



# COMUNE DI CASOLE D'ELSA

## PIANO STRUTTURALE VARIANTE 3

### **SINDACO**

Piero Pii

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Andrea Pieragnoli

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata

Arch. Valeria Capitani

### **COORDINAMENTO URBANISTICO**

Arch. Alessandra Sara Blanco

### **COLLABORAZIONE**

Arch. Daniele Buzzegoli

Giada Tincolini

### **VALUTAZIONE INTEGRATA E VAS**

Ing. Simone Pagni

### **INDAGINI GEOLOGICHE**

Geologo Mauro Cartocci

### **COLLABORAZIONE**

Dott. Alessandro Ciali

## NORME

Approvazione - modifiche a seguito delle controdeduzioni alle Osservazione Variante adottata con DCC 144/2010 e degli Indirizzi della Giunta comunale (DGC 117/2011)

Giugno 2011

## INDICE

<b>PARTE PRIMA - CARATTERI DEL PIANO .....</b>	<b>4</b>
<b>TITOLO 1 - GENERALITA' .....</b>	<b>4</b>
Art.1 - Contenuti del Piano Strutturale .....	4
Art.2 - Campo di applicazione e livelli di piano .....	6
<b>Titolo II - LINGUAGGIO.....</b>	<b>7</b>
Capo I - TERMINI DI USO CORRENTE .....	7
Art.3 - Regolamento Urbanistico (R.U.).....	7
Art.4 - Programma Integrato di Intervento (P.I.I.).....	7
Art.5 - Destinazioni d'uso .....	7
Capo II - TERMINI SPECIFICI.....	8
Art.6 - Sistema, sottosistema e ambito .....	8
Art.7 - Statuto dei luoghi.....	8
Art.8 - Schema direttore (S.D.).....	8
Art. 9 - Area problema (a.p.).....	8
Art.10 - Progetto di suolo .....	8
Art.11 - Principio insediativo.....	8
Art.12 - Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.) .....	8
Art.13 - Elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti .....	9
Art.14 -Elementi strutturali degli edifici e degli spazi aperti .....	9
Art.15 - Elementi di finitura degli edifici e degli spazi aperti .....	9
Art.16 - Elementi tecnici degli edifici e degli spazi aperti.....	9
Capo III - PARAMETRI URBANISTICI.....	9
Art.17 - Superficie territoriale (St).....	9
Art.18 - Superficie fondiaria (Sf).....	9
Art.19 - Superficie coperta (Sc).....	9
Art.20 - Superficie netta (Sn).....	10
Art.21 - Indice di edificabilità (E <sub>f</sub> =S <sub>n</sub> /S <sub>f</sub> ).....	10
Art.21bis – Superficie lorda di pavimento (Slp) .....	10
<b>PARTE SECONDA - OBIETTIVI GENERALI E DISPOSIZIONI PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>11</b>
<b>Titolo III - OBIETTIVI GENERALI.....</b>	<b>11</b>
Art.22 - Linee guida.....	11
<b>Titolo IV – DISCIPLINA E CRITERI PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO.....</b>	<b>13</b>
Art.23 - Disposizioni generali.....	13
Art.24 – Acqua.....	13
Art.25 - Aria 14	
Art.26 - Suolo e sottosuolo .....	14
Art.27 - Ecosistemi della fauna e della flora .....	14
Art.27bis - Energia .....	15
Art.27ter - Paesaggio .....	16
<b>PARTE TERZA - INDIRIZZI OPERATIVI.....</b>	<b>18</b>
<b>Titolo V - SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI .....</b>	<b>18</b>
Art.28 - Disposizioni generali.....	18
Capo I - SISTEMA AMBIENTALE (V).....	19
Art.29 - Obiettivi prestazionali e prescrizioni .....	19
Art.30 - Usi caratterizzanti e previsti.....	20
Art.31 - Articolazione del sistema .....	20

Art.32 - Sottosistema V1: I serbatoi di naturalità .....	20
Art.33 - Ambito V1.1 La Montagnola .....	20
Art.34 - Ambito V1.2 Berignone .....	21
Art.35 - Ambito V1.3 La Selva .....	21
Art.36 - Sottosistema V2: I serbatoi di ruralità .....	21
Art.37 - Sottosistema V3: I corridoi di naturalità .....	22
Art.38 - Sottosistema V4: La maglia ecologica .....	22
Art.39 - Sottosistema V5: I capisaldi del verde urbano .....	22
Capo II - SISTEMA DELLA RESIDENZA (R) .....	23
Art.40 - Obiettivi prestazionali .....	23
Art.41 - Usi caratterizzanti e previsti .....	23
Art.42 - Articolazione del sistema .....	23
Art.43 - Sottosistema R1: Centri e nuclei antichi .....	23
Art.44 - Sottosistema R2: I margini .....	24
Art.45 - Sottosistema R3: Le frazioni .....	24
Capo III - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L) .....	25
Art.46 - Obiettivi prestazionali .....	25
Art.47 - Usi caratterizzanti e previsti .....	25
Art.48 - Articolazione del sistema .....	25
Art.49 - Sottosistema L1: I luoghi centrali dei centri e nuclei antichi .....	25
Art.50 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della residenza .....	26
Art.51 - Sottosistema L3: I luoghi centrali per l'ospitalità .....	26
Capo IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P) .....	26
Art.52 - Obiettivi prestazionali .....	26
Art.53 - Usi caratterizzanti e previsti .....	27
Art.54 - Articolazione del sistema .....	27
Art.55 - Sottosistema P1: Le aree industriali .....	27
Art.56 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste .....	28
Capo V - SISTEMA DELLA MOBILITÀ (M) .....	29
Art.57 - Obiettivi prestazionali .....	29
Art.58 - Usi caratterizzanti e previsti .....	29
Art.59 - Articolazione del sistema .....	29
Art.60 - Sottosistema M1: La traversa Maremmana .....	29
Art.61 - Sottosistema M2: Le dorsali di distribuzione .....	29
Art.62 - Sottosistema M3: Le strade di connessione .....	30
Art.63 - Sottosistema M4: Le strade di distribuzione urbana e locale .....	30
<b>Titolo VI - STATUTO DEI LUOGHI .....</b>	<b>31</b>
Art.64 - Disposizioni generali .....	31
Art.65 - Le aree da sottoporre ad interventi di conservazione (cs) .....	31
Art.66 - Le aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione .....	32
Art.67 - Le aree da sottoporre ad interventi di trasformazione .....	32
Art.68 - Edifici e spazi aperti da sottoporre ad interventi restauro .....	32
Art.69 - Aree da sottoporre alla sola manutenzione .....	32
<b>Titolo VII - SCHEMI DIRETTORI E AREE PROBLEMA .....</b>	<b>34</b>
Art.70 - Disposizioni generali .....	34
Art.71 - Schema direttore: Casole il versante est (S.D.1) .....	35
Art.72 - area problema 1.1: La Corsina .....	35
Art.73 - area problema 1.2: La cava di Liggiano .....	35
Art.74 - area problema 1.3: L'ex gesseria .....	36
Art.75 - area problema 1.4: Cavallano .....	37
Art.76 - Schema direttore: Casole il versante ovest (S.D.2) .....	37
Art.77 - area problema 2.1: Poggio ai bimbi .....	37
Art.78 - area problema 2.2: L'area tra la scuola e il cimitero .....	38
Art.79 - area problema 2.3: La "concia" .....	38
Art.80 - area problema 2.4: L'area sportiva del capoluogo .....	39
Art.81 - Schema direttore: La traversa Maremmana (S.D.3) .....	39

Art.82 - area problema 3.1: Il mulino dell'Elsa .....	39
Art.83 - area problema 3.2: Gallena .....	40
Art.84 - area problema 3.3: Querceto .....	40
Art.85 - Schema direttore: Pievescola (S.D.4) .....	41
Art.86 - area problema 4.1: La nuova area produttiva sulla Traversa Maremmana .....	41
Art.87 - area problema 4.2: Pievescola nord .....	41
Art.88 - area problema 4.3: Pievescola sud .....	42
Art.89 - area problema 4.4: Podere Belvedere .....	42
Art.90 - Schema direttore: Centri e nuclei antichi (S.D.5) .....	43
Art.91 -area problema 5.1: Casole d'Elsa .....	43
Art.92 -area problema 5.2: Monteguidi .....	43
Art.93 -area problema 5.3: Mensano .....	44
Art.94 - area problema 5.4: Lucciana .....	44
<b>Titolo VIII - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI.....</b>	<b>45</b>
Art.95 - Disposizioni generali.....	45
Art.96 - u.t.o.e. I: Berignone .....	46
Art.97 - u.t.o.e. II: Casole capoluogo .....	46
Art.98 - u.t.o.e. III: Monteguidi .....	47
Art.99 - u.t.o.e. IV: Mensano.....	47
Art.100 - u.t.o.e. V: La Selva .....	47
Art.101 - u.t.o.e. VI: La valle dell'Elsa.....	48
Art.102 - u.t.o.e. VII: La Montagnola.....	48
<b>Titolo IX – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, IDRAULICO, SISMICO E DI TUTELA DEGLI ACQUIFERI.....</b>	<b>49</b>
Art.103 - Disposizioni generali.....	49
Art. 104 – Pericolosità idraulica.....	49
Art. 105 – Misure generali di salvaguardia – Piano di Indirizzo Territoriale Toscano 2005-2010 .....	50
Art. 106 – Pericolosità geomorfologica.....	51
Art. 107 – Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno .....	52
Art.108 – Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino del fiume Ombrone .....	52
Art.109 – Ambiti di salvaguardia dell'Autorità di Bacino regionale Toscana Costa .....	52
Art. 110 – Pericolosità sismica locale.....	52
Art. 111 - Tutela e gestione degli acquiferi .....	53
Art. 112 - Disciplina delle aree sensibili .....	53
<b>PARTE QUARTA - NORME TRANSITORIE E FINALI.....</b>	<b>54</b>
Art. 113 - Salvaguardie .....	54

## PARTE PRIMA - CARATTERI DEL PIANO

### TITOLO 1 - GENERALITA'

#### Art.1 - Contenuti del Piano Strutturale

- 1 - Il Piano Strutturale, con il Regolamento Urbanistico ed il Piano Integrato degli Interventi, costituisce il Piano Regolatore Generale così come definito dall'art.23 della L.R. n.5 del 16 gennaio 1995 e successive modifiche ed integrazioni.
- 2 - Il Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa è costituito dai seguenti documenti:
  - a) - la relazione illustrativa contenente il quadro conoscitivo, gli obiettivi da perseguire nel governo del territorio comunale, i caratteri del piano, gli indirizzi programmatici per la sua attuazione.
    - a1) -Relazione Variante 3
    - a2) -Relazione Finale (con il resoconto delle modifiche apportate a seguito delle controdeduzioni alle Osservazioni alla Variante adottata con DCC 144/2010)
  - b) - le norme
    - allegato A – dimensionamento residenziale
    - allegato B – dimensionamento turistico-ricettivo
    - allegato C – dimensionamento attrezzature agrituristiche
    - allegato D – dimensionamento industriale/artigianale, commerciale/direzionale
    - allegato E – dimensionamento minimo delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68)
    - allegato F – resoconto Piani attuativi approvati prima dell'adozione della Variante 3 del Piano Strutturale
  - c) - le tavole : tav. P1 Indirizzi operativi (scala 1:10000)
- 3 - Sono allegati del Piano Strutturale, ne fanno parte integrante e ne forniscono l'interpretazione:
  - d.1. I temi del progetto
    - d.1.1 Sistemi, sottosistemi e ambiti (scala 1:25000)
    - d.1.2 Statuto dei luoghi (scala 1:25000)
    - d.1.3 Schemi direttori e aree problema (scala 1:25000)
    - d.1.4 Unità territoriali organiche elementari (1:25000)
  - d.2. Le analisi geologiche (aggiornate al DPGR 26R/2007)
    - d.2.1 (a, b, c, d, e) - Carta geologica (scala 1:10000)
    - d.2.2 (a, b, c, d, e) - Carta geomorfologica (scala 1:10000)
    - d.2.3 Carta litotecnica (scala 1:10000)
    - d.2.4 (a, b, c, d, e) - Carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi (scala 1:10000)
    - d.2.5 (a, b, c, d, e) - Carta della pericolosità idraulica (scala 1:10000)
    - d.2.6 (a, b, c, d, e) - Carta della pericolosità geomorfologica (scala 1:10000)
    - d.2.7 (a, b, c, d, e) - Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale (ZMPSL) e della pericolosità sismica (scala 1:10000)
    - d.2.8 (a, b, c, d, e) - Carta di adeguamento ai Piani di Autorità di Bacino (scala 1:10000)

Relazione geologica
  - d.3. Il rilievo
    - d.3.1 Il prg vigente (scala 1:10000)
    - d.3.2 Lo stato di attuazione del prg vigente (scala 1:25000)
      - d.3.2.a L'attuazione del prg intorno al capoluogo (scala 1:5000)
      - d.3.2.b L'attuazione del prg nelle frazioni (scala 1:5000)
    - d.3.3 Il rilievo del capoluogo e di Pievescola (scala 1:2000)
    - d.3.4 Il rilievo delle frazioni (scala 1:2000)
    - d.3.5 Il rilievo del centro antico di Casole d'Elsa (scala 1:500)
    - d.3.6 Il rilievo di Mensano e Monteguidi (scala 1:500)
  - d.4. La struttura territoriale
    - d.4.1 Morfologia del territorio (scala 1:25000)
    - d.4.2 I percorsi territoriali (scala 1:25000)
    - d.4.3 La struttura insediativa (scala 1:25000)
    - d.4.4 L'uso del suolo (scala 1:10000)
    - d.4.5 La copertura vegetale del suolo (scala 1:25000)

4 - I documenti di cui al comma 3 sono Integrati dagli elaborati che seguono.

a) - Costituiscono integrazione al Quadro Conoscitivo del Piano Strutturale:

Tav. QC 1 – Stato d'attuazione previsioni insediative (scala 1:5000)

- QC 1.1 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE II Lucciana - II Piano;
- QC 1.2 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE II Cavallano - II Merlo;
- QC 1.3 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE II Corsina – Casole – Orli;
- QC 1.4 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE III Monteguidi – UTOE IV Mensano;
- QC 1.5 Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico – UTOE VI la Valle dell'Elsa – UTOE VII Pievescola.

Tav. QC 2 – Stato d'attuazione Standard (scala 1:5000)

- QC 2.1 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE II Lucciana - II Piano;
- QC 2.2 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE II Cavallano - II Merlo;
- QC 2.3 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE II Corsina – Casole – Orli;
- QC 2.4 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE III Monteguidi – UTOE IV Mensano;
- QC 2.5 Stato di attuazione Standard Regolamento Urbanistico – UTOE VI la Valle dell'Elsa – UTOE VII Pievescola.

Tav. QC 3– Aree industriali-artigianali - Stato d'attuazione/Confronto dimensionamento PS (scala 1:2000)

- QC 3.1 Aree industriali-artigianali - Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico e confronto dimensionamento P.S. – UTOE II Il Piano;
- QC 3.2 Aree industriali-artigianali - Stato di attuazione previsioni insediative Regolamento Urbanistico e confronto dimensionamento P.S. – UTOE VI Ponti di Pievescola.

b) - Costituiscono integrazione al Progetto del Piano Strutturale:

Tav. P 2 – Il Dimensionamento

- P 2.1 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE I “Berignone”;
- P 2.2 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE II “Casole Capoluogo”;
- P 2.3 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE III “Monteguidi”;
- P 2.4 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE IV “Mensano”;
- P 2.5 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE V “La Selva”;
- P 2.6 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VI “La Valle dell'Elsa”;
- P 2.7 Verifica dimensionamento residenziale – UTOE VII “La Montagnola”;
- P 2.8 Verifica dimensionamento industriale/artigianale - commerciale - direzionale – UTOE II - II Piano, UTOE II – Casole, UTOE VI - Ponti di Pievescola ;

c) - Costituiscono gli elaborati della Valutazione Integrata, della Valutazione ambientale Strategica e della Valutazione di Incidenza:

- Rapporto Ambientale (comprensivo del documento di Valutazione Integrata e di Relazione di Incidenza);
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale.

Schede di Valutazione (allegate al Rapporto Ambientale)

UTOE I – Berignone

- I/1 Area turistico-ricettiva - Berignone;

UTOE II – Casole capoluogo

- II/1 Area SD1H - Corsina;
- II/2 Area ATPA1 - Corsina;
- II/3 Area AT7 - Orli;
- II/4 Area ATPA2 - II Merlo;
- II/5 Area Corsina;
- II/6 Area Casole-Orli;
- II/7 Area Cavallano;

- II/8 Area Casole;
- II/9 Area Cavallano;
- II/10 Area SD1E – Il Merlo-ex Gesseria;
- II/11 Area SD1B – Il Merlo-Cava di Liggiano;
- II/12 Area AT5 Il Merlo – AT8 Cavallano;
- II/13 Area AT5 Lucciana;
- II/14 Area SD1C – Il Merlo-Cava di Liggiano;
- II/15 Area industriale-artigianale Il Piano;
- II/16 Area commerciale SD2E;

#### UTOE III - Monteguidi

- III/1 Area Monteguidi;
- III/2 Area AT3, AT5 - Monteguidi;

#### UTOE IV - Mensano

- IV/1 Area Mensano;
- IV/2 Area AT5 - Mensano;

#### UTOE VI – La Valle dell'Elsa

- VI/1 Area SD3A/SD3B Il Mulino dell'Elsa;
- VI/2 Area industriale-artigianale Ponti di Pievescola;

#### UTOE VII – La Montagnola

- VII/1 Area SD4E - Pievescola;
- VII/2 Area SD4F - Pievescola;
- VII/3 Area SD4G - Pievescola;
- VII/4 Area AT2/AT6 - Pievescola;
- VII/5 Area Pievescola.

d) - Sono Allegati del Piano Strutturale:

A 1 – Indirizzi operativi: confronto PS vigente - PS Variante

A 2 – Norme tecniche d'attuazione – sovrapposto

e) - Sono Allegati del Piano Strutturale modificato a seguito delle controdeduzioni alle Osservazioni alla Variante adottata con DCC 144/2010:

A 1 – Indirizzi operativi: confronto PS adottato - PS in approvazione

A 2 – Norme tecniche d'attuazione – sovrapposto

### **Art.2 - Campo di applicazione e livelli di piano**

- 1 - Il Piano Strutturale definisce le indicazioni strategiche per il governo del territorio. Le indicazioni in esso contenute si applicano all'intero territorio Comunale di Casole d'Elsa.
- 2 - Il Piano Strutturale è organizzato su due livelli:
  - ad un primo livello il piano definisce la disciplina e i criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio (di cui alla parte seconda) di riferimento per il Regolamento Urbanistico;
  - ad un secondo livello il piano definisce gli indirizzi operativi (di cui alla parte terza) per la redazione del Regolamento Urbanistico, attraverso prescrizioni, parametri ed indicazioni relative:
    - a) - agli obiettivi prestazionali ed alle funzioni delle singole parti del territorio, attraverso l'individuazione di sistemi, sottosistemi e ambiti di cui al Titolo V;
    - b) - alle invarianti ed ai gradi di trasformabilità del territorio, attraverso lo statuto dei luoghi di cui al Titolo VI;
    - c) - alla definizione dei piani e dei programmi di settore di singole parti del territorio, attraverso l'individuazione degli schemi direttori e delle aree problema di cui al Titolo VII;
    - d) - al dimensionamento degli insediamenti, delle infrastrutture e dei servizi, attraverso l'individuazione delle Unità territoriali organiche elementari di cui al Titolo VIII.

## TITOLO II - LINGUAGGIO

### Capo I - TERMINI DI USO CORRENTE

#### Art.3 - Regolamento Urbanistico (R.U.)

- 1 - Il Regolamento Urbanistico traduce le direttive e vincoli ambientali e gli indirizzi operativi del Piano Strutturale, in norme operative e prescrizioni, fino alla scala del singolo lotto e del singolo edificio, precisando:
  - a) - progetto di suolo
  - b) - destinazioni d'uso
  - c) - tipi di intervento
  - d) - assetto morfologico e principio insediativo
  - e) - strumenti d'attuazione

#### Art.4 - Programma Integrato di Intervento (P.I.I.)

- 1 - Il Programma Integrato di Intervento individua le trasformazioni del territorio da attuare entro il periodo corrispondente a un mandato amministrativo, che per la loro rilevanza e complessità, necessitano di una esecuzione programmata. E' uno strumento facoltativo ed è parte integrante del Piano Regolatore Generale del Comune di Casole d'Elsa.
- 2 - Il Programma Integrato di Intervento, se elaborato, dovrà definire gli interventi e le opere da realizzare dimostrando la coerenza con le risorse disponibili, con i tempi di esecuzione, con lo stato di fatto, con i programmi in corso di realizzazione relativi alle principali infrastrutture e attrezzature urbane.

#### Art.5 - Destinazioni d'uso

- 1 - Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non.
- 2 - Sono destinazioni d'uso principali:
  - A - le attività agricole
  - I - le attività industriali e artigianali
  - T - le attività terziarie, che si articolano in:
    - Tc - attività commerciali
    - Tr - attività ricettive e pubblici esercizi
    - Tu - attività direzionali
  - M - le infrastrutture e attrezzature della mobilità, che si articolano in:
    - Mp - parcheggi coperti
    - Ms - parcheggi scoperti
    - Mc - distributori e depositi di carburante
  - R - la residenza
  - S - i servizi e le attrezzature di uso pubblico, che si articolano in:
    - Sa - servizi amministrativi
    - Sb - servizi per l'istruzione di base
    - Sc - servizi cimiteriali
    - Sd - servizi culturali, sociali e ricreativi
    - Sh - servizi per l'assistenza socio sanitaria
    - Si - servizi per l'istruzione superiore
    - Sr - servizi religiosi
    - Ss - servizi sportivi
    - St - servizi tecnici
  - V - gli spazi scoperti d'uso pubblico a verde, che si articolano in:
    - Vg - giardini
    - Vo - orti urbani
    - Vp - parchi
  - P - gli spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati, che si articolano in:
    - Pz - piazze
    - Ps - campi sportivi

- 3 - Il Regolamento Urbanistico dispone eventuali ed ulteriori articolazioni delle destinazioni d'uso principali nonché individua, per ogni tipologia di attività, le attività connesse.

## **Capo II - TERMINI SPECIFICI**

### **Art.6 - Sistema, sottosistema e ambito**

- 1 - Per sistema si intendono parti del territorio - spazi aperti ed edifici - non necessariamente contigue, alle quali viene riconosciuta una comune identità e che individuano insiemi di funzioni e di materiali urbani compatibili con il ruolo specifico che esse hanno nel territorio.
- 2 - Sistemi, sottosistemi ed ambiti stabiliscono condizioni qualitative, quantitative e localizzative ed individuano gli obiettivi prestazionali degli insediamenti al fine del mantenimento ed incremento della qualità ambientale e contribuiscono alla creazione del quadro conoscitivo sull'ambiente ed alla corretta distribuzione delle funzioni per l'integrazione tra organizzazione degli spazi e organizzazione dei tempi.
- 3 - I sistemi coprono l'intero territorio comunale ed individuano insiemi di spazi, luoghi ed edifici, distinti tra loro e non sovrapposti. I sistemi si articolano in sottosistemi.
- 4 - I sottosistemi danno luogo a parti di città, ovvero parti di un sistema, dotate di chiara riconoscibilità, che si differenziano tra loro per dimensione, principio insediativo, tipi edilizi, spazi aperti, modi d'uso.
- 5 - Gli ambiti costituiscono una ulteriore suddivisione del sottosistema ambientale e ne precisano ulteriormente le indicazioni di cui al precedente punto 2.

### **Art.7 - Statuto dei luoghi**

- 1 - Lo statuto dei luoghi definisce, anche indipendentemente dal loro valore storico e culturale, i diversi gradi di trasformabilità degli elementi fisici del territorio, quali spazi aperti, edifici e manufatti in generale.
- 2 - Lo statuto dei luoghi stabilisce inoltre criteri e metodi da adottare per la valutazione degli effetti ambientali delle trasformazioni, da applicare agli strumenti operativi.

### **Art.8 - Schema direttore (S.D.)**

Per schema direttore si intende l'insieme dei criteri e delle prescrizioni riguardanti gli interventi programmati di conservazione, riqualificazione e/o trasformazione previsti dal Piano Strutturale, legati da unitarietà tematica e relativi ad ambiti anche appartenenti a differenti sistemi e sottosistemi.

### **Art. 9 - Area problema (a.p.)**

Per area problema si intende una parte limitata e definita del territorio, appartenente ad uno schema direttore, per la quale sono previsti interventi di conservazione, riqualificazione e/o trasformazione, i caratteri dei quali sono tradotti in norme operative e prescrizioni dal Regolamento Urbanistico, nel rispetto degli indirizzi operativi del Piano Strutturale.

### **Art.10 - Progetto di suolo**

Per progetto di suolo si intende l'insieme degli interventi e delle opere che modificano lo stato e i caratteri del suolo pubblico, d'uso pubblico o privato di interesse generale ridefinendone il disegno e gli usi. Gli interventi previsti dal progetto di suolo consistono nella sistemazione delle aree non edificate attraverso opere di piantumazione, pavimentazione e trattamento del terreno.

### **Art.11 - Principio insediativo**

Per principio insediativo si intende il modo nel quale edifici, manufatti e spazi aperti o singoli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti si dispongono e compongono nel territorio secondo determinati orientamenti, rapporti con l'orografia e con la geometria delle divisioni parcellari e dei tracciati.

### **Art.12 - Unità territoriali organiche elementari (U.T.O.E.)**

- 1 - Per unità territoriali organiche elementari si intendono parti di territorio riconoscibili e dotate di una loro relativa autonomia.
- 2 - Per ciascuna unità territoriale organica elementare il Piano Strutturale specifica la dotazione

infrastrutturale e dei servizi necessari e le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti suddivise nelle seguenti funzioni:

- residenziale comprensiva delle attrezzature commerciali di vicinato
- industriale - artigianale
- commerciale di media distribuzione
- direzionale
- turistico-ricettiva
- strutture agrituristiche

#### **Art.13 - Elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti**

- 1 - Per elementi costitutivi di un edificio o di uno spazio aperto debbono intendersi tutte le parti che per geometria, materiali utilizzati, soluzioni tecniche ed architettoniche e rapporti reciproci concorrono in modo determinante a definirne la forma e le caratteristiche.
- 2 - Sono elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti gli elementi strutturali, di finitura e tecnici come successivamente definiti.

#### **Art.14 -Elementi strutturali degli edifici e degli spazi aperti**

- 1 - Sono elementi strutturali degli edifici: le strutture di fondazione, le strutture verticali continue e puntiformi, le strutture orizzontali piane, le strutture orizzontali voltate, le strutture di copertura falde inclinate, le strutture di copertura piane, le strutture di collegamento verticale, i porticati e le logge, elementi di presidio statico.
- 2 - Sono elementi strutturali degli spazi aperti: gli impianti arborei, le alberature isolate ed in filare, la rete degli accessi, dei percorsi e delle aree di sosta, i coni ottici preferenziali.

#### **Art.15 - Elementi di finitura degli edifici e degli spazi aperti**

- 1 - Sono elementi di finitura degli edifici: le pareti non portanti, le controsoffittature, le pavimentazioni ed i rivestimenti, gli intonaci e le coloriture, le superfici murarie faccia a vista, gli elementi decorativi, gli elementi delimitanti le aperture, gli infissi e i serramenti, le ringhiere e inferriate, i sistemi di oscuramento, gli elementi non strutturali della copertura, gli elementi di arredo esterno.
- 2 - Sono elementi di finitura degli spazi aperti gli impianti vegetazionali arbustivi ed erbacei, le pavimentazioni e gli altri tipi di trattamento del suolo, i manufatti e le attrezzature (pozzi, cisterne, vasche, fontane, chioschi, apparecchi illuminanti, contenitori di rifiuti...).

#### **Art.16 - Elementi tecnici degli edifici e degli spazi aperti**

- 1 - Sono elementi tecnici degli edifici: gli impianti tecnologici ed i sistemi di protezione.
- 2 - Sono elementi tecnici degli spazi aperti gli impianti tecnologici.

### **Capo III - PARAMETRI URBANISTICI**

#### **Art.17 - Superficie territoriale (St)**

La superficie territoriale misura la superficie, espressa in metri quadrati, di un'area comprensiva delle aree destinate all'edificazione e di quelle destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art.18 - Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria misura la superficie, espressa in metri quadrati, destinata all'edificazione, con esclusione di quella per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### **Art.19 - Superficie coperta (Sc)**

La superficie coperta è la superficie espressa in metri quadrati ottenuta attraverso la proiezione orizzontale del perimetro esterno degli edifici, compresi i cavedi, le chiostrine, le parti porticate ed aggettanti, le logge, con l'esclusione di pensiline e balconi.

**Art.20 - Superficie netta (Sn)**

- 1 - La superficie netta è la somma espressa in metri quadrati di tutte le superfici che fanno parte dell'edificio, con l'esclusione dei muri perimetrali, cavedi, chiostrine, vani scala, vani ascensori e ballatoi condominiali, portici e gallerie di uso pubblico, sottotetti non abitabili, cantine ed autorimesse.
- 2 - Il Regolamento urbanistico stabilisce l'incidenza percentuale, sul valore della Sn, della somma delle superfici di cavedi, chiostrine, vani scala, vani ascensori e ballatoi condominiali, portici e gallerie di uso pubblico, sottotetti non abitabili, cantine ed autorimesse fuori terra, con esclusione dei muri perimetrali e dei volumi interrati.

**Art.21 - Indice di edificabilità ( $E_f = S_n/S_f$ )**

L'Indice di edificabilità misura in mq/mq, la superficie netta edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

**Art.21bis – Superficie lorda di pavimento (Slp)**

La superficie lorda di pavimento misura in mq. la somma di tutte le superfici pavimentate che fanno parte dell'edificio al lordo dei muri interni e perimetrali comprese quelle dei cavedi, dei vani scala computati per un solo livello, degli androni e dei ballatoi condominiali computati per un solo livello.

Non sono computati, ai sensi dell'art. 146, comma 2 della L.R. 1/2005 il maggior spessore (superiore a cm. 30) delle murature esterne e dei solai necessari al conseguimento di ottimali standard di isolamento termico e acustico ne' i maggiori volumi e/o superfici necessari a realizzare i requisiti di accessibilità e visitabilità.

Sono esclusi, inoltre, i sottotetti non abitabili con altezza media inferiore a ml. 1.80, i piani completamente interrati, le logge, i porticati e le gallerie coperte di uso pubblico; le terrazze, i balconi a sbalzo e i lastrici solari, le eventuali scale esterne, i parcheggi privati ai sensi della L.122/89.

## PARTE SECONDA - OBIETTIVI GENERALI E DISPOSIZIONI PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

### TITOLO III - OBIETTIVI GENERALI

#### Art.22 - Linee guida

- 1 - Obiettivo generale del Piano Strutturale di Casole d'Elsa è il miglioramento della qualità delle prestazioni fisiche, sociali e culturali dell'intero territorio e la tutela e la salvaguardia del patrimonio storico e dell'ambiente naturale. L'Amministrazione Comunale ha la responsabilità generale delle politiche sul territorio e coordina e controlla la definizione degli interventi previsti dal piano strutturale, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alle scelte di governo del territorio.
- 2 - Per garantire la tutela delle risorse essenziali del territorio l'Amministrazione Comunale esercita in modo organico e coordinato le funzioni di programmazione, pianificazione e controllo, assicurando la coerenza del Regolamento Urbanistico e degli strumenti operativi (Piano Integrato degli Interventi e Piani Attuativi), con gli indirizzi operativi del Piano Strutturale (rif. Tavv. P1) con le disposizioni relative al rischio idraulico, geologico, sismico e di tutela degli acquiferi nonché con la disciplina della Valutazione Integrata e le relative Schede di Valutazione Integrata, allegate al Rapporto Ambientale, che seguono:
  - I/1 Area turistico-ricettiva - Berignone;
  - II/1 Area residenziale - Corsina;
  - II/2 Area residenziale - Corsina;
  - II/3 Area residenziale - Orli;
  - II/4 Area residenziale - Il Merlo;
  - II/5 Aree residenziali di completamento Corsina;
  - II/6 Aree residenziali di completamento Casole-Orli;
  - II/7 Aree residenziali di completamento Cavallano;
  - II/8 Area di riqualificazione residenziale Casole;
  - II/9 Area di riqualificazione residenziale Cavallano;
  - II/10 Area di riqualificazione residenziale – Il Merlo-ex Gesseria;
  - II/11 Area di riqualificazione residenziale – Il Merlo-Cava di Liggiano;
  - II/12 Aree residenziali Il Merlo – Cavallano;
  - II/13 Area residenziale Lucciana;
  - II/14 Area di riqualificazione residenziale – Il Merlo-Cava di Liggiano;
  - II/15 Area industriale-artigianale Il Piano;
  - II/16 Area commerciale Casole;
  - III/1 Aree residenziali di completamento - Monteguidi;
  - III/2 Aree residenziali - Monteguidi;
  - IV/1 Aree residenziali di completamento - Mensano;
  - IV/2 Area residenziale - Mensano;
  - VI/1 Aree di riqualificazione residenziale – Il Mulino dell'Elsa;
  - VI/2 Area industriale-artigianale Ponti di Pievescola;
  - VII/1 Area residenziale - Pievescola;
  - VII/2 Area residenziale - Pievescola;
  - VII/3 Area residenziale - Pievescola;
  - VII/4 Aree residenziali- Pievescola;
  - VII/5 Aree residenziali di completamento - Pievescola.
- 3 - Sarà compito dell'Amministrazione Comunale provvedere al "monitoraggio" del territorio, attraverso la sistemazione e l'integrazione continua dei dati conoscitivi, favorendo la realizzazione di un Sistema Informativo Territoriale e l'elaborazione periodica e costante nel tempo, di una "Relazione sullo Stato dell'Ambiente".
- 4 - L'Amministrazione Comunale, con l'adozione del Piano Strutturale, si impegna a svolgere e favorire direttamente od indirettamente, nei confronti degli utilizzatori delle risorse essenziali del territorio, le seguenti azioni indispensabili al raggiungimento degli obiettivi generali di cui al presente articolo:
  - prevenzione degli effetti ambientali negativi e loro riduzione, al fine di raggiungere un elevato livello di protezione dell'ambiente nel suo complesso, evitando il trasferimento di inquinanti da un settore all'altro;
  - protezione delle bellezze naturali;
  - tutela delle zone di particolare interesse ambientale;

- mantenimento qualitativo e quantitativo delle risorse naturali.

## TITOLO IV – DISCIPLINA E CRITERI PER L'UTILIZZO DELLE RISORSE ESSENZIALI DEL TERRITORIO

### Art.23 - Disposizioni generali

1. - Gli interventi da parte dei soggetti pubblici e privati, in ogni singola porzione di territorio, urbano ed extraurbano, per tutte quelle operazioni che comportano interventi di manutenzione, modificazione o trasformazione delle risorse del territorio di Casole d'Elsa "acqua", "aria", "suolo e sottosuolo", "ecosistemi della fauna e della flora", "energia", paesaggio dovranno mirare alla salvaguardia dei caratteri fondamentali dell'ambiente e del paesaggio, alla protezione dai rischi naturali o che conseguono alle sue modifiche e trasformazioni ed alla costruzione di un territorio ecologicamente stabile.
2. - Il Regolamento Urbanistico prevede norme operative e prescrizioni relative alle risorse "acqua", "aria", "suolo e sottosuolo", "ecosistema della fauna e della flora", "energia", paesaggio così come specificato dai successivi articoli.
3. - Il Regolamento Urbanistico comunale, i Piani complessi di intervento e loro eventuali Varianti dovranno comunque essere preventivamente sottoposti a Valutazione integrata degli effetti in base ai criteri e agli indicatori riferiti alle fragilità e condizioni d'uso delle risorse ed alle azioni previste dai piani stessi, in attuazione dell'art. 11 della L.R. 1/2005 come modificato dall'art. 36 della L.R. 10/2010.
4. - Sono, ai sensi dell'art. 11 della L.R. 1/2005, altresì preventivamente sottoposti a Valutazione integrata, qualora incidano sull'assetto definito dal Piano Strutturale, i programmi di settore, gli accordi di programma e gli atti di programmazione negoziata.
5. - Ai sensi dell'art. 6 del DPGR 3R/2007, Il Piano Strutturale contiene il resoconto e la Valutazione delle previsioni insediative non attuate del Regolamento Urbanistico. Tale resoconto viene effettuato attraverso l'elaborazione di specifiche Schede allegate al Rapporto Ambientale, che contengono criteri e prescrizioni (requisiti di compatibilità e/o compensazione) per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

### Art.24 – Acqua

- 1 - Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa acqua, precisa norme finalizzate:
  - al riassetto dell'equilibrio idrogeologico ed al miglioramento generale della qualità chimico-biologica;
  - alla conservazione delle funzioni biologiche delle aste fluviali e dei rispettivi ambiti ripariali;
  - alla corretta regimazione delle acque superficiali ed al mantenimento e ripristino dell'efficienza dell'intero reticolo idrografico comprese le canalizzazioni agricole (fossi, botri, botrelli);
  - al ripristino ed al mantenimento dell'efficienza delle arginature ed al libero accesso alle sponde;
  - alla tutela degli acquiferi, in coerenza con quanto previsto dal PTC provinciale.
- 2 - Nell'ottica della tutela qualitativa e quantitativa delle acque, in relazione ad ogni trasformazione devono essere considerate e soddisfatte le esigenze del servizio idrico, provvedendo, in relazione al previsto aumento del fabbisogno idrico e dello smaltimento dei reflui, a:
  - prevedere interventi commisurati agli obiettivi definiti dalle vigenti disposizioni normative e dai piani sovracomunali;
  - richiedere il parere alla competente Autorità d'Ambito territoriale Ottimale (ATO 6);
  - prevedere nuovi incrementi edificatori solo ove sia prevista la contestuale realizzazione della rete fognaria e degli impianti di depurazione.
- 3 - Nell'ambito di trasformazioni che implicino un aumento del fabbisogno idrico civile, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi favoriranno l'adozione di interventi per:
  - la razionalizzazione del sistema acquedottistico e il risanamento dei tratti di rete inefficienti, anche al fine di ridurre le perdite e di eliminare ogni problema di deficit idrico;
  - la razionalizzazione dei consumi di acqua idropotabile, attraverso l'utilizzo di fonti di approvvigionamento differenziate in relazione agli usi.
  - per l'utilizzo di fonti di approvvigionamento idrico differenziate, riservando l'utilizzo di acque idropotabili della rete pubblica per soli usi che richiedono elevati livelli qualitativi, con esclusione di quelli pertinenziali, ad esempio piscine, irrigazioni di giardini ed orti, etc.;
- 4 - Nell'ambito di trasformazioni che implicino un aumento del fabbisogno idrico industriale ed agricolo, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi favoriranno l'adozione di interventi:
  - per la raccolta e l'impiego di acque meteoriche;

- per la diffusione dei metodi e delle apparecchiature per il risparmio idrico nei settori industriale e agricolo;
  - che prevedano, nelle aree produttive di espansione e nelle nuove aree a verde, la realizzazione di reti duali.
- 5 - Nell'ambito delle trasformazioni che implicano un incremento delle acque reflue da smaltire, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno, inoltre, garantire che:
  - sia verificata la potenzialità residua dell'impianto di depurazione di pertinenza, tenendo presente l'eventuale contemporaneo utilizzo dello stesso da parte dei territori limitrofi;
  - sia soddisfatta la necessità complessiva di depurazione, valutando la scelta tra il collegamento alla pubblica fognatura dei piccoli insediamenti e degli edifici isolati ovvero il ricorso a sistemi individuali di smaltimento (trattamenti con fosse settiche o fosse Imhoff e subirrigazione; piccoli impianti di tipo aerobico al servizio di più abitazioni e subirrigazione; stagni di ossidazione, fitodepurazione), tenendo conto anche della vulnerabilità idrogeologica del sito;
  - sia effettuata una verifica dello stato di efficienza della rete fognaria, garantito un progressivo miglioramento dell'impermeabilità ed il completamento della stessa in funzione delle esigenze attuali e/o dei nuovi interventi prevedendo, nelle aree di nuova urbanizzazione e nei rifacimenti di quelle preesistenti, il sistema di fognatura separata.

#### **Art.25 - Aria**

- 1 - Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa aria, precisa norme finalizzate:
  - al sostegno delle misure di riduzione e compensazione della densità delle emissioni inquinanti in atmosfera;
  - al sostegno delle misure di riduzione dell'inquinamento da radiazioni magnetiche non ionizzanti;
  - al sostegno delle misure di riduzione e compensazione del livello di inquinamento acustico;
  - al sostegno delle misure di riduzione della temperatura e dell'aridità dell'aria.
- 2 - Ogni trasformazione dovrà risultare coerente con gli obiettivi generali della normativa di settore, volta a mantenere livelli di qualità dell'aria che non comportino rischi per la salute e l'ambiente. A tale proposito, tutti gli interventi di trasformazione sono subordinati al soddisfacimento delle seguenti condizioni:
  - conservazione della qualità dell'aria, affinché non si verifichino superamenti dei livelli di attenzione e di allarme e degli obiettivi di qualità fissati dalla vigente normativa nazionale e regionale, attraverso la stabilizzazione delle emissioni inquinanti e clima-alteranti derivanti dai consumi di fonti energetiche;
  - l'adozione di tecnologie pulite e di sistemi di abbattimento delle emissioni in atmosfera.

#### **Art.26 - Suolo e sottosuolo**

- 1 - Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa suolo e sottosuolo, precisa norme finalizzate:
  - al contenimento dei fattori di pericolosità geomorfologica, idraulica e idrogeologica;
  - al contenimento delle superfici di impermeabilizzazione del suolo;
  - al contenimento del consumo di suolo agricolo fertile;
  - all'incentivazione di pratiche agricole eco-compatibili.
- 2 - Il conseguimento di tali obiettivi dovrà essere attuato attraverso:
  - la limitazione dell'impermeabilizzazione superficiale nel caso di nuovi interventi edificatori, di trasformazione e/o ristrutturazione urbanistica e nella sistemazione di spazi esterni;
  - il recupero delle funzioni ambientali di zone naturali, semi naturali o degradate;
  - il mantenimento delle opere di sistemazioni idraulico-agrarie ed idraulico-forestali, in grado di favorire la stabilità dei versanti ed il deflusso controllato delle acque;
  - il monitoraggio delle aziende agricole, artigianali e industriali che costituiscono potenziale fonte di inquinamento del suolo;
  - il monitoraggio del territorio agricolo al fine di rilevare il rispetto di quanto indicato dalle norme di buona pratica agricola;
  - l'incentivazione delle tecniche utilizzate in agricoltura biologica e di qualità e controllo degli incolti e dei pascoli degradati.

#### **Art.27 - Ecosistemi della fauna e della flora**

- 1 - Il Regolamento Urbanistico, in relazione alla risorsa ecosistemi della fauna e della flora, precisa norme finalizzate:

- alla tutela ed alla conservazione della bio-diversità floristica, faunistica e vegetazionale;
    - alla tutela ed alla conservazione del patrimonio boschivo presente sul territorio comunale in termini qualitativi e quantitativi;
  - alla tutela ed alla conservazione degli elementi diffusi del paesaggio agrario (siepi, filari, elementi arborei isolati, vegetazione ripariale, etc.);
  - alla tutela dei boschi, anche mediante l'eventuale redazione, oltre all'applicazione delle norme contenute nella Legge Forestale (L.R. 39/2000) e nel Regolamento Forestale D.P.G.R. 48/R del 08.08.2003, di specifici Piani di Gestione Forestale tesi alla conservazione dei caratteri paesistici, delle biodiversità presenti ed a difesa dell'assetto idrogeologico.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico e, in particolare, i Piani Attuativi ed ogni altro atto specifico della pianificazione urbanistica e di settore, qualora siano suscettibili di produrre effetti sul SIR 89 "Montagnola Senese", dovranno essere corredati della Valutazione di Incidenza di cui alla L.R. 10/2010 "Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza". Tale relazione dovrà prevedere la localizzazione dei siti, l'analisi dello stato di conservazione e dei livelli di criticità degli habitat e delle specie presenti, la descrizione degli interventi di trasformazione con specifico riferimento agli aspetti infrastrutturali, residenziali e normativi previsti e della loro incidenza sugli habitat e sulle specie presenti nei siti.
- 3 - All'interno del SIR 89 "Montagnola Senese", ogni intervento di trasformazione dovrà comunque garantire la tutela dei valori naturalistici di contesto attraverso il mantenimento e l'implementazione della diversità quantitativa dei diversi assetti vegetazionali presenti, con particolare attenzione a:
- la gestione dei soprassuoli boschivi, diffusi arealmente per lo più lungo i fondovalle o presso i declivi dei versanti collinari, che dovrà ispirarsi a criteri e modalità di controllo volte, in primo luogo, al contenimento delle specie alloctone infestanti (in special modo la Robinia pseudacacia) e all'evoluzione verso i rispettivi livelli climatici in modo da implementare anche la diversità biologica delle cenosi;
  - siepi e fasce boscate che, anche in contesti non ripari, bordano i confini dei campi e si dispongono ai margini dei fossi minori o anche lungo strade e sentieri. La loro continuità e la capacità di raccordo con la rete dei corridoi lineari è importante per la qualità degli ecotopi stessi e del sistema di ecotopi che è il paesaggio intero. In questi casi, gli indirizzi concernono la connessione interna di tali formazioni con eventuali interventi di piantumazione di esemplari arborei a colmare le discontinuità presenti, contribuendo al mantenimento di un ecomosaico diversificato e irregolare in modo che gli ecotopi siano interconnessi e alternati con sufficiente variabilità territoriale;
  - formazioni arboree riparie connesse allo sviluppo della rete idrografica (corridoi di naturalità) per le quali valgono in generale le prescrizioni pertinenti ai soprassuoli boschivi (sono i corridoi, fra l'altro, in cui si hanno le maggiori ingressioni di Robinia pseudacacia) e, in particolare, interventi volti al mantenimento della loro struttura intrinseca.

### **Art.27bis - Energia**

- 1 - Conformemente agli obiettivi generali della normativa di settore, volta al raggiungimento di un'elevata efficienza dei sistemi energetici favorendo e promuovendo anche l'uso di fonti energetiche rinnovabili, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi dovranno garantire la migliore integrazione delle strutture energetiche con il territorio.
- 2 - Nella progettazione degli interventi di trasformazione, al fine di ottenere una integrazione ottimale tra le caratteristiche del sito e le destinazioni d'uso finali degli edifici per il recupero di energia in forma attiva e passiva, il Regolamento Urbanistico ed i Piani Attuativi garantiranno l'applicazione della normativa tecnica sulle caratteristiche costruttive degli edifici ai fini del risparmio energetico.
- 3 - E' fatto obbligo di soddisfare il fabbisogno energetico riducendo l'uso dei combustibili fossili, favorendo il ricorso a fonti rinnovabili di energia e prevedendo la realizzazione di ogni impianto, opera ed installazione utili alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia.
- 4 - Il Regolamento Urbanistico e i Piani Attuativi dovranno subordinare tutti gli interventi di trasformazione che comportano un incremento significativo del consumo energetico, alla valutazione della possibilità di adozione delle seguenti misure:
  - sistemi di fornitura energetica basati su energie rinnovabili (termico, fotovoltaico, biomasse, geotermia, eolico);
  - cogenerazione;
  - sistemi di produzione di calore ad alto rendimento;
  - sistemi di regolazione locale della temperatura dell'aria;

- sistemi a bassa temperatura;
    - impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia;
    - sistemi di isolamento termico;
  - sistemi di illuminazione e ventilazione naturali;
  - sistemi di raffrescamento e riscaldamento passivo di edifici e spazi aperti;
  - connessione energetica tra il comparto civile e quello industriale;
  - “ciclo chiuso” della risorsa energetica nel comparto industriale (efficienza, energy cascading).
- 5 - In particolare, i criteri generali da seguire per la scelta e l’inserimento degli impianti energetici, sono rappresentati da:
- la valorizzazione dei potenziali energetici delle diverse risorse rinnovabili presenti nel territorio nonché della loro capacità di sostituzione delle fonti fossili;
  - il riutilizzo di aree già degradate da attività antropiche, pregresse o in atto, tra cui aree a destinazione produttiva, ex cave, discariche, siti bonificati, consentendo la minimizzazione dell’occupazione di nuovo suolo.
- 6 - Relativamente alla programmazione di impianti di tipo produttivo nel territorio rurale, ritenendo necessaria la definizione di una politica energetica coordinata e condivisa tra i singoli Comuni del Circondario Valdelsa, la Provincia di Siena e la Regione Toscana e tenendo conto della L.R.11/2011 “Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla legge regionale 24 febbraio 2005, n.39 (Disposizioni in materia di energia) e alla legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio)”, il Piano Strutturale indica la necessità di individuare le aree non idonee alla realizzazione di impianti fotovoltaici a terra all’interno del Regolamento Urbanistico in sintonia con la L.R.11/2011 e con le perimetrazioni fornite dalla Provincia ai sensi dell’art. 7 “Perimetrazione” della L.R.11/2011.

#### **Art.27ter - Paesaggio**

- 1 - Il Regolamento Urbanistico, in sede di Valutazione Integrata, dovrà evidenziare, per ogni intervento di trasformazione ricadente in aree di “margine” o residuali, il carattere e lo stato dell’area garantendo la tutela e la salvaguardia delle componenti della tessitura agraria consolidata e tradizionale quali:
- sistemazioni idraulico-agrarie
  - rete scolante
  - elementi arborei ed arbustive non colturali
  - vecchie sistemazioni colturali anche residuali e filari arborei ed arbustivi
- 2 - La valutazione di compatibilità paesistica dovrà quindi permettere di comprendere se l’intervento:
- è coerente con la struttura del paesaggio e si integra e dialoga con il disegno di insieme;
  - interrompe le relazioni paesaggistiche e/o introduce componenti estranee;
  - riesce a tutelare-conservare, riqualificare, valorizzare o compensare e trasformare in termini qualitativi il sistema paesaggio.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico allo scopo di conseguire la conservazione ed il miglioramento dei valori ecologici e paesaggistici del territorio dovrà garantire:
- il mantenimento della biodiversità e dell’eterogeneità del paesaggio, cioè effettuare la rivalutazione del paesaggio agrario come importante sistema plurifunzionale potenziale, con importanza ambientale e non solo agronomica con la giusta integrazione e mantenimento degli elementi seminaturali compatibili;
  - la ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree in margine al centro storico e per le aree di interfaccia città/campagna;
  - la riduzione degli effetti di frangia, per gli insediamenti storicizzati collinari, mediante azioni di riqualificazione degli abitati, mitigazione o salvaguardia sui margini a verde dell’abitato, con esiti di tutela rispetto alle aree di pertinenza non edificate;
  - la salvaguardia dei resti di antiche strutture di valore storico-culturale ed ambientale e delle peculiarità dei siti di riconosciuto valore ambientale, attraverso la difesa dei manufatti, delle specie, dei biotopi e dei geositi garantendo la trasmissione alle future generazioni delle tracce storiche, della cultura dei luoghi e degli stessi valori;
  - la tutela e il rafforzamento delle componenti paesistiche, costituite da strutture caratteristiche della campagna, quali i piccoli corpi d’acqua, gli alberi isolati e le piante esemplari, formazioni vegetali ai confini di proprietà, siepi e macchie di campo, ciglionamenti, meritevoli di protezione nel complesso, salvo la possibilità di modifiche locali, nel rispetto dell’equilibrio ecologico e del quadro paesistico;

- il recupero e la valorizzazione della viabilità poderale e della rete sentieristica come testimonianza storica ed elemento di accessibilità essenziale, nonché come elemento di connessione tra emergenze a carattere storico-architettonico e/o paesaggistico, notevole importanza per il territorio;
- l'integrità del valore percettivo e delle visuali, con particolare attenzione per quelle percepite da assi viari esistenti o significativi punti panoramici.

## PARTE TERZA - INDIRIZZI OPERATIVI

### TITOLO V - SISTEMI, SOTTOSISTEMI E AMBITI

#### Art.28 - Disposizioni generali

- 1 - Ciascuna porzione del territorio é inclusa in uno dei diciassette sottosistemi nei quali i sistemi si articolano ed é soggetta agli specifici indirizzi morfologici e funzionali.
- 2 - I sistemi individuati nel territorio del Comune di Casole d'Elsa sono:
  - Sistema ambientale (V)
  - Sistema della residenza (R)
  - Sistema dei luoghi centrali (L)
  - Sistema della produzione (P)
  - Sistema della mobilità (M)
- 3 - Per ciascun sistema il Piano strutturale determina:
  - a) - le prestazioni;
  - b) - gli usi caratterizzanti il sistema, con l'indicazione della percentuale minima di presenza degli stessi nell'ambito del sistema espressa, a seconda dei casi, sul totale della superficie territoriale o della superficie netta;
  - c) - gli usi previsti, con l'indicazione della percentuale massima di presenza degli stessi nell'ambito del sistema espressa, a seconda dei casi, sul totale della superficie territoriale o della superficie netta.
- 4 - Per ciascun sottosistema il Piano Strutturale determina:
  - a) - gli usi ammessi, condizionati da specifiche norme operative e prescrizioni stabilite dal Regolamento Urbanistico e comunque in percentuale non superiore a quella stabilita dal sistema;
  - b) - gli usi esclusi, per i quali il Regolamento Urbanistico norma l'eventuale permanenza di quelli già esistenti.
- 5 - Il Regolamento Urbanistico specifica inoltre per ciascun sottosistema e ambito, le eventuali variazioni nel rapporto percentuale fra gli usi caratterizzanti, previsti ed ammessi in ciascun sistema relativo, nei limiti delle percentuali minime e massime previste.
- 5bis - Il Regolamento Urbanistico fornisce indicazioni per il progetto di suolo indicando eventuali elementi vegetali o artificiali da utilizzare per la realizzazione degli spazi aperti pubblici e privati. Nel caso di Servizi e Attrezzature di uso pubblico (S) tali indicazioni non sono vincolanti se motivate sulla base di reali esigenze dell'Amministrazione comunale. Deve, altresì, essere mantenuta inalterata la proporzione tra spazi pavimentati e spazi permeabili.
- 6 - Il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico ad assumere ed indicare come criterio costitutivo della progettazione:
  - la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale;
  - l'integrità del valore percettivo e delle visuali;
  - l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
  - la ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree di margine e per le aree di interfaccia città/campagna;
  - l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde.
- 7 - Il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico a:
  - privilegiare rispetto al nuovo consumo di suolo il recupero del patrimonio edilizio esistente non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato;
  - privilegiare la riqualificazione funzionale, il completamento e la ricucitura delle espansioni esistenti attraverso interventi di saturazione urbana rispetto all'apertura di nuovi fronti di costruito;
  - assicurare la persistenza delle relazioni consolidate tra insediamenti e contesto agricolo circostante garantendo la permanenza della maglia fitta circostante gli abitati;
  - escludere dispersioni insediative urbane nel territorio rurale e saldature tra centri dotati di propria configurazione;
  - censire e promuovere la tutela dei complessi edilizi di interesse storico, architettonico e documentale, compresi quelli individuati dal PTCP, mantenendo i rapporti consolidati tra questi e le loro pertinenze.

## Capo I - SISTEMA AMBIENTALE (V)

### Art.29 - Obiettivi prestazionali e prescrizioni

- 1 - Fanno parte del sistema "ambientale" i grandi spazi aperti destinati al recupero ed alla salvaguardia ambientale, comprendenti le aree agricolo-forestali, il sistema idrologico e le aree a verde pubblico.
- 2 - Nell'ambito del sistema ambientale il Regolamento Urbanistico garantisce la conservazione della varietà dei paesaggi e della bio-diversità, la ricostruzione della continuità biologica degli ecosistemi naturali attraverso la protezione di corridoi naturali, la tutela dei suoli produttivi per gli usi agricoli, la facilità di accesso nelle aree naturali.
- 3 - Ai fini dell'applicazione del Titolo IV Capo III della L.R. 1/2005 "Il Territorio rurale" e successive modifiche ed integrazioni, si individuano quali aree con esclusiva o prevalente funzione agricola quelle coincidenti con i sottosistemi ambientali V1, V2 e V4, ferme restando le prescrizioni e gli indirizzi relativi a ciascun sottosistema e ambito, così come specificato nei successivi artt. 32, 33, 34, 35, 36 e 38.
- 4 - Il Regolamento Urbanistico stabilisce per tali aree le dimensioni, i materiali e gli elementi tipologici anche in relazione alla salvaguardia delle tradizioni architettoniche, allo sviluppo della bioedilizia ed al perseguimento del risparmio energetico, per la realizzazione dei nuovi edifici rurali, secondo quanto prescritto dall'art. 41 della L.R. 1/2005 e successive modifiche ed integrazioni, disponendone anche l'eventuale motivato divieto di realizzazione in determinati contesti.
- 5 - Il Regolamento Urbanistico prevede, inoltre, per il territorio rurale e più in generale per il territorio aperto, la valorizzazione, la riqualificazione e il recupero del patrimonio edilizio esistente. Premesso che, ai sensi dell'art. 41 comma 6 della L.R.1/2005, per tutti gli annessi costruiti dopo l'entrata in vigore del Regolamento d'attuazione del Titolo IV - Capo III "Il Territorio rurale" (DPGR 5R/2007), è vietato il cambio di destinazione d'uso e tenendo conto, altresì, che il recupero degli annessi agricoli per destinarli ad altri usi è considerato equivalente a nuovo impegno di suolo, il Regolamento Urbanistico limiterà tale recupero esclusivamente agli annessi ritenuti di valore storico e/o documentale e che, comunque, rappresentano patrimonio da salvaguardare.
- 5bis -Il Regolamento Urbanistico individua gli annessi riconosciuti di valore storico e/o documentale da salvaguardare dettandone specifica disciplina non ammettendo, comunque, categorie di intervento eccedenti la ristrutturazione edilizia. Da tale limitazione sono esclusi gli interventi di riqualificazione già contenuti nelle Schede normative (Sp) del R.U. vigente (art 118 delle Norme Tecniche) per i quali sono previsti, in alcuni casi, interventi di ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 79 comma 2 punto d)2 della L.R.1/2005) o di sostituzione edilizia; in questi casi il Regolamento Urbanistico disciplina tali interventi in modo che non si configurino mai come "lottizzazioni destinate alla residenza urbana", valutando la consistenza delle superfici eventualmente recuperabili e verificando la sostenibilità delle funzioni da attribuire in rapporto al contesto rurale e ai caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi nonché alla consistenza e presenza di opere di urbanizzazione, valutando, altresì, la possibilità di delocalizzare gli interventi attraverso opportune forme perequative.
- 5ter -Il Regolamento Urbanistico individua criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici (recinzioni, suddivisione recede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici del territorio rurale con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale e del paesaggio.
- 6 - In coerenza con il PAERP della Provincia di Siena, per l'area della cava di Pusciano dovrà essere posta particolare attenzione:
  - alla mitigazione delle interferenze con la Chiesa ed il Cimitero di Pusciano e con l'abitato di Il Merlo dove la viabilità si immette nella SP n. 27/b di Casole d'Elsa;
  - alla necessità di prevedere adeguati interventi per l'abbattimento delle polveri, legate soprattutto all'attività di scavo, e di trasporto dei materiali che si rende necessario per raggiungere la viabilità anche in relazione al fatto che la cava è in prossimità della Chiesa di Pusciano.
- 7 - Al fine del recupero ambientale delle ex aree di cava dovrà essere predisposto un piano di gestione e di recupero atto al ripristino delle condizioni morfo-pedologiche idonee per la ricolonizzazione delle specie spontanee utilizzando il suolo ed il materiale sterile di provenienza interna, oltre a un progetto di implementazione del verde arboreo e arbustivo in modo da mitigare gli effetti paesaggistici dell'area.
- 8 - Il dimensionamento residenziale, relativo al territorio rurale è indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Tale dimensionamento è stato calcolato, per ciascuna UTOE, sulla base del trend di crescita/decrecita della popolazione negli ultimi dieci anni, nonché sulla base

dell'elevato patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e in parte già contenuto nelle 266 Schede Normative del Regolamento Urbanistico vigente. Il R.U. può prevedere il trasferimento massimo del 10% del dimensionamento previsto per ogni UTOE dall'una all'altra UTOE sulla base dell'effettiva necessità di recupero di patrimonio edilizio esistente non più utilizzato e altrimenti non recuperabile.

- 9 - Il dimensionamento massimo ammissibile per le strutture turistico-ricettive, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 10 - Il dimensionamento massimo ammissibile per le strutture agrituristiche, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "C" parte integrante delle presenti N.T.A.

### **Art.30 - Usi caratterizzanti e previsti**

- 1 - Il sistema ambientale é caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - A - Attività agricole
  - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
- 2 - La caratterizzazione funzionale del sistema é garantita dalla presenza degli usi individuati al comma precedente almeno in misura superiore all'80% del totale della superficie territoriale.
- 3 - Sono altresì previsti i seguenti usi principali, in misura non superiore al 20% del totale della superficie territoriale:
  - S - Servizi e attrezzature di uso pubblico

### **Art.31 - Articolazione del sistema**

Il sistema ambientale (V) si articola nei seguenti sottosistemi:

V1: I serbatoi di naturalità, disaggregati nei seguenti ambiti:

V1.1: La Montagnola

V1.2: Berignone

V1.3: La Selva

V2: I serbatoi di ruralità

V3: I corridoi di naturalità

V4: La maglia ecologica

V5: I capisaldi del verde urbano

### **Art.32 - Sottosistema V1: I serbatoi di naturalità**

- 1 - Si definiscono serbatoi di naturalità le aree a naturalità diffusa (biocentri). Queste aree sono caratterizzate dalla predominanza della copertura forestale che si è andata espandendo anche in periodi recenti a carico di territori abbandonati dall'uso agricolo. Esse svolgono una funzione di importante volano ai fini della stabilità ecologica dell'intero territorio comunale.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema V1 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.29:
  - il recupero e la tutela di boschi eventualmente degradati (secondo i dettami della selvicoltura naturalistica);
  - il mantenimento delle formazioni boschive di pregio in purezza;
  - il recupero di cave dismesse, attraverso opere di rinaturalizzazione;
  - il recupero e mantenimento delle aree agricole ancora presenti (pascoli, castagneti da frutto);
  - il recupero e mantenimento del sistema insediativo antico.
- 3 - Nei serbatoi di naturalità il Regolamento Urbanistico disciplina gli eventuali interventi finalizzati alla valorizzazione ed alla fruibilità dei contesti naturalistici a fini turistici, attraverso operazioni di recupero e/o di adeguamento degli spazi aperti e degli edifici esistenti, nel rispetto dei loro caratteri architettonici, strutturali e paesaggistici ed entro i limiti dimensionali stabiliti dall'U.T.O.E. di appartenenza.
- 4 - Oltre agli usi specificati al precedente art.30, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:
  - T - Attività terziarie, limitatamente all'articolazione Tr - attività ricettive e pubblici esercizi
  - R - Residenza
  - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati

### **Art.33 - Ambito V1.1 La Montagnola**

- 1 - Nell'ambito V1.1 il Regolamento Urbanistico prevede norme operative e prescrizioni volte alla tutela dei

caratteri naturali e paesaggistici del contesto, che favoriscano in particolare:

- il ripristino ed il mantenimento delle strade non asfaltate, oltre alle modalità per la realizzazione degli interventi di manutenzione, riparazione e miglioramento delle condizioni di percorribilità ed accessibilità delle stesse, in particolare in corrispondenza dei complessi e dei nuclei abitati;
  - il ripristino di una sentieristica per uso ciclo-pedonale ed equestre;
  - il ripristino ed il mantenimento delle recinzioni in pietra dei coltivi e delle strade;
  - il recupero e la conservazione delle formazioni boschive di pregio;
- che escludano o limitino:
- il pascolo caprino in bosco ed in appezzamenti non recintati;
  - il pascolo su tutte le superfici con pendenza superiore al 25%;
  - l'uso del fuoco per il mantenimento e l'ampliamento dei pascoli; - la messa a coltura di terreni destinati a bosco;

#### **Art.34 - Ambito V1.2 Berignone**

- 1 - Nell'ambito V1.2 il Regolamento Urbanistico prevede norme operative e prescrizioni volte alla tutela dei caratteri naturali e paesaggistici del contesto, che favoriscano in particolare:
  - il ripristino ed il mantenimento delle strade non asfaltate, oltre alle modalità per la realizzazione degli interventi di manutenzione, riparazione e miglioramento delle condizioni di percorribilità ed accessibilità delle stesse, in particolare in corrispondenza dei complessi e dei nuclei abitati;
  - l'accesso alla viabilità interpodereale;
 che escludano o limitino:
  - il pascolo caprino in bosco ed in appezzamenti non recintati;
  - il pascolo su tutte le superfici con pendenza superiore al 25%;
  - l'uso del fuoco per il mantenimento e l'ampliamento dei pascoli;
  - la messa a coltura di terreni destinati a bosco;
  - il rimboschimento di terreni a seminativo.

#### **Art.35 - Ambito V1.3 La Selva**

- 1 - Nell'ambito V1.3 il Regolamento Urbanistico prevede norme operative e prescrizioni volte alla tutela dei caratteri naturali e paesaggistici del contesto, che favoriscano in particolare:
  - il ripristino ed il mantenimento delle strade non asfaltate, oltre alle modalità per la realizzazione degli interventi di manutenzione, riparazione e miglioramento delle condizioni di percorribilità ed accessibilità delle stesse, in particolare in corrispondenza dei complessi e dei nuclei abitati;
  - il ripristino ed il mantenimento delle recinzioni in pietra dei coltivi e delle strade;
 che escludano o limitino:
  - la costruzione di nuove abitazioni;
  - l'asfaltatura di strade bianche;
  - il pascolo caprino in bosco ed in appezzamenti non recintati;
  - il pascolo su tutte le superfici con pendenza superiore al 25%;
  - l'uso del fuoco per il mantenimento e l'ampliamento dei pascoli;
  - la messa a coltura di terreni destinati a bosco;

#### **Art.36 - Sottosistema V2: I serbatoi di ruralità**

- 1 - Si definiscono serbatoi di ruralità le aree con esclusiva o prevalente funzione agricola. In queste aree si dovrà provvedere alla difesa della risorsa del suolo quale fattore della produzione agricola e dovranno in generale essere favoriti interventi tesi alla riqualificazione delle aree agricole attraverso la salvaguardia del reticolo idrografico, il mantenimento e ripristino delle presenze vegetazionali significative ed il recupero dell'edilizia rurale esistente.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema V2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.29:
  - la riqualificazione delle aree agricole;
  - la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;
  - il recupero dell'edilizia rurale esistente;
  - la riqualificazione delle resedi degli edifici produttivi;
  - il mantenimento e il ripristino delle presenze vegetazionali significative (querce camporili e filari alberati);

- il mantenimento e il recupero delle condizioni di fruibilità con garanzia di accesso alla rete della viabilità minore (strade vicinali e poderali, sentieri, percorsi, etc.);
  - l'incentivazione delle attività agrituristiche, del turismo equestre e venatorio, del piccolo artigianato.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.30, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:  
R - Residenza

#### **Art.37 - Sottosistema V3: I corridoi di naturalità**

1. Si definiscono corridoi di naturalità la grande maglia di stabilità ecologica rappresentata dai principali corsi d'acqua e dal loro immediato contesto naturale. Queste aree, vere e proprie "autostrade viventi" che interconnettono le singole aree a naturalità prevalente, hanno la funzione di garantire agli organismi la possibilità di interscambio genetico, assicurando maggiori probabilità di sopravvivenza all'impatto della civilizzazione e la stabilità all'intera biosfera con vantaggi diretti ed indiretti anche per le attività umane.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema V3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.29:
  - il recupero e la tutela dei corsi d'acqua principali e secondari attraverso interventi di rinaturalizzazione delle sponde e dei letti;
  - il mantenimento e il ripristino delle specie vegetali autoctone e delle presenze vegetazionali significative (querce camporili e filari alberati);
  - la gestione differenziata delle formazioni boscate ripariali.
- 3 - In queste aree il Regolamento Urbanistico prevede il divieto assoluto di edificazione.

#### **Art.38 - Sottosistema V4: La maglia ecologica**

- 1 - Si definisce maglia ecologica l'insieme dei biocorridoi, elementi lineari di naturalità che, interconnettendo e prolungando attraverso il territorio comunale i corridoi di naturalità e collegandoli in una vera e propria rete, garantiscono lo scambio dell'informazione genetica fra gli organismi viventi e la funzionalità biologica degli ecosistemi.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema V4 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.29:
  - la riqualificazione delle aree agricole;
  - la salvaguardia ed il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e del reticolo idrografico;
  - il recupero e la tutela dei corsi d'acqua principali e secondari attraverso interventi di rinaturalizzazione delle sponde e dei letti;
  - il mantenimento e il ripristino delle specie vegetali autoctone;
  - la gestione differenziata delle formazioni boscate;
  - il recupero e il ripristino della continuità biologica mediante la salvaguardia e ricostituzione di bio-corridoi attraversanti aree produttive ed insediative;
  - il recupero di cave dismesse (attraverso opere di rinaturalizzazione);
  - il recupero di situazioni a rischio erosivo attraverso interventi di ingegneria naturalistica;
  - la tutela delle aree calanchive.
- Oltre agli usi specificati al precedente art.30, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:  
R - Residenza

#### **Art.39 - Sottosistema V5: I capisaldi del verde urbano**

- 1 - Si definiscono capisaldi del verde urbano le aree destinate alla conservazione e/o creazione di spazi scoperti a verde d'uso pubblico, aventi anche funzione di interconnessione fra il sistema della residenza e dei luoghi centrali con il sistema ambientale.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema V5 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.29:
  - la realizzazione e il recupero funzionale ed ambientale di spazi aperti attrezzati e parchi;
  - il restauro dei giardini storici e recupero dei giardini di quartiere;
  - la salvaguardia del valore naturalistico delle comunità vegetali naturali presenti, specialmente se in collegamento tramite bio-corridoi (corsi d'acqua, scarpate stradali) con la vegetazione spontanea al di fuori del perimetro urbano;
  - la salvaguardia di colture agricole storiche formanti un ambito paesaggistico unico con i manufatti;

- la tutela e il ripristino della continuità visiva e di percorrenza con i mezzi non motorizzati, con il territorio circostante;
  - il recupero di situazioni di degrado (discariche, rischio erosivo, ecc.).
- 3 - In queste aree il Regolamento Urbanistico prevede il divieto assoluto di edificazione, fatti salvi gli elementi di completamento all'arredo delle aree a verde attrezzato e, in alcuni casi limitati, la realizzazione di spazi adibiti a parcheggio pubblico purché realizzati con un trattamento di suolo permeabile.

## **Capo II - SISTEMA DELLA RESIDENZA (R)**

### **Art.40 - Obiettivi prestazionali**

- 1 - Fanno parte del sistema della residenza i luoghi dell'abitare comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità al servizio della residenza, gli esercizi commerciali di vicinato connessi alla residenza.
- 2 - Nell'ambito del sistema della residenza il Regolamento Urbanistico garantisce la connessione delle abitazioni con i servizi e le aree di approvvigionamento dei generi di prima necessità, con le aree per il tempo libero e lo sport ed in generale con le aree centrali del territorio.
- 3 - Il dimensionamento residenziale massimo ammissibile, è quello indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A.

### **Art.41 - Usi caratterizzanti e previsti**

- 1 - Il sistema della residenza é caratterizzato dai seguenti usi principali:  
R - Residenza
- 2 - La caratterizzazione funzionale del sistema é garantita dalla presenza degli usi individuati al comma precedente almeno in misura superiore o uguale al 70% del totale della superficie lorda di pavimento.
- 3 - Sono altresì previsti i seguenti usi principali, in misura non superiore al 30% del totale della superficie netta:  
S - Servizi e attrezzature di uso pubblico  
T - Attività terziarie
- 4 - Degli usi principali previsti al precedente comma 3, sono escluse le seguenti articolazioni:  
Sc - servizi cimiteriali  
St - servizi tecnici

### **Art.42 - Articolazione del sistema**

Il sistema della residenza (R) si articola nei seguenti sottosistemi:

- R1: Centri e nuclei antichi
- R2 I margini
- R3: Le frazioni

### **Art.43 - Sottosistema R1: Centri e nuclei antichi**

- 1 - Il sottosistema comprende parti antiche del territorio, esito di processi reiterati di costruzione e modificazione. Sono parti caratterizzate da tessuti edilizi più o meno densi, formati da edifici in muratura generalmente ben conservati nelle loro caratteristiche costruttive.
- 2 - Per tali aree è prevista la tutela non soltanto degli aspetti formali, ma anche della loro natura costruttiva, mirando alla salvaguardia statica del patrimonio murato mediante il recupero delle tecniche costruttive originarie, nella loro migliore esecuzione, ovvero al recupero della regola d'arte.
- 3 - Nelle aree appartenenti al sottosistema R1 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.40 quelli finalizzati al recupero degli edifici esistenti nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti, in particolare degli elementi strutturali e di quelli tecnici e di finitura.
- 4 - Oltre agli usi specificati al precedente art.41, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:  
A - Attività agricole  
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde  
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 5 - Sono esclusi:

I - Attività industriali e artigianali.

M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità limitatamente alla seguente articolazione:

Mc - distributori e depositi di carburante

#### **Art.44 - Sottosistema R2: I margini**

- 1 - Il sottosistema comprende tessuti edilizi costituiti generalmente da edifici in muratura, esterni ai centri antichi, disposti lungo strada e caratterizzati dalla presenza di uno spazio aperto retrostante. Sono generalmente edifici con tipologia in linea a blocco su lotto oppure a costituire un fronte compatto su strada.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema R2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.40 quelli finalizzati all'adeguamento degli edifici esistenti nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e degli spazi aperti, in particolare degli elementi strutturali e di quelli tecnici e di finitura.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.41, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:
  - A - Attività agricole
  - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
  - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
  - I - Attività industriali e artigianali
  - M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità limitatamente alla seguente articolazione:
  - Mc - distributori e depositi di carburante

#### **Art.45 - Sottosistema R3: Le frazioni**

- 1 - Il sottosistema comprende le parti di più recente costituzione, esito sia di processi unitari di espansione (Peep e lottizzazioni) che di singole e progressive operazioni in aggiunta. Le tipologie ricorrenti sono quelle degli edifici in linea e delle villette mono o bifamiliari su lotto isolato con giardino. La struttura prevalente è quella in cemento armato ma sono presenti anche edifici in muratura.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema R3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.40 quelli finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, da ottenere anche attraverso operazioni di completamento e/o di aggiunta al tessuto edilizio esistente.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.41, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:
  - A - Attività agricole
  - M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità
  - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
  - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
  - I - Attività industriali e artigianali

### Capo III - SISTEMA DEI LUOGHI CENTRALI (L)

#### Art.46 - Obiettivi prestazionali

- 1 - Fanno parte del sistema dei luoghi centrali i luoghi di incontro collettivo che attraggono flussi di persone, anche da grandi distanze, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio dei luoghi centrali. Nei luoghi centrali si ha concentrazione di attività commerciali e di servizi. Sono i luoghi dello stare, dell'incontrarsi, del vedere e del divertimento, spesso assumono un ruolo ed un valore simbolico per l'intera collettività.
- 2 - Nell'ambito del sistema dei luoghi centrali il Regolamento Urbanistico garantisce lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, con la presenza di aree pedonali o protette ed aree pavimentate, con una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta.
- 3 - Il dimensionamento massimo ammissibile (posti letto) relativo alle attrezzature turistico ricettive, è quello indicato, per ciascuna UTOE, nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 4 - Il dimensionamento massimo ammissibile relativo alle attrezzature commerciali di media distribuzione e alle attrezzature direzionali è quello indicato, per l'UTOE II relativamente a Casole, nell'allegato "D" parte integrante delle presenti N.T.A.

#### Art.47 - Usi caratterizzanti e previsti

- 1 - Il sistema dei luoghi centrali é caratterizzato dai seguenti usi principali:  
S - Servizi e attrezzature di uso pubblico, con esclusione della seguente articolazione:  
St - servizi tecnici  
T - Attività terziarie
- 2 - La caratterizzazione funzionale del sistema é garantita dalla presenza degli usi individuati al comma precedente almeno in misura superiore al 50% del totale della superficie .
- 3 - Sono altresì previsti i seguenti usi principali, in misura non superiore al 50% del totale della superficie lorda di pavimento:  
R - Residenza

#### Art.48 - Articolazione del sistema

Il sistema dei luoghi centrali (L) si articola nei seguenti sottosistemi:

- L1: I luoghi centrali dei centri e nuclei antichi
- L2: I luoghi centrali della residenza
- L3: I luoghi centrali per l'ospitalità

#### Art.49 - Sottosistema L1: I luoghi centrali dei centri e nuclei antichi

- 1 - Il sottosistema comprende le parti caratterizzate dalla presenza di attrezzature, servizi ed attività commerciali, compresi i percorsi principali e gli spazi aperti (piazze e giardini) interni ai nuclei antichi, in grado di strutturare gerarchicamente il tessuto edilizio, individuando i luoghi privilegiati per le relazioni sociali e di scambio.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema L1 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.46 quelli finalizzati al recupero degli spazi aperti e degli edifici esistenti nell'ambito di un concetto generale di conservazione del tessuto esistente e nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici e in particolare degli elementi strutturali e di quelli tecnici e di finitura.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.47, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:  
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde  
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:  
A - Attività agricole  
I - Attività industriali e artigianali.  
M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità limitatamente alla seguente articolazione:  
Mc - distributori e depositi di carburante

### **Art.50 - Sottosistema L2: I luoghi centrali della residenza**

- 1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio, piazze, strade, percorsi, servizi, attrezzature collettive di livello urbano, interne alle frazioni e che costituiscono in generale gli spazi privilegiati per le relazioni sociali, il gioco, lo sport.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema L2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.46 quelli finalizzati alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, attraverso operazioni di adeguamento e/o di trasformazione, volti alla creazione di una successione continua e coordinata di spazi aperti, pavimentati e non, finalizzati alla integrazione spaziale fra i diversi contesti urbani e da questi verso gli spazi aperti a verde attrezzato o naturali.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.47, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:  
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde  
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:  
A - Attività agricole  
I - Attività industriali e artigianali.  
M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità limitatamente alla seguente articolazione:  
Mc - distributori e depositi di carburante

### **Art.51 - Sottosistema L3: I luoghi centrali per l'ospitalità**

- 1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio specificatamente dedicate all'accoglienza turistica. In queste aree sono comprese sia le strutture alberghiere propriamente dette, sia quei complessi edilizi maggiormente articolati e diffusi nel territorio che costituiscono un'offerta diversificata e maggiormente integrata alle caratteristiche del territorio rurale od urbano nei vari contesti.
2. - Nelle aree appartenenti al sottosistema L3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.46 quelli finalizzati alla riqualificazione delle strutture e delle attrezzature che costituiscono l'offerta turistico-ricettiva del territorio di Casole d'Elsa, attraverso interventi di recupero e/o di adeguamento degli spazi aperti e degli edifici esistenti, nel rispetto degli elementi costitutivi degli edifici ed in particolare degli elementi strutturali e di quelli tecnici e di finitura.
- 2bis -Il Regolamento Urbanistico per i casi nei quali prevede, interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica disciplina tali interventi valutando la consistenza delle superfici eventualmente recuperabili verificando la sostenibilità delle funzioni da attribuire in rapporto al contesto e ai caratteri paesaggistico-ambientali dei luoghi nonché alla consistenza e presenza di opere di urbanizzazione, valutando, altresì, la possibilità di delocalizzare gli interventi attraverso opportune forme perequative.
- 2ter -Il Regolamento Urbanistico individua criteri tipo-morfologici e di inserimento paesaggistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza degli edifici (recinzioni, resede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici del territorio rurale o del contesto storico-culturale di riferimento con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con i caratteri specifici del territorio rurale, del contesto storico-culturale e del paesaggio.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.47, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:  
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde  
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:  
A - Attività agricole  
I - Attività industriali e artigianali.  
M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità limitatamente alla seguente articolazione:  
Mc - distributori e depositi di carburante

## **Capo IV - SISTEMA DELLA PRODUZIONE (P)**

### **Art.52 - Obiettivi prestazionali**

- 1 - Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni industriali, artigianali ed alle attività terziarie, comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio della produzione.

- 2 - Nell'ambito del sistema della produzione il Regolamento Urbanistico garantisce:
  - il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate;
  - la presenza di un efficiente sistema infrastrutturale riferito in particolare al sistema stradale;
  - la presenza di un efficiente fognario;
  - una sufficiente permeabilità del suolo.
- 3 - Oltre a quanto indicato all'art. 28 comma 6 delle presenti N.T.A., il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico ad assumere ed indicare come criterio costitutivo per la progettazione e la riqualificazione delle aree appartenenti al Sistema della produzione:
  - la messa a punto di interventi di mitigazione con l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale;
  - che ogni nuovo progetto di trasformazione attui processi di riqualificazione;
  - che gli interventi di nuova edificazione siano ammessi previa contestuale realizzazione delle misure di mitigazione e degli interventi di sistemazione e riassetto degli spazi aperti pubblici e privati;
  - che per le nuove costruzioni sia prioritario l'utilizzo e l'integrazione di impianti di energia termica solare e fotovoltaica, la ricerca di un linguaggio architettonico, l'utilizzo di materiali che ben si integrino con il contesto paesaggistico circostante;
  - che le aree da destinare a parcheggio siano progettate e integrate con il sistema del verde;
  - l'incentivazione della percorribilità pedonale ed una adeguata dotazione di parcheggi opportunamente localizzata garantendone l'accessibilità con mezzi pubblici.
- 3bis - Il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico ad eliminare o diminuire sostanzialmente la potenzialità edificatoria delle aree appartenenti al Sistema della produzione nel caso vengano realizzati impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili a terra non funzionali all'autoconsumo.
- 4 - Il dimensionamento massimo ammissibile relativo alle attrezzature industriali/artigianali, commerciali di media distribuzione e direzionali è quello indicato, per l'UTOE II relativamente al Piano e per l'UTOE VI relativamente a Ponti di Pievescola, nell'allegato "D" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 5 - La Scheda di Valutazione II/15, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico relativamente all'area produttiva del Piano.
- 6 - La Scheda di Valutazione VI/2, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico relativamente all'area produttiva di Ponti di Pievescola.

#### **Art.53 - Usi caratterizzanti e previsti**

- 1 - Il sistema della produzione é caratterizzato dai seguenti usi principali:
  - I - Attività industriali e artigianali.
  - T - Attività terziarie, ad esclusione dell'articolazione "Tr - attività ricettive e pubblici esercizi"
- 2 - La caratterizzazione funzionale del sistema é garantita dalla presenza degli usi individuati al comma precedente almeno in misura superiore o uguale all'80% del totale della superficie fondiaria.
- 3 - Sono altresì previsti i seguenti usi principali, in misura non superiore al 20% del totale della superficie lorda di pavimento:
  - S - Servizi e attrezzature di uso pubblico
  - R - Residenza

#### **Art.54 - Articolazione del sistema**

Il sistema della produzione (L) si articola nei seguenti sottosistemi:

- P1: Le aree industriali
- P2: Le aree produttive miste

#### **Art.55 - Sottosistema P1: Le aree industriali**

- 1 - Il sottosistema comprende la parte del territorio dove sono concentrate le principali attività produttive e dove si prevede di localizzare la principale espansione dell'attuale sistema produttivo nonché aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema P1 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.52 quelli finalizzati all'adeguamento degli impianti esistenti anche con operazioni di ampliamento e/o di nuova edificazione, che garantiscano comunque il miglioramento e la

riqualificazione urbana del contesto.

3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.53, nel rispetto delle percentuali indicate, sono ammessi:

V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde

P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati

M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità

4 - Sono esclusi:

A - Attività agricole

#### **Art.56 - Sottosistema P2: Le aree produttive miste**

1 - Il sottosistema comprende le parti del territorio occupate da insediamenti prevalentemente artigianali, di piccola dimensione e caratterizzate da un basso rapporto di copertura nonché aree per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema P2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.52 quelli finalizzati all'adeguamento degli impianti esistenti anche con operazioni di completamento e/o aggiunta di nuovi volumi e tesse alla riqualificazione urbana del contesto ed in particolare degli spazi aperti e di connessione, con incentivazione della presenza di attività commerciali ed artigianali di servizio.

3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.53, nel rispetto delle percentuali ivi indicate, sono ammessi:

V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde

P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati

M - Infrastrutture ed attrezzature della mobilità

4 - Sono esclusi:

A - Attività agricole

## **Capo V - SISTEMA DELLA MOBILITÀ (M)**

### **Art.57 - Obiettivi prestazionali**

- 1 - Fanno parte del sistema della mobilità i tracciati stradali che costituiscono la rete principale urbana, con esclusione quindi della viabilità locale di distribuzione interna ai singoli sistemi.
- 2 - Nell'ambito del sistema della mobilità il Regolamento Urbanistico garantisce un efficiente collegamento fra la rete principale urbana e la rete locale urbana attraverso una gerarchizzazione delle strade che tenda alla separazione tra il traffico pesante, il traffico veicolare normale e quello ciclo-pedonale e garantisce inoltre la presenza di adeguate aree di parcheggio.

### **Art.58 - Usi caratterizzanti e previsti**

- 1 - Il sistema della mobilità é caratterizzato dai seguenti usi principali:  
M - Infrastrutture e attrezzature della mobilità

### **Art.59 - Articolazione del sistema**

Il sistema della mobilità (M) si articola nei seguenti sottosistemi:

- M1: La traversa Maremmana
- M2: Le dorsali di distribuzione
- M3: Le strade di connessione
- M4: Le strade di distribuzione urbana e locale

### **Art.60 - Sottosistema M1: La traversa Maremmana**

- 1 - Il sottosistema è costituito dal principale tracciato di attraversamento e di connessione con il territorio extraurbano. La funzione prevalente è quella di distribuire all'esterno di Casole il traffico veicolare anche pesante, connettendosi alle grandi direttrici a sud ed a nord del territorio comunale.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema M1 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.57 quelli finalizzati alla fluidificazione dei nodi principali anche attraverso la realizzazione di nuovi incroci a raso e rotatorie.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.58 sono ammessi:  
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde  
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:  
A - Attività agricole  
I - Attività industriali e artigianali  
S - Servizi e attrezzature di uso pubblico  
T - Attività terziarie  
R - Residenza

### **Art.61 - Sottosistema M2: Le dorsali di distribuzione**

- 1 - Il sottosistema è costituito dai tracciati principali di distribuzione nell'ambito del territorio comunale, con funzione anche di connettere questo con alcuni dei centri esterni (Colle Val d'Elsa, Radicondoli, etc.).
- 2 - Le strade appartenenti al sottosistema, per la particolarità del loro percorso e per le caratteristiche costruttive, contribuiscono alla realizzazione di bio-corridoi in grado di connettere tra loro i serbatoi ed i corridoi di naturalità, mediante la tutela, la cura ed il trattamento dei bordi strada.
- 3 - Nelle aree appartenenti al sottosistema M2 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.57 quelli finalizzati alla ristrutturazione complessiva della rete esistente, attraverso opere che ne migliorino la percorribilità ed allo stesso tempo ne garantiscano la cura ed il ripristino ambientale dei margini stradali.
- 4 - Oltre agli usi specificati al precedente art.58 sono ammessi:  
V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde  
P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 5 - Sono esclusi:

- A - Attività agricole
- I - Attività industriali e artigianali
- S - Servizi e attrezzature di uso pubblico
- T - Attività terziarie
- R - Residenza

#### **Art.62 - Sottosistema M3: Le strade di connessione**

- 1 - Il sottosistema è costituito da quei tracciati che connettono la traversa Maremmana con le dorsali di distribuzione e queste ultime con i tracciati a scala territoriale. La funzione prevalente è quella di raccordare il traffico di attraversamento con la viabilità principale interna al territorio comunale.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema M3 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.57 quelli finalizzati alla sistemazione dei tracciati esistenti, con particolare riguardo alla realizzazione e/o adeguamento dei raccordi stradali.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.58 sono ammessi:
  - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
  - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
  - A - Attività agricole
  - I - Attività industriali e artigianali
  - S - Servizi e attrezzature di uso pubblico
  - T - Attività terziarie
  - R - Residenza

#### **Art.63 - Sottosistema M4: Le strade di distribuzione urbana e locale**

- 1 - Il sottosistema è costituito da quei tracciati che distribuiscono il traffico proveniente dalla rete principale e superiore verso i centri di interesse, frazioni, centri e nuclei abitati. La funzione prevalente è quella di raccogliere il traffico veicolare leggero con destinazione finale interna al territorio comunale e proveniente sia da movimenti interni che esterni.
- 2 - Nelle aree appartenenti al sottosistema M4 sono considerati interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi prestazionali di cui all'art.57 quelli finalizzati alla sistemazione dei tracciati esistenti con particolare riguardo alle opere necessarie a migliorarne la fruibilità per ciclisti e pedoni.
- 3 - Oltre agli usi specificati al precedente art.58 sono ammessi:
  - V - spazi scoperti d'uso pubblico a verde
  - P - spazi scoperti d'uso pubblico pavimentati
- 4 - Sono esclusi:
  - A - Attività agricole
  - I - Attività industriali e artigianali
  - S - Servizi e attrezzature di uso pubblico
  - T - Attività terziarie
  - R - Residenza

## TITOLO VI - STATUTO DEI LUOGHI

### Art.64 - Disposizioni generali

- 1 - Il piano strutturale, attraverso lo statuto dei luoghi, definisce le categorie di intervento relative ad ogni singola parte del territorio, così come individuate nella tav.1 indirizzi operativi.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico, nel rispetto dei contenuti e delle indicazioni dello statuto dei luoghi, stabilisce e definisce i singoli tipi di intervento relativi a tutti gli edifici e spazi aperti dell'intero territorio comunale.
- 3 - Per ogni intervento che preveda nuovo impegno di suolo, in coerenza con la disciplina della Valutazione Integrata, dovranno essere garantite:
  - a) - aumento dell'efficienza energetica e riduzione delle emissioni di anidride carbonica
  - b) - incremento di energia prodotta da fonti rinnovabili
  - c) - riduzione delle emissioni atmosferiche per tipologia di inquinante
  - d) - riduzione dell'inquinamento acustico e/o elettromagnetico
  - e) - minimizzazione del consumo di suolo
  - f) - ottimizzazione della gestione dei rifiuti
  - g) - ottimizzazione della gestione dei reflui
  - h) - tutela e riduzione del consumo della risorsa idrica
  - i) - salvaguardia delle specie, degli habitat e delle fitocenosi
  - l) - salvaguardia dal rischio idrogeologico
  - m) - salvaguardia dei valori storici, culturali e paesaggistici
  - n) - protezione ed efficienza dei sistemi urbani e degli insediamenti
  - o) - efficienza delle reti infrastrutturali e tecnologiche
- 4 - Lo statuto dei luoghi suddivide il territorio nelle seguenti aree:
  - cs - aree da sottoporre ad interventi di conservazione
  - rq - aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione
  - tr - aree da sottoporre ad interventi di trasformazione
  - re - edifici e spazi aperti da sottoporre ad interventi di restauro
- 5 - Le parti di territorio (edifici e spazi aperti) che non risultano inserite in nessuna delle precedenti aree, sono da sottoporre alla sola manutenzione, con esclusione:
  - a) - degli spazi aperti compresi nel sottosistema V1 "serbatoi" di naturalità e relativi ambiti ed al sottosistema V3 "corridoi" di naturalità, i quali sono equiparati alle aree da sottoporre ad interventi di conservazione;
  - b) - degli spazi aperti compresi nel sottosistema V4 La "maglia" ecologica, i quali sono equiparati alle aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione;
  - c) - degli edifici appartenenti al sistema ambientale, così come definito al Capo I delle presenti norme, per i quali il Regolamento Urbanistico dispone: un "censimento" ed un "rilievo" dello stato di fatto, attraverso la redazione di apposite schede, secondo il modello allegato alle presenti norme; definisce le relative aree di pertinenza, individuate quali porzioni di territorio intimamente legate all'edificio da relazioni percettive, funzionali, storiche o figurative; definisce i tipi di intervento per ogni singolo edificio o complesso rilevato e relative pertinenze.

### Art.65 - Le aree da sottoporre ad interventi di conservazione (cs)

- 1 - Il piano strutturale indica quali aree della conservazione le parti del territorio nelle quali si rendono necessari interventi volti al mantenimento e/o al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi liberi.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico, nell'ambito delle aree della conservazione prevede e disciplina:
  - a) - interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria, in quei contesti specifici dove si riconoscono condizioni assolutamente inalterabili e/o modificabili e dove si rilevano non essere necessari interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti degli edifici e degli spazi aperti;
  - b) - interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti alle nuove esigenze abitative e/o di fruibilità, ad eliminare elementi estranei all'organismo edilizio e comunque a migliorarne le condizioni d'uso, anche attraverso l'inserimento di nuovi impianti;
  - c) - interventi finalizzati a conferire all'edificio o a sue parti una differente articolazione distributiva, architettonica e strutturale, che migliorandone le condizioni d'uso, comunque non ne modifichino il volume e le superfici esistenti, i caratteri architettonici e non ne trasformino radicalmente la struttura.

### **Art.66 - Le aree da sottoporre ad interventi di riqualificazione**

- 1 - Il piano strutturale indica quali aree della riqualificazione le parti del territorio nelle quali si rende necessaria un'operazione generale di ristrutturazione allo scopo di migliorare l'attuale assetto morfologico, tipologico e materico degli edifici e degli spazi aperti.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico nell'ambito delle aree della riqualificazione prevede e disciplina:
  - a) - interventi volti ad adeguare i caratteri esistenti alle nuove esigenze abitative e/o di fruibilità, ad eliminare elementi estranei all'organismo edilizio e comunque a migliorarne le condizioni d'uso, anche attraverso l'inserimento di nuovi impianti;
  - b) - interventi finalizzati a conferire all'edificio o a sue parti, una differente articolazione distributiva, architettonica e strutturale, che migliorandone le condizioni d'uso, potrà anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente, all'inserimento di nuovi elementi costitutivi dell'edificio e ad operazioni di contenuto ampliamento volumetrico;
  - c) - interventi finalizzati alla riorganizzazione distributiva e planivolumetrica di un singolo edificio, con il mantenimento dei preesistenti rapporti urbanistici;
  - d) - interventi di completamento edilizio e/o interventi contenuti e limitati di nuova edificazione.

### **Art.67 - Le aree da sottoporre ad interventi di trasformazione**

- 1 - Il piano strutturale indica quali aree della trasformazione le parti del territorio nelle quali si rende necessaria un'operazione di profonda trasformazione dell'attuale assetto morfologico, tipologico e materico degli edifici e degli spazi aperti esistenti.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico nell'ambito delle aree della trasformazione prevede e disciplina:
  - a) - interventi finalizzati alla riorganizzazione distributiva e planivolumetrica di un singolo edificio, anche con alterazione dei preesistenti rapporti urbanistici;
  - b) - interventi di modifica e/o sostituzione del tessuto edilizio ed urbanistico esistente;
  - c) - interventi di nuova edificazione e/o di nuovo assetto degli spazi aperti.

### **Art.68 - Edifici e spazi aperti da sottoporre ad interventi restauro**

- 1 - Il piano strutturale indica quali edifici e spazi aperti da sottoporre ad interventi restauro, quegli edifici, complessi e spazi aperti che necessitando di interventi volti ad assicurarne, migliorarne e/o reintegrarne la funzionalità ed avendo, per valore culturale ed ambientale, per connotazione tipologica o di aggregazione, per testimonianza storica, carattere urbanistico ed architettonico significativo, pongono il problema del recupero e della conservazione di tali caratteri e dell'assetto storico e paesistico-ambientale del suo intorno.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico per gli edifici e gli spazi aperti da sottoporre a restauro prevede e disciplina interventi che comportano sugli elementi strutturali soltanto alterazioni non sostanziali del funzionamento statico dell'edificio, cioè interventi che non modificano la gerarchia statica e la distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato e che mantengono in generale le caratteristiche strutturali esistenti, pur prevedendo, se necessario, l'impiego di tecniche non tradizionali, purché il ricorso ad esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico prevede e disciplina, sugli elementi tecnici e su quelli di finitura, interventi che consistono in operazioni di pulizia e di limitato e parziale rifacimento, oltre che interventi di protezione e consolidamento, di integrazione e realizzazione di impianti tecnologici che non alterano i volumi esistenti, la superficie netta di pavimento, la quota degli orizzontamenti, quella della copertura e non variano l'assetto generale dello spazio aperto.

### **Art.69 - Aree da sottoporre alla sola manutenzione**

- 1 - Il piano strutturale indica quali aree da sottoporre alla sola manutenzione le parti del territorio (edifici e spazi aperti) nelle quali si rendono necessari solo interventi periodici ed ordinari di riparazione, pulitura, rinnovo e sostituzione degli elementi tecnici e di finitura e per il mantenimento in efficienza degli impianti tecnici esistenti, dei sistemi di protezione e degli arredi degradati.
- 2 - La categoria della sola manutenzione è estesa a tutte le parti del territorio non diversamente individuate ai sensi dei precedenti artt. 65, 66, 67, 68 e fatte salve le prescrizioni dell'art.64, punto7.
- 3 - Il Regolamento Urbanistico in particolare per gli spazi aperti assoggettati alla sola categoria del mantenimento, prevede e disciplina i seguenti interventi:

- a) - installazione e modifica di impianti tecnici;
- b) - sostituzione, rifacimento, riparazione e tinteggiatura di recinzioni, parapetti, muretti senza modificarne materiali, posizione, forma, dimensioni, assetto e aperture, anche con la rimozione di elementi e costruzioni di tipo precario;
- c) - riparazione e sostituzione di parti delle pavimentazioni esistenti e sistemazione delle superfici in terra senza modificare le modalità di posa, la forma, il modellamento, il funzionamento dello spazio aperto ed il rapporto di superficie permeabile;
- d) - pulitura, riparazione e sostituzione di parti della rete di convogliamento e smaltimento delle acque di superficie nonché delle opere di consolidamento dei terreni in pendio e delle scarpate e delle opere di sistemazione idraulica in alveo e delle sponde senza modificare i materiali, la forma e senza variare le quote originali;
- e) - taglio e potatura periodica delle specie arboree e arbustive igrofile per il mantenimento di una efficiente sezione di deflusso dei corsi d'acqua;
- f) - modifica e rifacimento di manufatti relativi al funzionamento della rete di deflusso delle acque superficiali senza apportare modifiche al profilo generale di equilibrio dell'asta fluviale e alla sezione idraulica della stessa;
- g) - interventi di dendrochirurgia, potature di impianto, formazione e mantenimento, diradamenti, abbattimenti e grandi trapianti di specie arboree;
- h) - interventi per migliorare drenaggio e ossigenazione del terreno vegetale interessato da fenomeni di costipamento; ricarica del terreno e sistemazione dei tappeti erbosi; reintegrazioni di specie erbacee, tappezzanti e arbustive perenni; rimozione di singoli esemplari arborei e arbustivi morti con sostituzione di soggetti della stessa specie;
- i) - concimazione e trattamenti antiparassitari delle superfici a prato e degli impianti arborei ed arbustivi in base a piani tesi a limitare l'uso di sostanze chimiche di sintesi;
- l) - realizzazione e modifica di impianti vegetazionali con specie arboree, arbustive, tappezzanti ed erbacee senza incidere sull'assetto generale dello spazio aperto.

## TITOLO VII - SCHEMI DIRETTORI E AREE PROBLEMA

### Art.70 - Disposizioni generali

- 1 - Il Piano Strutturale individua, attraverso gli schemi direttori e le aree problema, gli ambiti cui viene riconosciuto un ruolo strategico per la definizione degli obiettivi generali per il governo del territorio e che per le tematiche che presentano, richiedono nella definizione del Regolamento Urbanistico, uno sviluppo progettuale più approfondito e dettagliato.
- 2 - Il Regolamento Urbanistico predispone per ciascuna area problema, norme operative e prescrizioni corredate da rappresentazioni grafiche, che stabiliscono:
  - gli indirizzi progettuali
  - il principio insediativo
  - il disegno degli spazi pubblici o ad uso pubblico
  - le quantità
  - le modalità d'attuazione
- 3 - Gli schemi direttori che il Piano Strutturale individua sono:
  - S.D. 1: Casole: il versante est
  - S.D. 2: Casole: il versante ovest
  - S.D. 3: La traversa Maremmana
  - S.D. 4: La nuova strada di Pievescola
  - S.D. 5: Centri e nuclei antichi
- 4 - Il Regolamento Urbanistico introduce, se necessario, variazioni relative al perimetro delle aree problema ed individua, nell'ambito tematico di ciascuno schema direttore, ulteriori aree da sottoporre a progettazione di dettaglio.
- 5 - L'attuazione delle previsioni del Piano Strutturale entro le singole aree problema potrà avvenire attraverso intervento diretto o piano attuativo così come specificato dal Regolamento Urbanistico e dagli eventuali Programmi Integrati degli Interventi.
- 6 - I valori riferiti alle aree da destinarsi a servizi e attrezzature di interesse collettivo, eventualmente indicate per ciascuna delle aree problema individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei minimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.
- 7 - I valori riferiti alle aree da destinarsi alla edificazione, eventualmente indicate per ciascuna delle aree problema individuate dal Piano Strutturale e riportate negli articoli successivi, sono dei massimi inderogabili e vincolanti per il Regolamento Urbanistico.
- 8 - Per gli schemi direttori e le aree problema il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico ad assumere ed indicare come criterio costitutivo della progettazione:
  - la persistenza e la continuità della qualità del patrimonio paesaggistico considerato come continuità di risorsa ambientale, storica e culturale;
  - l'integrità del valore percettivo e delle visuali;
  - l'integrazione e la continuità con i tessuti esistenti;
  - la ricucitura dei margini urbani con risoluzione delle problematiche per le aree di margine e per le aree di interfaccia città/campagna;
  - l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
  - l'adozione di progetti a carattere unitario.
- 9 - Tutti gli interventi dovranno rispettare quanto indicato al Titolo IV "Disciplina e criteri per l'utilizzo delle risorse essenziali del territorio".
- 10 - Per ogni intervento è stata redatta una specifica Scheda di Valutazione (allegata al Rapporto Ambientale) che contiene criteri, prescrizioni relativamente ai requisiti di compatibilità e/o compensazione per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.
- 11 - Il dimensionamento residenziale massimo ammissibile, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 12 - Il dimensionamento massimo ammissibile (numero posti letto) per le strutture turistico-ricettive, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 13 - Il dimensionamento massimo ammissibile (numero posti letto) per le strutture agrituristiche, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "C" parte integrante delle presenti N.T.A.

- 14 - Il dimensionamento massimo ammissibile relativo alle attrezzature industriali/artigianali, commerciali di media distribuzione e direzionali, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "D" parte integrante delle presenti N.T.A.

#### **Art.71 - Schema direttore: Casole il versante est (S.D.1)**

- 1 - Lo schema direttore raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile la riqualificazione del versante est di Casole d'Elsa, da ottenere attraverso la conferma ed il potenziamento del suo carattere prevalentemente residenziale.
- 2 - Fanno parte dello schema direttore Casole il versante est, le seguenti aree problema:
  - 1.1 La Corsina
  - 1.2 La cava di Liggiano
  - 1.3 L'ex gesseria
  - 1.4 Cavallano

#### **Art.72 - area problema 1.1: La Corsina**

- 1 - L'area include un ampio quartiere residenziale formato prevalentemente da case mono o bi-familiari di due piani, con esclusione della parte finale della frazione, dove sono stati realizzati due complessi in linea di tipo plurifamiliare.
- 2 - Il quartiere, insediato sul crinale prospiciente il lato ovest del centro antico di Casole, non possiede una chiara identità urbana e risentendo forse della relativa prossimità al capoluogo, dipende in maniera esclusiva da quest'ultimo, per tutte le attività extra-abitative.
- 3 - Per l'area problema 1.1 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione e ricucitura delle aree costruite, che preveda un nuovo disegno dei singoli lotti residenziali e degli spazi aperti, oltre alla riorganizzazione della viabilità interna al quartiere ed alla distribuzione razionale degli spazi di sosta e del sistema degli accessi e che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - realizzazione di una nuova strada a valle della parte già urbanizzata, in grado di disegnare e delimitare in maniera definitiva, il limite del quartiere verso la valle prospiciente il centro antico di Casole d'Elsa;
  - b) - individuazione di nuove aree per l'edificazione con lotti medi di circa 1300-1400 mq. da edificare con indice fondiario  $E_f \leq 0,6$  mq/mq.;
  - c) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici);
  - d) - localizzazione degli interventi in integrazione e continuità con i tessuti esistenti;
  - e) - previsione di tipi edilizi mono o bifamiliari a due piani con il terzo piano seminterrato a valle;
  - f) - individuazione di un sistema dei parcheggi caratterizzato da piccole aree di sosta diffuse e distribuite in ragione della ubicazione delle aree edificabili o già edificate;
  - g) - realizzazione di un sistema continuo di percorsi pedonali e marciapiedi colleganti tra loro le singole aree sistemate a verde pubblico;
- 4 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 1.1.
- 5 - La Scheda di Valutazione II/1, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

#### **Art.73 - area problema 1.2: La cava di Liggiano**

- 1 - L'area comprende una porzione di territorio attualmente in stato di abbandono, una volta interessata da attività estrattiva, ma non inserita nel PAERP della Provincia di Siena in fase di approvazione. Tutto il contesto risulta in uno stato di evidente degrado ambientale, urbanistico e fisico aggravato dallo stato di abbandono della ex-cava e dalla presenza della struttura fatiscente della vecchia fornace.
- 2 - Per l'area problema 1.2 il Regolamento Urbanistico disciplina il recupero e la riqualificazione dell'area tenendo conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - ripristino e recupero ambientale dell'ex cava e costituzione di uno spazio verde che possa, in parte, essere reso fruibile;
  - b) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo complessivo per l'intera area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici);
  - c) - ristrutturazione urbanistica dell'area occupata dagli edifici della ex fornace e realizzazione di un'area

residenziale tesa al rafforzamento della frazione del Merlo attraverso la demolizione dell'edificio ex fornace e la ricostruzione di nuove volumetrie;

- d) - il nuovo intervento dovrà essere concepito tenendo conto delle indicazioni che seguono:
- previsione di tipi edilizi (con altezza massima tre piani a valle e due piani a monte) disposti tenendo conto della morfologia e seguendo l'andamento del terreno;
  - rispetto e controllo delle visuali percepite dalla strada "Casole d'Elsa bivio Vallone";
  - eventuale inserimento di essenze vegetali nel rispetto del contesto ecologico e paesaggistico circostante ammettendo esclusivamente essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
  - valorizzazione e mantenimento delle vecchie sistemazioni colturali eventualmente presenti con funzione di ricomposizione dei margini e definizione del paesaggio;
- e) - sistemazione del bordo e della parte sottostante la Strada Provinciale, lato verso la ex-fornace, a parcheggio anche interrato e area pedonale;
- f) - riqualificazione dell'area sportiva esistente, sul lato opposto della Strada Provinciale.
- g) - riqualificazione dell'area edificata a nord dell'ex fornace anche attraverso modesti interventi di ampliamento e cambio d'uso, a destinazione residenziale e commerciale (esercizi di vicinato connessi alla residenza);

2bis - Per l'area problema 1.2, relativamente all'area dell'ex fornace di mattoni, il Piano Strutturale indirizza il Regolamento Urbanistico alla definizione della consistenza degli edifici esistenti nell'area occupata dall'ex fornace e, quindi, alla corretta valutazione del dimensionamento dell'intervento di sostituzione in considerazione delle risorse e della rete infrastrutturale presente nonché della necessità di integrazione in un ambito particolarmente delicato.

- 3 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 1.2.
- 4 - Le Schede di Valutazione II/11 e II/14, allegate al Rapporto Ambientale, contengono criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

#### **Art.74 - area problema 1.3: L'ex gesseria**

- 1 - L'area è ubicata lungo la Strada Provinciale di Casole d'Elsa n.27 in località il Merlo e fino a comprendere la parte attualmente occupata dalle grandi strutture della gesseria, posta all'incrocio con la strada per Volterra e il sito di Casine Rosse, cava di gesso, con forte interferenza sugli insediamenti esistenti, (il sito viene stralciato dalla "Carta delle prescrizioni localizzative e dei giacimenti" del PAERP della Provincia di Siena in fase di approvazione). All'interno dell'area della ex cava sono presenti, in adiacenza alla strada provinciale SP 27, in prossimità di Cavallano, alcuni edifici in stato di rudere che ne determinano un forte stato di degrado.
- 2 - La parte che ospita l'attività produttiva della gesseria versa attualmente in condizioni di evidente degrado ambientale ed edilizio. Il grande agglomerato industriale, solo parzialmente utilizzato, costituisce un forte e deciso fuori scala se confrontato all'edilizia che caratterizza il contesto immediato.
- 3 - Per l'area problema 1.3 il Regolamento Urbanistico disciplina interventi mirati al recupero, alla riqualificazione e alla ristrutturazione dell'area che tengano conto dei seguenti indirizzi:
- a) - riconversione ad insediamento residenziale misto ad attività commerciali (esercizi di vicinato connessi alla residenza) e di servizio di tutta l'area occupata dalla ex-gesseria con recupero edilizio di parte della volumetria delle attuali strutture produttive. Il progetto in tal caso dovrà valutare, anche le condizioni architettonico-strutturali degli edifici esistenti coinvolti nel progetto di recupero.
  - b) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo relativo a tutta l'area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici);
  - c) - recupero e valorizzazione del sito dell'ex cava Casine Rosse recuperando anche gli edifici degradati sulla SP 27 in prossimità di Cavallano. L'intervento di recupero a destinazione prevalentemente residenziale, dovrà essere collegato alla riqualificazione della ex cava.
- 4 - L'intervento, si configura complessivamente come operazione di rafforzamento del nucleo abitativo del Merlo, in connessione con gli interventi previsti nella zona di Cavallano.
- 5 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 1.3.
- 6 - La Scheda di Valutazione II/10, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

**Art.75 - area problema 1.4: Cavallano**

- 1 - La frazione di Cavallano, assieme a Casole ed a Pievescola, è una fra le aree a maggiore densità insediativa. Posta in posizione decentrata rispetto al capoluogo mantiene pur tuttavia il proprio baricentro di interesse nella vasta area compresa fra i quartieri della Corsina e del Merlo, il Capoluogo stesso e la zona industriale.
- 2 - Complessivamente la frazione presenta uno stato di conservazione più che accettabile, sia nella parte alta, più recente che, più in basso, nel vecchio centro. Vi è semmai da segnalare una scarsa sistemazione degli spazi aperti e più in generale un leggero degrado degli elementi del suolo.
- 3 - Per l'area problema 1.4 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla definizione di un corretto e coerente progetto di suolo e di una sistemazione complessiva degli spazi verdi, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - disegno degli spazi aperti con creazione di nuovi percorsi pedonali di collegamento fra le varie zone della frazione e fra le aree a verde che dovranno essere previste nel progetto complessivo di risistemazione urbanistica;
  - b) - interventi limitati di completamento edilizio, finalizzati all'accrescimento della qualità urbana del contesto.
- 4 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 1.4.
- 5 - La Scheda di Valutazione II/9, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

**Art.76 - Schema direttore: Casole il versante ovest (S.D.2)**

- 1 - Lo schema direttore raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile il rafforzamento del carattere di luogo centrale del versante ovest di Casole d'Elsa, attraverso la riorganizzazione strutturale del complesso delle aree a verde, la riorganizzazione delle strutture sportive esistenti e la realizzazione di nuove attrezzature di servizio a valenza territoriale.
- 2 - Fanno parte dello schema direttore Casole il versante ovest, le seguenti aree problema:
  - 2.1 Poggio ai bimbi
  - 2.2 L'area tra la scuola e il cimitero
  - 2.3 La conca
  - 2.4 L'area sportiva del capoluogo

**Art.77 - area problema 2.1: Poggio ai bimbi**

- 1 - L'area comprende l'insieme degli spazi aperti lungo il bordo occidentale del centro antico di Casole d'Elsa ed una porzione di terreno degradante verso il bordo orientale e limitrofa all'area scolastica.
- 2 - L'area occidentale è caratterizzata dal percorso pedonale alberato che costeggia le mura del centro antico e dal quale, attraverso i giardini posteriori degli edifici entro le mura, si raggiunge la via principale di Casole d'Elsa. Quella orientale è un'area compresa fra due strade a differente quota altimetrica e sulla quale insistono precedenti previsioni edificatorie.
- 3 - Per l'area problema 2.1 il Regolamento Urbanistico disciplina interventi finalizzati ad aumentare i caratteri qualitativi del contesto, mediante una revisione delle precedenti previsioni, tenendo conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - sistemazione degli spazi a terra e realizzazione di uno spazio polivalente all'aperto per attività collettive e ricreative, in corrispondenza del lato settentrionale delle mura del centro antico;
  - b) - definizione dei criteri per il recupero e la manutenzione delle mura del centro antico;
  - c) - riqualificazione dell'area libera a nord-est del centro antico di Casole attraverso la definizione di un progetto di suolo relativo a tutta l'area finalizzato alla creazione di un parco urbano attrezzato e al recupero dei ruderi degli ex castri per collocarvi attrezzature di interesse collettivo;
  - d) - recupero a nuove funzioni, prevalentemente residenziali, degli edifici ex agricoli presenti nell'area verificandone la consistenza e dettando specifici criteri insediativi, tipo-morfologici e di inserimento nel contesto paesistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza (recinzioni, suddivisione recede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici dei luoghi con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con il contesto storico, architettonico e culturale e con le caratteristiche del paesaggio.

- 4 - L'intervento si configura nel suo insieme come un'operazione di riqualificazione e rafforzamento del margine nord di Casole al fine di creare un "margine strutturato" di passaggio tra il tessuto edificato e il territorio aperto.
- 5 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 2.1.
- 6 - La Scheda di Valutazione II/8, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

#### **Art.78 - area problema 2.2: L'area tra la scuola e il cimitero**

- 1 - L'area comprende l'attuale zona scolastica del capoluogo, comprensiva dell'adiacente area tra via del Pacchierotto e via degli Etruschi, e la prospiciente area delle attrezzature sportive (piscina e campi da tennis) limitrofe al cimitero di Casole. L'area risulta strategica in quanto baricentrica rispetto al centro antico di Casole ed all'area di espansione più recente del capoluogo, la lottizzazione degli Orli.
- 2 - La zona della scuola presenta scarsa integrazione tra le strutture scolastiche e gli spazi aperti esistenti ed una difficoltosa viabilità di accesso. Sono inoltre presenti attività non compatibili con quelle propriamente scolastiche e di svago. La zona delle attrezzature sportive presenta problemi di accesso e di visibilità oltre che lamentare una certa povertà nelle soluzioni architettoniche e di sistemazione degli spazi aperti di complemento alle attività sportive.
- 3 - Per l'area problema 2.2 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla ristrutturazione urbanistica delle aree sopra citate e di tutto il bordo lungo la strada che le connette, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - potenziamento dell'attuale struttura scolastica e nuova viabilità di accesso che renda maggiormente fruibili gli ampi spazi aperti esistenti;
  - b) - realizzazione di una nuova viabilità carrabile e pedonale di accesso all'area della attrezzature scolastiche e degli spazi aperti contigui;
  - c) - sistemazione del margine fra le aree oggetto di intervento e di tutto il bordo stradale fino alla viabilità di accesso all'area cimiteriale;
  - d) - potenziamento e riqualificazione degli impianti sportivi esistenti e della viabilità di accesso, con possibilità di realizzazione di un modesto intervento residenziale che si integri formalmente ed operativamente al ridisegno degli spazi collettivi, delle attrezzature di servizio e degli impianti sportivi e di un intervento a carattere prevalentemente commerciale finalizzato al riordino del margine a nord di via della Rimembranza;
- 4 - Gli interventi, con destinazione commerciale/direzionale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "D" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 2.2.
- 5 - La Scheda di Valutazione II/16, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

#### **Art.79 - area problema 2.3: La "concia"**

- 1 - L'area ubicata nella parte occidentale del centro antico, comprende il nuovo parcheggio interrato di accesso a Casole d'Elsa, alcune abitazioni ed un giardino pubblico. Questa risulta in posizione strategica in quanto direttamente integrata al centro antico attraverso la sistemazione del parcheggio e del terrazzo contiguo ed a contatto con la zona di prima espansione lungo la via Roma.
- 2 - L'area è stata in parte oggetto di sistemazione, conseguente all'intervento di realizzazione del parcheggio ed alcuni successivi e modesti interventi di ristrutturazione che ne hanno incrementato la qualità urbanistica e quella degli spazi aperti.
- 3 - Per l'area problema 2.3 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla completa riqualificazione degli spazi aperti sia pubblici che privati e la ristrutturazione degli edifici esistenti, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo;
  - b) - recupero ed eventuale rifunzionalizzazione degli edifici esistenti.
- 4 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 2.3.
- 5 - La Scheda di Valutazione II/8, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

### **Art.80 -area problema 2.4: L'area sportiva del capoluogo**

- 1 - Nell'area, limitrofa alla zona industriale del capoluogo e disposta lungo la Strada Provinciale di Casole d'Elsa n.27, sono già presenti alcuni impianti sportivi recentemente realizzati tra i quali il più importante è il nuovo campo sportivo di Casole.
- 2 - L'area è facilmente raggiungibile sia dai nuovi quartieri di espansione degli Orli e della Corsina, che dalle frazioni del Merlo e di Cavallano. La prossimità con la zona industriale consente di ipotizzare in futuro alcune possibili integrazioni a livello di servizi.
- 3 - Per l'area problema 2.4 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato al rafforzamento della nuova identità del luogo quale spazio destinato allo svago, allo sport ed al tempo libero, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - potenziamento delle attuali strutture sportive e valutazione di nuove forme di integrazione fra gli spazi per le attività ludiche e per quelle produttive con la possibilità di prevedere uno spazio con destinazione turistico-ricettiva" e ristoro (da attuarsi secondo il valore massimo:  $S_n \leq 500$  mq). Il Regolamento Urbanistico definisce la tipologia ricettiva, ai sensi della L.R.42/2000 e s.m.i., ritenuta maggiormente coerente con le caratteristiche dell'area nel suo complesso.
  - b) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
  - c) - realizzazione e recupero di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento al centro antico ed alla nuova lottizzazione degli Orli;
  - d) - realizzazione di impianti tecnologici di "tipo produttivo" legati all'uso di energie rinnovabili.
- 4 - Gli interventi e l'articolazione funzionale, con destinazione Industriale/artigianale, commerciale e direzionale sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "D" alle presenti N.T.A. per l'UTOE II - Area problema 2.4.
- 5 - La Scheda di Valutazione II/15, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

### **Art.81 - Schema direttore: La traversa Maremmana (S.D.3)**

- 1 - Lo schema direttore raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile il consolidamento ed il rafforzamento del ruolo primario della traversa Maremmana quale asse privilegiato di attraversamento del territorio di Casole d'Elsa, mediante la riqualificazione delle strutture turistico ricettive esistenti ed il recupero a tale scopo delle strutture edilizie pregiate presenti.
- 2 - Fanno parte dello schema direttore 3 - La traversa Maremmana, le seguenti aree problema:
  - 3.1 Il mulino dell'Elsa
  - 3.2 Gallena
  - 3.3 Querceto

### **Art.82 - area problema 3.1: Il mulino dell'Elsa**

- 1 - L'area ubicata ed accessibile dalla Statale traversa Maremmana, si espande lungo la strada interna che collega la Statale con l'Osteria delle Macchie. L'area è caratterizzata dalla presenza un aggregato edilizio limitrofo alla Statale, oltre una serie di edifici isolati e disposti lungo la strada interna.
- 2 - L'area con esclusione della parte più alta, risulta in evidente stato di degrado riguardante sia gli edifici che gli spazi aperti. In particolare l'area posteriore all'aggregato edilizio lungo la Statale è caratterizzato da una serie di edifici di scarsa qualità con evidente degrado delle strutture architettoniche.
- 3 - Per l'area problema 3.1 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'intera area, a fini residenziali, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - recupero e valorizzazione degli edifici esistenti ubicati lungo la Statale traversa Maremmana e dei loro retri;
  - b) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area ed in particolare per l'area attualmente occupata da strutture edilizie di scarsa qualità architettonica;
  - c) - interventi di ristrutturazione edilizia fino alla demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti di più scarsa qualità;
  - d) - interventi di recupero edilizio degli edifici esistenti anche con piccoli ampliamenti e cambio d'uso;
- 4 - Gli interventi di recupero, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per L'UTOE VI - Area problema 3.1.
- 5 - La Scheda di Valutazione VI/1, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

**Art.83 - area problema 3.2: Gallena**

- 1 - L'area comprende il nucleo antico di Gallena oltre una serie di poderi ubicati in prossimità della Statale Maremmana e direttamente connessi al nucleo antico principale.
- 2 - L'area risulta di indubbio valore architettonico ambientale, sia per la posizione geografica occupata sia per la qualità dei manufatti che ne fanno parte. In particolare è da segnalare il nucleo di Gallena che presenta caratteri architettonici di indubbio valore.
- 3 - Per l'area problema 3.2 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato al recupero del nucleo antico e delle strutture rurali ad esso connesse a fini turistico ricettivi, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a - recupero delle strutture edilizie esistenti, attraverso un intervento unitario e coordinato che comprenda operazioni di risanamento conservativo, restauro o ristrutturazione edilizia, nell'ipotesi di realizzazione di una offerta turistico ricettiva con tipologia ad "albergo diffuso".
  - b) - definizione dei criteri per la redazione del piano di recupero per il nucleo antico di Gallena e dei poderi ad esso connessi e compresi nell'area (P. Bonelli P. Masce, P. Salvi, P.Scopeto, P.Monterotondo);
  - d) . definizione dei tipi di intervento cui assoggettare i singoli manufatti e gli spazi aperti.
- 4 - Gli interventi di recupero, con destinazione turistico-ricettiva, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi (posti letto) indicati nell'allegato "B" alle presenti N.T.A. per l'UTOE V e VII - Area problema 3.2.

**Art.84 - area problema 3.3: Querceto**

- 1 - L'area comprende il Castello di Querceto composto dalla villa e da alcuni edifici rurali, il complesso di Monterotondo ed un ampio ambito contraddistinto da una serie di insediamenti rurali disposti lungo i percorsi "interni" fra la Traversa Maremmana e la Strada Provinciale delle Galleraie verso Mensano. L'area è direttamente accessibile dalla Statale Traversa Maremmana ed è caratterizzata da un alto valore ambientale, con colline boscate attraversate dal fosso La Senna, e dalla presenza della importante struttura architettonica rappresentata dal castello; in generale anche tutti i nuclei rurali occupano una posizione speciale e di pregio, spesso panoramica.
- 2 - L'area fa parte di un più vasto progetto, in corso di attuazione, mirato alla costituzione di un vasto complesso turistico che ha il suo nucleo centrale nell'area del Castello di Querceto. Il complesso è formato da un articolato "sistema di luoghi" collegati da percorsi che rafforza il legame con il territorio di appartenenza.
- 3 - Per l'area problema 3.3 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla realizzazione di una struttura turistico ricettiva, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - recupero degli edifici esistenti e definizione dei tipi di intervento cui dovranno essere assoggettati, con modifica della destinazione d'uso ad attrezzature ricettive;
  - b) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area;
  - c) - nuova edificazione per una superficie netta pari a 1.500 mq. nell'area del Podere Monterotondo e 900 mq. nell'area di Querceto;
  - d) - individuazione di alcuni luoghi, connessi alla rete stradale esistente, dove collocare nuovi insediamenti turistici per una superficie netta complessiva massima di 3.000 mq., ognuno dei quali potrà avere una superficie netta non superiore a 600 mq.
- 4 - Per l'area problema 3.3 inoltre il Regolamento Urbanistico, nell'individuazione delle aree dove localizzare le nuove ville, dovrà verificare che l'intervento sia conforme ai seguenti indirizzi:
  - a) - dovranno essere limitate le infiltrazioni di sostanze inquinanti, prevedendo opere ed impianti atti ad evitare il rischio di inquinamento delle falde;
  - b) - all'interno del perimetro di pertinenza paesistica dell'aggregato di Querceto dovrà essere verificata la compatibilità con gli elementi di pregio del sistema insediativo;
  - c) - dovrà inoltre essere verificata la compatibilità con la tutela delle emergenze del paesaggio agrario rilevate - tessitura agraria a maglia fitta e media;
  - d) - non sarà consentita la modifica dell'assetto delle aree boscate così come rappresentate nelle tavole d4 - La struttura territoriale - allegate al Piano Strutturale". Gli interventi dovranno, in ogni caso, rispettare le aree sottoposte a vincolo paesaggistico (boschi), come evidenziato dalla cartografia del Regolamento Urbanistico.
- 5 - Gli interventi, con destinazione turistico-ricettiva, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi (posti letto) indicati nell'allegato "B" alle presenti N.T.A. per l'UTOE IV e VI - Area problema 3.3.

**Art.85 - Schema direttore: Pievescola (S.D.4)**

- 1 - Lo schema direttore raccoglie le aree di riassetto dell'area produttiva di Ponti di Pievescola, il miglioramento del sistema viabilistico per Pievescola ed il conseguente rafforzamento del ruolo e dell'identità urbana della frazione.
- 2 - Fanno parte dello schema direttore la traversa Maremmana, le seguenti aree problema:
  - 4.1 La nuova area produttiva sulla "traversa" Maremmana
  - 4.2 Pievescola nord
  - 4.3 Pievescola Sud
  - 4.4 Podere Belvedere

**Art.86 - area problema 4.1: La nuova area produttiva sulla Traversa Maremmana**

- 1 - Nell'area sono ubicate alcune importanti attività produttive quali un ex caseificio, un'azienda di lavorazione e macinazione delle pietre e la zona industriale-artigianale di Pievescola.
- 2 - Allo stato attuale l'area versa in evidenti condizioni di degrado urbanistico e fisico provocato, in particolare, dalla scarsa organizzazione spaziale delle attività, dalle cattive condizioni e dallo stato di abbandono di alcuni manufatti, dalla carenza di adeguati spazi verdi e di parcheggio, dall'assenza di specifiche misure di mitigazione dal traffico veicolare
- 3 - Per l'area problema 4.1 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato ad una migliore e più funzionale organizzazione spaziale delle attività attualmente presenti, in grado di consentirne anche un possibile sviluppo senza aggravarne gli effetti indotti sull'ambiente circostante, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo complessivo per l'intera area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici);
  - b) - riorganizzazione funzionale e spaziale delle attività presenti che preveda anche la messa a punto di interventi di mitigazione con l'inserimento di essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
  - c) - diversa configurazione dell'intersezione stradale tra la Statale Traversa Maremmana e l'accesso a Pievescola, finalizzata ad una migliore accessibilità alle strutture produttive ed all'insediamento residenziale di Pievescola;
  - d) - previsione di una maggiore integrazione nell'ambito delle attività produttive, di altre attività ad esse connesse, quali artigianato di servizio e commercio;
  - e) - gli interventi di nuova edificazione siano ammessi previa contestuale realizzazione delle misure di mitigazione e degli interventi di sistemazione e riassetto degli spazi aperti pubblici e privati;
- 4 - Gli interventi e l'articolazione funzionale, con destinazione Industriale/artigianale, commerciale e direzionale sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "D" alle presenti N.T.A. per l'UTOE VI - Area problema 4.1.
- 5 - La Scheda di Valutazione VI/2, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

**Art.87 - area problema 4.2: Pievescola nord**

- 1 - L'area settentrionale di Pievescola corrisponde alla parte maggiormente urbanizzata della frazione ed è limitrofa al margine meridionale della Montagnola. Fanno parte dell'area, assieme ad alcuni edifici residenziali, anche l'area del campo sportivo di Pievescola.
- 2 - La zona è stata oggetto di un recente processo di espansione edilizia che ha prodotto un quartiere nel suo insieme abitabile ma con scarsa qualità degli spazi aperti e degli edifici realizzati. Nell'area sono stati privilegiati edifici residenziali plurifamiliari del tipo in linea la cui disposizione non contribuisce alla creazione di spazi aperti chiaramente definiti e riconoscibili.
- 3 - Per l'area problema 4.2 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione urbanistica dell'intero quartiere residenziale, attraverso un'operazione di riurbanizzazione della parti già edificate, di ridisegno degli spazi aperti e di realizzazione di un'ampia area per attività collettive e sportive, con carattere di centralità rispetto all'intera frazione, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - sistemazione degli spazi aperti attraverso la definizione di un progetto di suolo per l'intera area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici). Il progetto dovrà essere orientato alla definizione di un "margine" ben riconoscibile di passaggio tra le parti

insediate e il territorio agricolo anche attraverso l'uso di essenze vegetali coerenti con il contesto ambientale non ammettendo essenze estranee al contesto ecologico locale e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;

- b) - interventi di espansione e di completamento (già previsti dai precedenti strumenti urbanistici) da attuarsi con l'uso di differenti tipologie edilizie e con una diversa configurazione spaziale attraverso:
    - la previsione di tipi edilizi disposti tenendo conto della morfologia e seguendo l'andamento del terreno;
    - il rispetto e controllo delle visuali percepite;
    - l'integrazione tra spazi collettivi (verde e servizi) e tessuto residenziale;
  - c) - riqualificazione ed ampliamento dell'attuale zona sportiva nell'ambito della costruzione di un'ampia area centrale per le attività collettive.
- 4 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per L'UTOE VII - Area problema 4.2.
- 5 - Le Schede di Valutazione VII/1 e VII/2, allegate al Rapporto Ambientale, contengono criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

#### **Art.88 - area problema 4.3: Pievescola sud**

- 1 - Attualmente l'area si presenta come margine tra la parte urbanizzata della frazione e il territorio agricolo, valorizzata soltanto dalla presenza della Pieve, quale elemento di maggior valore architettonico, assieme alla fattoria della Suvera del vicino contesto.
- 2 - Per l'area problema 4.3 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area con la realizzazione di una quota contenuta di edilizia residenziale, e di servizi che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - definizione dei criteri per la realizzazione di un progetto di suolo per l'intera area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici) in grado di creare un margine definito di passaggio tra le parti insediate e il territorio agricolo, anche attraverso l'uso di essenze vegetali coerenti con il contesto ambientale;
  - b) - nuova edificazione residenziale con edifici del tipo mono o bifamiliare bassi;
  - d) - realizzazione di spazi per attrezzature di interesse collettivo in prossimità del nuovo parcheggio;
- 3 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per L'UTOE VII - Area problema 4.3.
- 4 - La Scheda di Valutazione VII/3, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l'adeguamento del Regolamento Urbanistico.

#### **Art.89 - area problema 4.4: Podere Belvedere**

- 1 - L'area comprende una serie di edifici rurali attualmente utilizzati per l'allevamento di animali. Il complesso rurale è ubicato in una posizione molto delicata dal punto di vista ambientale e paesaggistico, in quanto prossima al complesso della fattoria della Suvera ed al margine della zona più pregiata della Montagnola Senese.
- 2 - Il complesso rurale è caratterizzato da una scarsissima qualità architettonica nella maggior parte degli edifici che lo compongono. Molti di questi risultano fabbricati precari con strutture e finiture in condizioni di evidente fatiscenza. L'attività attualmente svolta in tali edifici contribuisce in questo contesto, ad aumentare il livello di scadimento dell'intera area.
- 3 - Per l'area problema 4.4 il Regolamento Urbanistico disciplina un intervento finalizzato alla riqualificazione urbanistica del complesso da attuarsi attraverso operazioni di ristrutturazione edilizia e di risanamento conservativo, assieme ad una complessiva riconversione funzionale, che tenga conto dei seguenti indirizzi:
  - a) - recupero architettonico degli edifici esistenti e definizione dei tipi di intervento cui dovranno essere assoggettati, con la possibilità di prevedere anche interventi di demolizione con ricostruzione;
  - b) - nuova articolazione funzionale degli spazi aperti e degli edifici esistenti, verificandone la consistenza e dettando specifici criteri insediativi, tipo-morfologici e di inserimento nel contesto paesistico nonché criteri per la sistemazione delle aree esterne di pertinenza (recinzioni, suddivisione recede, essenze, piscine ecc.) al fine di mantenere i caratteri specifici dei luoghi con particolare attenzione all'inserimento paesaggistico delle opere di sistemazione esterna evitando comunque frammentazioni e riproposizioni progettuali non coerenti con il contesto storico, architettonico e culturale e con le caratteristiche del paesaggio;

- c) - mantenimento, anche nel caso di interventi di demolizioni con ricostruzione, delle quantità volumetriche esistenti;
  - d) - recupero ambientale e definizione di un progetto di suolo per l'intera area (definizione dei materiali, delle essenze vegetali, integrazione tra spazi aperti ed edifici).
- 4 - Gli interventi previsti, con cambio di destinazione d'uso agricola in residenziale, sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell'allegato "A" alle presenti N.T.A. per L'UTOE VII - Area Problema 4.4.

#### **Art.90 - Schema direttore: Centri e nuclei antichi (S.D.5)**

- 1 - Lo schema direttore raccoglie le aree il cui recupero funzionale ed architettonico rende possibile la valorizzazione, la rivitalizzazione e la tutela del patrimonio architettonico antico del territorio di Casole d'Elsa, attraverso un insieme sistematico di interventi finalizzati alla salvaguardia statica ed architettonica degli edifici in muratura, con il recupero delle tecniche costruttive originarie nella loro migliore esecuzione, ovvero con il recupero della regola d'arte.
- 2 - Fanno parte dello schema direttore Centri e nuclei antichi, le seguenti aree problema:
  - 5.1 Casole d'Elsa
  - 5.2 Monteguidi
  - 5.3 Mensano
  - 5.4 Lucciana

#### **Art.91 -area problema 5.1: Casole d'Elsa**

- 1 - Il nucleo antico di Casole d'Elsa possiede un edilizia generalmente ben conservata nelle sue caratteristiche costruttive (sia pure con alcuni segni di interpretazioni legate ad atteggiamenti di tipo conservativo tipici di altri periodi, che hanno determinato in molti casi, l'aspetto odierno dei centri antichi) ormai consolidato e richiedono pertanto un'accurata riflessione sulle modalità di gestione, specie per quanto riguarda il trattamento delle superfici esterne. Le tecniche impiegate sono generalmente di discreta qualità costruttiva.
- 2 - Per l'area problema 5.1 il Regolamento Urbanistico disciplina:
  - a) - i modi nei quali promuovere il recupero delle parti più interessate da problema di abbandono o stravolgimento dei caratteri costruttivi originari;
  - b) - le regole della trasformazione che garantiscano in primo luogo la salvaguardia statica e l'abitabilità secondo le attuali esigenze e in secondo luogo la tutela degli aspetti caratteristici, specie per quanto concerne gli elementi di finitura;
  - c) - le modalità ed i criteri per limitare al massimo interventi di "ammodernamento" (ascensori, barriere contro l'umidità, sostituzione degli infissi) e facilitare interventi di mantenimento sostanziale della regola d'arte tradizionale;
  - d) - le modalità per il conferimento di una maggiore sicurezza nei confronti delle azioni straordinarie, pur nel rispetto dei caratteri costruttivi originari.

#### **Art.92 -area problema 5.2: Monteguidi**

- 1 - Il nucleo antico di Monteguidi ha conservato la sua impostazione planimetrica e numerose parti di edilizia tradizionale. Esso contiene tuttavia al proprio interno situazioni di degrado legato alla mancanza di un'adeguata manutenzione ed esempi di pesante stravolgimento dei caratteri costruttivi tradizionali. Non si ravvisano comunque situazioni di dissesto tali da indicare la presenza di cospicui problemi connessi al recupero di tutto il borgo, ritenendosi necessarie soltanto le usuali operazioni di recupero. Se si eccettua l'intervento sul complesso posto a est, le parti rilevanti dell'abitato non sono state oggetto di significative operazioni di valorizzazione; non sono presenti attività commerciali o ricettive e la vocazione turistica del borgo deve essere ancora indirizzata. Nondimeno la sua ubicazione e le sue caratteristiche di impianto, oltre alla presenza di indiscutibili emergenze architettoniche, ne fanno un luogo adatto alla valorizzazione nell'ambito della destinazione turistica del territorio comunale.
- 2 - Per l'area problema 5.2 il Regolamento Urbanistico disciplina:
  - a) - i modi nei quali promuovere il recupero delle parti più interessate da problema di abbandono o stravolgimento dei caratteri costruttivi originari;
  - b) - le regole della trasformazione che garantiscano in primo luogo la salvaguardia statica e l'abitabilità secondo le attuali esigenze e in secondo luogo la tutela degli aspetti caratteristici, specie per quanto concerne gli elementi di finitura;

- c) - le modalità ed i criteri per limitare al massimo interventi di “ammodernamento” (ascensori, barriere contro l’umidità, sostituzione degli infissi) e facilitare interventi di mantenimento sostanziale della regola d’arte tradizionale;
- d) - le modalità per il conferimento di una maggiore sicurezza nei confronti delle azioni straordinarie, pur nel rispetto dei caratteri costruttivi originari;
- e) - l’articolazione delle funzioni degli spazi aperti e degli edifici.

#### **Art.93 -area problema 5.3: Mensano**

- 1 - L’abitato di Mensano ha mantenuto un impianto chiaramente leggibile assieme ad elementi architettonici meritevoli di una scrupolosa tutela. Esso appare allo stesso tempo degradato ma anche denso di episodi rilevanti. Non solo la Chiesa necessita di interventi che ne tutelino le originarie caratteristiche, anche il complesso di fabbricati posti all’estremità sud-orientale del percorso principale e la parte meridionale della stretta fascia di edifici a esso contigua, contengono numerosi elementi risalenti all’epoca originaria di edificazione. Risulta particolarmente necessario sottolineare l’urgenza di una riqualificazione del borgo, chiarendo le linee sulle quali le operazioni di recupero dovranno condursi.
- 2 - Per l’area problema 5.3 il Regolamento Urbanistico disciplina:
  - a) - i modi nei quali promuovere il recupero delle parti più interessate da problema di abbandono o stravolgimento dei caratteri costruttivi originari;
  - b) - le regole della trasformazione che garantiscano in primo luogo la salvaguardia statica e l’abitabilità secondo le attuali esigenze e in secondo luogo la tutela degli aspetti caratteristici, specie per quanto concerne gli elementi di finitura;
  - c) - le modalità ed i criteri per limitare al massimo interventi di “ammodernamento” (ascensori, barriere contro l’umidità, sostituzione degli infissi) e facilitare interventi di mantenimento sostanziale della regola d’arte tradizionale;
  - d) - le modalità per il conferimento di una maggiore sicurezza nei confronti delle azioni straordinarie, pur nel rispetto dei caratteri costruttivi originari;
  - e) - l’articolazione delle funzioni degli spazi aperti e degli edifici.

#### **Art.94 - area problema 5.4: Lucciana**

- 1 - Il nucleo antico di Lucciana è costituito da un insieme di edifici antichi in muratura, alcuni dei quali risalenti all’età medioevale. Il borgo, originariamente organizzato attorno alla villa padronale, molto probabilmente è stato sottoposto ad interventi di rimaneggiamento ed ampliamento intorno alla prima metà del ‘900 in corrispondenza dell’espansione dell’attività agricola. Allo stato attuale si presenta completamente recuperato a seguito di un intervento complessivo di recupero e di riqualificazione architettonica ed ambientale.
- 2 - Per l’area problema 5.4 il Regolamento Urbanistico disciplina:
  - a) - le categorie di intervento per il patrimonio edilizio esistente;
  - b) - l’articolazione delle funzioni degli spazi aperti e degli edifici.
  - c) - Il Regolamento Urbanistico potrà prevedere modesti interventi di trasformazione che comportano nuove volumetrie., a completamento residenziale del margine del borgo e funzionali alla definizione di una più chiara struttura degli spazi aperti di relazione
- 3 - Gli interventi, con destinazione residenziale, previsti sono da attuarsi secondo i valori massimi indicati nell’allegato “A” alle presenti N.T.A. per L’UTOE II – Aree di trasformazione e riqualificazione - Lucciana
- 4 - La Scheda di Valutazione II/13, allegata al Rapporto Ambientale, contiene criteri e prescrizioni per la realizzazione degli interventi e per l’adeguamento del Regolamento Urbanistico.

## TITOLO VIII - UNITÀ TERRITORIALI ORGANICHE ELEMENTARI

### Art.95 - Disposizioni generali

- 1 - Il territorio comunale di Casole d'Elsa è suddiviso in sette unità territoriali organiche elementari, individuate in base ai caratteri ambientali, con particolare riferimento ai bacini idrografici, economici, sociali e culturali.
- 2 - Le unità territoriali organiche elementari del Comune di Casole d'Elsa sono:
  - I: Berignone
  - II: Casole capoluogo
  - III: Monteguidi
  - IV: Mensano
  - V: La Selva
  - VI: La valle dell'Elsa
  - VII: La Montagnola
- 3 - Le unità territoriali organiche elementari stabiliscono per ciascuna porzione di territorio in esse compresa:
  - a) - le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti;
  - b) - le dimensioni minime necessarie delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico.
- 4 - In coerenza con quanto previsto dall'art. 7 del Regolamento in attuazione del Titolo V della L.R.1/2005 (D.P.G.R. 3R/2007) il dimensionamento massimo ammissibile degli insediamenti è stato articolato, per ogni UTOE, relativamente alle seguenti funzioni:
  - residenziale (comprensiva degli esercizi di vicinato)
  - industriale-artigianale
  - commerciale (media strutture di vendita)
  - direzionale
  - turistico-ricettiva
  - attività agrituristiche
- 5 - Le quantità relative all'uso del suolo, riportate per ciascuna U.T.O.E. sono valori di riferimento per la costruzione del sistema di "monitoraggio" del territorio, così come definito dal precedente art.22 comma 3.
- 6 - Le dimensioni massime ammissibili degli insediamenti sono stabilite, per la funzione residenza, in base all'incremento massimo di popolazione consentito nell'ambito di ciascuna U.T.O.E. e relativi all'insieme degli interventi previsti nelle singole aree problema di cui al titolo VII, nelle aree della trasformazione (Tr) e nelle aree della riqualificazione (Rq) di cui al titolo VI. Il dimensionamento residenziale è riferito sia agli insediamenti che al territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente (art. 45 comma 5 della L.R.1/2005). Il parametro, per stabilire gli abitanti equivalenti e insediabili è pari a 30 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante per gli insediamenti, a 50 mq di superficie netta (Sn) per ciascun abitante nel territorio rurale con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente con mutamento della destinazione agricola.
- 7 - Il parametro di cui al precedente punto 6 è applicato ai valori stabiliti nell'ambito di ciascuna U.T.O.E. e rappresenta la potenzialità edificatoria massima, per la funzione residenza, che il Regolamento Urbanistico può stabilire per ogni singola U.T.O.E.
- 8 - Il dimensionamento delle attività turistico-ricettive e delle attività agrituristiche è stabilito dal Piano Strutturale in numero di posti letto e quindi di presenze contemporanee. Per ciascuna U.T.O.E. il Piano Strutturale riporta la dotazione attualmente esistente. Il R.U. può prevedere il trasferimento massimo del 10%, dall'una all'altra UTOE, del dimensionamento dei posti letto previsti per ogni UTOE.
- 9 - Il rilascio di concessioni e/o autorizzazioni relative ad interventi nel settore turistico ricettivo, che prevedano un incremento di posti letto superiore a 15 unità, è sempre subordinato alla stipula di una convenzione con l'amministrazione comunale, con la quale il richiedente si impegna ad effettuare una serie di operazioni finalizzate al mantenimento dei principali caratteri morfologici e paesaggistici del contesto ed in generale alla non alterazione delle risorse ambientali esistenti
- 11 - Il dimensionamento delle attività industriali e artigianali è stabilito dal Piano Strutturale in Superficie coperta e in superficie lorda di pavimento per le attività commerciali di media distribuzione e per le attività direzionali.
- 12 - Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione residenza, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "A" parte integrante delle presenti N.T.A. Il Regolamento Urbanistico può prevedere,

attraverso forme di perequazione urbanistica, la delocalizzazione degli interventi relativi alle Aree problema o ad Aree di trasformazione/riqualificazione in contesti insediativi meno delicati dal punto di vista paesaggistico-ambientale, purché tale delocalizzazione sia effettuata in aree di trasformazione interne al Sistema insediativo e con una diminuzione della superficie edificabile prevista.

- 13 - Il dimensionamento massimo sostenibile per la funzione turistico-ricettiva, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "B" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 14 - Il dimensionamento massimo sostenibile per le attrezzature agrituristiche, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "C" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 15 - Il dimensionamento massimo sostenibile per le funzioni industriale/artigianale, commerciale/direzionale, suddiviso per UTOE, è quello indicato nell'allegato "D" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 16 - Il dimensionamento minimo delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) suddiviso per UTOE e funzioni, è quello indicato nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A.
- 17 - Il dimensionamento residenziale nel territorio rurale con riferimento al possibile mutamento di destinazione agricola del patrimonio edilizio esistente (art. 45 comma 5 della L.R.1/2005) viene calcolato, per tutto il territorio comunale, per complessivi 10.500 mq. corrispondenti a 210 abitanti equivalenti. Vale quanto indicato all'art.29, comma 8 delle presenti N.T.A.
- 18 - Il Regolamento Urbanistico stabilisce i parametri urbanistici e dimensionali relativi agli interventi di cui ai punti precedenti verificando il dimensionamento del P.S.
- 19 - I dati, relativi agli abitanti equivalenti, riportati negli articoli che seguono sono relativi agli interventi previsti per ciascuna UTOE con esclusione del territorio rurale.

#### **Art.96 - u.t.o.e. I: Berignone**

- 1 - L'unità territoriale organica elementare I: Berignone delimita una superficie di 1420,4 ha. pari al 9,57% del territorio comunale, costituita principalmente da:
  - bosco (59,52%)845,4 ha.
  - aree coltivate o incolte (37,37%)530,8 ha.
  - oliveti (1,13%)16,0 ha.
  - strade non asfaltate (1,07%)152.479 mq.
  - strade asfaltate (0,34%)47.685mq.
  - superficie urbanizzata (0,29%)40.558mq.
  - vigneti (0,04%)0,5 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. I è previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento di 250 posti letto.
- 3 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :
- 4 - Il dimensionamento dei parcheggi e delle aree di verde attrezzato tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

#### **Art.97 - u.t.o.e. II: Casole capoluogo**

- 1 - L'unità territoriale organica elementare II: Casole capoluogo delimita una superficie di 3121,5 ha. pari al 21,02% del territorio comunale, ripartita in:
  - aree coltivate o incolte (68,27%)2131,0 ha.
  - bosco (22,92%)715,3 ha.
  - oliveti (2,44%)76,2 ha.
  - strade non asfaltate (1,93%)602.419 mq.
  - vigneti (1,48%)46,0 ha.
  - macchia(1,22%)37,9 ha
  - strade asfaltate (0,84%)262.557mq.
  - superficie urbanizzata(0,70%)217.691mq.
- 2 Nell'ambito dell'u.t.o.e. II sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 1.1/1.2/1.3/1.4/2.1/2.2/2.3/5.1/5.4 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a 868 abitanti.
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento massimo di 90 posti letto.
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :

**Art.98 - u.t.o.e. III: Monteguidi**

- 1 - L'unità territoriale organica elementare III: Monteguidi delimita una superficie di 2047,9 ha pari al 13,79% del territorio comunale, ripartita in:
  - bosco (48,97%) 1002,8 ha.
  - aree coltivate o incolte (47,37%) 970,2 ha.
  - strade non asfaltate (0,94%) 192.815 mq.
  - vigneti (0,58%) 11,8 ha.
  - rocce e sabbia (0,50%) 10,2 ha
  - oliveti (0,45%) 9,2 ha.
  - strade asfaltate (0,39%) 79.685 mq.
  - macchia (0,24%) 4,9 ha
  - superficie urbanizzata (0,14%) 29.065 mq.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. III sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 5.2 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a 83 abitanti.
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva con un incremento massimo di 33 posti letto.
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :

**Art.99 - u.t.o.e. IV: Mensano**

- 1 - L'unità territoriale organica elementare IV: Mensano delimita una superficie di 1450,3 ha pari al 9,77% del territorio comunale, ripartita in:
  - bosco (57,83%) 838,7 ha.
  - aree coltivate o incolte (38,64%) 560,4 ha.
  - vigneti (1,43%) 20,8 ha.
  - strade non asfaltate (1,16%) 168.278 mq.
  - strade asfaltate (0,53%) 77.326 mq.
  - superficie urbanizzata (0,17%) 24.140 mq.
  - oliveti (0,04%) 0,6 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. IV sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 5.3 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari 28 abitanti.
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva con un incremento massimo di 69 posti letto.
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A.

**Art.100 - u.t.o.e. V: La Selva**

- 1 - L'unità territoriale organica elementare V: La Selva delimita una superficie di 2731,0 ha pari al 18,39% del territorio comunale, ripartita in:
  - bosco (84,69%) 2312,8 ha.
  - aree coltivate o incolte (13,09%) 357,4 ha.
  - strade non asfaltate (0,89%) 243.584 mq.
  - oliveti (0,45%) 12,3 ha.
  - strade asfaltate (0,45%) 122.298 mq.
  - vigneti (0,19%) 5,1 ha.
  - superficie urbanizzata (0,05%) 14.691 mq.
  - macchia (0,03%) 0,9 ha
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. V è previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva con un incremento massimo di 130 posti letto.
- 3 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :
- 4 - Il dimensionamento dei parcheggi e delle aree di verde attrezzato tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

**Art.101 - u.t.o.e. VI: La valle dell'Elsa**

- 1 - L'unità territoriale organica elementare VI: La valle dell'Elsa delimita una superficie di 1131,3 ha. pari al 7,62% del territorio comunale, ripartita in:
- aree coltivate o incolte (70,83%) 801,2 ha.
  - bosco (22,14%) 250,4 ha.
  - strade non asfaltate (1,90%) 214.564 mq.
  - vigneti (1,76%) 19,8 ha.
  - strade asfaltate (1,35%) 152.888 mq.
  - superficie urbanizzata (1,16%) 131.543 mq.
  - oliveti (0,24%) 2,7 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. VI sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 3.1, 3.3 e 4.1 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a 33 abitanti.
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento massimo di 270 posti letto.
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A. :
- 5 - Il dimensionamento dei parcheggi e delle aree di verde attrezzato tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

**Art.102 - u.t.o.e. VII: La Montagnola**

- 1 - L'unità territoriale organica elementare VII: La Montagnola delimita una superficie di 2944,3 ha. pari al 19,83% del territorio comunale, ripartita in:
- bosco (71,86%) 2115,7 ha.
  - aree coltivate o incolte (23,00%) 677,2 ha.
  - vigneti (1,95%) 57,2 ha.
  - strade non asfaltate (1,34%) 395.564 mq.
  - oliveti (0,80%) 23,4 ha.
  - strade asfaltate (0,62%) 183.628 mq.
  - superficie urbanizzata (0,29%) 85.017 mq.
  - frutteto (0,09%) 2,7 ha.
- 2 - Nell'ambito dell'u.t.o.e. VII sono previsti gli interventi di cui alle aree problema 3.2/4.2/4.3/4.4 così come disciplinate ai rispettivi articoli e gli interventi trasformativi individuati nella tav. P1 "indirizzi operativi", per un incremento massimo della popolazione pari a 332 abitanti.
- 3 - E' previsto il potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva, con un incremento massimo 90 posti letto
- 4 - Le superfici minime delle attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68) sono indicate nell'allegato "E" parte integrante delle presenti N.T.A.

## TITOLO IX – DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA PREVENZIONE DEL RISCHIO GEOLOGICO, IDRAULICO, SISMICO E DI TUTELA DEGLI ACQUIFERI

### Art.103 - Disposizioni generali

- 1 - La Carta della pericolosità geomorfologica, la Carta della pericolosità idraulica, la Carta delle zone a maggior pericolosità sismica locale contengono la valutazione, per aree omogenee, del grado di pericolosità del territorio, relativamente alle cause che la determinano, secondo quanto indicato dal Regolamento d'attuazione della L.R. 1/2005 di cui alla D.P.G.R. 26R/2007.
- 2 - La carta idrogeologica e della vulnerabilità degli acquiferi riporta, per tutto il territorio comunale, le aree sensibili di classe 1 e 2 per le quali valgono prescrizioni specifiche indirizzate alla tutela e conservazione degli acquiferi sotterranei in recepimento della disciplina del P.T.C. della Provincia di Siena in materia di protezione degli acquiferi sensibili.

### Art. 104 – Pericolosità idraulica

- 1 - *Pericolosità idraulica molto elevata (1.4)*: comprende le aree interessate da allagamenti per eventi con  $T_r < 30$  anni. In assenza di studi idrologici e idraulici, rientrano in classe di pericolosità molto elevata le aree di fondovalle non protette da opere idrauliche come indicate nelle Tavv. 2.5, per le quali ricorrano contestualmente le seguenti condizioni:
  - vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - sono morfologicamente in situazione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.
 Per le aree a pericolosità idraulica molto elevata ricadenti all'interno delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, dovranno essere allegati al R.U. specifici studi idraulici sulla base della piena con tempo di ritorno duecentennale i quali dovranno costituire elemento di base per la definizione del rischio idraulico. Nell'assegnazione della fattibilità varranno i seguenti criteri:
  - a) - non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture per i quali non sia dimostrabile il rispetto di condizioni di sicurezza o non sia prevista la preventiva o contestuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza per eventi con tempo di ritorno di 200 anni;
  - b) - nelle aree che risultino soggette a inondazioni con tempi di ritorno inferiori a 20 anni sono consentite solo nuove previsioni per infrastrutture a rete non diversamente localizzabili, per le quali sarà comunque necessario attuare tutte le dovute precauzioni per la riduzione del rischio a livello compatibile con le caratteristiche dell'infrastruttura;
  - c) - gli interventi di messa in sicurezza, definiti sulla base di studi idrologici e idraulici, non devono aumentare il livello di rischio in altre aree con riferimento anche agli effetti dell'eventuale incremento dei picchi di piena a valle;
  - d) - relativamente agli interventi di nuova edificazione previsti nel tessuto insediativo esistente, la messa in sicurezza rispetto ad eventi con tempo di ritorno di 200 anni può essere conseguita anche tramite adeguati sistemi di auto-sicurezza, nel rispetto delle seguenti condizioni:
    - dimostrazioni dell'assenza o dell'eliminazione di pericolo per le persone e i beni;
    - dimostrazione che gli interventi non determinano aumento delle pericolosità in altre aree;
  - e) - possono essere previsti interventi per i quali venga dimostrato che la loro natura è tale da non determinare pericolo per persone e beni, da non aumentare la pericolosità in altre aree e purchè siano adottate, ove necessario, idonee misure atte a ridurre la vulnerabilità;
  - f) - della sussistenza delle condizioni di cui sopra deve essere dato atto anche nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia;
  - g) - fino alla certificazione dell'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere idrauliche accompagnata dalla delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, non può essere rilasciata dichiarazione di abitabilità e di agibilità;
  - h) - deve essere garantita la gestione di quanto in essere tenendo conto della necessità di raggiungimento anche graduale di condizioni di sicurezza idraulica fino a  $T_r 200$  per il patrimonio edilizio e infrastrutturale esistente e per tutte le funzioni connesse.
- 2 - *Pericolosità idraulica elevata (1.3)*: comprende le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra  $30 < T_r < 200$  anni. In assenza di studi idrologici idraulici, rientrano in classe di pericolosità elevata le aree di fondovalle come indicate nelle Tavv. 2.5, per le quali ricorra almeno una delle seguenti condizioni:

- vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - sono morfologicamente in condizione sfavorevole di norma a quote altimetriche inferiori rispetto alla quota posta a metri 2 sopra il piede esterno dell'argine o, in mancanza, sopra il ciglio di sponda.

Per le aree a pericolosità idraulica elevata ricadenti all'interno delle unità territoriali organiche elementari (UTOE) potenzialmente interessate da previsioni insediative e infrastrutturali, valgono i criteri espressi per le aree a pericolosità idraulica molto elevata di cui al comma 1 del presente articolo.

- 4 - *Pericolosità idraulica media (1.2)*: comprende le aree interessate da allagamenti per eventi compresi tra 200 <Tr < 500 anni. In assenza di studi idrologici idraulici rientrano in classe di pericolosità media le aree di fondovalle come indicate nelle Tavv. 2.5, per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - sono in situazione di alto morfologico rispetto alla piana alluvionale adiacente, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.
- 5 - *Pericolosità idraulica bassa (1.1)*: comprende le collinari o montane prossime ai corsi d'acqua come indicate nelle Tavv. 2.5, per le quali ricorrono le seguenti condizioni:
  - non vi sono notizie storiche di inondazioni;
  - sono in situazioni favorevoli di alto morfologico, di norma a quote altimetriche superiori a metri 2 rispetto al piede esterno dell'argine o, in mancanza, al ciglio di sponda.

#### **Art. 105 – Misure generali di salvaguardia – Piano di Indirizzo Territoriale Toscana 2005-2010**

- 1 - Il Piano Strutturale conferma ed attua i contenuti delle misure di salvaguardia di cui all'art. 36, commi 3-6, della Disciplina di Piano del PIT approvato con deliberazione C.R. 24.07.2007, n. 72. Le misure riguardano:
  - a) - il divieto di prevedere nuove edificazioni, manufatti di qualsiasi natura o trasformazioni morfologiche negli alvei, nelle golene, sugli argini e nelle aree comprendenti le due fasce della larghezza di m.10 dal piede esterno dell'argine o, in mancanza, dal ciglio di sponda dei corsi d'acqua principali, ai fini del corretto assetto idraulico individuati nel Quadro conoscitivo del PIT come aggiornato dai piani di bacino vigenti ed elencati di seguito:

Toponimo	Codice
FOSSO ARNANO	SI848
FIUME CECINA	SI714
FOSSO CONIO DEL	SI1084
FIUME ELSA	SI718
TORRENTE FOCI	SI2618
FOSSO FOCI	SI1171
BOTRO MEZZO DI E DEL ROMITORIO	SI374
FOSSO MOLINUZZO DEL	SI1421
FOSSO PARAPANNA DELLA	SI1496
FOSSO REGELLI ( <i>Fosso Reggello</i> )	SI1603
TORRENTE ROSIA	SI2808
TORRENTE SELLATE O STELLATE E BOTRO DI FARNETA	SI2837
TORRENTE SENNA	SI3085
BOTRO STRULLI DEGLI ( <i>Borro di Fontelata</i> )	SI471
FOSSO TEGOLA DELLA E BOTRO DELLE MORTICE ( <i>Botro delle Morticce</i> )	SI1824

- b) - Sono escluse dalle prescrizioni di cui al punto a):
- le opere idrauliche, le opere di attraversamento del corso d'acqua, gli interventi trasversali di captazione e restituzione delle acque, nonché gli adeguamenti di infrastrutture esistenti senza avanzamento verso il corso d'acqua, a condizione che si attuino le precauzioni necessarie per la riduzione del rischio idraulico relativamente alla natura dell'intervento ed al contesto territoriale e si consenta comunque il miglioramento dell'accessibilità al corso d'acqua stesso;
  - le opere infrastrutturali che non prevedano l'attraversamento del corso d'acqua e che non siano diversamente localizzabili, non interferiscano con esigenze di regimazione idraulica, di ampliamento e di manutenzione del corso d'acqua, non costituiscano ostacolo al deflusso delle acque in caso di esondazione per tempi di ritorno duecentennali e non siano in contrasto con le disposizioni di cui all'articolo 96 del regio decreto 523/1904.

#### **Art. 106 – Pericolosità geomorfologica**

- 1 - *Pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4)*: comprende le aree come riportate nelle Tavv. 2.6 in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza. Nella aree a pericolosità geomorfologica molto elevata dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) - non sono da prevedersi interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture non diversamente localizzabili che non siano subordinate alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento, bonifica, protezione e sistemazione;
  - b) - gli interventi di messa in sicurezza, dovranno comunque essere preceduti da appropriati studi geologici, idrogeologici e geotecnici e da una dettagliata campagna geognostica e di monitoraggio strumentale in relazione alla tipologia del dissesto; dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, e da consentire la manutenzione delle opere di sicurezza;
  - c) - per le opere per le quali sia dimostrabile il non aggravio delle condizioni di stabilità dell'area la realizzazione sarà subordinata alla previsione di interventi tesi a tutelare la pubblica incolumità, a ridurre la vulnerabilità delle opere esposte mediante il consolidamento / protezione delle strutture; dovranno inoltre essere installati sistemi di monitoraggio per valutare l'evoluzione del fenomeno alla base del dissesto. Il procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia dovrà contenere la dimostrazione della sussistenza delle condizioni di sicurezza di cui sopra.
- 2 - *Pericolosità geomorfologica elevata (G.3)*: comprende le aree come riportate nelle Tavv. 2.6 in cui sono presenti fenomeni quiescenti, le aree con indizi di instabilità connessi alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, le aree interessate da intensi fenomeni erosivi. Nella aree a pericolosità geomorfologica elevata dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni:
  - a) - l'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza; gli interventi dovranno essere definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici adeguati e tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, e da consentire la manutenzione delle opere di sicurezza;
  - b) - in presenza di interventi di messa in sicurezza dovranno essere predisposti ed attivati gli opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il collaudo delle opere di consolidamento, dovrà essere certificata;
  - c) - possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area, condizione di cui dovrà essere dato atto nel procedimento amministrativo.
- 3 - *Pericolosità geomorfologica media (G.2)*: comprende le aree come riportate nelle Tavv. 2.6 in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciturali dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto. Nella aree a pericolosità geomorfologica media le condizioni di attuazione saranno definite sulla base delle

indagini da eseguirsi a livello edificatorio e di cui dovranno essere date indicazioni nel RU.

4 - *Pericolosità geomorfologica bassa (G.1)*: comprende le aree come riportate nelle Tavv. 2.6 in cui i processi geomorfologici e le caratteristiche litologiche e giaciture non costituiscono fattori predisponenti al verificarsi di movimenti di massa.

#### **Art. 107 – Ambiti di salvaguardia dell’Autorità di Bacino del Fiume Arno**

- 1 - Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.4), Elevata (P.I.3) e Media / Bassa (P.I.2 e P.I.1) come indicate nelle Tavv. 2.8, valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 6, 7 e 8 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno.
- 2 - Nelle aree a Pericolosità da Frana Molto Elevata (P.F.4), Elevata (P.F.3) e Media (P.F.2) come indicate nelle Tavv. 2.8, valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 10, 11 e 12 delle Norme di Piano di Assetto Idrogeologico del Fiume Arno.
- 3 - Nelle aree a Pericolosità da Frana Elevata P.F.3 sono consentiti interventi a condizione che siano preventivamente realizzate opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità relative al sito interessato dalle previsioni.

#### **Art.108 – Ambiti di salvaguardia dell’Autorità di Bacino del fiume Ombrone**

- 1 - In tutto il territorio comunale di competenza dell'A.d.B. del Fiume Ombrone valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. Ombrone.
- 2 - Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) ed Elevata (P.I.E.) come indicate nelle Tavv. 2.8, valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Ombrone.
- 3 - Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (P.F.M.E.) ed Elevata (P.F.E.) come indicate nelle Tavv. 2.8, valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico del Fiume Ombrone.

#### **Art.109 – Ambiti di salvaguardia dell’Autorità di Bacino regionale Toscana Costa**

- 1 - In tutto il territorio comunale di competenza dell'A.d.B. Toscana Costa valgono le Norme Tecniche di Attuazione del P.A.I. Toscana Costa.
- 2 - Nelle aree a Pericolosità Idraulica Molto Elevata (P.I.M.E.) ed Elevata (P.I.E.) come indicate nelle Tavv. 2.8, valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 5 e 6 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico Toscana Costa.
- 3 - Nelle aree a Pericolosità Geomorfologica Molto Elevata (P.F.M.E.) ed Elevata (P.F.E.) come indicate nelle Tavv. 2.8, valgono rispettivamente le prescrizioni di cui agli Artt. 13 e 14 delle Norme di Piano di Assetto idrogeologico Toscana Costa.

#### **Art. 110 – Pericolosità sismica locale**

- 1 - *Pericolosità Sismica Molto Elevata (S.4)*: comprende le aree, come indicate nella Tav. 2.7, in cui sono presenti fenomeni di instabilità attivi (1) e che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi attivi (1), oltre a rispettare le prescrizioni riportate agli Artt. da 105 a 108, devono essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica.
- 2 - *Pericolosità sismica locale elevata (S.3)*: comprende le aree, come indicate nella Tav. 2.7, in cui sono presenti fenomeni di instabilità quiescenti (2A) e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici; zone potenzialmente franose o esposte a rischio frana (2B) per le quali non si escludono fenomeni di instabilità indotta dalla sollecitazione sismica; zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti che possono dar luogo a cedimenti diffusi (4); zone con possibile amplificazione sismica localizzate al bordo di valli o al raccordo con il versante (8); zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12); presenza di faglie e/o contatti tettonici (13); in sede di predisposizione di piani complessi di intervento\piani attuativi\progetti edilizi dovranno essere valutati i seguenti aspetti:
  - a) - nel caso di aree caratterizzate da movimenti franosi quiescenti (2A) e a zone potenzialmente franose (2B), oltre a rispettare le prescrizioni riportate agli Artt. da 105 a 108, devono essere realizzate

opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica;

b) - nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti (4), devono essere prescritte adeguate indagini geognostiche e geotecniche finalizzate al calcolo del coefficiente di sicurezza relativo alla liquefazione dei terreni;

c) - nelle zone con possibile amplificazione sismica connesse al bordo della valle e/o aree di raccordo con il versante (8), deve essere prescritta una campagna di indagini geofisiche, opportunamente estesa ad un intorno significativo, che definisca in termini di geometrie la morfologia sepolta del bedrock sismico ed i contrasti di rigidità sismica (rapporti tra velocità sismiche in termini di Vsh delle coperture e del substrato);

d) - in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse (12) e in presenza di faglie e/o contatti tettonici (13), tali situazioni devono essere opportunamente chiarite e definite attraverso una campagna di indagini geofisica che definisca la variazione di velocità delle Vsh relative ai litotipi presenti e la presenza di strutture tettoniche anche sepolte.

3 - *Pericolosità sismica locale media (S.2)*: comprende le aree, come indicate nella Tav. 2.7, con fenomeni franosi inattivi (3); zone con possibile amplificazione stratigrafica derivante dal contrasto di velocità sismica fra substrato e copertura o differenti litotipi (9,10).

4 - *Pericolosità sismica locale bassa (S.1)*: comprende le aree, come indicate nella Tav. 2.7, caratterizzate dalla presenza di formazioni litoidi e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

#### **Art. 111 - Tutela e gestione degli acquiferi**

1 - Perseguendo l'obiettivo della tutela degli acquiferi, con particolare riferimento a quelli individuati nelle Tavv. 2.4 - che racchiudono risorse idropotabili strategiche per il Comune di Casole d'Elsa e la Provincia di Siena e recependo gli indirizzi del PTC della Provincia di Siena, il PS si propone di:

- tutelare in maniera diffusa i corpi idrici sotterranei, con discipline differenziate in funzione del loro grado di vulnerabilità;
- tutelare le aree di alimentazione delle opere di captazione per uso idropotabile.

2 - Nelle aree di ricarica della falda con particolare riferimento agli acquiferi di cui al comma 1 del presente articolo, valgono le seguenti prescrizioni:

- sono vietati insediamenti e interventi di qualunque genere compresi scarichi, depositi, accumuli o stoccaggi direttamente su terra, produzioni agricole intensive, che possano produrre inquinamenti;
- gli interventi di riutilizzo del patrimonio edilizio e urbanistico esistente sono limitati e definiti dagli esiti della preventiva valutazione dell'eventuale rischio di inquinamento delle falde dai diversi usi proponibili;
- devono essere monitorati eventuali impianti o reti di urbanizzazione (soprattutto fognarie) esistenti per verificarne il buono stato, in modo da procedere, con priorità nei programmi di intervento dei soggetti competenti, alle manutenzioni e riparazioni per evitare rischi di inquinamento delle falde.

#### **Art. 112 - Disciplina delle aree sensibili**

1 - Il Piano Strutturale comunale recepisce completamente la disciplina del PTC della Provincia di Siena in materia di protezione degli acquiferi sensibili. In quest'ottica, le Tavv. 2.4 riportano, per tutto il territorio comunale, le aree Sensibili di classe 1 e 2 come definite di seguito, per le quali valgono prescrizioni specifiche indirizzate alla tutela e conservazione degli acquiferi sotterranei:

- 2 - Nelle aree sensibili di classe 1 valgono tutte le prescrizioni espresse all'art. 10 par. 10.1.2 delle Disciplina del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010)
- 3 - Nelle aree sensibili di classe 2 valgono tutte le prescrizioni espresse all'art. 10 par. 10.1.3 delle Disciplina del Piano di Coordinamento Provinciale di Siena (PTCP2010).

## PARTE QUARTA - NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 113 - Salvaguardie

- 1 - Ai sensi dell'art. 53 comma 2 lettera h), sino all'adeguamento del Regolamento Urbanistico e comunque per una durata non superiore a tre anni dalla provvedimento di adozione del Piano Strutturale, sono da rispettare le salvaguardie di seguito indicate.
- 2 - Sono sottoposti a regime di salvaguardia tutti gli interventi per i quali si verifichi contrasto di Sistema, di Sottosistema, di Statuto o di Dimensionamento.
- 3 - Sono, altresì, sottoposti a regime di salvaguardia i seguenti ambiti territoriali ricadenti all'interno degli Schemi Direttori:
  - SD 1 - Area problema 1.2 "La Cava di Liggiano" relativamente agli interventi di nuova edificazione SD1B e SD1C;
  - SD 1 - Area problema 1.3 "L'ex-gesseria" relativamente all'intervento di cui all'art. 74 comma 3 punto c) delle presenti N.T.A.;
  - SD 2 - Area problema 2.1 "Poggio ai Bimbi" relativamente all'intervento di nuova edificazione SD2A;
  - SD 2 - Area problema 2.2 "L'area tra la scuola e il cimitero" relativamente all'intervento di nuova edificazione SD2E;
  - SD 2 - Area problema 2.3 "La Concia" relativamente all'intervento SD2F;
  - SD 3 - Area problema 3.1 "Il Mulino dell'Elsa" relativamente agli interventi di nuova edificazione SD3A e SD3B;
  - SD 4 - Area problema 4.1 "La nuova area produttiva sulla Traversa Maremmana";
  - SD 4 - Area problema 4.4 "Podere Belvedere" relativamente all'intervento SD4I;
  - SD 5 - Area problema 5.4 "Lucciana" relativamente all'intervento SD5A.
- 4 - Per le aree ricadenti nel Sistema della Mobilità (M) viene posta l'inedificabilità delle aree interessate dalla previsione di nuovi interventi di mobilità.
- 5 - Quando in contrasto con le previsioni del Piano Strutturale è sospesa:
  - ogni determinazione sulle domande di Permesso di costruire;.
  - l'efficacia delle denunce di inizio attività per le quali non sia decorso il termine dei venti giorni dalla presentazione.
- 6 - Restano esclusi dalla presente normativa di salvaguardia:
  - la realizzazione di interventi urgenti ai sensi dell'art. 54 della L.R. 1/2005;
  - gli interventi per i quali alla data di adozione del P.S. sia intervenuto il rilascio del Permesso di costruire e siano effettivamente iniziati i lavori e il Permesso di costruire sia ancora efficace;
  - i piani attuativi ancora efficaci che, alla data di adozione del Piano Strutturale, risultino già approvati dall'Amministrazione Comunale.

**ALLEGATO A**  
**dimensionamento massimo residenza**

## UTOE I - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Aree P.S.	Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
	Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti
	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
			Cambi d'uso	
Territorio agricolo			<b>390</b>	

## UTOE II - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti
		Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.
SD1 - Casole versante est	A.P.1.1 La Corsina	<b>1.200</b>			
	A.P.1.2 Cava di Liggiano		<b>4.000</b>	<b>200</b>	
	A.P.1.3 Ex Gesseria		<b>500</b>	<b>4.000</b>	<b>300</b>
	A.P.1.4 Cavallano			<b>569</b>	
SD2 - Casole versante ovest	A.P.2.1 Poggio ai Bimbi		<b>160</b>	<b>290</b>	
	A.P.2.3 La Concia			<b>675</b>	
Aree di trasformazione e riqualificazione	Cavallano	<b>199</b>			<b>1.835</b>
	Il Merlo	<b>958</b>		<b>70</b>	
	Lucciana	<b>284</b>			
	Corsina	<b>4.607</b>			<b>992</b>
	Orli	<b>1.126</b>			<b>4.096</b>
Territorio agricolo				Cambi d'uso	
				<b>3.900</b>	

## UTOE III - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		Nuova edificazione Sn mq.	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica Sn mq.	Ampliamenti/cambi d'uso Sn mq.	Completamenti Sn mq.
Aree di trasformazione e riqualificazione	Monteguidi	<b>1788</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>697</b>
				Cambi d'uso	
Territorio agricolo				<b>900</b>	

## UTOE IV - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti
		Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.
Aree di trasformazione e riqualificazione	Mensano	<b>491</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>355</b>
				Cambi d'uso	
Territorio agricolo				<b>600</b>	

## UTOE V - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Aree P.S.	Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
	Nuova edificazione	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica	Ampliamenti/cambi d'uso	Completamenti
	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.	Sn mq.
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
				Cambi d'uso
Territorio agricolo				<b>510</b>

## UTOE VI - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		Nuova edificazione Sn mq.	Sostituzione edilizia Ristrutturazione urbanistica Sn mq.	Ampliamenti/cambi d'uso Sn mq.	Completamenti Sn mq.
SD3 – La Traversa Maremmana	A.P.3.1 – Mulino d'Elsa	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>	<b>0</b>
Territorio agricolo				Cambi d'uso	
				<b>1.260</b>	

## UTOE VII - DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE

Aree P.S.		Aree di trasformazione		Patrimonio edilizio esistente	
		Nuova edificazione Sn mq.	Sostituzione edil./Ristrutturazione urbanistica Sn mq.	Ampliamenti/cambi d'uso Sn mq.	Completamenti Sn mq.
SD4 - Pievescola	A.P.4.2 Pievescola nord	<b>5.200</b>			
	A.P.4.3 Pievescola sud	<b>2.400</b>			
	A.P.4.4 Podere Belvedere			<b>400</b>	
Aree di trasformazione e riqualificazione	Pievescola	<b>510</b>			<b>1.684</b>
Territorio agricolo				Cambi d'uso	
				<b>2.940</b>	

**ALLEGATO B**  
**dimensionamento massimo attrezzature turistico-ricettive**

**DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO**  
**UTOE I – Berignone**

<b>Progetto Piano Strutturale</b>	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	<b>Totale Complessivo</b>
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>60</b>	<b>190</b>	<b>0</b>	<b>250</b>

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO  
**UTOE II – Casole Capoluogo**

<b>Strutture esistenti</b>	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>231</b>	<b>121</b>	<b>100</b>	<b>0</b>
TOTALE ALBERGHIERE	<b>352</b>			
TOTALE EXTRAALBERGHIERE			<b>100</b>	
TOTALE COMPLESSIVO	<b>452</b>			

<b>Progetto Piano Strutturale</b>	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	<b>Totale Complessivo</b>
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>50</b>	<b>40</b>	<b>452</b>	<b>542</b>

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO  
**UTOE III – Monteguidi**

<b>Strutture esistenti</b>	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>0</b>
TOTALE ALBERGHIERE	<b>0</b>			
TOTALE EXTRAALBERGHIERE			<b>17</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>17</b>			

<b>Progetto Piano Strutturale</b>	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	<b>Totale Complessivo</b>
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>33</b>	<b>0</b>	<b>17</b>	<b>50</b>

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO  
**UTOE IV – Mensano**

<b>Strutture esistenti</b>	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>51</b>	<b>0</b>
TOTALE ALBERGHIERE	<b>0</b>			
TOTALE EXTRAALBERGHIERE			<b>51</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>51</b>			

<b>Progetto Piano Strutturale</b>	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	<b>Totale Complessivo</b>
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>0</b>	<b>69</b>	<b>51</b>	<b>120</b>

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO  
**UTOE V – La Selva**

<b>Strutture esistenti</b>	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>46</b>	<b>0</b>	<b>41</b>	<b>43</b>
<b>TOTALE ALBERGHIERE</b>	<b>46</b>			
<b>TOTALE EXTRAALBERGHIERE</b>			<b>84</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>130</b>			

<b>Progetto Piano Strutturale</b>	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	<b>Totale Complessivo</b>
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>42</b>	<b>88</b>	<b>130</b>	<b>260</b>

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO  
**UTOE VI – La Valle dell'Elsa**

<b>Progetto Piano Strutturale</b>	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	<b>Totale Complessivo</b>
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>220</b>	<b>50</b>	<b>0</b>	<b>270</b>

DIMENSIONAMENTO TURISTICO - RICETTIVO  
**UTOE VII –La Montagnola**

<b>Strutture esistenti</b>	Strutture alberghiere (artt. 26 e 27 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 62 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 56 L.R.42/2000 e s.m.i.)	Strutture extralberghiere (art. 47 L.R.42/2000 e s.m.i.)
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>93</b>	<b>0</b>	<b>101</b>	<b>0</b>
<b>TOTALE ALBERGHIERE</b>	<b>93</b>			
<b>TOTALE EXTRAALBERGHIERE</b>			<b>101</b>	
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>194</b>			

<b>Progetto Piano Strutturale</b>	Recupero Patrimonio edilizio esistente	Ampliamento Nuova edificazione	Strutture esistenti	<b>Totale Complessivo</b>
	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>	<b>p.l.</b>
	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>194</b>	<b>284</b>

**ALLEGATO C**  
**dimensionamento massimo attrezzature di agriturismo**

**DIMENSIONAMENTO STRUTTURE AGRITURISTICHE**

<b>TERRITORIO COMUNALE</b>	<b>P.S. VARIANTE</b>	
	p.l. esistenti	p.l. progetto
	<b>309</b>	<b>191</b>
<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>500</b>	

**ALLEGATO D**  
**dimensionamento massimo attività industriali/artigianali, commerciali/direzionali**

**DIMENSIONAMENTO COMMERCIALE MEDIA DISTRIBUZIONE**  
**UTOE II – Area Casole**

Aree P.S.	Dimensionamento P.S. vigente	Ripartizione dimensionamento complessivo				Dimensionamento Variante P.S.  <b>E = (A+B+C+D)</b>
		Superfici esistenti  <b>A</b>	Aree di trasformazione  Nuova edificazione  <b>B</b>	Patrimonio edilizio esistente		
			Completamenti  <b>C</b>	Ampliamenti/cambi d'uso  <b>D</b>		
	Slp mq	Slp mq.	Slp mq	Slp mq.	Slp mq.	Slp mq.
Area Problema 2.2	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.000</b>
Casole - Consorzio agrario		<b>200</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>400</b>	

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE  
**UTOE II – Area II Piano**

Aree P.S	Dimensionamento P.S. vigente	R.U.	Residuo P.S.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale	Previsione Variante P.S.		Dimensionamento Variante P.S.
	<b>A</b>	<b>B</b>			Aree di trasformazione	Patrimonio edilizio esistente	
	Sc mq	Superfici realizzate dall'esecutività R.U. fino all'adozione Variante 3 P.S. Sc mq.	Sc mq	Slp mq	Nuova edificazione Sc mq	Completamenti Sc mq	
Il Piano	<b>180.000</b>	<b>40.004</b>	<b>139.996</b>	<b>37.800</b>	<b>134.496</b>	<b>5.500</b>	<b>180.000</b>
Area Problema 2.4	<b>16.000</b>	<b>3.428</b>	<b>12.572</b>		<b>0</b>	<b>5.572</b>	<b>9.000</b>

DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE/ARTIGIANALE – COMMERCIALE - DIREZIONALE  
**UTOE VI – Area Ponti di Pievescola**

	Dimensionamento P.S. vigente	R.U.	Residuo P.S.	Superficie commerciale media distribuzione e direzionale	Previsione Variante P.S.		
	<b>A</b>	<b>B</b>			Aree di trasformazione	Patrimonio edilizio esistente	
Aree P.S		Superfici realizzate dall'esecutività R.U. fino all'adozione Variante 3 P.S.		Quantità max all'interno del dimensionamento complessivo	Nuova edificazione	Completamenti	Dimensionamento Variante P.S.
	Sc mq	Sc mq.	Sc mq.	Slp mq	Sc mq	Sc mq	
Area Problema 4.2	<b>14.000</b>	<b>3.485</b>	<b>10.515</b>	<b>2.500</b>	<b>1.820</b>	<b>4.695</b>	<b>10.000</b>

**ALLEGATO E**  
**dimensionamento minimo attrezzature e servizi di uso pubblico (standard D.M. 1444/68)**

## DIMENSIONAMENTO STANDARD - SINTESI

UTOE	Istruzione di base	Attrezzature di interesse collettivo	Verde attrezzato	Parcheggi
	Standard qualitativi 4,5 mq./ab.	Standard qualitativi 5.5 mq./ab.	Standard qualitativi 9.5 mq./ab. <sup>1</sup>	Standard qualitativi 5,5 mq./ab. <sup>2</sup>
<b>I</b>	0	0	1.000	2.000
<b>II</b>	24.412	19.390	31.397	15.000
<b>III</b>	0	1.790	3.000	1.000
<b>IV</b>	0	2.066	2.500	800
<b>V</b>	0	70	1.000	2.000
<b>VI</b>	0	400	2.500	3.000
<b>VII</b>	0	6.166	10.140	6.037
<b>Totale</b>	<b>24.412</b>	<b>29.837</b>	<b>51.537</b>	<b>29.837</b>

<sup>1</sup> Il dimensionamento del verde attrezzato nelle UTOE I, V,VI tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

<sup>2</sup> Il dimensionamento dei parcheggi nelle UTOE I, V, VI, tiene conto di un incremento qualitativo dovuto alla previsione di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva

**ALLEGATO F****Resoconto Piani attuativi approvati prima dell'adozione della Variante 3 del Piano Strutturale**

**DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE**

**PdL Corsina** (ATPA 1) D.C.C. 47 del 09.06.1997

(ATPA 1) Variante D.C.C. 73 del 23.10.2002

**PdL Il Merlo** (ATPA 2) D.C.C. 81 del 19.09.1997

**PdL Cavallano** (ATPA 3) D.C.C. 09 del 19.02.1999

**PdL Orli** (ATPA 4) D.C.C. 08 del 06.02.1992

**PdR “ex fabbrica gesso” - Cavallano** (AT5) D.C.C. 88 del 03.11.2000

**DIMENSIONAMENTO RES TERRITORIO APERTO**

**PdR “Le Scopaie”** D.C.C. 17 del 08.02.2000

**PdR “Cetinaglia”** D.C.C. 02 del 31.01.2001

**Variante PdR “San Severo”** D.C.C. 63 del 22.04.2009

**PdR “Le Casette”** D.C.C. 79 del 30.04.2009

**DIMENSIONAMENTO TURISTICO-RICETTIVO TERRITORIO APERTO**

**PRP e PdR “Castello di Casole”** DCC 41 del 29.04.1999

**Variante PdR** D.C.C. 57 del 29.09.2001

**Variante PRP** D.C.C. 65 del 29.10.2001

**Variante PRP e PdR** D.C.C. 82 del 05.05.2009

**DIMENSIONAMENTO INDUSTRIALE-ARTIGIANALE**

**PdL DNE7 - Il Piano** D.C.C. 74 del 23.10.2002