

**Comune di Casole d'Elsa**

Provincia di Siena

# **PIANO OPERATIVO**

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

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Andrea Pieragnoli**

Sindaco e assessore all'urbanistica

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e VINCA

**Arch. Patrizia Pruneti**

Responsabile del Procedimento

**IdroGeo Service Srl**

Aspetti Geologici

**Dr. Francesco Parri**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Ing. Alessio Gabbielli**

Aspetti idraulici

**Dott. Giacomo Baldini**

Aspetti archeologici

**Dott. Federico Salzotti**

S.I.T. risorsa archeologica

---

**doc.QV1a**

## **SCHEDE DI VALUTAZIONE**

**Allegato A al Rapporto Ambientale**

*Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni, dell'espressione  
del Parere Motivato e della Conferenza Paesaggistica*

Adottato con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

Approvato con Del. C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

**Ottobre 2025**



Le **parti in blu** sono relative alle integrazioni introdotte dai contributi ricevuti a seguito dell'approvazione delle controdeduzioni alle osservazioni pervenute (Delibera del Consiglio Comunale nr. 45 del 30.07.2025), del Parere Motivato espresso dall'Autorità Competente il 06.06.2025 e delle risultanze della Conferenza Paesaggistica del 30.09.2025.

<b>1. LA PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. LA STRUTTURA .....</b>	<b>3</b>
2.1. Le interazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali, effetti ambientali e stima del consumo delle risorse.....	4
2.2. Gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione.....	4
2.3. Le mitigazioni delle criticità e delle risorse.....	5
2.4. L'analisi delle alternative .....	5
2.5. La valutazione dei Piani Attuativi.....	5
<b>3. LE SCHEDE DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>6</b>
3.1 Casole - Orli - La Corsina .....	6
ID 1.1 – Via Isola d'Elba.....	6
ID 1.2 – Via S.P. 27 – Consorzio agrario .....	9
ID 1.3 – Via S.P. 27 .....	12
ID 1.4 – Via Papa Giovanni Paolo II .....	15
ID 1.5 – Via Caduti di Nassiriya .....	19
ID 1.6 – Via Caduti di Nassiriya .....	22
ID 1.7 – Via Papa Giovanni Paolo II .....	25
ID 1.8 – Via Martiri di Montemaggio.....	28
ID 1.9 – Via del Pacchierotto .....	31
<b>ID 1.10 – Viale della Rimembranza .....</b>	<b>35</b>
PUC 1.1 – Via Papa Giovanni Paolo II.....	38
PUC 1.2 – Via Papa Giovanni Paolo II.....	42
PUC 1.3 – Via Papa Giovanni Paolo II.....	46
3.2 Cavallano – Il Merlo - Lucciana .....	50
ID 2.1 – Via XXV Aprile.....	50
ID 2.2 – Via XXV Aprile.....	53
PUC 2.1 – Via della Rimembranza .....	56
PUC 2.2 – Via della Rimembranza .....	60
PUC 2.3 – Via XXX Novembre .....	64
RQ 2.1 – Via della Rimembranza – ex fornace di mattoni .....	68
RQ 2.2 – Via della Rimembranza – Gesseria .....	72
3.3 Il Piano.....	76
ID 3.1 – S.P. 27.....	76
ID 3.2 – S.P. 27.....	80

---

PUC 3.1 – S.P. 27.....	83
PUC 3.2 – S.P. 27.....	87
PUC 3.3 – S.P. 27.....	91
PUC 3.4 – S.P. 27.....	95
PUC 3.5 – S.P. 27.....	99
AT 3.1 – S.P. 27.....	103
AT 3.2 – S.P. 27.....	107
OP 3.1 – S.P. 27.....	111
3.4 Monteguidi.....	115
ID 4.1 – Viale Primavera .....	115
ID 4.2 – Viale Bastianini.....	118
PUC 4.1 – Viale Bastianini.....	121
3.5 Mensano.....	125
ID 5.1 – Via 1° Maggio.....	125
3.6 Pievescola .....	128
ID 7.1 – Via delle Ginestre .....	128
ID 7.2 – Via delle Ginestre .....	132
ID 7.3 – Via delle Ginestre .....	136
ID 7.4 – Via della Suvera .....	140
ID 7.5 – Via della Suvera .....	143
ID 7.6 – Via della Montagnola .....	147
ID 7.7 – Via dei Ciliegi.....	150
3.7 Territorio Rurale.....	154
OP* 1 – Viale della Rimembranza .....	154
OP* 2 – S.P. 28.....	158

## 1. LA PREMESSA

Le schede di Valutazione degli interventi di trasformazione costituiscono l'Allegato A al Rapporto Ambientale. Per ogni intervento del Piano Operativo sono state redatte delle specifiche schede di valutazione.

Le schede di valutazione sono state strutturate in maniera tale da fornire uno strumento conoscitivo, analitico e propositivo relativo a contenuti strategici ed ambientali delle aree di progetto in relazione agli elementi raccolti ed analizzati nel Rapporto Ambientale.

## 2. LA STRUTTURA

La scheda tipo si compone di varie sezioni che riportano le informazioni dello specifico intervento: sono stati inseriti i dati relativi alla localizzazione dell'intervento con gli estratti della cartografia del Piano Operativo e della foto aerea, i parametri urbanistici di progetto comprensivi della destinazione, la documentazione fotografica dell'area, la stima del consumo di suolo della nuova previsione, analizzando la percentuale tra superficie permeabile e la superficie territoriale/fondiaria. La permeabilità dei parcheggi di progetto è stata stimata nel 60% dell'intera superficie destinata a tale opera. L'occupazione di Superficie Edificabile (SE) residenziale all'interno del lotto edificabile è stata maggiorata del 10% in virtù della presenza di marciapiedi e percorsi di accesso al fabbricato.

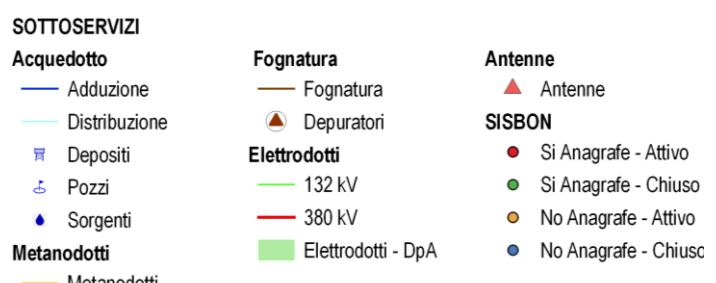
Sono stati, inoltre, inseriti gli **estratti cartografici** nei quali il perimetro dell'intervento si sovrappone con le classi acustiche del **vigente PCCA** e con la **rete dei sottoservizi**.

Vengono, inoltre, inseriti degli **estratti cartografici** che analizzano la *fragilità ambientale* e il *valore ecologico* (elaborazioni ISPRA 2019).

Vengono, inoltre inserite delle valutazioni sintetiche di quanto emerso dall'analisi dei precedenti estratti cartografici. A destra, per una migliore lettura, viene riportata la legenda degli estratti dei sottoservizi.

Per ogni intervento sono state indicate le stime del consumo delle risorse (abitanti insediabili, posti-letto turistico-ricettivi, fabbisogno idrico, abitanti equivalenti, produzione di rifiuti e consumi elettrici), gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione, le indicazioni relative alla mitigazione delle criticità ambientali e delle risorse.

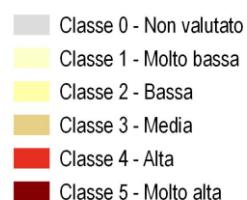
Infine, è stata inserita una sezione con la motivazione della scelta localizzativa dell'intervento.



### PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA - PCCA REGIONE TOSCANA



### CARTA DELLA NATURA - FRAGILITÀ AMBIENTALE ISPRA 2019



### CARTA DELLA NATURA - VALORE ECOLOGICO ISPRA 2019



Legenda estratti cartografici del Piano di Classificazione Acustica, della rete dei sottoservizi, della fragilità ambientale e del valore ecologico

## 2.1. Le interazioni con gli elementi caratteristici dell'ambiente e le criticità ambientali, effetti ambientali e stima del consumo delle risorse

In queste due sezioni vengono indicati l'interazione con gli elementi caratterizzanti il territorio comunale e che sono stati individuati ed analizzati all'interno del Rapporto ambientale. Nello specifico gli interventi del Piano Operativo vengono confrontati con il **Piano di Classificazione Acustica**, con la presenza dei **sottoservizi** (acquedotto, fognatura, gas metano, ecc.), **fragilità ambientale**, **valore ecologico**, **pericolosità idrauliche**, **sismiche e geologiche**, **cambiamenti climatici** (flash flood), **aspetti idrogeologici** (Piano di Bilancio Idrico), **caratterizzazione ambientale**, **vincoli monumentali e paesaggistici**, **siti Natura 2000**.

Nella sezione degli effetti ambientali è stata riportata la stima del consumo delle risorse relative all'attuazione dei singoli interventi analizzando gli **abitanti insediabili** (nr.), gli **abitanti equivalenti** (nr.), il **fabbisogno idrico** (mc/anno), la **produzione di RSU** (t/anno) suddivisa in rifiuti differenziali (diff.) e rifiuti indifferenziati (indiff.), i **consumi elettrici** (MWh/anno) e i **reflui** da trattare (mc/anno).

La stima delle risorse è stata ottenuta utilizzando i dati raccolti nel capitolo 10. "La valutazione degli effetti ambientali" del Rapporto Ambientale.

## 2.2. Gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione

In questa sezione si analizzano gli effetti prodotti dall'attuazione della previsione e che sono stati suddivisi in:

- **EFFETTI POSITIVI:** dall'attuazione delle previsioni auspichiamo degli effetti positivi per le risorse ambientali, territoriali e paesaggistiche quali:
  - Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
  - Mantenimento delle attività agricole e recupero delle aree rurali di frangia abbandonate finalizzate alla salvaguardia del patrimonio territoriale territorio e della sua identità agro-paesaggistica;
  - Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio;
  - Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
  - Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
  - Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
  - Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
  - Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.
- **EFFETTI TENDENZIALMENTE-POTENZIALMENTE NEGATIVI:** sono effetti tendenzialmente negativi che l'attuazione delle previsioni può produrre. Tali effetti possono comunque essere limitati o addirittura eliminati da specifici interventi di mitigazione. Sono stati individuati i seguenti aspetti:
  - Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche;
  - Creazione di nuovi fronti urbani;
  - Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
  - Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
  - Incremento di carico urbanistico su aree morfologicamente fragili;
  - Incremento di carico urbanistico su aree ambientalmente fragili;
  - Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo.

- **EFFETTI CERTI:** l'attuazione della previsione provoca degli effetti sul territorio difficilmente eliminabili. Tuttavia, attraverso uno specifico monitoraggio è possibile la loro gestione. Il seguente elenco individua i principali effetti:
  - Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
  - Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
  - Consumo di suolo al di fuori dei centri urbani;
  - Aumento dei consumi idrici;
  - Aumento del carico depurativo;
  - Aumento dei consumi elettrici;
  - Aumento della produzione dei rifiuti;
  - Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
  - Diminuzione delle colture di pregio;
  - Diminuzione delle aree boscate;
  - Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

### 2.3. Le mitigazioni delle criticità e delle risorse

In questa sezione si individuano le opere e le iniziative necessarie a rendere sostenibile l'attuazione della previsione. Questo permette di ottenere un bilancio ambientale "in parità".

### 2.4. L'analisi delle alternative

In questa sezione sono state descritte le analisi delle alternative e le motivazioni della scelta localizzativa della scheda norma.

### 2.5. La valutazione dei Piani Attuativi

La LR 10/2010, all'articolo 5 bis comma 2, definisce i requisiti minimi riguardanti le caratteristiche descrittive che le schede norma sottoposte a piano attuativo devono possedere per la non attivazione del successivo procedimento di VAS. Le schede norma indicate al Piano Operativo e le schede di Valutazione indicate al Rapporto Ambientale contengono tutti gli elementi definiti dal succitato articolo. Nelle schede norma del PO vengono indicati: assetto localizzativo delle nuove previsioni e delle dotazioni territoriali, indici di edificabilità, usi ammessi e spesso i contenuti, tipologici. Nelle schede di valutazione indicate al Rapporto Ambientale vengono indicati: la stima del consumo delle risorse, dell'occupazione di suolo e vengono definiti limiti e condizioni di sostenibilità ambientale attraverso la definizione di specifiche mitigazioni ambientali.

Tuttavia si ritiene necessario per gli interventi sottoposti a Piano Attuativo, considerato che il dettaglio delle schede norma non consente di definire gli assetti planimetrici ed i contenuti planivolumetrici tipici della progettazione attuativa, attivare un nuovo procedimento di VAS che effettui, partendo dalle informazioni già raccolte ed analizzate, approfondimenti sito-specifici degli aspetti ambientali descritti e analizzati in questo Rapporto Ambientale anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un Piano Attuativo.

Figline e Incisa Valdarno, ottobre 2025

Arch. Gabriele Banchetti



### 3. LE SCHEDE DI VALUTAZIONE

#### 3.1 Casole - Orli - La Corsina

##### ID 1.1 – Via Isola d'Elba

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via Isola d'Elba – Loc. Orli	<b>ID 1.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

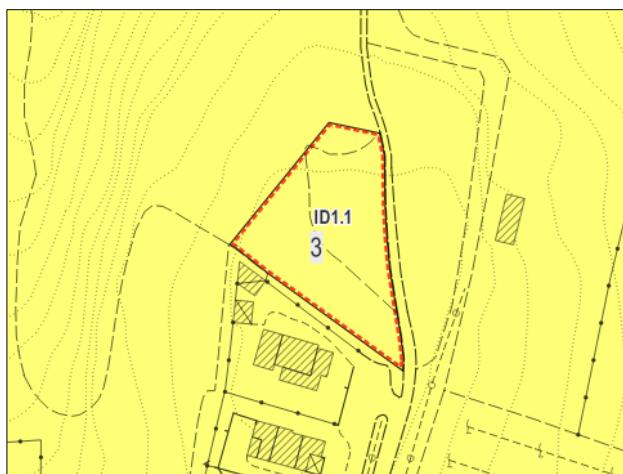
Superficie edificabile max (SE) in MQ:  
**240**

Destinazione:  
**Residenziale**

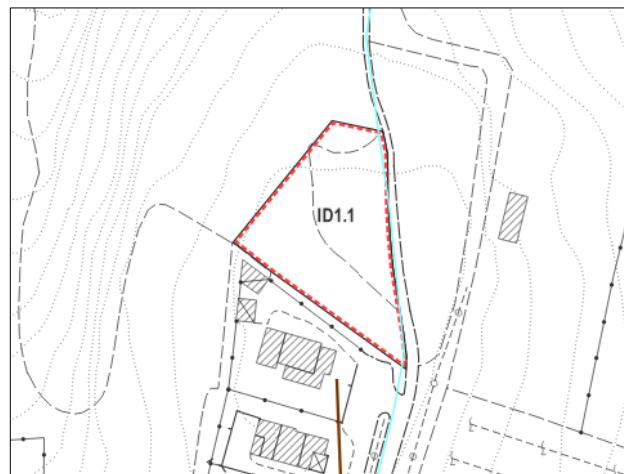
#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.605
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	15%
% di superficie permeabile	84%

#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

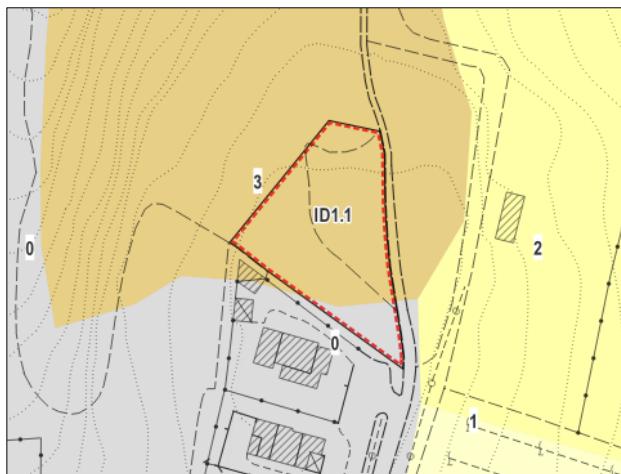


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete della fognatura e di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Media. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Bassa. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito caratterizzato da vegetazione arborea che si caratterizza quale corridoio ecologico che dovrà essere tutelato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) “I territori coperti da foreste e da boschi”

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	6,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	329,0
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff – 2,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Depurazione – AE:	7	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

#### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

#### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

### **MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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 boschive circostanti, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costruzione 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 traguardano 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

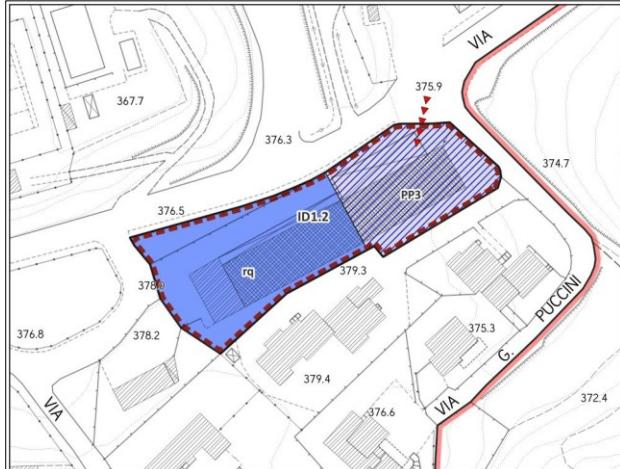
Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via Isola d'Elba.

## ID 1.2 – Via S.P. 27 – Consorzio agrario

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via S.P. 27 – Consorzio agrario - Loc. Casole	<b>ID 1.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Esistente (600 mq circa)

Destinazione:

Commerciale media distribuzione

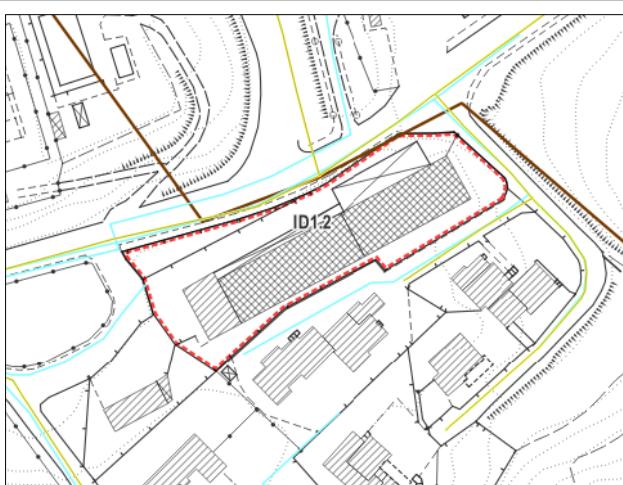
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.624
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	22%
% di superficie permeabile	25%

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

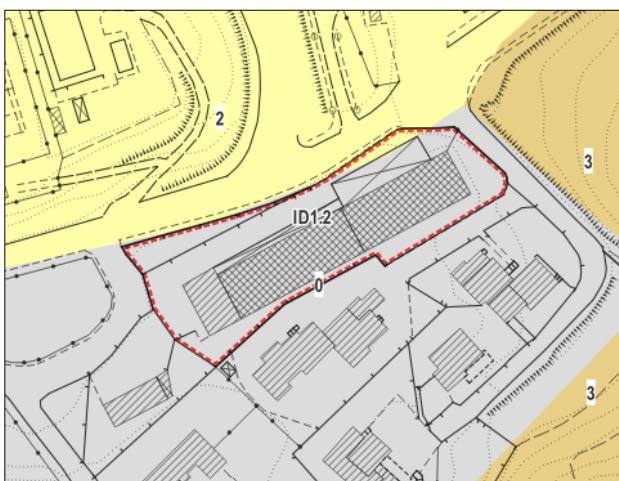


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, della fognatura e del gas.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr.: \_\_\_\_\_ -  
 Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Depurazione – MC/anno: \_\_\_\_\_ 79

Fabbisogno idrico - MC/anno: \_\_\_\_\_ 99,0  
 Consumi elettrici - MWh/anno: \_\_\_\_\_ 60  
 Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Saturazioni di aree utili all'incremento degli standard o di interesse collettivo;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme.

### **Effetti certi**

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Riduzione del consumo di suolo;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio pubbliche e pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive autoctone.

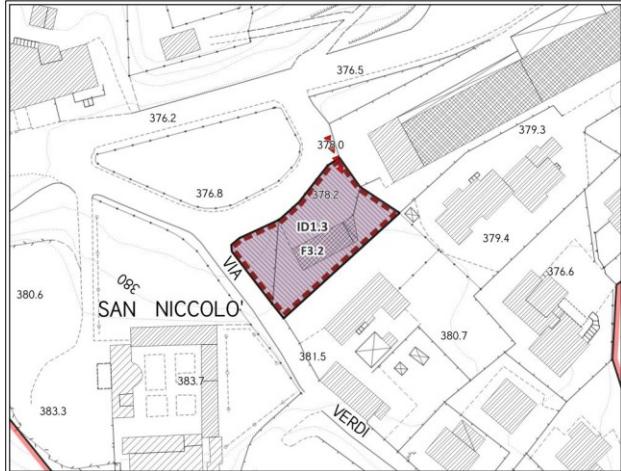
Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un fabbricato esistente permettendo così, la riduzione del consumo di suolo.

### ID 1.3 – Via S.P. 27

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via S.P. 27 – Loc. Casole	<b>ID 1.3</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

Esistente

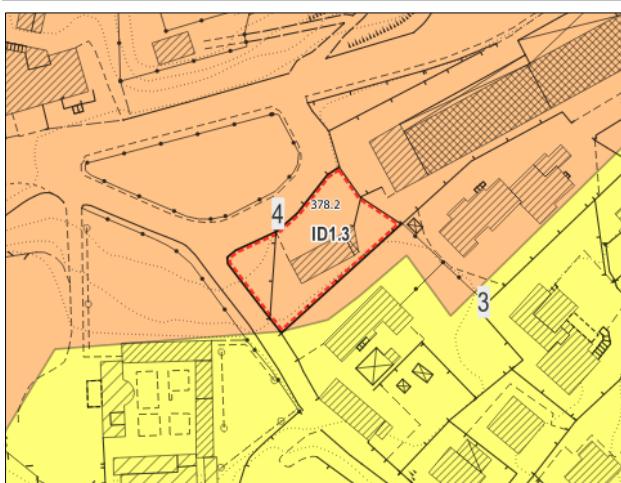
Destinazione:

Servizi e attrezzature pubbliche

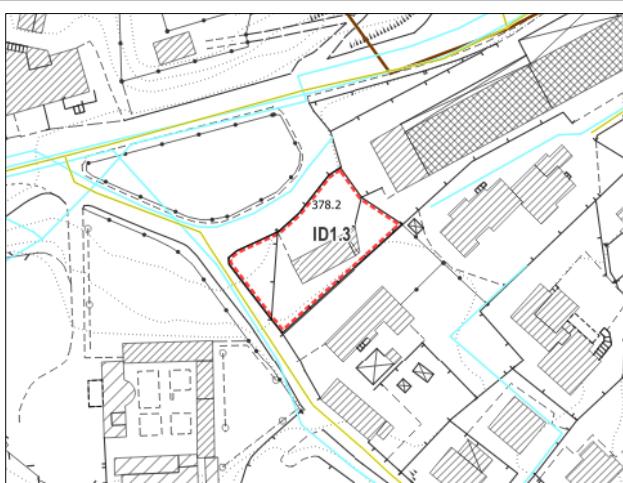
#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	891
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	13%
% di superficie permeabile	85%

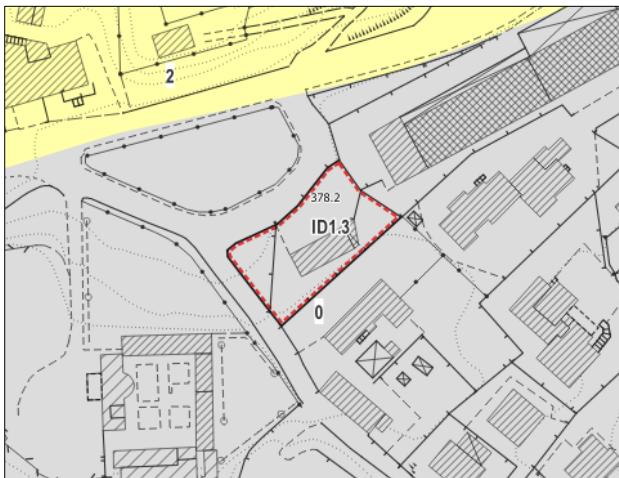
#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione	
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica IV. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.	
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete di distribuzione dell'acquedotto, della fognatura e del gas.	
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.	
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.	
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.	
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata	
ASPETTI IDROGEOLOGICI	ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata e pertanto dovrà essere realizzato nel rispetto del “Bilancio Idrico”
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili.	
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.	

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	-
Produzione RSU - t/anno:	-
Depurazione – MC/anno:	33

Fabbisogno idrico - MC/anno:	41
Consumi elettrici - MWh/anno:	12
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggiore tutela e valorizzazione degli elementi storico-architettonici e paesaggistici quali elementi identificativi del territorio;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

### **Effetti certi**

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Riduzione del consumo di suolo;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

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

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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.

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come la riqualificazione di un fabbricato esistente permettendo così, la riduzione del consumo di suolo.

## ID 1.4 – Via Papa Giovanni Paolo II

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Papa Giovanni Paolo II – Loc. La Corsina	ID 1.4



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

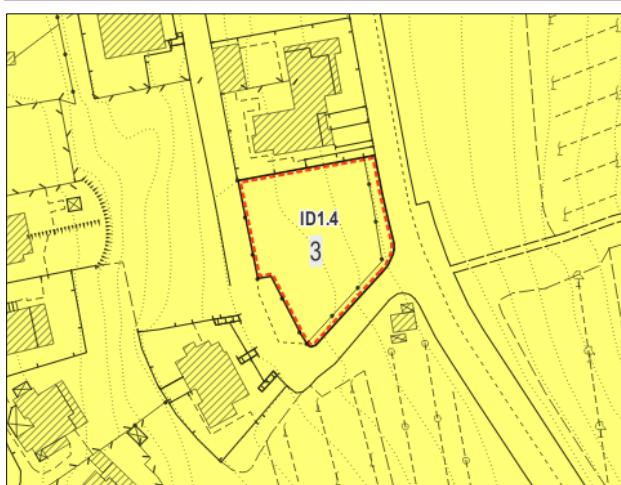
Superficie edificabile max (SE) in MQ:  
**480**

Destinazione:  
**Residenziale**

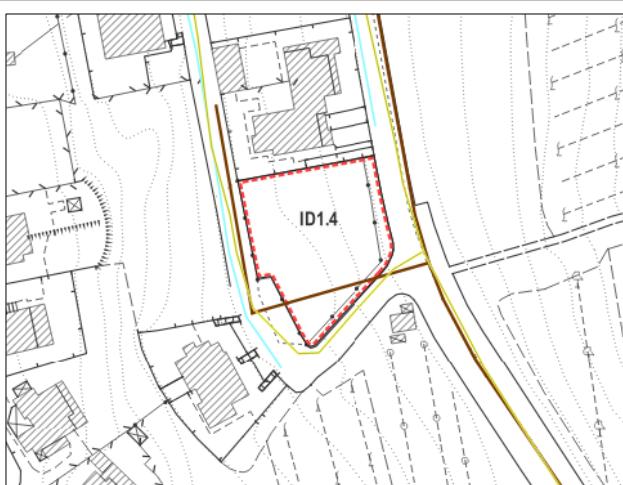
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.347
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	36%
% di superficie permeabile	61%

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

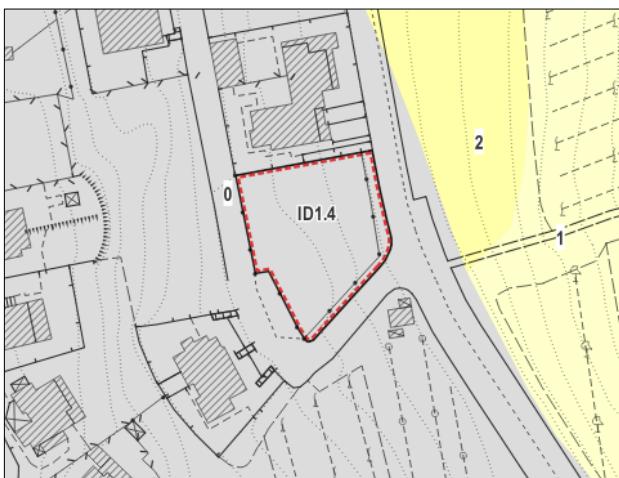


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete della fognatura, del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	12,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Depurazione – AE:	14	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica all'interno della scheda norma al fine di evitare interferenze tra l'edificato e il sottoservizio, 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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguito gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

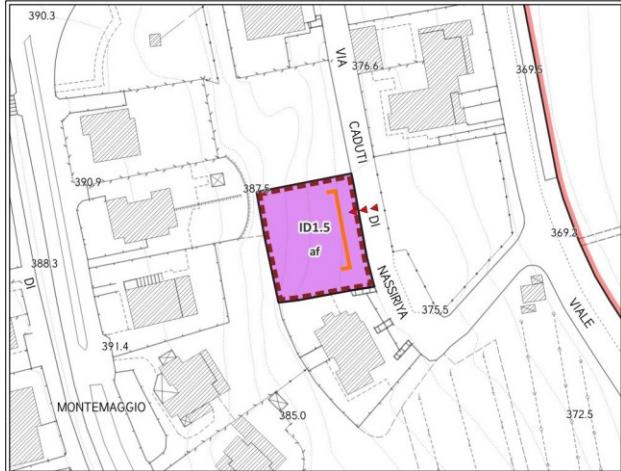
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo.

### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via Caduti di Nassirya - Via Papa Giovanni Paolo II.

## ID 1.5 – Via Caduti di Nassiriya

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Caduti di Nassiriya – Loc. La Corsina	<b>ID 1.5</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**480**

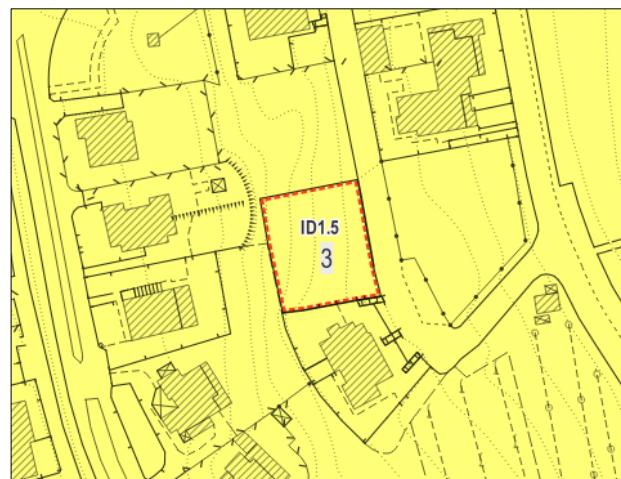
Destinazione:

**Residenziale**

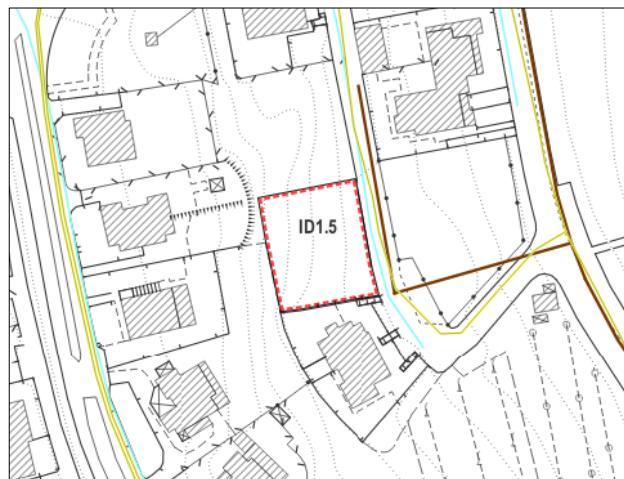
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	833
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	58%
% di superficie permeabile	37%

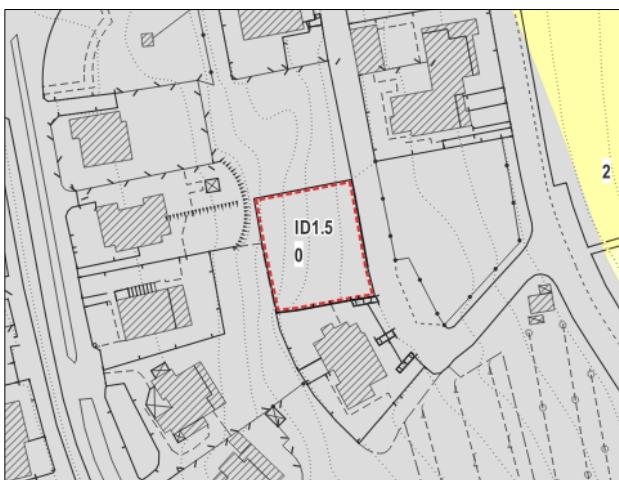
### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

<b>Elementi e criticità:</b>	<b>Descrizione</b>
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete della fognatura, del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio "Bilancio Idrico".
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico": Decreto 81-1972a "Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante". L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	12,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff
Depurazione – AE:	14

Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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.

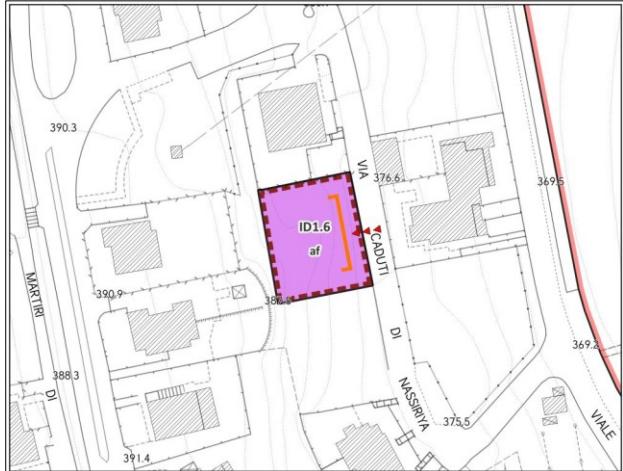
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via Caduti di Nassirya.

## ID 1.6 – Via Caduti di Nassiriya

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Caduti di Nassiriya – Loc. La Corsina	<b>ID 1.6</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

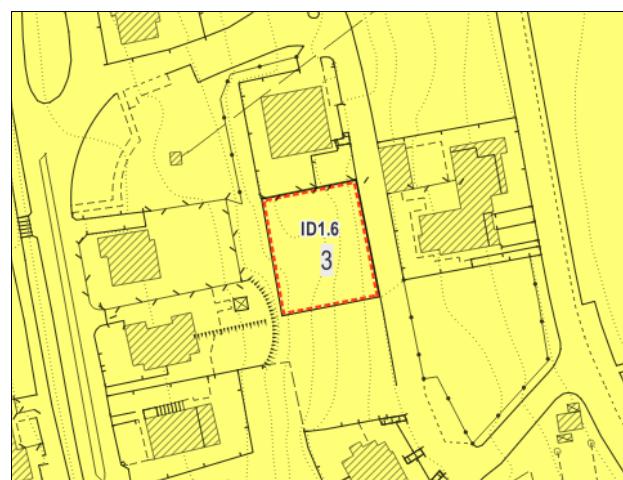
Superficie edificabile max (SE) in MQ:  
**480**

Destinazione:  
**Residenziale**

### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	826
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	58%
% di superficie permeabile	36%

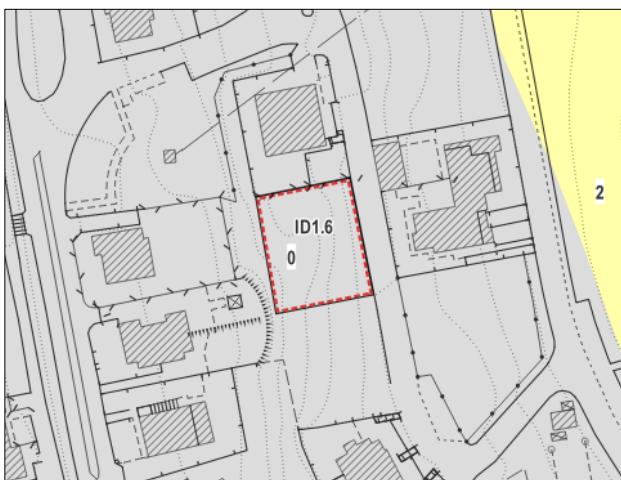
### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

<b>Elementi e criticità:</b>	<b>Descrizione</b>
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete della fognatura, del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	12,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff
Depurazione – AE:	14

Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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.

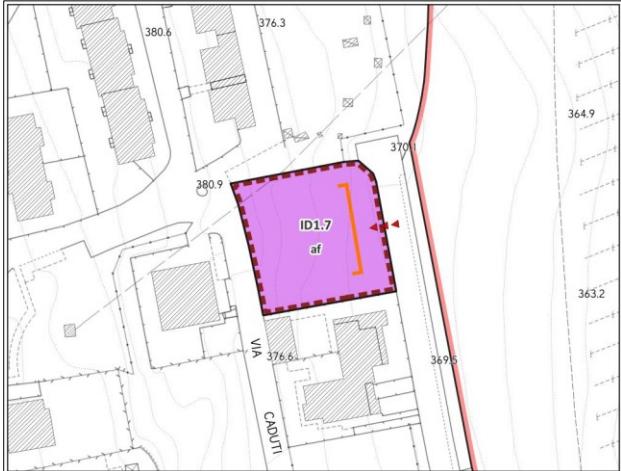
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via Caduti di Nassirya - Via Papa Giovanni Paolo II.

## ID 1.7 – Via Papa Giovanni Paolo II

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Papa Giovanni Paolo II – Loc. La Corsina	<b>ID 1.7</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**480**

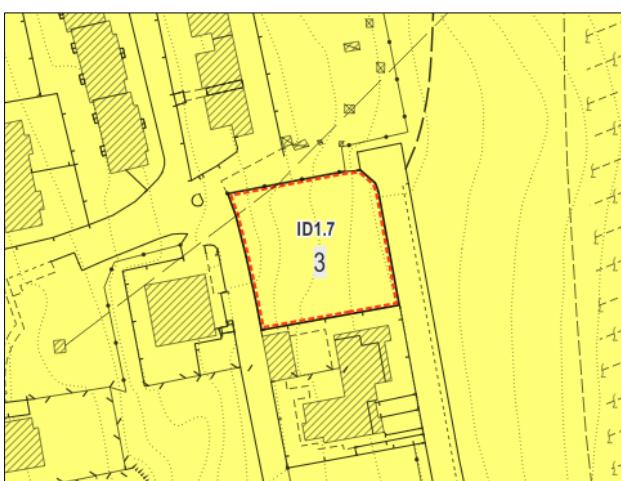
Destinazione:

**Residenziale**

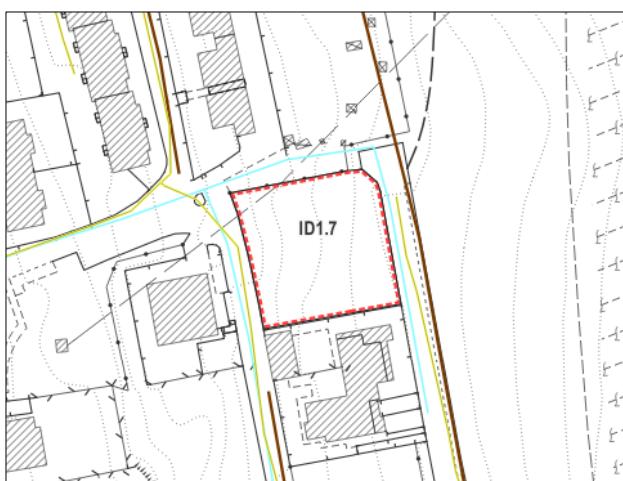
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.399
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	34%
% di superficie permeabile	62%

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

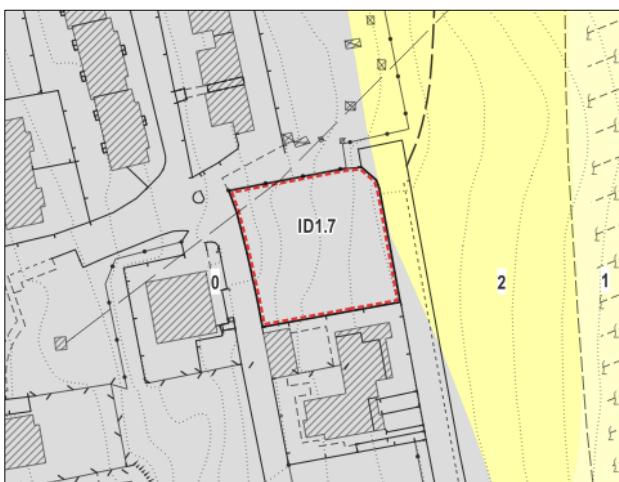


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete della fognatura, del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	12,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Depurazione – AE:	14	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

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

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

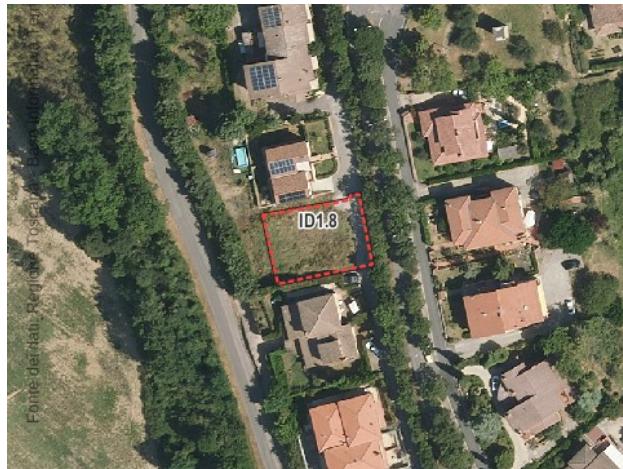
Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via Caduti di Nassirya - Via Papa Giovanni Paolo II.

## ID 1.8 – Via Martiri di Montemaggio

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Martiri di Montemaggio – Loc. La Corsina	ID 1.8



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

240

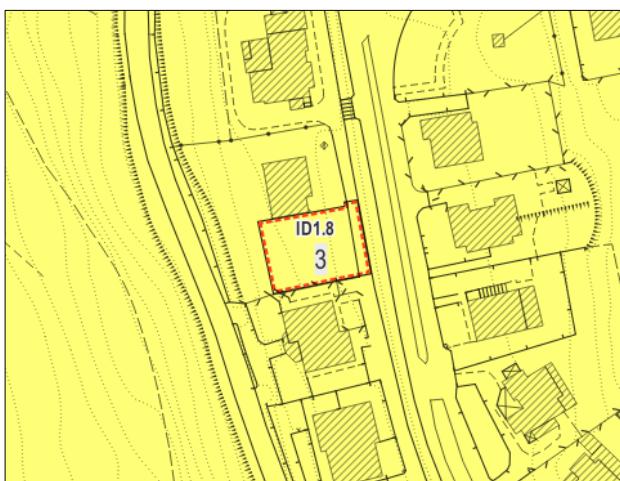
Destinazione:

Residenziale

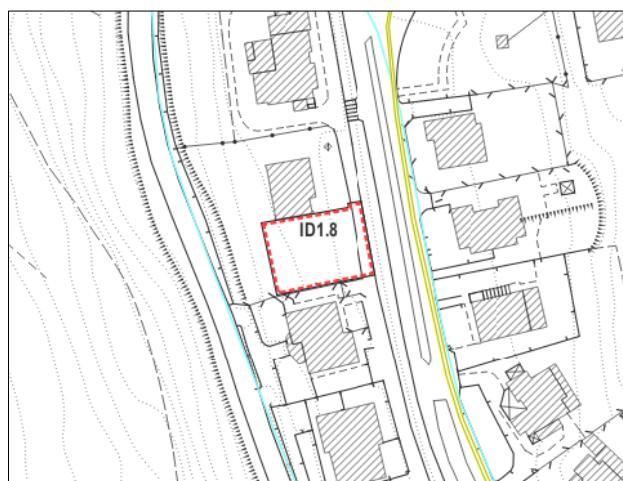
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	527
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	46%
% di superficie permeabile	50%

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

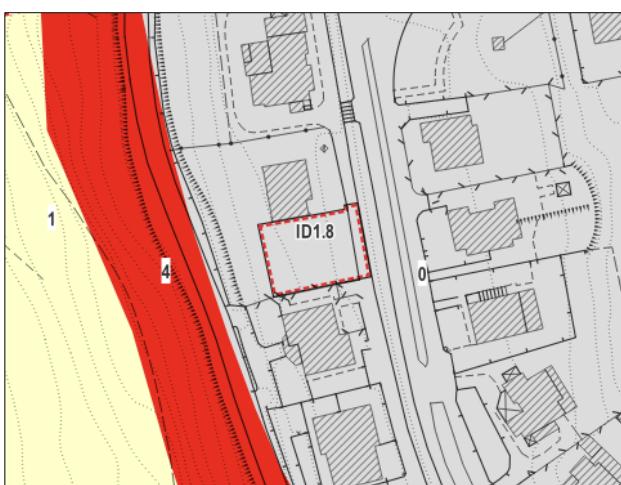


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



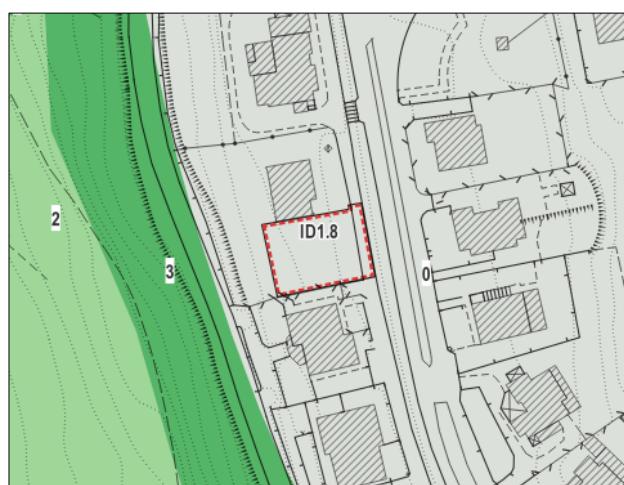
Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione bassa
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde, quali connessioni ecologiche, lungo il perimetro ovest dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	6,0
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff – 2,0 indiff
Depurazione – AE:	7

Fabbisogno idrico - MC/anno:	329,0
Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme.

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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.

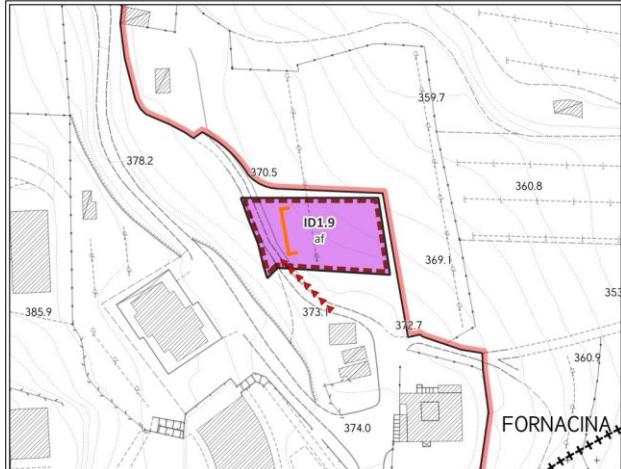
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via Martiri di Montemaggio.

### ID 1.9 – Via del Pacchierotto

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via del Pacchierotto – Loc. Casole	<b>ID 1.9</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

195

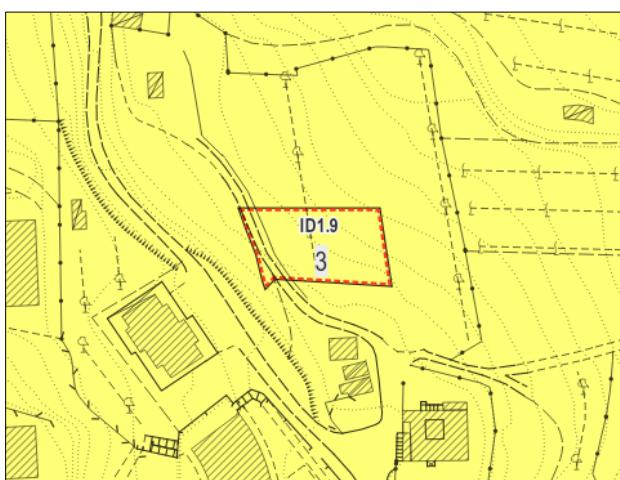
Destinazione:

Residenziale

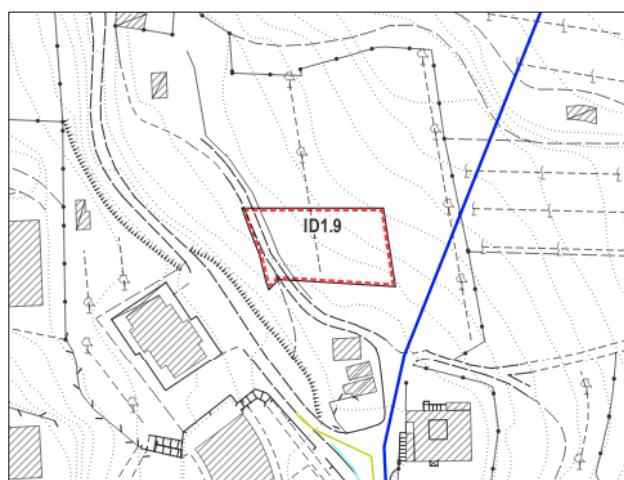
#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	720
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	27%
% di superficie permeabile	71%

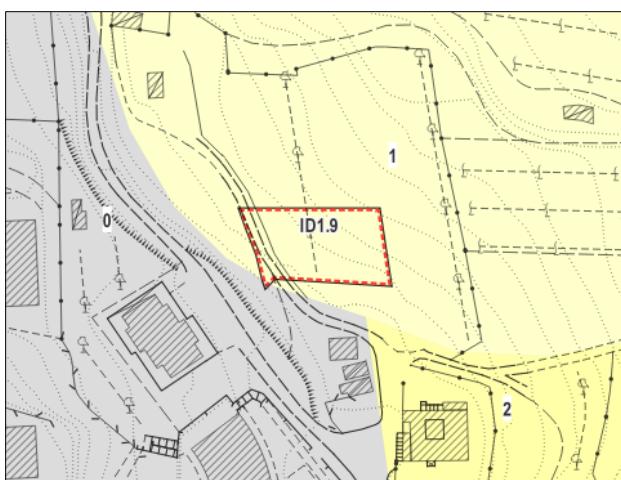
#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

<b>Elementi e criticità:</b>	<b>Descrizione</b>
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e la rete di adduzione e distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in classe Molto bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio "Bilancio Idrico".
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito caratterizzato da connotazioni agricole che contribuisce alla separazione tra ambito urbano e ambito rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla corretta definizione delle aree a verde privato e alla riduzione delle superfici impermeabili
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 "Immobili ed aree di notevole interesse pubblico": Decreto 81-1972a "Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante". L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	5	Fabbisogno idrico - MC/anno:	267,0
Produzione RSU - t/anno:	1,6 diff – 1,7 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	5,4
Depurazione – AE:	6	Posti letto - nr.:	-

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme.

***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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 (costruzione 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 traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

#### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via del Pacchierotto.

## ID 1.10 – Viale della Rimembranza

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Viale della Rimembranza – Loc. La Corsina	<b>ID 1.10</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

150

Destinazione:

Residenziale

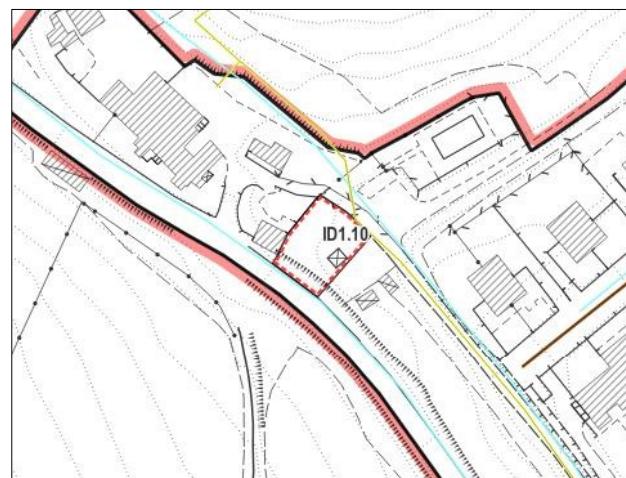
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	380
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	32%
% di superficie permeabile	67%

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

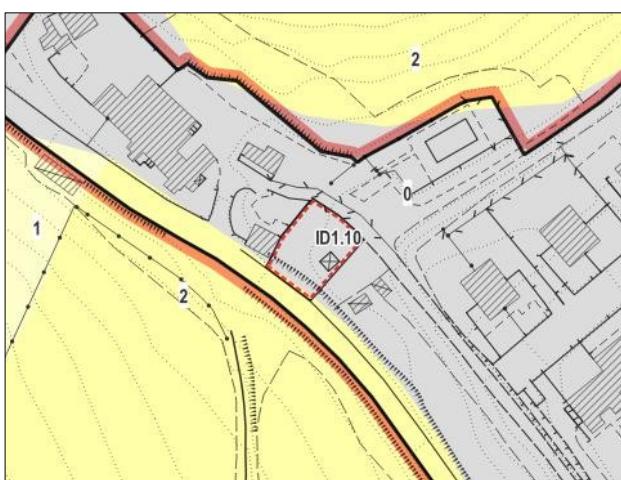


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



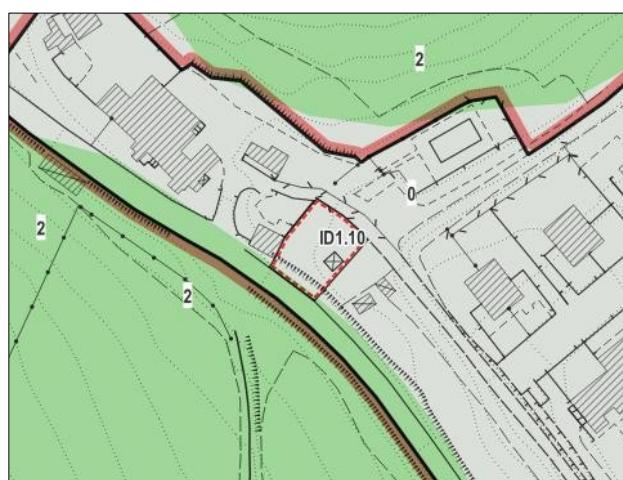
Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione bassa
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde, quali connessioni ecologiche, lungo il perimetro ovest dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	4,0
Produzione RSU - t/anno:	1,2 diff – 1,3 indiff
Depurazione – AE:	4,3

Fabbisogno idrico - MC/anno:	205,0
Consumi elettrici - MWh/anno:	4,1
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme.

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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.

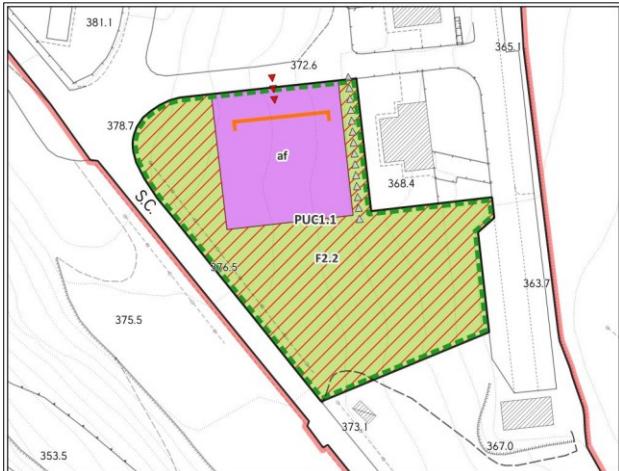
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo il viale della Rimembranza.

## PUC 1.1 – Via Papa Giovanni Paolo II

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via Papa Giovanni Paolo II – Loc. La Corsina	<b>PUC 1.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

600

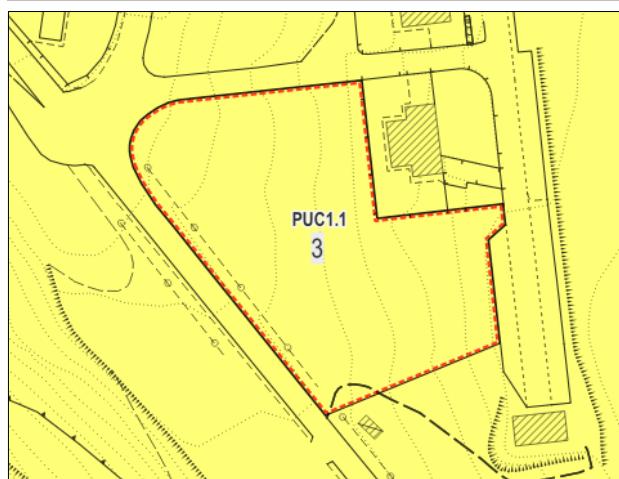
Destinazione:

Residenziale

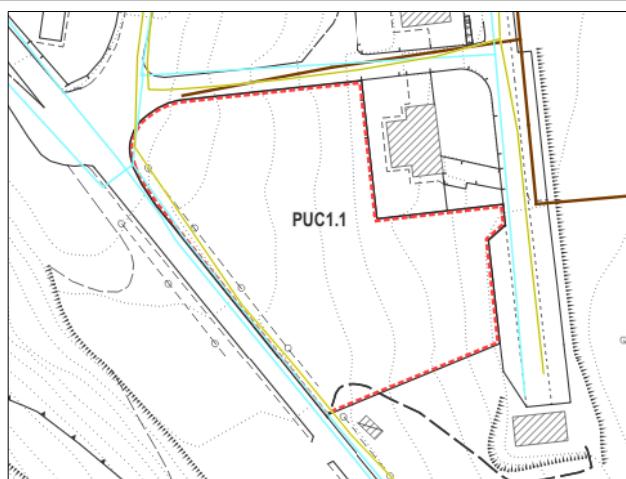
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	5.093
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	26 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	12 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	74 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	87 %

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

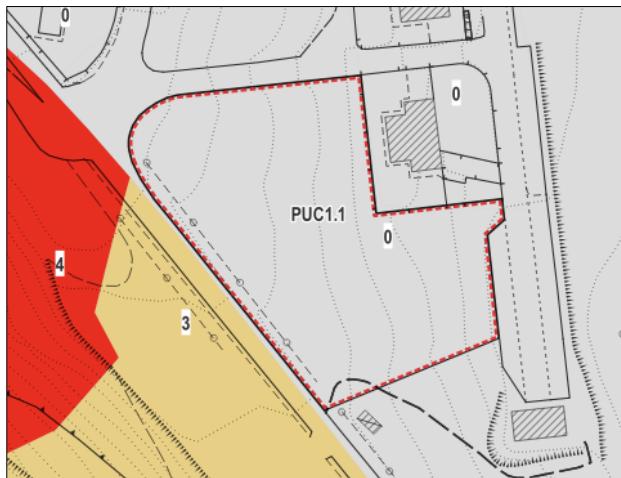


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

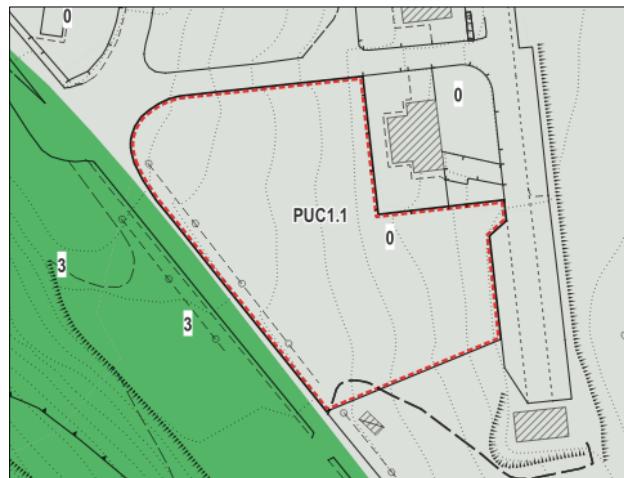


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili e alla corretta definizione delle aree a verde poste lungo il perimetro dell'intervento quali continuazioni ecologiche del verde pubblico di progetto.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	15,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	821,0
Produzione RSU - t/anno:	4,8 diff – 5,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	16,5
Depurazione – AE:	17	Posti letto - nr.:	-

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde pubblico) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani e della qualità paesaggistica;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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.

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

#### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento definito del tessuto urbano lungo via Papa Giovanni Paolo II e la realizzazione di un'area a verde pubblico che definisca il limite dell'edificato.

PUC 1.2 – Via Papa Giovanni Paolo II

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via Papa Giovanni Paolo II – Loc. La Corsina	<b>PUC 1.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

720

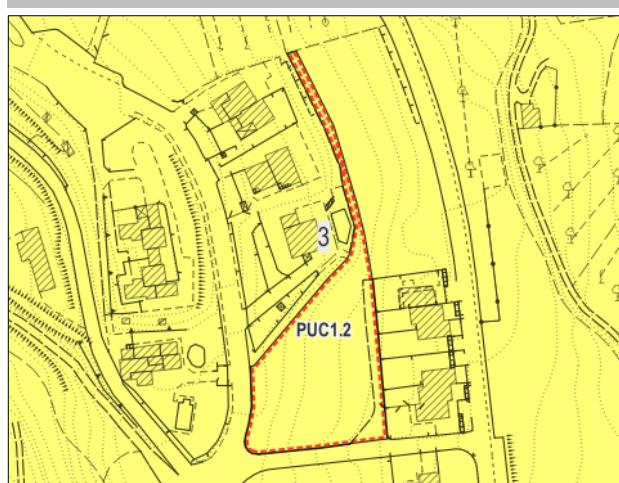
Destinazione:

Residenziale

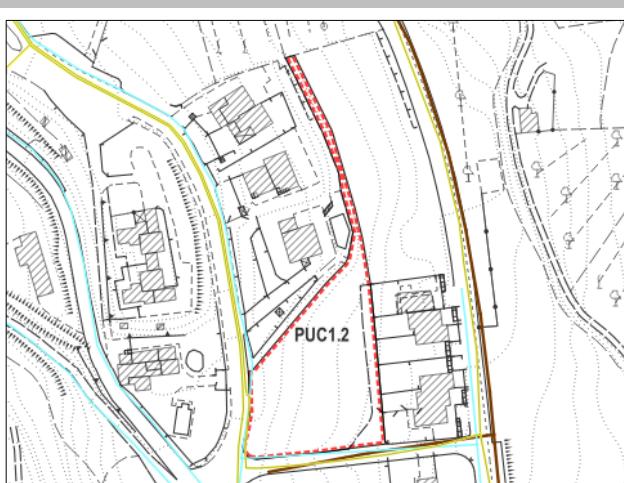
**OCCUPAZIONE DI SUOLO**

Superficie Territoriale (ST) in MQ	3.416
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	62 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	21 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	38 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	77 %

**RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI**

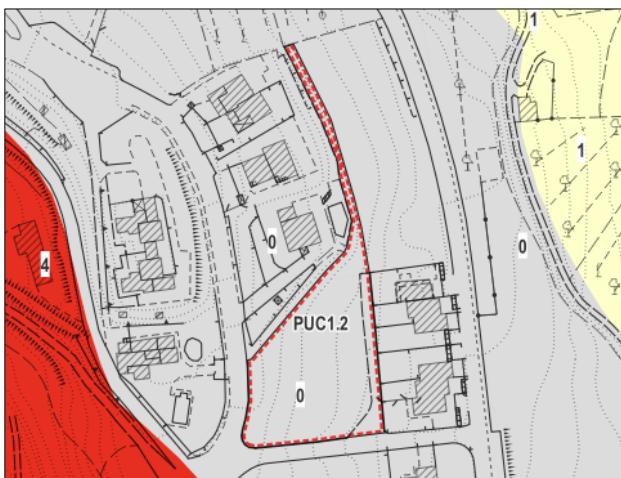


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



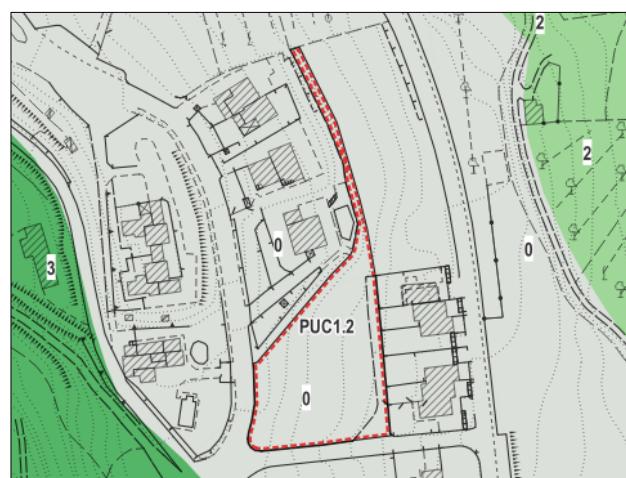
Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato  
1 – molto bassa  
2 – bassa  
3 – media  
4 – alta  
5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato  
1 – molto basso  
2 – basso  
3 – medio  
4 – alto  
5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili e alla corretta definizione delle aree a verde poste lungo il perimetro dell'intervento quali continuazioni ecologiche del verde pubblico di progetto.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	18,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	986,0
Produzione RSU - t/anno:	5,8 diff – 6,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	19,8
Depurazione – AE:	21	Posti letto - nr.:	-

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde pubblico) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani e della qualità paesaggistica;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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.

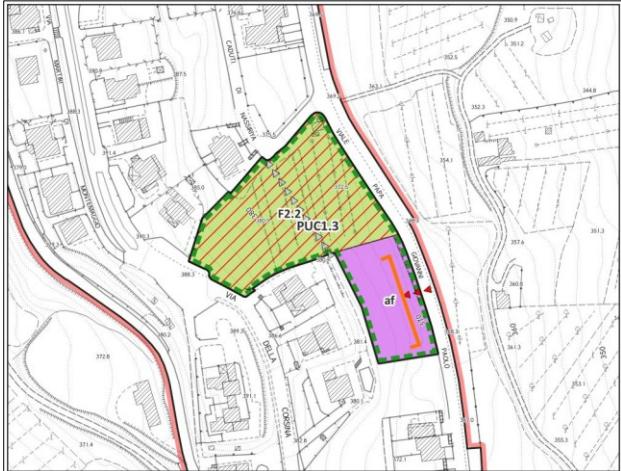
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative in quanto l'intervento si configura come l'ampliamento e il potenziamento dei servizi di assistenza sociale e sanitaria esistenti.

### PUC 1.3 – Via Papa Giovanni Paolo II

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via Papa Giovanni Paolo II – Loc. La Corsina	<b>PUC 1.3</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

720

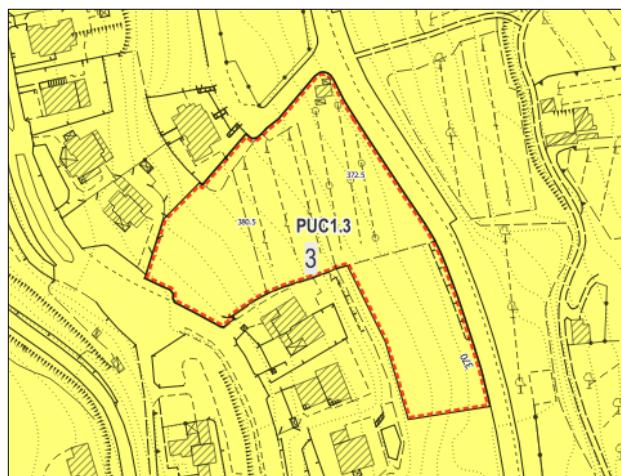
Destinazione:

Residenziale

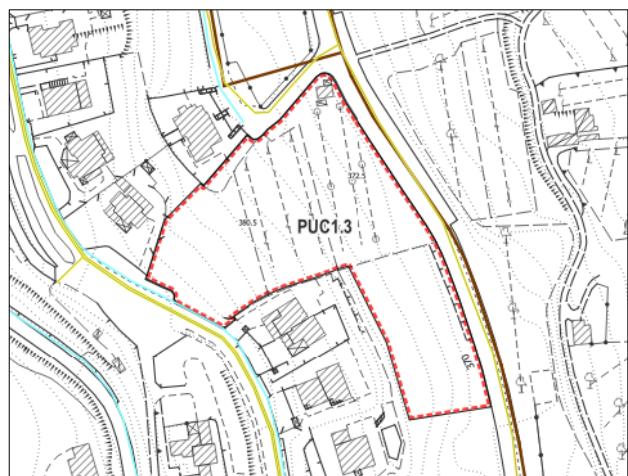
#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	8.142
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	28 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	9 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	72 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	80 %

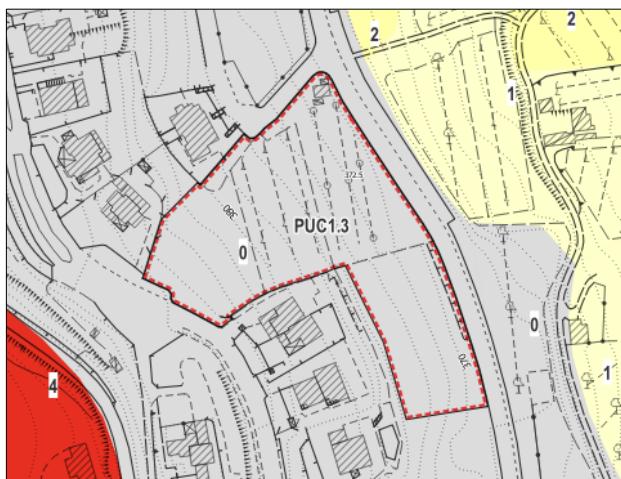
#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili e alla corretta definizione delle aree a verde poste lungo il perimetro dell'intervento quali continuazioni ecologiche del verde pubblico di progetto posto a nord dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.2, e 4.c.1, 4.c.2 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	18,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	986,0
Produzione RSU - t/anno:	5,8 diff – 6,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	19,8
Depurazione – AE:	21	Posti letto - nr.:	-

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Riduzione del consumo di suolo.
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguito gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

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

Mantenimento all'interno della zona F2.2 del paesaggio agrario caratterizzato dalla presenza degli olivi e delle viti.

#### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento definito del tessuto urbano lungo via Papa Giovanni Paolo II. L'individuazione dell'area fondiaria consente di evitare il fenomeno della dispersione dell'edificato ed il mantenimento di un corridoio ecologico di collegamento est-ovest.

**3.2 Cavallano – Il Merlo - Lucciana****ID 2.1 – Via XXV Aprile**

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via XXV Aprile – Loc. Cavallano	<b>ID 2.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

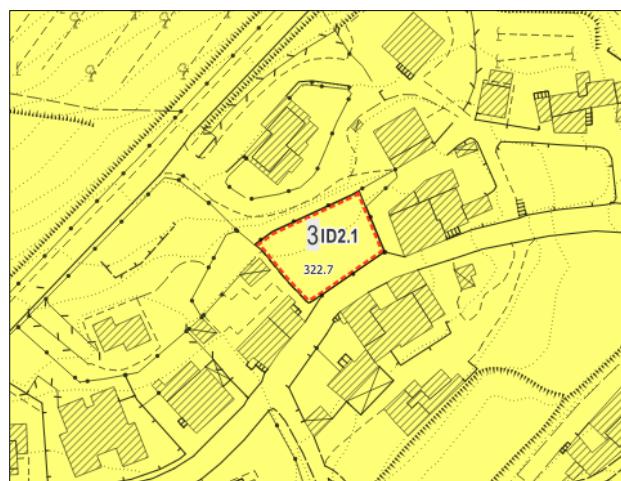
Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**240**

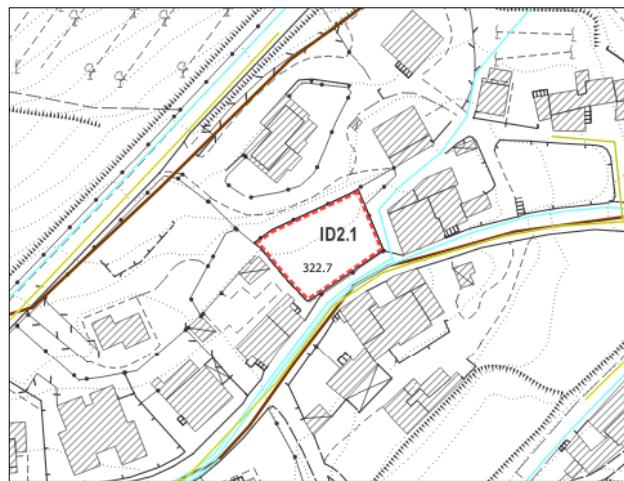
Destinazione:

**Residenziale****OCCUPAZIONE DI SUOLO**

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	546
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	44%
% di superficie permeabile	52%

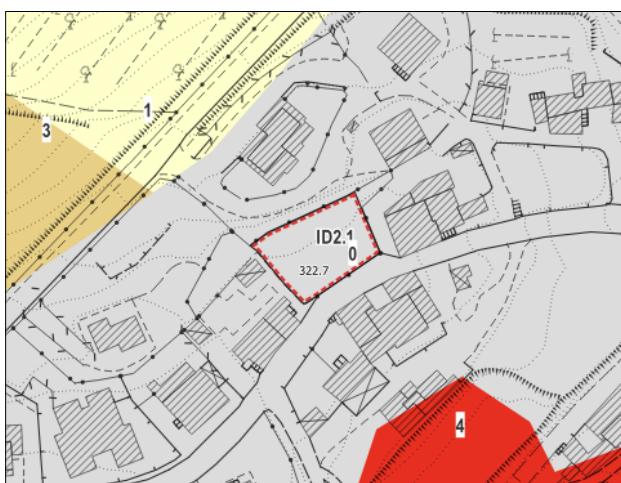
**RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI**

Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	6,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	329,0
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff – 2,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Depurazione – AE:	7	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

#### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto.

#### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti.

### **MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica all'interno della scheda norma al fine di evitare interferenze tra l'edificato e il sottoservizio, 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.

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

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via XXV Aprile.

## ID 2.2 – Via XXV Aprile

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via XXV Aprile – Loc. Cavallano	ID 2.2



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

240 comprensiva della SE esistente

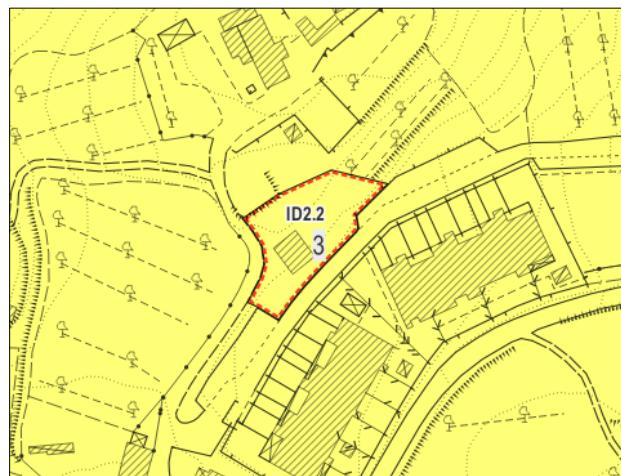
Destinazione:

Residenziale

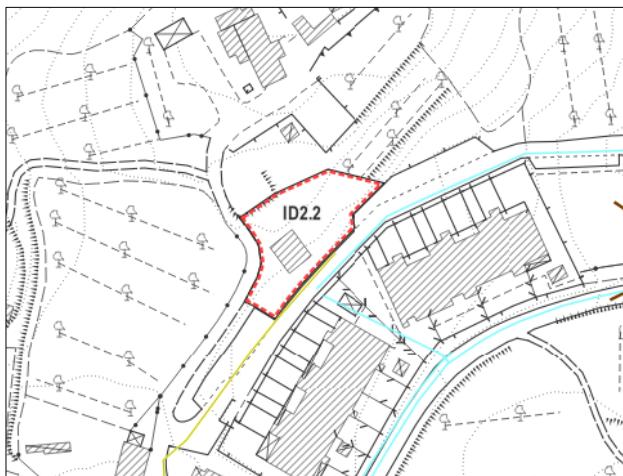
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	744
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	32%
% di superficie permeabile	65%

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

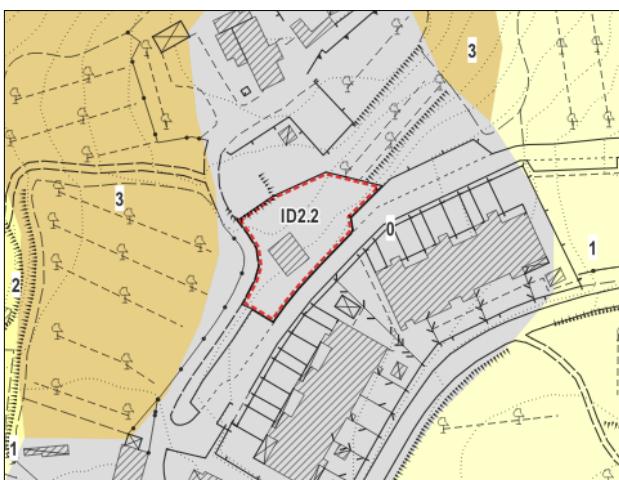


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche, tuttavia andrà posta attenzione agli aspetti geologici e sismici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili e alle connessioni ecologiche tra il verde privato e l'ambito rurale posto a nord dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	6,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	329,0
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff – 2,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Depurazione – AE:	7	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

#### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;

#### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

### **MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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.

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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero di un'area degradata lungo via XXV Aprile.

## PUC 2.1 – Via della Rimembranza

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via della Rimembranza – Loc. Il Merlo	<b>PUC 2.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**480**

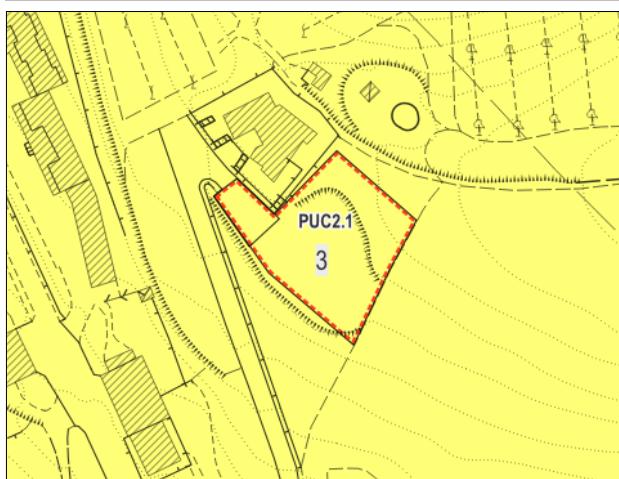
Destinazione:

**Residenziale**

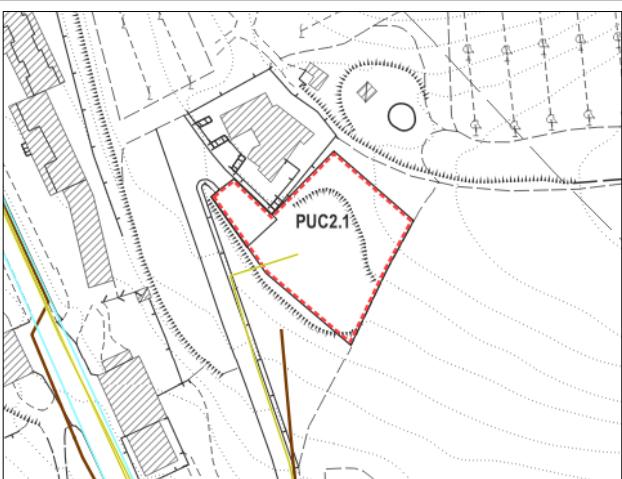
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	1.330
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	57 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	36 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	20 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	24 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	49 %

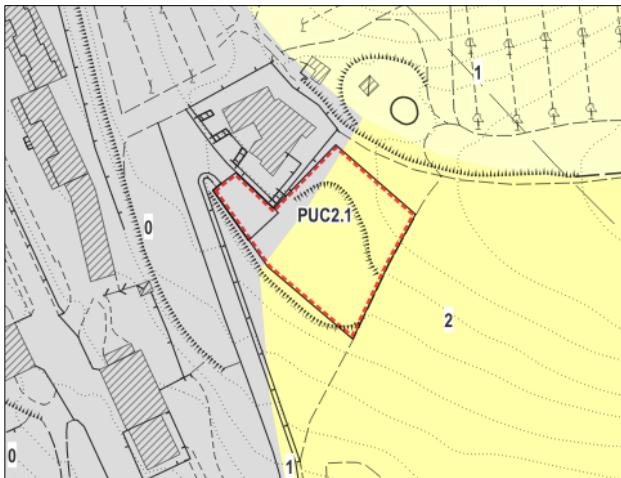
### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



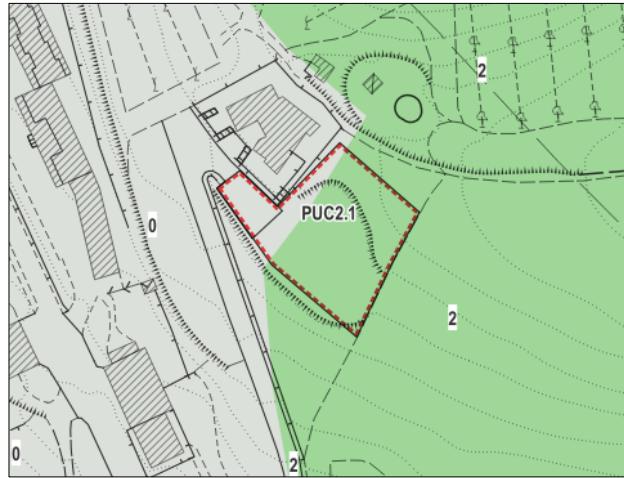
Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e della fognatura.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Bassa. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento risulta esterno alle classi di propensione del rischio da flash flood.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio "Bilancio Idrico".
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito caratterizzato da connotazioni agricole che contribuisce alla separazione tra ambito urbano e ambito rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla corretta definizione delle connessioni ecologiche tra il verde privato e l'ambito rurale posto SE e alla riduzione delle superfici impermeabili
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	12,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Depurazione – AE:	14	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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 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 una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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”, perseguito gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

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

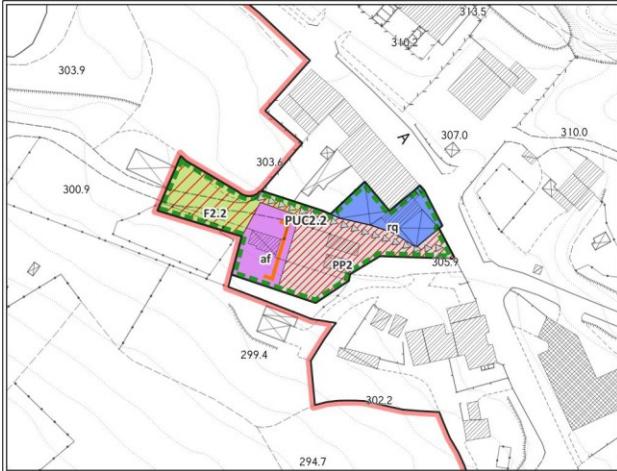
Mantenimento all'interno della zona F2.2 del paesaggio agrario circostante caratterizzato dalla presenza degli olivi.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via della Rimembranza.

## PUC 2.2 – Via della Rimembranza

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via della Rimembranza – Loc. Il Merlo	<b>PUC 2.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

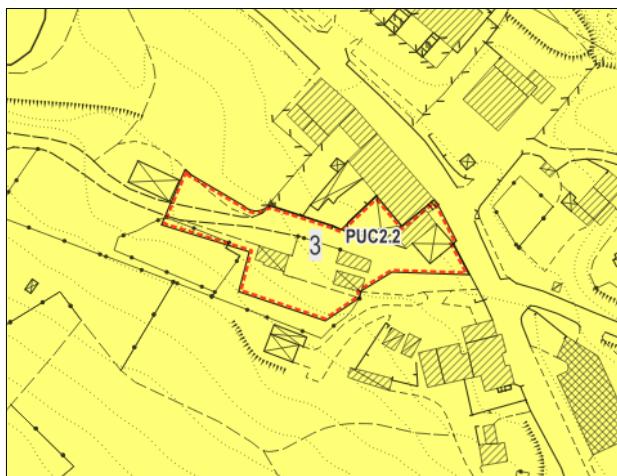
**150 in aggiunta alla SE esistente**

Destinazione:

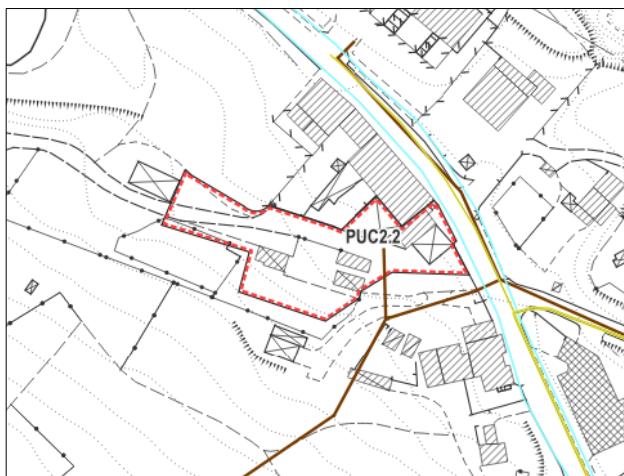
**Commerciale di vicinato e ristorazione**

OCCUPAZIONE DI SUOLO	
Superficie Territoriale (ST) in MQ	1.447
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	44 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	21 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	31 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	25 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	48 %

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

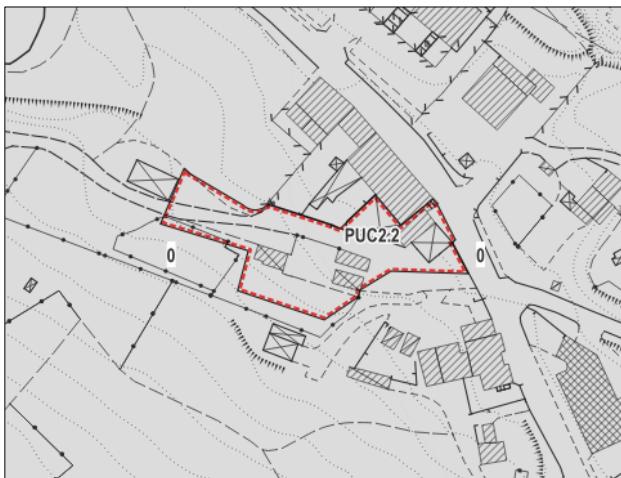


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

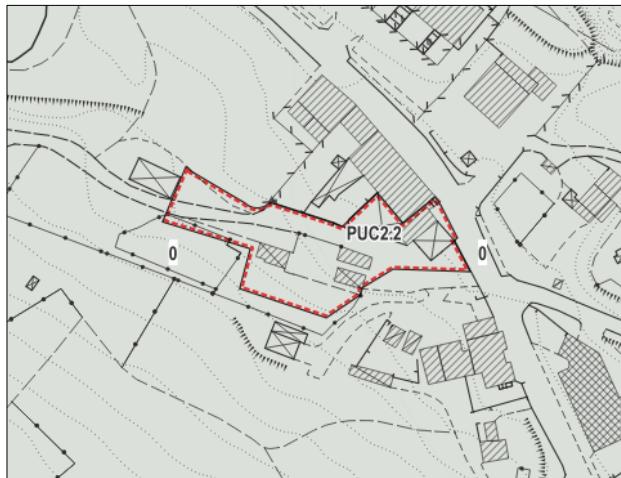


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento risulta esterno alle classi di propensione del rischio da flash flood.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito caratterizzato da connotazioni agricole che contribuisce alla separazione tra ambito urbano e ambito rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla corretta definizione delle connessioni ecologiche tra il verde privato e l'ambito rurale circostante e alla riduzione delle superfici impermeabili
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE \*

Abitanti insediabili - nr. : \_\_\_\_\_ -  
 Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Depurazione – MC/anno: \_\_\_\_\_ 31

Fabbisogno idrico - MC/anno: \_\_\_\_\_ 25,0  
 Consumi elettrici - MWh/anno: \_\_\_\_\_ 15  
 Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

\* In aggiunta agli attuali consumi

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Miglioramento delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Riduzione del consumo di suolo.
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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 (verde pubblico, giardini, 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 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 una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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”, perseguiendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

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

#### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative in quanto l'intervento si configura come il recupero di un'area soggetta a probabile degrado.

PUC 2.3 – Via XXX Novembre

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via XXX Novembre– Loc. Cavallano	<b>PUC 2.3</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**480**

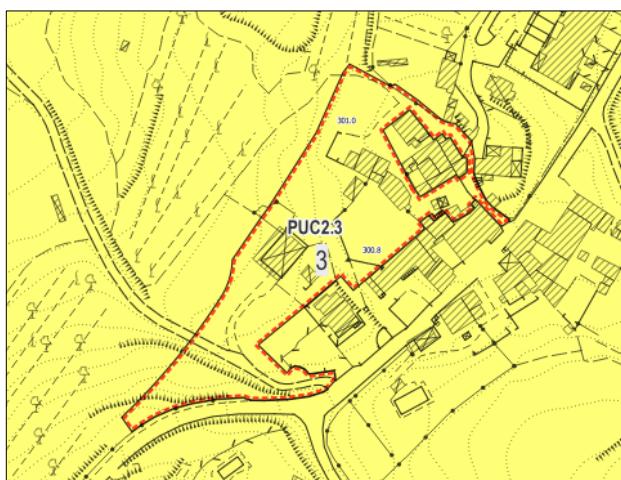
Destinazione:

**Residenziale**

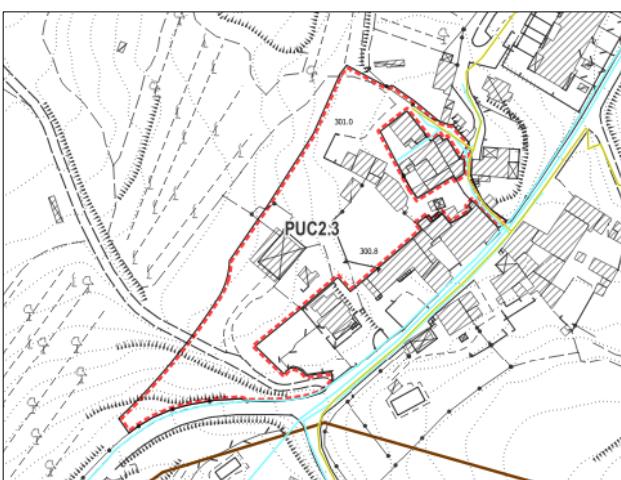
**OCCUPAZIONE DI SUOLO**

Superficie Territoriale (ST) in MQ	6.705
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	75 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	7 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra piazza pubblica di progetto e Superficie Territoriale	4 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	19 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	80 %

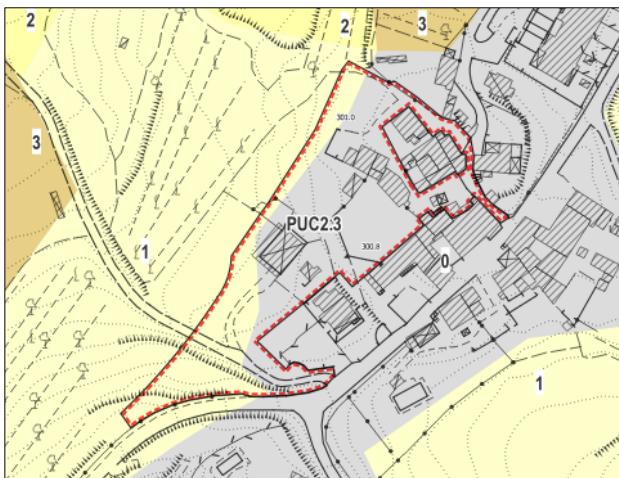
**RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI**



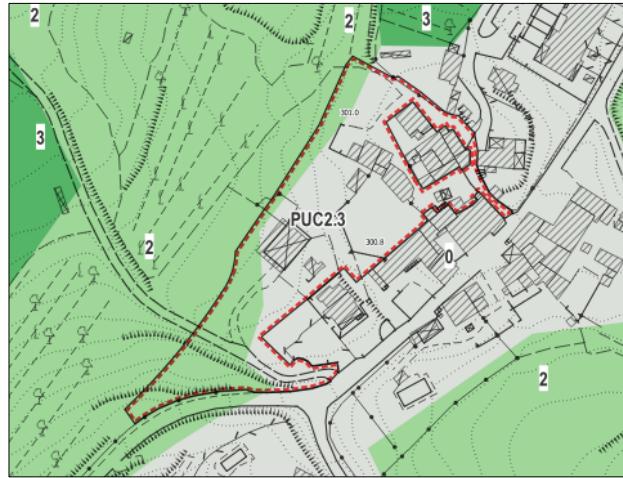
Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie ed in minima parte in Classe 1. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie ed in minima parte in Classe 2. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche, tuttavia andrà posta attenzione agli aspetti geologici e sismici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili e alle connessioni ecologiche tra il verde privato e l'ambito rurale circostante.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	12,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff
Depurazione – AE:	14

Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, spazi pubblici, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Riduzione del consumo di suolo.
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado
- Miglioramento delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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”, perseguiendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

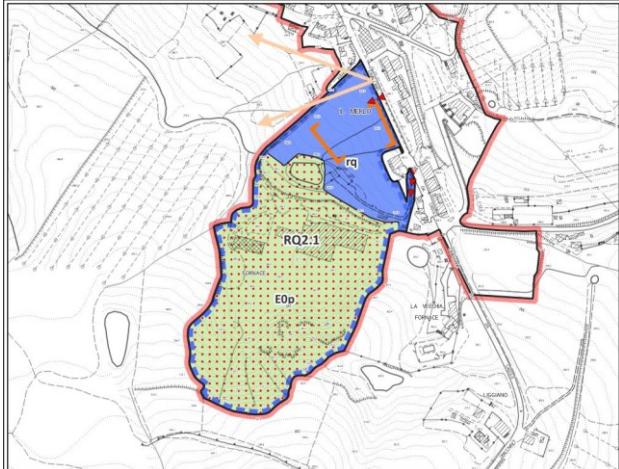
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

#### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative in quanto l'intervento si configura come il recupero di un'area soggetta a probabile degrado.

## RQ 2.1 – Via della Rimembranza – ex fornace di mattoni

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via della Rimembranza – ex fornace di mattoni – Loc. Il Merlo	<b>RQ 2.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**4.000 da riuso di SE esistente**

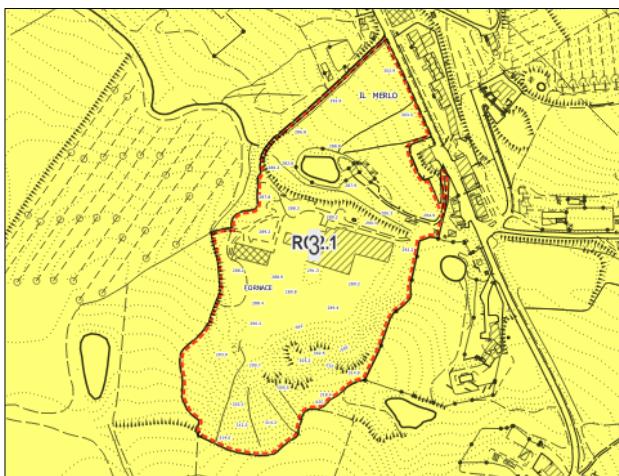
Destinazione:

**Residenziale**

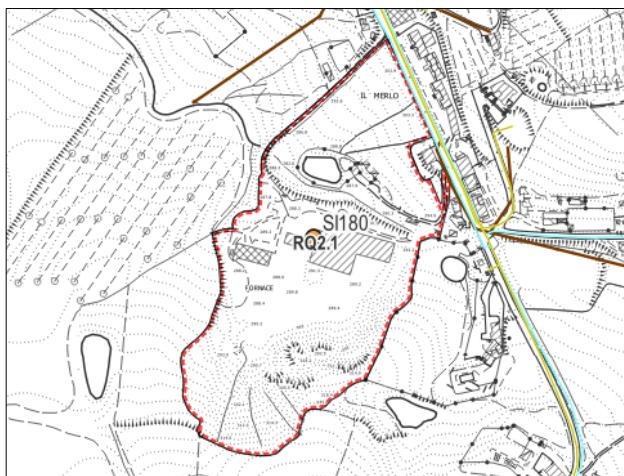
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	53.247
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	26 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	8 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	1 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	2 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	89 %

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

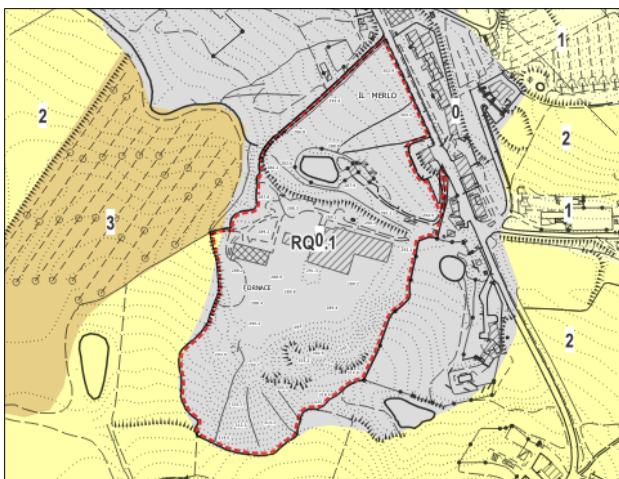


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

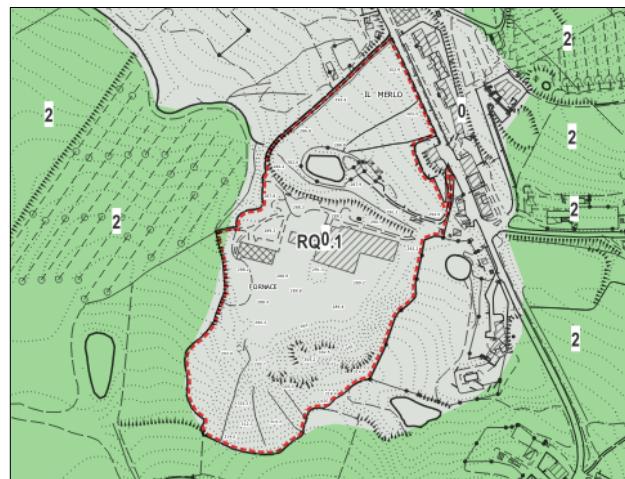


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto. Si sottolinea la presenza di un sito di bonifica attivo codice SI180.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
SISBON	Nell'area è presente un sito di bonifica SISBON attivo (SI180) con valutazione della necessità di intervento di bonifica/MISP/MISO in corso.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano particolari problematiche degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento risulta esterno alle classi di propensione del rischio da flash flood.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento risulta esterno alle classi di deficit idrico
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito caratterizzato da condizioni di degrado ambientale in corso di rinaturalizzazione. Particolare attenzione dovrà essere posta alla corretta definizione delle connessioni ecologiche tra l'area a sud e l'ambito rurale circostante e alla riduzione delle superfici impermeabili delle aree destinate all'edificazione.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) "I territori coperti da foreste e da boschi"

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	100	Fabbisogno idrico - MC/anno:	4.015,0
Produzione RSU - t/anno:	32,0 diff – 34,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	110,0
Depurazione – AE:	114	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Rinaturalizzazione di aree con funzioni incongrue;
- Miglioramento delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Riduzione del consumo di suolo.
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio. Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondate 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.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

#### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

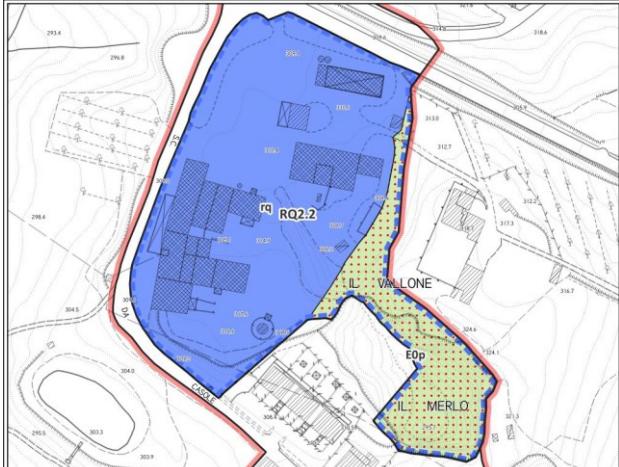
Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero e la riqualificazione dell'area della ex fornace di mattoni.

#### **VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010**

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

## RQ 2.2 – Via della Rimembranza – Gesseria

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via della Rimembranza – gesseria – Loc. Il Merlo	<b>RQ 2.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**4.000 da riuso di SE esistente**

Destinazione:

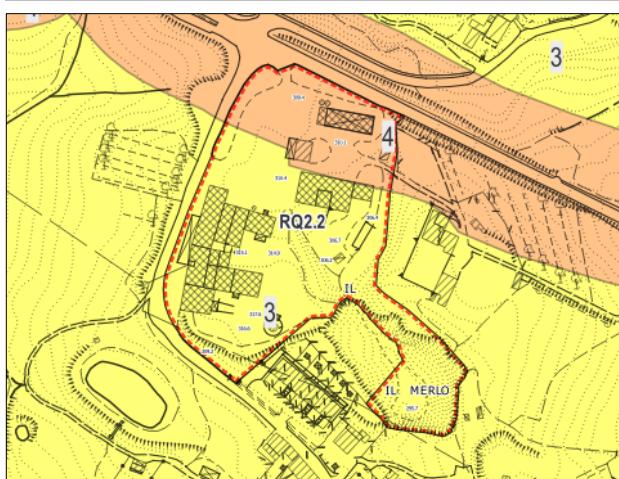
**Residenziale - Servizi socio-assistenziali \***

\* Il Piano di Recupero dovrà definire la localizzazione delle destinazioni previste dalla scheda norma anche in relazione alla presenza di un nuovo recettore sensibile (struttura di tipo sanitario) ed ai conseguenti aspetti acustici.

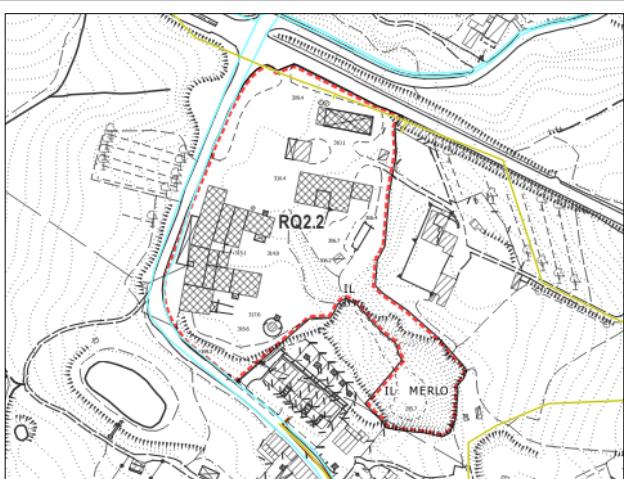
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	25.699
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	-
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	16 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	83 %

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

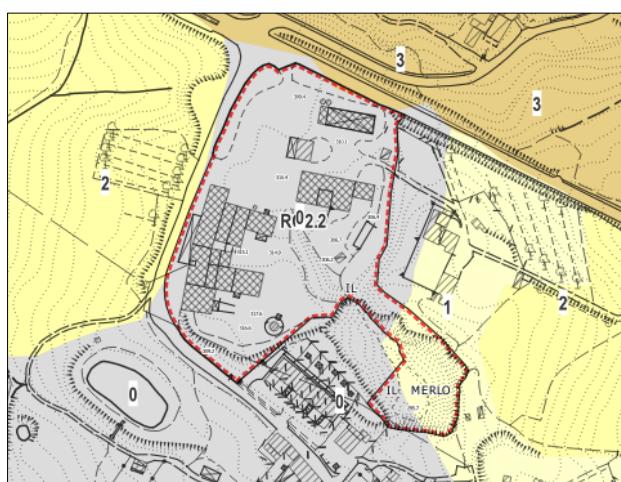


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



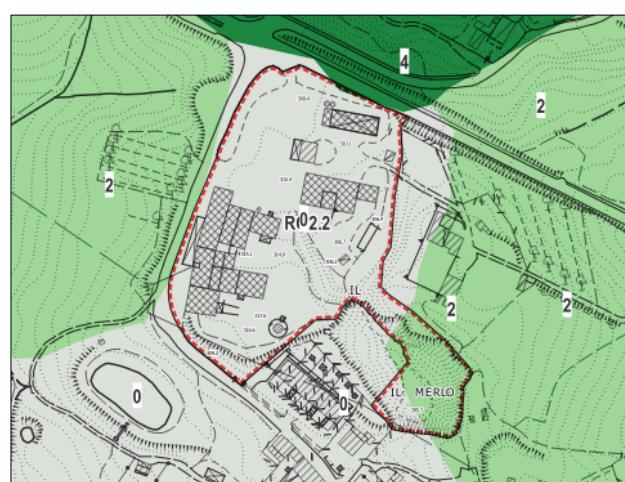
Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce prevalentemente in classe III, la zona prospiciente la viabilità si inserisce, invece, in classe IV. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie; tuttavia, sono presenti alcune porzioni in Classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie; tuttavia, sono presenti alcune porzioni in Classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento risulta quasi completamente esterno alle classi di propensione del rischio da flash flood.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento risulta quasi completamente esterno alle classi di deficit idrico
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un contesto già edificato con porzioni (a S-E) caratterizzate da condizioni di degrado ambientale in corso di rinaturalizzazione. Particolare attenzione dovrà essere posta alla corretta definizione delle connessioni ecologiche tra l'area a sud e l'ambito rurale circostante e alla riduzione delle superfici impermeabili delle aree destinate all'edificazione.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) "I territori coperti da foreste e da boschi"

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE \***

Abitanti insediabili - nr. :	100	Fabbisogno idrico - MC/anno:	4.015
Produzione RSU - t/anno:	32,0 diff – 34,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	110,0
Depurazione – AE:	114	Posti letto - nr.:	-

\* sono stati stimati i consumi delle risorse per la funzione residenziale in quanto ha un maggior "peso" sugli effetti ambientali

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggiore uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio caratterizzato dalla presenza del Torrente Pesa e dell'edificato di pregio di via Umberto I.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

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

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista per la riduzione del rumore.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero e la riqualificazione dell'area della ex gesseria.

### **VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010**

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

### 3.3 Il Piano

#### ID 3.1 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via S.P. 27 – Loc. Il Piano	ID 3.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**6.180**

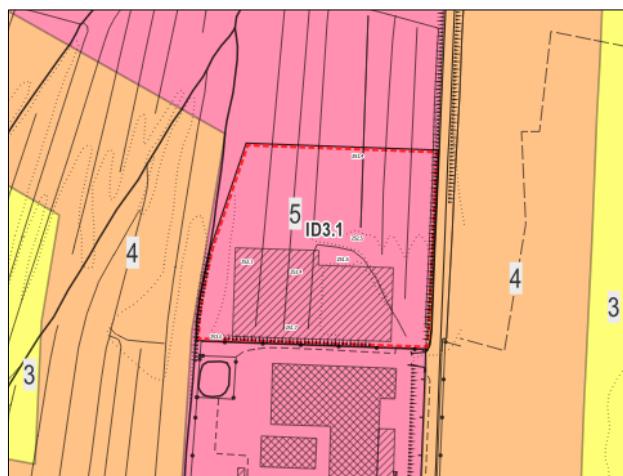
Destinazione:

**Produttivo - Artigianale**

#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	19.146
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	53%
% di superficie permeabile	41%

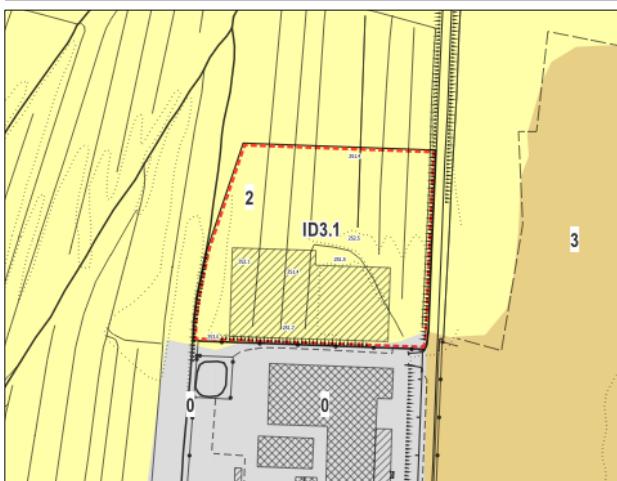
#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

<b>Elementi e criticità:</b>	<b>Descrizione</b>
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio "Bilancio Idrico".
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato ai limiti del territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite ovest) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica del reticolo idrografico.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. : \_\_\_\_\_ -

Fabbisogno idrico - MC/anno: 2.534,0

Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -

Consumi elettrici - MWh/anno: 1.236

Depurazione – MC/anno: 2.027

Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti ed al potenziamento delle reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo a ovest dell'intervento un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

I bordi di contatto tra l'area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredate da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici. Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

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

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste 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.

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

La presenza del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo lungo la SP 27.

## ID 3.2 – S.P. 27

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via S.P. 27 – Loc. Il Piano	<b>ID 3.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

500

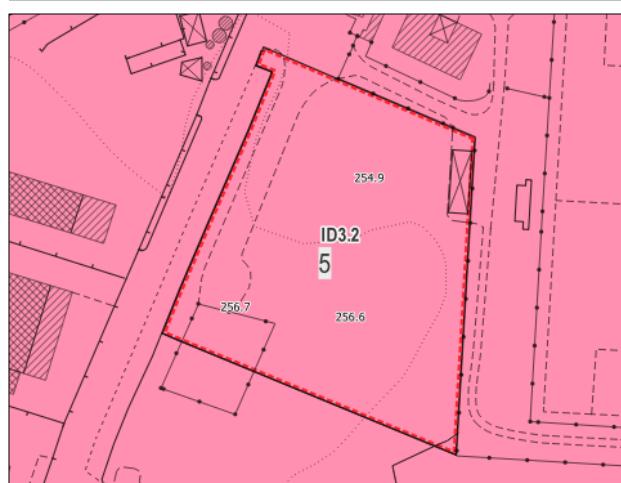
Destinazione:

Commerciale e per la ristorazione

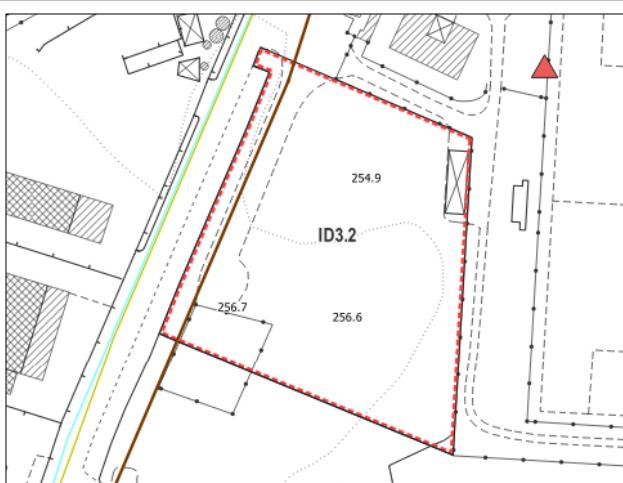
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	5.628
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	9%
% di superficie permeabile	69%

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

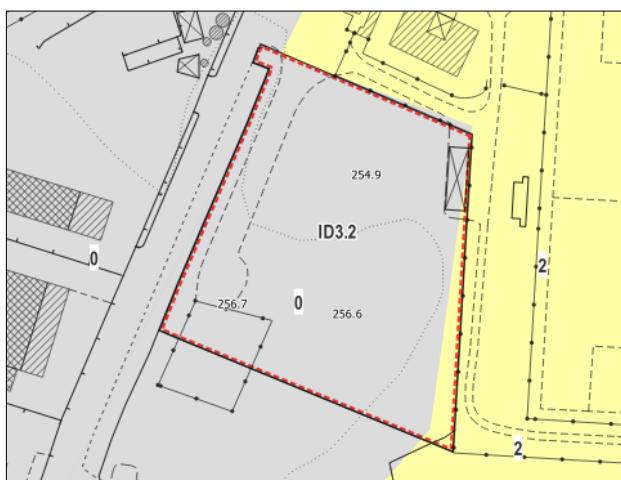


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica (limitata alla porzione a sud della scheda norma) che andranno analizzate con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio "Bilancio Idrico".
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito produttivo già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr.: \_\_\_\_\_ -  
Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -  
Depurazione – MC/anno: \_\_\_\_\_ 66

Fabbisogno idrico - MC/anno: \_\_\_\_\_ 83  
Consumi elettrici - MWh/anno: \_\_\_\_\_ 50  
Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

**Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;

- 
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

#### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

#### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;

### **MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

I bordi di contatto dovranno essere corredate da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici. Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

Verifica della corretta localizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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.

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

La presenza del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto a servizi dell'area sportiva de Il Piano.

PUC 3.1 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.P. 27 – Loc. II Piano	<b>PUC 3.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

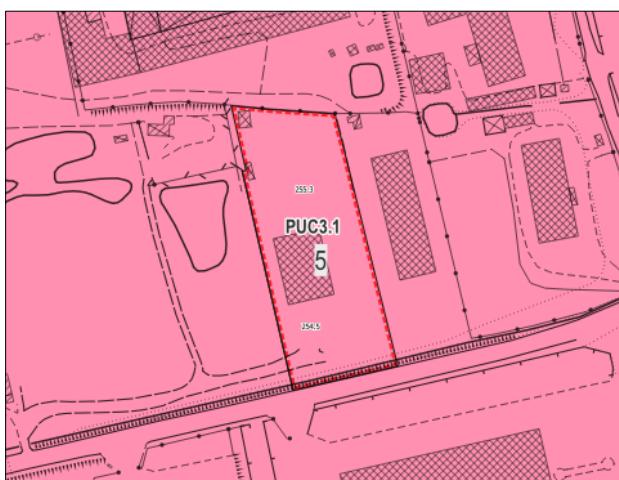
**1.110 in aggiunta alle SE esistente**

Destinazione:

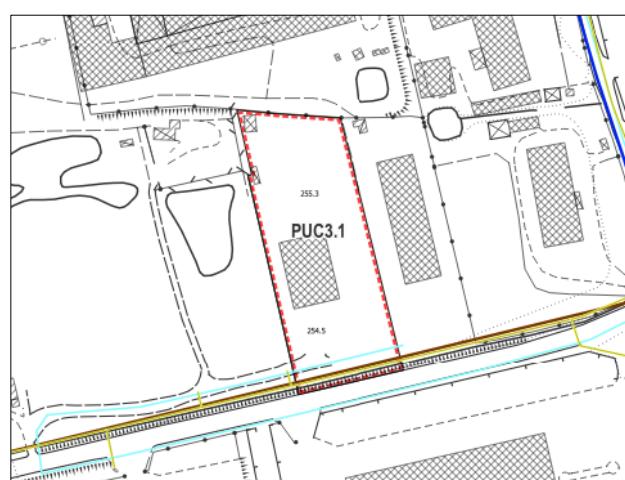
**Produttivo - Artigianale**

OCCUPAZIONE DI SUOLO	
Superficie Territoriale (ST) in MQ	4.579
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	84 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	35 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	11 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	37 %

**RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI**

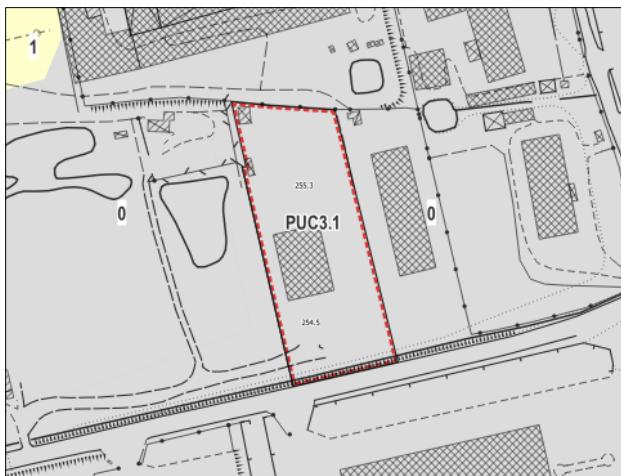


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

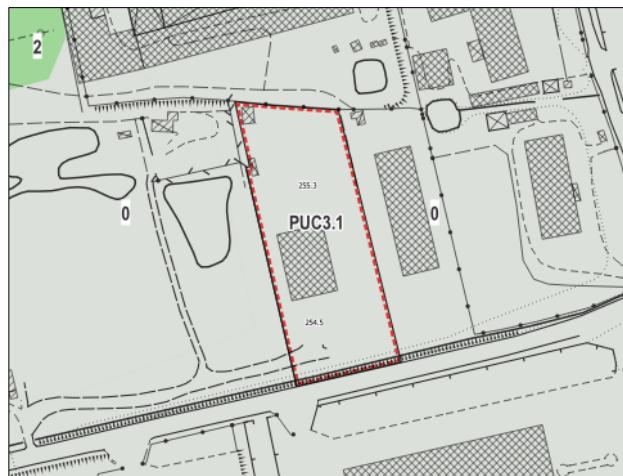


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica (fascia lungo la SP27) che andranno analizzate con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato ai limiti del territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite nord) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica del reticolo idrografico.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE \*

Abitanti insediabili - nr. : \_\_\_\_\_  
 Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_  
 Depurazione – MC/anno: \_\_\_\_\_ 364

Fabbisogno idrico - MC/anno: 455  
 Consumi elettrici - MWh/anno: 222  
 Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

\* In aggiunta agli attuali consumi

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;

### ***Effetti certi***

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Riduzione del consumo di suolo;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguiendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climateranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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

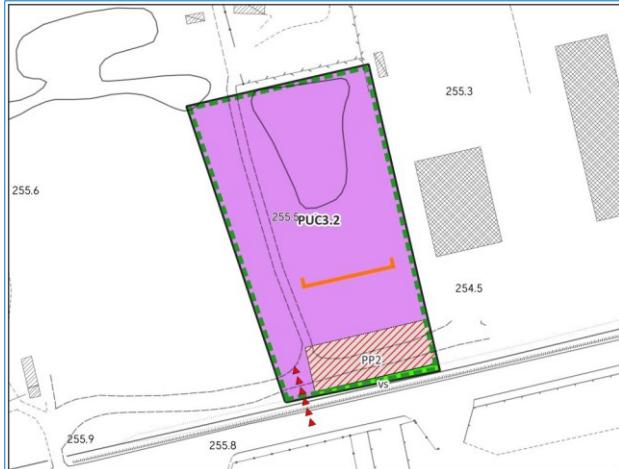
Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

#### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo esistente de Il Piano lungo la SP 27.

PUC 3.2 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.P. 27 – Loc. II Piano	<b>PUC 3.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**1.650**

Destinazione:

**Produttivo - Artigianale**

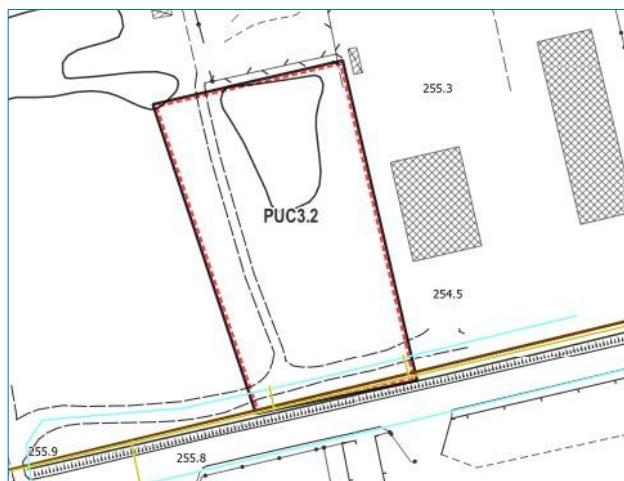
**OCCUPAZIONE DI SUOLO**

Superficie Territoriale (ST) in MQ	<b>4.068</b>
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	87 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	36 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	10 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	37 %

**RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI**



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica (fascia lungo la SP27) che andranno analizzate con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite nord) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	676,0
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	330
Depurazione – MC/anno:	541,0	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, a nord della scheda norma, con vegetazione naturale o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

#### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo esistente de Il Piano lungo la SP 27.

## PUC 3.3 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.P. 27 – Loc. II Piano	<b>PUC 3.3</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

12.896 pari all'esistente (rq1),  
13.032 da ricostruire (rq2)

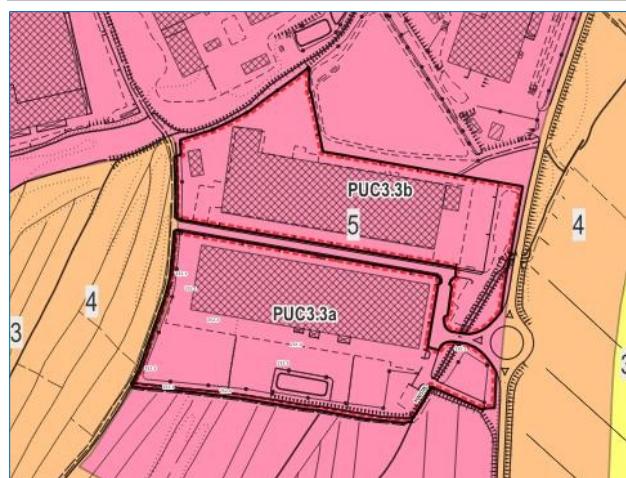
Destinazione:

Produttivo - Artigianale

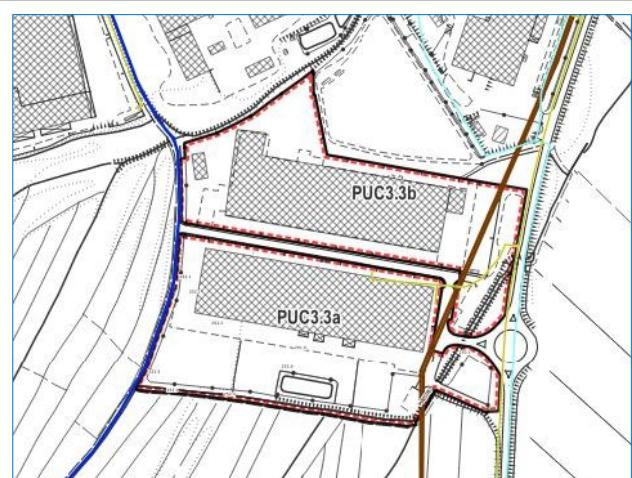
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	61.319
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	67 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	35 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	6 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	19 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	40%

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

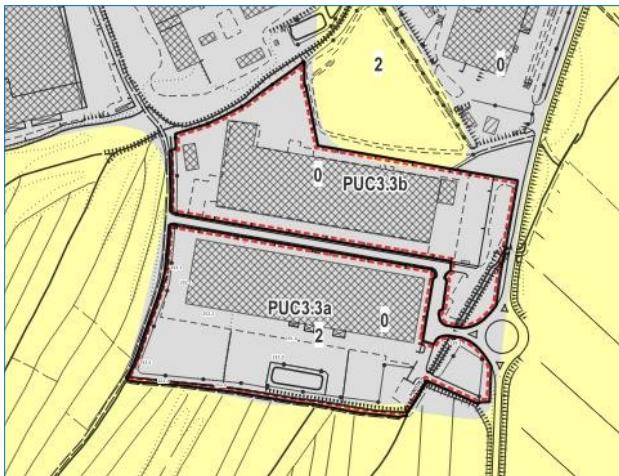


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

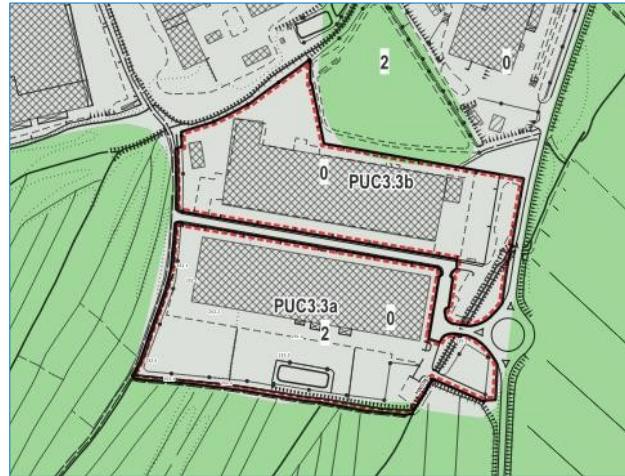


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica che andranno analizzate con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato ai limiti del territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite nord ed est) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica del reticolo idrografico.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE \*

Abitanti insediabili - nr. : \_\_\_\_\_ -  
 Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Depurazione – MC/anno: \_\_\_\_\_ 4.274

Fabbisogno idrico - MC/anno: 5.343,0  
 Consumi elettrici - MWh/anno: 2.606,0  
 Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

\* In aggiunta agli attuali consumi

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Riduzione del consumo di suolo;
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Gli interventi negli spazi a verde dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

La presenza del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste 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.

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo esistente de Il Piano lungo la SP 27.

## PUC 3.4 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.P. 27 – Loc. II Piano	<b>PUC 3.4</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

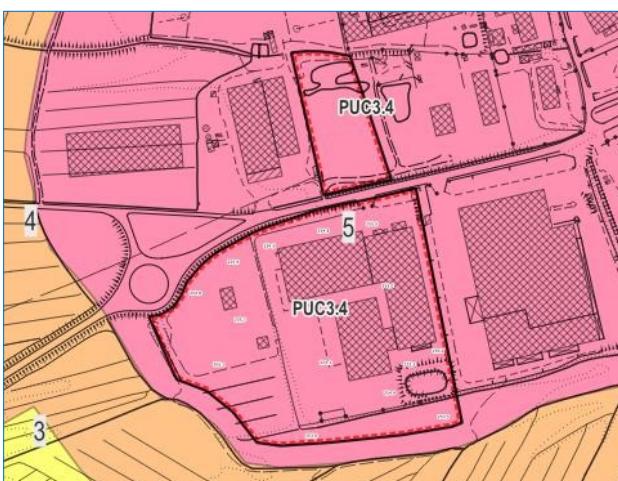
**5.710 in aggiunta alla SE esistente**

Destinazione:

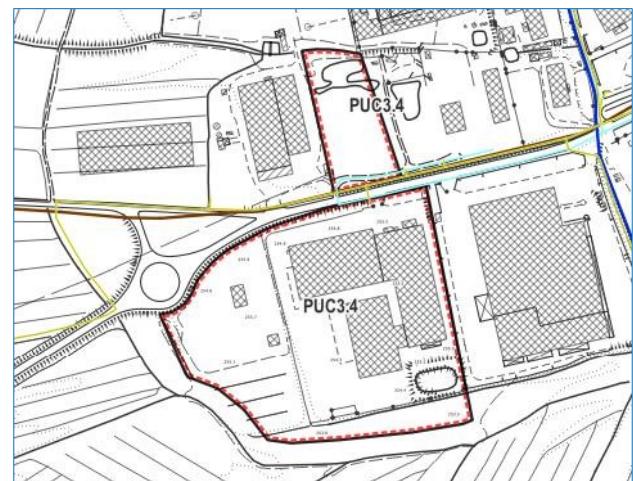
**Produttivo - Artigianale**

OCCUPAZIONE DI SUOLO	
Superficie Territoriale (ST) in MQ	<b>53.430</b>
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	81 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	32 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	19 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	34 %

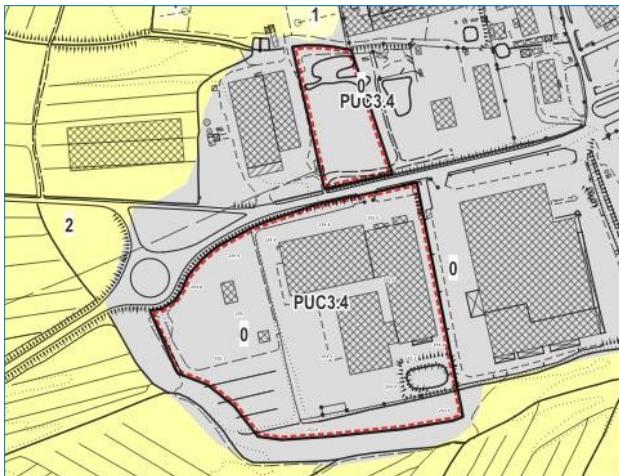
### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



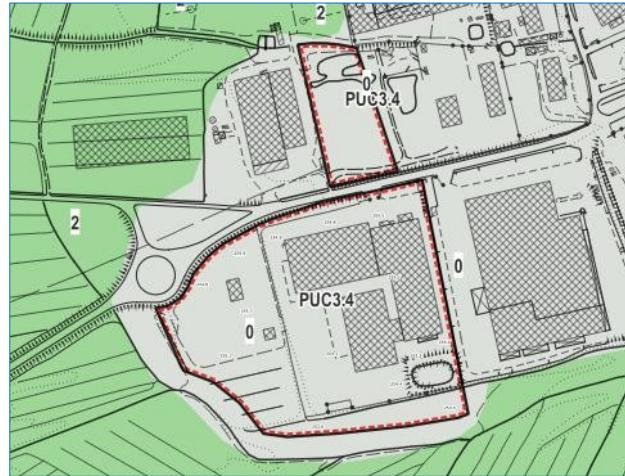
Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica (zona a sud della scheda norma e a nord della destinazione PP2) che andranno analizzate con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato ai limiti del territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite ovest e sud) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica del reticolo idrografico.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE \***

Abitanti insediabili - nr. : \_\_\_\_\_ -  
 Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Depurazione – MC/anno: \_\_\_\_\_ 1.873,0

Fabbisogno idrico - MC/anno: \_\_\_\_\_ 2.341,0  
 Consumi elettrici - MWh/anno: \_\_\_\_\_ 1.142  
 Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

\* In aggiunta agli attuali consumi

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Miglioramento delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Riduzione del consumo di suolo.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici del Borro di Fontelata e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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

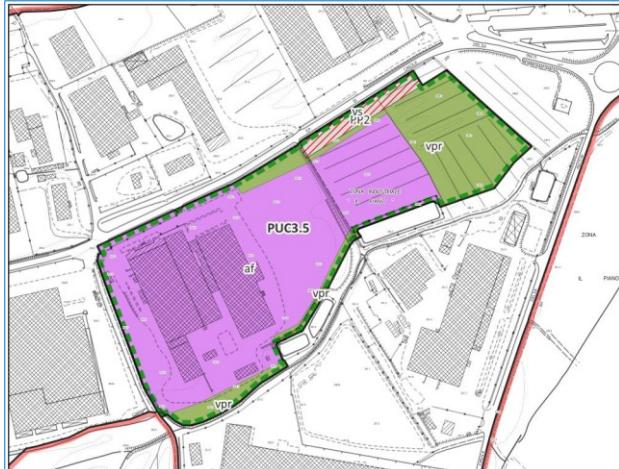
Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

#### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo esistente de Il Piano lungo la SP 27.

PUC 3.5 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.P. 27 – Loc. II Piano	<b>PUC 3.5</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

**PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO**

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**4.785 in aggiunta alla SE esistente**

Destinazione:

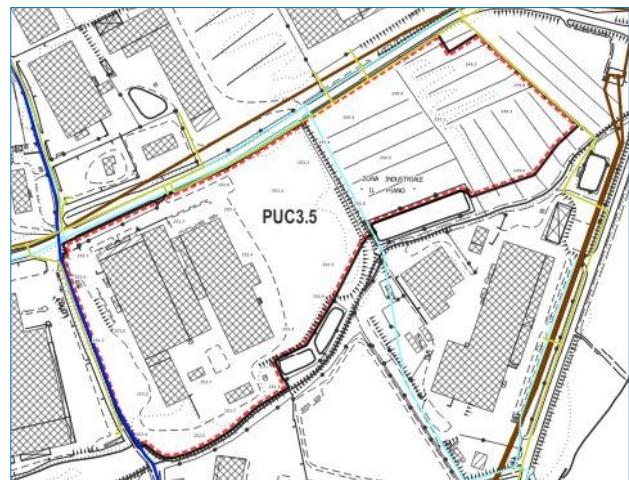
**Produttivo - Artigianale**

OCCUPAZIONE DI SUOLO	
Superficie Territoriale (ST) in MQ	<b>77.460</b>
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	96 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	25 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	3 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	0 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	<b>58 %</b>

**RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI**

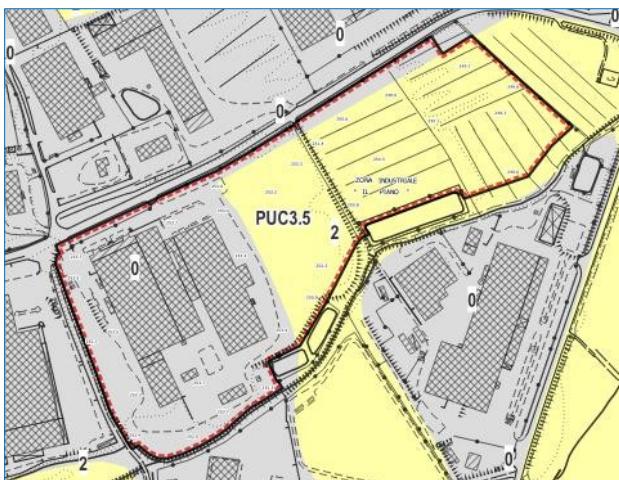


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione e adduzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie (porzione di area già edificata) e in classe bassa per la restante parte. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie (porzione di area già edificata) e in classe bassa per la restante parte. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica (zona a nord-est) che andranno analizzate con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite sud) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica dia delle aree agricole che del reticolo idrografico.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE \*

Abitanti insediabili - nr. : \_\_\_\_\_ -  
 Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Depurazione – MC/anno: 1.569

Fabbisogno idrico - MC/anno: 1.962,0  
 Consumi elettrici - MWh/anno: 957  
 Posti letto - nr.: -

\* In aggiunta agli attuali consumi

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Recupero e riutilizzo delle aree dismesse e degradate e loro rifunzionalizzazione in altri usi urbani e servizi favorendo destinazioni d'uso compatibili con i valori culturali e identitari dei luoghi;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguiendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici del Borro di Fontelata e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costruzione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climateranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo esistente de Il Piano lungo la SP 27.

## AT 3.1 – S.P. 27

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	S.P. 27 – Loc. II Piano	<b>AT 3.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**6.414**

Destinazione:

**Produttivo - Artigianale**

### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	<b>24.383</b>
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	75 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	26 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	8 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	7 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	9 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	45 %

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce per la maggior parte in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie e nella parte nord, invece, in classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce per la maggior parte in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie e nella parte nord, invece, in classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica (zona a sud della scheda norma lungo la SP 27) che andranno analizzate con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato ai limiti del territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite nord) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica con il territorio rurale.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	2.630
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	1.283
Depurazione – MC/anno:	2.104	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traguardano 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", perseguiendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpi" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costruzione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

La presenza, nella parte sud della scheda norma, del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo esistente de Il Piano lungo la SP 27.

### **VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010**

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

## AT 3.2 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.P. 27 – Loc. II Piano	<b>AT 3.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**9.940**

Destinazione:

**Produttivo - Artigianale**

### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	<b>39.432</b>
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	72 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	23 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	5 %
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	9 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	<b>15 %</b>
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	42 %

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale		
0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



*Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico*

<i>0 – non valutato</i>	<i>1 – molto basso</i>	<i>2 – basso</i>
<i>3 – medio</i>	<i>4 – alto</i>	<i>5 – molto alto</i>

#### **INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto dove i sottoservizi sono presenti lungo la SP 27 a circa 70 ml dall'area d'intervento.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in classe Molto bassa e Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
DOVORO' TERRITORIALE	Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
DOVORO' IDROGEOLOGICO	Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica) che andranno analizzate con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito produttivo già edificato ai limiti del territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde sia interne che lungo i perimetri dell'intervento (limite nord ed ovest) finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica sia con il territorio rurale che del reticolo idrografico.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. : -

Fabbisogno idrico - MC/anno: 4.075

Produzione RSU - t/anno: -

Consumi elettrici - MWh/anno: 1.988

Depurazione – MC/anno: 3.260

Posti letto - nr.: -

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costruzione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza e nuova realizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza e nuova realizzazione della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.  
Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.  
Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto produttivo esistente de Il Piano lungo la SP 27.

### **VALUTAZIONE DEI PIANI ATTUATIVI – articolo 5bis comma 2 della LR 10/2010**

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

OP 3.1 – S.P. 27

UTOE	1 - CASOLE D'ELSA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	S.P. 27 – Loc. II Piano	OP 3.1



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

2.600

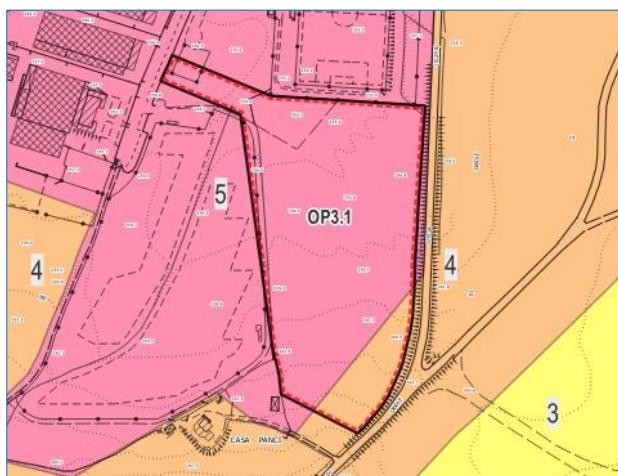
Destinazione:

Campi sportivi

OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	31.483
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	8 %
% di superficie permeabile	75 %

RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

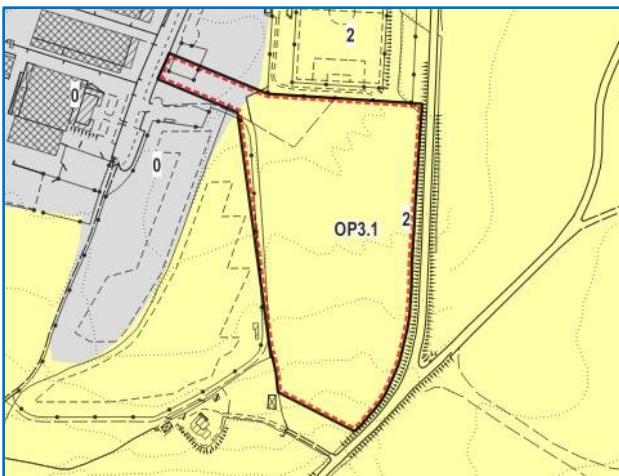


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

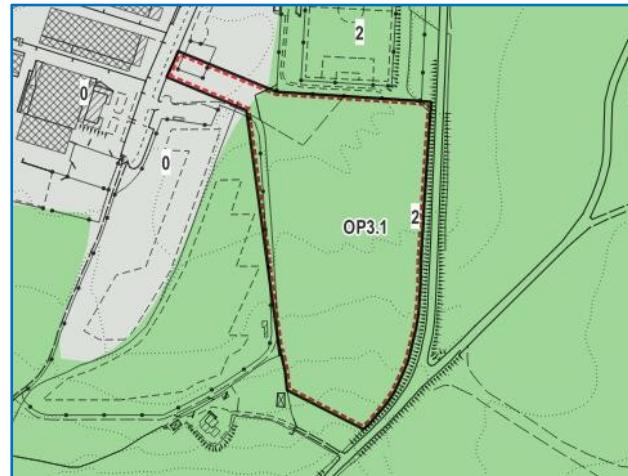


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica V <b>ed in minima parte in classe acustica IV</b> . La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete della distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce per la maggior parte in classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce per la maggior parte in classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche per pericolosità geologica, sismica e idraulica (limitata all'porzione a nord-est della scheda norma) che andranno analizzate con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in ambito già in parte edificato ai limiti del territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento finalizzate al mantenimento ed implementazione della continuità ecologica con il territorio rurale circostante.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. : \_\_\_\_\_ -  
 Produzione RSU - t/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Depurazione – AE: \_\_\_\_\_ -

Fabbisogno idrico - MC/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Consumi elettrici - MWh/anno: \_\_\_\_\_ -  
 Posti letto - nr.: \_\_\_\_\_ -

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Frammentazione del tessuto urbano con interferenze funzionali e tipologiche;
- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, sia lungo la SP 27 che in continuità con quelle provenienti da sud-ovest, con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costruzione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

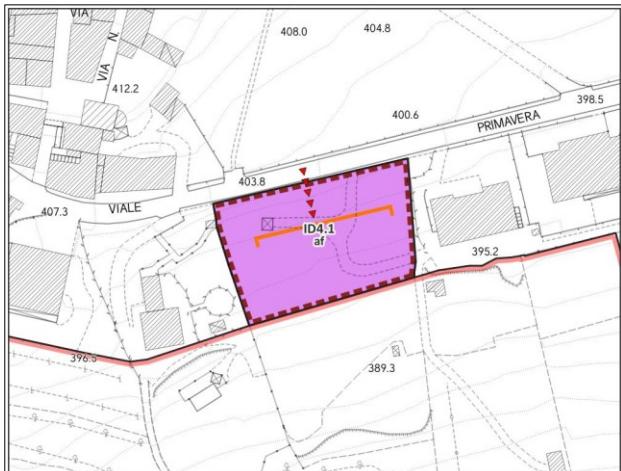
#### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il recupero ed il completamento del tessuto a servizi dell'area sportiva de Il Piano.

### 3.4 Monteguidi

#### ID 4.1 – Viale Primavera

<b>UTOE</b>	3 - MONTEGUIDI - MENSANO	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Viale Primavera – Loc. Monteguidi	<b>ID 4.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

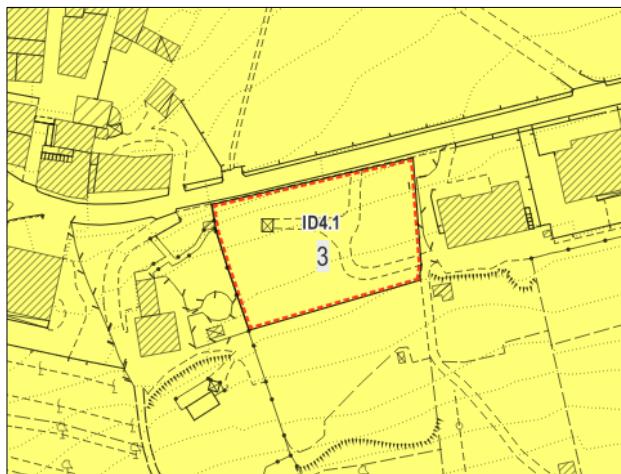
Superficie edificabile max (SE) in MQ:  
**360**

Destinazione:  
**Residenziale**

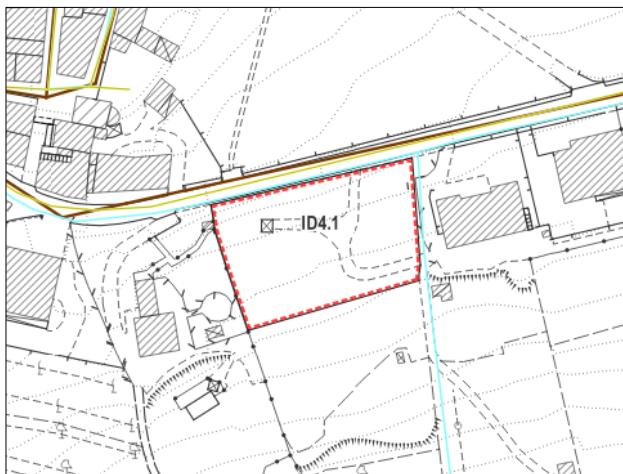
#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.734
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	21 %
% di superficie permeabile	77 %

#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

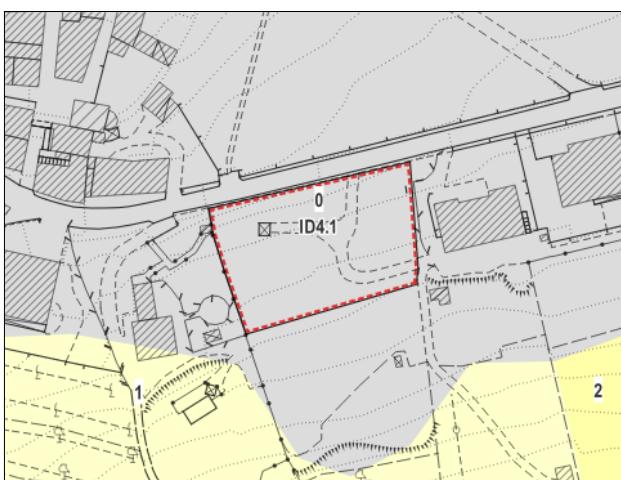


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



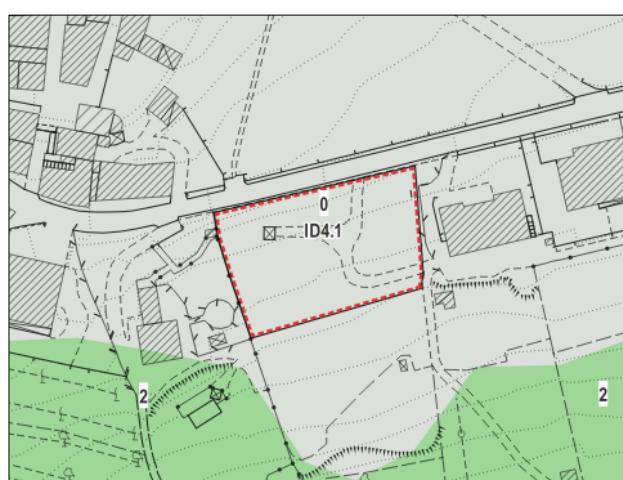
Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento risulta esterno alle classi di propensione del rischio da flash flood.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento risulta esterno alle classi di deficit idrico
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito urbano già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde, quali connessioni ecologiche con il territorio rurale, lungo il perimetro sud dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	9,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	493,0
Produzione RSU - t/anno:	2,9 diff – 3,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	9,9
Depurazione – AE:	10	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

#### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

#### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

### **MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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.

Verifica 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.

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

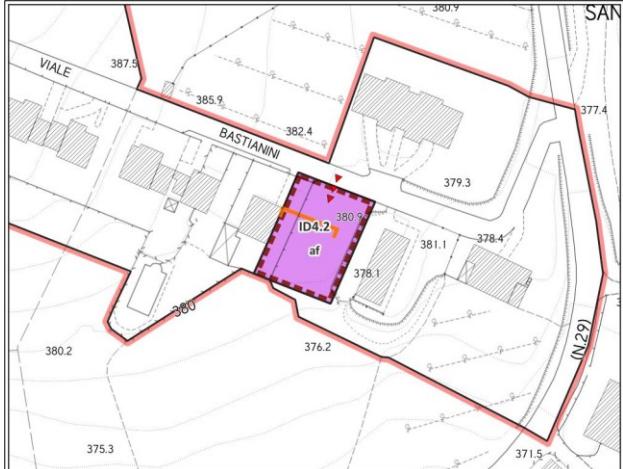
I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo viale Primavera.

## ID 4.2 – Viale Bastianini

<b>UTOE</b>	3 - MONTEGUIDI - MENSANO	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Viale Bastianini – Loc. Monteguidi	<b>ID 4.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

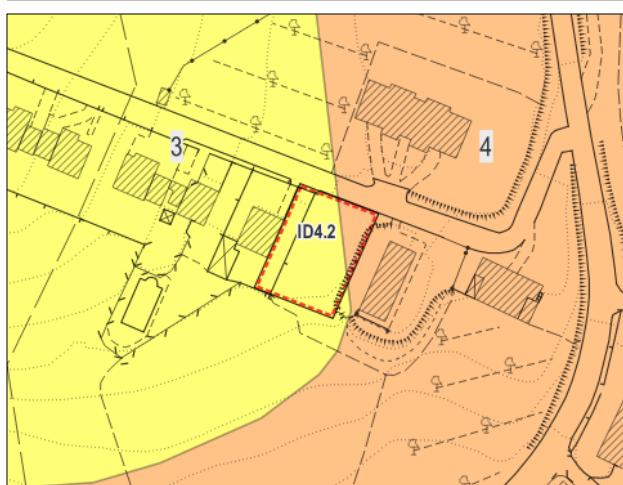
Superficie edificabile max (SE) in MQ:  
**190**

Destinazione:  
**Residenziale**

### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	685
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	28 %
% di superficie permeabile	69 %

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

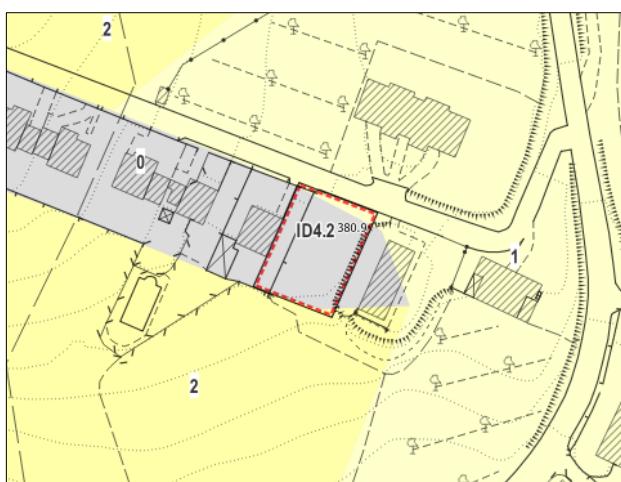


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce in classe III ed in minima parte in IV. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con particolare attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento risulta esterno alle classi di propensione del rischio da flash flood.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento risulta esterno alle classi di deficit idrico
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito urbano già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde, quali connessioni ecologiche con il territorio rurale, lungo il perimetro sud dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	5	Fabbisogno idrico - MC/anno:	260,0
Produzione RSU - t/anno:	1,5 diff – 1,6 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	5,2
Depurazione – AE:	5,4	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

#### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

#### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

### **MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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.

Verifica 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.

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo viale Bastianini.

## PUC 4.1 – Viale Bastianini

<b>UTOE</b>	3 - MONTEGUIDI - MENSANO	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Viale Bastianini – Loc. Monteguidi	<b>PUC 4.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**480**

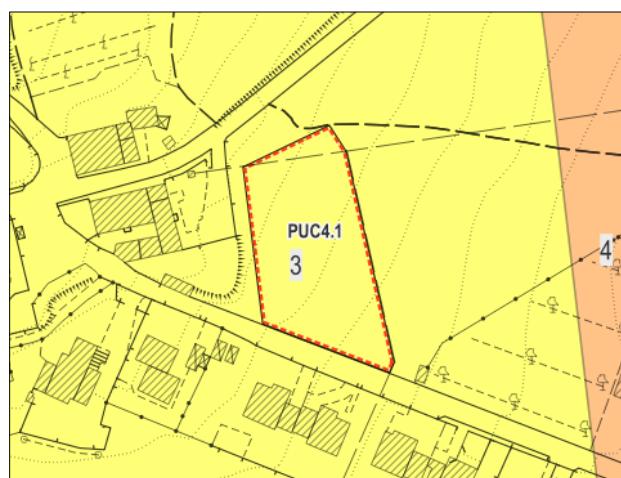
Destinazione:

**Residenziale**

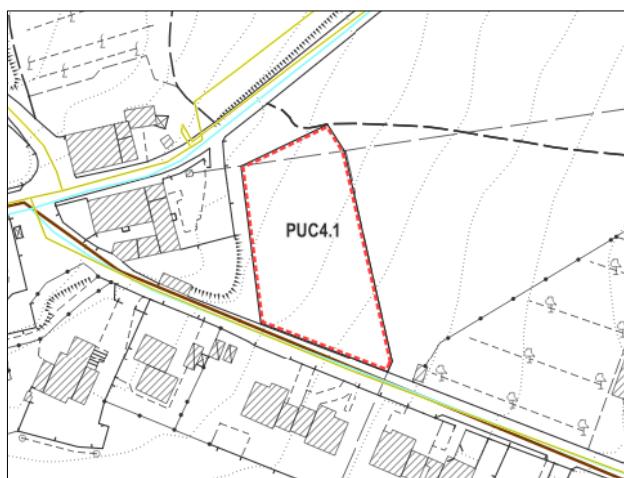
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	1.658
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	88 %
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	29 %
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	9 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	63 %

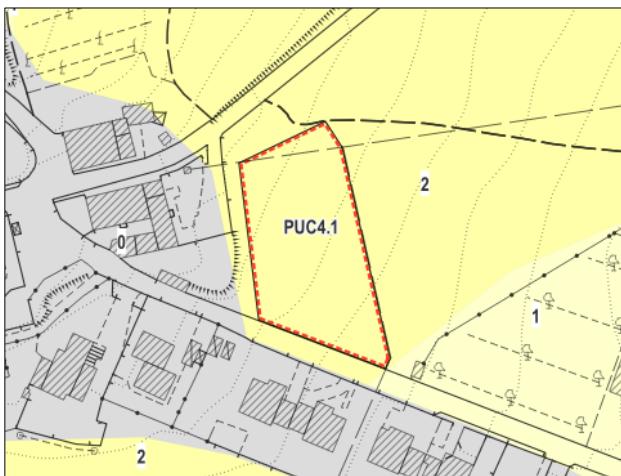
### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

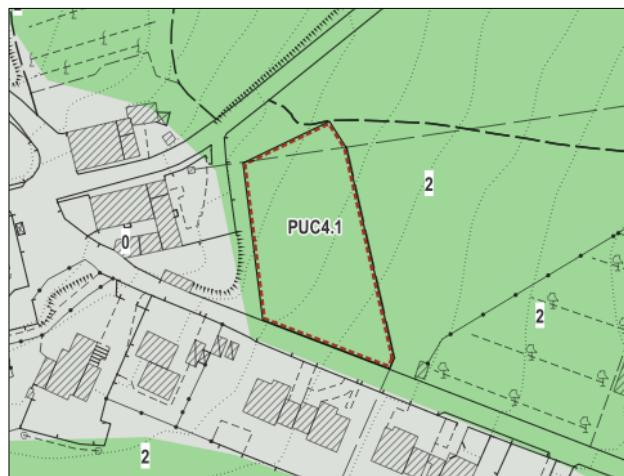


Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media                4 – alta                5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio                4 – alto                5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti geologici e sismici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento risulta esterno alle classi di propensione del rischio da flash flood.
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento risulta esterno alle classi di deficit idrico
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato ai limiti con il territorio rurale. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde, quali connessioni ecologiche con il territorio rurale, lungo il perimetro sud dell'intervento.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	12,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Depurazione – AE:	14	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### **Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### **Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi**

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### **Effetti certi**

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica 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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

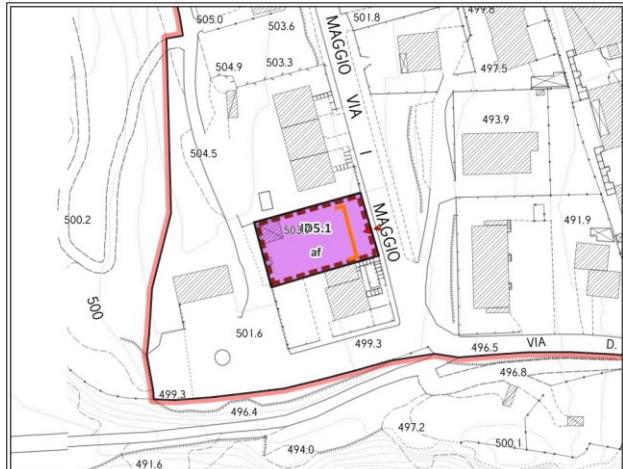
### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo viale Bastianini con l'incremento degli spazi della sosta.

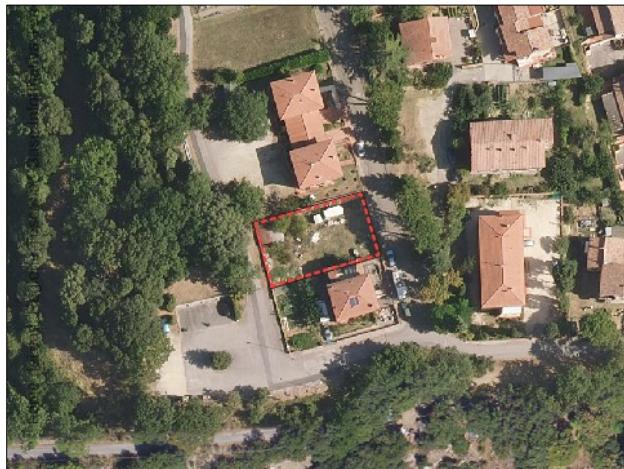
### 3.5 Mensano

#### ID 5.1 – Via 1° Maggio

<b>UTOE</b>	3 - MONTEGUIDI - MENSANO	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via 1° Maggio – Loc. Mensano	<b>ID 5.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

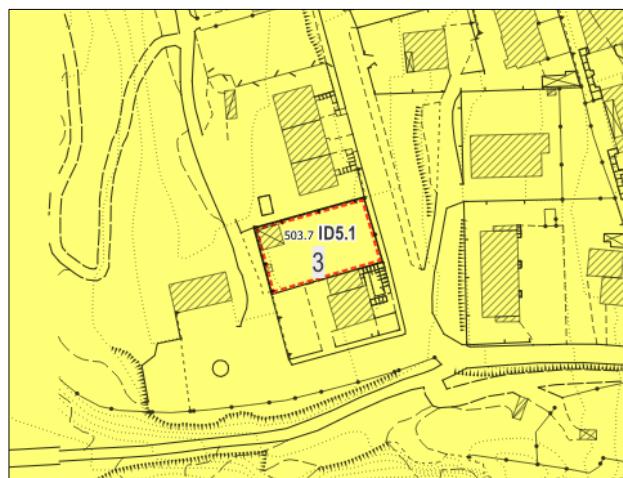
Superficie edificabile max (SE) in MQ:  
**190**

Destinazione:  
**Residenziale**

#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	553
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	34 %
% di superficie permeabile	62 %

#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

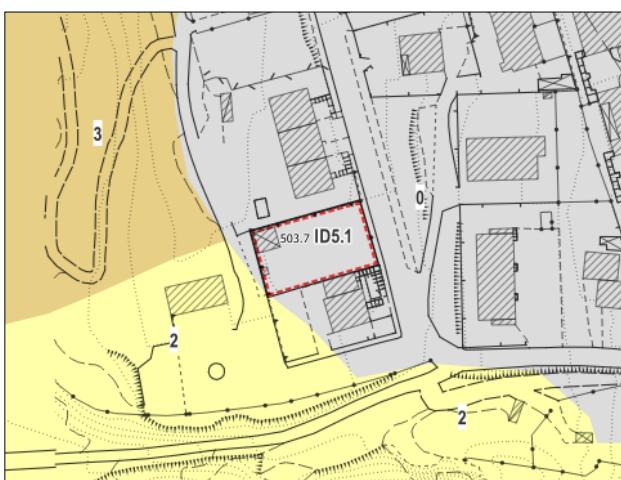


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



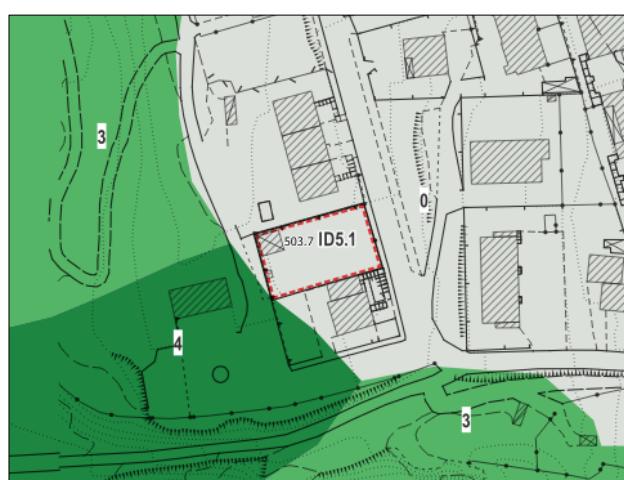
Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano specifiche problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità sismica. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione moderata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	Non presenti

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	5	Fabbisogno idrico - MC/anno:	260,0
Produzione RSU - t/anno:	1,5 diff – 1,6 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	5,2
Depurazione – AE:	5,4	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

**Effetti positivi**

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;

- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

#### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

#### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti.

### **MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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.

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

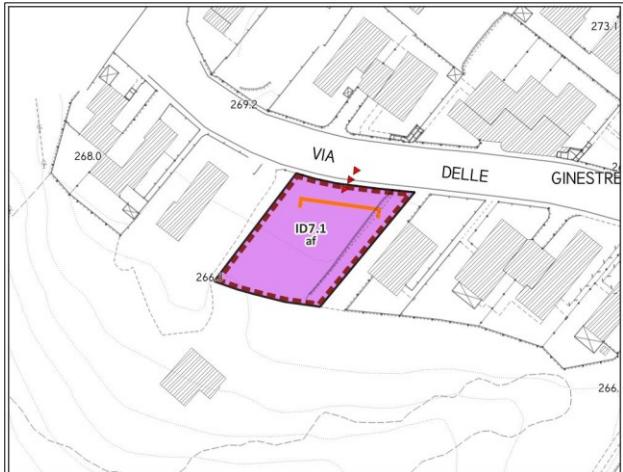
### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via I° maggio.

### 3.6 Pievescola

#### ID 7.1 – Via delle Ginestre

<b>UTOE</b>	5 - MONTAGNOLA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via delle Ginestre – Loc. Pievescola	<b>ID 7.1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

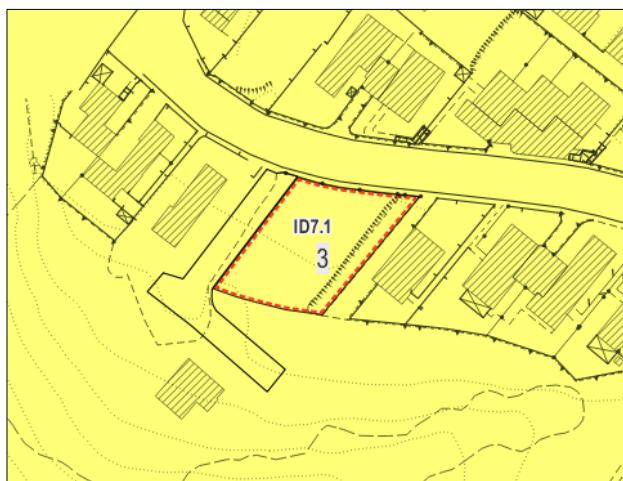
Superficie edificabile max (SE) in MQ:  
**480**

Destinazione:  
**Residenziale**

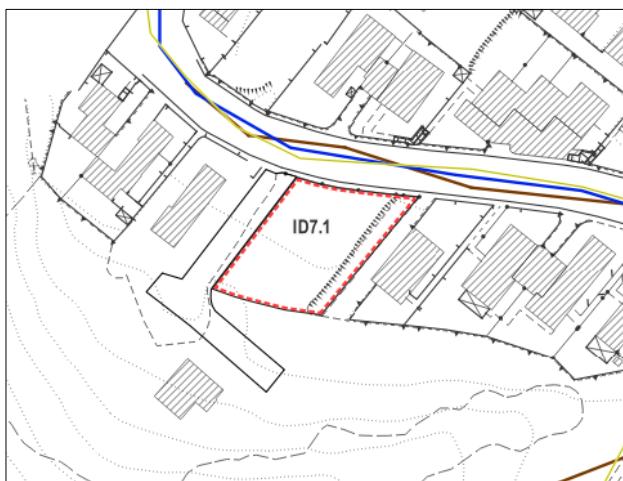
#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.087
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	44 %
% di superficie permeabile	51 %

#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

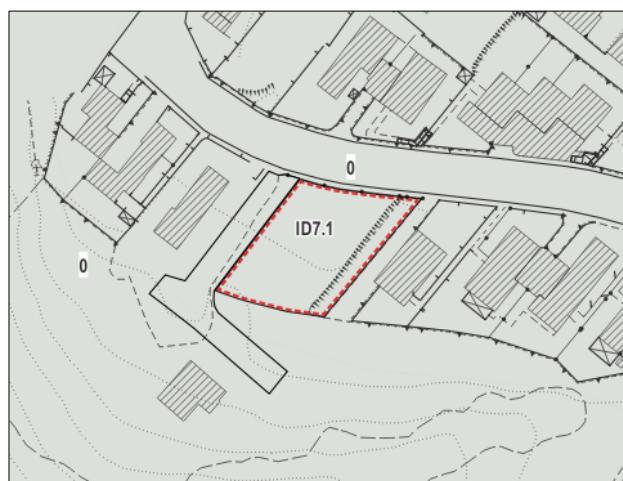


Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale

0 – non valutato	1 – molto bassa	2 – bassa
3 – media	4 – alta	5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico

0 – non valutato	1 – molto basso	2 – basso
3 – medio	4 – alto	5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

<b>Elementi e criticità:</b>	<b>Descrizione</b>
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione moderata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite sud) finalizzate al mantenimento della continuità ecologica con il territorio rurale.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 33-1976 “Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.4, 3.c.5 e 4.c.1, 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	12,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Depurazione – AE:	14	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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.

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via delle Ginestre.

## ID 7.2 – Via delle Ginestre

UTOE	5 - MONTAGNOLA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via delle Ginestre – Loc. Pievescola	<b>ID 7.2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

300

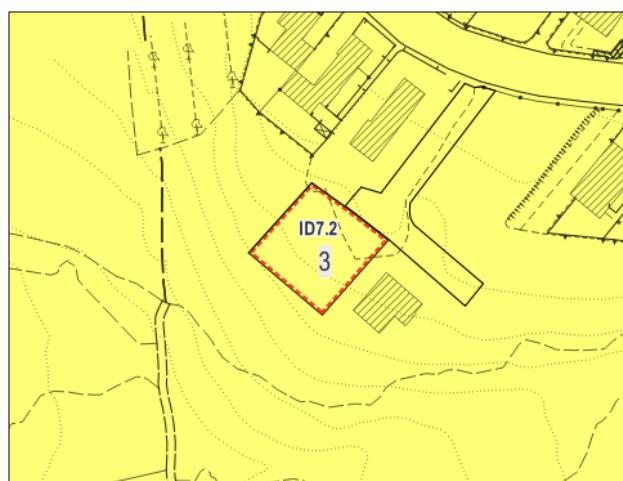
Destinazione:

Residenziale

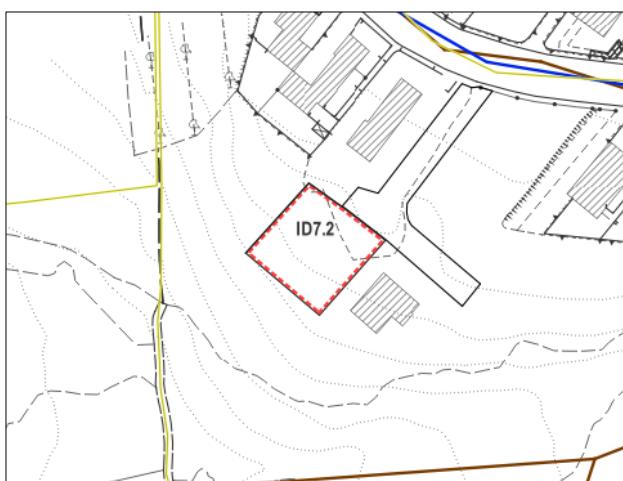
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	667
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	45 %
% di superficie permeabile	51 %

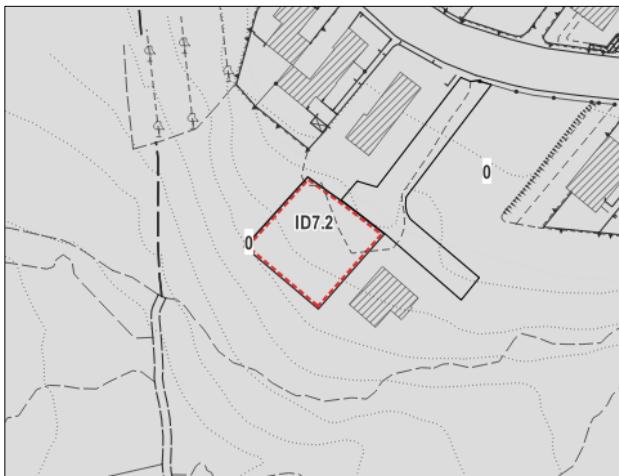
### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



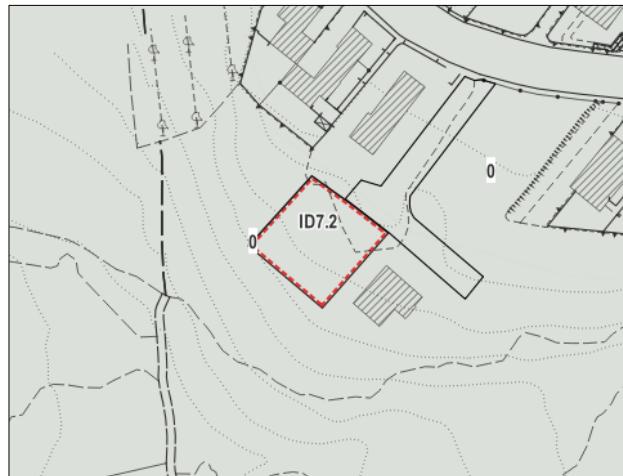
Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto dove i sottoservizi sono presenti lungo via delle ginestre a circa 60 ml dall'area d'intervento.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione moderata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite sud-ovest) finalizzate al mantenimento della continuità ecologica con il territorio rurale.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 33-1976 “Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.4, 3.c.5 e 4.c.1, 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	8,0
Produzione RSU - t/anno:	2,4 diff – 2,6 indiff
Depurazione – AE:	8,6

Fabbisogno idrico - MC/anno:	411
Consumi elettrici - MWh/anno:	8,3
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale estensione della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione 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.

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

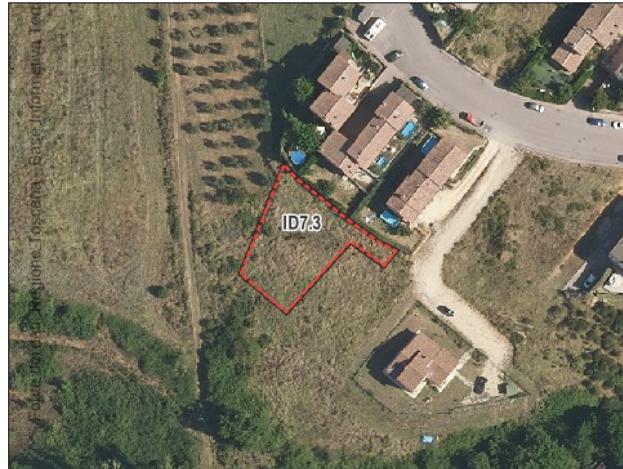
Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via delle Ginestre.

### ID 7.3 – Via delle Ginestre

<b>UTOE</b>	5 - MONTAGNOLA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via delle Ginestre – Loc. Pievescola	<b>ID 7.3</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

300

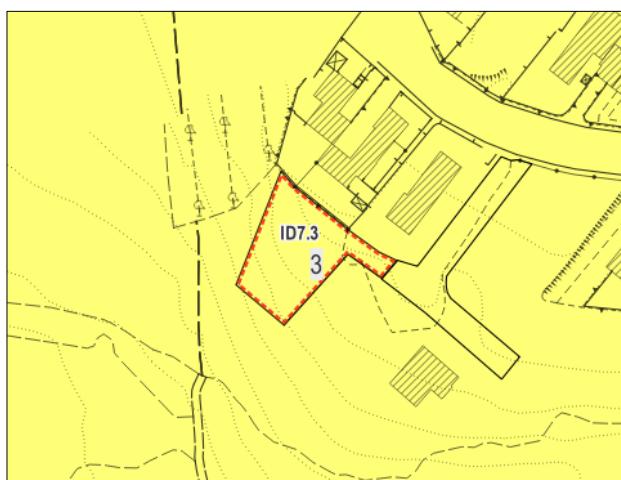
Destinazione:

Residenziale

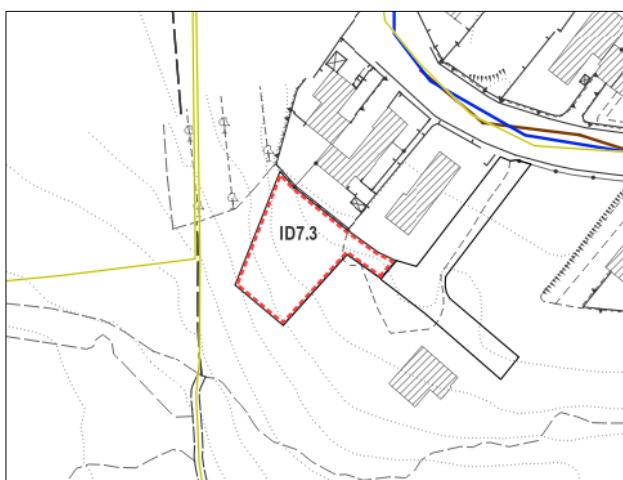
#### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	744
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	40 %
% di superficie permeabile	56 %

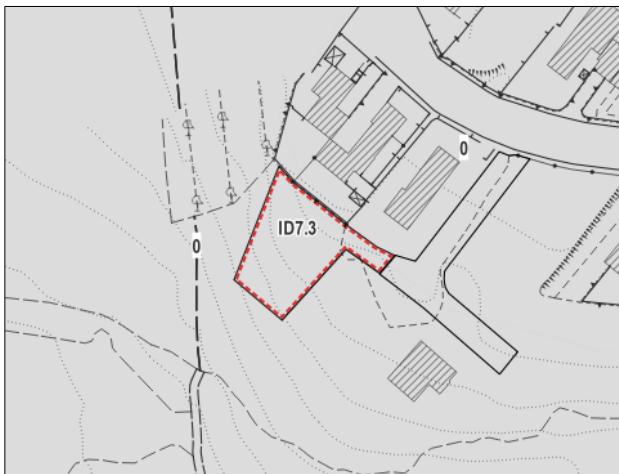
#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



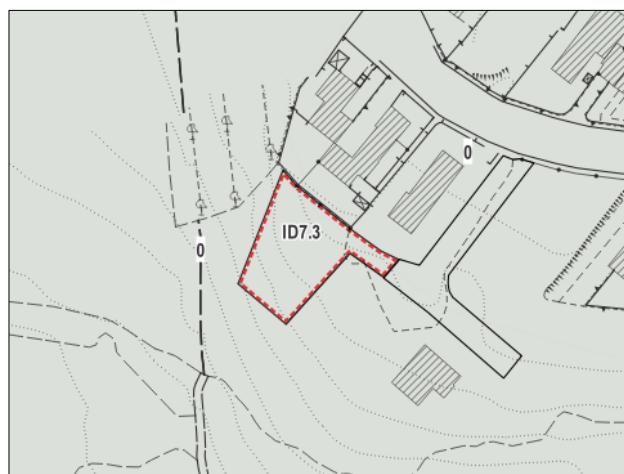
Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione moderata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limite sud-ovest) finalizzate al mantenimento della continuità ecologica con il territorio rurale.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 33-1976 “Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.4, 3.c.5 e 4.c.1, 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	8,0
Produzione RSU - t/anno:	2,4 diff – 2,6 indiff
Depurazione – AE:	8,6

Fabbisogno idrico - MC/anno:	411
Consumi elettrici - MWh/anno:	8,3
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale estensione della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione 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.

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

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via delle Ginestre.

## ID 7.4 – Via della Suvera

UTOE	5 - MONTAGNOLA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via della Suvera – Loc. Pievescola	ID 7.4



## *Estratto del Piano Operativo*



*Estratto della foto aerea AGEA 2023*

## PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

*Superficie edificabile max (SE) in MQ:*

480

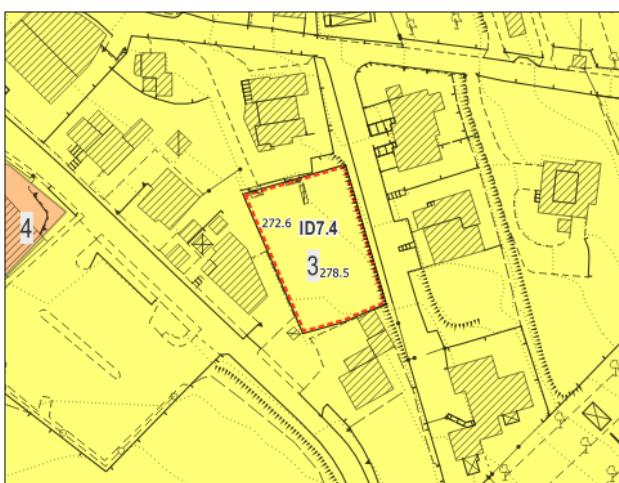
*Destinazione:*

## **Residenziale**

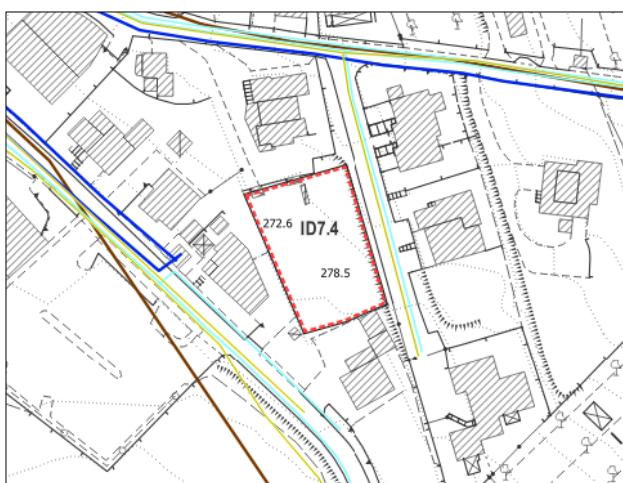
## OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	1.037
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	46 %
% di superficie permeabile	49 %

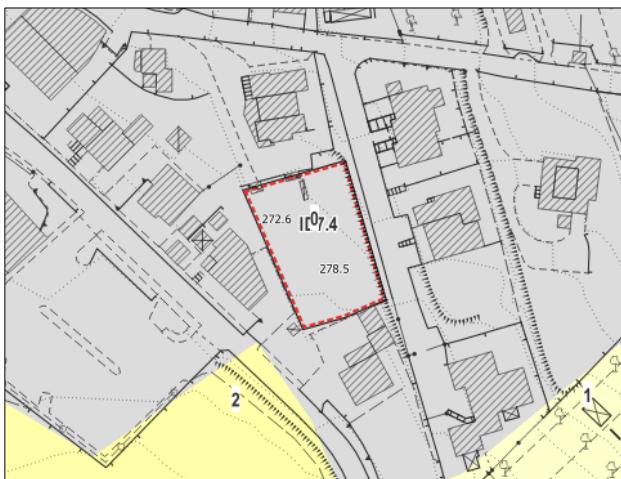
## RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



## *Estratto dei sottoservizi*

**CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019**

Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

**INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI**

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto. La rete fognaria si colloca su via della Suvera a circa 30 ml dall'area d'intervento.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione molto elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 33-1976 “Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.4, 3.c.5 e 4.c.1, 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	12,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	657,0
Produzione RSU - t/anno:	3,8 diff – 4,1 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	13,2
Depurazione – AE:	14	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione 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.

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

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via della Suvera.

## ID 7.5 – Via della Suvera

<b>UTOE</b>	5 - MONTAGNOLA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via della Suvera– Loc. Pievescola	<b>ID 7.5</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

240

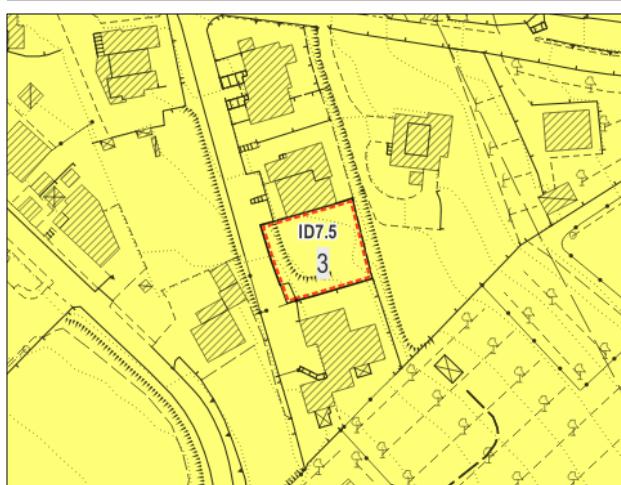
Destinazione:

Residenziale

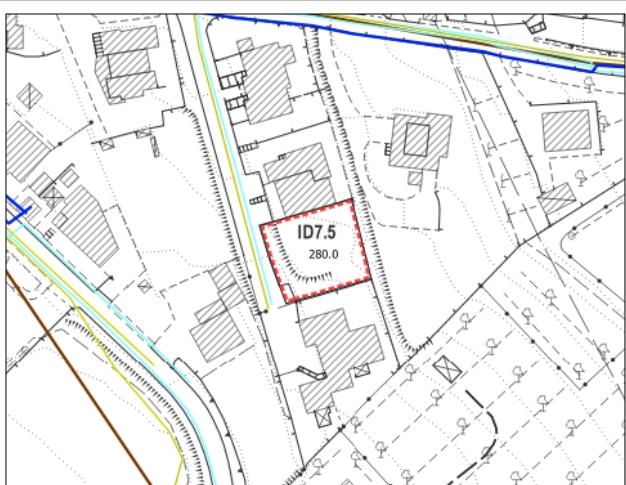
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	544
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	44 %
% di superficie permeabile	51 %

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

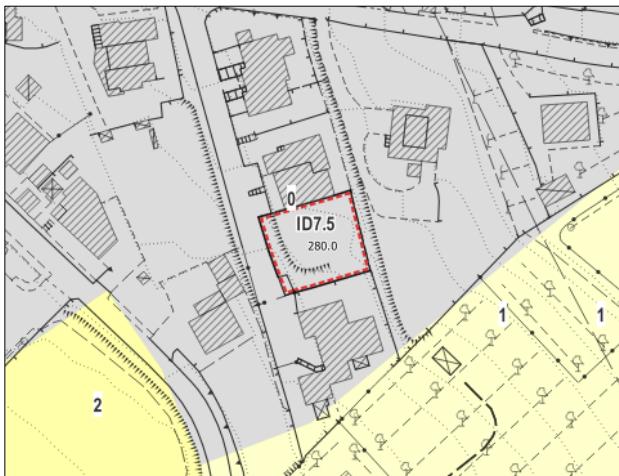


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

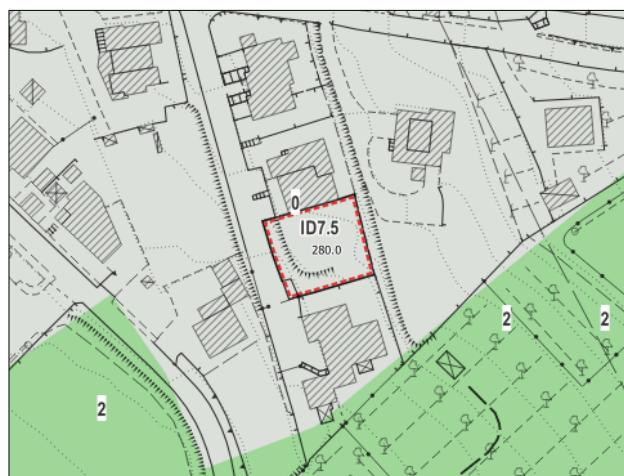


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto. La rete fognaria si colloca su via della Suvera a circa 70 ml dall'area d'intervento.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione molto elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 33-1976 “Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.4, 3.c.5 e 4.c.1, 4.c.3 della scheda di vincolo.
SITI NATURA 2000	L'intervento si inserisce all'interno del sito ZSC “Montagnola Senese”. Gli interventi edilizi dovranno essere sottoposti alle valutazioni di cui alla LR 30/2015 e ss.mm.ii.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	6,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	329,0
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff – 2,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Depurazione – AE:	7	Posti letto - nr.:	-

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione 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.

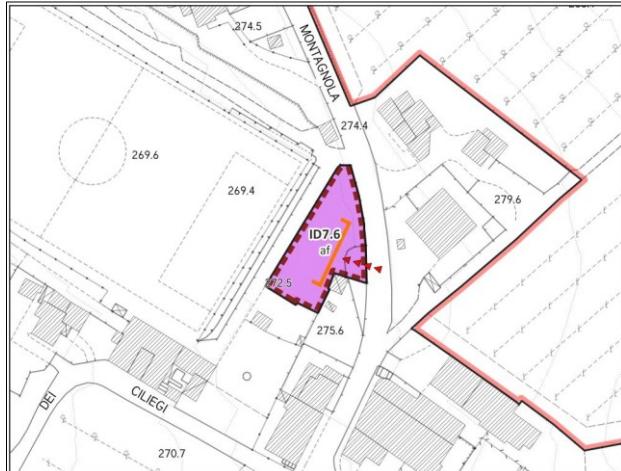
Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo.

#### **ANALISI DELLE ALTERNATIVE**

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via della Suvera.

## ID 7.6 – Via della Montagnola

UTOE	5 - MONTAGNOLA	SCHEDA NORMATIVA
Nome scheda	Via della Montagnola – Loc. Pievescola	<b>ID 7.6</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

240

Destinazione:

Residenziale

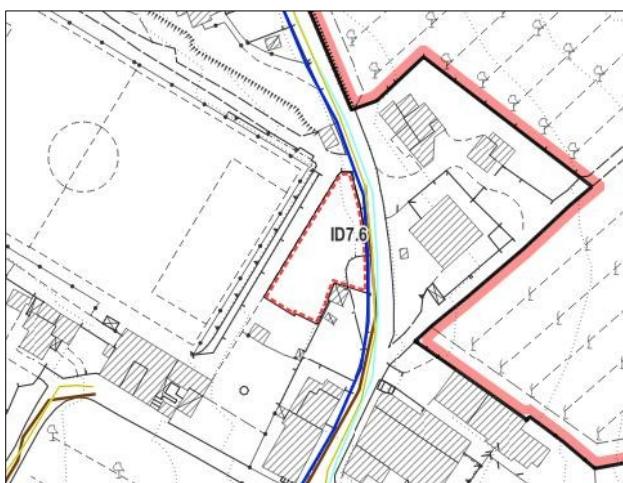
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	591
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	41 %
% di superficie permeabile	57 %

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013



Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica. La vicinanza al campo sportivo richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione di un idoneo isolamento acustico dell'involucro edilizio.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto dove i sottoservizi sono presenti lungo via della montagnola.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione alta
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 33-1976 “Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.4, 3.c.5 e 4.c.1, 4.c.3 della scheda di vincolo.

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	6,0
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff – 2,0 indiff
Depurazione – AE:	7

Fabbisogno idrico - MC/anno:	329,0
Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

### ***Effetti certi***

- Consumo di suolo interno ai centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste 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.

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

I bordi di contatto con il campo sportivo dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

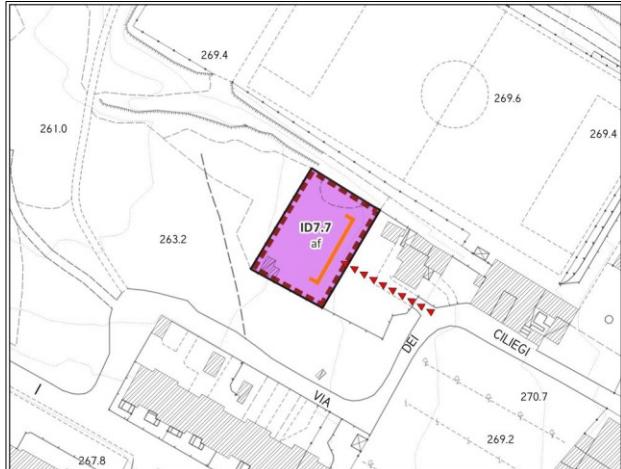
Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per l'isolamento acustico.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via della Montagnola, in continuità con l'edificato esistente.

## ID 7.7 – Via dei Ciliegi

<b>UTOE</b>	<b>5 - MONTAGNOLA</b>	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Via dei Ciliegi – Loc. Pievescola	<b>ID 7.7</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

240

Destinazione:

Residenziale

### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Fondiaria (SF) in MQ	702
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Fondiaria	34 %
% di superficie permeabile	64 %

### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI



Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

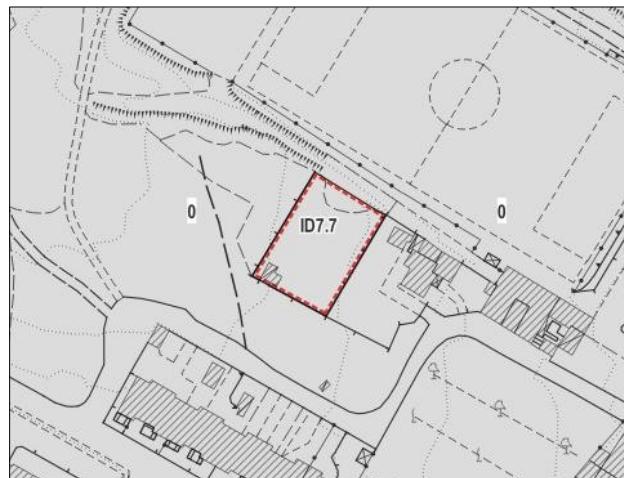


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nella classe acustica III. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica. La vicinanza al campo sportivo richiede una particolare attenzione nella progettazione e realizzazione di un idoneo isolamento acustico dell'involucro edilizio.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto dove i sottoservizi sono presenti lungo via dei ciliegi (fognatura e gas) e lungo via l° Maggio e via della Montagnola (acquedotto).
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce in una classe non valutata in quanto interno ai centri abitati e infrastrutture viarie. Non si rilevano elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione moderata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito già edificato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili ed alla definizione delle aree a verde lungo i perimetri dell'intervento (limiti NO e SO) finalizzate al mantenimento della continuità ecologica con il territorio rurale.
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 33-1976 “Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole d'Elsa”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 3.c.1, 3.c.4, 3.c.5 e 4.c.1, 4.c.3 della scheda di vincolo.

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	6,0	Fabbisogno idrico - MC/anno:	329,0
Produzione RSU - t/anno:	1,9 diff – 2,0 indiff	Consumi elettrici - MWh/anno:	6,6
Depurazione – AE:	7	Posti letto - nr.:	-

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Completamento dei tessuti urbani attraverso una corretta ridefinizione ed un'attenta ricucitura finalizzata all'eliminazione di ulteriori processi di dispersione insediativa;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili.

***Effetti certi***

- Consumo di suolo ai margini dei centri urbani oramai consolidati;
- Aumento dei consumi idrici;
- Aumento del carico depurativo;
- Aumento dei consumi elettrici;
- Aumento della produzione dei rifiuti;
- Aumento delle emissioni inquinanti in atmosfera dovuto al traffico, agli impianti termici, ecc.;
- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale estensione della rete acquedottistica 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.

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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.

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

I bordi di contatto con il campo sportivo e con il tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arboree di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti. Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per l'isolamento acustico.

#### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative, anche di carattere ambientale, in quanto l'intervento si configura come il completamento del tessuto urbano lungo via dei ciliegi in continuità con l'edificato esistente.

### 3.7 Territorio Rurale

#### OP\* 1 – Viale della Rimembranza

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	Viale della Rimembranza – Loc. Casole	<b>OP* 1</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

#### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

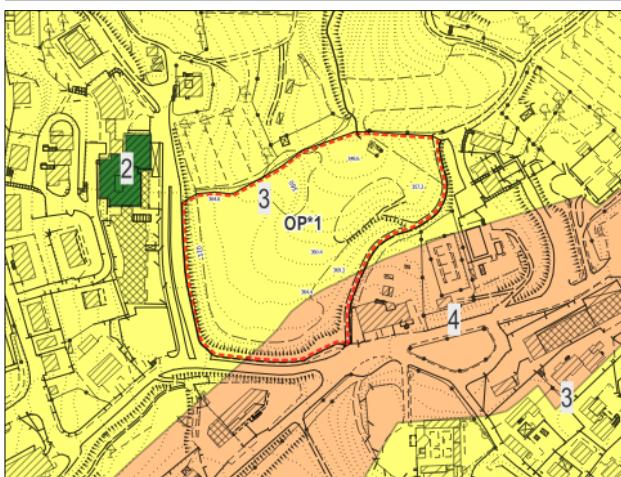
**25 per strutture di servizio**

Destinazione:

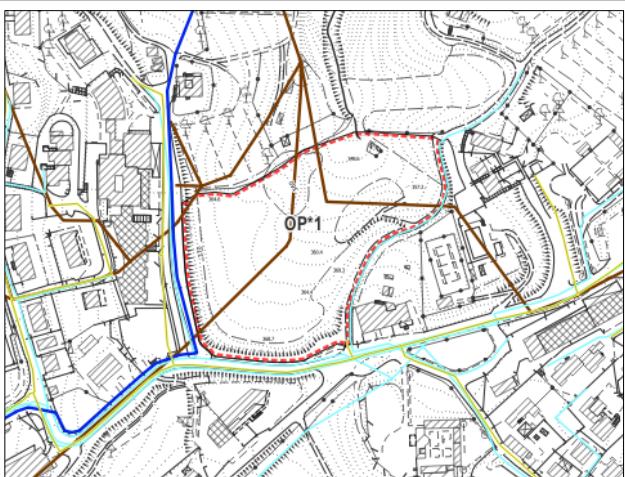
**Parcheggio pubblico, area sosta camper, aree pubbliche**

OCCUPAZIONE DI SUOLO	
Superficie Territoriale (ST) in MQ	17.616
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	-
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	-
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	31 %
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	65 %
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	81 %

#### RAPPORTI CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

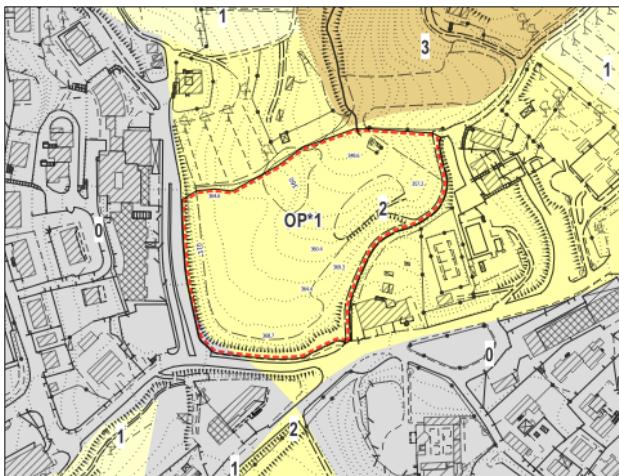


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

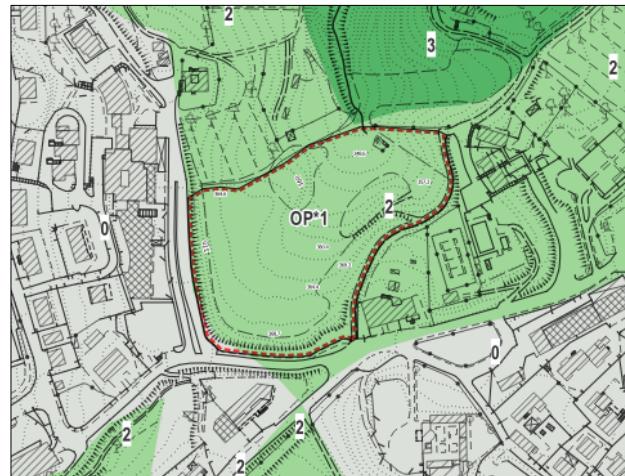


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce fra le classi acustiche III e IV. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica.
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente la rete del gas, della fognatura e la rete di distribuzione e adduzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce prevalentemente nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Non si rilevano particolari problematiche ad esclusione degli aspetti della pericolosità geologica e sismica che andranno analizzati con attenzione. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA.
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito caratterizzato da vegetazione arborea che si caratterizza quale corridoio ecologico di connessione tra l'ambito urbano ed il territorio rurale e come tale dovrà essere tutelato. Particolare attenzione dovrà essere posta alla riduzione delle superfici impermeabili
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”. Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 2.c.1, 3.c.1, 3.c.2 e 4.c.1 e 4.c.3 della scheda di vincolo.  D.Lgs. 42/2004, art. 142, lett. g) “I territori coperti da foreste e da boschi”

**EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE**

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione – AE:	-	Posti letto - nr.:	-

**EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE*****Effetti positivi***

- Valorizzazione e riqualificazione dei centri urbani e del territorio agricolo attraverso un'attenta progettazione ed inserimento paesaggistico;
- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Eliminazioni di aree con qualità paesaggistico-ambientali poste a filtro fra l'urbano e il territorio aperto;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili;

***Effetti certi***

- Miglioramento delle visuali che caratterizzano il paesaggio;
- Riduzione del consumo di suolo.
- Recupero di aree/edifici non utilizzati e soggetti a probabile degrado.

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE**

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 reticolto idrografico superficiale con le modalità previste 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, per quanto possibile sulla copertura dei manufatti, di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climateranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

I bordi di contatto tra l'intervento ed il tessuto agrario dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

### ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative in quanto l'intervento, previsto su area di proprietà pubblica, si colloca in posizione baricentrica rispetto al centro urbano ed in stretto rapporto con il centro storico di Casole.

## OP\* 2 – S.P. 28

<b>UTOE</b>	1 - CASOLE D'ELSA	<b>SCHEDA NORMATIVA</b>
<b>Nome scheda</b>	S.P. 28 – Loc. Casole	<b>OP* 2</b>



Estratto del Piano Operativo



Estratto della foto aerea AGEA 2023

### PARAMETRI URBANISTICI DI PROGETTO

Superficie edificabile max (SE) in MQ:

**100 per strutture di servizio**

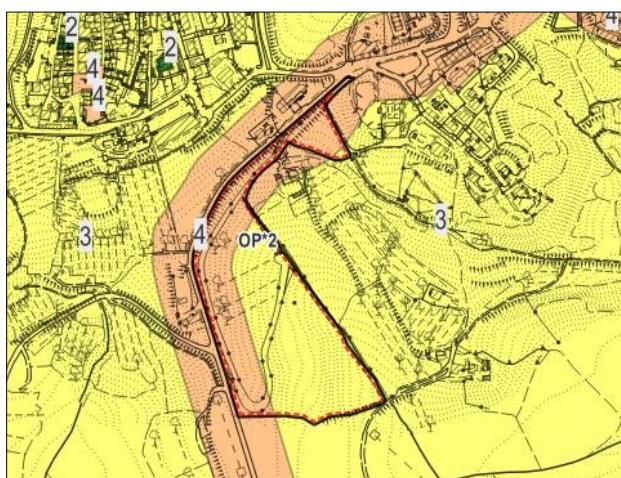
Destinazione:

**Pista del Palio  
(attività sportive)**

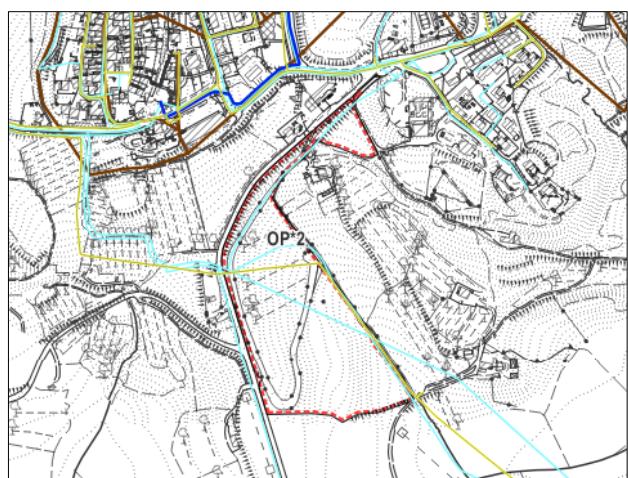
### OCCUPAZIONE DI SUOLO

Superficie Territoriale (ST) in MQ	47.884
% tra Superficie Fondiaria e Superficie Territoriale	-
% tra Superficie Edificabile (SE) e Superficie Territoriale	-
% tra viabilità di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra parcheggio di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra verde di progetto e Superficie Territoriale	-
% tra superficie permeabile e Superficie Territoriale	99 %

### RAPPORTE CON IL PIANO DI CLASSIFICAZIONE ACUSTICA E I SOTTOSERVIZI

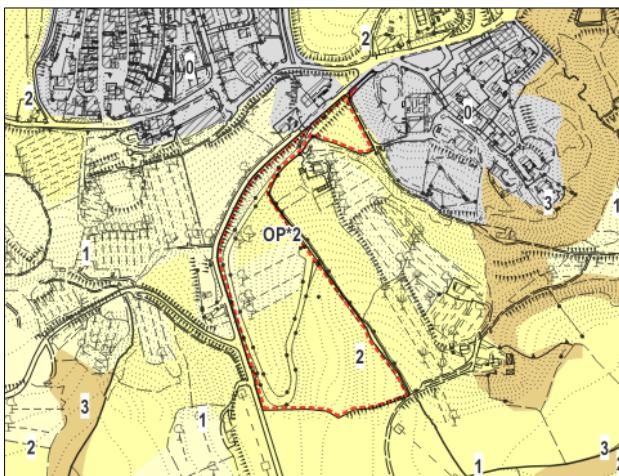


Estratto del Piano di Classificazione Acustica - Variante 2013

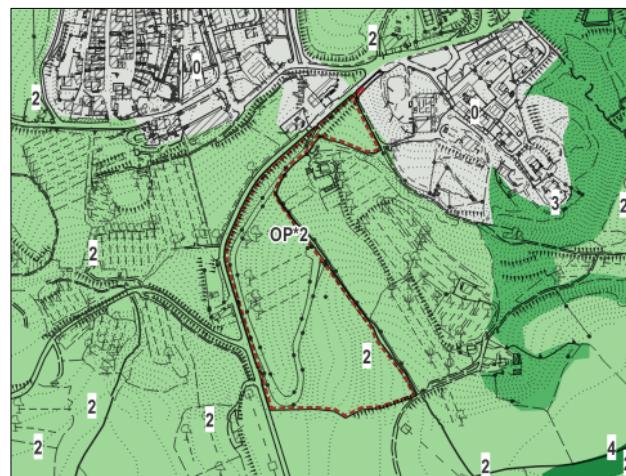


Estratto dei sottoservizi

## CARTA DELLA NATURA – ISPRA 2019



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Fragilità ambientale  
 0 – non valutato      1 – molto bassa      2 – bassa  
 3 – media      4 – alta      5 – molto alta



Estratto della Carta della Natura (ISPRA 2019) – Valore ecologico  
 0 – non valutato      1 – molto basso      2 – basso  
 3 – medio      4 – alto      5 – molto alto

## INTERAZIONE CON GLI ELEMENTI CARATTERISTICI E LE CRITICITÀ AMBIENTALI

Elementi e criticità:	Descrizione
PCCA	L'intervento si inserisce nelle classi acustiche III e IV. La previsione è coerente con l'attuale classificazione acustica. L'area della pista si inserisce nelle aree per spettacolo speciali (Variante 2013 al PCCA).
SOTTOSERVIZI	L'intervento si inserisce in un contesto di sottoservizi nel quale è presente solo la rete del gas e la rete di distribuzione dell'acquedotto.
FRAGILITÀ AMBIENTALE	L'intervento si inserisce sia nella classe Molto bassa che Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ambientale nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
VALORE ECOLOGICO	L'intervento si inserisce nella classe Bassa. Non si rilevano particolari elementi di criticità tra la previsione ed il contesto ecologico ed ecosistemico nel quale si inserisce. Dovranno, tuttavia, essere attuate le mitigazioni specificatamente individuate per tale intervento.
PERICOLOSITÀ IDRO-SISM-GEO	Si rilevano problematiche legate agli aspetti della pericolosità geologica, tuttavia, andrà posta anche particolare attenzione agli aspetti sismici. L'attuazione dell'intervento dovrà tener conto delle indicazioni/prescrizioni della normativa di settore e di quanto indicato dalle NTA
FLASH FLOOD (2007/60/CE)	L'intervento si inserisce in una classe di propensione elevata
ASPETTI IDROGEOLOGICI	L'intervento si inserisce in Classe C3 – deficit idrico elevato del Piano di Bilancio Idrico e pertanto dovrà tener conto delle Misure di Piano del Piano di Bacino – stralcio “Bilancio Idrico”.
CARATTERIZZAZIONE AMBIENTALE	La previsione si inserisce in un ambito prettamente rurale. Tuttavia, considerate le caratteristiche dell'intervento, non si rilevano particolari problematiche
VINCOLI D.Lgs. 42/2004	L'intervento si inserisce all'interno del vincolo D.Lgs. 42/2004, art. 136 “Immobili ed aree di notevole interesse pubblico”: Decreto 81-1972a “Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante”. L'intervento dovrà essere realizzato nel rispetto degli obiettivi, direttive e prescrizioni, con particolare attenzione ai punti 2.c.1, 3.c.1, 3.c.2 e 4.c.1 e 4.c.3 della scheda di vincolo.

## EFFETTI AMBIENTALI: STIMA DEL CONSUMO DELLE RISORSE

Abitanti insediabili - nr. :	-	Fabbisogno idrico - MC/anno:	-
Produzione RSU - t/anno:	-	Consumi elettrici - MWh/anno:	-
Depurazione – AE:	-	Posti letto - nr.:	-

## EFFETTI PRODOTTI DALL'ATTUAZIONE DELLA PREVISIONE

### ***Effetti positivi***

- Maggior uso di sistemi e tecnologie finalizzate al risparmio energetico degli edifici esistenti e di nuova realizzazione;
- Incremento della quantità e della qualità degli spazi comuni (verde, parcheggi, funzioni pubbliche, ecc.) finalizzato al miglioramento dei livelli di vivibilità dei centri urbani;
- Maggiore attenzione, tutela e conservazione delle risorse ambientali e degli elementi naturali finalizzata alla diminuzione dei consumi e alla loro rigenerazione.

### ***Effetti tendenzialmente - potenzialmente negativi***

- Creazione di nuovi fronti urbani;
- Riduzione del valore paesaggistico ed ambientale d'insieme;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità morfologiche potenzialmente fragili;
- Incremento di carico urbanistico su aree con qualità ambientali potenzialmente fragili;

### ***Effetti certi***

- Modifica delle visuali che caratterizzano il paesaggio;

## MITIGAZIONI DELLE CRITICITÀ AMBIENTALI E DELLE RISORSE

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Realizzazione di impianto per il trattamento primario e secondario dei reflui per lo scarico fuori dalla pubblica fognatura, in assenza di collegamento alla fognatura pubblica.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaia delle acque bianche o nel reticolto idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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", perseguitando gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce di potenziamento di quelle già presenti, con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

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.

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

## ANALISI DELLE ALTERNATIVE

Non sono state analizzate ulteriori alternative localizzative in quanto l'intervento è finalizzato al consolidamento delle attività esistenti.