo ed il ricettivo in genere.

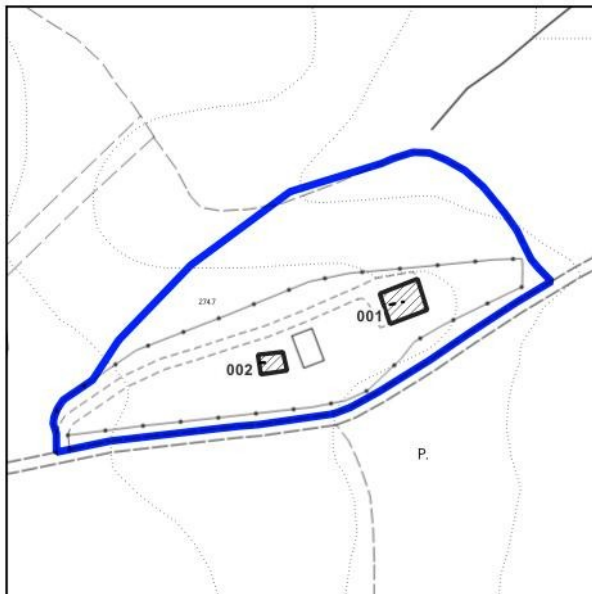
Il Comune di Casole d'Elsa era già dotato della schedatura dei fabbricati presenti nel territorio agricolo. Con il Piano Operativo si è proceduto ad aggiornare la disciplina di tali Schede Normative riportate nell'Allegato A delle NTA del PO. Il perimetro della Scheda Normativa costituisce la **pertinenza** dei fabbricati.

Si riporta di seguito un esempio di Scheda Normativa:

Scheda normativa

n° 001 – Podere Cerri

Scheda rilievo n° 026



Estratto CTR – Scala 1:3.000



Estratto Ortofoto 2023 (fonte: geoscopio RT) – Scala 1:3.000

Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione paesaggistica e panoramica, per l'impianto planivolumetrico ed i caratteri degli edifici; l'edificio principale è stato completamente recuperato con interventi sostanzialmente corretti e rispettosi del patrimonio edilizio esistente, mentre l'annesso (ed. 002) è stato oggetto di interventi di ristrutturazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 34 delle presenti norme senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata o introduzione di elementi estranei al contesto locale in particolare mantenendo inalterato il grande prato centrale.

edificio 001: conservazione (art. 30 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 30 NTA).

Modalità di attuazione:

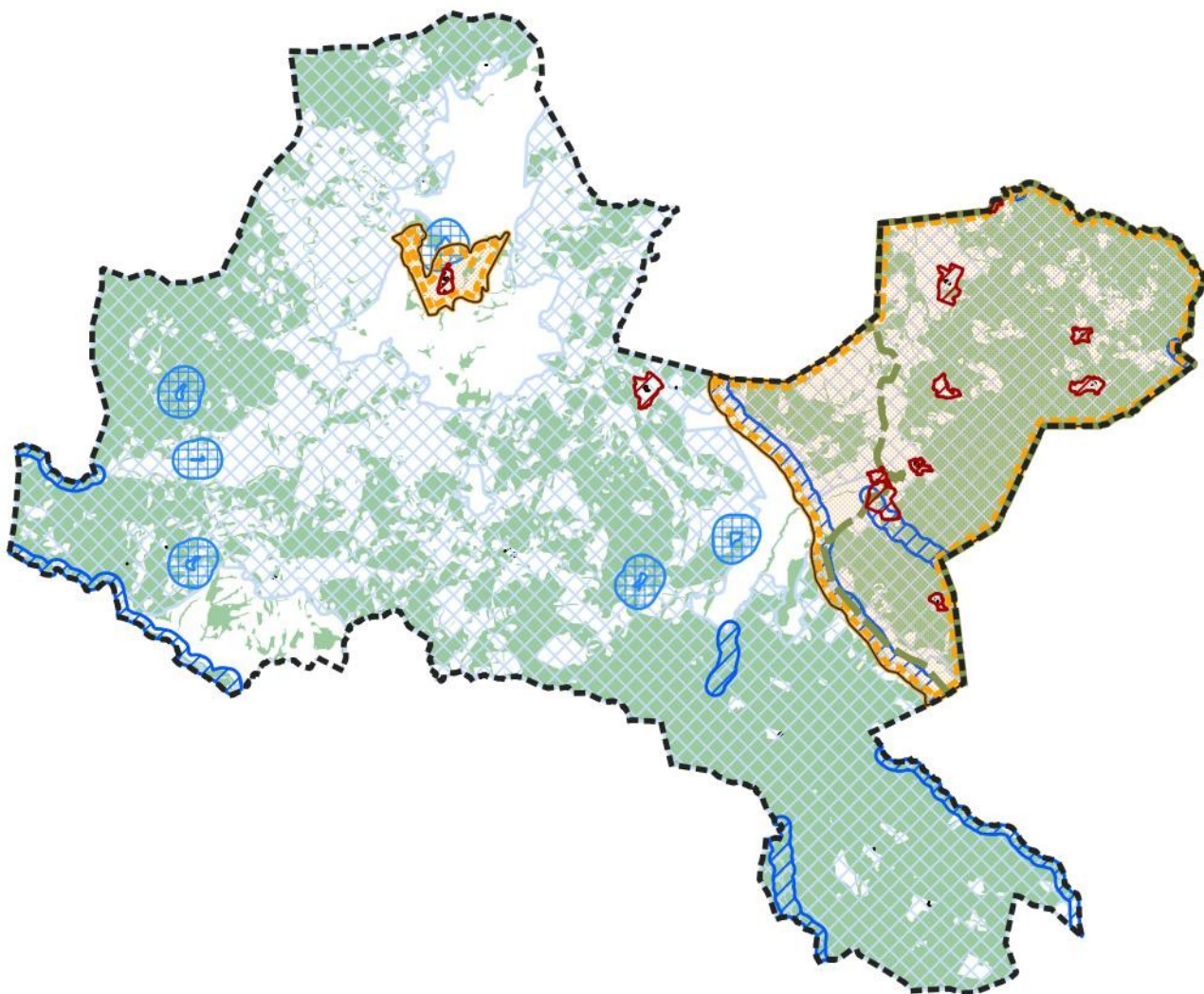
intervento diretto.

5. LA CONFORMITÀ TRA IL PIANO OPERATIVO E I PIANI SOVRAORDINATI

5.1 La conformità tra il PO e PIT-PPR

E' stato redatto un apposito documento, *relazione di coerenza con il PIT-PPR*, ai sensi dell'art.3 c.4 dell'Accordo MiBACT – RT del 17/05/2018, al fine dello svolgimento della Conferenza Paesaggistica, che descrive le modalità di recepimento della disciplina statutaria del PIT-PPR nel Piano Operativo.

Avendo pressochè mantenuto una struttura derivante dal Piano Strutturale Intercomunale, la perimetrazione nel Piano Operativo è stata incentrata sul recepimento delle prescrizioni derivanti dai vincoli sovraordinati già individuato nel P.S.I., i quali trovano una propri rappresentazione nella Tavola 1- Vincoli sovraordinati del PO.



Estratto Tav.01 Vincoli Sovraordinati

Per ogni nuovo intervento del P.O. riportato nell'allegato **B** alle NTA, sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni del PIT-PPR, in base al vincolo paesaggistico entro il quale ricadono. Inoltre ogni intervento è volto a tutelare il paesaggio e l'ambiente circostante, proponendo soluzioni progettuali coerenti con il contesto. Infatti per ogni nuovo intervento sono state fatte apposite considerazioni preliminari rispetto agli indirizzi e obiettivi della Scheda d'Ambito.

Oltre che alle Schede Progetti Norma, anche nelle NTA del P.O. sono stati fatti specifici riferimenti alle prescrizioni indicate dal PIT-PPR, inserendo nei vari articoli più pertinenti appositi richiami.

5.2 La conformità tra il PO e PTCP di Siena

Il P.O. recepisce i perimetri delle **BSA** individuate dal PTC di Siena, rappresentati nella Tav. 2.n° "Disciplina del territorio rurale" e disciplinate all'art. 73 delle NTA. Tali ambiti sono relativi a:

- C. La Serra - Chiesa suffraganea S. Lucia (rif. PTC:scheda 028);
- Il Vallone - Villa (rif. PTC:scheda 05);
- Pusciano - Chiesa suffraganea S. Michele (rif. PTC:scheda 06);
- La Pergola - Villa con giardino e cappella (rif. PTC:scheda 02);
- Rufena (rif. PTC:scheda 07);
- C. Ortali (rif. PTC:scheda 025);
- C. S. Maria - Chiesa suffraganea S. Maria (rif. PTC:scheda 026);
- C.se Le Vergene - Castello (rif. PTC:scheda 032);
- C.se Le Vergene - Chiesa suffraganea S. Maurizio (rif. PTC:scheda 031);
- Podere la Torre - Casa torre; Chiesa suffraganea S. Giorgio (rif. PTC:scheda 035);
- Fattoria Cotorniano - Villa con giardino; Chiesa suffraganea S. Pietro (rif. PTC:scheda 036);
- Querceto – Castello/Villa con giardino e cappella S. Antonio; Chiesa suffraganea, parrocchia S. Tommaso (rif. PTC:scheda 018);
- Villino Bazzani (rif. PTC:scheda 029);
- S. Fiora - Chiesa suffraganea S. Fiora (rif. PTC:scheda 08);
- C. Vanti (rif. PTC:scheda 016);
- Villa S. Chimento - Villa con giardino e cappella; Chiesa suffraganea S. Clemente (rif. PTC:scheda 012);
- Podere S. Maria - Chiesa suffraganea S. Maria (rif. PTC:scheda 011);
- Marmoraia - Pieve fortificata, parrocchia SS. Maria e Gervaso (rif. PTC:scheda 015);
- Fattoria Lucerena - Villa con cappella (rif. PTC:scheda 021);
- Podere la Croce - Casa torre (rif. PTC:scheda 022);
- Fattoria la Suvera - Villa con giardino e cappella; Castello (rif. PTC:scheda 024);
- Gallena - Castello Fattoria; Chiesa suffraganea, parrocchia S. Pietro (rif. PTC:scheda 033).

Invece le **Aree di pertinenza degli Aggregati** non trovano una diretta rappresentazione nel PO in quanto, in accordo al PSI vigente, tali ambiti sono divenuti la base per l'individuazione dei Nuclei Rurali, Nuclei Storici, i relativi ambiti paesaggistici di riferimento e gli Ambiti periurbani. Fanno parte di questa categoria:

- Il Merlo (rif. PTC scheda 04);
- Lucciana (rif. PTC:scheda 01);
- Mensano (rif. PTC:scheda 027);
- Monteguidi (rif. PTC:scheda 030);
- Molino d'Elsa (rif. PTC 2000:scheda 019);
- Selva (rif. PTC:scheda 034);
- Maggiano (rif. PTC:scheda 09);
- Quegna (rif. PTC:scheda 010);
- Mucellena (rif. PTC:scheda 017);
- Case la Senese (rif. PTC 2000:scheda 013);
- Villa di Marmoraia (rif. PTC:scheda 014);
- Pietralata (rif. PTC:scheda 020).

6. LA COMUNICAZIONE E IL PROCESSO PARTECIPATIVO

L'Amministrazione Comunale ha inteso attivare contestualmente alla fase di elaborazione del Piano Operativo, un rapporto diretto, non solo informativo, ma di partecipazione con i cittadini, gli enti pubblici e privati operanti sul territorio e i soggetti privilegiati.

La costruzione di un strumento urbanistico rappresenta uno dei percorsi che tocca più da vicino la vita di ogni cittadino poiché con le scelte che si andranno ad effettuare si decide il futuro di un territorio e si stabiliscono le regole per la tutela, lo sviluppo e il governo dell'intero territorio di una comunità. Tali scelte, che incidono sulla qualità della vita di tutti gli abitanti del territorio di oggi e di domani (donne, bambini, giovani, anziani, imprenditori, agricoltori, professionisti, commercianti, artigiani, ecc.), non possono prescindere dal loro coinvolgimento nella redazione di tale strumento attraverso specifiche forme di partecipazione.

Per "pianificazione partecipata" si intende un approccio che prevede un percorso di discussione organizzata in riferimento ad un progetto di competenza della Pubblica Amministrazione, mettendo in comunicazione attori e istituzioni, al fine di ottenere una rappresentazione articolata di posizioni, interessi e bisogni.

Il Garante dell'informazione e della partecipazione è una figura prevista dalla L.R. 65/2014 ed esplicitata dal D.P.G.R. 4/R/2017, a cui è attribuito il compito di assicurare una conoscenza effettiva e tempestiva delle fasi procedurali di formazione e adozione degli atti di governo del territorio, promuovendo l'informazione e la partecipazione dei cittadini, come singoli o attraverso le forme associative.



Il Garante dell'informazione e della partecipazione del Piano Operativo è il **Dr. Francesco Parri**.

L'Amministrazione Comunale, con l'obiettivo di costruire insieme i contenuti del Piano e definire in modo condiviso la visione futura del territorio, ha avviato tra agosto e settembre un percorso di presentazione di specifici contributi finalizzati alla costruzione di uno strumento di pianificazione urbanistica che parlasse direttamente al territorio, a chi lo abita, a chi ci lavora, a chi lo vive quotidianamente.

Dal 14 agosto al 9 settembre è stata aperta una "finestra temporale" che ha permesso la presentazione di specifici contributi finalizzati alla definizione della elaborazione del POC. Al 9 settembre sono stati presentati 28 contributi che hanno consentito una migliore definizione degli elaborati del Piano Operativo.

Monsummano Terme, Novembre 2024

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

7. APPENDICE. LE CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'adozione del Piano Operativo del comune di Casole d'Elsa, avvenuta con Del. C.C. n. 77 del 16/12/2024, sono effettivamente pervenute **n.132** osservazioni, di cui n. 8 fuori termini.

Per ciascuna delle osservazioni, contributi o pareri, è stato espresso una disamina riportata nel Doc. Controdeduzioni alle Osservazioni.

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE					
Ordine	Prot.	Data	Intestatario	Proposta Tecnica	Note
<u>1</u>	343	20/01/2025	Pii Giordano	Accolta	
<u>2</u>	392	21/01/2025	Ministero della cultura - Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto ed Arezzo	Parzialmente accolta	
<u>3</u>	453	23/01/2025	ARPAT-Area Vasta Sud- Dipartimento di Siena Settore Supporto Tecnico		Procediment o VAS
<u>4</u>	567	28/01/2025	Fрати Patrizia	Parzialmente accolta	
<u>5</u>	708	04/02/2025	Capezzuoli Nicola	Accolta	
<u>6</u>	723	05/02/2025	Settore trasporti e Pianificazione territoriale, sit	Accolta	
<u>7</u>	731	05/02/2025	Bensi Federico	Accolta	
<u>8</u>	855	10/02/2025	Ottaviano David Anthony	Parzialmente accolta	
<u>9</u>	949	13/02/2025	Ravenni Francesco	Parzialmente accolta	
<u>10</u>	1014	17/02/2025	Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale		Procediment o VAS
<u>11</u>	1039	17/02/2025	Franchi Fabrizio (Agnorelli Flavio)	Accolta	
<u>12</u>	1073	18/02/2025	Bellini Fausto	Accolta	
<u>13</u>	1106	19/02/2025	Guasparri Sonia	Accolta	
<u>14</u>	1233	25/02/2025	Unità tutela della risorsa idrica		Procediment o VAS
<u>15</u>	1276	26/02/2025	Regione Toscana – Settore VAS Vinca		Procediment o VAS
<u>16</u>	1278	26/02/2025	Vettori Fabio	Parzialmente accolta	
<u>17</u>	1340	28/02/2025	Regione Toscana – Settore Paesaggio	Accolta	
<u>18</u>	1352	03/03/2025	Torellini Monica	Accolta	
<u>19</u>	1354	03/03/2025	Carli Paola	Parzialmente accolta	
<u>20</u>	1355	03/03/2025	Melani Bruno	Non accolta	
<u>21</u>	1356	03/03/2025	Melani Bruno	Non accolta	
<u>22</u>	1357	03/03/2025	Melani Bruno	Non accolta	
<u>23</u>	1358	03/03/2025	Vannini Luciano, Malevolti Simonetta, Rastrelli Simona, Cipriani Paola, Nencini Pier Giovanni, Pippo Costruzioni s.r.l., Urso Mario, Abrignani Giuseppina, Florio Margherita, Tanzini Alessandro, Proietto Ivana, Giove Doriana, Torres Vito, Feti Paola, Grassini Claudio, Paffumi Renato, Bordignon Silvia, Damiano Cellesi, Corcione Angela	MANCA	
<u>24</u>	1359	03/03/2025	Melani Bruno	Non accolta	

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE					
Ordine	Prot.	Data	Intestatario	Proposta Tecnica	Note
<u>25</u>	1422	03/03/2025	Cerri Marta	Parzialmente accolta	
<u>26</u>	1426	03/03/2025	Cerri Marta	Non accolta	
<u>27</u>	1427	03/03/2025	Cerri Marta	Accolta	
<u>28</u>	1462	04/03/2025	Cerri Marta	Parzialmente accolta	
<u>29</u>	1463	03/03/2025	UFFICIO TECNICO	Accolta	
<u>30</u>	1514	06/03/2025	Pettorali Massimiliano	Accolta	
<u>31</u>	1525	06/03/2025	Cocchiola Donato	Accolta	
<u>32</u>	1528	06/03/2025	Cocchiola Donato	Accolta	
<u>33</u>	1540	06/03/2025	Cavicchioli Claudio	Accolta	
<u>34</u>	1541	06/03/2025	Tramonte Francesca	Parzialmente accolta	
<u>35</u>	1542	06/03/2025	Grassi Roberto	Accolta	
<u>36</u>	1543	06/03/2025	Cerri Marta	Accolta	
<u>37</u>	1546	06/03/2025	Bernardo Giuseppe	Non accolta	
<u>38</u>	1550	06/03/2025	Calamassi Elisabetta	Non accolta	
<u>39</u>	1551	06/03/2025	Carraretto Marco	Accolta	
<u>40</u>	1552	06/03/2025	Regione Toscana – Vari Settori	Parzialmente accolta	
<u>41</u>	1559	07/03/2025	Calonaci Luigi	Parzialmente accolta	
<u>42</u>	1560	07/03/2025	Calonaci Luigi	Parzialmente accolta	
<u>43</u>	1564	07/03/2025	Bonelli	Parzialmente accolta	
<u>44</u>	1566	07/03/2025	Cigni Caterina	Parzialmente accolta	
<u>45</u>	1572	07/03/2025	Gozzi Roberto	Accolta	
<u>46</u>	1575	07/03/2025	Pensare Comune	Parzialmente accolta	
<u>47</u>	1578	07/03/2025	Tognetti Tamara – Comitato Piano Casole	Parzialmente accolta	
<u>48</u>	1581	07/03/2025	Pensare Comune	Non accolta	
<u>49</u>	1582	07/03/2025	Pensare Comune	Accolta	
<u>50</u>	1584	07/03/2025	Pensare Comune	Accolta	
<u>51</u>	1585	07/03/2025	Pensare Comune	Non accolta	
<u>52</u>	1586	07/03/2025	Pensare Comune	Accolta	
<u>53</u>	1587	07/03/2025	Pensare Comune	Accolta	
<u>54</u>	1588	07/03/2025	Pensare Comune	Parzialmente accolta	
<u>55</u>	1590	07/03/2025	Pensare Comune	Parzialmente accolta	
<u>56</u>	1592	07/03/2025	Pensare Comune	Non accolta	
<u>57</u>	1594	07/03/2025	Pensare Comune	Parzialmente accolta	

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE					
Ordine	Prot.	Data	Intestatario	Proposta Tecnica	Note
<u>58</u>	1595	07/03/2025	Pensare Comune	Non accolta	
<u>59</u>	1596	07/03/2025	Pensare Comune	Non accolta	
<u>60</u>	1601	07/03/2025	Graziosi Giacomo	Non accolta	
<u>61</u>	1615	10/03/2025	Nesi Carlo	Accolta	
<u>62</u>	1616	10/03/2025	Nesi Carlo	Parzialmente accolta	
<u>63</u>	1617	10/03/2025	Breschi Roberta	Parzialmente accolta	
<u>64</u>	1618	10/03/2025	Cucini Sandra	Accolta	
<u>65</u>	1619	10/03/2025	Michelagnoli Giuseppe	Non accolta	
<u>66</u>	1621	10/03/2025	Papa Sandro	Parzialmente accolta	
<u>67</u>	1622	10/03/2025	Senesi Laura Maria	Accolta	
<u>68</u>	1626	10/03/2025	Da Vela Samuele	Non accolta	
<u>69</u>	1627	10/03/2025	Michelagnoli Guglielmo	Non accolta	
<u>70</u>	1628	10/03/2025	Centrone Niccolò	Parzialmente accolta	
<u>71</u>	1630	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>72</u>	1631	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>73</u>	1632	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>74</u>	1633	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>75</u>	1634	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>76</u>	1635	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>77</u>	1636	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>78</u>	1637	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>79</u>	1638	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>80</u>	1639	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>81</u>	1640	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>82</u>	1641	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>83</u>	1642	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>84</u>	1643	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>85</u>	1644	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>86</u>	1645	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>87</u>	1646	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>88</u>	1647	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>89</u>	1648	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>90</u>	1649	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE					
Ordine	Prot.	Data	Intestatario	Proposta Tecnica	Note
<u>91</u>	1650	10/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>92</u>	1652	10/03/2025	Verponziani Federico	Parzialmente accolta	
<u>93</u>	1654	10/03/2025	Fortini Roberto	Parzialmente accolta	
<u>94</u>	1656	10/03/2025	Secchi Tiziana	Parzialmente accolta	
<u>95</u>	1658	10/03/2025	Socci Enzo	Parzialmente accolta	
<u>96</u>	1670	10/03/2025	Liti Giancarlo	Non accolta	
<u>97</u>	1671	10/03/2025	Cocchiola Damiano	Non accolta	
<u>98</u>	1672	10/03/2025	Pacchierotti Andrea	Parzialmente accolta	
<u>99</u>	1673	10/03/2025	Fornai Giuseppe	Non accolta	
<u>100</u>	1674	10/03/2025	Tanzini Maurizio	Non accolta	
<u>101</u>	1675	10/03/2025	Gaggelli Alessandro	ARCHIVIATA	Prot. 4811/2025
<u>102</u>	1676	10/03/2025	Maffei Giulia	Parzialmente accolta	
<u>103</u>	1677	10/03/2025	Salvini Mario	Non accolta	
<u>104</u>	1678	10/03/2025	Salvini Mario	Parzialmente accolta	
<u>105</u>	1679	10/03/2025	Inghilleri Viola	Accolta	
<u>106</u>	1684	10/03/2025	Caradonna Daniela	Parzialmente accolta	
<u>107</u>	1685	10/03/2025	Provincia di Siena	Accolta	
<u>108</u>	1686	10/03/2025	Piccini Mario	Accolta	
<u>109</u>	1687	10/03/2025	Piccini Mario	Parzialmente accolta	
<u>110</u>	1694	11/03/2025	Defuselier Marie Louise	Parzialmente accolta	
<u>111</u>	1695	11/03/2025	Caradonna Daniela	Accolta	
<u>112</u>	1696	11/03/2025	Cellesi Damiano	Non accolta	
<u>113</u>	1697	11/03/2025	Cellesi Damiano	Non accolta	
<u>114</u>	1699	11/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>115</u>	1700	11/03/2025	Dambrosio Maria	Accolta	
<u>116</u>	1701	11/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>117</u>	1702	11/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	
<u>118</u>	1704	11/03/2025	Dambrosio Maria	Accolta	
<u>119</u>	1705	11/03/2025	Pisaneschi Annalisa	Parzialmente accolta	
<u>120</u>	1706	11/03/2025	Taliani Giorgio	Parzialmente accolta	
<u>121</u>	1707	11/03/2025	Di Rienzo Mariapia	Accolta	
<u>122</u>	1708	11/03/2025	Vichi Andrea	Parzialmente accolta	
<u>123</u>	1709	11/03/2025	Dambrosio Maria	Accolta	

ELENCO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE					
Ordine	Prot.	Data	Intestataro	Proposta Tecnica	Note
<u>124</u>	1710	11/03/2025	Cerri Marta	Accolta	
<u>125</u>	1847	17/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	FUORI TERMINE
<u>126</u>	1848	17/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	FUORI TERMINE
<u>127</u>	1887	18/03/2025	Tiziana Campigli	Non accolta	FUORI TERMINE
<u>128</u>	1945	20/03/2025	Simone Pezzatini	Accolta	FUORI TERMINE
<u>129</u>	1983	21/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	FUORI TERMINE
<u>130</u>	2015	24/03/2025	Massimo Grisanti	Non accolta	FUORI TERMINE
<u>131</u>	2132	27/03/2025	Dambrosio Maria	Parzialmente accolta	FUORI TERMINE
<u>132</u>	2554	14/04/2025	UFFICIO TECNICO	Accolta	FUORI TERMINE

A seguito dell'accoglimento o parziale accoglimento delle Osservazioni sono state apportate alcune modifiche di dettaglio alla disciplina del PO, oltre a modifiche alle Schede Norma riportate nell'allegato B.

Sono inoltre state aggiornate alcune Schede Normative riportate nell'Allegato A relative alle categorie di intervento dei fabbricati censiti presenti nel territorio comunale, soprattutto in riferimento al Piano Regolatore Particolareggiato (PRP) del Castello di Casole, approvato con DCC 82 del 05.05.2009 e come da ultimo variato con DCC 6/2025, e il Piano di Recupero interno allo stesso, di cui sono anche stati riportati i perimetri nelle tavole grafiche.

Infine sono stati riconosciuti i perimetri di pertinenza degli Aggregati individuati dal PTC di Siena, riportandoli con apposito simbolo grafico negli elaborati, nonché le percorrenze del Masterplan della Mobilità dolce della Provincia di Siena (categorie B e C).

Monsummano Terme, Luglio 2025

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti

8. APPENDICE. LA CONFERENZA PAESAGGISTICA

Ai fini della Conformazione del Piano Operativo al Piano Paesaggistico della Regione Toscana, secondo quanto disciplinato all'art.21 della disciplina del PIT-PPR, si è svolta la Conferenza Paesaggistica nella seduta del 30/09/2025, la quale ha ritenuto che il P.O. abbia sufficienti profili di adeguatezza rispetto alla disciplina di PIT-PPR.

È stata inoltre validata la modifica al quadro conoscitivo vincolistico in merito allo stralcio dell'area boscata ai sensi dell'art. 142, c.1, lett. g, D.Lgs. 42/2004, come meglio descritto nel Doc. Relazione di coerenza con il PIT-PPR.

Infine si specifica che la Provincia di Siena ha richiesto di apportare una integrazione e specifica per gli interventi ricadenti nelle aree di protezione di competenza del PTCP, ovvero le BSA. Pertanto è stato modificato l'art. 73, comma 4 delle NTA di PO. Con l'occasione si è provveduto ad aggiornare il perimetro della BSA di cui alla Scheda V18 del PTCP (Toponimo: Querceto), in quanto per mero errore cartografico il PO riportava una perimetrazione diversa da quella del piano provinciale sul confine est.

STATO SOVRAPPOSTO



STATO MODIFICATO



Monsummano Terme, Novembre 2025

Il progettista

Arch. Giovanni Parlanti