

## **Art. 118 Schede normative di riferimento per gli interventi**

**Elenco in ordine alfabetico delle schede (n° SP - nome - n° scheda rilievo)**

173 a Corti (241)  
026 Acquaviva (010)  
253 Africo (209)  
067 Agresto (051)  
238 al Cerro (174)  
037 al Piano (018)  
249 Alpaia (201)  
125 Alpicello (188)  
030 Apparita (013)  
178 Avere (254)  
023 Bacciolina di Sopra (003)  
022 Bacciolina di Sotto (002)  
006 Bagnolo (077)  
164 Baronciole (235)  
212 Baroti (101)  
097 Bassa (090)  
247 Bellaria (165)  
227 Bell'aspetto (112)  
021 Belvedere (001)  
208 Bonelli (248)  
069 Boschetto (049)  
093 Bottegrino (086)  
245 Bracaletino (123)  
246 Bracaletto (172)  
061 Brulli di Sopra (048)  
060 Brulli di Sotto (039)  
071 Cabbiano (054)  
121 Caggio (147)  
002 Cambruna (028)  
007 Campo a Pulci (079)  
077 Campo alla Porta (061)  
124 Camporignano (215)  
057 Cannetto (035)  
148 Cantona-San Pietro (141)  
043 Capanna (033)  
009 Capretto (083)  
012 Casa al Vento (084)  
252 Casa Nuova (205)  
137 Casaccia (222)  
159 Casale (230)  
105 Casali del Bosco (136)  
105bis Casa Casali (136)  
024 Casanova (006)  
169 Casanuova (244)  
058 Casanuova - Borgo al Cerro(047)  
058bis Casanuova - Antica Fonte(047)  
139 Casanuova (221)  
107 Casciano (145)  
107bis Casciano II (145)  
055 Caselle (045)  
083 Casetta (070)  
203 Casetta (199)  
244 Casetto (171)

028 Casine rosse (012)  
126 Casini (187)  
218 Casino di Quegna (105)  
066 Casino d'Orli-Acquerello (056)  
066bis Casino d'Orli-Acquerello II (056)  
143 Casotto (228)  
172 Castagno (240)  
257 Castellaccio (211)  
119 Catelli (183)  
119 bis Catelli II (183)  
228 Celidonia (276)  
236 Cerrecchio (121)  
003 Cerreto (074)  
001 Cerri (026)  
202 Cetina Rossa (163)  
200 Cetina Scura (161)  
118 Cetinaglia (182)  
151 Cetinaglia (148)  
150 Cetinaglia II (149)  
183 Cetinarei (263)  
047 Ciabatta (029)  
100 Ciaini (128)  
166 Cilena (233)  
056 Civieri (037)  
094 Collina (085)  
210 Colloritto (236)  
075 Colombaino (068)  
214 Colombaio (102)  
076 Colombaio (060)  
070 Corbino (057)  
258 Coti (210)  
188 Cotorniano (270)  
019 Cucule, e Ginepraia Ricavolo, Nuovo (131-132)  
117 Erta (181)  
162 Escairole (232)  
049 Ficarella (027)  
168 Filicaia (242)  
034 Fonte al Salcio o Case Prime (021)  
091 Fontegaia (062)  
036 Fontelata (020)  
101 Fontemora (127)  
074 Fornaci (058)  
072 Fornaciaccia (055)  
187 Frassineto (267)  
225 Gabbriccio (111)  
154 Gabbro (152)  
087 Gaggiola (073)  
259 Gallena (250)  
008 Gentile (080)  
142 Giovannelli (227)  
029 Grecinella (019)  
041 I Sodi (036)  
254 Il Chiostro (208)  
265 Il Poderaccio (259)  
011 Il Poggio (078)  
132 La Capannina I (220)  
130 La Capannina II (216)

131 La Casa (217)  
196 La Casa (155)  
114 La Casetta (100)  
209 La Casina (247)  
103 La Casina (138)  
054 La Corsina (046)  
250 La Croce (203)  
248 La Fornace (200)  
042 La Peschiera (034)  
106 La Poggiola (140)  
230 La Senese (114)  
163 La Serra (194)  
255 La Suvera (206)  
232 La Villa (117)  
149 L'Agresto (143)  
005 L'Aiace (076)  
110 Lalleri (177)  
062 Lame (052)  
241 Le Fonti (169)  
176 Le Vergene (251)  
020 Leccioli (130)  
111 Leoncelli (186)  
045 Liggiano (024)  
268 Love (268R/13)  
239 Lucerena (173)  
099 Maggiane (129)  
217 Maggiano (104)  
073 Malarchia (059)  
120 Mammellano (146)  
116 Mandria (180)  
233 Marmoraia (118)  
264 Masce (258)  
267 Mensano Via Ricasoli (267R/13)  
180 Molignone (260)  
017 Molinaccio (134)  
269 Molino della Senna (269R/14)  
109 Montauto (176)  
108 Monteborniano (175)  
221 Montequegna (095)  
158 Monterosso (193)  
147 Monterotondo (144)  
147bis Monterotondo – S. Caterina (144)  
260 Monterotondo (252)  
053 Monti I (044)  
051 Monti II (043)  
052 Monti III (280)  
223 Mucellena (110)  
141 Mulino di Piettorri (226)  
098 Murlo (091)  
078 Naldini (064)  
050 Nocione (042)  
138 Olivuzzo (218)  
096 Olmo (089)  
080 Ornetino (066)  
079 Orneto (065)  
112 Ortali (185)  
251 Osteria (204)  
189 Pagliano (269)

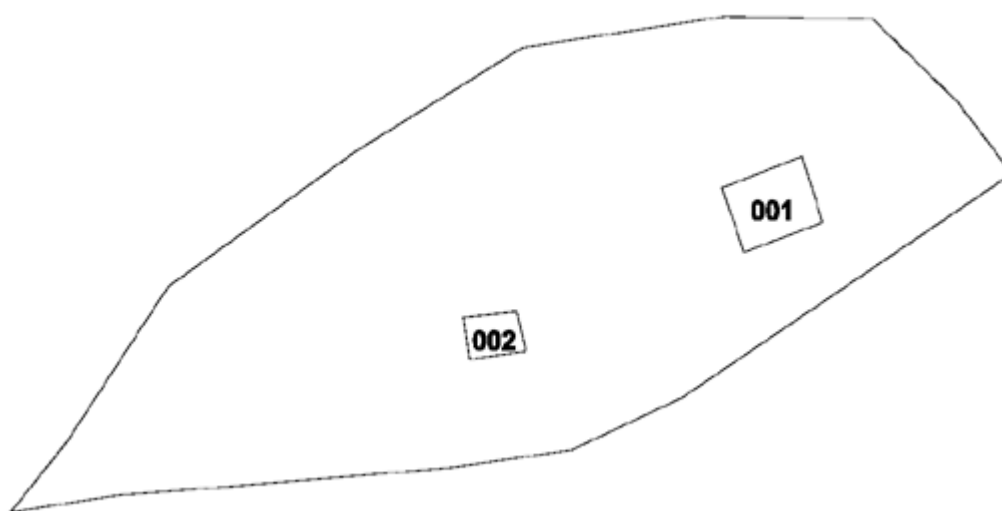
179 Palazzetto (253)  
256 Palazzetto (207)  
013 Palazzetto (124)  
081 Palazzetto (067)  
088 Palombiano (071)  
018 Panigale (133)  
155 Paradiso-Barbena (151)  
134 Peschiera (223)  
186 Petraiole (268)  
129 Piaggia (212)  
231 Piano (115)  
004 Pietralata (075)  
242 Pietralata (167)  
038 Pietranera (031)  
113 Pietrasanta (178)  
031 Pietrebianche (279)  
161 Pietti (234)  
140 Piettorri (225)  
136 Pila o S. Giulia (219)  
167 Pisturecci (237)  
198 Podernovo (157)  
048 Poggiarello (025)  
190 Poggiarello (271)  
135 Poggio ai Gessi (229)  
243 Poggio Bruchi (168)  
063 Poggio Colonna (053)  
025 Poggio Usimbardi (008)  
092 Polvere (087)  
089 Pozzo (072)  
219 pressi di Quegna (277)  
216 presso Maggiano (278)  
234 presso Marmoraia (119)  
160 Pulcinello (231)  
220 Quegna (106)  
102 Quercebrunelli (135)  
156 Quercetello (191)  
194 Querceto (154)  
040 Ribatti (040)  
068 Ricciarello-Nocione (050)  
046 Ripa (030)  
046bis Ripa II (030)  
240 Ripostena (170)  
133 Ripudine (224)  
039 Rofena (032)  
095 Rondinicchio (088)  
195 S. Antonio (158)  
207 S. Cecilia (198)  
014 S. Donato (125)  
014bis S. Donato II (125)  
213 S. Fiora (098)  
165 S. Gaetano (238)  
171 S. Giancarlo (239)  
185 S. Giorgio e La Torre (265)  
145 S. Giovacchino (093)  
015 S. Giovanni (275)  
201 S. Giovanni (162)  
193 S. Giuseppe (153)

104 S. Isidoro (137)  
128 S. Lorenzo (213)  
157 S. Maria (190)  
035 S. Maria (017)  
229 S. Maria (113)  
184 S. Michele (264)  
199 S. Regolo (160)  
263 S. Vittoria (257)  
177 Salicotti (249)  
262 Salvi (256)  
027 Sassi Bigi (011)  
122 Scaparsi (189)  
064 Schiavina (041)  
192 Scopale (273)  
261 Scopeto (255)  
211 Scorgiano (099)  
016 Sellate (126)  
182 Selva (262)  
205 Selvatellino (196)  
204 Selvatellona (195)  
235 Selvi (120)  
215 Serina (103)  
175 Sermena (246)  
174 Serminino (245)  
086 Serraccia (274)  
085 Serre di Sopra (097)  
084 Serre di Sotto (096)  
082 Solaio (069)  
010 Sorbino (081)  
144 Spignano (092)  
123 Stebbi (192)  
059 Stiattino (038)  
065 Tafogna (094)  
191 Terracava (272)  
115 Timignano (179)  
152 Tremolini (150)  
222 Vanti (108)  
146 Vepri (142)  
153 Vermignano (164)  
127 Vignavecchia (214)  
033 Villa Dina-Villino (015)  
032 Villa La Pergola-Case Bianche (014)  
226 Villa S. Chimento (107)  
206 Villino Bazzani o Salicotti (197)  
224 Villino presso Casavanti (109)  
090 Volpaia (063)

## Scheda normativa n° 001

### Scheda rilievo n° 026

#### Podere Cerri



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la posizione paesaggistica e panoramica, per l'impianto planivolumetrico ed i caratteri degli edifici; l'edificio principale è stato completamente recuperato con interventi sostanzialmente corretti e rispettosi del patrimonio edilizio esistente, mentre l'annesso (ed. 002) è ancora da recuperare. Si prevedono pertanto interventi di conservazione dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata o introduzione di elementi estranei al contesto locale in particolare mantenendo inalterato il grande prato centrale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA). Sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento deve essere finito con gli stessi materiali dell'edificio e realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

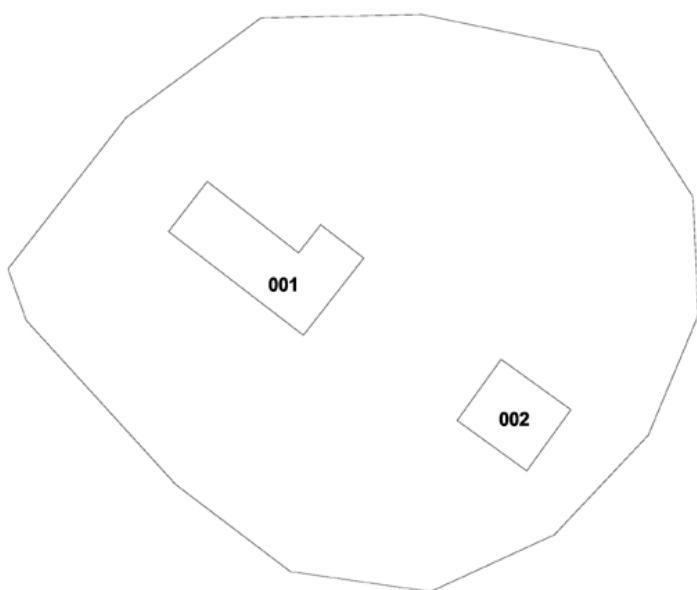
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 002

### Scheda rilievo n° 028

#### Podere Cambruna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la posizione paesaggistica e panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per alcuni caratteri degli edifici, soprattutto nel caso del fienile; tutti i fabbricati sono stati completamente recuperati senza alterazioni profonde; si prevedono pertanto interventi di conservazione dello stato attuale,. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata o introduzione di elementi estranei al contesto locale.

edificio 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: restauro (art. 83 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

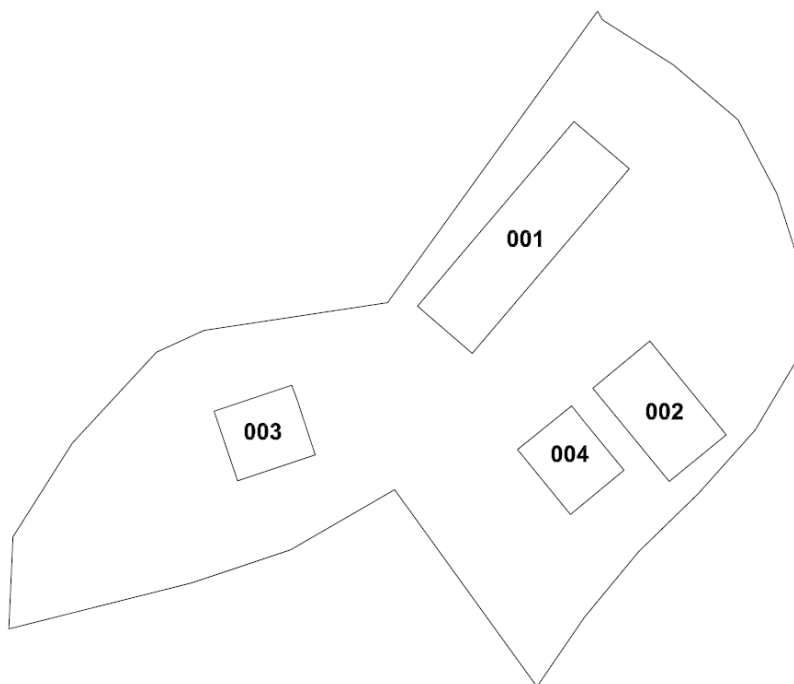
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 003

### Scheda rilievo n° 074

#### Podere Cerreto



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione ma ha subito trasformazioni molto rilevanti dal punto di vista edilizio soprattutto a carico del nucleo principale e complessivamente versa in pessime condizioni di manutenzione per quanto concerne gli spazi aperti. Si prevede pertanto che il recupero già effettuato sull'ex fienile sia esteso agli altri annessi mentre un'operazione di riqualificazione generale dovrà interessare l'edificio principale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA). Le parti aggiunte o modificate in epoca recente (corpo scala , ballatoio accesso, ecc.) dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 002,: conservazione (art. 83.1 NTA)

edifici, 003 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA). Dovranno essere mantenute le caratteristiche aperture con finitura a "salto di gatto"; eventuali nuove aperture, necessarie al fine di rendere abitabile gli immobili,



dovranno, comunque, rispettare forme, proporzioni e composizione propria dei prospetti degli edifici rurali. Viene ammesso l'adeguamento minimo delle altezze solo se necessario all'abitabilità degli spazi senza modifica della forma della copertura.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

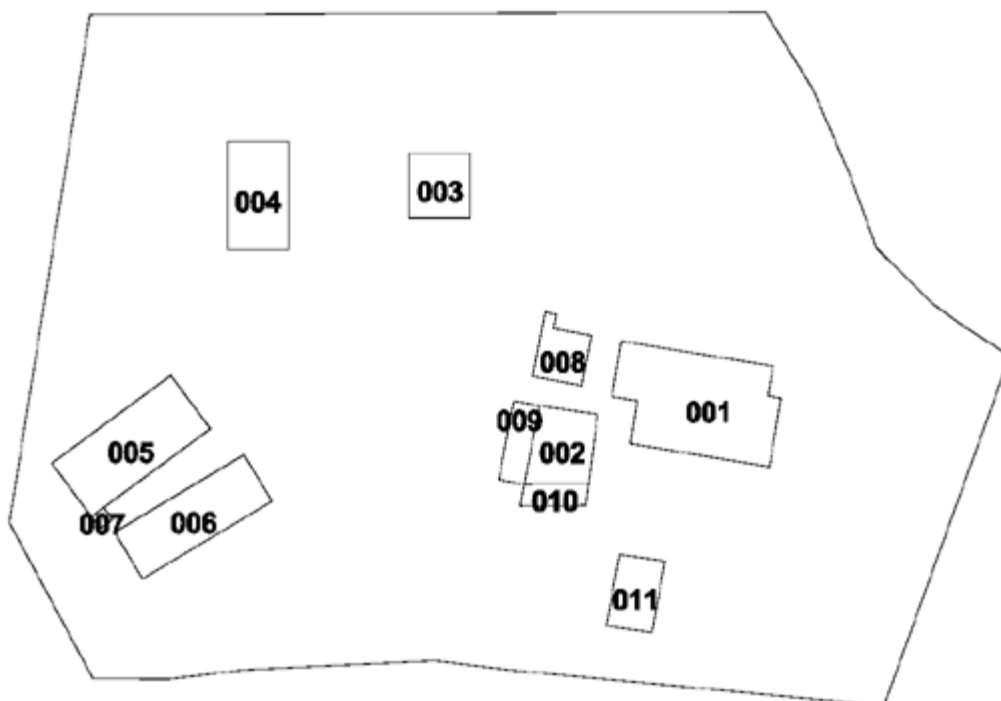
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 004

### Scheda rilievo n° 075

#### Podere Pietralata



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo presenta motivi di interesse per la posizione panoramica e l'esposizione ma risulta profondamente alterato dal punto di vista edilizio e nell'impianto planivolumetrico, soprattutto a causa della quantità e qualità dei corpi aggiunti e dell'accostamento stridente e dell'accumulo di elementi estranei. Pertanto non si ritiene opportuno vincolare integralmente il complesso. Tutti gli edifici e manufatti esistenti, compresi i ruderi in C.A., dovranno essere demoliti ad eccezione degli edifici principali (001 e 002).

Potrà essere ricostruita una superficie complessiva non superiore a mq. 1.000 con destinazione turistico-ricettiva di tipo extra-alberghiero (ai sensi dell'art. 62 della L.R. 42/2000 e s.m.i.).

I nuovi edifici dovranno avere al massimo due piani a valle e caratteristiche tipologiche compatibili con il contesto rurale, dovranno essere utilizzati materiali e finiture tradizionali e comunque con esse compatibili.

Il trattamento degli spazi aperti sarà mantenuto nella situazione attuale, particolarmente gradevole per la semplicità degli materiali vegetali utilizzati: prato a raso, cespugli bassi in prossimità della casa, rare alberature.

edifici 001 e 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), con tecnologie, materiali e finiture tradizionali. Dovrà essere effettuata la demolizione di tutte le superfetazioni e l'eliminazione del volume tecnico esterno in coerenza con l'impianto originario mantenendo gli elementi e le caratteristiche proprie dell'insediamento rurale;

edifici 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010 e 011: demolizione;

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

Viene confermata la disciplina contenuta nelle N.T.A. del PdR approvato con DCG 184 del 11.11.2011.

**Fattibilità geologica:**

Viene confermata la Fattibilità del PdR approvato con DCG 184 del 11.11.2011.

**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE I - Berignone).

**Norme Transitorie:**

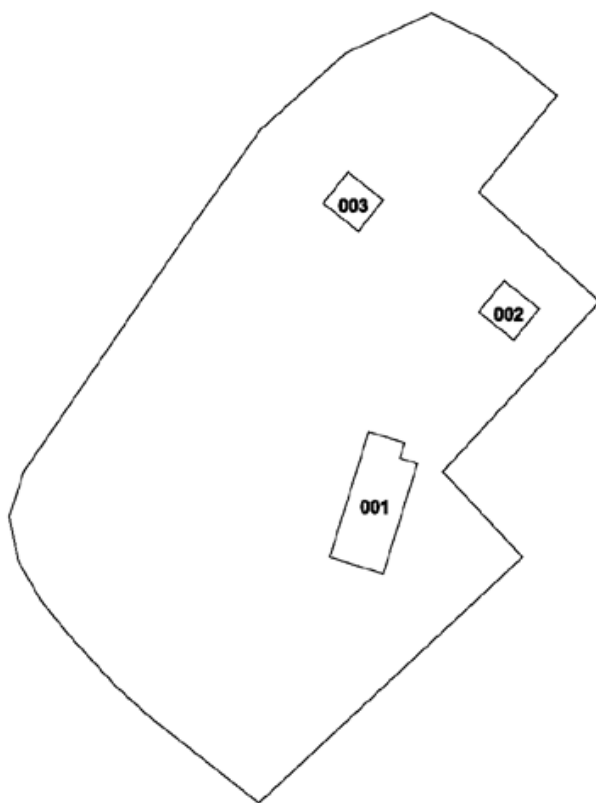
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 005

### Scheda rilievo n° 076

#### Podere L'Aiace



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto bello per la posizione panoramica e paesaggistica e per il rapporto con l'andamento altimetrico del terreno, però gli ampliamenti e le opere di ristrutturazione compiuti lo hanno alterato molto sensibilmente, sia dal punto di vista dell'impianto che da quello dei dettagli delle singole parti; pertanto si prevedono interventi di mantenimento dello stato attuale e di riqualificazione per quegli elementi che meno sono all'altezza della qualità complessiva del luogo; per tutti gli edifici è consentito l'uso dell'intonaco. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovranno essere tutelate le piantumazioni esistenti e i muri di contenimento.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 002, 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali.

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto.

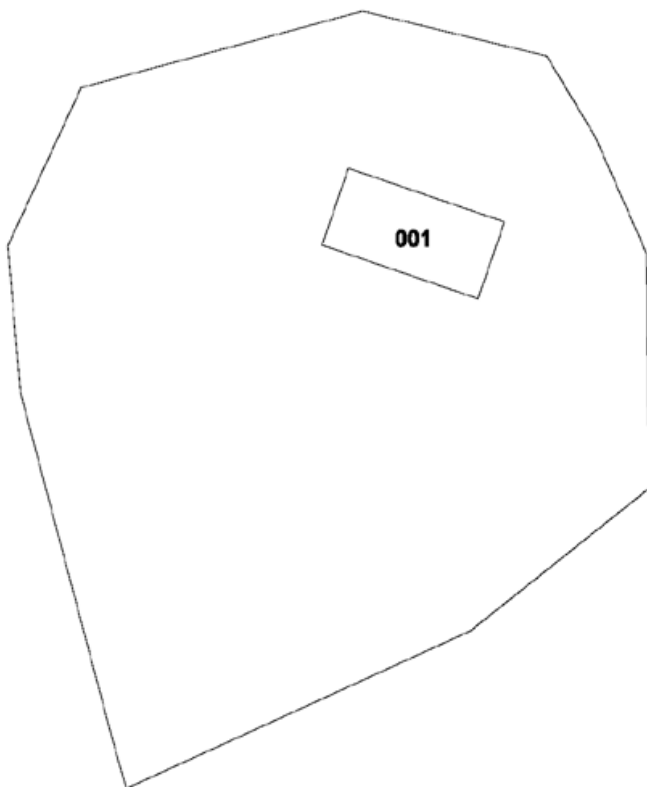
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 006

### Scheda rilievo n° 077

#### Podere Bagnolo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito possiede buone qualità sia dal punto di vista paesaggistico che da quello edilizio grazie al recupero che ne ha impedito la scomparsa definitiva. L'intervento ha portato ad un organismo che complessivamente rispecchia la grammatica e la sintassi compositiva dell'edilizia rurale, anche se non si ritiene del tutto corretto introdurre elementi estranei quali le finestrelle tonde o cambiare le proporzioni consuete (ad esempio: sporgenza della copertura, dimensioni delle aperture); comunque ciò che risulta più dissonante è il rimodellamento del terreno per l'ingresso al garage. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

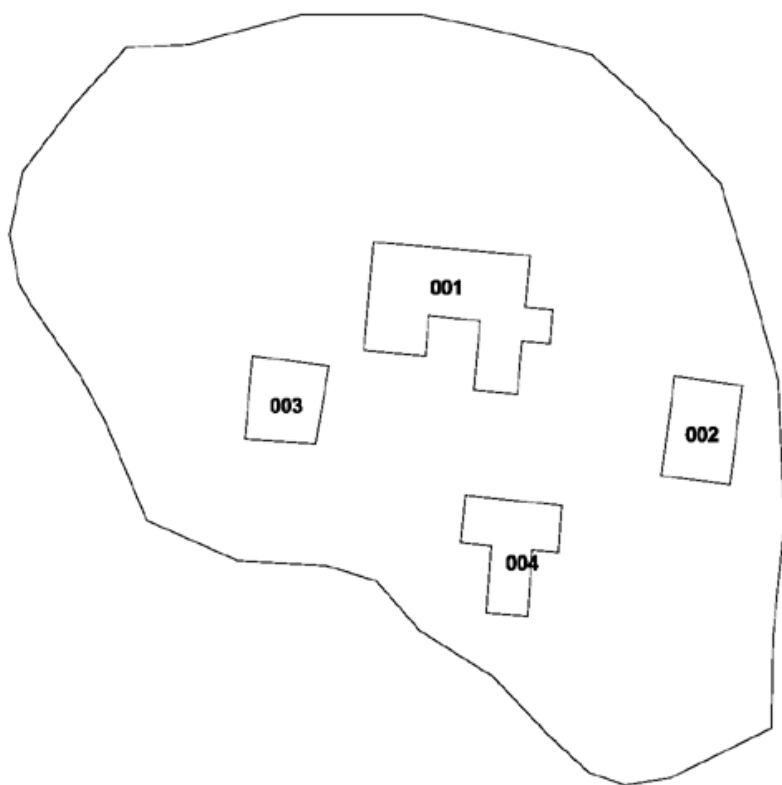
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 007

### Scheda rilievo n° 079

#### Podere Campo a Pulci



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica ma gli ampliamenti, le aggiunte e le opere di ristrutturazione compiuti hanno da una parte alterato le caratteristiche dei singoli elementi dall'altra hanno compromesso il potenziale equilibrio compositivo dell'insediamento; inoltre molti dei manufatti secondari sono in stato di avanzato degrado; pertanto si prevedono prioritariamente interventi di riqualificazione nel quadro di un progetto complessivo che potrà attuarsi per singole fasi.

Per gli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art.85 delle presenti norme, non sarà ammessa la realizzazione di consistenti superfici impermeabilizzate, dovranno essere tutelati le piantumazioni di pregio esistenti, senza l'introduzione di specie estranee al contesto rurale, andrà recuperata e salvaguardata l'aia-belvedere.



edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); la tettoia in corrispondenza della scala a L e la loggia non potranno essere chiuse; è consentita la demolizione e ricostruzione della tettoia stessa, con medesimi materiali e dimensioni proporzionate all'intero edificio;

edifici 002, 004: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali;

edificio 003: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

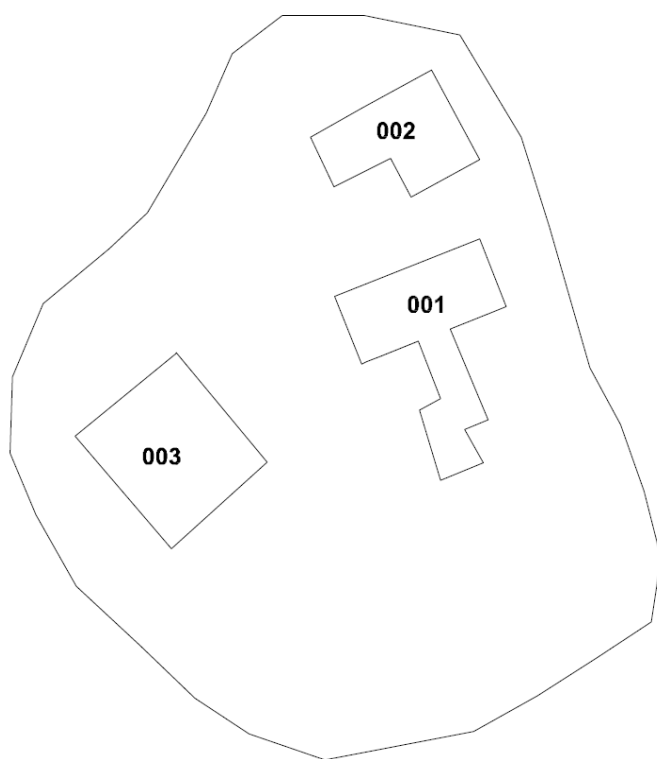
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 008

### Scheda rilievo n° 080

#### Podere Gentile



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito non presenta motivi rilevanti di interesse ma merita comunque di essere recuperato completamente, soprattutto per l'impianto planivolumetrico della casa colonica; si prevedono pertanto interventi di mantenimento dello stato di fatto e di riqualificazione per gli edifici e per gli spazi aperti. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, potranno essere rinnovate le pavimentazioni nella corte e sul retro.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); è consentito il ripristino dell'intonaco; è ammessa inoltre la riapertura delle aperture tamponate in particolare nel caso della loggia;

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali; la tettoia dovrà essere demolita o ricostruita con materiali e finiture tradizionali.

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

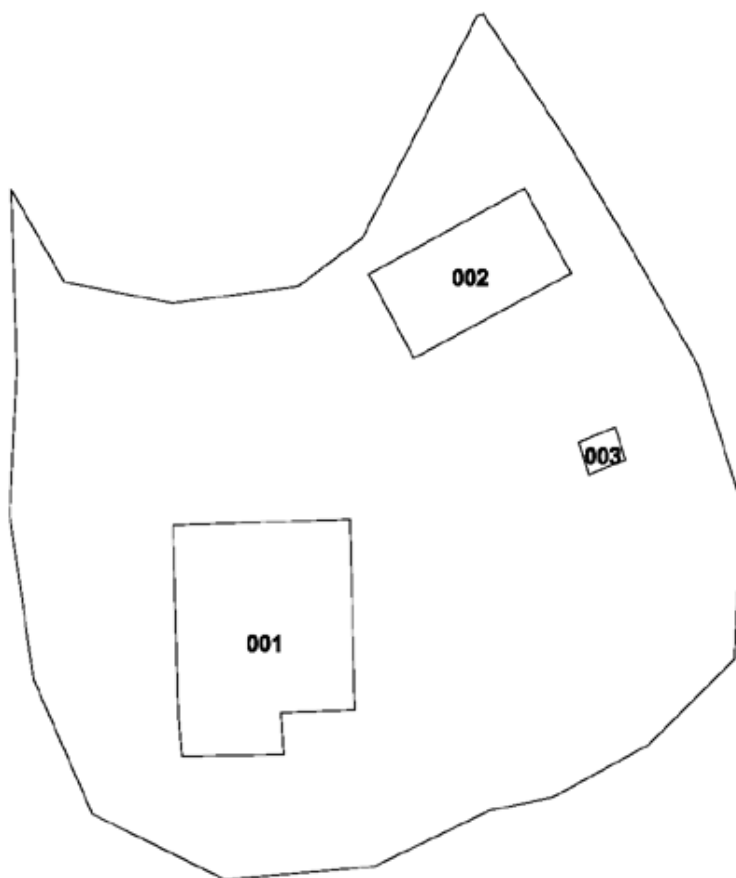
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 009

### Scheda rilievo n° 083

#### Podere Capretto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per alcune delle caratteristiche degli elementi che lo compongono, soprattutto nel caso dell'edificio principale. Essendo ormai completato il recupero dell'intero complesso, anche con cambiamento della destinazione, si prevedono interventi di sostanziale mantenimento dello stato attuale, da considerarsi estesi agli spazi aperti, che non dovranno perdere il loro più saliente

carattere di semplicità e per i quali si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; limitando le superfici impermeabilizzate. Per quanto riguarda i pergolati e le tettoie, vista l'entità del loro utilizzo, essi potranno essere mantenuti e/o ricostruiti con materiali e finiture tradizionali e di buona qualità, pur mantenendo il loro carattere non permanente.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA) per il volume a due piani. Riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA) per il corpo ad un solo livello, utilizzando tecnologie, materiali e finiture omogenee al primo, è ammesso il ripristino dell'intonaco; dovrà essere mantenuta la gronda decorata in cotto; sono ammesse, per le addizioni funzionali di cui all'art. 80 c.5 punto d5;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammesso il ripristino dell'intonaco; dovrà essere mantenuta la gronda decorata in cotto; per il volume seminterrato sono consentiti interventi di manutenzione;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), salvaguardando le aperture con doppia cornice in mattoni.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 010

### Scheda rilievo n° 081

#### Podere Sorbino



Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo, situato in un luogo piuttosto isolato ma non distante dal Casole capoluogo, presenta motivi di interesse, nonostante le pessime condizioni nelle quali versa, visto che sono ancora chiaramente riconoscibili i caratteri originari dei fabbricati, degradati ma privi di alterazioni. L'intervento previsto dovrà corrispondere ad una ricostruzione/ripristino dei volumi preesistenti secondo tecnologie, materiali e finiture tradizionali, recuperando e risanando per quanto possibile le strutture superstiti e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 82 comma 6 delle presenti norme. Il progetto dovrà contemplare anche la risistemazione degli spazi aperti di pertinenza, secondo modalità e forme coerenti al contesto rurale e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

Edifici 001, 002: restauro (art. 83 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

#### **Dimensionamento residenziale:**

dimensionamento massimo complessivo degli edifici da recuperare (SP10, SP11, SP12, SP20, SP268) mq. 5.000 (Sn + Sa)

#### **Norme Transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

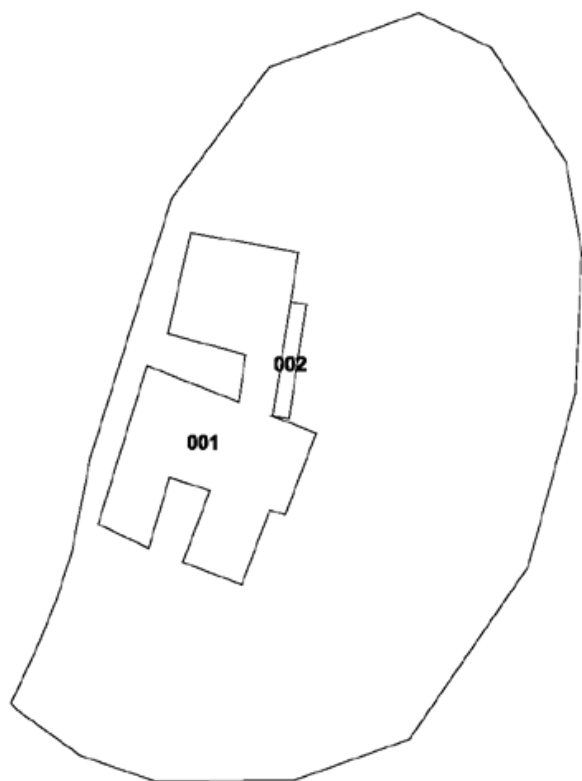
- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

**Scheda normativa n° 011**

**Scheda rilievo n° 078**

**Podere Il Poggio**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole pregio per motivi paesaggistici e per l'impianto planivolumetrico che conferiscono al luogo un'affascinante aria di nucleo fortificato emergente dal bosco; purtroppo gli edifici versano in pessime condizioni, peggiorate continuamente dall'abbandono, e richiedono un urgente intervento di consolidamento e di recupero/ricostruzione. Quindi l'operazione si prospetta molto rilevante e delicata e pertanto si prevede che venga messo a punto un piano attuativo in grado di approfondire adeguatamente le analisi di quanto esiste ed esisteva e di proporre soluzioni corrette per il recupero complessivo del podere tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 82 comma 6 delle presenti norme.

**COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1**

Il progetto dovrà accuratamente definire anche il trattamento del suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. Tema ulteriore di indagine e di progetto sarà anche quello dell'accessibilità all'ambito.

edifici 001 e 002: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Dimensionamento residenziale:**

dimensionamento massimo complessivo degli edifici da recuperare (SP10, SP11, SP12, SP20, SP268) mq. 5.000 (Sn + Sa)

**Norme Transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

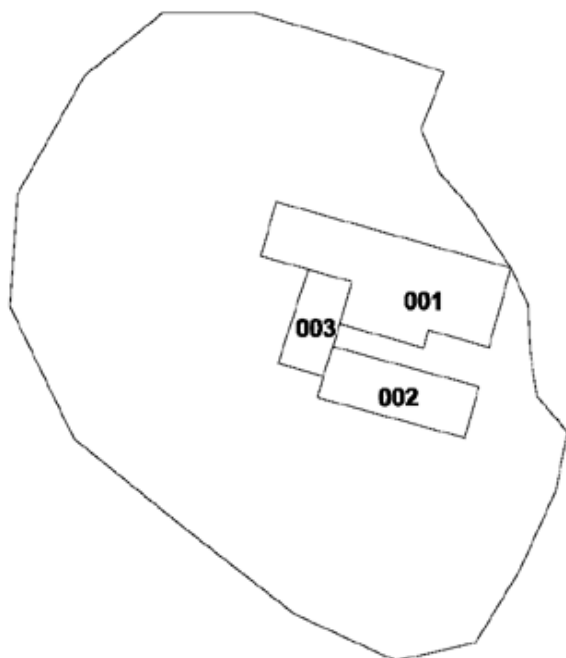


**Scheda normativa n° 012**

**Scheda rilievo n° 084**

**Podere Casa al Vento**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica ed il contesto paesaggistico e anche per l'articolazione volumetrica del corpo principale con gli annessi giustapposti ad est; questi fabbricati sono molto degradati, mentre gli altri volumi sono addirittura in condizione di rudere, e quindi l'intervento di recupero si configura come operazione molto rilevante e molto delicata, che necessita della predisposizione di un progetto dettagliato basato su analisi e ricerche approfondite per mettere a punto le soluzioni più appropriate per il consolidamento e risanamento delle strutture e per l'eventuale ricostruzione delle parti crollate tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 82 comma 6 delle presenti norme, è ammesso l'adeguamento delle altezze interne alle normative vigenti. La definizione del trattamento del suolo dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

Dovrà essere inoltre affrontato il tema dell'accessibilità al luogo, attualmente piuttosto difficoltosa.  
edifici 001, 002, 003: restauro (art. 83 NTA);

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

**Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Dimensionamento residenziale:**

dimensionamento massimo complessivo degli edifici da recuperare (SP10, SP11, SP12, SP20, SP268) mq. 5.000 (Sn + Sa)

**Norme Transitorie:**

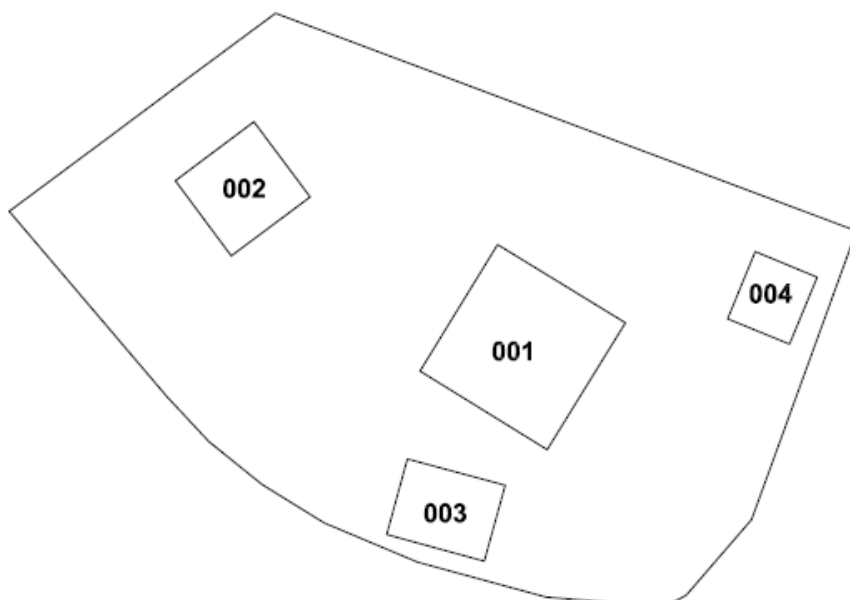
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 013

### Scheda rilievo n° 124

#### Podere Palazzetto



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è stato oggetto di trasformazioni sostanziali consistenti sia nell'alterazione degli edifici originari sia nell'aggiunta di nuovi manufatti che nulla hanno a che fare con i caratteri del podere. Pertanto si prevede il mantenimento dello stato di fatto senza vincolo di conservazione per i manufatti recenti o ristrutturati. Anche per gli spazi aperti dovrà essere sostanzialmente mantenuto l'impianto attuale, senza utilizzare elementi e schemi estranei al contesto rurale. Considerato che l'intervento ricade in ambito territoriale per il quale il PTC ha individuato quali emergenze del paesaggio la tessitura agraria a maglia media dovranno essere evitati ulteriori accorpamenti e rimodellamenti del suolo.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); L'edificio, comprensivo delle parti aggiunte o modificate in epoca recente dovrà essere intonato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), con demolizione del recinto e sostituzione della parte in blocchi con materiali omogenei al fabbricato originario; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

edificio 004: riqualificazione di tipo 2 (art.83.2 comma 4 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

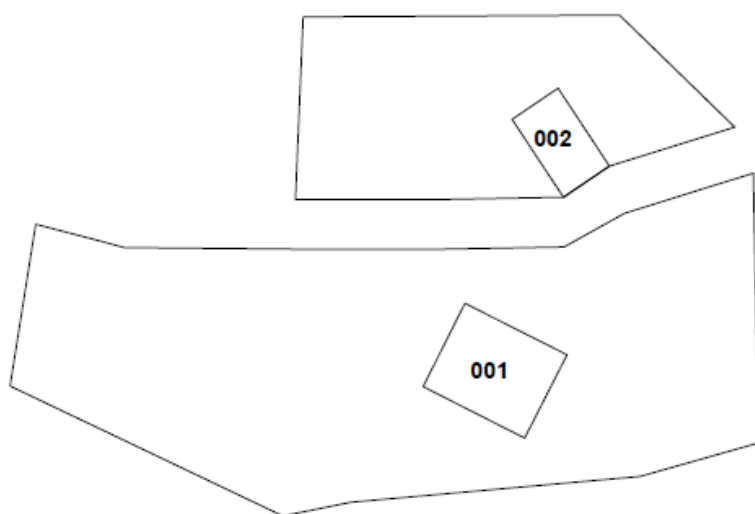
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

Scheda normativa n° 014

**Scheda rilievo n° 125**

**Case S. Donato**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'insediamento di S. Donato occupa una posizione panoramica molto bella ed è caratterizzato da molti edifici interessanti nella consistenza ed articolazione volumetrica, nella disposizione e nel dettaglio costruttivo. Per la parte già recuperata della villa (ed. 002) e dell'ex fienile (ed. 001) lungo la strada si prevedono esclusivamente interventi di conservazione atti alla tutela dei manufatti e della loro pertinenza. edificio 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

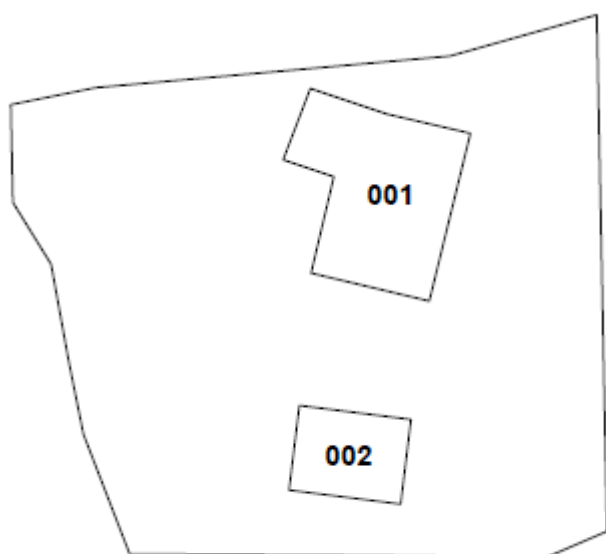
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 014bis

### Scheda rilievo n° 125

#### Case S. Donato II



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'insediamento di S. Donato occupa una posizione panoramica molto bella ed è caratterizzato da molti edifici interessanti nella consistenza ed articolazione volumetrica, nella disposizione e nel dettaglio costruttivo. Per la casa colonica (ed 001) e l'annesso a valle (ed 002) si prevede un intervento avente caratteri unitari e che permetta il riuso dei volumi e la salvaguardia di quanto ancora meritevole e allo stesso tempo passibile di recupero, attraverso il quale saranno definiti anche i percorsi di accesso ed il trattamento del suolo, utilizzando schemi ed elementi appartenenti alla tradizione ed al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: demolizione con ricostruzione con materiali analoghi (art. 78 NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico, è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto; le aperture potranno essere differenti da quelle attuali e il volume potrà essere chiuso su tutti i lati.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

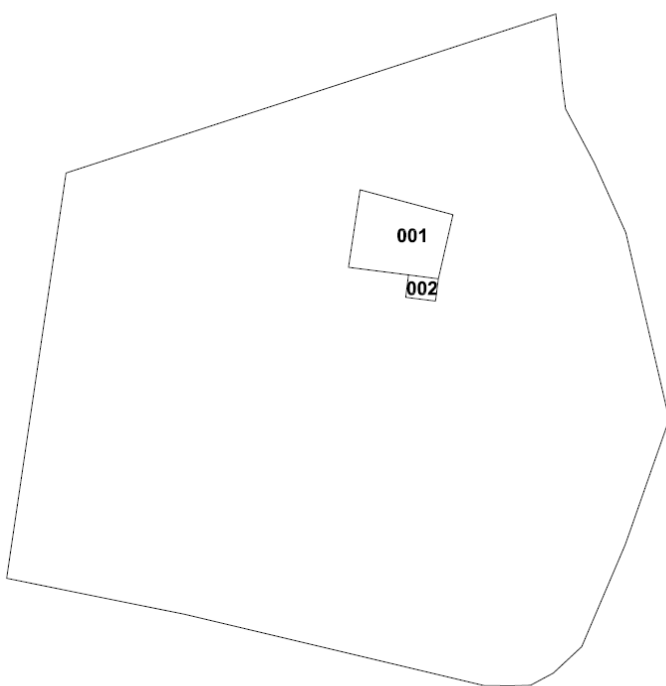
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 015

### Scheda rilievo n° 275

#### Casa S. Giovanni



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione ed il rapporto con il terreno, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono. L'intervento di recupero della casa colonica e della carraia giustapposta è completata comprensivo dell'eliminazione dei manufatti di tipo industriale, totalmente estranei al contesto. Pertanto sono previsti esclusivamente interventi di conservazione per gli edifici originari. Per quanto riguarda gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto complessivo coerente al contesto rurale, comprendendo la riqualificazione degli spazi precedentemente occupati dai capannoni tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1



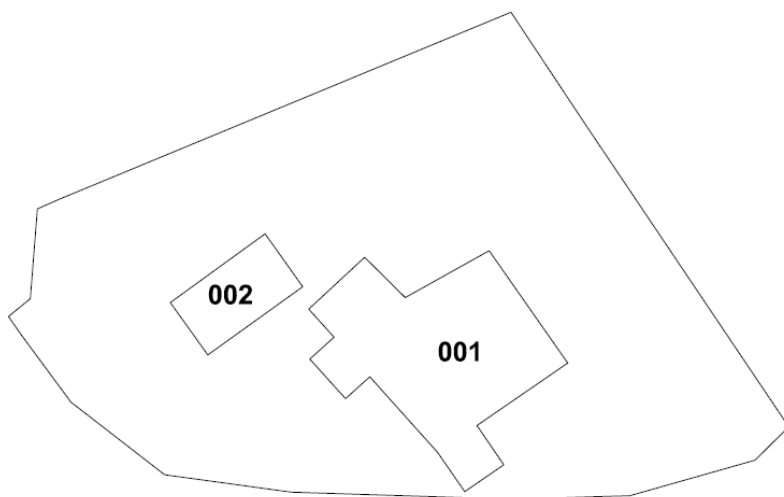
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 016

### Scheda rilievo n° 126

#### Casa Sellate



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per alcuni caratteri originari del nucleo della casa colonica, sopravvissuti ai tanti rimaneggiamenti, apprezzabili soprattutto nei prospetti molto chiusi verso valle. Pertanto si prevedono interventi di sostanziale mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); sono ammesse modifiche ai prospetti del volume a nord, più recente, alla terrazza e alle scale esterne;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 017

### Scheda rilievo n° 134

#### Casa Molinaccio



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, distinto da considerevoli volumi edificati, ma anche dalla compresenza quasi casuale di forme e materiali svariati, è in condizioni soddisfacenti e pertanto si prevedono interventi di mantenimento dello stato attuale.

edifici 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); nel caso in cui non fosse possibile eseguire interventi di conservazione è ammessa la demolizione con ricostruzione con materiali analoghi (art. 78 NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico.

edifici 003, 004: manutenzione e sostituzione delle finiture con materiali tradizionali.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 018

### Scheda rilievo n° 133

#### Podere Panigale



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

La casa colonica, in stato di rudere, oggi inserita in un contesto esito di logiche agricole di carattere "industriale" (capannoni per allevamento) estranee al contesto rurale, è di notevole valore ma versa in pessime condizioni e pertanto si prevede un intervento di consolidamento e di risanamento. Parte integrante degli interventi sarà la riqualificazione degli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: l'obiettivo sarà la messa a punto di un progetto di suolo in grado di tenere assieme elementi e usi largamente disomogenei definendo con maggiore chiarezza le aree di pertinenza di ciascuna funzione, utilizzando schemi ed elementi appartenenti alla tradizione ed al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

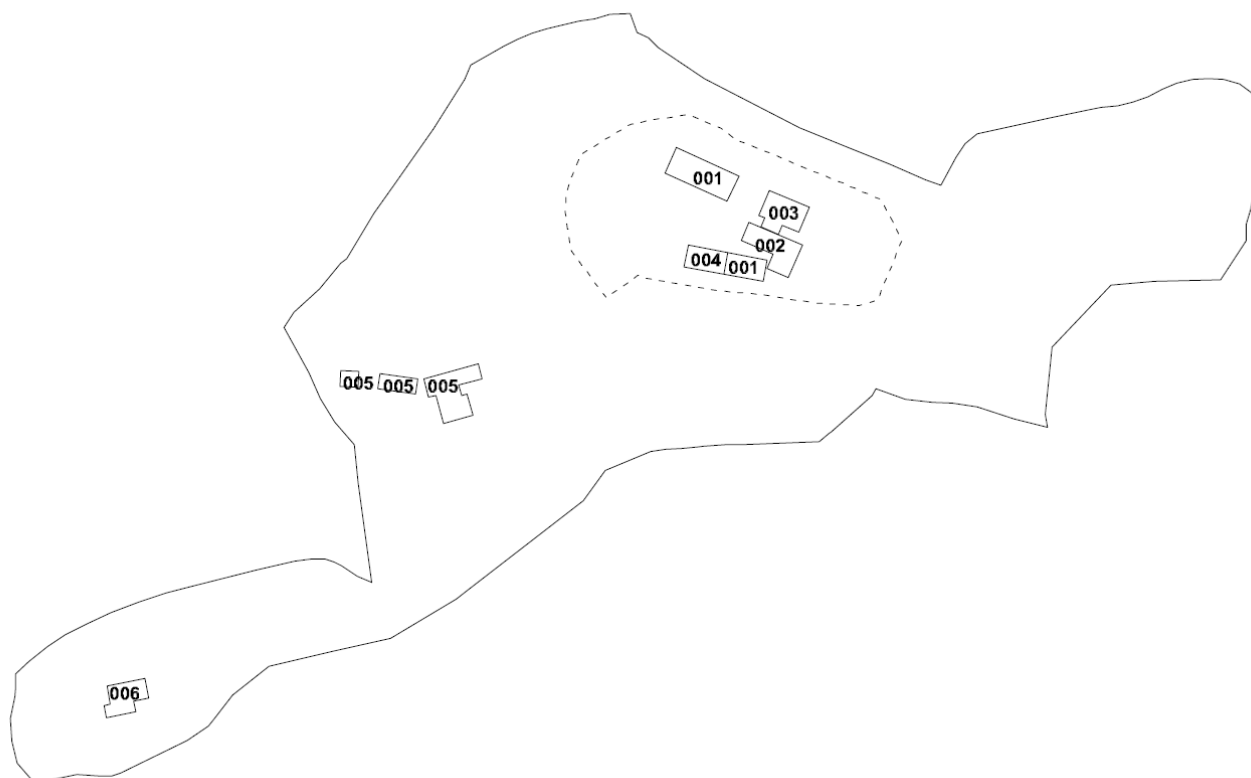
## Scheda normativa n° 019

### Scheda rilievo n° 131-132

#### Podere Cucule, Podere Ginepraia Ricavolo, Podere Nuovo



Intervento soggetto a Piano di recupero decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema L2 "I luoghi centrali della residenza", è di notevolissimo interesse per la posizione panoramica paesaggistica e per le caratteristiche in generale degli insediamenti rurali originari. I poderi Ginepraia e Cucule sono già stati recuperati integralmente e trasformati con destinazione residenziale non legata all'attività agricola, anche se le opere di ristrutturazione hanno per alcuni versi alterato le strutture originarie. Diverso è il giudizio sulla parte più propriamente dedicata all'attività agricola, oltre la strada, cioè l'insediamento denominato Podere Nuovo, che possiede scarse qualità dal punto di vista edilizio (ad esclusione dell'edificio più antico di Podere Nuovo - ed.002), anche se presenta motivi di interesse per quanto riguarda il principio insediativo. Pertanto si prevede un intervento di sostanziale mantenimento dello

stato attuale per gli edifici di Ginepraia e Cucule entro un progetto di riqualificazione generale che coinvolge tutta l'area di Podere Nuovo.

In conformità con la pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (verbale prot.A00-GRT-64538-N.30-70 del 02/03/2012), per gli edifici denominati "Podere Nuovo" si prevede un intervento complessivo di riqualificazione che preveda la riconversione con funzioni complementari all'attività residenziale degli edifici 002, 003 e 004 con contestuale demolizione dei due edifici agricoli che non possono essere considerati "volumi" veri e propri (ed.001).

L'intervento dovrà avere carattere unitario, pertanto, viene subordinato alla redazione di Piano di Recupero.

Il Piano di Recupero individuerà opportune Unità Minime di Intervento. Il cambio di destinazione d'uso agricola viene subordinato alla redazione di Programma Aziendale (PAMAA) con l'individuazione della "non strumentalità" degli immobili all'utilizzo dell'azienda redatto in coordinamento ed in coerenza con il Piano di Recupero nel caso si tratti di imprenditori agricoli (IAP), negli altri casi si applica la procedura dell'art. 45 della L.R. 1/2005.

Gli edifici Cucule e Ginepraia (ed. 005 e 006), già recuperati a destinazione residenziale, potranno essere esclusi dal Piano di Recupero.

### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri peculiari delle aree e mirati alla valorizzazione delle componenti ambientali, antropiche e naturalistiche.

Per la sistemazione degli spazi esterni, tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- dovrà essere messo a punto, per l'area individuata con perimetro tratteggiato nello schema riportato nella presente Scheda, un dettagliato progetto di suolo con accurata definizione delle specie arboree e degli arbusti, rispettando la diversità biologica e ambientale delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio e salvaguardando, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti. Nel caso il progetto preveda l'introduzione di nuove specie vegetali queste dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico e appartenenti alla tradizione rurale locale;
- per quanto riguarda gli spazi di sosta e per gli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni "leggere", impiegando forme semplici e materiali locali e per quanto possibile naturali. I percorsi carrabili non dovranno essere pavimentati;
- i parcheggi potranno essere realizzati con materiali permeabili o semipermeabili, saranno dimensionati in coerenza con la nuova destinazione e potranno essere coperti da pergolati realizzati con strutture leggere (legno o metallo). Sono vietate in ogni caso le autorimesse interrate;
- viene, di norma, consentito l'impiego di superfici impermeabili per gli spazi a ridosso degli edifici e relativamente alle pavimentazioni di spazi esterni pavimentati esistenti quali aie, corti ecc.;

edifici 001: demolizione;

edificio 002 conservazione (art. 83.1 NTA). Per quanto riguarda il prospetto posteriore (ad est dell'area), aggiunto o modificato in epoca recente, si prescrive la demolizione delle superfetazioni. Per le eventuali parti intonacate dovranno essere utilizzati colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 003: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (punto d5) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA). L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale. È ammessa, previa demolizione della tettoia esistente, la realizzazione, sul fronte principale verso il piazzale, di una struttura leggera (realizzata in metallo o in legno) coperta a pergolato con superficie coperta non superiore alla tettoia esistente.

edificio 004: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (punto d5) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA). L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

edificio 006: conservazione (art. 83.1 NTA), con rifacimento delle canne fumarie con materiali consoni ed omogenei al contesto.

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

Intervento diretto (ed. 005 e 006).

**Norme Transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici (001, 002, 003, 004) con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

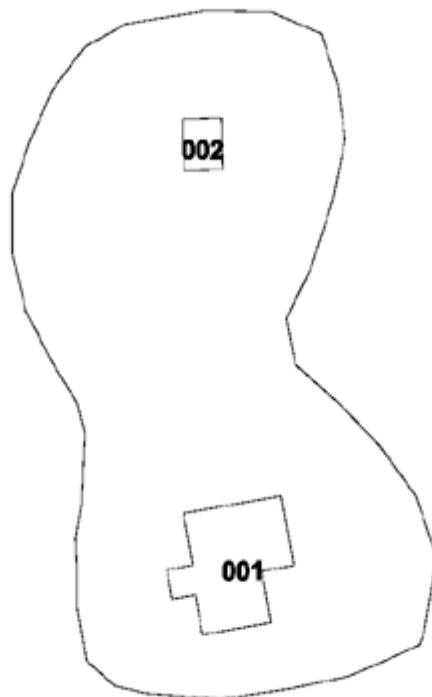


**Scheda normativa n° 020**

**Scheda rilievo n° 130**

**Podere Leccioli**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è sia molto bello dal punto di vista paesaggistico e panoramico, sia di grande interesse e valore da quello architettonico e storico, per la buona fattura e la composizione degli elementi; viste però le pessime condizioni nelle quali il podere attualmente versa, aggravate dal persistere dell'abbandono, l'intervento di recupero richiederà opere rilevanti e, considerando fra l'altro la delicatezza del tema, ciò potrà essere attuato solo attraverso l'elaborazione di un Piano di Recupero che fornisca un adeguato livello di conoscenze approfondite e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 82 comma 6 delle presenti norme; contestualmente dovrà anche essere messo a punto il progetto di trattamento del suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme che limiti le superfici impermeabilizzate, (è comunque ammessa la pavimentazione della corte.)  
edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: restauro (art. 83 NTA); il progetto dovrà sviluppare e approfondire il tema della eventuale chiusura delle finestre laterali con serramenti, anche senza il ripristino delle schermature in mattoni solitamente impiegate nei fienili per l'aerazione.

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Dimensionamento residenziale:**

dimensionamento massimo complessivo degli edifici da recuperare (SP10, SP11, SP12, SP20, SP268) mq. 5.000 (Sn + Sa)

**Norme Transitorie:**

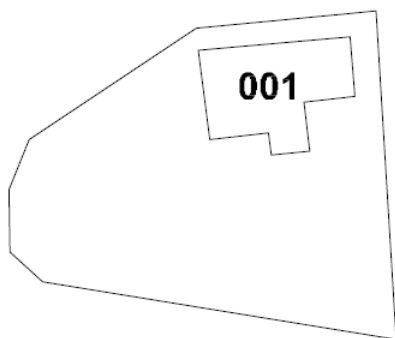
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 021

### Scheda rilievo n° 001

#### Casa Belvedere



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è stato oggetto di trasformazioni sostanziali consistenti nell'aggiunta di nuovi manufatti agricoli che nulla hanno a che fare con i caratteri del podere. La casa colonica comunque è piuttosto interessante e meritevole di conservazione. Per quanto concerne gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto di riqualificazione che contrasti l'indeterminatezza attuale senza però utilizzare elementi e schemi estranei al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.  
edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

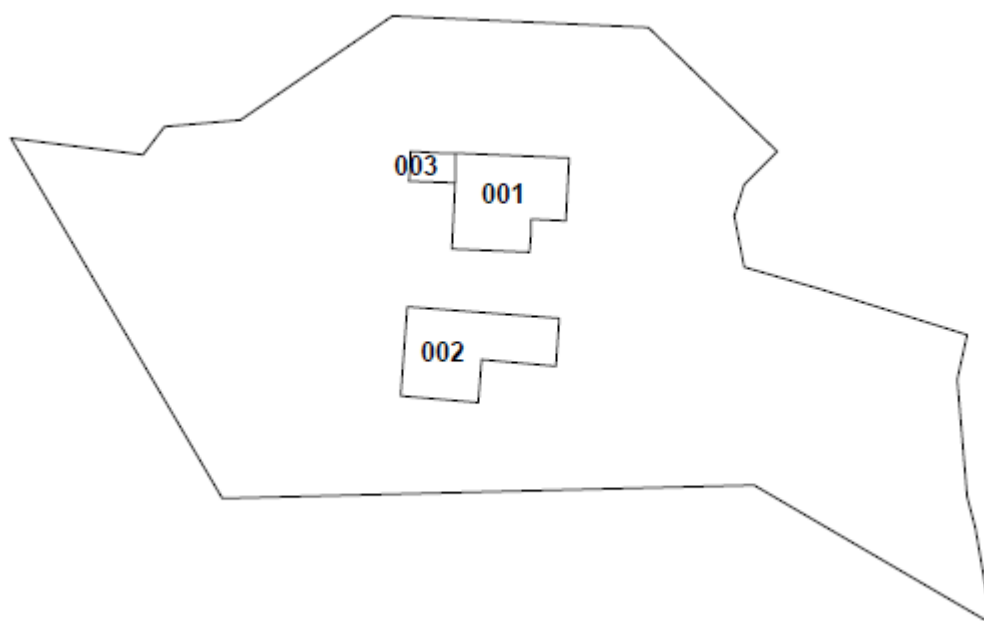
Intervento diretto

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda rilievo n° 022

### Podere Bacciolina di Sotto



### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il valore e l'interesse dell'ambito sono stati gravemente compromessi da interventi che, se da una parte hanno consentito il recupero e il continuo riuso dei fabbricati, dall'altra non hanno avuto alcun rispetto nei confronti dei caratteri dell'edilizia rurale, trasformando la casa colonica in qualcosa di molto simile ad una casa isolata su lotto in contesto urbano. Si prevede pertanto un intervento di complessiva riqualificazione. Per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto unitario e coerente al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; limitando le superfici impermeabilizzate e assicurando la salvaguardia delle alberature esistenti.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA); utilizzando materiali e finiture tradizionali e demolizione delle superfetazioni;

edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA) utilizzando finiture e materiali tradizionali.

### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

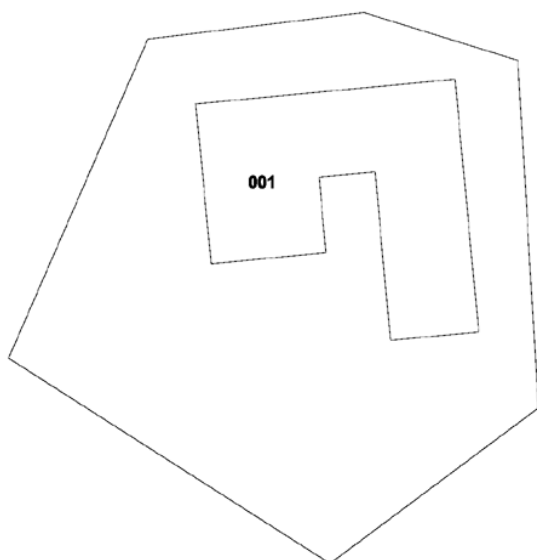
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 023

### Scheda rilievo n° 003

#### Podere Bacciolina di Sopra



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito si trova in una buona posizione dal punto di vista ambientale; i fabbricati non rivestono particolare interesse ma gli annessi presentano ancora alcuni elementi degni di tutela, ad esempio nella conformazione delle aperture. Si prevede pertanto un intervento di mantenimento dello stato attuale senza vincoli assoluti di conservazione. Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

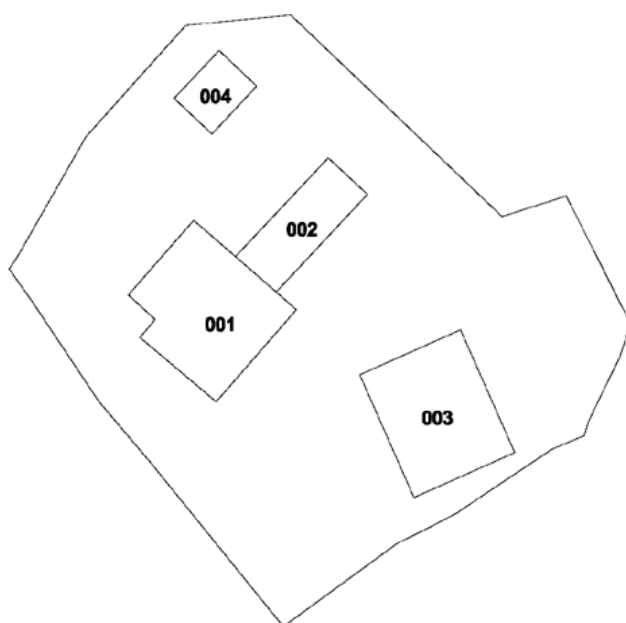
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 024

### Scheda rilievo n° 006

#### Casa Casanova



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il podere è costituito dal corpo principale a pianta quadrata e da una serie di annessi aggregati o appena discosti. L'ambito è piuttosto interessante dal punto di vista del rapporto con il terreno e dell'impianto planivolumetrico; le condizioni sono mediocri e pertanto si prevedono interventi di risanamento e di mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. Dovranno essere eliminate tutte le strutture precarie esistenti.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 002, conservazione (art. 83.1 NTA) e riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 NTA) per la tettoia per la quale è ammessa l'addizione volumetrica all'interno della sagoma.

edifici 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

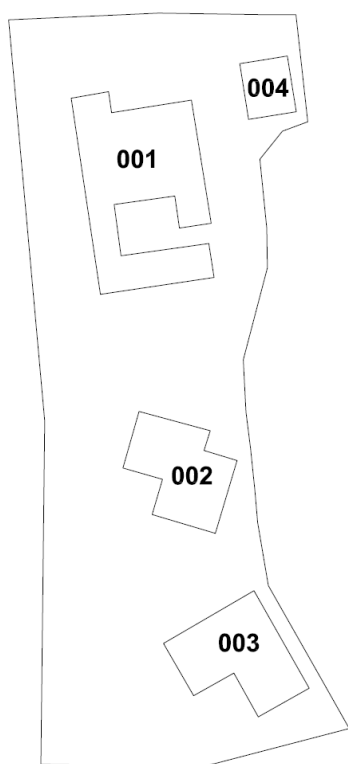
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 025

### Scheda rilievo n° 008

#### Podere Poggio Usimbardi



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante soprattutto per l'impianto ed il rapporto con il suolo del nucleo originario e per i suoi caratteri costitutivi, (in particolare la corte), se ne prevede, quindi, la conservazione. Purtroppo l'ambito è stato gravemente compromesso dai nuovi fabbricati realizzati con caratteri architettonici non coerenti, disposti casualmente e senza definizione degli spazi di pertinenza, per i quali si prevedono interventi di riqualificazione che migliorino il loro inserimento nel contesto. Per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto unitario che non preveda l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.  
edificio 001: restauro (art. 83 NTA);



edifici 002 e 003: riqualificazione di tipo 2, (art. 83.2 comma 4 NTA). In questo caso non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5. Gli edifici dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituiti gli infissi e tutte le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 004: manutenzione. Il manufatto dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, le finiture dovranno essere sostituite con materiali tradizionali.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

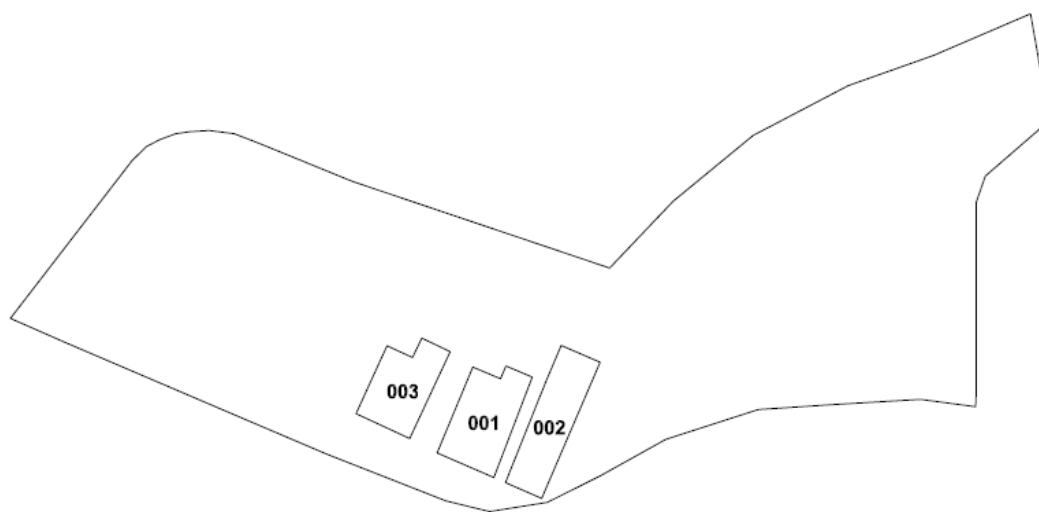
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 026

### Scheda rilievo n° 010

#### Podere Acquaviva



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito si trova in una posizione paesaggisticamente molto bella con una notevole apertura panoramica; l'impianto originario è stato mantenuto se si eccettua la presenza dissonante del fabbricato adibito ad ovile (manufatto esterno all'area di pertinenza). Gli edifici, soprattutto nella parte ovest, hanno subito, nel tempo, numerosi rimaneggiamenti ed alterazioni tali da compromettere il loro valore come patrimonio rurale, allo stato attuale sono stati tutti recuperati. Pertanto si prevede un intervento complessivo di riqualificazione rivolto innanzitutto alla risistemazione degli spazi aperti, senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

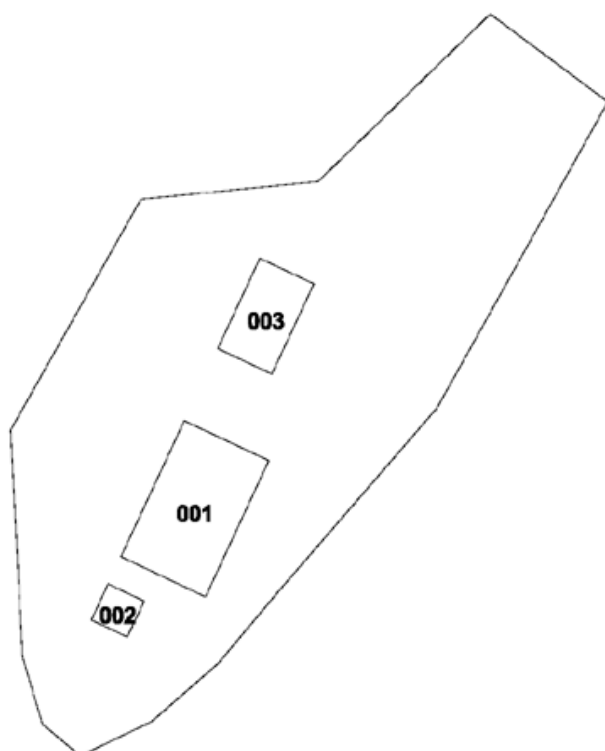
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 027

### Scheda rilievo n° 011

#### Podere Sassi Bigi



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica; gli edifici che lo compongono sono piuttosto eterogenei ed hanno comunque subito tutti dei rimaneggiamenti anche considerevoli e pertanto non appare coerente vincolare gli interventi alla conservazione integrale; per gli spazi aperti si prevedono operazioni di mantenimento, senza notevole aumento delle superfici impermeabilizzate e senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: manutenzione

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

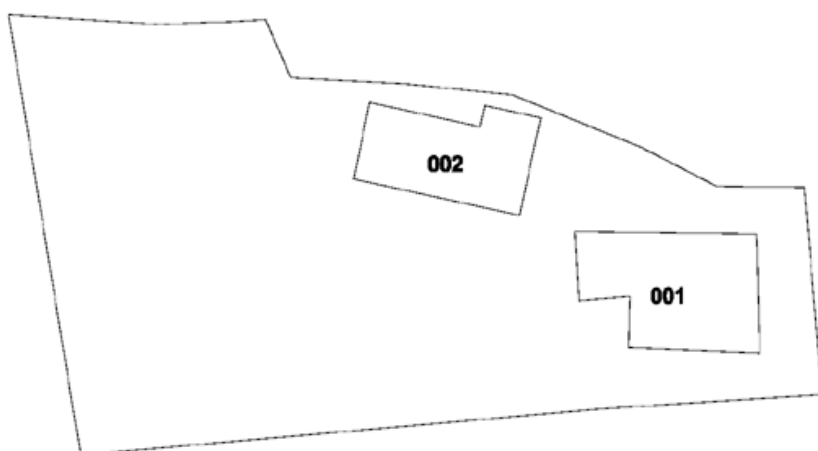
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 028

### Scheda rilievo n° 012

#### Podere Casine rosse



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la posizione paesaggistica e panoramica; tutti i fabbricati sono stati completamente recuperati, però gli interventi attuati hanno comportato forti alterazioni ed un sensibile cambiamento nell'immagine e nel ruolo degli spazi, edificati e non, perdendo qualsiasi connotato rurale; si prevedono pertanto opere finalizzate al mantenimento dello stato attuale oppure alla sua riqualificazione.

Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; non sono ammessi consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata, i muri di sostegno dovranno essere mantenuti.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edifici 001, 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA). In questo caso non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5, sostituendo tutti i materiali precari con materiali tradizionali.;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

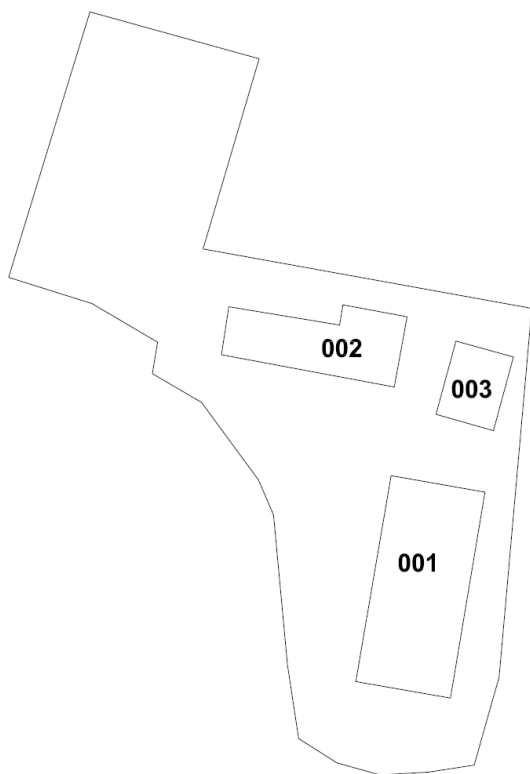
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 029

### Scheda rilievo n° 019

#### Podere Grecinella



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per l'impianto planivolumetrico e per la posizione; gli edifici hanno subito molti interventi nel corso del tempo ma in sostanza sono stati recuperati in maniera abbastanza soddisfacente. Pertanto si prevedono interventi di solo mantenimento e conservazione dello stato attuale; invece la parte dove si trovano i manufatti precari dovrà essere riqualificata (per il capanno in legno e la concimaia si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione).

Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002 e 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

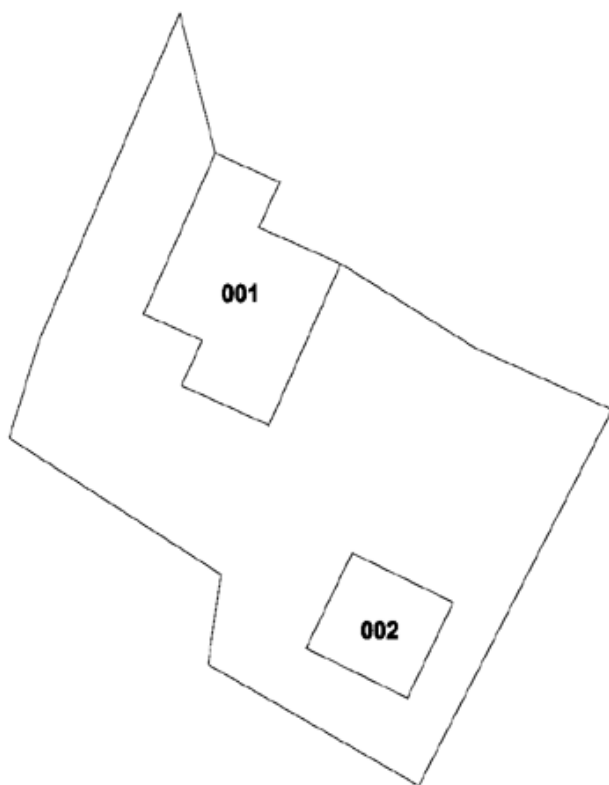
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 030

### Scheda rilievo n° 013

#### Podere Apparita



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito si trova in una posizione paesaggisticamente molto interessante con un notevole panorama; l'impianto originario è stato sostanzialmente conservato ma gli edifici hanno subito alterazioni anche sensibili tali da comprometterne in parte il valore come patrimonio rurale. Pertanto si prevedono in linea di massima solo interventi di mantenimento dello stato attuale, da estendere anche agli spazi aperti - ormai trasformati in vero e proprio giardino di villa in campagna - per i quali non sono ammessi consistenti aumenti delle superfici impermeabilizzate o l'introduzione di altri elementi estranei al contesto rurale. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.



edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), con sostituzione della copertura utilizzando tecnologie e materiali tradizionali ed eventuale adeguamento dell'altezza ai fini dell'abitabilità.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

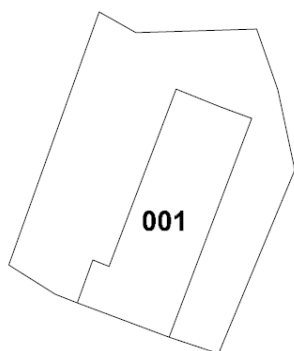
**Dimensionamento**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole Capoluogo).

## Scheda normativa n° 031

### Scheda rilievo n° 279

#### Podere Pietrebianche



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, nonostante la buona posizione panoramica, risulta attualmente così trasformato da non essere più significativo dal punto di vista del patrimonio edilizio rurale; d'altra parte i manufatti aggiunti recentemente entro lo spazio di pertinenza sono di qualità molto bassa, costituendo anzi motivo di degrado per un contesto più vasto di quello dell'ambito stesso e pertanto si prevedono interventi di riqualificazione che attenuino l'impatto dell'insediamento. Per gli spazi aperti potranno essere effettuate opere di manutenzione, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.1 comma 4 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

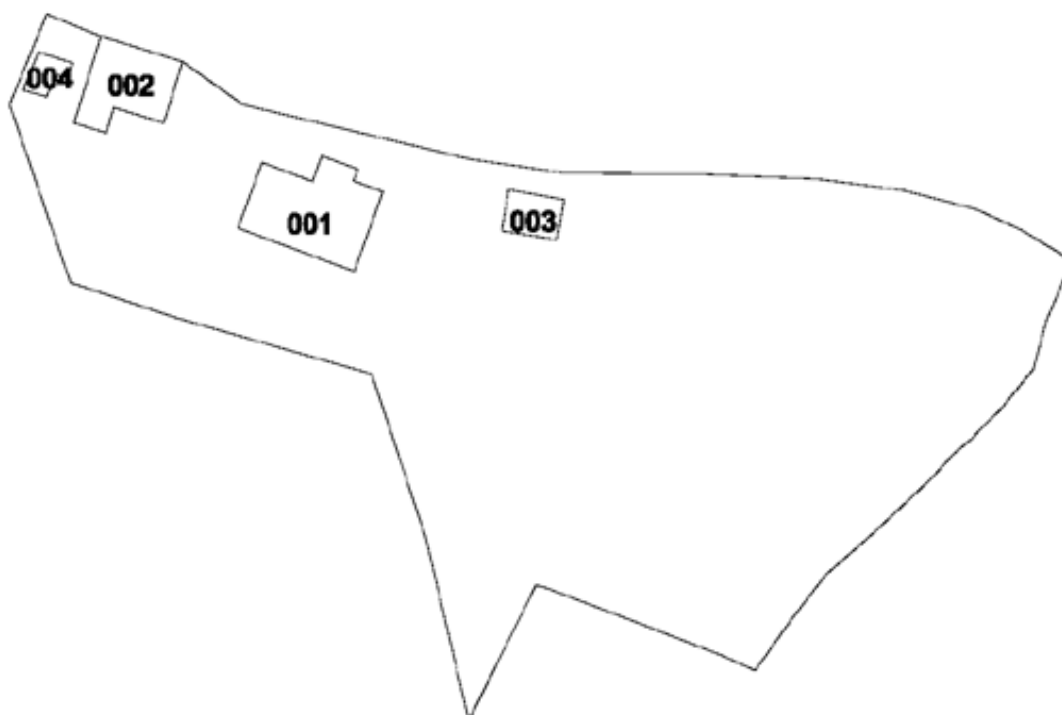
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 032

### Scheda rilievo n° 014

#### Villa La Pergola-Case Bianche



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche delle ville e dei giardini, connotati da qualità non comune, nonché per la splendida posizione panoramica. Si prevedono interventi di mantenimento, anche per quanto riguarda gli spazi aperti, (art. 85 delle presenti norme); non saranno ammesse consistenti superfici impermeabilizzate e dovranno essere accuratamente tutelate le alberature antiche.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA (bene generatore: La Pergola – villa con giardino e cappella).

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

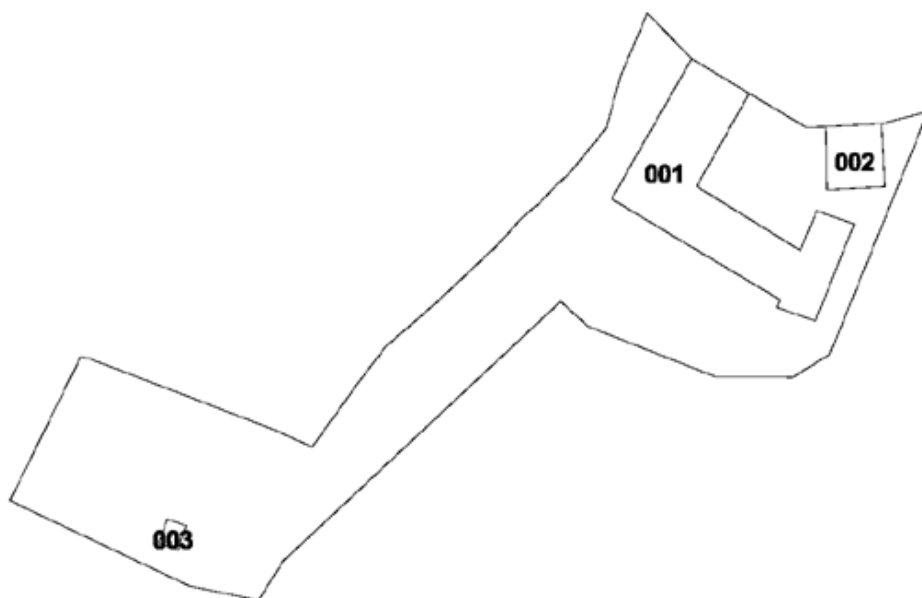
**Dimensionamento**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole Capoluogo).

## Scheda normativa n° 033

### Scheda rilievo n° 015

#### Villa Dina - Podere Villino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il complesso è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico; l'ambito è complessivamente ben mantenuto grazie agli interventi di recupero realizzati, anche se non sufficientemente rispettosi nei confronti del patrimonio esistente. Si prevede pertanto il mantenimento dello stato attuale; non sono ammessi l'aumento consistente della superficie impermeabilizzata e la messa in opera all'interno della corte di altre strutture del tipo delle tettoie/ pergolati già presenti, che rappresentano elementi estranei al contesto; dovranno inoltre essere tutelate le alberature antiche e limitato l'uso di vegetazione ornamentale non autoctona o non appartenente alla tradizione rurale.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 32 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

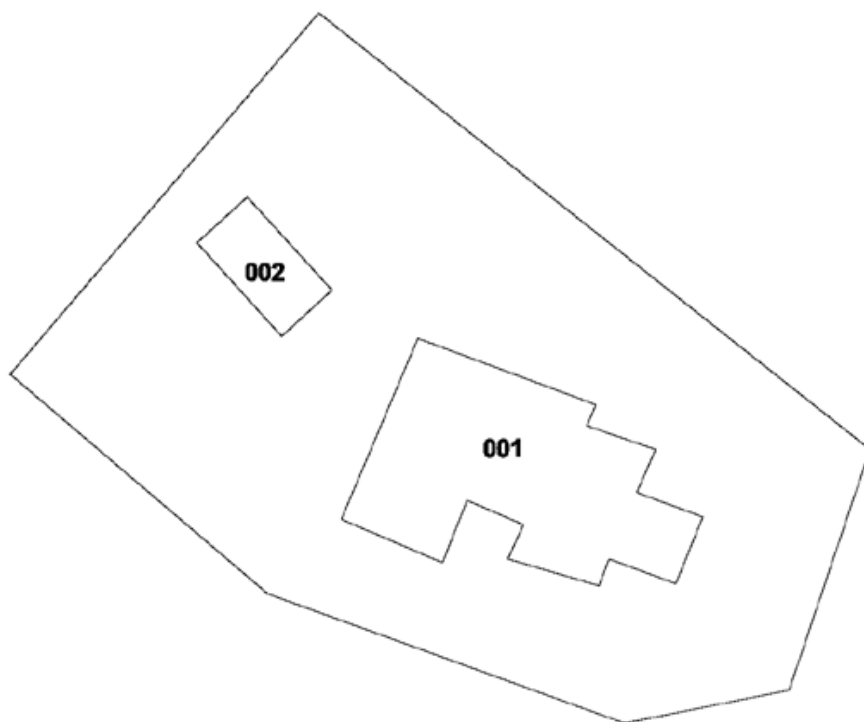
**Dimensionamento**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole Capoluogo).

## Scheda normativa n° 034

### Scheda rilievo n° 021

#### Podere Fonte al Salcio o Case Prime



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico così strettamente correlato all'andamento del terreno che rende armonioso l'inserimento dell'insediamento nel contesto; del resto, gli interventi già attuati sugli edifici non hanno snaturato i caratteri originari principali. Le condizioni nelle quali versano i manufatti sono tali da richiedere un sollecito intervento mirato al recupero complessivo dell'ambito e dunque alla tutela di un patrimonio ancora sufficientemente conservato. Grande attenzione dovrà essere dedicata nel progetto di recupero agli spazi aperti, dei quali merita di essere preservata la semplicità di composizione attuale, evitando anche l'introduzione di elementi estranei alla tradizione rurale tenendo quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

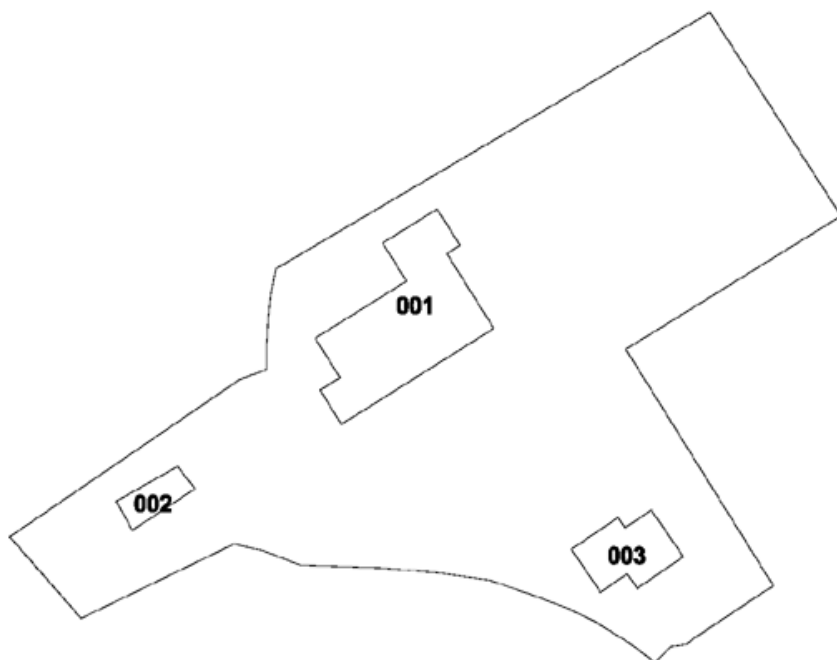
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 035

### Scheda rilievo n° 017

#### Podere S. Maria



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è piuttosto interessante dal punto di vista paesaggistico; le condizioni sono mediocri e pertanto si prevedono interventi di risanamento e di riqualificazione con la demolizione di tutti i manufatti precari. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001.; conservazione (art. 83.1 NTA). Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 002: manutenzione;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA). Per la parte che non raggiunge l'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento minimo dell'altezza. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione del tetto.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

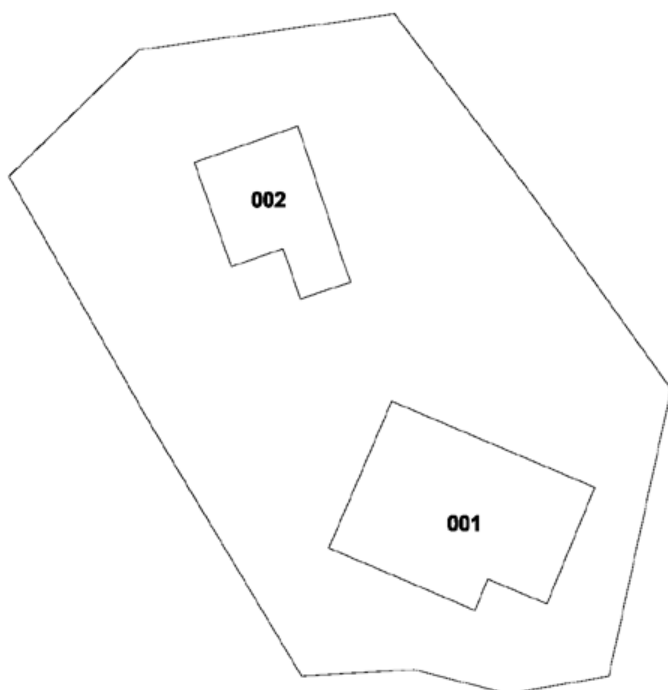
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 036

### Scheda rilievo n° 020

#### Podere Fontelata



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole interesse e valore sia dal punto di vista paesaggistico sia da quello architettonico: viste le ottime condizioni grazie agli interventi compiuti, sostanzialmente corretti verso il patrimonio esistente, se ne prevede la conservazione.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

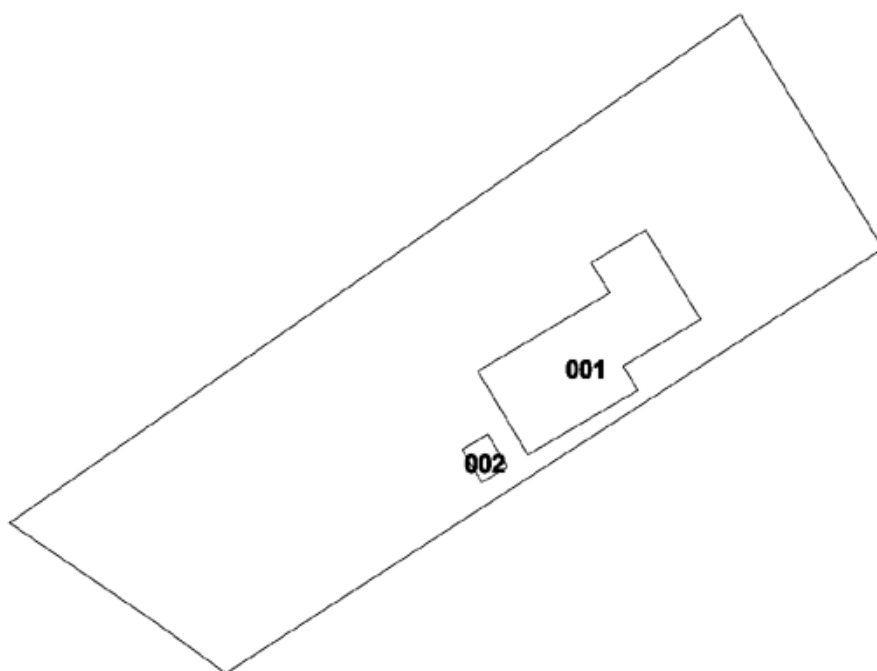
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 037

### Scheda rilievo n° 018

#### Casa al Piano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema ambientale V4, è interessante soprattutto per la peculiarità tipologica della casa colonica e per la regolarità dell'impianto; gli interventi di recupero compiuti hanno assicurato in modi complessivamente soddisfacenti il mantenimento del patrimonio edilizio esistente, per il quale si prevede dunque la conservazione.

Per la sistemazione degli spazi aperti vale quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto

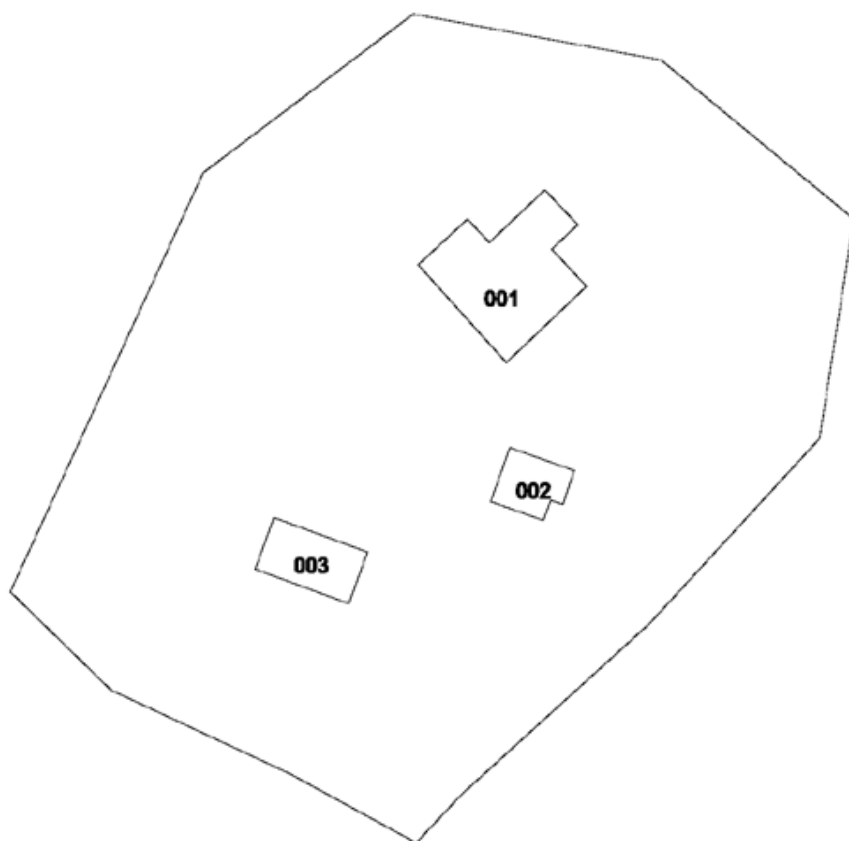
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 038

### Scheda rilievo n° 031

#### Casa Pietranera



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e l'impianto planivolumetrico, nonché per il carattere dato dalla presenza e soprattutto dalla disposizione degli elementi vegetazionali, dominato dalla ripetizione ordinata di alberature della stessa specie in contrasto con l'orizzontalità del prato a raso. Gli edifici sono stati completamente recuperati con interventi in linea di massima corretti. Pertanto si prevede la conservazione e il mantenimento dello stato attuale; per la sistemazione degli spazi aperti vale quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovranno essere tutelate le piantumazioni di pini e non sarà ammessa l'introduzione di considerevoli superfici impermeabilizzate o di elementi estranei al contesto rurale.  
edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

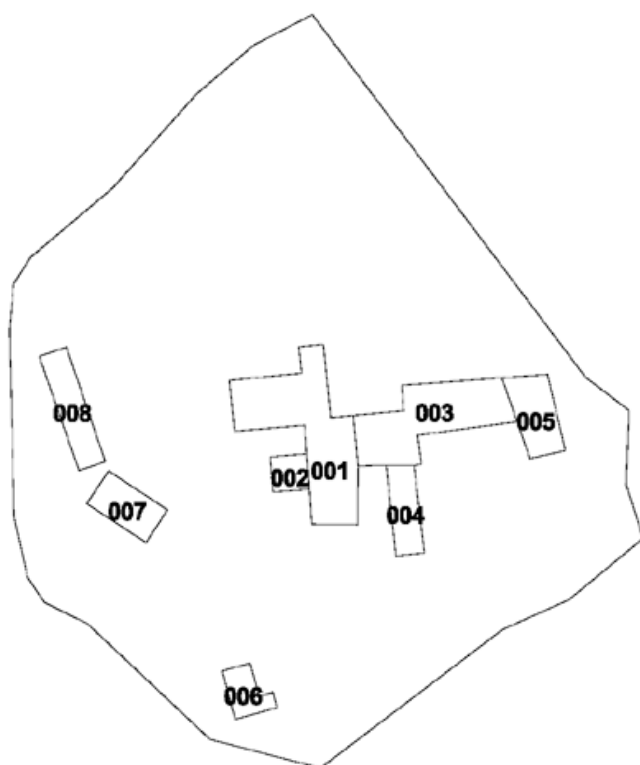
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 039

### Scheda rilievo n° 032

#### Podere Rofena



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la splendida posizione e per l'impianto planivolumetrico ma ha purtroppo perduto parte del suo valore a causa della scarsa accuratezza degli interventi realizzati per il recupero nonché per l'inserimento di un edificio (ed. 006) avulso dal contesto rurale.

Si prevede comunque un intervento di mantenimento dello stato attuale per la maggioranza dei fabbricati e di riqualificazione per l'edificio di più recente costruzione (ed. 006), che rappresenta un elemento fortemente dissonante nel contesto; per quanto concerne gli spazi aperti non saranno ammesse nuove consistenti superfici impermeabilizzate mentre potranno essere attuati interventi mirati alla semplificazione del disegno dell'assetto vegetazionale. Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA (bene generatore: Rufena). Allo scopo di una maggiore integrazione con il Bene storico architettonico di riferimento, si prescrive, la riqualificazione dei manufatti in lamiera posti a nord del nucleo attraverso una loro sostituzione con materiali



“leggeri” ed eco-sostenibili e prive di pareti laterali; le loro caratteristiche (materiali utilizzati e sistemi di ancoraggio al suolo) dovranno essere tali da garantirne una facile rimozione nonché il ripristino dello stato originario dei suoli. Tale manufatto è comunque destinato a soddisfare esclusivamente esigenze accessorie e di supporto.

edifici 001, 002, 003, 004, 005, 007 e 008: restauro (art. 83 NTA);

edificio 006: demolizione con ricostruzione, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali; il nuovo edificio potrà avere superficie netta equivalente a quella esistente, comprendendo anche quella della loggia al primo piano, ma l'altezza a valle dovrà essere al massimo di due piani; il progetto dovrà perseguire la massima integrazione con il terreno in pendio, senza implicare rimodellamenti di rilievo.

Tenendo presente che il complesso ricade all'interno delle “pertinenze dei BSA”, dovranno essere predisposti specifica relazione ed elaborati tecnici di tipo paesaggistico che dimostrino in particolare:

- la non interferenza visiva e quindi la salvaguardia dell'integrità delle visuali e comunque il valore percettivo d'insieme;
- il buon inserimento del progetto nel rispetto della morfologia dei luoghi;
- il rispetto del rapporto tra “pieni e vuoti” cioè tra gli spazi costruiti e non;
- il contributo migliorativo del nuovo intervento.

Dovrà essere effettuata la comparazione di più soluzioni al fine di valutare anche la possibilità di spostare l'edificio in una posizione migliore dal punto di vista del suo inserimento (interferenza visiva, morfologia dei luoghi, rapporto con l'esistente).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

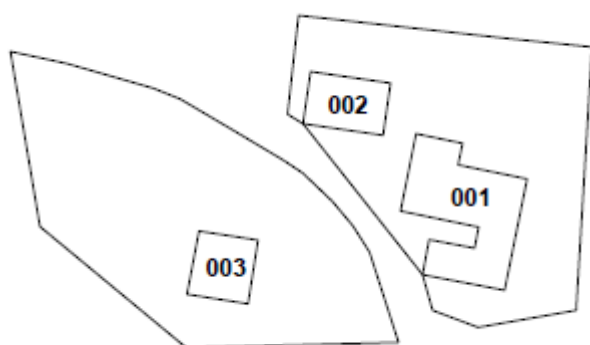
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 040

### Scheda rilievo n° 040

#### Podere Ribatti



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V2, è interessante per l'impianto planivolumetrico risultante dalla composizione di volumi differenti ma in generale connotati da forme lineari e da compattezza dovuta anche alla dimensione ridotta delle aperture, ad eccezione in pratica di quella della carraia, e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, quasi sempre accuratamente realizzati nonostante si trattasse semplicemente di spazi di lavoro; le condizioni di mantenimento delle strutture non sono buone ma certamente non tali da rendere irragionevole preservare il nucleo. Pertanto si prevede un intervento complessivo di recupero; esteso anche agli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non saranno ammessi elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA) dovrà essere salvaguardato il prospetto orientale; il prospetto occidentale, invece, potrà essere modificato, riprendendo proporzioni e rapporti tra pieni e vuoti appartenenti alle tipologie rurali;

edificio 003: riqualificazione di tipo 3 (art. 83.2 comma 5 NTA), utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 041

### Scheda rilievo n° 036

#### Podere I Sodi



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è localizzato in una posizione paesaggisticamente interessante ma il nucleo è profondamente alterato dalle trasformazioni attuate e negativamente connotato dalla aggiunta di manufatti provvisori e accessori di ogni genere nonché dalle condizioni di scadente utilizzo degli spazi aperti. Non si prevede pertanto di vincolare l'insediamento alla conservazione integrale dei manufatti, ma piuttosto di mantenere la consistenza edilizia attuale. L'obiettivo prioritario è la riqualificazione dello spazio di pertinenza in coerenza con quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; in particolare, si dovrà prevedere la piantumazione di alberature e cespugli autoctoni in grado di attenuare l'impatto degli annessi agricoli esistenti nonché un adeguato progetto che assicuri un corretto smaltimento delle acque e dignitosi spazi per le attività agricole presenti e la circolazione dei mezzi. Si prescrive la demolizione dei manufatti precari di scarsa qualità.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale (elementi di finitura, infissi, manto di copertura).

edificio 003, manutenzione;

edificio 004: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA): sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione originaria della falda.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

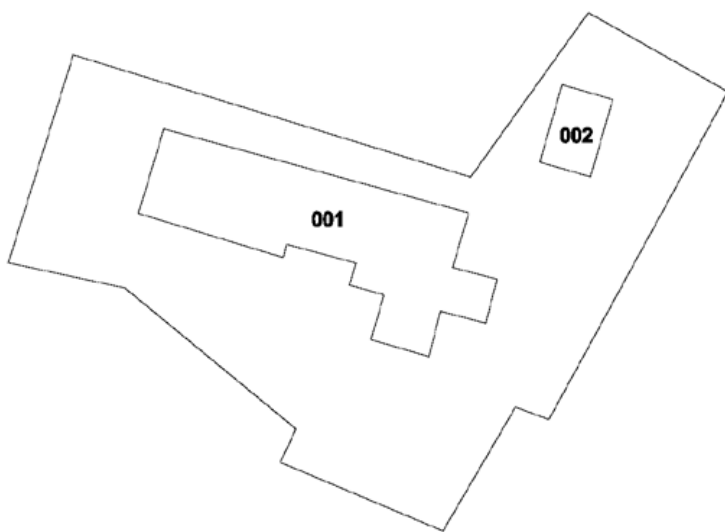
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 042

### Scheda rilievo n° 034

#### Podere La Peschiera



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante specialmente per l'articolazione volumetrica di un nucleo che si staglia con forza nel paesaggio aperto della pianura, nonostante siano state nel tempo apportate modifiche estremamente rilevanti; le condizioni non sono molto buone ma non precludono la fattibilità di opere che preservino questo patrimonio edilizio, fra l'altro di consistenza notevole. Si prevede pertanto l'attuazione di un intervento di consolidamento e di recupero complessivo, che ridefinisca anche ruolo e trattamento degli spazi di pertinenza, evitando l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate e, soprattutto, di elementi estranei al contesto rurale.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: manutenzione utilizzando materiali e finiture tradizionali.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

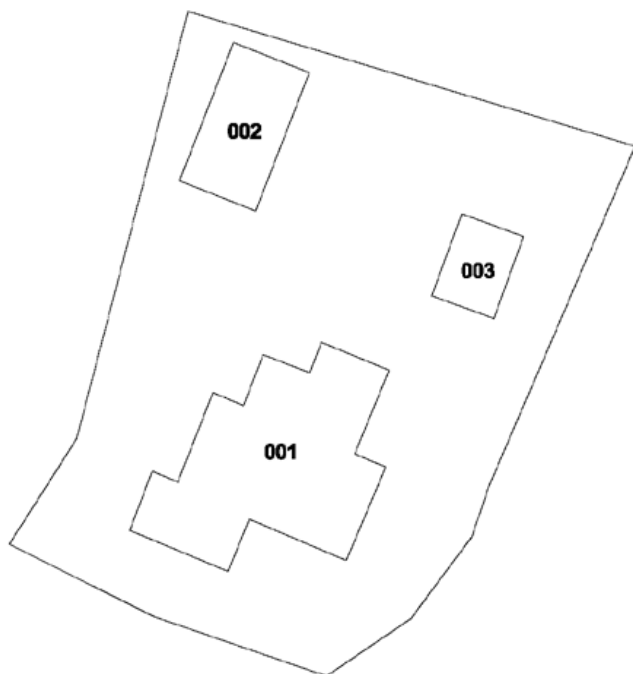
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 043

### Scheda rilievo n° 033

#### Podere Capanna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è localizzato in una posizione paesaggisticamente interessante ed i manufatti si trovano in soddisfacenti condizioni di conservazione rispetto ai caratteri originari e rispetto alle prestazioni per l'utilizzo contemporaneo. Pertanto si prevede un intervento di sostanziale mantenimento dello stato attuale. Non è ammesso l'aumento consistente della superficie impermeabilizzata e dovranno essere salvaguardate le alberature esistenti.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

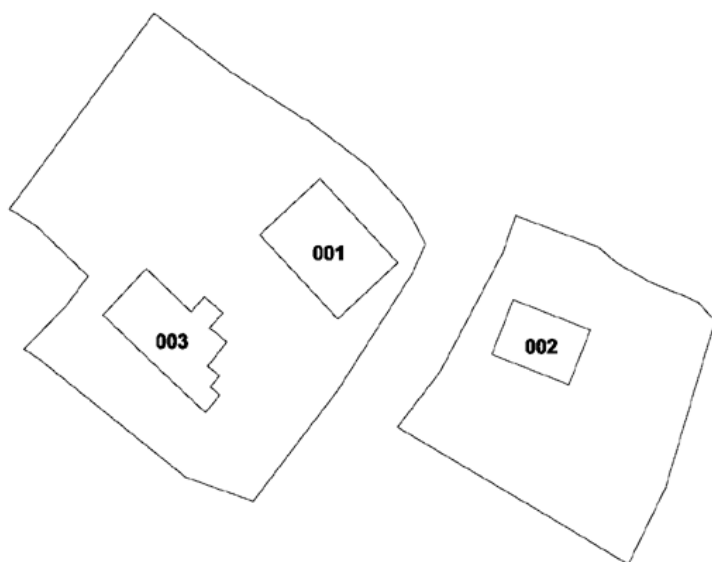
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 045

### Scheda rilievo n° 024

Liggiano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Viste le buone condizioni di conservazione grazie agli interventi compiuti, corretti dal punto di vista del rispetto del patrimonio esistente, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale. Per l'edificio 003 si prevede un intervento di "ripulitura" del volume che comprende la colombaia, che riveste un certo interesse anche dal punto di vista storico con l'eliminazione delle superfetazioni, realizzate in laterizi o in lamiera.

Per quanto riguarda gli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), con eliminazione delle superfetazioni.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

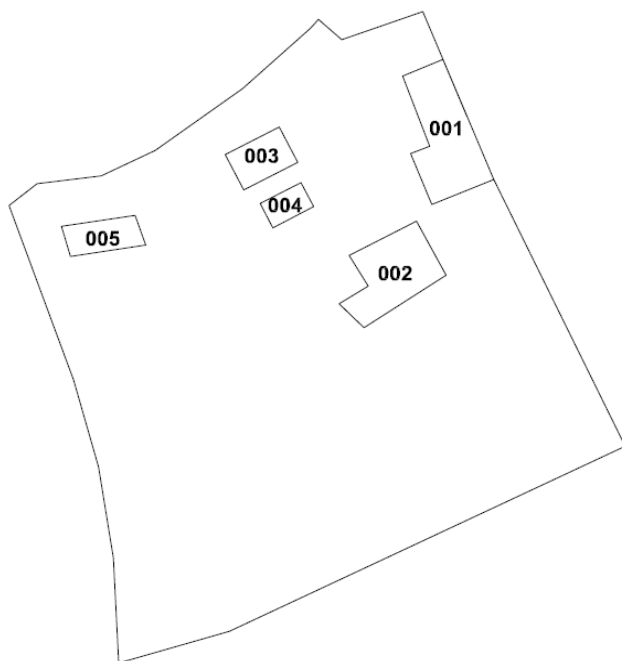
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 046

### Scheda rilievo n° 030

#### Podere Ripa



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito della Ripa ha subito interventi che ne hanno fortemente compromesso non solo il carattere di podere rurale ma anche la qualità dell'insediamento. Si rende, pertanto, necessaria una riqualificazione complessiva relativa al corpo principale, aggregato di volumi di svariati forme e stili, agli annessi e all'area di pertinenza. Il progetto dovrà definire dettagliatamente anche il trattamento del suolo, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; dovranno essere demoliti tutti i manufatti precari in lamiera, non sono consentiti rilevanti rimodellamenti del pendio, si prescrive il mantenimento dell'oliveta posta a sud dell'area.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA);

edificio, 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5; l'edificio potrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edifici 003 e 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione del tetto;

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA) con mantenimento delle schermature in laterizio per la parte in muratura di più recente costruzione è ammessa la demolizione con ricostruzione senza aumento di superficie coperta e con l'adeguamento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità mantenendo l'inclinazione del tetto ad una sola falda; tale porzione di edificio dovrà essere intonacata con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

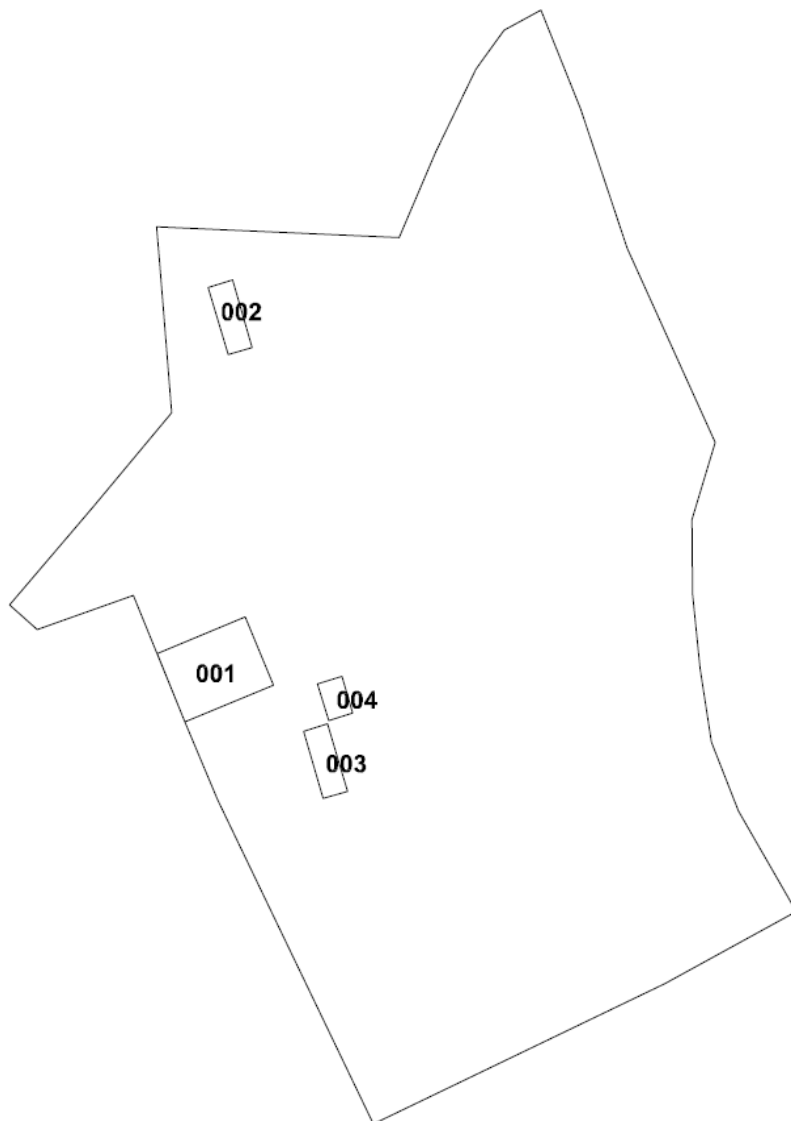
**Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 046bis**

**Scheda rilievo n° 030**

**Podere Ripa II**



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito della Ripa ha subito interventi che ne hanno fortemente compromesso non solo il carattere di potere rurale ma anche la qualità dell'insediamento. Si rende, pertanto, necessario un progetto unitario che miri alla riqualificazione del corpo principale, aggregato di volumi di svariate forme e stili, degli annessi in muratura, localizzati a sud, che creano una situazione di forte degrado, e per la parte dell'area di pertinenza adiacente agli edifici. Per gli annessi (ed. 003 e 004), da adibire a strutture di supporto alla residenza, si prevede la sostituzione con materiali idonei, senza aumento di volume e nel rispetto della morfologia del terreno.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non sono consentiti rilevanti rimodellamenti del pendio, si prescrive il mantenimento dell'oliveta posta a sud dell'area.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA);

edifici 003 e 004: sostituzione edilizia (art. 80 comma 8 NTA) senza incremento di volume.

### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

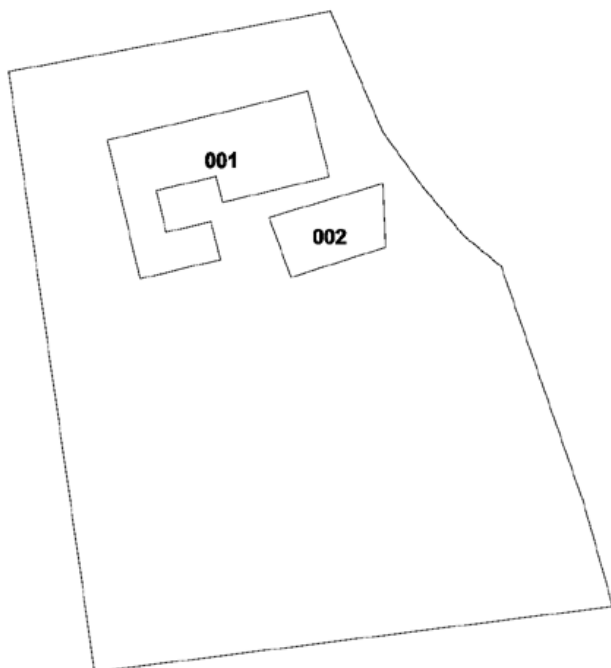
### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 047

### Scheda rilievo n° 029

#### Podere Ciabatta



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Viste le buone condizioni di conservazione grazie agli interventi compiuti, sostanzialmente corretti dal punto di vista del rispetto del patrimonio esistente, anche se il recupero ha conferito all'ambito una falsa immagine di borghetto, si prevede il mantenimento dello stato attuale. Per quanto riguarda gli spazi di pertinenza, dovrà essere in linea di principio limitato l'uso di piante non autoctone ed ornamentali ed evitata l'ulteriore introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate, in particolare per realizzare sentieri e spazi di sosta, che rappresentano elementi estranei al contesto rurale.

Edifici 001, 002: restauro (art. 83 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

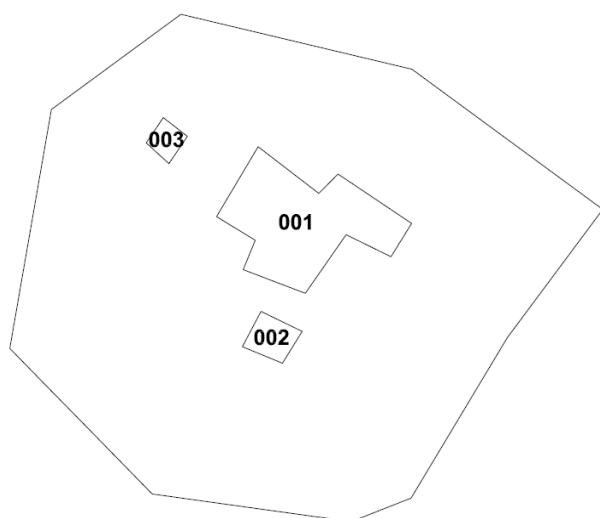
COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 048

### Scheda rilievo n° 025

#### Podere Poggiarello



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è rilevante per la posizione panoramica ma presenta attualmente rari elementi di interesse e di pregio dal punto di vista del patrimonio rurale, visto che sono state nel tempo apportate modifiche considerevoli agli edifici più antichi ma soprattutto a causa dei numerosi manufatti aggiunti, che hanno un forte impatto non tanto per le dimensioni quanto per la pessima realizzazione; di conseguenza il luogo risulta gravemente compromesso e trascurato. Il progetto dovrà definire il trattamento dell'area di pertinenza, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; dovranno essere demoliti tutti i manufatti precari.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: demolizione con ricostruzione senza aumento di superficie coperta di un nuovo fabbricato ad un solo piano, utilizzando materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

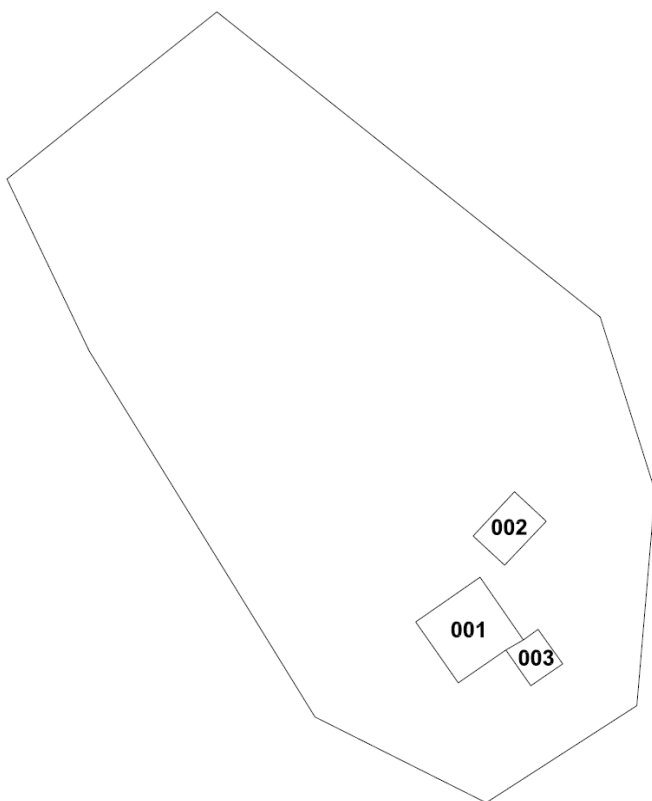
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 049

### Scheda rilievo n° 027

#### Podere Ficarella



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per l'impianto planivolumetrico e le modalità insediative del nucleo centrale, formato da casa colonica e fienile, anche considerando l'apertura panoramica del luogo. Questi edifici hanno subito molte alterazioni e pertanto non è corretto prevederne una conservazione integrale. Per quanto riguarda gli spazi aperti, il progetto dovrà definire il trattamento dell'area di pertinenza, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; dovranno essere demoliti tutti i manufatti precari, inoltre, dovrà essere tutelato il canale che passa sotto all'edificio principale a testimonianza dell'originaria destinazione del luogo (mulino).  
edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);



edifici 002, 003 conservazione (art. 83.1 NTA); per le parti che non raggiungono l'altezza abitabile sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima mantenendo la conformazione e l'inclinazione della falda.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

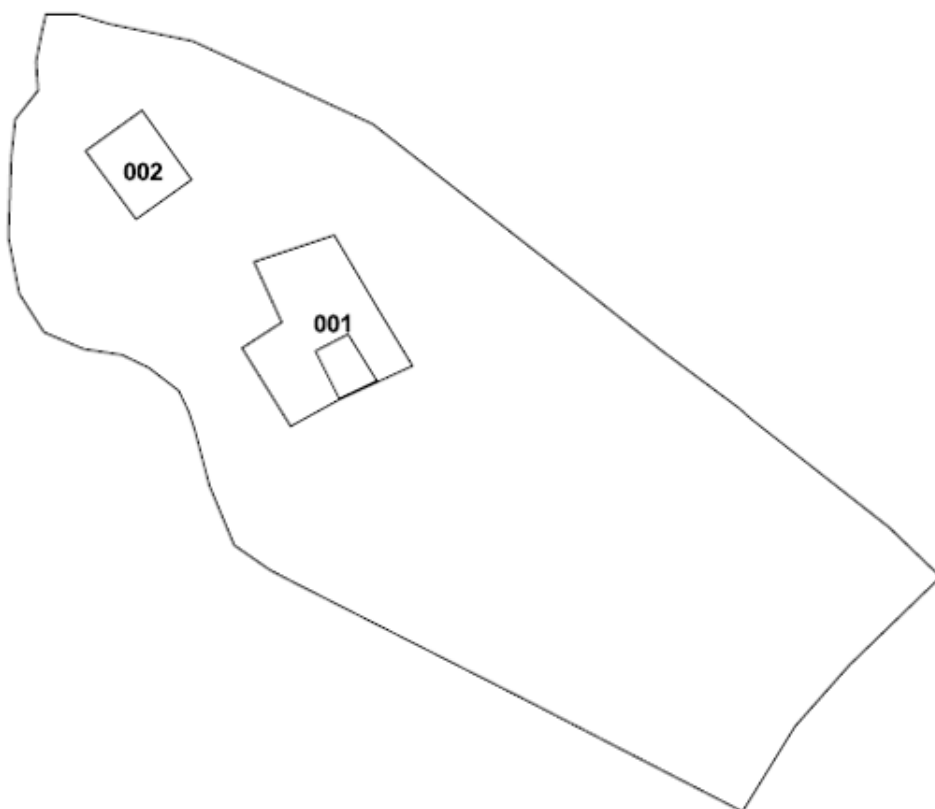
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 050

### Scheda rilievo n° 042

#### Podere Nocione



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema ambientale V2, è interessante per la posizione panoramica e l'impianto planivolumetrico; nella casa colonica, nonostante le superfetazioni, si riconoscono ancora tutte le caratteristiche tipiche del patrimonio edilizio rurale, degne di essere per quanto possibile conservate, mentre l'annesso ha subito delle alterazioni tali da ritenere non giustificato vincolare il mantenimento del manufatto attuale.

Il progetto dell'area di pertinenza dovrà definire il trattamento del suolo, limitando le superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con ripristino dell'intonaco nelle parti che ne recano traccia, in particolare il corpo di due piani a sud;

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), con mantenimento della finitura ad intonaco; nel caso di demolizione con ricostruzione questa dovrà avvenire con materiali e tecniche coerenti con il territorio rurale.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

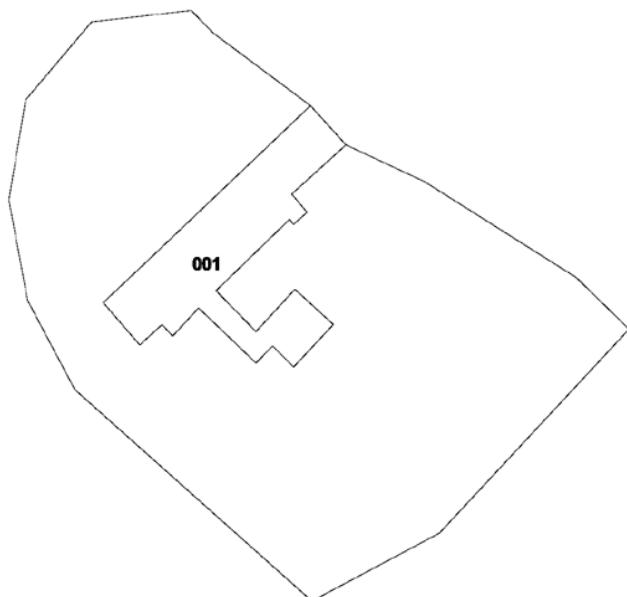
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 051

### Scheda rilievo n° 043

#### Podere Monti II



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole interesse per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per i caratteri degli spazi scoperti; il recupero compiuto ha rispettato la preesistenza e ne ha valorizzato le qualità, pur avendo introdotto nuovi elementi o avendone marginalmente modificato alcuni di quelli originari; rilevante è il trattamento semplice ed elegante del verde, non stravolto dal cambio di destinazione d'uso.

Si prevede quindi la conservazione dell'intero ambito.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

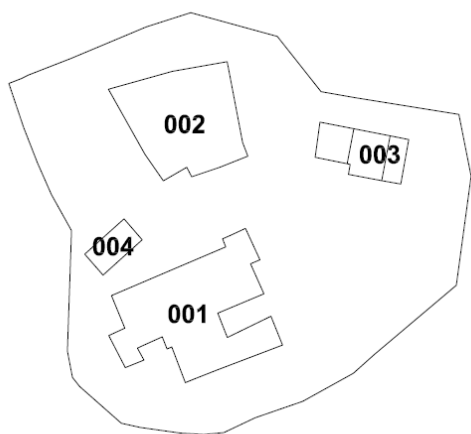
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 052

### Scheda rilievo n° 280

#### Podere Monti III



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica ma compromesso da una lunghissima serie di trasformazioni, alterazioni, superfetazioni ed aggiunte e molto degradato soprattutto per la trascuratezza nella sistemazione degli spazi aperti. Alcuni interventi sono stati già realizzati anche in maniera coerente come quello che riguarda l'edificio 003 ad est del nucleo.

Nel progetto di riqualificazione complessiva degli spazi aperti si dovrà seguire il criterio della massima semplicità, senza sensibili rimodellamenti del terreno, limitando l'inserimento di superfici impermeabilizzate e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA), eliminando le superfetazioni e gli elementi precari (

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

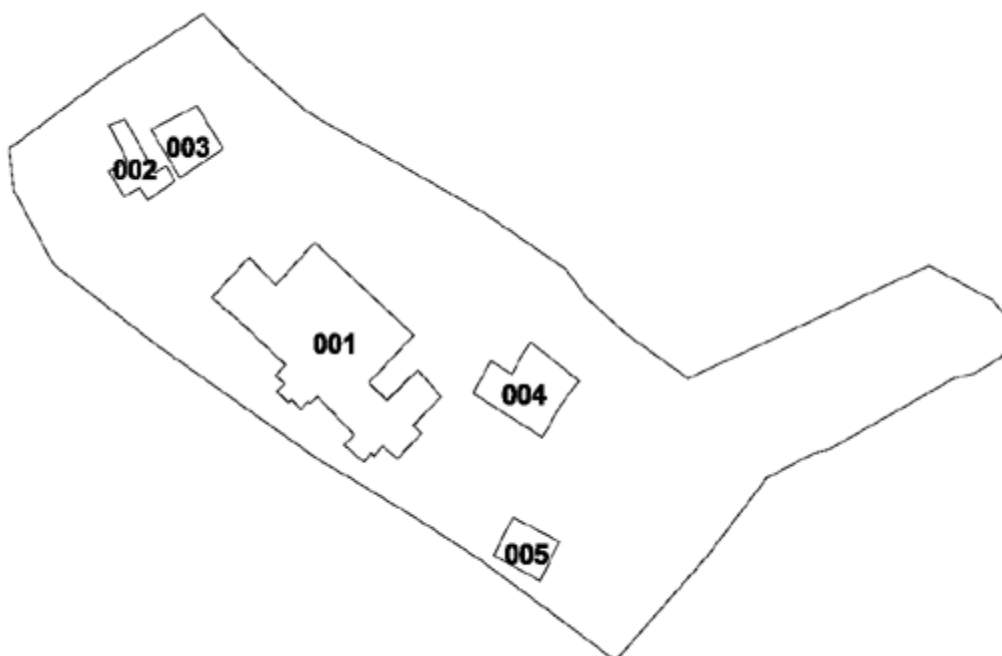
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 053

### Scheda rilievo n° 044

#### Podere Monti I



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema R3, è rilevante per l'impianto planimetrico e per alcuni degli elementi che lo compongono, nonostante che i molti interventi subiti dai fabbricati nel corso del tempo abbiano causato delle alterazioni evidenti; indubbiamente anche la vicinanza della strada provinciale e dell'area urbanizzata hanno in parte compromesso l'immagine rurale del luogo. In generale comunque le condizioni sono soddisfacenti e quindi si prevedono operazioni di mantenimento dello stato attuale anche per quanto riguarda gli spazi aperti, salvaguardando in particolare l'aia pavimentata in prossimità della piscina.

Parte dell'area (ed. 001, 004, 005) ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa la finitura faccia a vista per le pareti esterne attualmente intonacate ed il rifacimento del manto in tegole con coppi e tegole. Per i volumi secondari situati a sud, dietro alla carraia, corrispondenti al forno, ad un ripostiglio ed alle stalle, è consentito rialzare la quota di copertura quanto necessario a rendere abitabili i locali, mantenendo inalterati l'ingombro a terra e la pendenza del tetto e impiegando tecnologie, materiali e finiture omogenei a quelli dell'edificio principale;

parte dello spazio attualmente occupato dalla tettoia dovrà essere mantenuto coperto ma non chiuso quale area di filtro tra interno ed esterno.  
edifici 003, 004 e 005: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

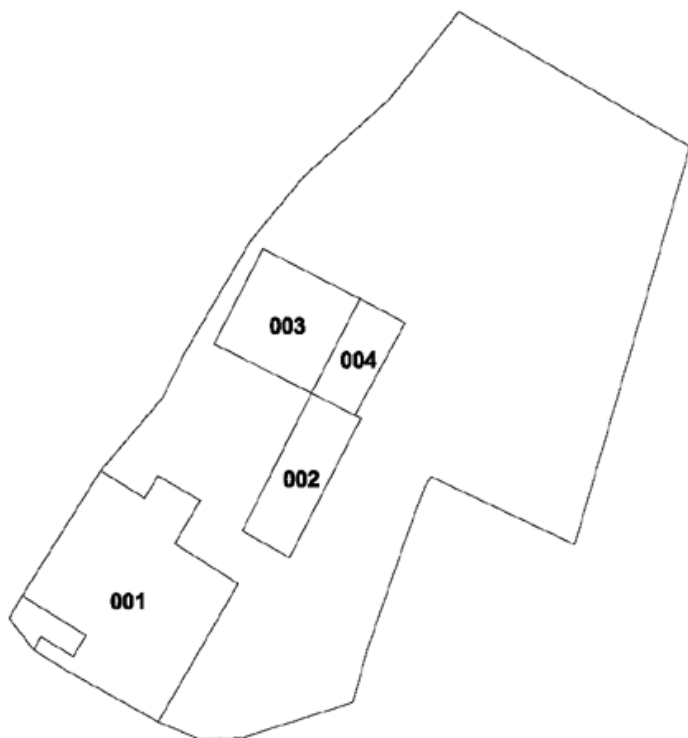
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 054

### Scheda rilievo n° 046

#### Podere La Corsina



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema R3, è stato assai alterato sia dalla trasformazione dei manufatti e degli spazi che lo compongono sia dai cambiamenti intervenuti nel contesto, ormai privo di qualsiasi carattere rurale ma piuttosto descrivibile come quartiere suburbano.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con possibilità di modifiche alle aperture del volume di ingresso sulla corte e sostituzione dei serramenti in alluminio con altro materiale omogeneo all'intero fabbricato; il manufatto in materiale precario addossato al magazzino in muratura sul retro dovrà essere rimosso;

edificio 002: manutenzione;

edifici 003 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA).



**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

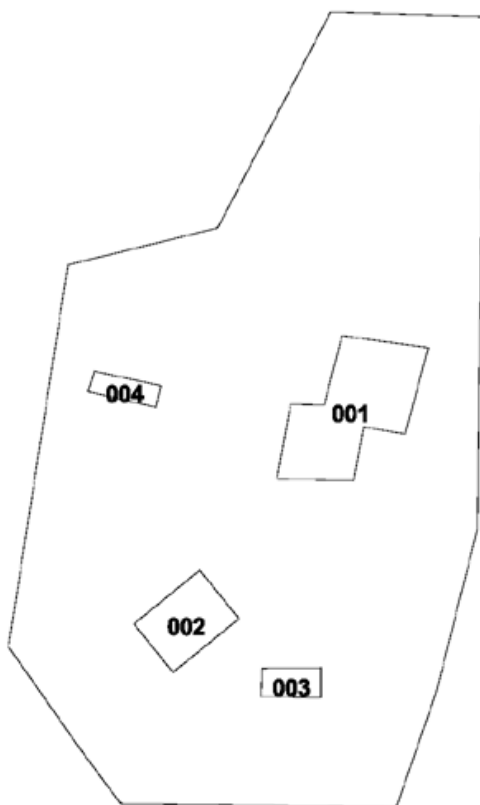
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 055

### Scheda rilievo n° 045

#### Podere Caselle



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande valore sia per la splendida posizione paesaggistica sia per l'impianto planivolumetrico e le caratteristiche dei singoli edifici e degli spazi aperti; il recupero già attuato ha assicurato le ottime condizioni di mantenimento attuali, attraverso interventi anche di un certo rilievo ma complessivamente di buona qualità e efficaci soprattutto nel valorizzare le potenzialità di alcuni luoghi e spazi; va inoltre sottolineato come l'intervento abbia interessato l'intero ambito, con non comune accuratezza nella definizione degli spazi aperti, che non sono stati stravolti dalla nuova destinazione d'uso, conservando un

certo elegante equilibrio pur nella ricchezza di forme e di elementi. Quindi si prevedono esclusivamente interventi di conservazione e di tutela per tutto l'ambito, sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 003, 004: restauro (art. 83 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

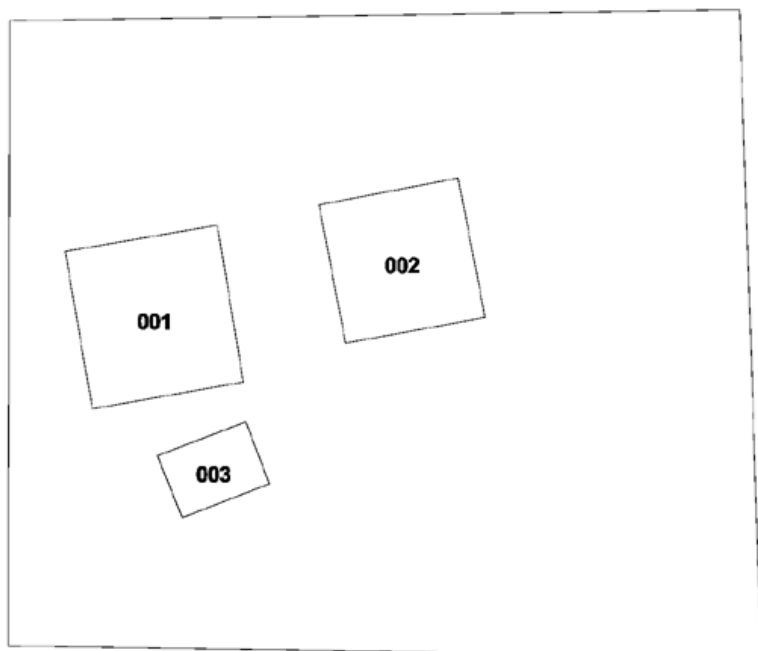
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 056

### Scheda rilievo n° 037

#### Podere Civieri



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo e per la conformazione planivolumetrica, nonostante gli interventi di ristrutturazione abbiano in parte alterato i caratteri originari delle strutture edilizie, soprattutto per quanto concerne la composizione dei prospetti e la conformazione delle aperture, e degli spazi aperti. Viste le buone condizioni di conservazione, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi di pertinenza, dovrà essere in linea di principio limitato l'uso di piante non autoctone ed ornamentali ed evitata l'ulteriore introduzione di superfici impermeabilizzate, in particolare per realizzare sentieri e spazi di sosta, che rappresentano elementi estranei al contesto rurale.

Edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

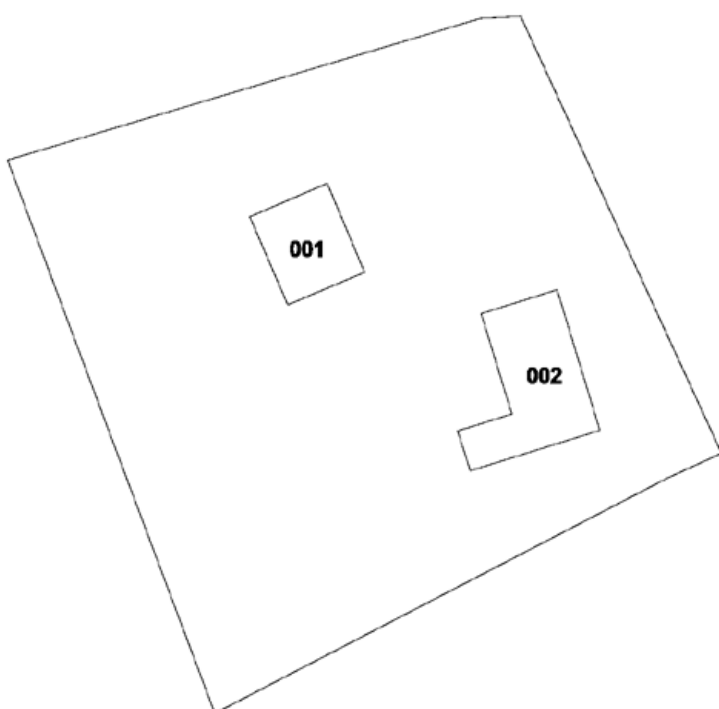
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 057

### Scheda rilievo n° 035

#### Podere Cannelto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Viste le buone condizioni di conservazione grazie agli interventi compiuti, sostanzialmente corretti dal punto di vista del rispetto del patrimonio esistente, si prevede il mantenimento dello stato attuale con l'estensione del recupero anche al fienile; il ruolo della tettoia malamente addossata a quest'ultimo e più in generale la funzione di ricovero per gli automezzi potranno eventualmente essere svolti invece da una struttura leggera, costruita in materiale compatibile con il contesto, da localizzare entro lo spazio adibito a parcheggio. Per quanto riguarda gli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme ed evitata l'ulteriore introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate, in particolare per realizzare sentieri e spazi di sosta, che rappresentano elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), con eliminazione della tettoia e sostituzione dei serramenti utilizzando materiali tradizionali.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

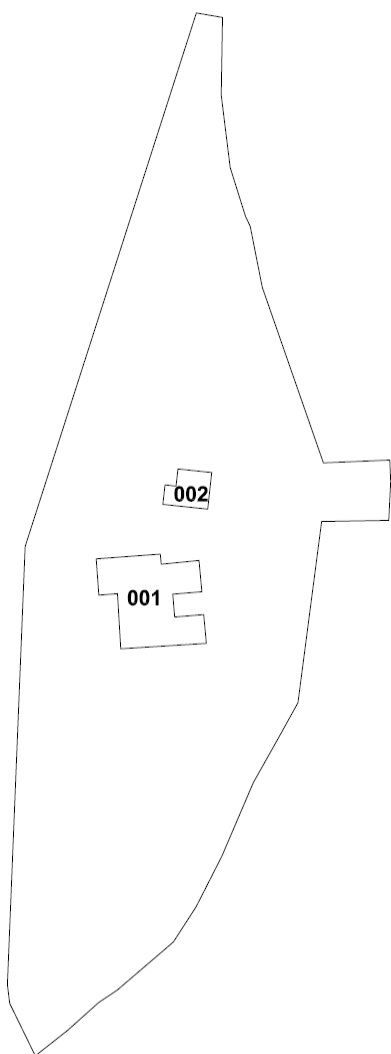
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 058**

**Scheda rilievo n° 047**

**Casa Casanuova – Borgo al Cerro**



**Descrizione generale dell'intervento e finalità:**

L'ambito di Casanova, che ricade nel Sottosistema L3 "I luoghi centrali per l'ospitalità", appare oggi profondamente trasformato rispetto alla configurazione originaria: la ristrutturazione realizzata per adattare gli spazi alla destinazione d'uso turistico-ricettiva ne ha scongiurato l'abbandono e il degrado, intervenendo

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1



sugli edifici in maniera sostanzialmente corretta, anche se alcune opere, in particolare quelle sulle coperture e la chiusura di alcuni locali con l'aggiunta dei serramenti alle aperture, hanno effettivamente portato ad organismi edilizi differenti; più radicale è l'effetto di alterazione nel trattamento degli spazi aperti: tutto lo spazio di pertinenza e il giardino sono assai accuratamente organizzati e mantenuti ma non corrispondono alle caratteristiche rurali, soprattutto per l'introduzione di siepi a delimitare le aree in prossimità degli edifici e di cespugli ornamentali. Tenendo presente che il residence (art. 62 L.R. 42/2000 e s.m.i.) è oggi una delle strutture maggiormente attive nel territorio, anche per la sua prossimità a Casole, si prevedono interventi di mantenimento per i corpi di fabbrica esistenti insieme ad interventi di trasformazione, con l'obiettivo di consolidare l'attività in corso, aumentando l'offerta ricettiva e i servizi ad essa connessi. Una piccolissima parte dell'area a sud ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

È ammessa, nella parte sud dell'area in adiacenza alla piscina, la realizzazione di servizi di supporto all'attività (area fitness/benessere, superficie complessiva mq. 120) realizzati in parte interrati e in parte seminterrati conformandosi alla morfologia del terreno; la copertura sarà realizzata con tipologia "tetto-giardino" in modo da poter ripristinare l'attuale zona per il gioco dei bambini.

Nella parte nord dell'area è ammessa (ai sensi dell'art 54 commi 2 e 4 delle presenti NTA con esclusione di campeggi, aree di sosta e parchi vacanza) la realizzazione di una nuova volumetria ad un solo livello (Sn max mq. 180, n. piani 1) in modo da ampliare il numero dei posti letto di nove unità. Gli edifici dovranno avere un impianto planivolumetrico impostato con volumi netti e piante regolari, utilizzando lo stesso materiale di rivestimento degli edifici esistenti tramite approcci contemporanei.

Il progetto, nel suo complesso, dovrà integrarsi nel paesaggio e nel contesto esistente, non dovrà in alcun modo imitare la complessità degli insediamenti rurali o dei piccoli borghi ma utilizzare approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo", in questo senso è consentito l'uso di materiali e finiture non tradizionali.

Per gli edifici 001 e 002 si prevedono interventi di conservazione (art. 83.1 NTA).

L'intervento dovrà avere carattere unitario e dovrà essere mirato al corretto inserimento paesaggistico-ambientale nel rispetto delle sue caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc.), pertanto, viene subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima esteso a tutta l'area SP 058 (come perimetrata nella Tavola "b5 Usi del suolo e modalità d'Intervento").

L'intervento di nuova edificazione dovrà essere supportato da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.

#### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

#### **Dimensionamento**

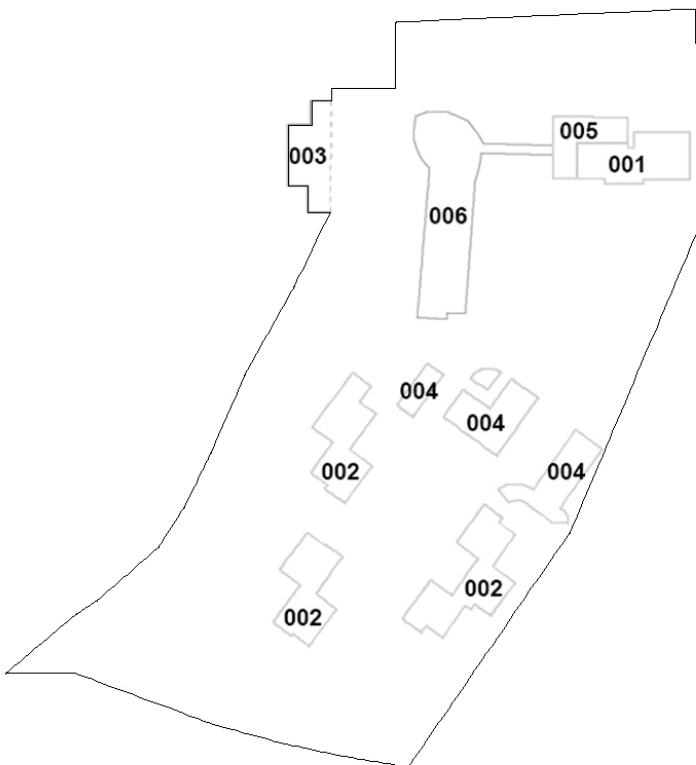
Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole Capoluogo).

Schede Normative di riferimento per gli interventi sugli edifici rurali e sulle case sparse  
C. Casanuova - Antica Fonte 058bis

Scheda normativa n° 058bis

[Scheda rilievo n° 047](#)

Casa Casanuova - Antica Fonte



## Scheda normativa 58 bis

### Descrizione generale dell'intervento e finalità:

L'ambito di Antica Fonte, che ricade nel Sottosistema L3 "I luoghi centrali per l'ospitalità", appare oggi profondamente trasformato rispetto alla configurazione originaria dovuta alla sua trasformazione con destinazione d'uso turistico-ricettiva che ne ha scongiurato l'abbandono e il degrado. Tenendo presente che l'attività è oggi una delle strutture maggiormente attive nel territorio, anche per la sua prossimità a Casole, si prevedono interventi di mantenimento, ampliamento e adeguamento per i corpi di fabbrica esistenti con l'obiettivo di consolidare l'attività in corso, aumentando l'offerta ricettiva e i servizi ad essa connessi.

Tutti gli interventi dovranno utilizzare approcci contemporanei in modo da non produrre effetti dannosi di "vernacularismo", in questo senso è consentito l'uso di materiali e finiture non tradizionali.

L'intervento dovrà essere supportato da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.

Una piccolissima parte dell'area a sud ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

In attuazione al previgente RU è stata realizzata una piscina coperta.

Nei locali sottostanti l'edificio 1 saranno realizzati i servizi di supporto (spogliatoi, depositi attrezzi, locali tecnici).

**Edificio 001:** sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 1 rq1 (art. 83.2 comma 3 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (punto d5) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA) finalizzati alla trasformazione da ristorante ad attività turistico-ricettiva (ai sensi dell'art 54 commi 2 e 4 delle presenti NTA con esclusione di campeggi, aree di sosta e parchi vacanza) per n° 16 nuovi posti letto.

E' ammessa, la possibilità di utilizzare i volumi interrati sottostante l'edificio.

**Edifici 002:** sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 1 rq1 (art. 83.2 comma 3 presenti NTA) con esclusione delle addizioni funzionali (punto d5) nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA); è ammessa, la possibilità di utilizzare i volumi interrati sottostanti a tutti gli edifici quali spazi di supporto all'attività ricettiva.

**Edificio 003:** manutenzione straordinaria, nonché eventuali interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA), trattandosi di volumi interrati ad uso garages, non è previsto alcuna possibilità di cambio d'uso.

**Edifici 004:** ristrutturazione edilizia, nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA) finalizzati alla gestione e all'aggiornamento degli impianti, senza incremento della superficie balneabile scoperta.

**Edificio 005:** ampliamento dell'edificio esistente S.U.L. massima 210 mq, per realizzare strutture di supporto all'attività turistico-ricettiva da annessere anche con eventuali collegamenti funzionali, al centro di accoglienza (reception), nonché interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7 presenti NTA). Il progetto di ampliamento, dovrà essere connotato della massima attenzione

all'inserimento paesaggistico nonché all'integrazione con l'edificio esistente e alle sistemazione degli spazi esterni evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che ne possano fortemente alterare la conformazione attuale.

**Edificio 006:** nuova edificazione S.U.L. massima 530 mq. massimo due livelli, finalizzata all'aumento della ricettività del complesso per n° 24 nuovi posti letto, e alla realizzazione del centro di accoglienza (reception) massimo 155 mq. S.U.L., massimo 2 livelli, comprensiva di eventuali collegamenti coperti al ristorante. Gli interventi potranno essere realizzati in due fasi, la prima l'edificio ricettivo, la seconda il centro di accoglienza. Viene inserito il progetto definitivo in scheda norma del quale saranno prescrittive volumetrie e sezioni, i prospetti potranno subire modifiche in base all'uso.

#### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

Le nuove costruzioni, dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze con la preesistenza ed opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico, senza alterarne la qualità morfologica e percettiva. Il progetto dovrà promuovere la valorizzazione e il mantenimento delle strutture insediative riferibili alla tipologia rurale, con progettazioni che ne rispettino i tipi edilizi, senza addizioni che compromettano la percezione d'insieme e mantenendo le relazioni paesaggistiche fra edilizia rurale e funzioni agricole. Dovrà essere garantita la progettazione degli spazi verdi coerente con le tipologie arboree presenti, promuovendo una conservazione attiva del verde, comprendendo gli elementi vegetali lineari o puntuali (siepi, filari alberati ecc.), agendo mediante la diversificazione, che assicuri il mantenimento del valore paesaggistico complessivo dell'area.

È inoltre prescritto:

- il mantenimento, per i terreni afferenti al resort, del carattere di ruralità delle aree non interessate dalle strutture ricettive;
- la realizzazione delle pavimentazioni, laddove necessarie, dovranno essere del tipo permeabile, e realizzate con materiali e colori adeguati con i caratteri rurali;
- dovrà essere previsto il contenimento dell'illuminazione notturna degli edifici, della viabilità con i parcheggi e delle sistemazioni esterne, in modo da non creare inutili effetti scenografici;
- dovrà essere prevista la piantumazione di alberature e corredi vegetazionali, con essenze tipiche dei luoghi, nelle aree destinate a resede e a parcheggio (come indicato nell'elaborato "Documento preliminare di verifica di assoggettabilità a VAS").

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici,**

##### **Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tav. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

##### **Dimensionamento**

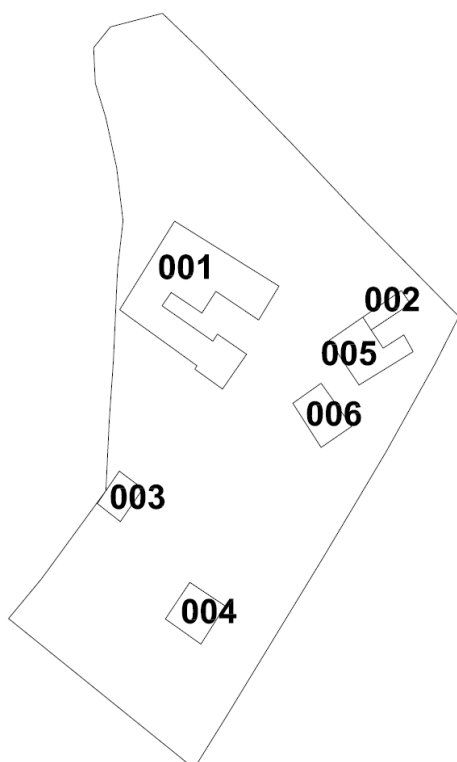
Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole Capoluogo).

## Scheda normativa n° 059

### Scheda rilievo n° 038

Podere Stiattino

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Stiattino presenta elementi di interesse da una parte nell'impianto e nell'articolazione volumetrica della casa colonica, dall'altra nella debole regola insediativa per la quale gli edifici sono disposti lungo la stradina, ma sempre ad una certa distanza da quella. Purtroppo la maggioranza dei manufatti non presenta grande valore né dal punto di vista storico né tantomeno architettonico. Si prevede il recupero dei fabbricati e la riqualificazione generale dell'ambito. In considerazione della rilevanza e della delicatezza del tema si subordinano gli interventi a Piano di Recupero: tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme per la definizione della sistemazione dello spazio aperto di pertinenza salvaguardando, le alberature di pregio e valorizzando la corte interna della casa colonica.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), dovrà essere mantenuto l'effetto di chiusura (con prevalenza quasi assoluta dei pieni sui vuoti) presente sui prospetti a nord e a ovest;

edifici 003, 004 e 006: conservazione (art. 83.1 NTA);

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edifici 003, 004, 002, 005: demolizione senza ricostruzione o manutenzione. con possibilità di riutilizzare parzialmente il volume per la costruzione di case sull'albero. L'eventuale volume rimanente potrà essere ricostruito, all'interno del lotto di pertinenza come volume di servizio alla residenza. L'effettiva consistenza e la reale fattibilità dell'intervento dovrà essere oggetto di dimostrazione nel PdR.

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

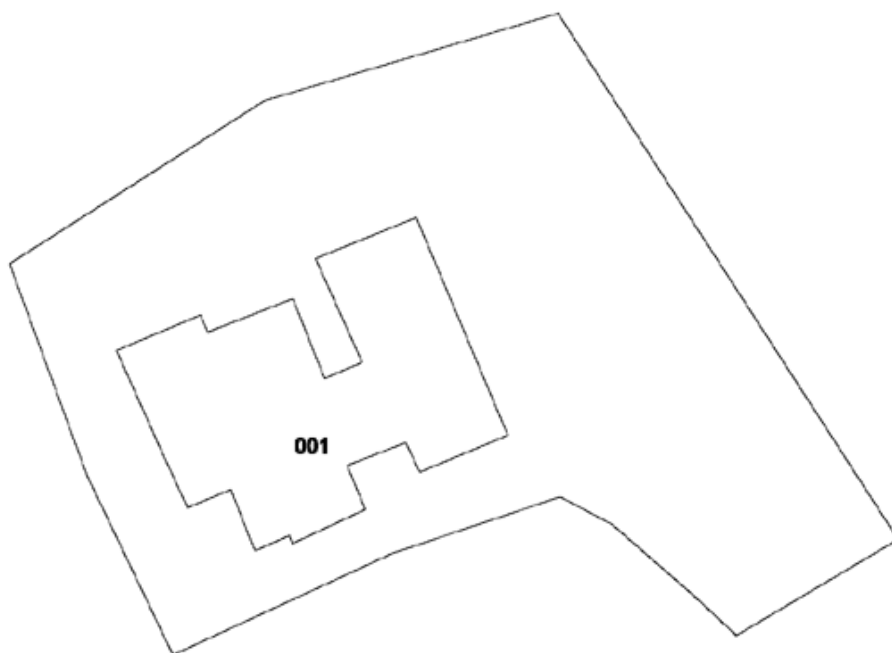
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 060

### Scheda rilievo n° 039

#### Podere Brulli di Sotto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e l'articolazione volumetrica data dalla compatta aggregazione dei corpi di fabbrica, che si trovano in buone condizioni grazie alla continuità d'uso ed a precedenti interventi di ristrutturazione, più o meno condivisibili, soprattutto per quanto riguarda aspetti di dettaglio (elementi di protezione degli accessi, pavimentazione esterna, canne fumarie...); sono previsti interventi di sostanziale mantenimento dello stato di fatto, anche per quanto concerne gli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); non potranno essere apportate modifiche al prospetto rivolto a sud-est, che comprende la loggia; le canne fumarie dovranno essere rifatte con materiali tradizionali omogenei a quelli dell'edificio nel suo complesso.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

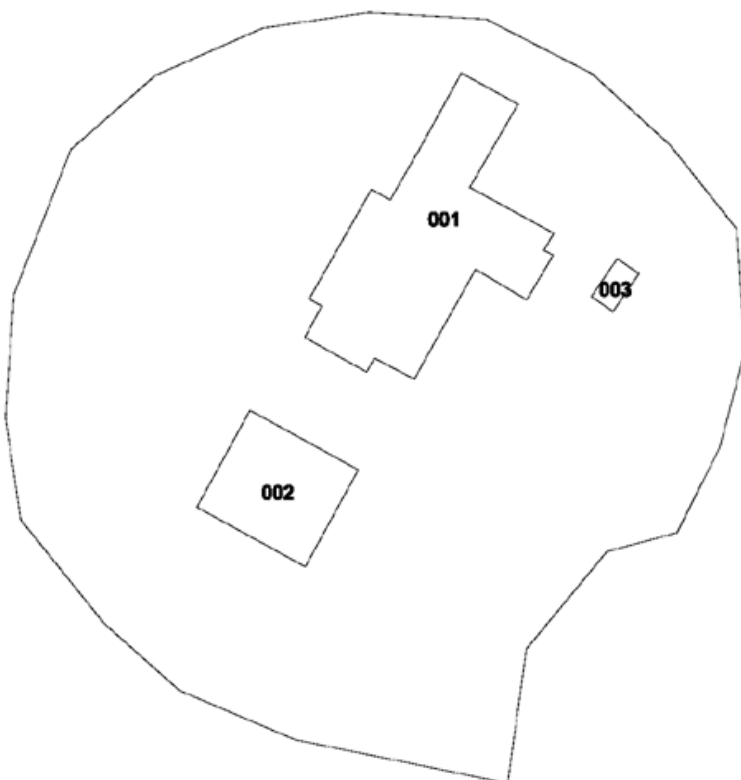
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 061

### Scheda rilievo n° 048

#### Podere Brulli di Sopra



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica ma, a causa di precedenti opere di ristrutturazione eccessivamente pesanti che hanno alterato in modo irreversibile i caratteri specialmente della casa colonica, non sussistono ormai motivi di tutela; pertanto si prevedono interventi di mantenimento dello stato attuale e di riqualificazione, da intendersi estesi anche agli spazi di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; non sono comunque ammessi aumenti consistenti della superficie impermeabilizzata e, per quanto riguarda le piantumazioni, si prevede una eventuale sostituzione degli esemplari estranei al contesto con specie autoctone appropriate.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

Parte dell'area (ed. 001, 002, 003) ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone *del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa*" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.

edifici 002, 003: manutenzione;

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

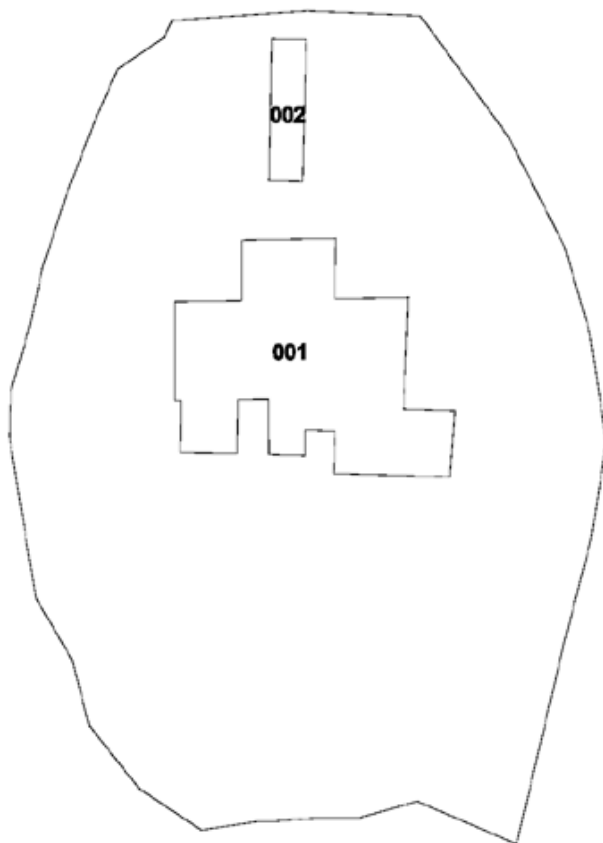
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 062

### Scheda rilievo n° 052

#### Podere Lama



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per il suo impianto planivolumetrico ricco ed articolato e per le caratteristiche degli elementi che lo costituiscono, eleganti e di buona fattura, dando luogo nel complesso ad una composizione varia ma equilibrata, meritevole di tutela; pertanto si prevede un intervento di recupero complessivo; per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non saranno ammessi l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi estranei al contesto rurale.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: restauro (art. 83 NTA); l'annesso crollato potrà essere ricostruito ripristinando il volume esistente ed utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e coerenti al nucleo esistente;  
edificio 002: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

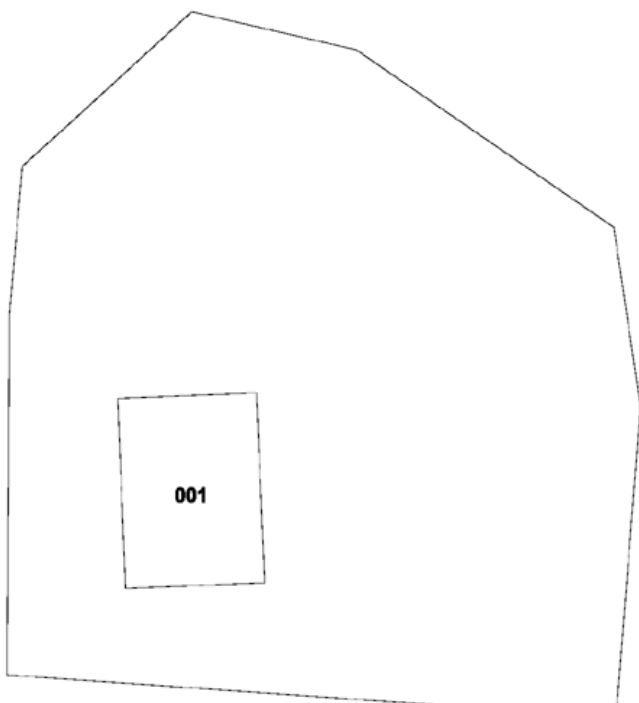
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 063

### Scheda rilievo n° 053

#### Podere Poggio Colonna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo e per la conformazione volumetrica, nonostante gli interventi di ristrutturazione abbiano in parte alterato i caratteri originari delle strutture edilizie e degli spazi aperti. Viste le buone condizioni di conservazione, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale; per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, in particolare non potrà essere aumentata in modo considerevole la percentuale di superficie impermeabilizzata.  
edificio 001: restauro (art. 83 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

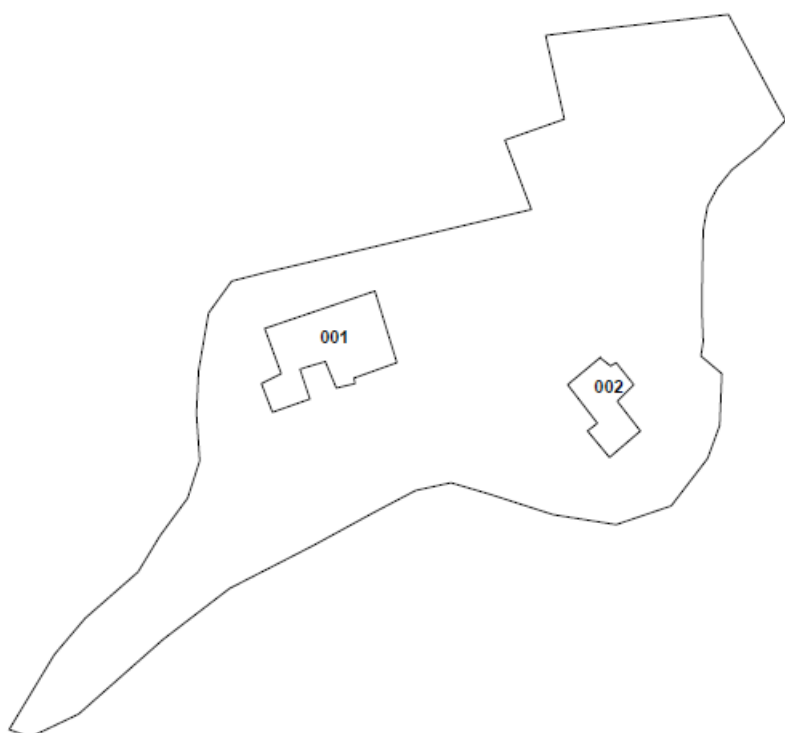
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 064

### Scheda rilievo n° 041

#### Podere Schiavina



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole valore sia dal punto di vista della posizione paesaggistica sia per l'articolazione volumetrica e le caratteristiche degli edifici e degli spazi aperti; le operazioni di recupero effettuate sui fabbricati ne hanno assicurato le ottime condizioni di mantenimento attuali, anche se le scelte fatte negli interventi, probabilmente realizzati in tempi diversi sui due edifici, non si possono completamente condividere, soprattutto nel caso del fienile che ha subito alterazioni rilevanti (nelle aperture e nelle coperture, ecc.), ma con un risultato finale in generale positivo. Si prevedono interventi di sostanziale mantenimento dello stato di fatto, estesi anche agli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata e senza introduzione di elementi vegetazionali estranei al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA)..

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

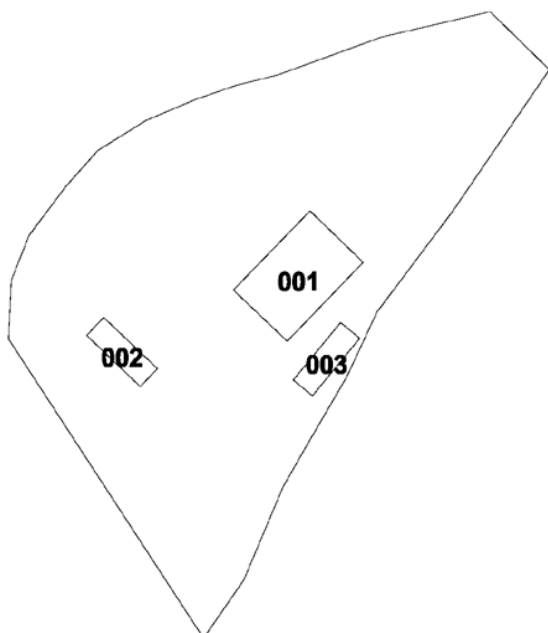
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 065

### Scheda rilievo n° 094

#### Podere Tafogna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il complesso è stato recuperato in epoca recente e quindi può essere semplicemente conservato e mantenuto in efficienza.

Il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento consistente delle superfici impermeabilizzate tenendo presente comunque quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. Si auspica l'interramento delle linee elettriche.

edifici 001, 002, 003: restauro (art. 83 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

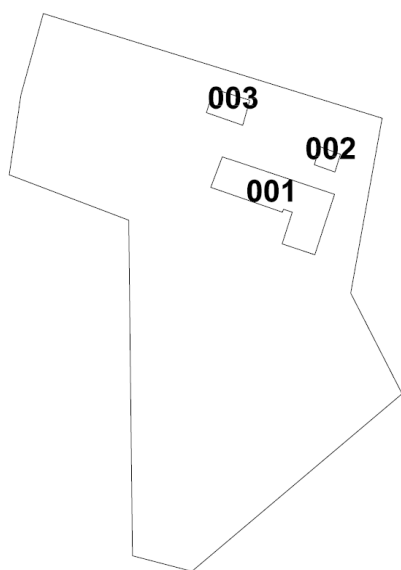
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 066

### Scheda rilievo n° 056

#### Podere Casino d'Orli-Acquerello



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole interesse per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per i caratteri degli spazi scoperti; il recupero compiuto ha rispettato la preesistenza ed anzi ne ha valorizzato le qualità, pur avendo introdotto nuovi elementi o avendone marginalmente modificato alcuni di quelli originari; rilevante è il trattamento semplice ed elegante del verde, non stravolto dal cambio di destinazione d'uso. Si prevede quindi la conservazione dell'intero ambito. Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

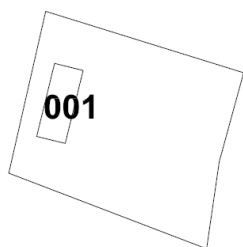
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 066bis

### Scheda rilievo n° 056

#### Podere Casino d'Orli-Acquerello II



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole interesse soprattutto per la posizione e per i caratteri "semplici" degli spazi scoperti. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.1 comma 3 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

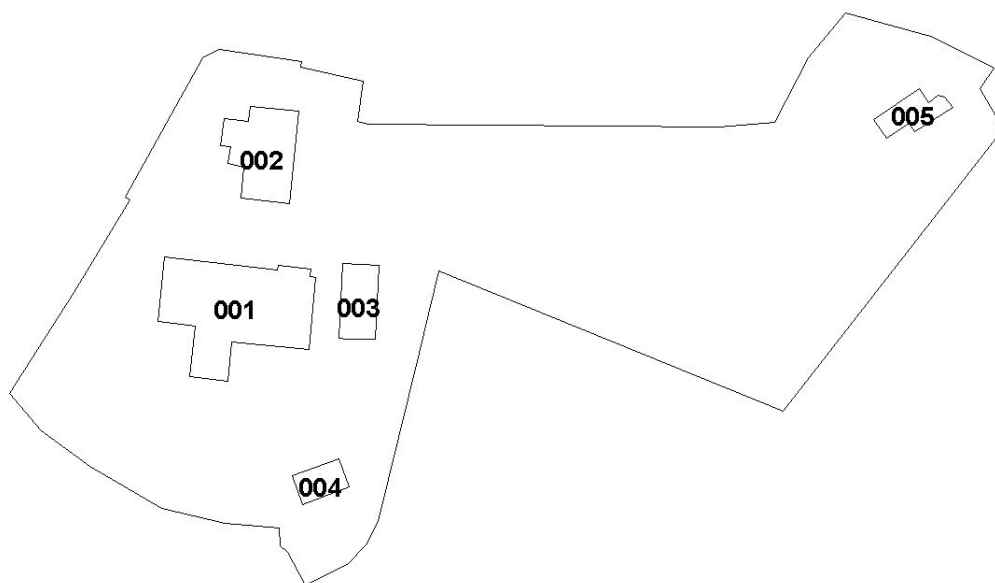
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 067

### Scheda rilievo n° 051

#### Podere Agresto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel sottosistema V2, è interessante per la posizione panoramica ma non eccezionalmente significativo per quanto riguarda l'edificato e la sistemazione degli spazi aperti, entrambi profondamente trasformati dal punto di vista morfologico e da quello degli usi; l'immagine attuale è sicuramente più attinente a quella del villino con giardino piuttosto che a quella del podere rurale. Considerate anche le buone condizioni, si prevedono interventi di riqualificazione dello stato di fatto. Per quanto riguarda gli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non sono ammessi consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); non è consentita la chiusura del porticato al piano terra;

edificio 002 ,005: riqualificazione di tipo 3 (art. 83.2 comma 5 NTA);

edificio 003: demolizione del piano terreno e ricostruzione del volume recuperato anche in diversa collocazione all'interno dell'area di pertinenza purché vengano utilizzati materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto;

edificio 004: riqualificazione di tipo 3, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto, soprattutto per quanto riguarda la copertura ed i serramenti;

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

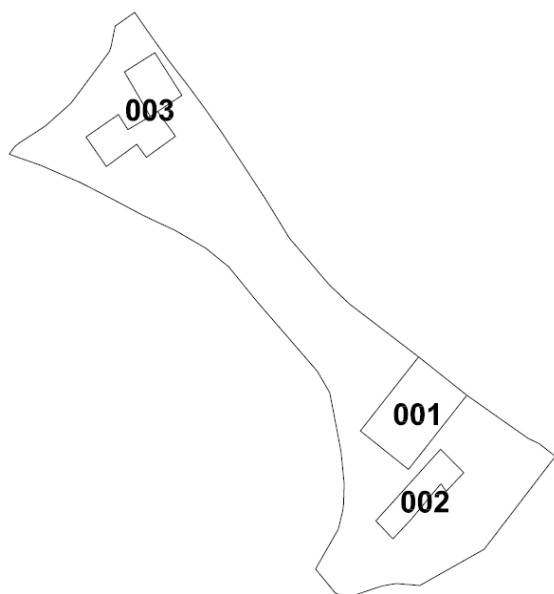
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 068

### Scheda rilievo n° 050

#### Podere Ricciarello-Nocione



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito deriva le sue principali qualità dalla posizione panoramica e dalle caratteristiche dell'unico elemento veramente rappresentativo dell'edilizia rurale antica, cioè il fienile (ed. 003). Pertanto si prevede la massima salvaguardia del fienile mentre per i rimanenti edifici e per l'ambito in generale sono ammessi interventi di mantenimento, considerate le buone condizioni nelle quali si trovano, auspicando la valorizzazione del luogo attraverso opere anche di piccola entità.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: restauro (art. 83 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

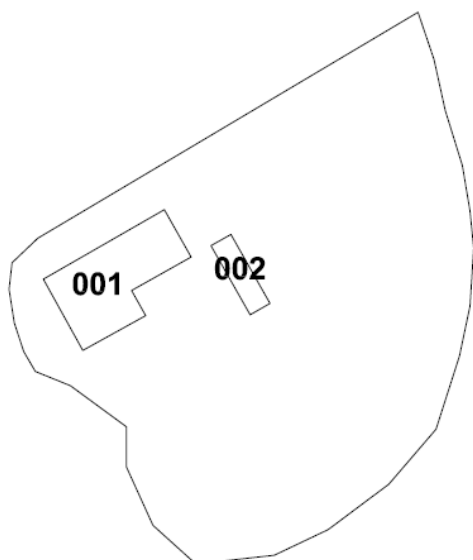
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 069

### Scheda rilievo n° 049

#### Casa Boschetto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è localizzato in una posizione ambientalmente e paesaggisticamente di rilievo ma il nucleo è profondamente alterato dalle trasformazioni attuate; fra l'altro la nuova edificazione di capannoni industriali ha comportato il rimodellamento del versante. Non si prevede pertanto di vincolare l'insediamento alla conservazione integrale dei manufatti, ma piuttosto di mantenere la consistenza edilizia attuale con l'obiettivo prioritario della riqualificazione dello spazio di pertinenza in particolare attraverso la piantumazione di alberature e cespugli autoctoni in grado di attenuare l'impatto dei nuovi fabbricati e l'approntamento di un adeguato progetto di trattamento del suolo che assicuri un corretto smaltimento delle acque e dignitosi spazi per le attività agricole e la circolazione dei mezzi e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.1 comma 3 NTA); l'edificio e le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 002: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

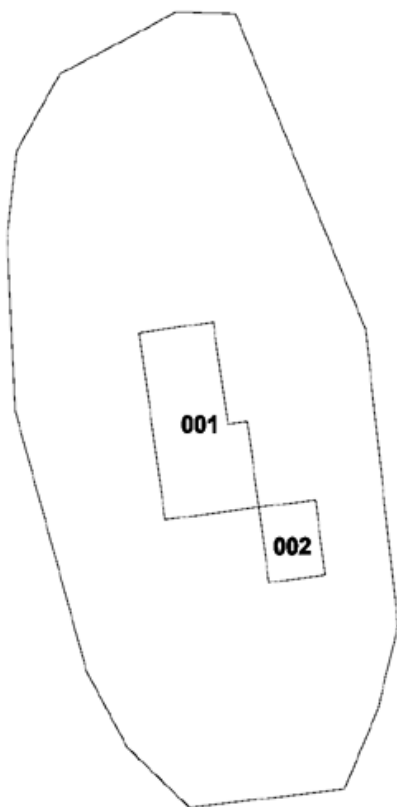
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 070

### Scheda rilievo n° 057

#### Casa Corbino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo e per la singolare conformazione volumetrica, dovuta anche ad interventi compiuti in passato che hanno in parte alterato i caratteri originari delle strutture edilizie. Viste le buone condizioni di conservazione, si prevede sostanzialmente il mantenimento dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi aperti dovrà essere attuata un'operazione di riqualificazione consistente tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, salvaguardando le alberature di pregio; non potrà essere aumentata considerevolmente la percentuale di superficie impermeabilizzata.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA)., con riordino delle aperture sul fronte maggiore e su quello laterale, adiacente alla porcilaia, recuperando gli elementi superstiti degli archi.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

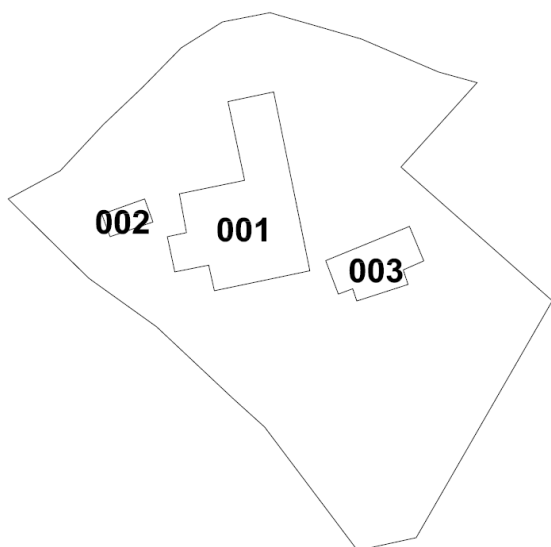
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 071

### Scheda rilievo n° 054

#### Podere Cabbiano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito deriva le sue migliori qualità dalla collocazione panoramica e dalla varietà di esposizione e dalla articolazione volumetrica permessa dall'andamento in pendio del terreno, che danno a ciascuna parte una differente connotazione –(ad esempio, la singolare imponentza del prospetto occidentale, all'ingresso del podere-); gli edifici originariamente presenti sono stati in parte rimaneggiati ma soprattutto a questi si sono aggiunti fabbricati contemporanei non di qualità e disposti in modo casuale. Si prevedono pertanto interventi di mantenimento per i corpi di fabbrica più antichi.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non sono ammessi consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.  
edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA).;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

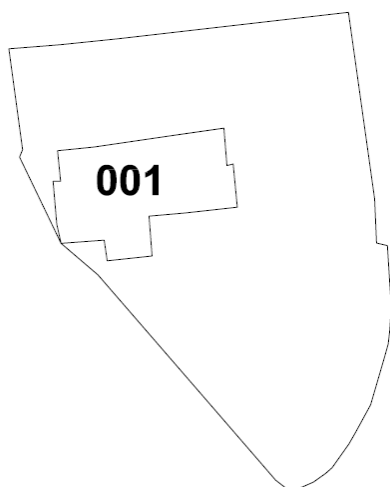
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 072

### Scheda rilievo n° 055

#### Podere Fornaciaccia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per il suo impianto planivolumetrico ricco ed articolato e per le caratteristiche dell'aggregato che costituisce la casa colonica; il podere è stato completamente recuperato in maniera sostanzialmente corretta; d'altro canto, anche vista la trasformazione del contesto nel quale si inserisce, con l'urbanizzazione dell'area della Corsina, l'ambito ha assunto un carattere non più rurale quanto piuttosto di casa di campagna, confermato anche dalle sistemazioni realizzate in quello che è ormai propriamente un giardino. Si prevedono quindi semplici interventi di mantenimento e di conservazione; per quanto riguarda gli spazi aperti, inoltre, non sarà ammessa l'introduzione di ulteriori superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

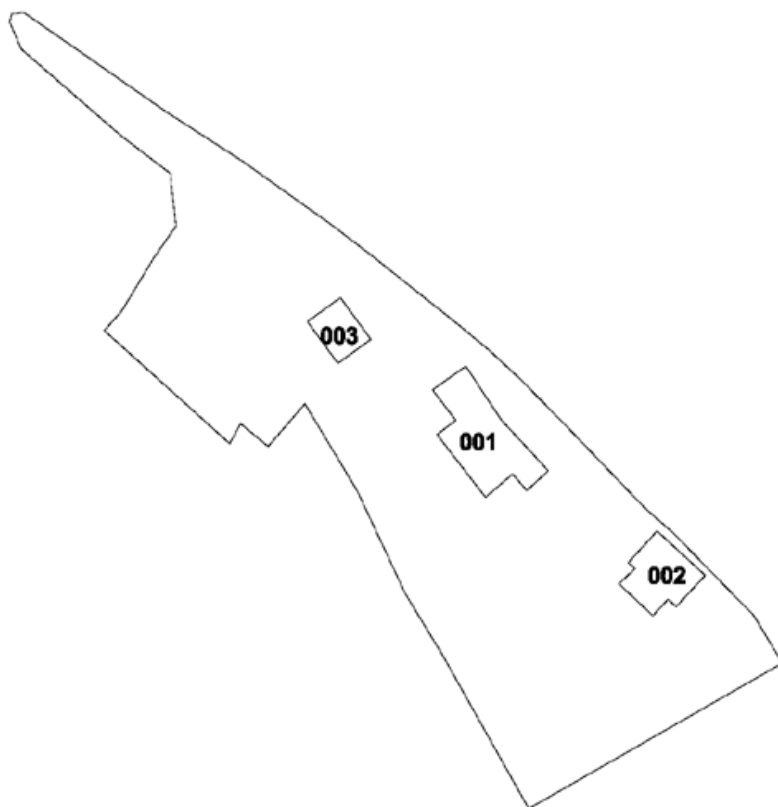
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 073

### Scheda rilievo n° 059

#### Podere Malarchia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione e per il rapporto con le caratteristiche orografiche del luogo ed è stato completamente recuperato in tempi recenti con destinazione residenziale. Si prevede pertanto un intervento di riqualificazione del nucleo eliminando il fabbricato incongruo attraverso una sistemazione del suolo adeguata al contesto rurale ed alle modalità insediative originarie con salvaguardia delle alberature esistenti.

L'area ricade in parte (ed. 001, 002) all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA). È ammessa l'eliminazione del solaio a livello ammezzato tra il piano terra e il piano rialzato;  
edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);  
edificio 003: demolizione senza ricostruzione o manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

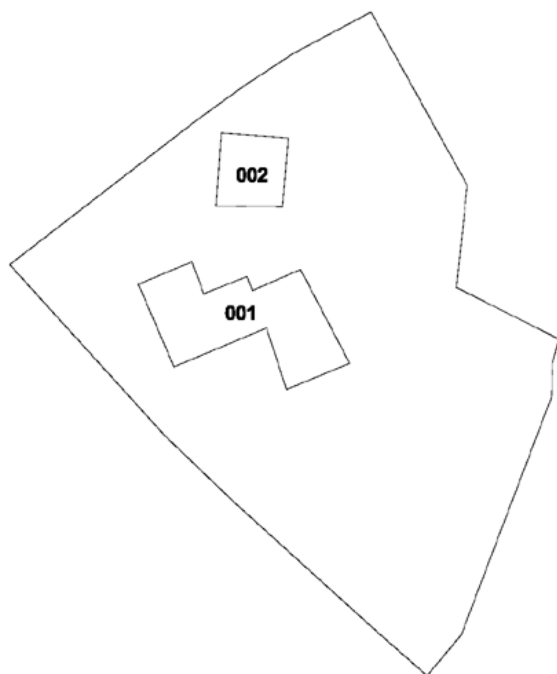
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 074

### Scheda rilievo n° 058

#### Podere Fornaci



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per i caratteri del luogo e per l'impianto planivolumetrico, anche se gli interventi di recupero passati hanno alterato in maniera abbastanza sensibile le caratteristiche edilizie della casa colonica. Per la riqualificazione completa degli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, si dovrà prevedere in primo luogo la rimozione di tutti i manufatti precari (baracche e capanni in lamiera) e non potrà essere aumentata in modo consistente la superficie impermeabilizzata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).; il volume in laterizio aggiunto sul retro, di fronte alla porcilaia, potrà essere demolito e ricostruito, sempre ad un solo livello e senza aumento di superficie coperta, con tecnologie, materiali e finiture tradizionali;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

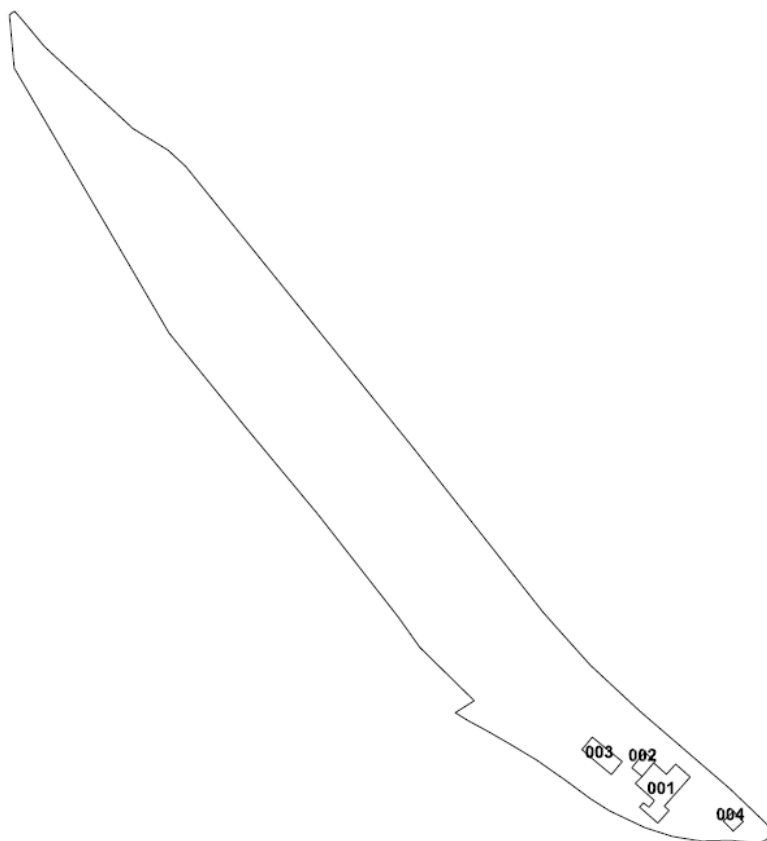
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 075

### Scheda rilievo n° 068

#### Podere Colombaino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade in parte nel Sottosistema R3 e in parte nel Sottosistema L2, presenta motivi di interesse per la posizione e per le caratteristiche di alcuni degli elementi costitutivi, nonostante le molteplici alterazioni subite dai manufatti e dall'impianto planivolumetrico. Si prevede pertanto un complessivo intervento di riqualificazione e in parte di trasformazione che dovrà avere carattere unitario e, pertanto, viene subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima ai sensi dell'art. 96 comma 4 delle presenti norme.

Considerando, fra l'altro, la collocazione ormai "urbana" dell'insediamento e dunque l'impossibilità di mantenere tale e quale un nucleo un tempo rurale, il progetto unitario di massima dovrà, in particolare, definire con precisione il trattamento del suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

norme, limitando le superfici impermeabilizzate ed evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale; è comunque ammessa la realizzazione di una piscina scoperta e/o di eventuali attrezzature sportive a raso oltre a spazi di parcheggio a raso purché ciò non comporti forti opere di scavo/riporto. La piscina potrà essere realizzata sia all'interno del Sottosistema L2 che R3. Le eventuali attrezzature sportive a raso e gli spazi di parcheggio, invece, saranno realizzati entro l'area dell'ambito individuata dal Regolamento Urbanistico come appartenente al Sottosistema L2., Dovrà, inoltre, essere predisposta, in fregio alla strada comunale, una barriera di protezione utilizzando idonee specie vegetali.

Una buona parte dell'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); è consentito il rifacimento della scala esterna (comunque non originaria), anche in posizione e forma differente da quella attuale; il minuscolo volume intonacato con tetto ad una sola falda aggiunto agli stalletti, che forma insieme a questi ultimi e al corpo principale una sorta di angusta corte, dovrà essere demolito; i volumi demoliti, all'interno dell'ambito, potranno comunque essere parzialmente recuperati con la realizzazione di spazi coperti da terrazzo con pergolato, con accesso dalla scala esterna;

edificio 002: demolizione e costruzione di un nuovo volume, sempre addossato al corpo principale, di superficie netta non superiore a 35 mq.; tecnologie, materiali e finiture dovranno essere di tipo tradizionale e omogenei a quelli del corpo principale; non è consentita la realizzazione di volumi interrati;

edificio 003: demolizione e costruzione di un nuovo volume destinato a residenza di altezza non superiore a due piani e di superficie netta massima di 240 mq., da localizzare entro l'area appartenente al Sottosistema R3; il corpo di fabbrica sarà disposto secondo geometrie conformi a quelle dell'edificio principale e potrà essere costituito da volumi con piani da calpestio sfalsati per seguire l'andamento in sensibile pendio del terreno, verso sud, ma l'intervento non dovrà comunque comportare rimodellamenti del suolo; tecnologie, materiali e finiture dovranno essere di tipo tradizionale e omogenei a quelli dell'edificio principale;

edificio 004: demolizione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

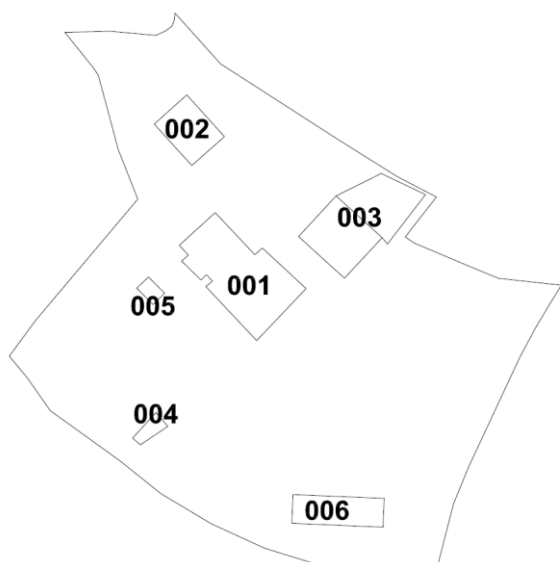
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 076

### Scheda rilievo n° 060

#### Podere Colombaio



#### **Descrizione generale dell'intervento e finalità:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema L3 "I luoghi centrali per l'ospitalità", è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, correlato alla conformazione altimetrica del terreno, e, in particolare, per i caratteri degli edifici principali – (la casa colonica e il fienile) - anche se gli interventi di ristrutturazione attuati non sempre hanno rispettato grammatica e sintassi dell'edilizia rurale storica, soprattutto a causa dell'inserimento di elementi estranei quali rampe e tettoie.

Il nucleo esistente è già stato completamente recuperato con destinazione turistico ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione), tenendo presente che la struttura è una delle più attive nel territorio, anche per la sua prossimità a Casole, si prevede il sostanziale mantenimento dei fabbricati esistenti e il consolidamento dell'attività aumentando l'offerta ricettiva e i servizi ad essa connessi.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

È ammessa, nella parte sud dell'area in adiacenza alla piscina, la realizzazione di servizi di supporto all'attività (area fitness/benessere). L'intervento sarà realizzato attraverso l'ampliamento dell'edificio 005, conformandosi alla morfologia del terreno e mantenendo inalterata l'attuale struttura, previa demolizione dell'edificio 004 e di tutte le eventuali strutture precarie.

Nella parte a sud-est, dell'area caratterizzata da terrazzamenti verso valle è ammessa, previa demolizione dell'edificio 006 e di tutte le eventuali e ulteriori strutture precarie, la realizzazione di nuovi volumi ad un solo

livello in modo da aumentare la disponibilità di posti letto di 40 unità (Sn max mq. 650; destinazione d'uso turistico-ricettiva ai sensi dell'art 54 commi 2 e 4 delle presenti NTA con esclusione di campeggi, aree di sosta e parchi vacanza). Sul lato a monte il nuovo intervento potrà essere mediato da una sorta di portico al fine di consentire gli accessi alle varie unità lasciando libero lo spazio verso valle, dovrà essere realizzato con copertura a "tetto-giardino" tale da rendere maggiormente armonizzate le nuove strutture e ridurre al minimo l'impatto con il paesaggio e il contesto circostante.

Le aree di parcheggio dovranno essere dimensionate tenendo conto della destinazione e, comunque, saranno progettate tenendo conto della morfologia dei terreni in modo da non comportare impatto sul paesaggio; potranno essere realizzate coperture dei posti auto purché con strutture leggere e prive di pareti laterali; la copertura sarà realizzata a pergolato, in alternativa è, comunque, ammessa sulla copertura l'installazione di impianti solari termici o fotovoltaici. I percorsi carrabili non dovranno essere pavimentati e i parcheggi dovranno essere realizzati in terra battuta o con tecniche e materiali che consentano il percolamento delle acque utilizzando materiali adeguati e coerenti con il contesto e comunque di colore e tonalità in sintonia con il contesto paesaggistico.

Il progetto dovrà avere una definizione complessiva per il trattamento del suolo, in continuità con l'accuratezza delle sistemazioni esterne esistenti, senza introduzione di rilevanti superfici impermeabilizzate; si dovrà evitare l'ulteriore aggiunta di manufatti come tettoie, verande e simili; quelle esistenti, dovranno essere sostituite con pergolati realizzati con struttura leggera, materiali e forme uniformi fra loro e coerenti al contesto.

L'intervento di nuova edificazione dovrà essere supportato da "piano industriale" che dia conto dell'efficacia di lungo periodo degli interventi proposti sia per gli effetti innovativi sia rispetto alla loro congruità economica, sociale e occupazionale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); al fine di poter realizzare la nuova reception è consentito, previa demolizione delle superfetazioni di natura più o meno provvisoria aggiunte sui lati est e ovest e nel rispetto dell'architettura dell'edificio principale, l'ampliamento (Sn max mq 90) sul lato est in prossimità del piazzale antistante il complesso.

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), con possibilità di ampliamento massimo pari a 50 mq. di superficie netta o accessoria e mantenendo inalterate le schermature a reticolo di laterizi;

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA); al fine di poter realizzare servizi di supporto all'attività, è consentito l'ampliamento (Sn max mq 90) anche con materiali e tecnologie non tradizionali, conformandosi alla morfologia del terreno e nel rispetto dell'architettura dell'edificio principale.

edifici 004, 006: demolizione

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

#### **Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE II – Casole Capoluogo).

#### **Norme transitorie:**

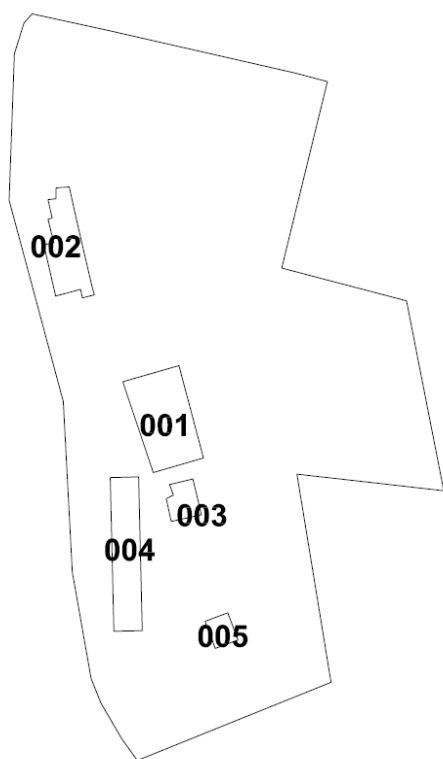
Fino all'attuazione del PUM sono ammessi:

- interventi di conservazione (art. 83.1 NTA) con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 077

### Scheda rilievo n° 061

#### Podere Campo alla Porta



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per i caratteri del luogo e per la vicinanza a Casole, che rende verosimile la trasformazione in residenza non legata all'attività agricola. La casa colonica non ha particolare valore architettonico o storico ma è in buone condizioni e si presta ad un adeguato utilizzo contemporaneo; gli annessi invece sono per lo più di scarsa qualità e quindi non risulta opportuno vincolarne la conservazione. L'obiettivo prioritario è rappresentato dalla riqualificazione degli spazi di pertinenza, per i quali dovrà essere messo a punto un accurato progetto di risistemazione tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, si dovrà, in primo luogo, prevedere alla rimozione di tutti i manufatti precari (tettoie, baracche, capanni, recinti).

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto. È, inoltre, ammesso l'inserimento di infissi realizzati con telaio leggero in modo da rendere abitabili gli spazi.

edifici 003, 004, 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); l'intervento finalizzato alla realizzazione di strutture di servizio alla residenza dovrà essere realizzato con materiali e finiture tradizionali;.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

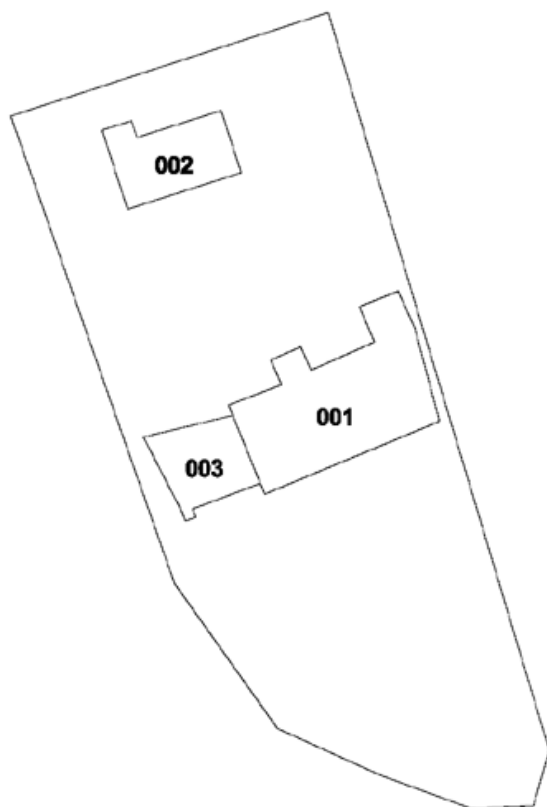
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 078

### Scheda rilievo n° 064

#### Podere Naldini



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione e per i caratteri del luogo e per la qualità degli edifici, meritevoli di salvaguardia anche se già sono state effettuate delle opere che hanno consentito la continuità dell'uso anche se non perfettamente corrette dal punto di vista strutturale o dei materiali.

Pertanto si prevede un intervento di conservazione degli edifici. Per quanto riguarda lo spazio aperto di pertinenza vale quanto disciplinato dall'art.85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: . restauro (art. 83 NTA);  
edifici 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA) .;

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

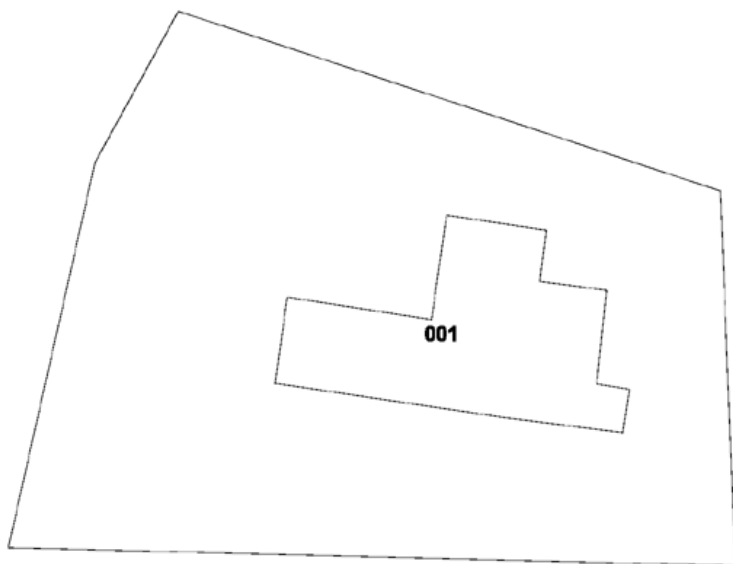
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 079

### Scheda rilievo n° 065

#### Podere Orneto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per i caratteri del luogo e per la qualità degli edifici, meritevoli di salvaguardia nonostante alcune marginali alterazioni subite precedentemente; la particolare conformazione volumetrica e specialmente la disposizione e l'accostamento delle falde di copertura dei vari corpi di fabbrica valorizzano il rapporto con il suolo ed il pendio, dando luogo a soluzioni singolari.

Pertanto si prevede un intervento di conservazione degli edifici. Per quanto riguarda la risistemazione della pertinenza vale quanto disciplinato dall'art.85 delle presenti norme, ammettendo anche la pavimentazione dell'area a nord limitata per due lati dai fabbricati.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

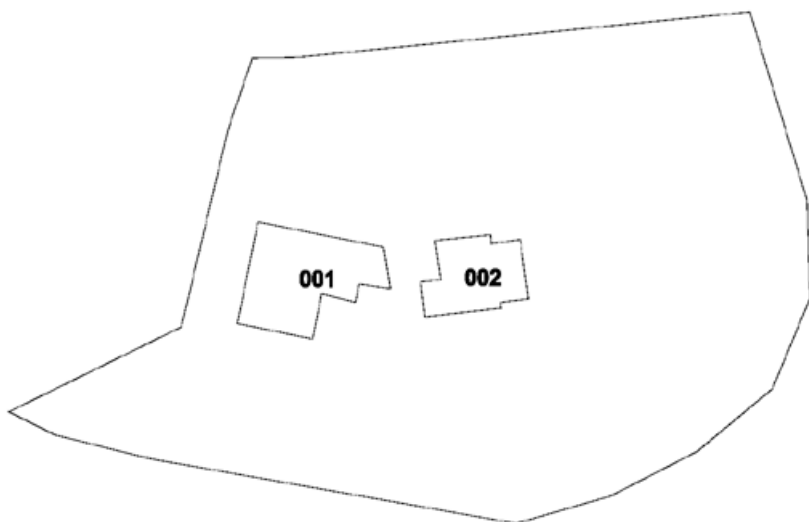
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 080

### Scheda rilievo n° 066

#### Podere Ornetino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione e per le caratteristiche del luogo e si presta ad un riuso per residenza non legata all'attività agricola. Si prevede, pertanto, un intervento di conservazione dell'edificio principale; contemporaneamente dovranno essere eliminati tutti i manufatti di recente realizzazione (fienile, tettoia, baracche) e dovrà essere messo a punto un progetto di suolo unitario, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, che implichi comunque la salvaguardia delle alberature esistenti.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) con l'eliminazione del balcone;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato utilizzando materiali e finiture tradizionali mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

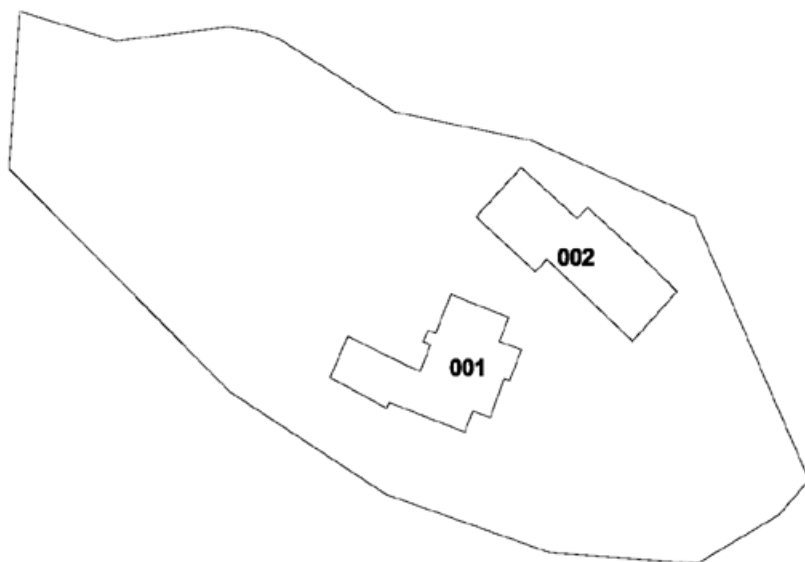
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 081

### Scheda rilievo n° 067

#### Podere Palazzetto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per posizione e conformazione volumetrica; gli edifici sono ormai completamente recuperati. Si prevede pertanto un intervento di mantenimento dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi di pertinenza dovrà essere messo a punto un accurato progetto tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: è ammessa la pavimentazione di limitate superfici in prossimità degli ingressi alle abitazioni, similmente a quanto già esistente sul lato nord, in corrispondenza della rientranza prima della legnaia.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

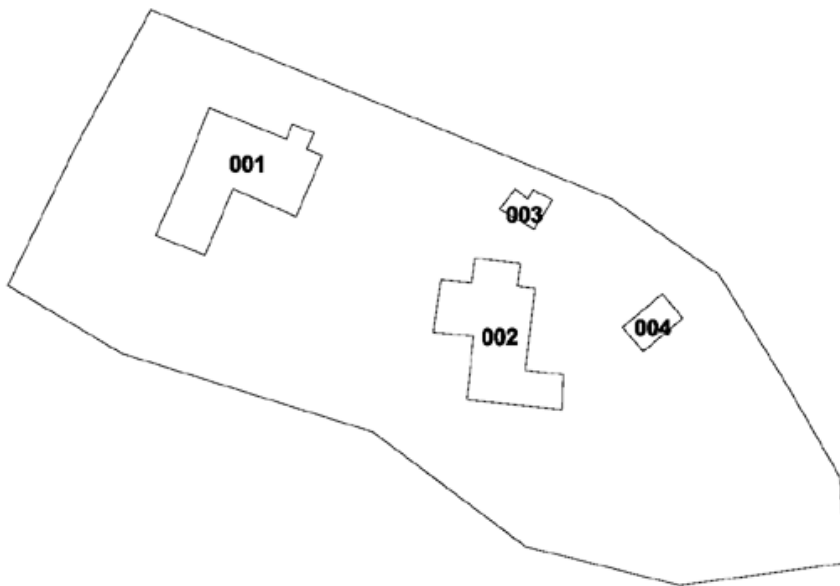
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 082**

**Scheda rilievo n° 069**

**Podere Solaio**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V2, possiede rilevanti qualità sia per la posizione paesaggistica e panoramica ed il rapporto con il pendio, sia per la qualità e molte caratteristiche degli elementi che lo compongono, soprattutto nel caso dell'edificio posto ad ovest; tutti i fabbricati ed i loro spazi di pertinenza sono stati completamente recuperati, anche se la trasformazione in residenza non legata all'attività agricola ha comportato un sensibile cambiamento nell'immagine e nel ruolo degli spazi, edificati e non, perdendo qualsiasi connotato rurale; non sono dunque ammessi ulteriori consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

edifici 001, 003: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 004: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA) utilizzando materiali e finiture tradizionali, è ammesso l'adeguamento dell'altezza al fine di renderlo abitabile mantenendo l'inclinazione della falda del tetto.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

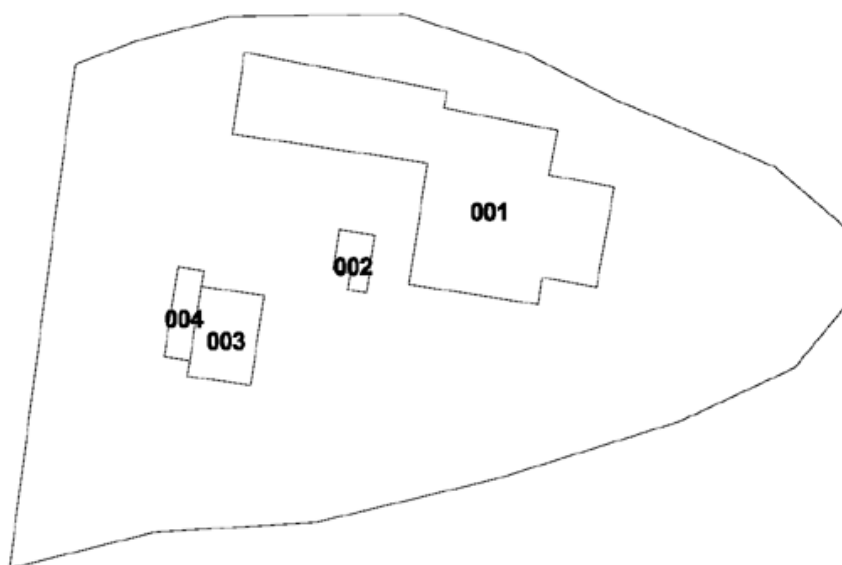
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 083

### Scheda rilievo n° 070

#### Podere Casetta



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo, oggi completamente ristrutturato, è molto interessante per la splendida posizione panoramica e le caratteristiche degli elementi che lo compongono. Pertanto se ne prevede la conservazione. Per il trattamento degli spazi aperti, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata, dovranno essere conservate le alberature; il pozzo dovrà essere salvaguardato.

edifici 001, 003, 004: restauro (art. 83 NTA);  
edificio 002: demolizione senza ricostruzione..

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

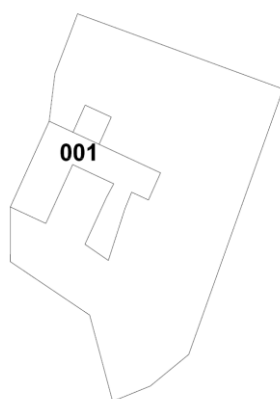
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

Scheda normativa n° 084

**Scheda rilievo n° 096**

**Podere Serre di Sotto**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito occupa una posizione panoramica molto bella ed è caratterizzato da un impianto planivolumetrico molto interessante, nonostante interventi di ristrutturazione non molto corretti abbiano alterato alcuni elementi edilizi significativi. Per il nucleo pertanto si prevede un'operazione di mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; è ammessa la pavimentazione della corte.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); il complesso potrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

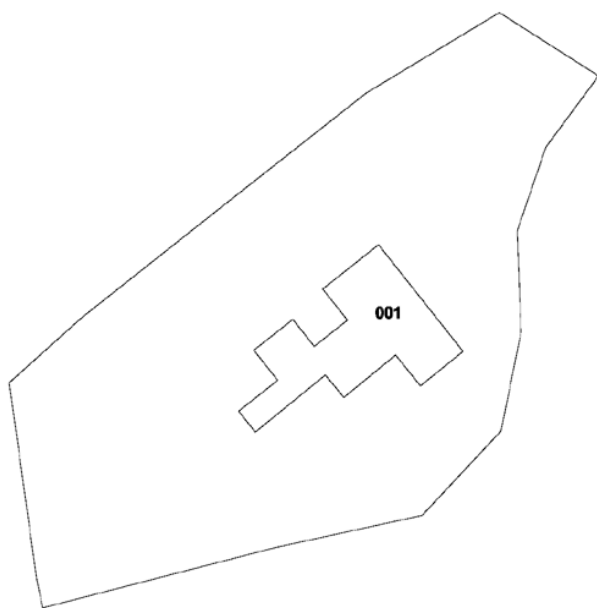
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 085

### Scheda rilievo n° 097

#### Podere Serre di Sopra



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche costitutive della casa colonica, completamente recuperata in maniera sostanzialmente condivisibile anche se alcuni dettagli come la conformazione dell'ingresso fanno pensare ad una villa di campagna, piuttosto che ad un podere rurale. Pertanto si prevedono esclusivamente interventi di conservazione dello stato di fatto.

Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovranno essere mantenuti con il carattere di semplicità attuale, senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

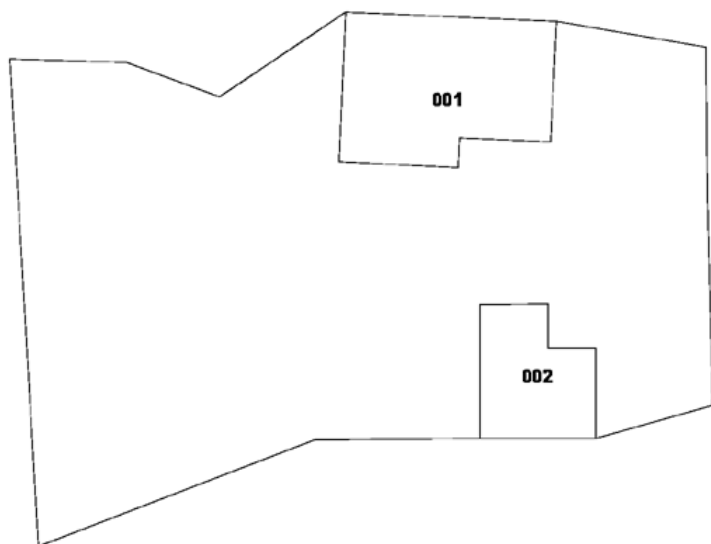
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 086

### Scheda rilievo n° 274

#### Podere Serraccia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V2, è interessante per la posizione panoramica e paesaggistica e per alcuni caratteri dei fabbricati, anche se marginalmente alterati da interventi precedenti. Si prevede pertanto un intervento di mantenimento e in parte di riqualificazione, esteso anche agli spazi di pertinenza, evitando l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate e l'introduzione di elementi vegetali estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); per il volume, più basso, posto sul fronte est è consentito l'adeguamento minimo dell'altezza al fine di renderlo abitabile. La carraia accanto alla scala non potrà essere chiusa;

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo progetto unitario di massima.

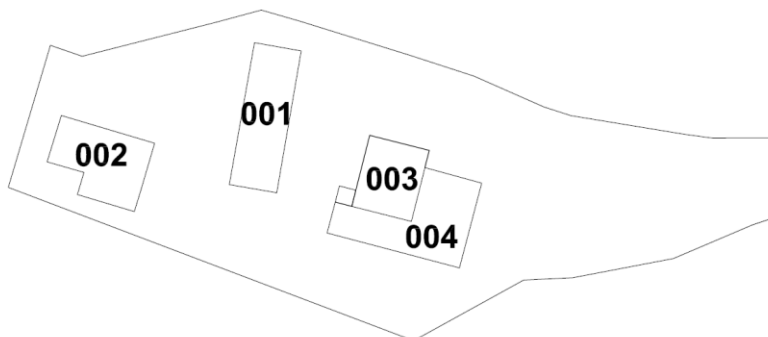
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 087

### Scheda rilievo n° 073

#### Podere Gaggiola



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V2, è interessante per motivi paesaggistici ma non riveste alcun valore dal punto di vista del patrimonio edilizio rurale a causa delle trasformazioni fortissime subite dai fabbricati più antichi e dall'aggiunta di nuovi manufatti privi di qualsiasi qualità e anzi fattori di degrado, senza alcuna regola insediativa e senza relazione con il nucleo originario. Il progetto di recupero dovrà prevedere la demolizione di tutte le strutture precarie e le baracche definendo anche il trattamento del suolo in ciascuna area secondo quanto disciplinato dall'art.85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.

edificio 002: manutenzione

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA) e contestuale rimozione di tutte le superfetazioni e le tettoie giustapposte (ed. 004); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo progetto unitario di massima.

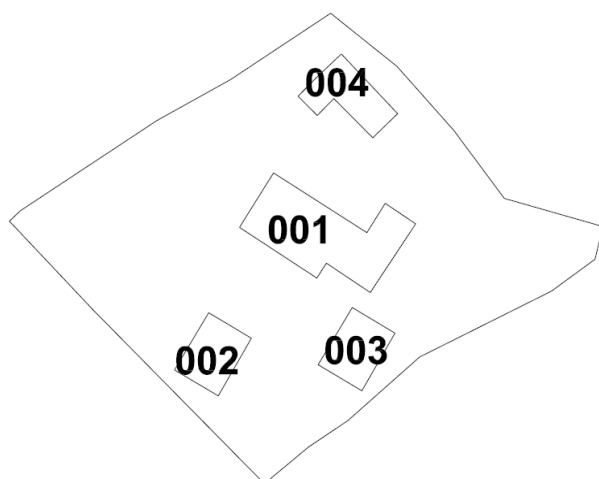
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 088

### Scheda rilievo n° 071

#### Podere Palombiano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione e la conformazione volumetrica e per alcuni elementi quali il fienile o gli stalletti; purtroppo però ha subito trasformazioni sensibili dal punto di vista dell'impianto planimetrico per l'introduzione di consistenti volumi di servizio all'attività agricola e dal punto di vista edilizio soprattutto a carico del corpo principale; versa inoltre in mediocri condizioni di manutenzione per quanto concerne gli spazi aperti. Si prevedono pertanto un intervento di sostanziale mantenimento dello stato attuale per quanto riguarda i fabbricati più antichi ed un'operazione di riqualificazione per gli spazi di pertinenza e per i manufatti a ridosso della casa; dovrà esser rimossa la baracca in lamiera sul retro ed il deposito g.p.l. dovrà essere sistemato in maniera più decorosa; le alberature accanto agli edifici dovranno essere riposizionate a distanza adeguata. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) per la parte residenziale; restauro (art. 83 NTA) per gli annessi giustapposti sul lato est (fienile e stalletti);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto;

edificio 003: demolizione;

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA), estesa anche alla concimaia.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

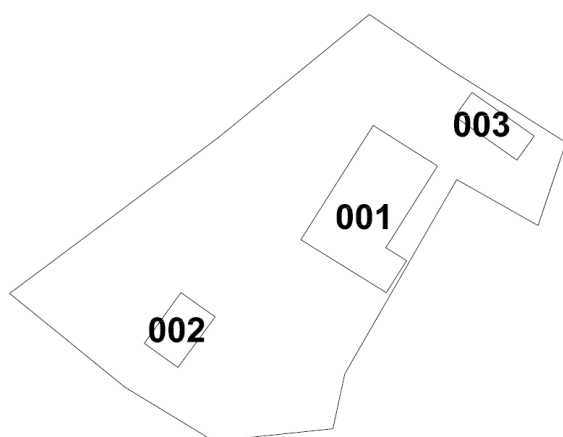
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 089

### Scheda rilievo n° 072

#### Podere Pozzo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo presenta motivi di interesse per la posizione panoramica e le caratteristiche degli elementi che lo compongono, tuttora conservati in modo soddisfacente, nonostante l'aggiunta di numerosi manufatti più o meno precari di scarsa qualità che hanno in parte alterato la chiarezza dell'impianto. Pertanto si prevede in sostanza la conservazione dello stato di fatto. Per il trattamento degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovranno essere conservati i muretti in pietra con coronamento in laterizio.

edificio 001: conservazione di tipo 2;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); i volumi adiacenti dovranno essere demoliti e ricostruiti con la stessa superficie, con materiali e finiture tradizionali e con la copertura ad unica falda e inclinazione tradizionale;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

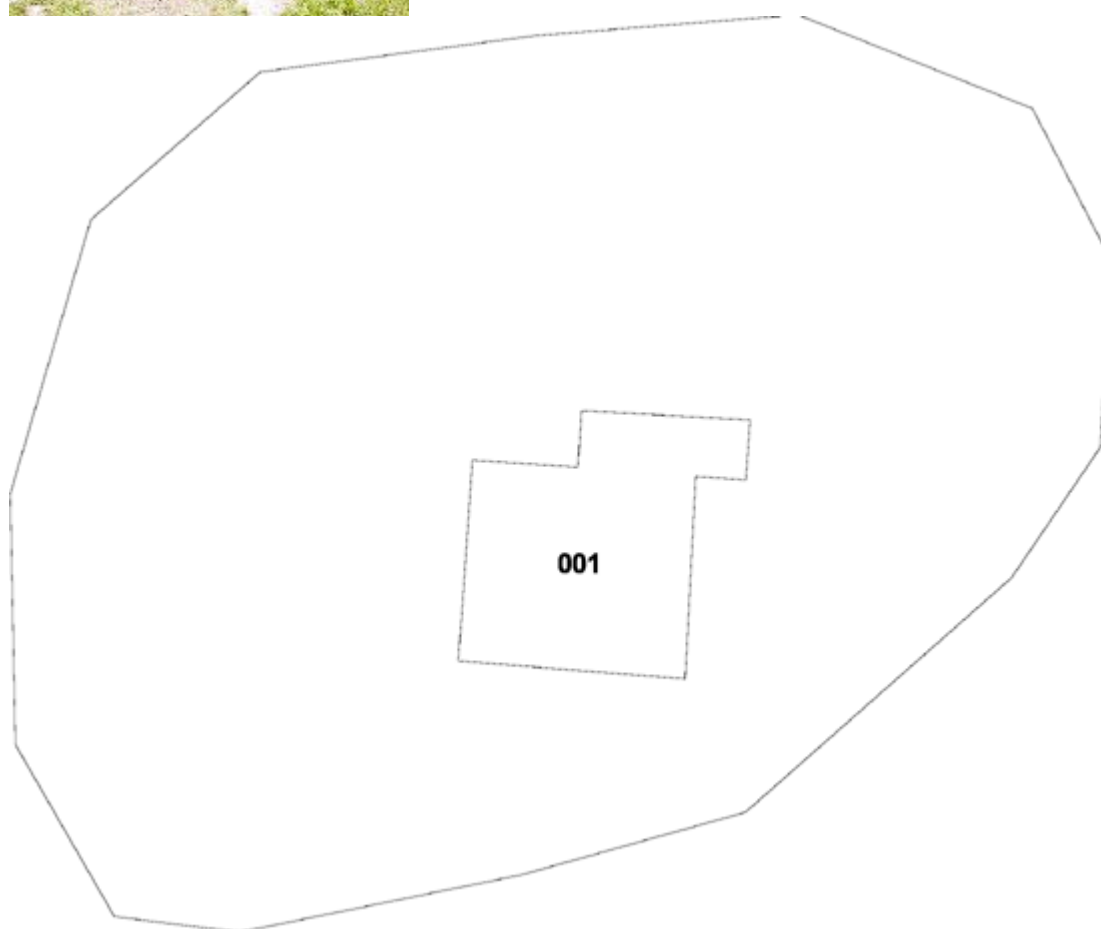
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 090

### Scheda rilievo n° 063

#### Casa Volpaia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e paesaggistica; l'edificio è stato già ristrutturato, pertanto, si prevedono in sostanza interventi di mantenimento dello stato attuale; per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, è consentita l'eliminazione delle specie infestanti, entro un progetto unitario del suolo.  
edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

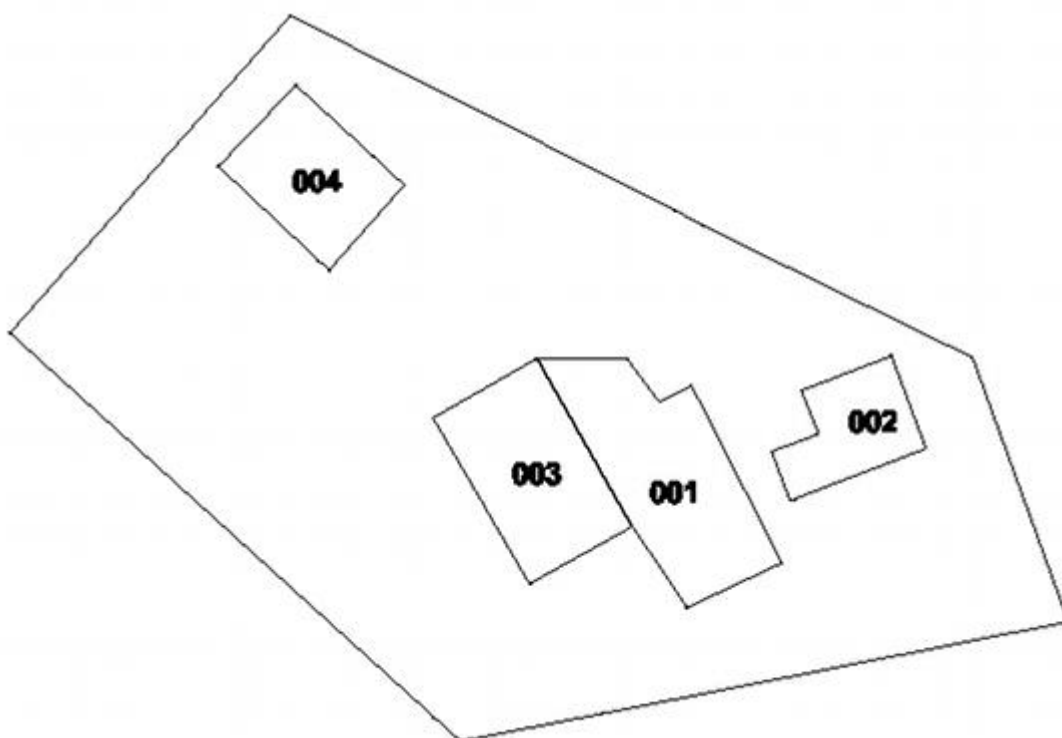
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 091

### Scheda rilievo n° 062

#### Casa Fontegaia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione ed il rapporto con il pendio; gli edifici sono ormai completamente recuperati, anche se ciò ha comportato modifiche non insignificanti in particolare a carico dell'ex fienile; inoltre l'aggiunta del terrazzo insieme ai muri di sostegno e alle scale dà luogo a spazi intricati ed anomali; il trattamento degli spazi verdi infine risulta ormai molto diverso da quello di una pertinenza rurale. La prossimità dell'attività artigianale è certamente dissonante sia dal punto di vista della compatibilità all'insediamento rurale ed ai suoi caratteri architettonici e paesaggistici. Pertanto si stima opportuna una trasformazione adeguata al contesto e più qualificante. Si prevede un intervento di riqualificazione dell'area con il sostanziale mantenimento dello stato attuale per gli edifici di origine rurale, la demolizione dei capannoni esistenti (ed. 003, 004) e la realizzazione, al loro posto, all'interno dell'area di pertinenza di un edificio a destinazione residenziale o a servizio della residenza. Il nuovo edificio, con superficie complessiva



(Sn+Sa) pari al 70%<sup>1</sup> della superficie esistente dei due capannoni e ad un solo piano, dovrà essere localizzato privilegiando l'attuale posizione dell'edificio 004 e realizzato con materiali coerenti con gli edifici esistenti. Contemporaneamente dovrà essere messo a punto un progetto di suolo unitario tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Zone del centro storico e zone circostanti nel Comune di Casole d'Elsa" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA). È ammessa la modifica delle aperture esterne della porzione posta al piano terra coerentemente con il resto della facciata, al fine di poterla trasformare in residenza.

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

edifici 003, 004: demolizione dei capannoni esistenti.

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA) per l'intervento di sostituzione edilizia e la sistemazione dell'area di pertinenza;  
intervento diretto per gli edifici esistenti.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

---

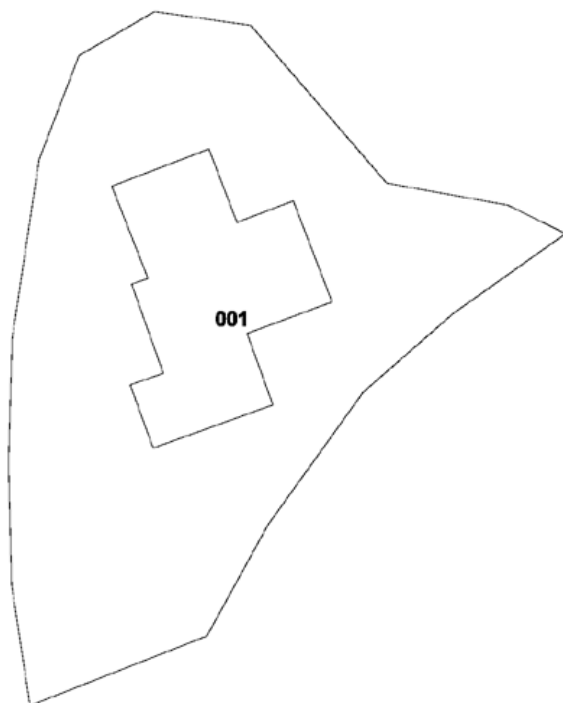
<sup>1</sup> **Osservazione16 prot. 3064 del 15.04.2010:** "Il nuovo edificio, con superficie complessiva (Sn+Sa) pari al 70% della superficie esistente dei due capannoni e ad un solo piano, dovrà essere localizzato privilegiando l'attuale posizione dell'edificio 004 e realizzato con materiali coerenti con gli edifici esistenti. Contemporaneamente dovrà essere messo a punto un progetto di suolo unitario che eventualmente contempra anche la costruzione di una piscina".

**Scheda normativa n° 092**

**Scheda rilievo n° 087**

**Podere Polvere**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo si distingue sia per la splendida posizione paesaggistica sia per i singoli caratteri della struttura edilizia, che combinano elementi tipici del podere nella conformazione degli annessi con quelli di una postazione di difesa o almeno di avvistamento. Purtroppo lo stato di conservazione degli edifici è pessimo e rende assolutamente necessario un intervento di salvaguardia; in considerazione della delicatezza del contesto ambientale e dell'interesse di manufatti gravemente danneggiati e quindi per una parte assai considerevole da ricostruire si prevede che l'intervento di recupero avvenga attraverso la predisposizione di un piano attuativo di dettaglio.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

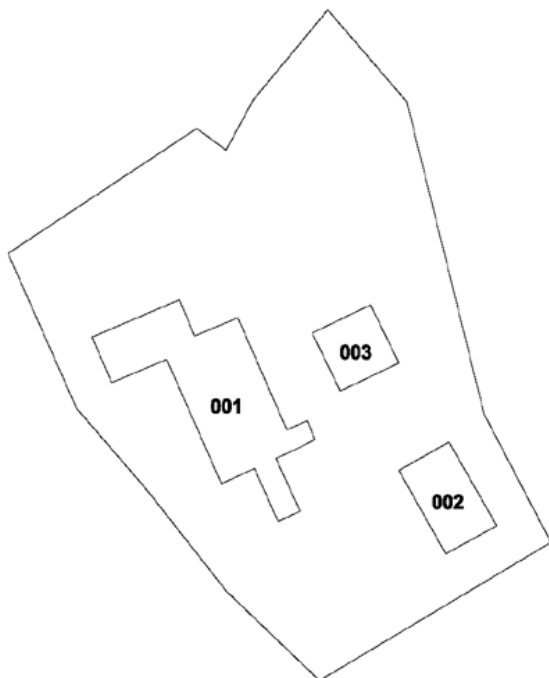
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 093

### Scheda rilievo n° 086

#### Casa Bottegrino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito possiede buone qualità sia dal punto di vista paesaggistico che da quello edilizio; complessivamente non ha subito alterazioni significative ed il recupero ne ha assicurato il mantenimento in condizioni soddisfacenti. Quindi si prevede di limitare gli interventi alla conservazione dello stato attuale; non sarà consentito aumentare considerevolmente la superficie impermeabilizzata della pertinenza, mentre dovranno invece essere salvaguardate le alberature antiche.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA) dovrà essere salvaguardata la schermatura in laterizi.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

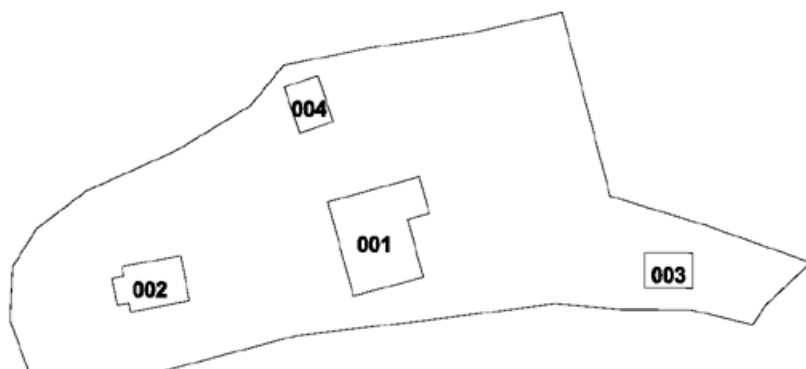
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 094

### Scheda rilievo n° 085

#### Casa Collina



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico del nucleo antico in relazione al forte dislivello del terreno: la casa si trova così in posizione dominante, separata da una vasta spianata dalla carraia; verso nord il prospetto è molto lineare e compatto, mentre soprattutto a sud si spezza in una serie di "gradoni" creati da volumi di altezze differenti ed impostati a quota inferiore. Queste caratteristiche sono oggi compromesse dalle tante alterazioni apportate agli edifici stessi e da superfetazioni ed ampliamenti molto meno accurati nella fattura e nella scelta della localizzazione e del rapporto con il contesto. Il complesso è oggi completamente recuperato. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA) i prospetti potranno essere regolarizzati anche intervenendo sulle aperture già modificate; dovrà essere ripristinato l'intonaco;

edificio 003: riqualificazione di tipo 2. (art. 83.2 comma 4 NTA). Non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.

edificio 004: manutenzione

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

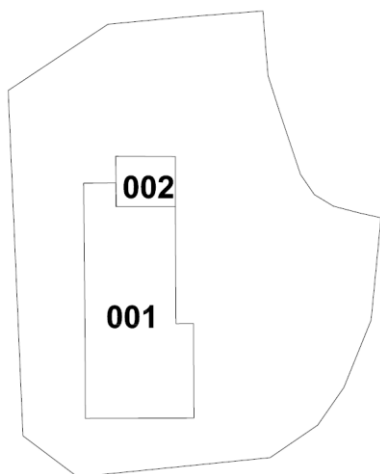
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 095

### Scheda rilievo n° 088

#### Podere Rondinicchio



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito ha subito operazioni di ampliamento e di trasformazione assai significative, anche se presenta tuttora motivi di interesse ed elementi meritevoli di tutela, come la grande tettoia della stalla sul fronte meridionale del corpo principale. In generale si prevede comunque il mantenimento dello stato di fatto per quanto riguarda l'edificato e la riqualificazione degli spazi aperti di pertinenza attraverso la messa a punto di un progetto di suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme e che contempli, eventualmente, anche la pavimentazione di aree limitate a servizio dei fabbricati.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

edificio 002 (volume recente in ampliamento sul fronte nord dell'ed. 001): riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA) con esclusione delle addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5, l'intervento dovrà essere realizzato utilizzando materiali e finiture tradizionali, in modo tale da renderlo maggiormente coerente al nucleo originario;.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

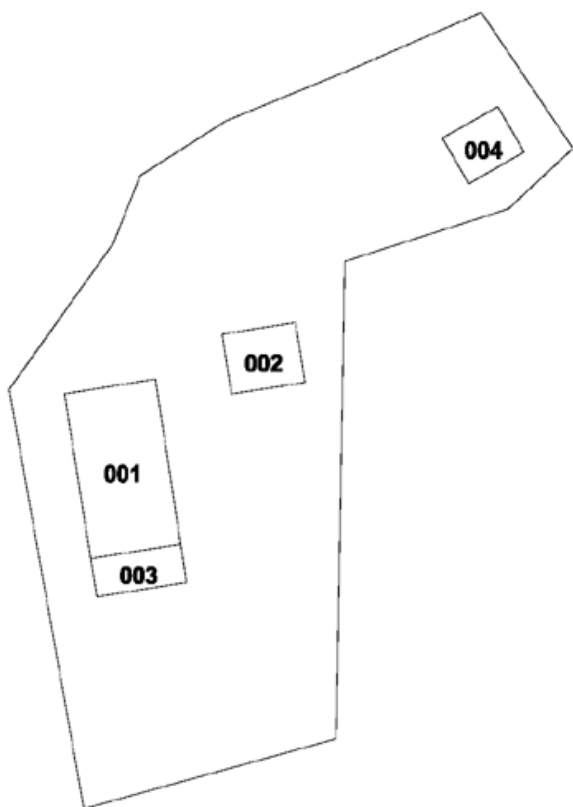
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 096

### Scheda rilievo n° 089

#### Podere Olmo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito ha delle potenzialità per la posizione panoramica e ha tuttora elementi interessanti dal punto di vista dell'edilizia rurale. Purtroppo i precedenti interventi sui fabbricati sono stati poco rispettosi nei confronti dei caratteri e dei materiali tradizionali e coerenti al contesto; l'immagine che ne risulta oggi è molto diversa da quella consueta del podere, in parte anche per il trattamento poco rurale degli spazi aperti. Quindi si prevedono interventi di sostanziale mantenimento della situazione attuale e di tutela dei fabbricati annessi rimasti ancora pressoché intatti.



edifici 001, 003: conservazione (art. 83.1 NTA); le parti aggiunte o modificate in epoca recente (corpo scala , ballatoio accesso, ecc.) dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale; la finitura ad intonaco potrà essere estesa anche all'edificio originario.

edifici 002, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

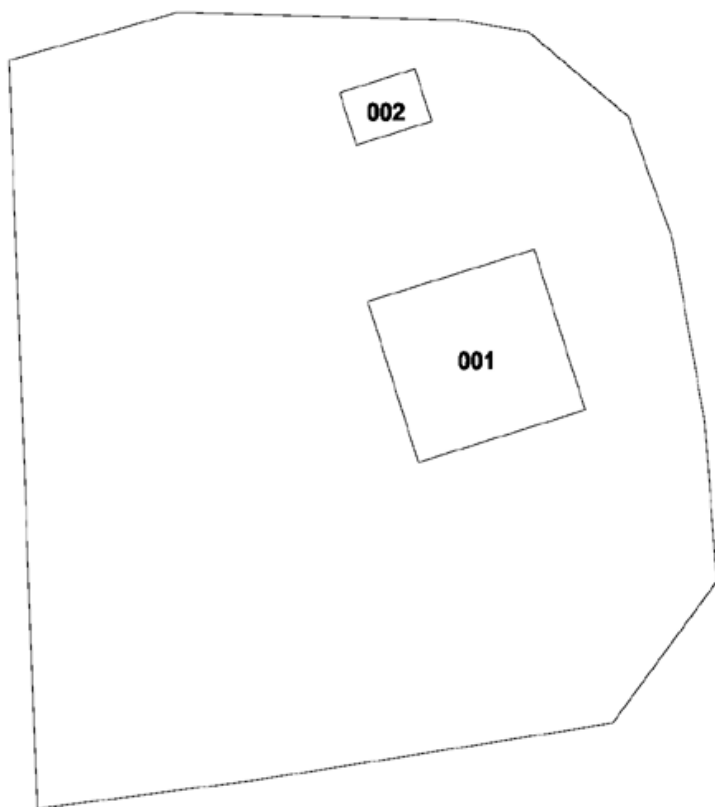
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 097**

**Scheda rilievo n° 090**

**Podere Casa Bassa**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la sua posizione paesaggistica e per la qualità edilizia dei manufatti: questi infatti, nonostante il degrado dovuto all'abbandono e all'assenza di manutenzione, si distinguono per accuratezza dei dettagli e ricercatezza formale, oltre che per una composizione volumetrica molto riuscita nell'abbinamento di corpi alti e bassi, di prospetti chiusi oppure caratterizzati da molte aperture, quasi un filtro tra interno ed esterno; la stessa avara presenza di vegetazione - un solo cipresso antico, un fico... - in prossimità dell'edificato rende questo luogo molto suggestivo. Le pessime condizioni nelle quali versano i fabbricati rendono estremamente urgente un rilevante intervento di consolidamento e di recupero; l'obiettivo

sarà quello della massima tutela, eventualmente attraverso la ricostruzione filologica delle porzioni crollate o irrecuperabili e la salvaguardia dell'essenzialità di forme e materiali che connotano l'ambito. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: restauro (art. 83 NTA).;

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

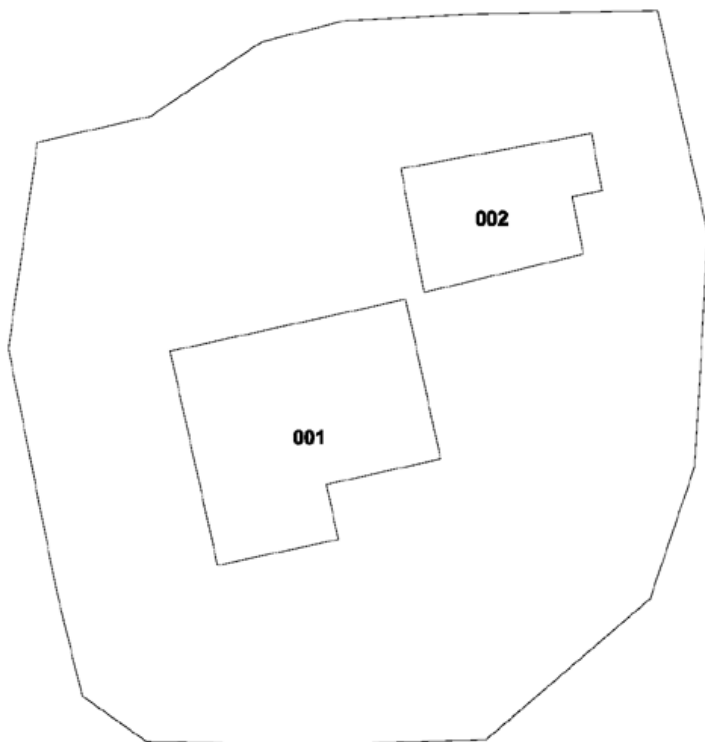
## Scheda normativa n° 098

### Scheda rilievo n° 091

Podere Murlo



Intervento soggetto a Piano di Recupero decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica e per l'impianto e l'articolazione planivolumetrica, in rapporto con il pendio; questi ultimi caratteri derivano in realtà da una realizzazione non contemporanea e priva di un progetto generale che però si è dimostrata, almeno fino ad un certo periodo, razionale ed efficace e anche armonica; indubbiamente queste capacità sembrano essere andate perse negli ampliamenti più recenti. L'ambito necessita pertanto di un progetto complessivo di recupero che metta in luce le qualità dell'edificato oltre a valorizzare il contesto; un aspetto importante sarà la completezza dell'intervento di recupero, che dovrà riguardare tutto l'insediamento e che pertanto implicherà la predisposizione di un progetto unitario; nella definizione degli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni della massima semplicità, evitando l'inserimento di elementi estranei al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa la sostituzione delle tettoie con materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio principale è ammessa la demolizione della porcilaia in aderenza al prospetto meridionale; sul prospetto est sono attualmente presenti alcuni resti di un volume crollato è ammessa, previo Piano di Recupero, la ricostruzione del volume originariamente presente con materiali e finiture tradizionali e coerenti agli edifici principali;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA) con sostituzione delle superfetazioni e degli elementi degradati con materiali e finiture tradizionali e coerenti alle parti originarie.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

Piano di Recupero (nel caso di ricostruzione del volume crollato).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

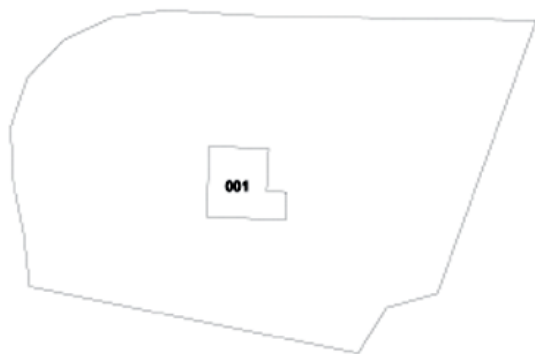
- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 099

### Scheda rilievo n° 129

#### Casa Maggiane

Intervento soggetto a Piano di recupero decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto suggestivo per la posizione paesaggisticamente di notevole valore ed il panorama; purtroppo le condizioni nelle quali versa l'edificio sono tali da richiedere opere rilevanti e urgenti; dovrà pertanto essere messo a punto un dettagliato progetto di recupero che preveda innanzitutto di preservare la linearità dei volumi e dei prospetti, l'eleganza delle aperture con arco a tutto sesto e l'effetto della griglia di mattoni nel filtrare la luce; particolare cura dovrà essere data alla sistemazione degli spazi di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, individuando prioritariamente un adeguato percorso di accesso all'ambito, ed evitando di contraddire la totale assenza di alberature che connota oggi il luogo ed è parte integrante della sua bellezza.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

#### **Norme transitorie:**

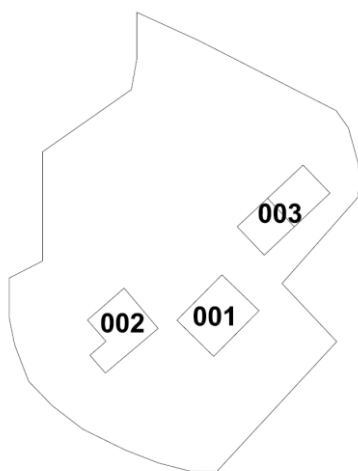
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 100

### Scheda rilievo n° 128

#### Casa Ciaini



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il valore del nucleo, che ricade nel Sottosistema V4, consiste oggi quasi esclusivamente nella posizione panoramica e allo stesso tempo di grande visibilità visti l'entità e le caratteristiche degli interventi realizzati, in realtà rimane pochissimo che abbia senso tutelare come patrimonio storico rurale; invece è essenziale tenere in considerazione l'impatto sul paesaggio di questo insediamento e pertanto si prevede un intervento di riqualificazione da attuare tramite la predisposizione di progetti di dettaglio, indispensabili per la delicatezza della situazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme con l'obiettivo dell'eliminazione delle numerose strutture precarie di scarsissima qualità.; dovranno essere conservati i muri di sostegno e l'aia in pietra.

edifici 001, 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5. gli edifici, dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

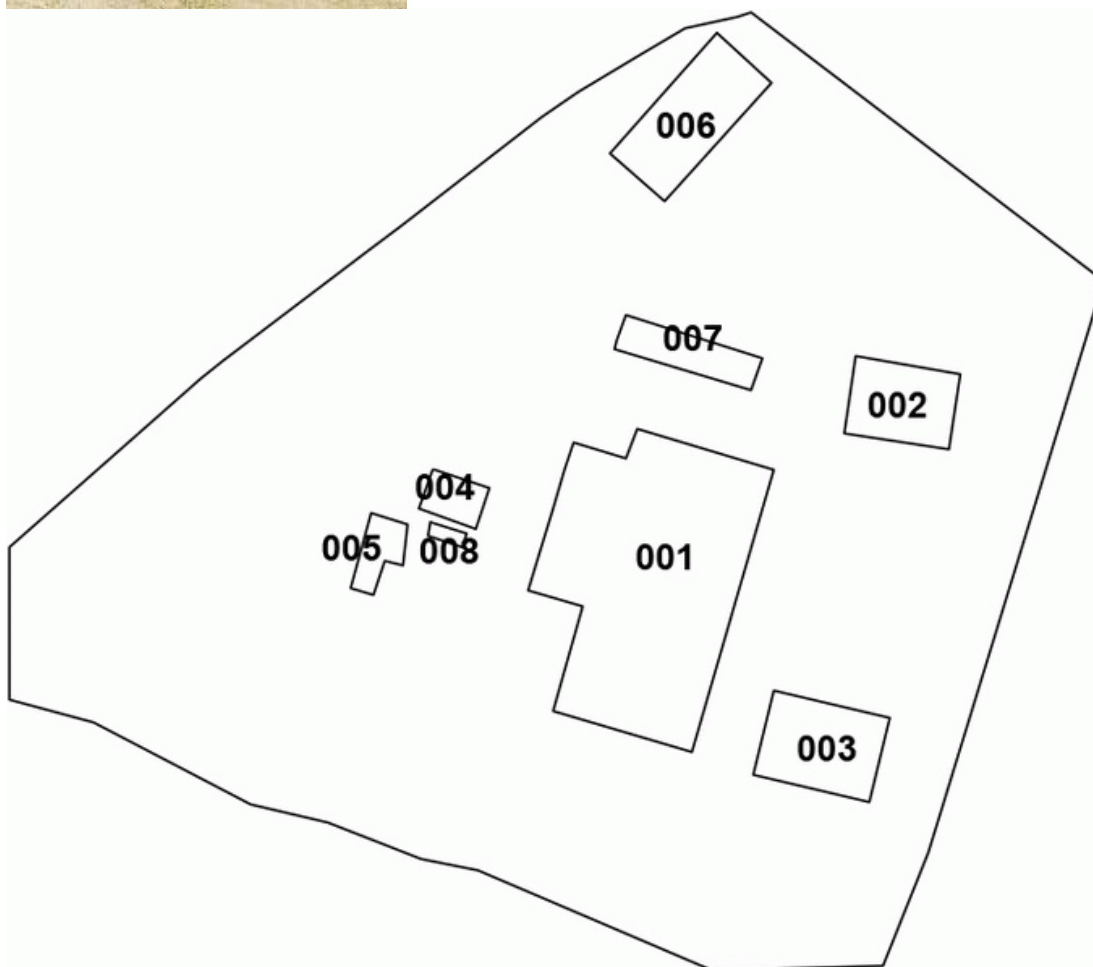
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

Scheda normativa n° 101

[Scheda rilievo n° 127](#)

Casa Fontemora



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche di alcuni degli elementi che lo compongono, come la colombaia o la carraia, oppure ancora la scala con loggia sul fronte d'ingresso. I fabbricati sono stati in buona parte recuperati ma gli interventi sugli edifici e soprattutto i manufatti aggiunti o sovrapposti hanno comportato una perdita di qualità complessiva. Si prevedono interventi di conservazione in senso stretto solo per pochi degli edifici; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata.



edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 002, 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità, sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria mantenendo l'inclinazione originaria;

edificio 007: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA) utilizzando materiali e finiture tradizionali; gli edifici, dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 006: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA) utilizzando materiali e finiture tradizionali;

edificio 008: riqualificazione di tipo 3 (art. 83.2 comma 5 NTA) utilizzando materiali e finiture tradizionali.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

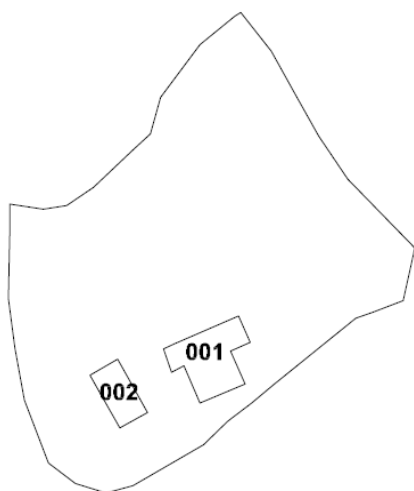
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 102

### Scheda rilievo n° 135

#### Casa Quercebrunelli



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito ha perso gran parte dell'interesse dal punto di vista della tutela del patrimonio edilizio rurale a causa sia di interventi che hanno profondamente alterato le strutture originarie che a causa della presenza, intorno alla casa, di numerosi manufatti di modesta dimensione realizzati con materiali precari che costituiscono elementi di degrado del contesto; pertanto si prevede un intervento che valorizzi un luogo potenzialmente di rilevante qualità almeno dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico, pertanto si prescrive la demolizione di tutti i manufatti precari; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non è consentita la realizzazione di consistenti nuove superfici impermeabilizzate.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) con l'obiettivo di recuperare l'unitarietà senza però cancellare le caratteristiche originarie, le parti modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

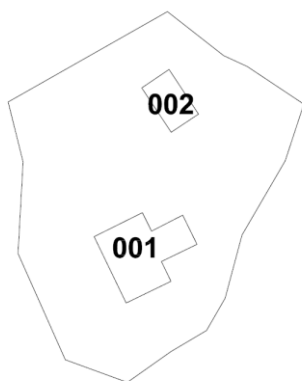
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 103

### Scheda rilievo n° 138

#### Podere La Casina



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito occupa un posizione panoramica e con una buona esposizione. I fabbricati sono stati recuperati interamente ma, se nel complesso ciò ha assicurato la conservazione del nucleo, alcuni interventi sugli edifici e sulla pertinenza hanno determinato delle trasformazioni in grado di compromettere l'immagine e il carattere originario del podere: (in particolare, la realizzazione di un manufatto a nord-est dell'annesso, l'apertura nell'edificio 002 per destinarlo ad autorimessa, la ringhiera del terrazzo, le canne fumarie, il marciapiede a ridosso dell'abitazione pavimentato in cemento). Si prevede, pertanto, un intervento di sostanziale conservazione dello stato attuale, mirando comunque, per quanto possibile, a ripristinare forme e materiali tradizionali. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata, si prescrive la sostituzione della pavimentazione intorno alla casa con materiali coerenti e riferiti alla tradizione locale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), le parti modificate in epoca recente dovranno essere sostituite con elementi riferiti alla tradizione locale;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

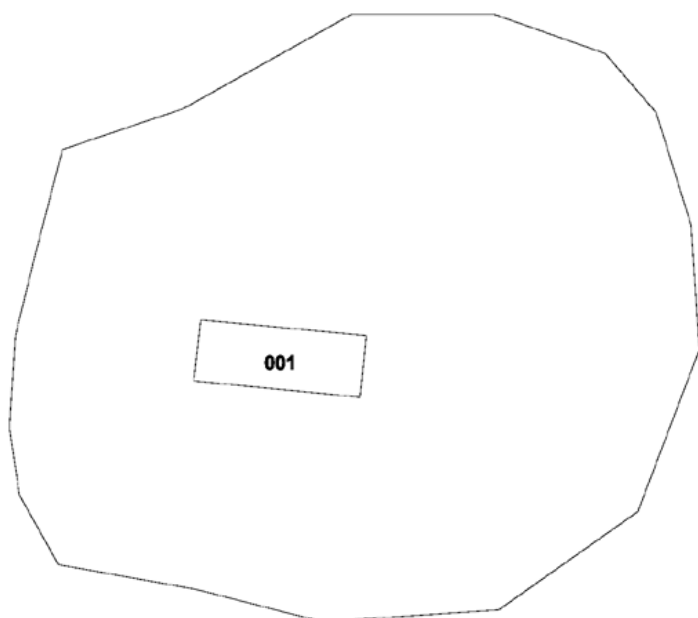
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 104

### Scheda rilievo n° 137

Casa S. Isidoro

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

La posizione occupata dal podere è di grandissimo valore paesaggistico e panoramico; questa forse per prima rende interessante il recupero di quanto resta dell'insediamento, che versa oggi in condizioni di avanzato degrado. In considerazione della delicatezza del contesto e delle strutture superstiti, in gran parte da ricostruire, si prevede che l'operazione avvenga attraverso la predisposizione di un piano attuativo di dettaglio (Piano di Recupero). Il Piano di Recupero, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del contesto paesistico, potrà individuare, sulla base di un'attenta valutazione critica dello stato dei luoghi e dell'analisi dei degradi, categorie di intervento maggiormente aderenti alla reale situazione dei luoghi e degli edifici, in modo da favorire l'effettivo recupero della conformazione originaria. In questo caso, comunque non potrà essere attribuita una categoria d'intervento che consenta interventi al di là della ristrutturazione edilizia, nel senso della fedele ricostruzione, in quanto l'intervento di restauro presuppone la conservazione del bene e delle sue caratteristiche. Il PdR dovrà, inoltre, definire con precisione la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza, nel rispetto della semplicità del paesaggio esistente, oltre al

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

tracciato del percorso di accesso, oggi totalmente scomparso, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.  
edificio 001: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

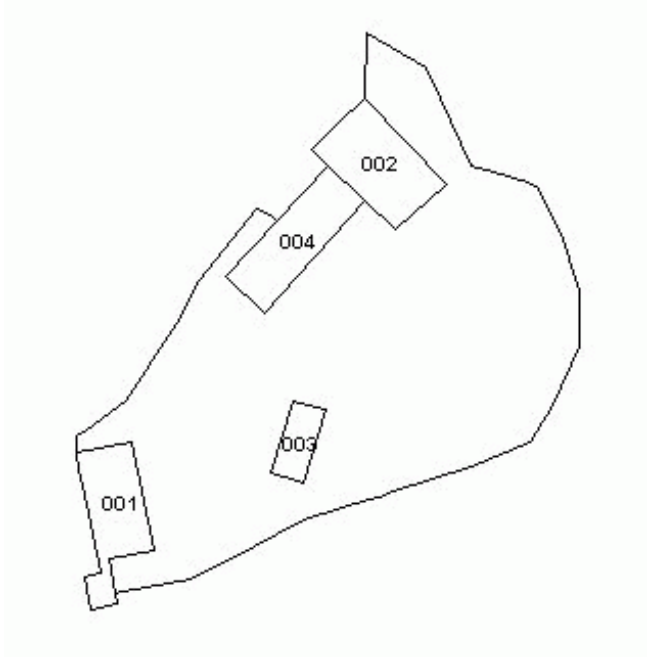
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 105

### Scheda rilievo n° 136

#### Podere Casali del Bosco



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'insediamento risulta oggi estremamente eterogeneo da tutti i punti di vista. Il recupero del nucleo antico è quasi completato, si prevedono interventi di conservazione per la salvaguardia di tale patrimonio, mentre per i rimanenti spazi, edificati e non, si prevedono opere di riqualificazione. Per gli spazi aperti dovranno essere utilizzati schemi ed elementi appartenenti alla tradizione ed al contesto rurale, senza notevole aumento della superficie impermeabilizzata e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) per la parte originaria e più antica già recuperata;

edificio 002: manutenzione;

edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.1 comma 4 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

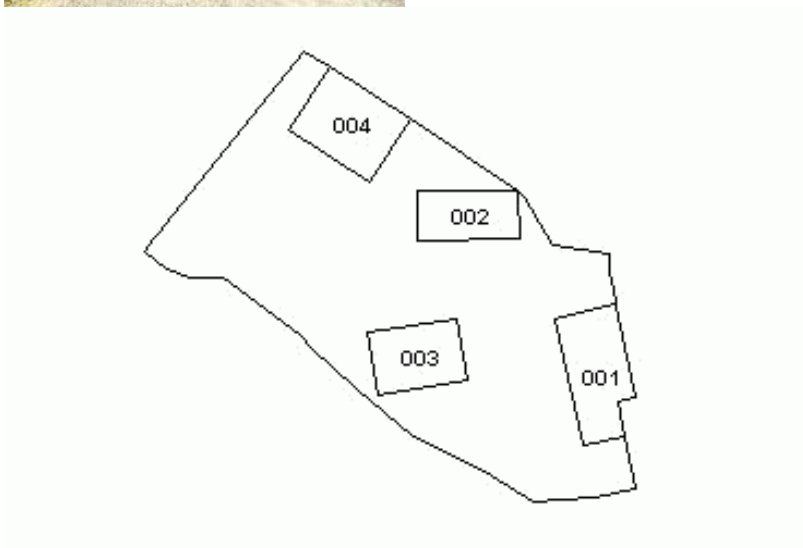
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 105bis

### Scheda rilievo n° 136

#### Casa Casali



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'insediamento risulta oggi estremamente eterogeneo da tutti i punti di vista. Il recupero del nucleo antico è quasi completato, si prevedono interventi di conservazione per la salvaguardia di tale patrimonio, mentre per i rimanenti spazi, edificati e non, si prevedono opere di riqualificazione. Per gli spazi aperti dovranno essere utilizzati schemi ed elementi appartenenti alla tradizione ed al contesto rurale, senza notevole aumento della superficie impermeabilizzata tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) da effettuare con tecnologie, materiali e finiture tradizionali, in modo da rendere coerente la parte più nuova con quella originaria adiacente;

edificio 002 e 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

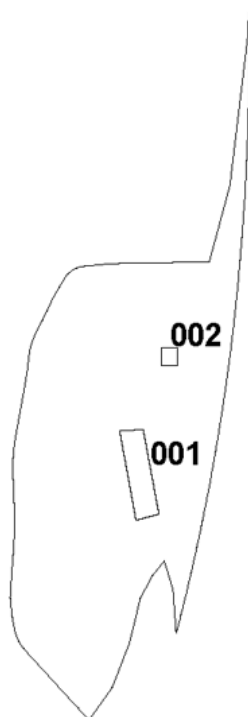


**Scheda normativa n° 106**

**Scheda rilievo n° 140**

**Casa La Poggiola**

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema a ambientale V2, è molto interessante per l'impianto planivolumetrico, anche in relazione all'andamento altimetrico del terreno, e per la non comune qualità ed accuratezza di fattura degli edifici che lo compongono; le condizioni nelle quali versano richiedono un'operazione rilevante di recupero che assicuri la tutela degli elementi costitutivi; in particolare per quanto riguarda il fienile. Per favorire il recupero assicurando una migliore qualità e vivibilità, si prevede una parziale rettifica del tracciato viario in corrispondenza del nucleo, allontanando la strada provinciale dagli edifici. L'attuale sedime potrà essere mantenuto come accesso di servizio e come spazio per i parcheggi a raso di pertinenza, evitando la realizzazione di nuove rampe carrabili. Viene ammessa la possibilità di un ampliamento di mq. 160 di superficie netta (Sn) così come previsto nell'Avviso di asta pubblica, in esecuzione della D.C.C. n °48 del 29.06.2002 e della D.G.C. n°37 del 03.07.2002 del Comune di Casole d'Elsa, previa demolizione di eventuali volumi accessori non di pregio e previa approvazione di Piano di Recupero. Il progetto dovrà seguire, per quanto possibile, l'andamento naturale del terreno e l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà essere realizzato verso ovest. Nella sistemazione degli spazi di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

dall'art. 85 delle presenti norme, si dovrà evitare l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate e di elementi vegetazionali o di arredo estranei al contesto rurale; è ammessa la realizzazione di pergolati. Le unità immobiliari complessivamente previste attraverso il recupero, comprensivo dell'ampliamento, saranno al massimo nove tenendo presente che gli interventi di frazionamento non dovranno comportare la realizzazione di unità immobiliari con Sn inferiore a 60 mq. Il Piano di Recupero, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del contesto paesistico, potrà individuare, sulla base di un'attenta valutazione critica dello stato dei luoghi e dell'analisi dei degradi, categorie di intervento maggiormente aderenti alla reale situazione dei luoghi e degli edifici. Il cambio di destinazione d'uso agricola viene subordinato alla redazione di Programma Aziendale (PAMAA) con l'individuazione della "non strumentalità" degli immobili all'utilizzo dell'azienda redatto in coordinamento ed in coerenza con il Piano di Recupero nel caso si tratti di imprenditori agricoli (IAP), negli altri casi si applica la procedura dell'art. 45 della L.R. 1/2005.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.1 comma 4 NTA) per i corpi principali, cioè quelli a due piani sul fronte strada, con conservazione della gronda decorata; è ammessa la sopraelevazione della carraia - conservando l'apertura ad arco sul fronte est e rispettando la gerarchia nei prospetti cioè non superando la quota di colmo del corpo principale - il volume basso sul retro, originariamente destinato agli annessi agricoli, dovrà essere demolito.

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), salvaguardando in particolare la struttura con pilastro centrale, con restauro del dipinto che imita il reticolo di mattoni; sul fronte nord-est è ammessa la realizzazione di aperture, se necessarie per la fruibilità degli spazi interni, purché sia rispettata la composizione dei prospetti esistenti nell'impaginato e nelle proporzioni.

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

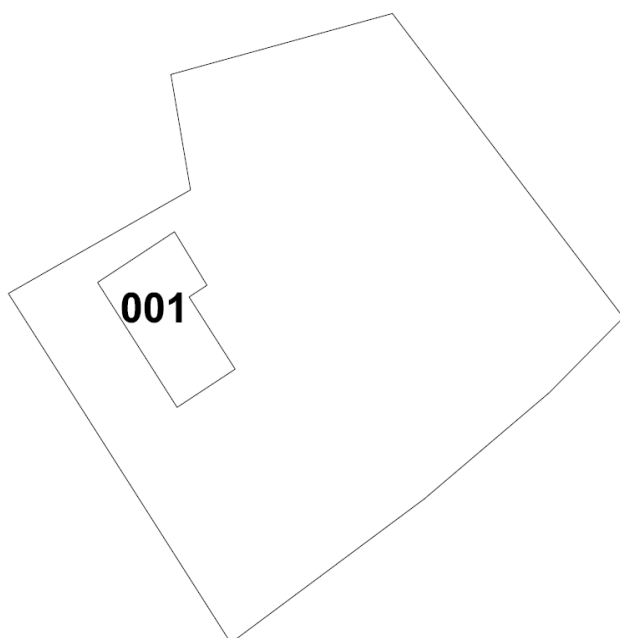
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 107

### Scheda rilievo n° 145

#### Casa Casciano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la splendida posizione panoramica e per gli elementi che lo compongono e che si trovano in buone condizioni e complessivamente recuperati in maniera corretta. Previa predisposizione di Progetto Unitario di Massima e adeguata documentazione che dimostri la fattibilità dell'intervento è ammessa la ricostruzione della volumetria originaria prospiciente il fronte nord-ovest; tale intervento di ampliamento non potrà comunque superare il 20% del volume dell'edificio principale mantenendo l'inclinazione e la pendenza della falda esistente. Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme e non sarà ammesso l'aumento consistente della superficie impermeabilizzata.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

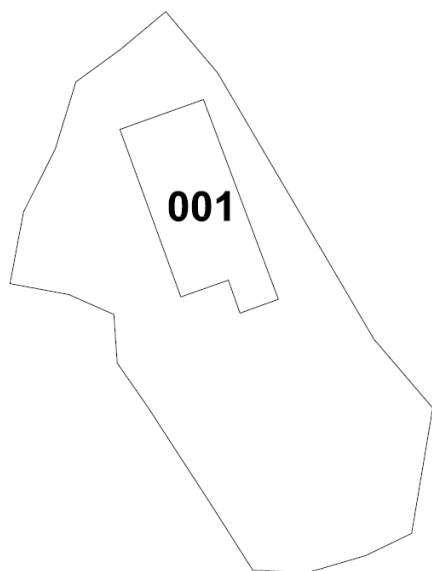
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 107bis

### Scheda rilievo n° 145

#### Casa Casciano II



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la splendida posizione panoramica e per gli elementi che lo compongono e che si trovano in buone condizioni. Si prevedono esclusivamente interventi di conservazione, con l'obiettivo di mantenere le caratteristiche dell'edificio e del suo intorno. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA)

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

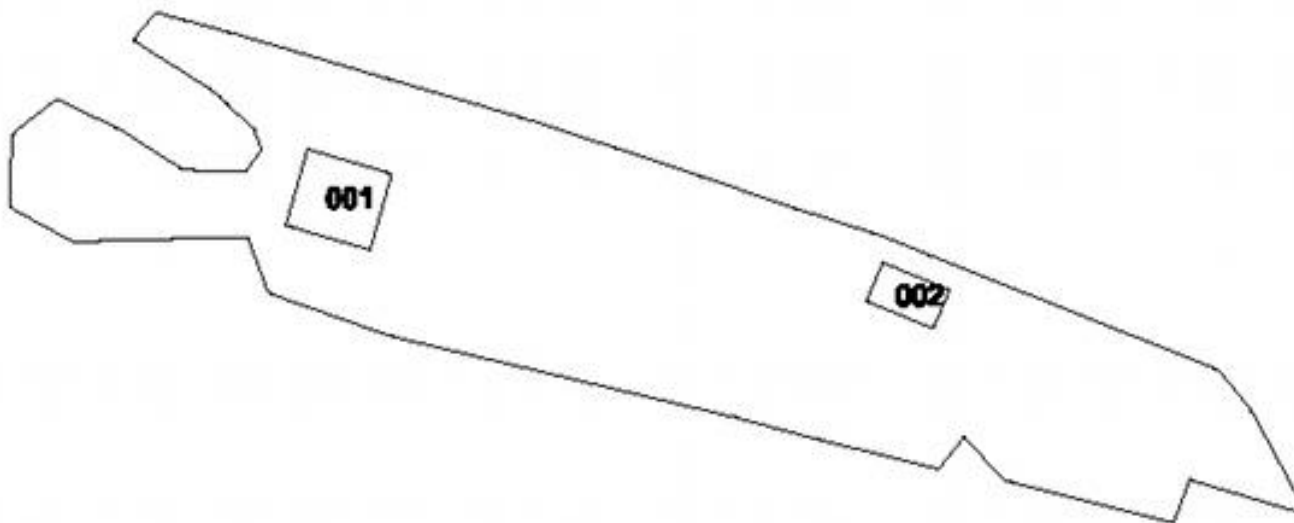
## Scheda normativa n° 108

### Scheda rilievo n° 175

#### Casa Monteborniano



Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è piuttosto interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche dei due edifici, fra l'altro dotati di consistente volumetria; viste le pessime condizioni nelle quali versano però, si rende necessario un intervento di recupero integrale o meglio di ricostruzione, ai sensi dell'art. 80 comma 5 punto d3 delle presenti NTA, nei limiti dei parametri originari privilegiando materiali e finiture tradizionali. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. Data la delicatezza del contesto e del tema, il progetto dovrà essere sviluppato attraverso la messa a punto di un piano di dettaglio che comprenda tutte le analisi indispensabili all'intervento.

edifici 001, 002: restauro;

#### **Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

Viene confermata la disciplina contenuta nelle N.T.A. del PdR approvato con DCG 190 del 25.11.2011.

#### **Fattibilità geologica:**

Viene confermata la Fattibilità del PdR approvato con DCG 190 del 25.11.2011.

#### **Norme transitorie:**

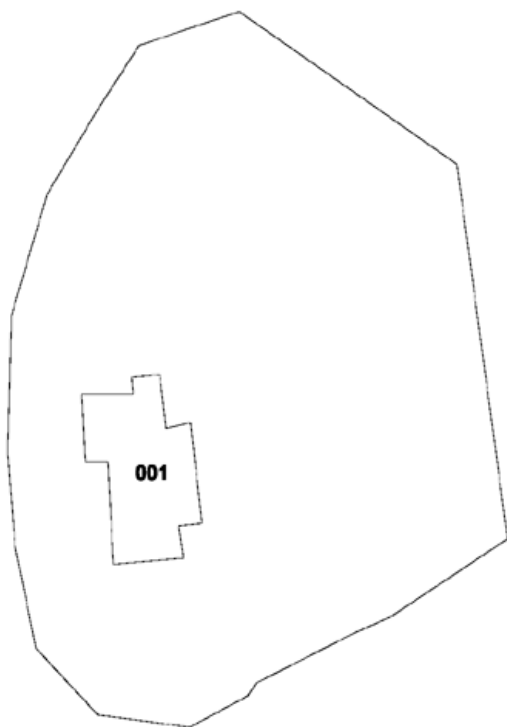
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 109

### Scheda rilievo n° 176

#### Casa Montauto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica; la casa colonica e lo spazio di pertinenza sono stati certamente trasformati in maniera sensibile in occasione dell'intervento di recupero, o meglio di ricostruzione, attuata nell'ultimo decennio ma l'esito può comunque essere considerato di buona qualità nell'uso dei materiali e nelle caratteristiche tipologiche; anche la sistemazione del giardino risulta equilibrata e non dissonante nel contesto. Si prevede dunque il mantenimento dello stato di fatto, anche per quanto riguarda gli spazi aperti, senza ulteriori consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.  
edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

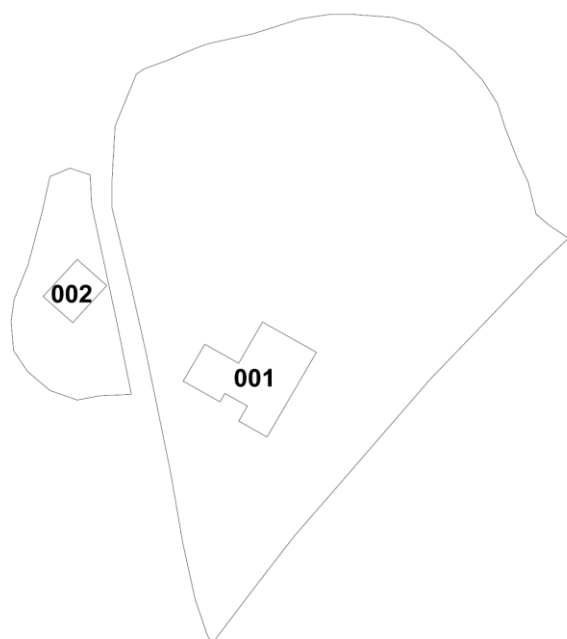
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 110

### Scheda rilievo n° 177

#### Casa Lalleri



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche dei due edifici, recuperati in modo sostanzialmente corretto con materiali e tecnologie di buona qualità, anche se gli interventi contemporanei sono molto evidenti (ad esempio le finestre troppo ravvicinate) e, soprattutto nel caso del fienile, hanno fatto perdere completamente il tono "rurale", che si riconosce nella semplicità ed in un certo grado di imperfezione. Considerando quindi le ottime condizioni di manutenzione, anche per quanto riguardo lo spazio aperto di pertinenza, si prevedono interventi di mantenimento tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

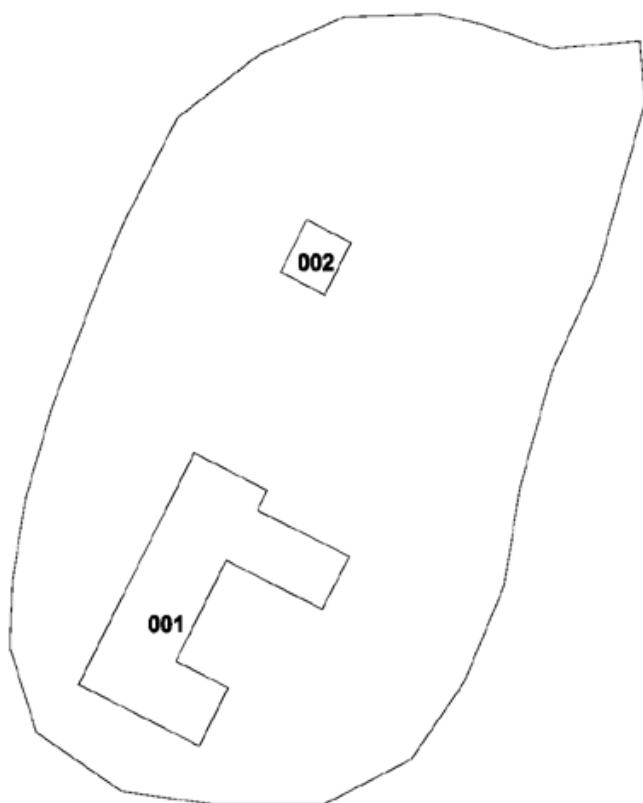
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 111

### Scheda rilievo n° 186

#### Casa Leoncelli



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevolissimo interesse per la collocazione paesaggistica e per le caratteristiche assolutamente non ordinarie degli edifici, sia nell'impianto planivolumetrico, sia nella fattura delle spesse murature e dei dettagli costruttivi; l'immagine del luogo, nonostante la mole edificata sia piuttosto contenuta, è quasi quella di una rocca, tutta raccolta attorno allo spazio centrale della corte ed immersa nel bosco. Pertanto si prevede un complessivo intervento di recupero che ne assicuri la conservazione senza alterarne il carattere, permettendo un utilizzo contemporaneo adeguato; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: per quanto riguarda la vegetazione sono consentite opere di manutenzione e di ripulitura per quanto riguarda le superfici impermeabilizzate è, comunque, consentita anche la pavimentazione dell'area della corte.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: restauro (art. 83 NTA); è ammessa, previo specifico Piano di Recupero, la possibilità di ricostruzione del corpo disposto a sud-est che chiudeva quasi completamente la corte con la scala;. L'edificio è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004;  
edificio 002: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

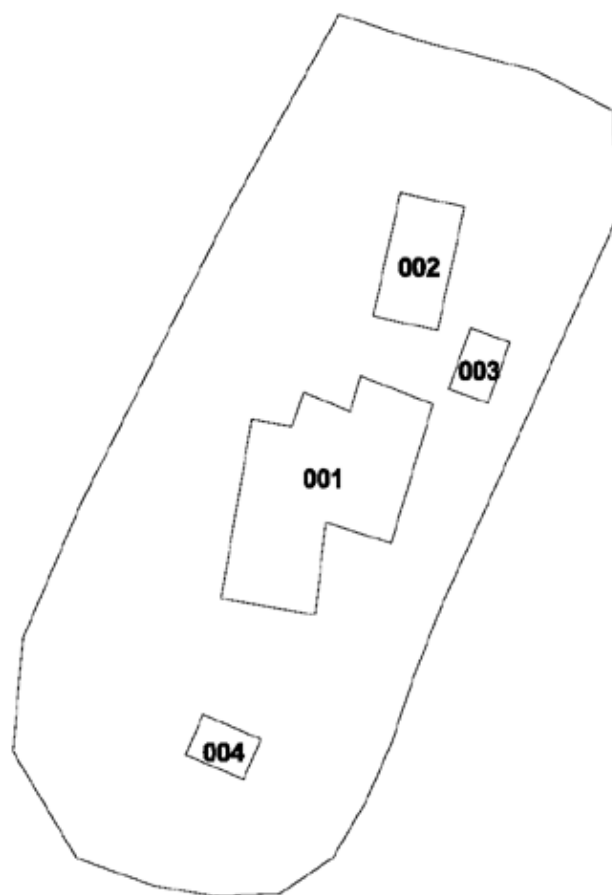
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 112

### Scheda rilievo n° 185

#### Casa Ortali



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto bello per la collocazione paesaggistica e per l'apertura visuale nonché per l'impianto complessivo e l'articolazione planivolumetrica della casa colonica; anche la sistemazione degli spazi aperti è piuttosto interessante e a suo modo singolare. Essendo stato già interamente recuperato, il nucleo potrà essere sottoposto ad interventi che ne continuino ad assicurare la conservazione ed il mantenimento, differenziando però la qualità dei singoli fabbricati. Per gli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, sono ammesse solo opere di manutenzione, dovranno essere accuratamente conservati la "corte" lastricata e il muro di sostegno della strada.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA (bene generatore: Palazzo Ortali).

edificio 001: restauro (art. 83 NTA), con particolare tutela della loggia e del porticato sottostante; L'edificio è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), con eventuale modifica delle aperture già manomesse (nei prospetti verso la strada e verso la "corte");

edifici 003, 004: restauro (art. 83 NTA),;

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

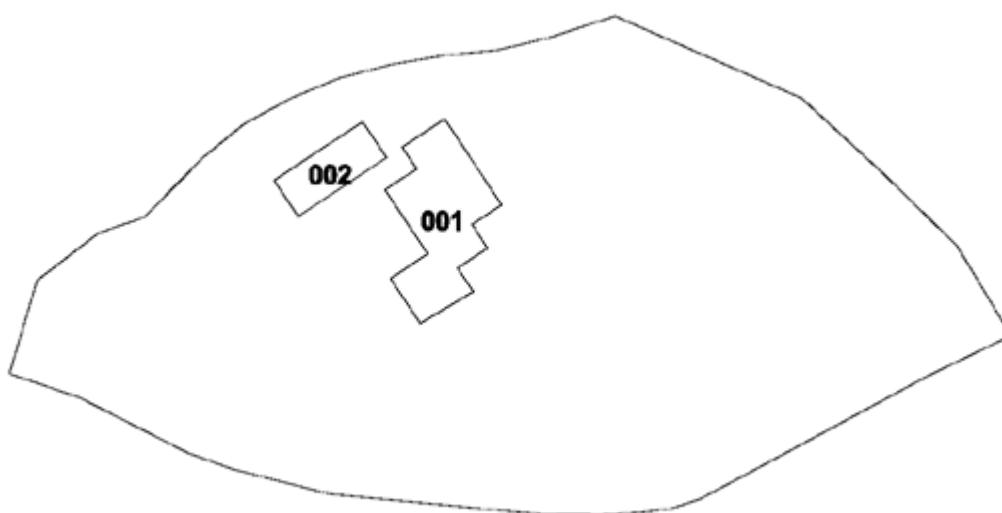
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 113

### Scheda rilievo n° 178

#### Casa Pietrasanta



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica dominante; gli edifici sono stati completamente recuperati e in parte ricostruiti visto che nei decenni scorsi si trovavano ormai quasi in condizione di ruderi: l'operazione si può ritenere sostanzialmente realizzata in modo corretto e con materiali e tecniche di buona qualità. Si prevede dunque la conservazione dello stato di fatto, per il giardino accuratamente sistemato, - anche se molto differente dallo spazio di pertinenza di una casa colonica -. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo la gronda decorata;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

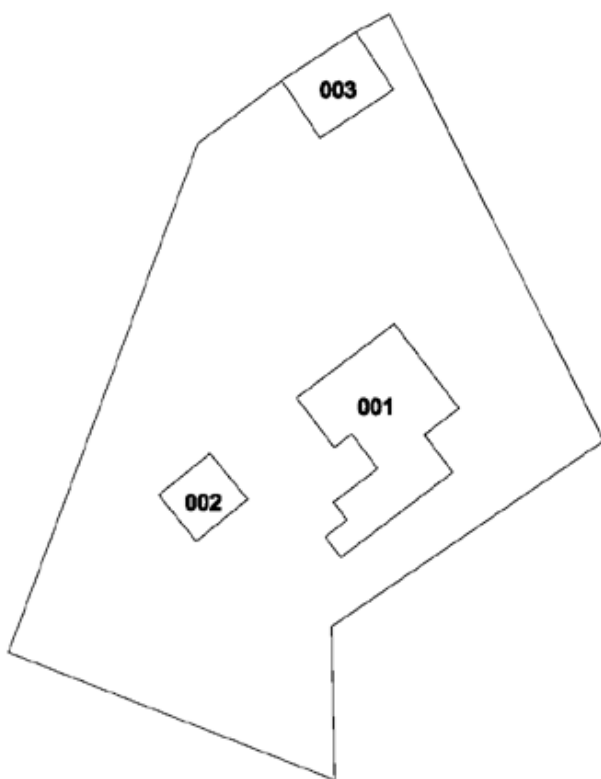
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 114

### Scheda rilievo n° 100

#### Podere La Casetta



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo presenta buoni motivi di interesse per la posizione e la conformazione volumetrica. Si prevede quindi un intervento di conservazione e di del recupero.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: non potrà essere alterato il trattamento dell'ambito introducendo elementi estranei al contesto rurale; si ammette la pavimentazione in cotto o in pietra dello spazio corrispondente all'attuale pergolato; per quanto riguarda il terrazzo sul retro si prescrive che eventuali elementi di protezione - parapetto - siano realizzati in muratura, si consente l'aggiunta di gradini - sempre in pietra - per la connessione diretta con lo spazio verde.

edifici 001 e 002: restauro (art. 83 NTA);

edificio 003: demolizione senza ricostruzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

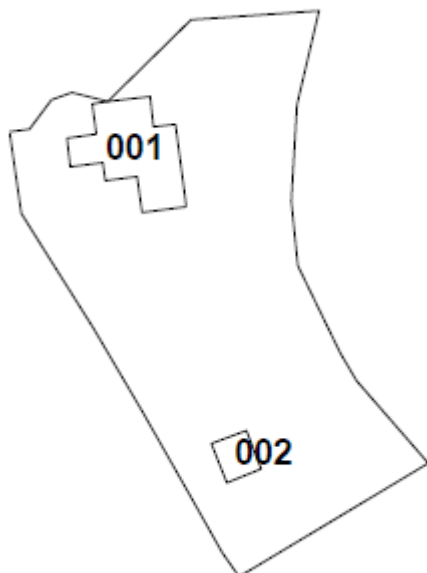
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 115

### Scheda rilievo n° 179

#### Podere Timignano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico nonostante le alterazioni apportate, soprattutto per l'aggiunta di volumi non equivalenti per qualità di materiali e realizzazione a quella dell'insediamento originario.

Per gli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, si prevedono opere di mantenimento, senza notevole aumento delle superfici impermeabilizzate e senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo la gronda decorata; per i volumi aggiunti sul retro è ammesso un intervento di riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), utilizzando materiali e finiture coerenti al contesto e all'edificio principale, uniformando le altezze

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), impiegando materiali, tecnologie e finiture tradizionali e coerenti al contesto; è ammessa la chiusura delle aperture con serramenti adeguati e coerenti al contesto.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 116

### Scheda rilievo n° 180

#### Casa Mandria



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e panoramica; l'unico edificio oggi esistente è l'esito di una serie di interventi di ampliamento o trasformazione, tanto che risulta a questo punto impossibile e forse anche immotivato fare riferimento ad un presunto stato originario; si prevede quindi un intervento di mantenimento dello stato di fatto. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: non potranno essere introdotti elementi estranei al contesto rurale e dovranno essere limitate le superfici pavimentate, è ammessa la pavimentazione della corte; il cipresso antico dovrà essere tutelato.  
edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

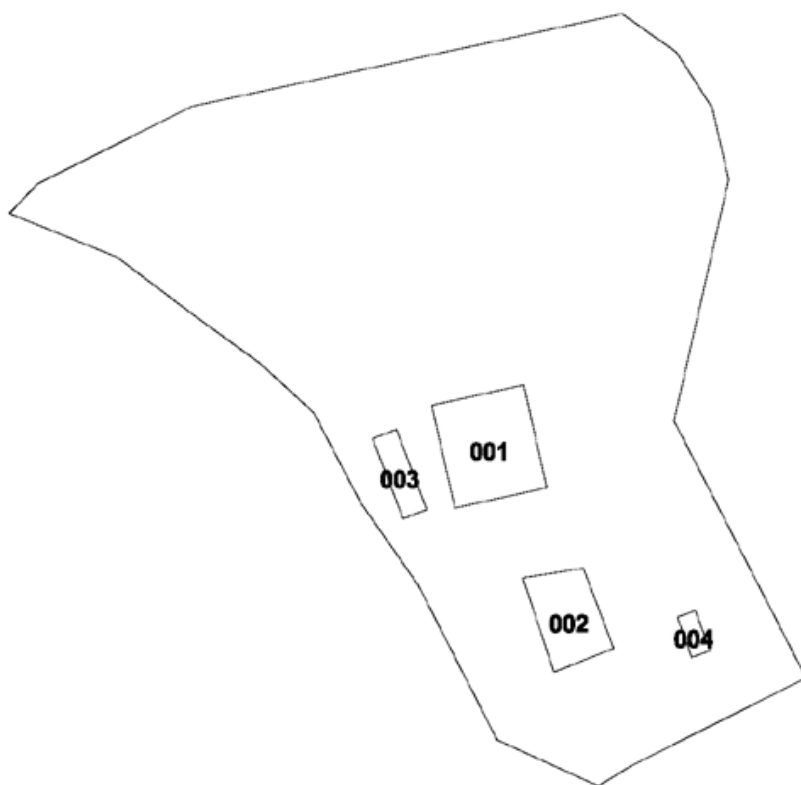
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 117

### Scheda rilievo n° 181

#### Casa Erta



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di rilievo dal punto di vista panoramico e per i caratteri degli elementi che lo compongono, sostanzialmente mantenuti nel rispetto dei materiali e delle forme originarie. Pertanto si prevede un intervento di conservazione esteso a tutti i fabbricati antichi ed agli spazi aperti, eliminando invece i capanni in lamiera e prevedendo un'idonea mascheratura per il deposito g.p.l.; Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: non potranno essere utilizzati schemi ed elementi estranei alla tradizione e al contesto rurale, e non potrà essere aumentata considerevolmente la superficie impermeabilizzata.

edifici 001, 002, 003: restauro (art. 83 NTA);

edificio 004: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

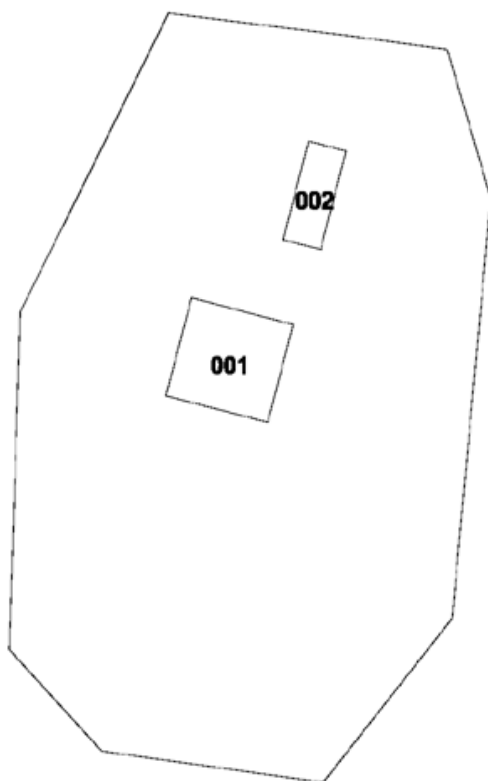
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 118

### Scheda rilievo n° 182

#### Casa Cetinaglia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V2, è interessante ed affascinante per la posizione panoramica e per i caratteri degli elementi che lo compongono, ma soprattutto per la rilevante mole dell'edificio principale che si staglia con forza in un contesto quasi piano connotato da rada vegetazione ma aperto verso il paesaggio collinare. Il complesso è stato già recuperato comprensivo della sistemazione dello spazio di pertinenza e la realizzazione di una piscina scoperta.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), ripristinando le due scale perpendicolari alla facciata e mantenendo le doppie cornici in laterizio delle aperture;

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), con possibilità di realizzazione di nuove aperture, secondo dimensioni e proporzioni tipiche dell'edilizia rurale.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

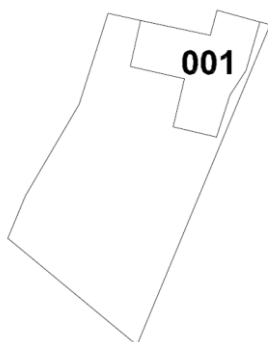
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 119

### Scheda rilievo n° 183

#### Casa Catelli

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante dal punto di vista panoramico e per l'impianto planimetrico. Purtroppo le condizioni nelle quali versa l'edificio rendono estremamente urgente un intervento rilevante di consolidamento e di risanamento. In considerazione della delicatezza del contesto e delle strutture superstiti, in gran parte da ricostruire, dovrà essere messo a punto un progetto complessivo di dettaglio attraverso la predisposizione di un Piano di Recupero. Il Piano di Recupero, nel rispetto delle caratteristiche storico-architettoniche degli edifici e del contesto paesistico, potrà individuare, sulla base di un'attenta valutazione critica dello stato dei luoghi e dell'analisi dei degradi, categorie di intervento maggiormente aderenti alla reale situazione dei luoghi e degli edifici, in modo da favorire l'effettivo recupero del bene e della sua conformazione e caratteristiche originarie. Il PdR dovrà, inoltre, definire con precisione la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza, nel rispetto della semplicità del paesaggio esistente e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

#### **Norme transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

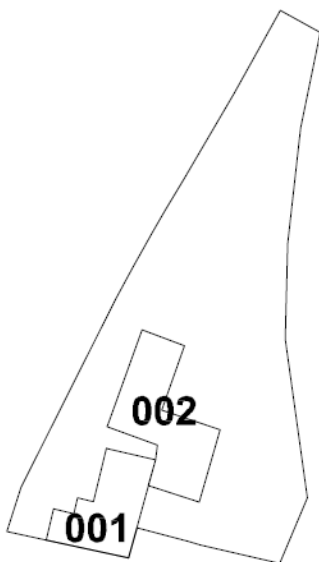
- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).



## Scheda normativa n° 119bis

### Scheda rilievo n° 183

#### Casa Catelli II



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante dal punto di vista panoramico e per l'impianto planimetrico. Parte dell'edificio ha già subito interventi di recupero non proprio rispettosi dei caratteri originari; si prevedono comunque interventi di conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza, nel rispetto della semplicità del paesaggio esistente, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; viene ammesso il ripristino della sistemazione esterna (ripristino della conformazione dell'aia, delle strutture di contenimento e della pavimentazione in muratura e terra battuta originariamente presenti) previa dimostrazione, attraverso PUM della loro originaria preesistenza.

edificio 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA). Sono ammessi interventi di ripristino delle strutture con il riallineamento delle strutture portanti e il ripristino del sistema delle aperture.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

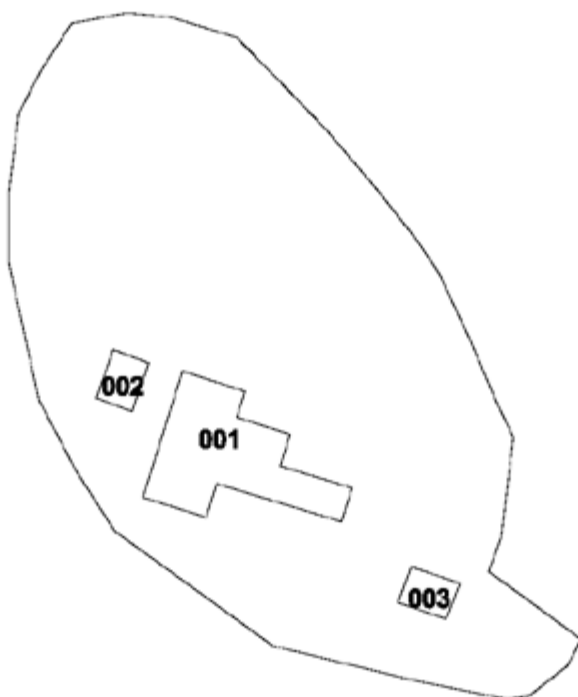
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 120

### Scheda rilievo n° 146

#### Podere Mammellano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante sia per la posizione panoramica sia per l'impianto planivolumetrico in stretta relazione alla conformazione altimetrica del terreno e la notevole articolazione volumetrica della "mole" della casa colonica; si prevedono interventi di conservazione; Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: il manufatto della piscina, che costituisce l'elemento di forte impatto sull'ambito dovrà essere riqualificato lavorando in particolare sui materiali impiegati e con la vegetazione.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: restauro (art. 83 NTA); non è ammessa la chiusura, del volume maggiore (tettoia);

edificio 003: restauro (art. 83 NTA), mantenendo in particolare le cornici in laterizi delle aperture.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

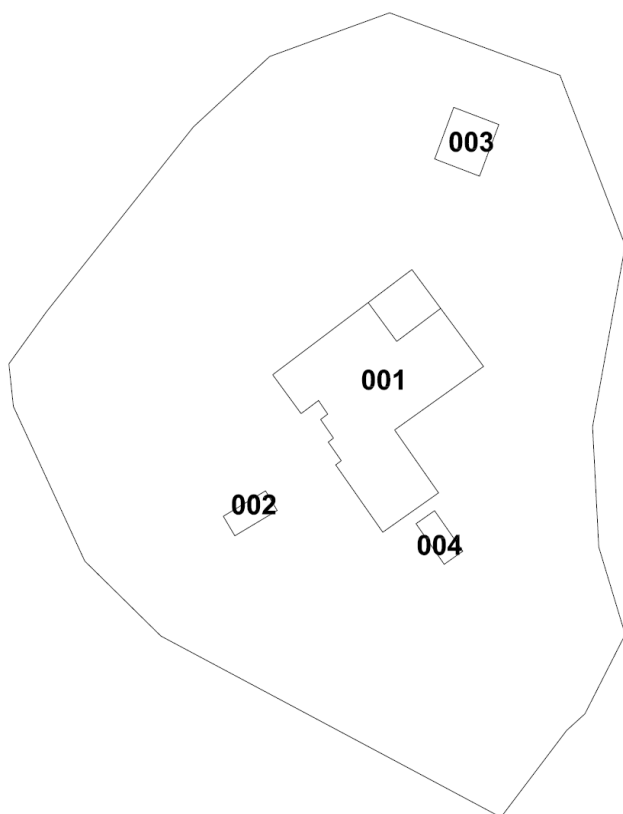
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 121**

**Scheda rilievo n° 147**

**Casa Caggio**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V2, occupa una posizione interessante ma è stato indiscriminatamente trasformato nelle successive operazioni di ampliamento e di ristrutturazione, dando luogo ad aggregato snaturato composto di elementi dissonanti e per di più degradato da una accozzaglia di baracche e tettoie più o meno precarie. Pertanto si prevedono interventi di riqualificazione che portino ad un insediamento più dignitoso con la demolizione di tutte le strutture precarie presenti. Per la sistemazione degli spazi aperti si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non saranno consentiti rimodellamenti del pendio.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5. Le parti aggiunte o modificate in epoca recente dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; dovrà essere tutelato il portico con la colonna in pietra; l'intervento dovrà in ogni caso avere l'obiettivo di conferire maggiore unitarietà e omogeneità al complesso, lavorando in particolare sulla scelta dei materiali e delle finiture sostituendo le parti estranee alla tradizione locale; la tettoia in lamiera dovrà essere demolita;

edifici 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); è consentito l'adeguamento della altezza alle normative vigenti.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 122

### Scheda rilievo n° 189

#### Casa Scaparsi



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e per le caratteristiche della villa e per alcuni elementi nella sistemazione del suolo, come i filari alberati; le alterazioni ai fabbricati antichi e le ingenti aggiunte, anche contemporanee, benché spesso costituite da volumi seminterrati, solo apparentemente di minore impatto, hanno determinato forti modifiche all'andamento orografico del terreno e all'impianto planivolumetrico, anche perché privi dei connotati tipologici congruenti al contesto originario. Quindi si prevede di mantenere lo stato attuale con possibilità di parziale riqualificazione per alcuni fabbricati di scarso valore; per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: con tutela assoluta delle alberature antiche senza ulteriore consistente aumento delle superfici impermeabilizzate.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA) per il corpo a pianta quadrata della villa e conservazione (art. 83.1 NTA) per gli altri volumi più bassi giustapposti;

edifici 002, 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA);.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

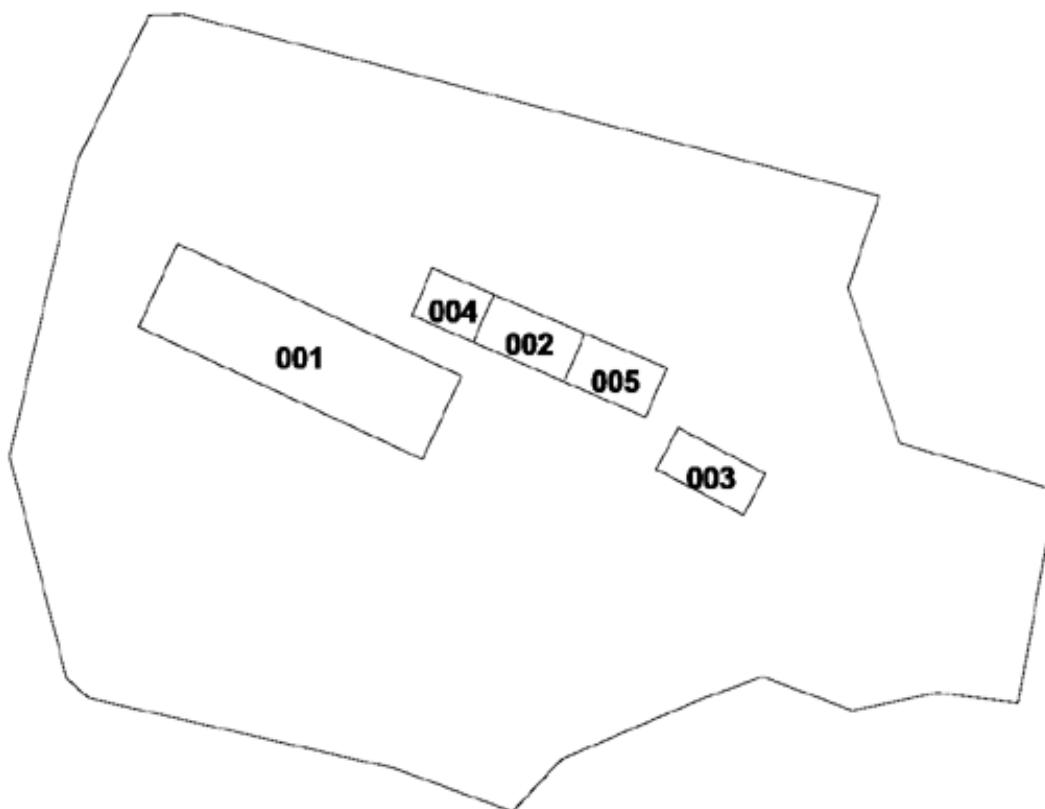
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 123

### Scheda rilievo n° 192

#### Casa Stebbi



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di grande interesse per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo costituiscono, di buona qualità e mantenuti in ottime condizioni; il recupero si può ritenere attuato in modo corretto e pertanto si prevedono esclusivamente interventi di conservazione. Questi si intendono riferiti evidentemente anche allo spazio di pertinenza, connotato contemporaneamente da semplicità e da raffinatezza di dettagli e di accostamenti, che non potranno essere alterati.  
edifici 001, 002, 003, 004, 005: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

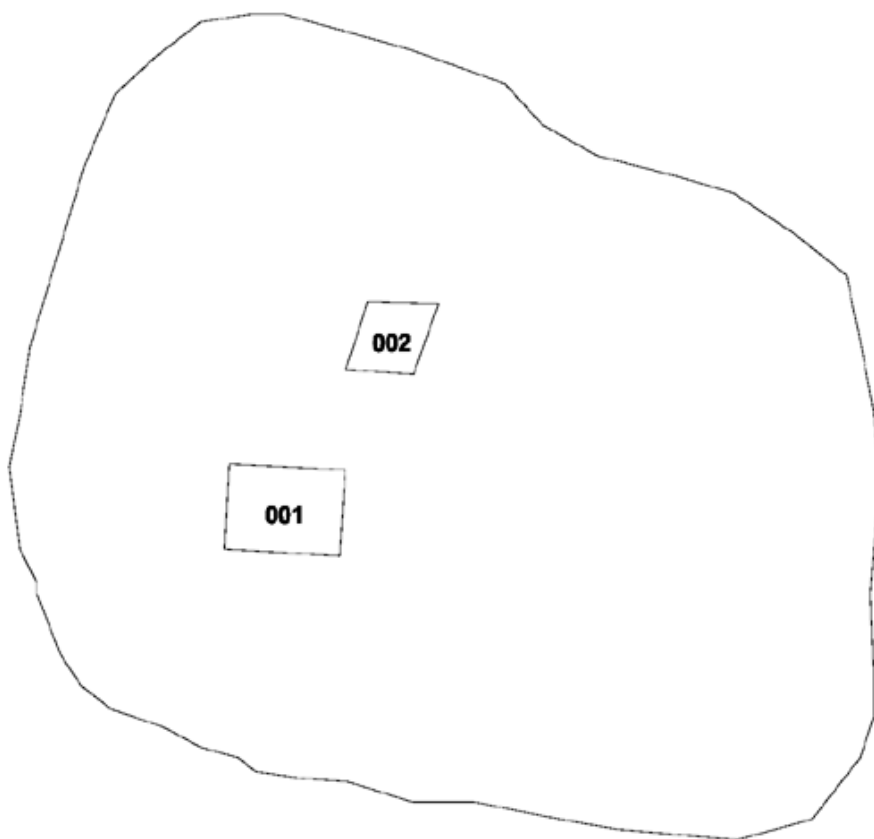
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 124

### Scheda rilievo n° 215

#### Casa Camporignano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, connotato da volumi piuttosto bassi ma di dimensione abbastanza consistente disposti in cima al poggio e dalla sequenza di spazi chiusi ed aperti formata dai fabbricati, dalla corte, dal pergolato e dal giardino. Essendo stato già completamente recuperato, si prevede un intervento di conservazione e mantenimento dello stato attuale.

Per la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non sono ammessi l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi vegetali estranei al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), senza alterazioni alla copertura e in particolare alla minima sporgenza della gronda.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

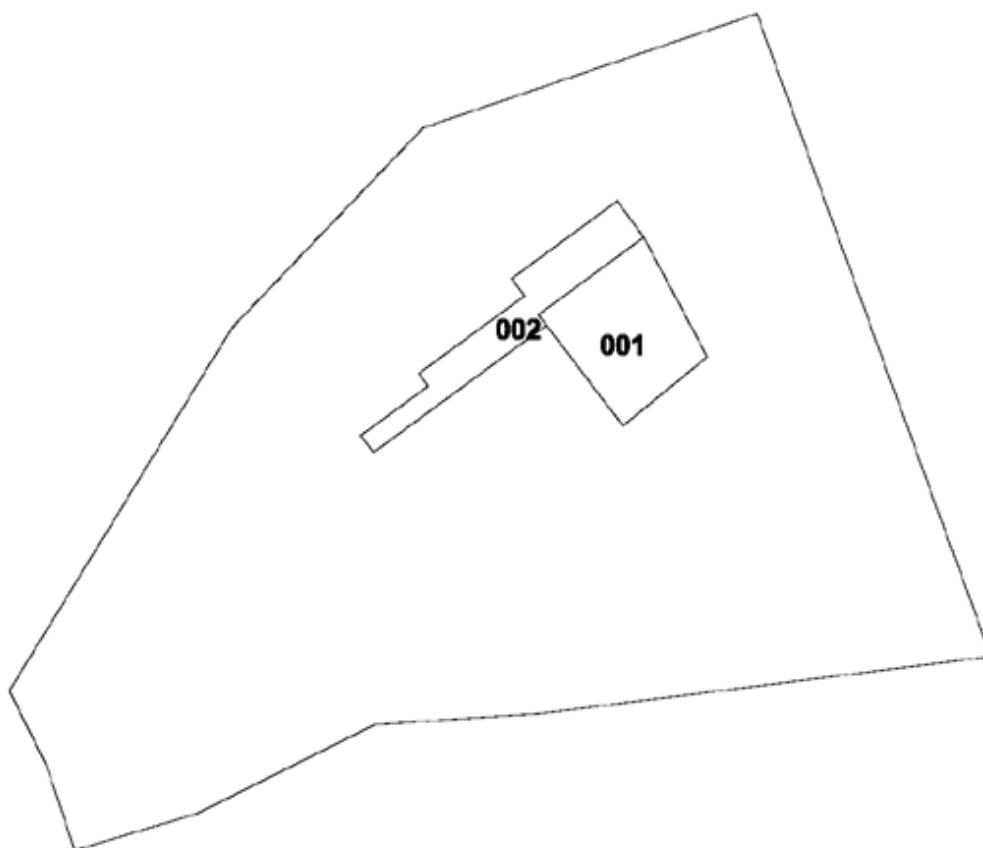
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 125

### Scheda rilievo n° 188

#### Casa Alpicello



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, soprattutto negli annessi, recuperati, nel complesso, in maniera abbastanza rispettosa e corretta. Pertanto si prevedono interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale.

Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme e, in particolare, il mantenimento del bosco di pini; non sarà ammesso l'aumento notevole delle superfici impermeabilizzate.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

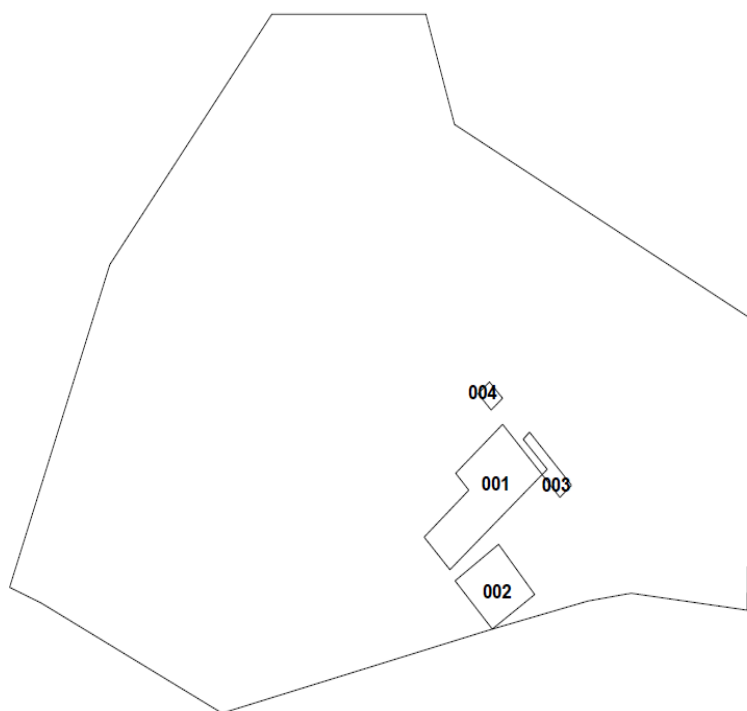
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 126

### Scheda rilievo n° 187

#### Podere Casini



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto bello per la collocazione paesaggistica e interessante per l'impianto planivolumetrico che dà luogo a spazi molto diversificati, da quelli quasi imponenti del fronte principale della casa a quelli minuti e racchiusi, sul retro, tra l'edificio principale e i piccoli volumi della cappella e degli annessi. Gli spazi di pertinenza sono stati sistemati mediante la realizzazione di un piccolo parco. Essendo stato già interamente recuperato, si prevedono interventi che ne continuino ad assicurare il mantenimento. Viene consentita la realizzazione di una piscina tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 comma 4 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edifici 002, 003 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

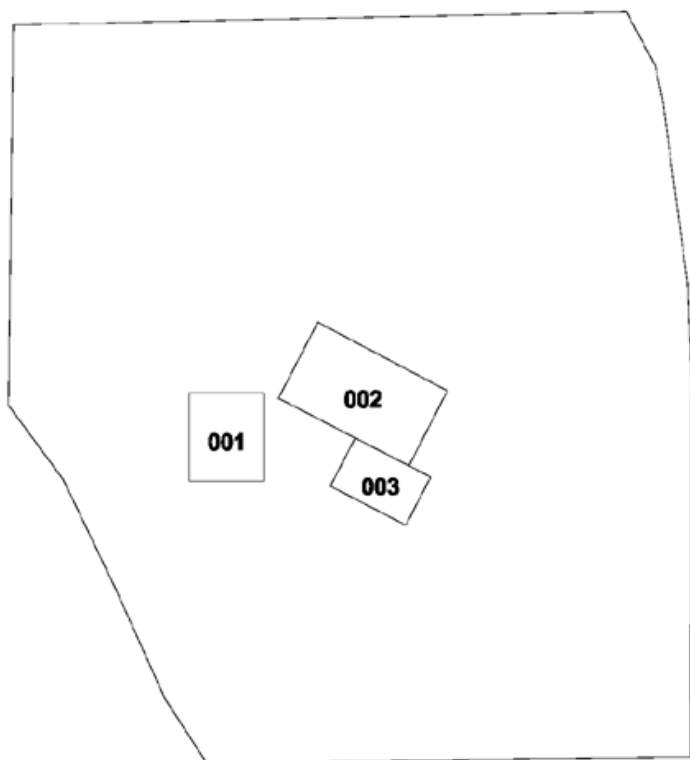
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 127

### Scheda rilievo n° 214

#### Casa Vignavecchia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, recuperati in maniera complessivamente corretta; ciò che contraddistingue il luogo è la linearità dei volumi rispetto ad un contesto abbastanza aperto e scarno. Pertanto si prevedono solo interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale, comprendendo anche gli spazi di pertinenza; non sarà dunque ammesso l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate.

edifici 001, 002: conservazione di tipo 1 restauro (art. 83 NTA);

edificio 003: restauro (art. 83 NTA) con demolizione e ricostruzione dei volumi recentemente aggiunti utilizzando materiali e finiture tradizionali e omogenee all'intero contesto.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto sottoposto ad autorizzazione.

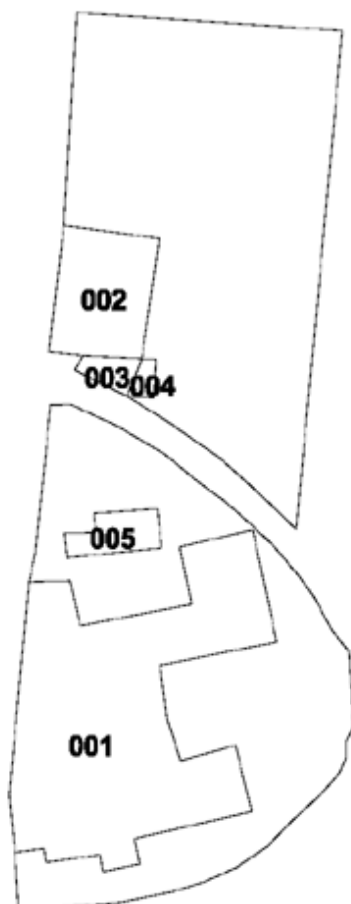
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 128**

**Scheda rilievo n° 213**

**Podere S. Lorenzo**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è costituito da due aggregati molto eterogenei anche dal punto di vista del grado di alterazione introdotto attraverso i precedenti interventi di ristrutturazione e di ampliamento; pertanto si prevede il recupero della casa, che sostanzialmente ha mantenuto le caratteristiche tipologiche originarie, conservando totalmente i manufatti esistenti, mentre per il nucleo rurale non si ritiene coerente vincolare gli interventi alla sola conservazione.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);  
edifici 002, 003 e 004: restauro (art. 83 NTA);  
edificio 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

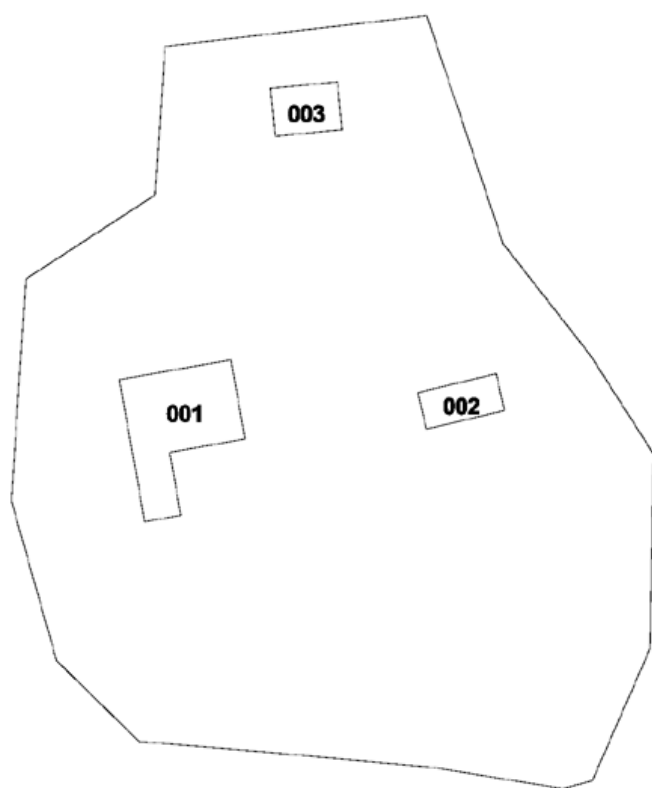
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 129

### Scheda rilievo n° 212

#### Casa Piaggia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il valore del nucleo consiste soprattutto nella posizione panoramica e nella conformazione dell'edificio, connotato da volumi lineari ma di dimensioni non irrilevanti. Si prevede quindi un intervento di recupero complessivo. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: dovrà essere mantenuto il carattere spoglio e brullo dell'ambito e non potrà essere alterato sensibilmente il rapporto di impermeabilizzazione attuale, è ammessa la pavimentazione della corte aperta, compresa tra i lati interni della L (ed. 001) e i resti dell'annesso – (che dovranno essere rimossi) fino alla scala di accesso al piano superiore dove è ammessa la pavimentazione in pietra o cotto.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edifici 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

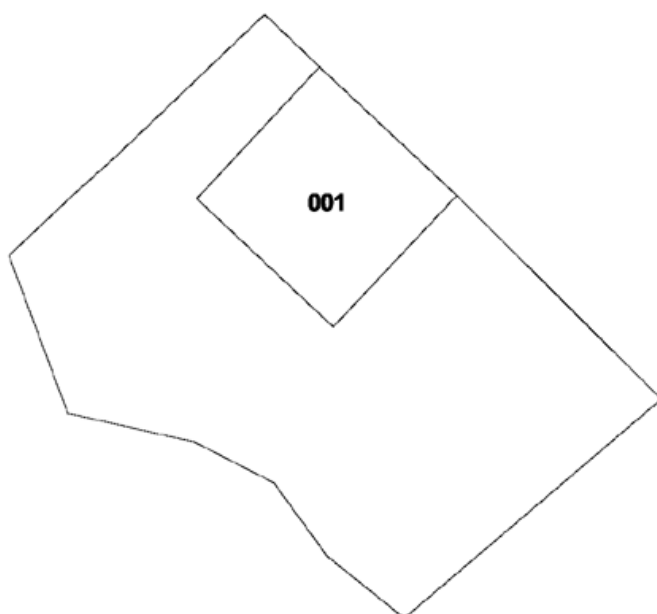
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 130

### Scheda rilievo n° 216

#### Podere La Capannina II



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'edificio esistente e il suo spazio di pertinenza, che ricadono nel Sottosistema V2, hanno oggi perso quasi completamente i caratteri rurali tradizionali un tempo forse presenti, nonostante il permanere della muratura in pietra e laterizio e la finitura faccia a vista; le alterazioni apportate alle aperture e alla copertura e gli elementi di recinzione lo fanno assimilare piuttosto alla tipologia del villino isolato su lotto.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art.83.2 comma 3 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

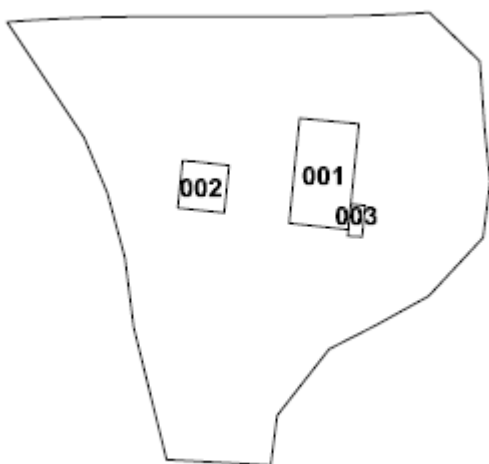
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 131

### Scheda rilievo n° 217

#### Podere La Casa



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, fattori strettamente correlati l'uno all'altro. La recente operazione di recupero della casa colonica è di buona qualità ed ha cercato anche di rendere maggiormente omogenea al nucleo antico la parte aggiunta successivamente. Pertanto si prevede un intervento di conservazione da estendersi anche al fienile ed ai piccoli volumi a questo uniti. Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme mettendo a punto un progetto complessivo coerente al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA); è ammessa la realizzazione di una scala esterna di collegamento come originariamente presente sul prospetto ovest anche invertendo la rampa in modo da non interferire con le aperture del piano terra;

edifici 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

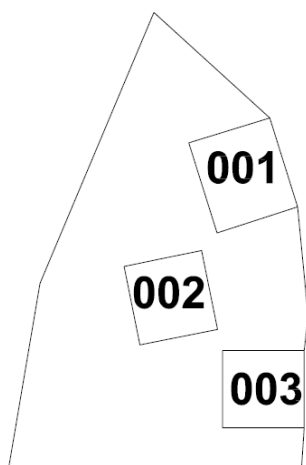
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 132

### Scheda rilievo n° 220

#### Podere La Capannina I



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per alcuni degli elementi che lo compongono, in buone condizioni anche grazie a precedenti opere di recupero, oltre che di ampliamento. Pertanto si prevedono sostanzialmente interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale. Per la sistemazione degli spazi di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) con rimozione della pensilina in onduline;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA) con demolizione e ricostruzione del volume precario addossato alla carraia utilizzando materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio originario;

edificio 003: manutenzione;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

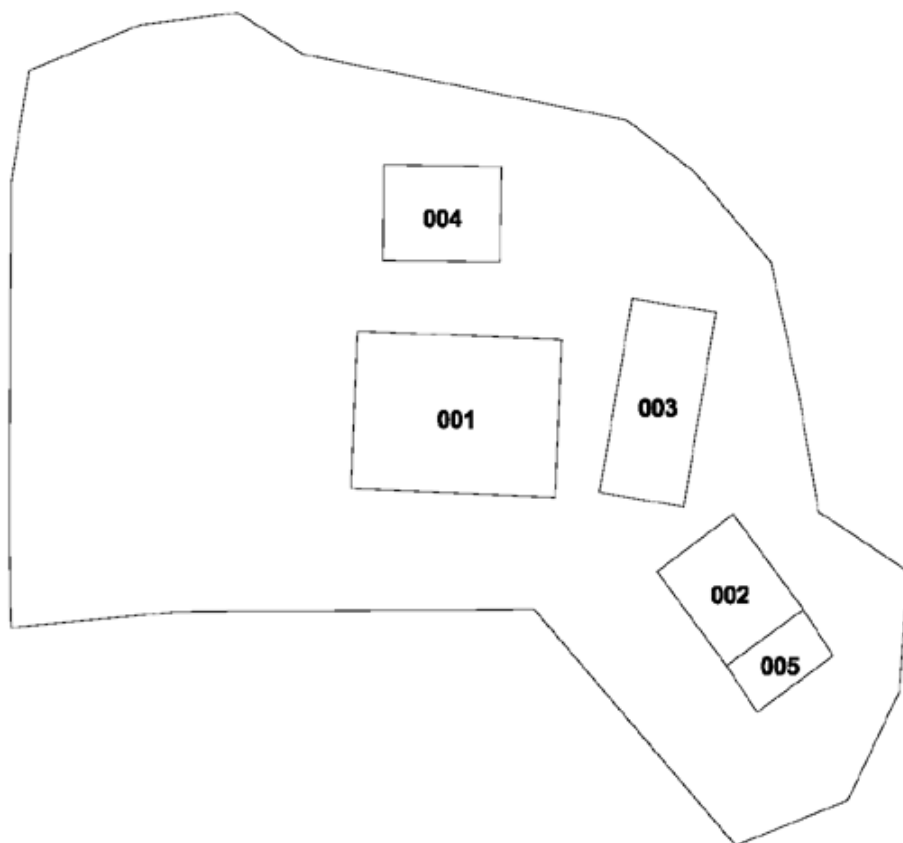
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 133

### Scheda rilievo n° 224

#### Podere Ripudine



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è piuttosto interessante per la collocazione paesaggistica e panoramica e per l'impianto planivolumetrico che sfrutta abilmente e valorizza la conformazione altimetrica del terreno e anche per le caratteristiche dei singoli manufatti che, nonostante alcune parziali alterazioni dovute ad interventi passati, sono stati in sostanza conservati in modo sufficiente. Pertanto si prevedono interventi di conservazione e manutenzione dello stato attuale. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, è ammessa la pavimentazione della piccola aia accanto all'edificio 004.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con eventuale rifacimento dell'ampliamento/superfettazione della scala a valle in modo da rendere omogeneo e unitario il volume addossato al fronte (la copertura potrà essere rifatta prolungando la falda del tetto della casa); dovranno essere tutelati l'arco a tutto sesto della carraia e le canne fumarie esistenti;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo inalterate le schermature in laterizi;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), salvaguardando in particolare le aperture con arco a tutto sesto e cornice in mattoni;

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA); le schermature in laterizi non potranno essere eliminate ma potrà essere modificato il loro disegno;

edificio 005: demolizione senza ricostruzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

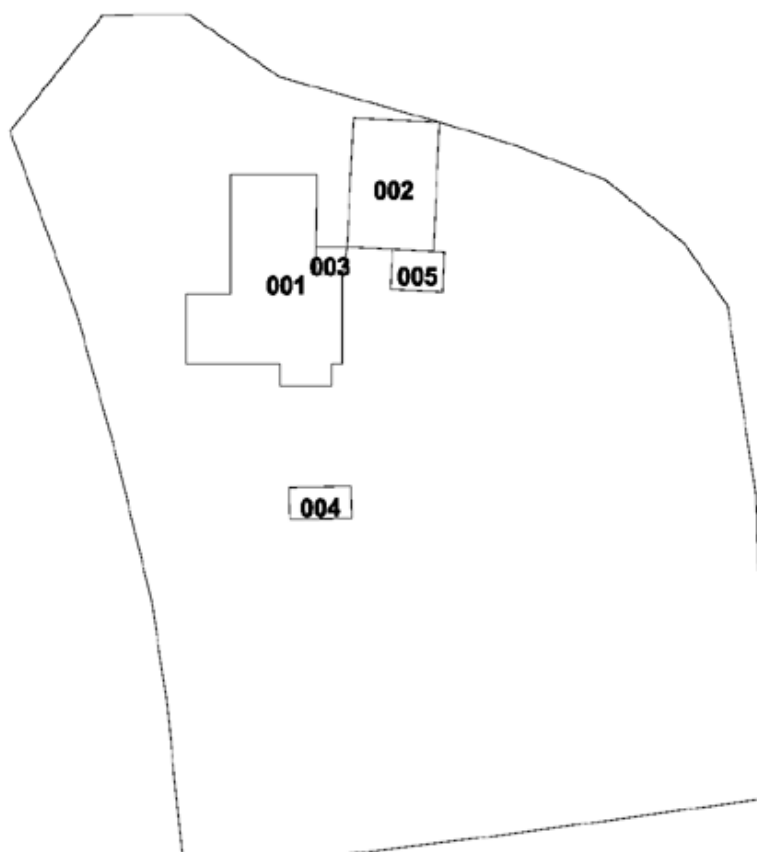
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 134

### Scheda rilievo n° 223

#### Podere Peschiera



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il podere e il suo ambito presentano motivi di interesse per gli elementi costitutivi e per i loro caratteri; essendo già stato attuato un recupero complessivo e trovandosi in ottime condizioni di mantenimento, si prevedono interventi limitati alla conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; in particolare si prescrive di non alterare l'assetto adatto al luogo ed equilibrato del giardino, specificatamente escludendo l'individuazione di nuovi percorsi.

edifici 001,002, 003, 004, 005: conservazione (art. 83.1 NTA);

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

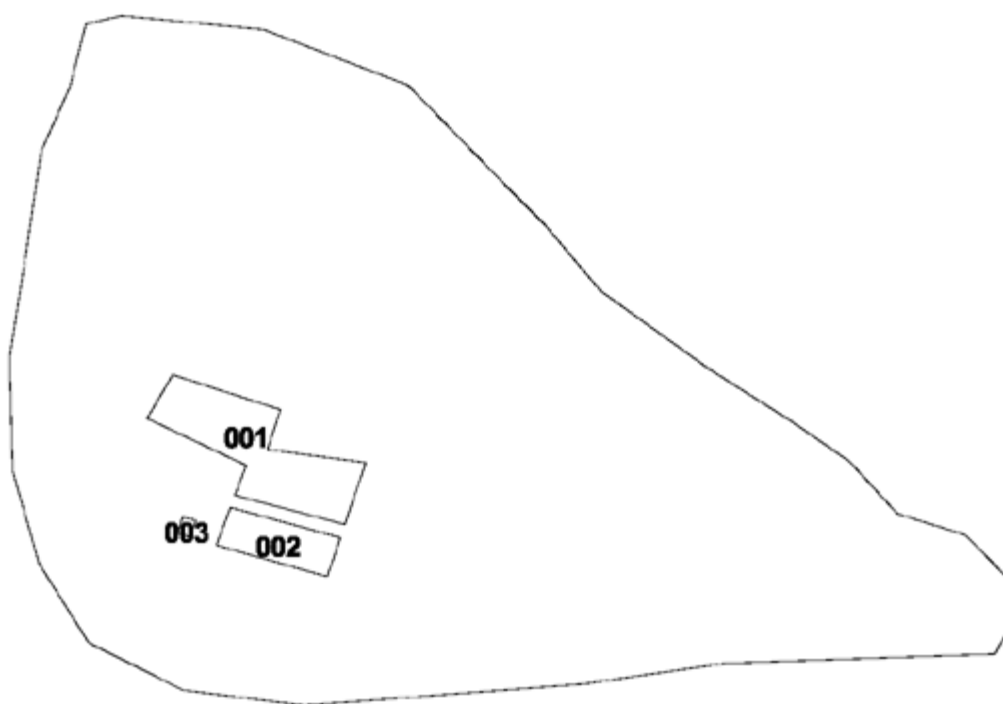
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 135**

**Scheda rilievo n° 229**

**Casa Poggio ai Gessi**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V2, costituisce un *unicum* nel paesaggio di Casole per l'impatto molto forte della conformazione attuale del suolo, causata dalle alterazioni apportate negli scavi della cava attiva fino a pochi anni orsono, con la quale i resti dell'insediamento edificato sembrano intrattenere un rapporto di delicatissimo equilibrio, ogni giorno più compromesso dall'instabilità del suolo. La posizione panoramica e le caratteristiche dell'impianto planivolumetrico mantengono comunque notevoli elementi di interesse e di fascino, in parte dovuto alla singolarità e al "degrado" stessi del luogo.

Si propone pertanto la messa a punto di un progetto di recupero edilizio - e soprattutto - ambientale.

Tutte le indicazioni e le prescrizioni dovranno in ogni caso essere verificate alla luce di approfonditi studi ed analisi prioritariamente rivolti a valutare gli interventi dal punto di vista della fattibilità geologica, previa elaborazione di un rilievo quotato di dettaglio e aggiornato specifico per l'ambito.

Al fine di salvaguardare i manufatti esistenti nonché recuperare e valorizzare l'ambiente circostante dovrà essere posta, attraverso un progetto organico che preveda anche la rimodellazione morfologica dell'area, particolare cura al mantenimento e alla protezione dell'erosione dei versanti più acclivi.

Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovrà essere messo a punto, per l'intera area, un dettagliato progetto di suolo con accurata definizione delle specie arboree e degli arbusti, che dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico locale e appartenenti alla tradizione rurale, salvaguardando, comunque, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti.

edificio 001: ricostruzione del volume preesistente nel rispetto degli originari caratteri tipologici e morfologici, delle quantità (volume, altezza, superficie netta); i materiali ancora presenti dovranno essere riutilizzati per quanto possibile. Prevalente dovrà essere la messa in sicurezza dei versanti pressoché verticali esistenti sui lati nord, nord-est e sud oggetto di precedenti escavazioni. L'eventuale spostamento del sedime dell'edificio 001, solo se necessario per motivi statici e/o geomorfologici, dovrà avvenire sulla base di dettagliati studi geologici.

edifici 002 e 003: demolizione dei ruderi superstiti. Il recupero delle volumetrie degli edifici 002 e 003 potrà essere accorpato all'edificio principale (001).

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

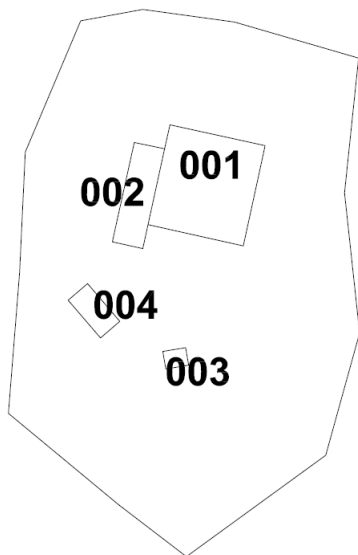
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 136

### Scheda rilievo n° 219

#### Podere Pila o S. Giulia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito non presenta eccezionali valori edilizi o paesistici, visti anche gli interventi già operati sui fabbricati e sugli spazi di pertinenza. Si prevede pertanto in sostanza la conservazione dell'impianto esistente.

Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza aumentare considerevolmente la superficie di suolo impermeabilizzata.

edifici 001, 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5. L'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 003, 004: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

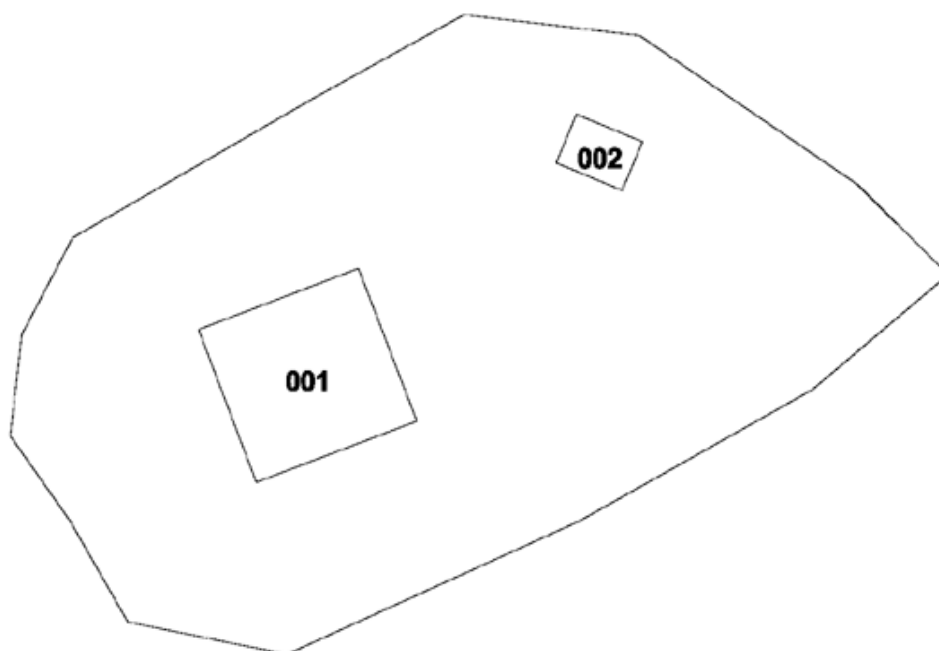


**Scheda normativa n° 137**

**Scheda rilievo n° 222**

**Podere Casaccia**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito non presenta eccezionali valori edilizi o paesistici, ma si presta ad un riuso contemporaneo, purché siano attuate le opportune misure di consolidamento e di risanamento della struttura. Dovrà pertanto essere messo a punto un progetto unitario che esalti i caratteri ambientali del luogo e riqualifichi gli spazi di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5. È ammessa la ricostruzione della porzione crollata, che dovrà, previa predisposizione di Piano di Recupero, avvenire utilizzando materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio esistente. L'edificio, comprensivo delle parti da ricostruire dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

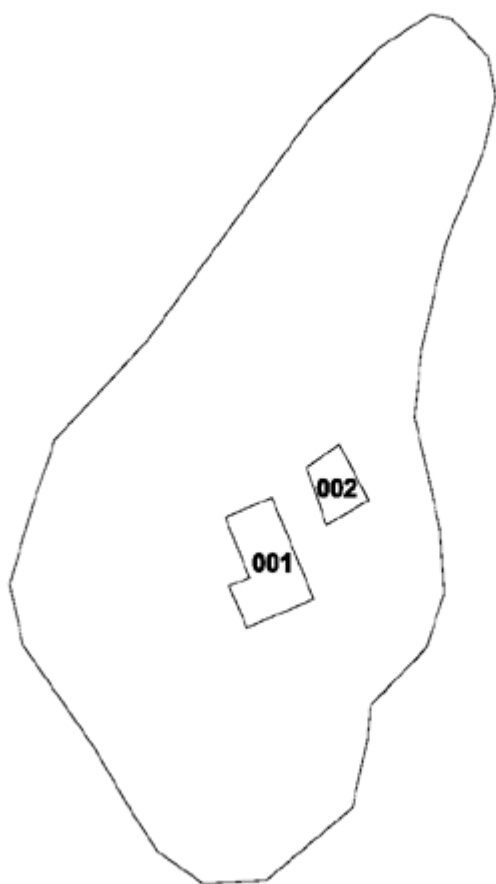
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 138

### Scheda rilievo n° 218

#### Casa Olivuzzo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole bellezza per la collocazione paesaggistica e panoramica e per l'impianto planivolumetrico, sebbene alterato anche se in modo non irrimediabile da consistenti ampliamenti realizzati in passato; pertanto si prevede un intervento di conservazione che non comprometta l'equilibrio instaurato tra l'insediamento e il luogo.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.  
edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

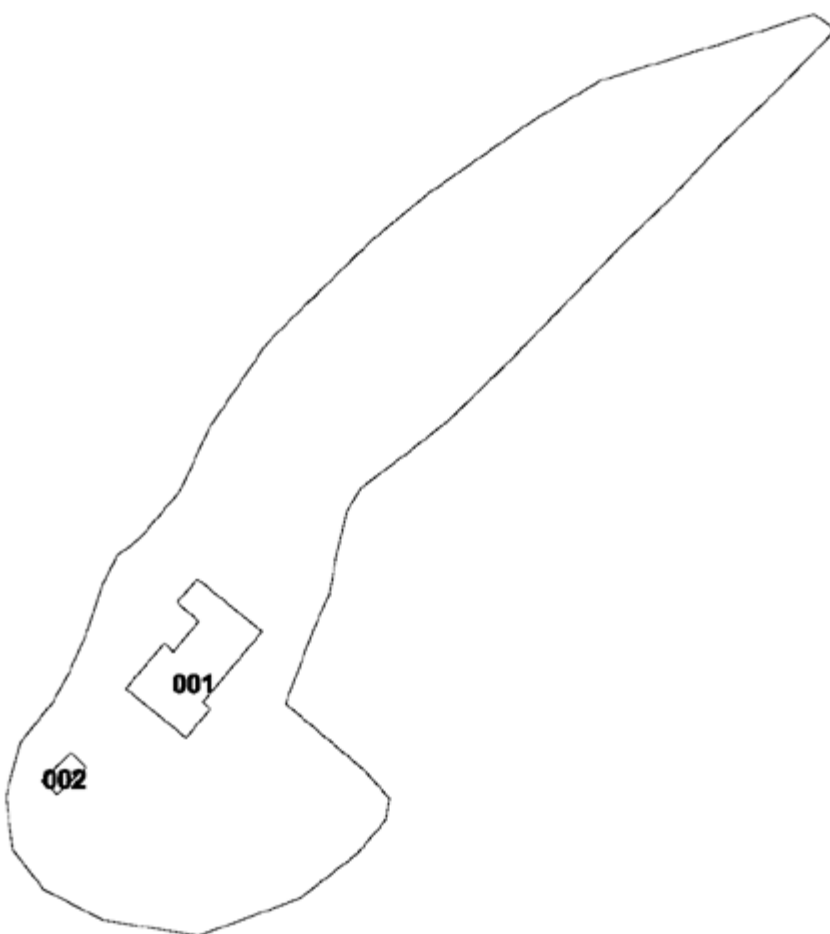
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 139**

**Scheda rilievo n° 221**

**Podere Casanuova**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, connotato da una serie di volumi allungati di altezze diverse disposti parallelamente in cima al poggio; ciò determina in particolare una notevole articolazione volumetrica sul fronte rivolto verso ovest, mentre il prospetto opposto è piuttosto compatto, anche per la presenza più limitata di aperture. Essendo stato già completamente recuperato, si prevede un intervento di conservazione e mantenimento dello stato attuale, esteso anche allo spazio aperto di pertinenza, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non sono

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

ammessi l'introduzione di nuove consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi vegetali estranei al contesto rurale.

edificio 001 ,002: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

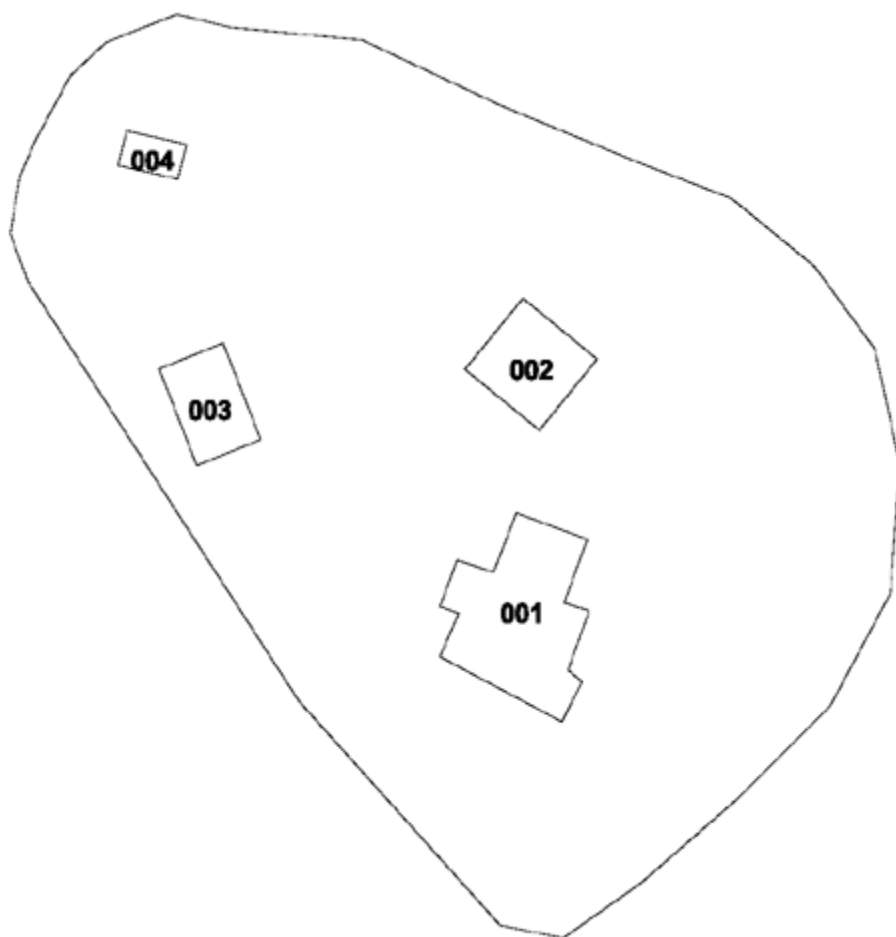
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 140

### Scheda rilievo n° 225

#### Casa Piettorri



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema ambientale V2, è interessante per l'apertura panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche di alcuni manufatti, in particolare il fienile e la casa colonica stessa; la ristrutturazione recentemente effettuata, pur comportando, per alcuni aspetti, alterazioni anche significative ai singoli edifici e all'assetto complessivo, ha assicurato le ottime condizioni nelle quali il

podere si trova attualmente e pertanto si prevede in generale di limitare gli interventi alla conservazione ed al mantenimento dello stato di fatto; ciò vale anche per gli spazi aperti, nei quali non sarà consentito l'aumento notevole delle superfici impermeabilizzate, mentre dovrà essere accuratamente vagliata l'eventuale piantumazione di nuovi elementi vegetali, di specie comunque appartenenti al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo inalterato il prospetto principale, caratterizzato dalle tre grandi arcate a tutto sesto, che non potranno essere chiuse con serramenti; in considerazione delle funzioni da ospitare;

edificio 003: (art. 83.1 NTA), con possibilità di riapertura di finestre e porte tamponate e rifacimento della porzione di muratura in blocchi con materiali omogenei all'edificio nel suo complesso L'edificio, comprensivo delle parti aggiunte o modificate in epoca recente, dovrà essere intonato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; le due parate non potranno in nessun caso essere chiuse;

edificio 004: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

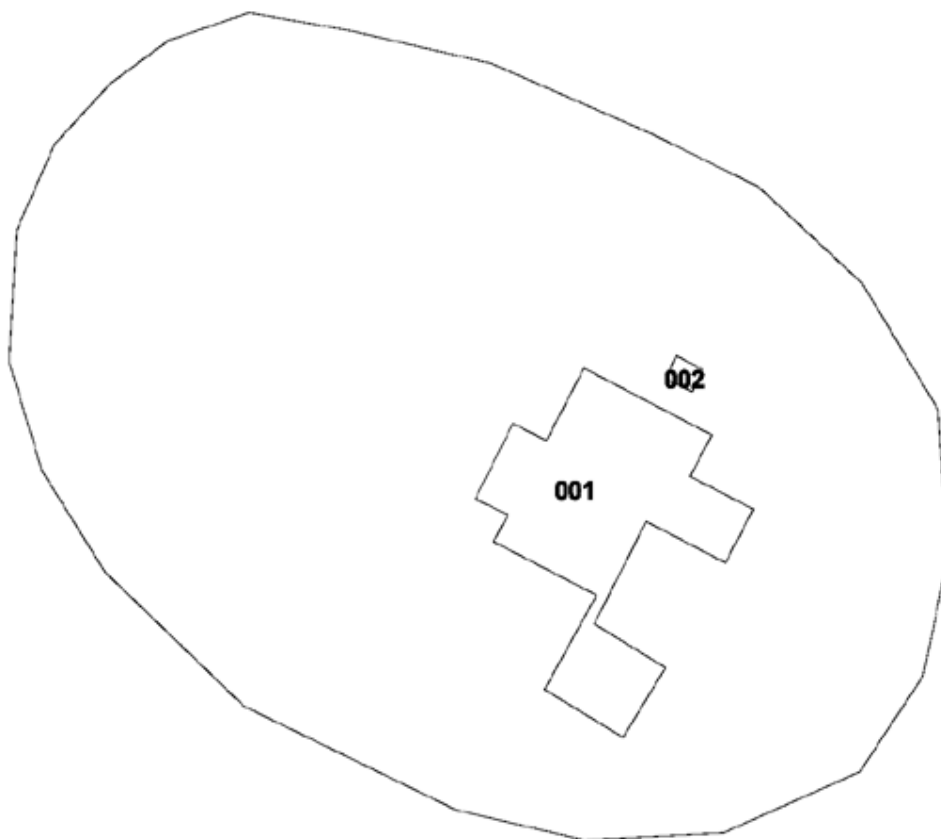
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



**Scheda normativa n° 141**

**Scheda rilievo n° 226**

**Mulino di Piettorri**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per l'apertura panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche in particolare della casa colonica; la ristrutturazione recentemente effettuata, pur comportando per alcuni aspetti alterazioni anche significative ai singoli edifici e all'assetto complessivo, ha assicurato le ottime condizioni nelle quali il podere si trova attualmente e pertanto si prevede in generale di limitare gli interventi alla conservazione e al mantenimento dello stato di fatto; per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non sarà consentito l'aumento

rilevante delle superfici impermeabilizzate, dovrà essere accuratamente vagliata l'eventuale piantumazione di nuovi elementi vegetali, comunque appartenenti al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); manutenzione per la tettoia con struttura in legno sul retro, che potrà essere sostituita da pergolato in legno o struttura metallica leggera;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); la parata non potrà essere chiusa.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

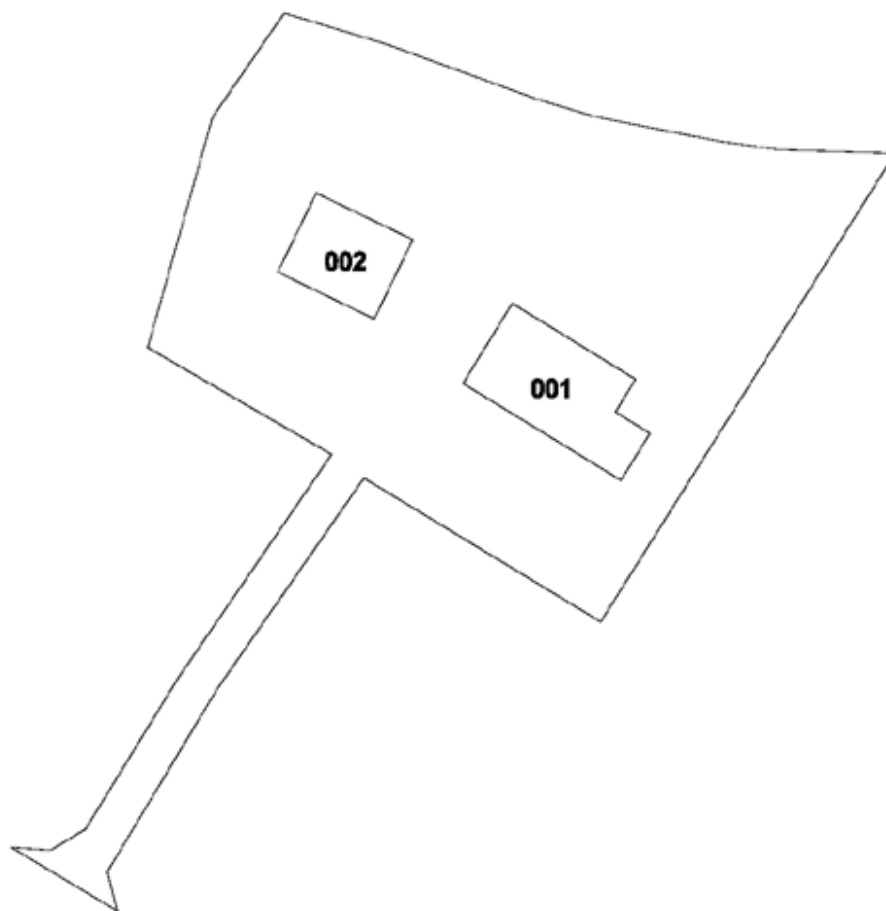
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 142

### Scheda rilievo n° 227

#### Podere Giovannelli



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è abbastanza interessante per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche dell'edificio secondario, molto ricorrenti nell'edilizia rurale locale ma di buona fattura. Si prevedono quindi interventi di mantenimento della conformazione attuale e di conservazione degli elementi migliori e meno trasformati da opere precedenti; per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5;  
edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); le arcate della carraia non potranno in nessun caso essere chiuse.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

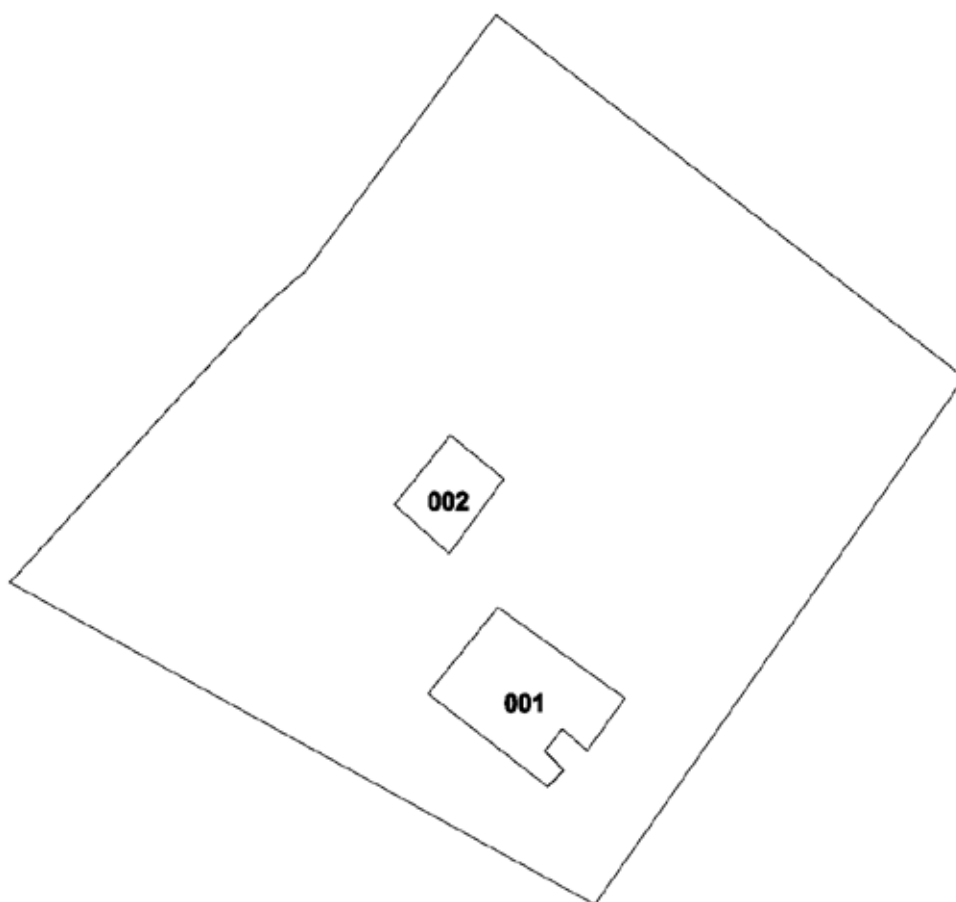
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 143

### Scheda rilievo n° 228

#### Casa Casotto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per l'apertura panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli edifici, che sono stati conservati in modo sufficientemente coerente all'impianto originario; la composizione che ne deriva, anche nei prospetti, risulta equilibrata. Pertanto si prevedono interventi di conservazione. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto

disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: non sono consentiti aumenti consistenti della superficie impermeabilizzata.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con particolare salvaguardia del volume della scala esterna e del forno;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); le arcate potranno essere chiuse utilizzando infissi realizzati con telaio leggero in modo da rendere abitabili gli spazi ma nello stesso tempo non alterare il rapporto tra pieni e vuoti; è ammesso l'adeguamento dell'altezza minima necessaria al fine dell'abitabilità per il corpo degli stalletti - purché ciò non comporti modifiche ai grigliati delle aperture del fienile -, mantenendo falda unica e pendenza attuale, e impiegando materiali omogenei a quelli esistenti; dovrà essere conservato il recinto.

È, inoltre, ammesso l'inserimento di infissi realizzati con telaio leggero in modo da rendere abitabili gli spazi

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

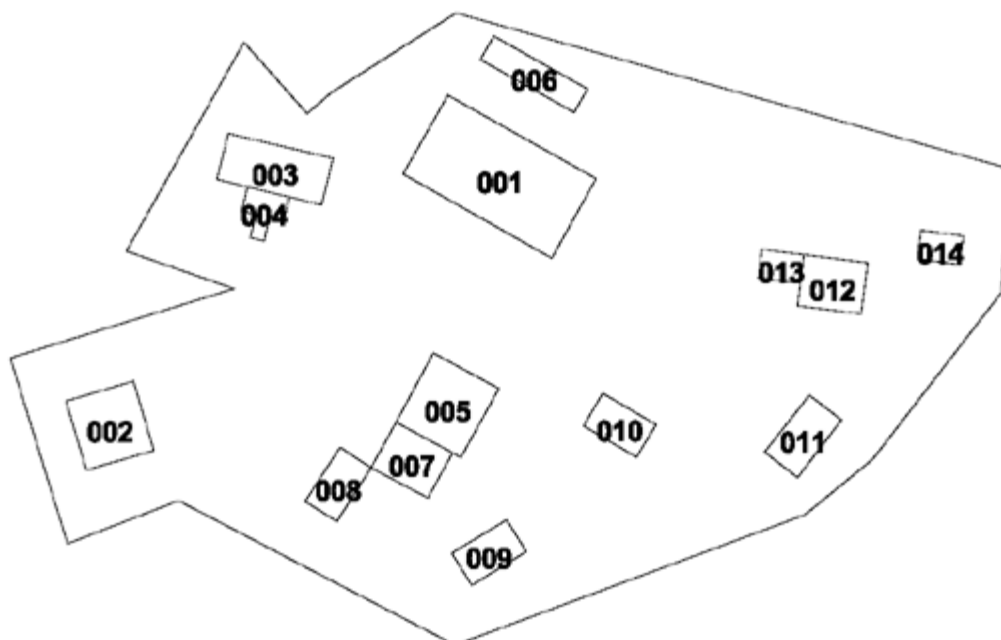
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

Scheda normativa n° 144

Scheda rilievo n° 092

Casa Spignano

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito occupa una posizione panoramica molto bella e possiede ancora qualche elemento di rilevante interesse architettonico, come il fienile disposto di fronte alla casa, nonostante pesanti interventi di ristrutturazione e l'aggiunta di numerosi fabbricati secondari in assenza di un impianto chiaro e funzionale. Il nucleo necessita, pertanto, di un intervento radicale di recupero e riqualificazione consistente innanzitutto nella eliminazione di tutti gli elementi che creano degrado (strutture precarie, superfetazioni, ecc.) e nella messa a punto di un progetto unitario e coerente al contesto rurale anche attraverso un'adeguata sistemazione degli spazi aperti di pertinenza tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. L'abitazione recentemente costruita (edificio 002) potrà essere esclusa dal Piano di Recupero previsto per l'intervento.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con materiali e finiture tradizionali e soprattutto omogenee per l'intero fabbricato; l'edificio, comprensivo delle parti aggiunte o modificate in epoca recente dovrà essere

intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; le baracche addossate sul lato est dovranno essere rimosse;  
edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA). In questo caso non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5;  
edificio 005: restauro (art. 83NTA);  
edifici 003, 006, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014: conservazione (art. 83.1 NTA);  
edificio 007 ,004 : demolizione senza ricostruzione;

**Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme Transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

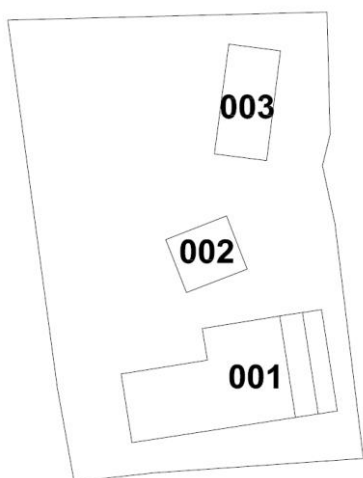
- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).



## Scheda normativa n° 145

### Scheda rilievo n° 093

#### Casa S. Giovacchino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è stato oggetto di trasformazioni sostanziali consistenti sia nell'alterazione dell'edificio originario sia nell'aggiunta di nuovi manufatti che nulla hanno a che fare con il luogo e con i caratteri del podere. Pertanto si prevede un intervento complessivo di recupero e riqualificazione con l'obiettivo prioritario di risanare le situazioni causa di maggiore degrado. Anche per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto unitario tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza però utilizzare elementi e schemi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); le strutture precarie (autorimessa e tettoia) realizzate sul lato est dovranno essere rimosse; l'edificio dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edifici 002, 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); gli edifici dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale e dovranno essere eliminate le superfetazioni in lamiera;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art. 96 comma 4 NTA).

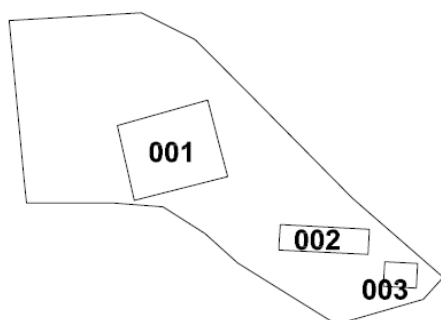
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 146

### Scheda rilievo n° 142

#### Podere Vepri



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il valore del nucleo, che ricade nel Sottosistema V2, consiste quasi esclusivamente nella posizione panoramica e nella conformazione volumetrica aderente all'andamento del pendio del corpo principale; il podere infatti ha subito vari interventi di ampliamento e di rimaneggiamento e di conseguenza l'assetto attuale poco conserva di quello originario. Si prevede quindi la possibilità di un intervento di recupero complessivo, con l'obiettivo di tutelare quanto ancora è ragionevole preservare in tutti i suoi elementi costitutivi. Per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme e dovrà essere predisposto un progetto che, attribuendo una definizione a ciascuna parte, assicuri maggiore qualità all'ambito, oggi in generale abbastanza degradato per la scarsa manutenzione e l'incuria.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); l'intero edificio potrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; il volume ad un solo livello adiacente al fienile nel corpo principale potrà essere demolito e ricostruito purché, per la sua ricostruzione, vengano utilizzati materiali e finiture tradizionali;

edifici 002 e 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### Modalità di attuazione:

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

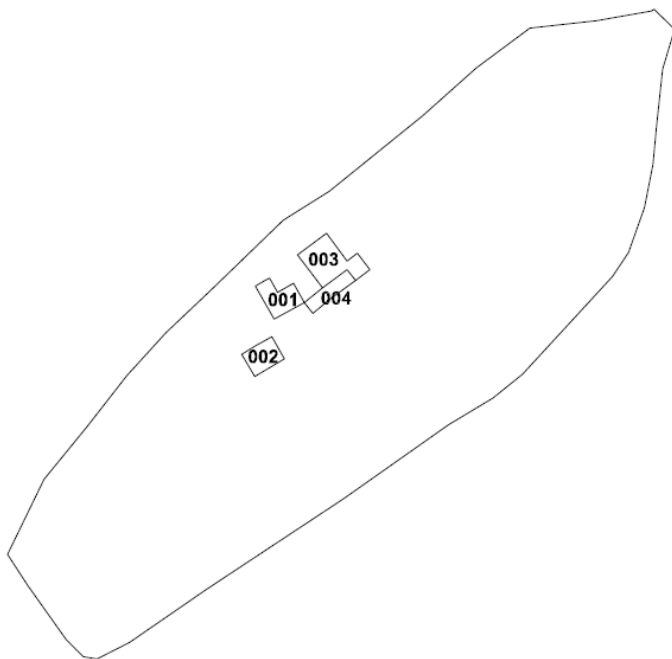
#### Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 147

### Scheda rilievo n° 144

#### Casa Monterotondo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole rilievo principalmente dal punto di vista paesaggistico ma anche da quello insediativo con il piccolo nucleo allungato sullo stretto crinale.

Il nucleo è stato completamente recuperato.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.12 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda l'articolazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva vale quanto indicato all'art. 29 delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

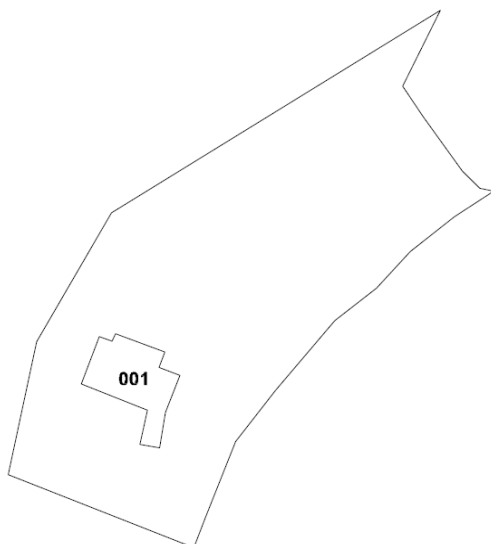
**Dimensionamento**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE IV - Mensano).

## Scheda normativa n° 147bis

### Scheda rilievo n° 144

#### Casa Monterotondo – S. Caterina



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Per gli interventi relativi agli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.13 dell'allegato B “*schede edifici di nuova costruzione ad uso ricettivo*” delle Norme tecniche d’attuazione della Variante al PRP approvato.

Per quanto riguarda l’articolazione della destinazione d’uso turistico-ricettiva vale quanto indicato all’art. 29 delle Norme tecniche d’attuazione della Variante al PRP approvato.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d’attuazione della Variante al PRP approvato. La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

#### **Modalità di attuazione:**

Piano Particolareggiato di iniziativa privata approvato con DCC 82 del 05.05.2009

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l’area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all’art. 104 delle presenti norme.

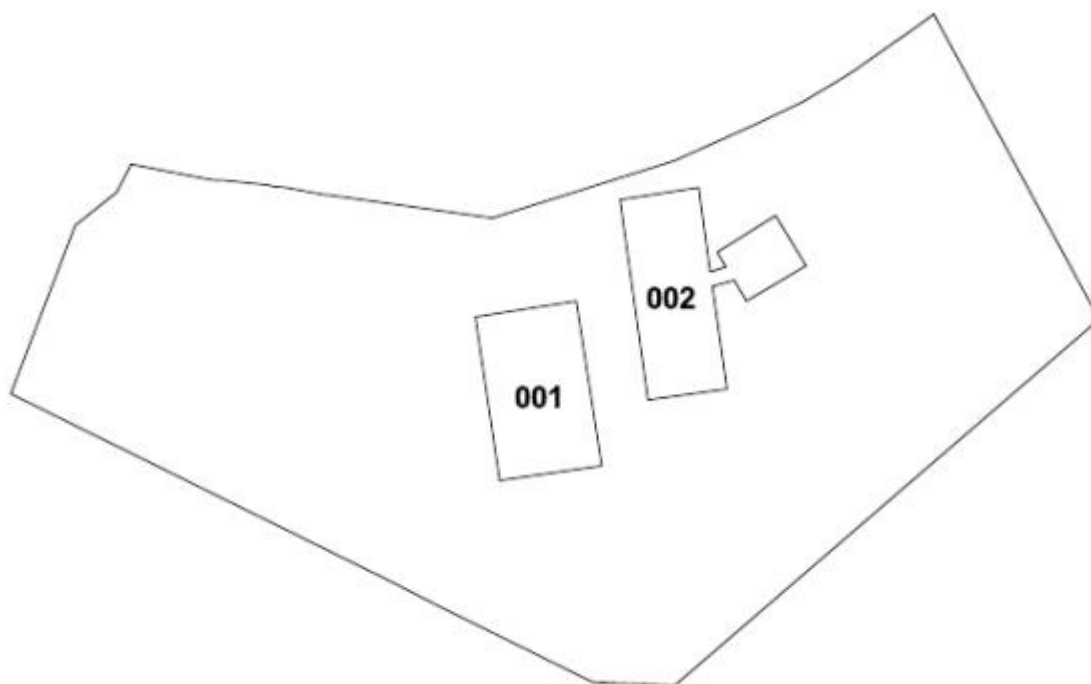
**Dimensionamento**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE IV - Mensano).

Scheda normativa n° 148

**Scheda rilievo n° 141**

**Casa Cantona - San Pietro**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è dotato di notevole interesse soprattutto per la splendida posizione panoramica e per i caratteri e l'imponenza dell'edificio principale ed è stato già oggetto di un complessivo progetto di recupero.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: è ammessa la realizzazione di pergolati con struttura leggera in metallo o in legno collocati in adiacenza o in prossimità degli edifici. Non è consentita l'aggiunta di tettoie a protezione degli ingressi.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto.

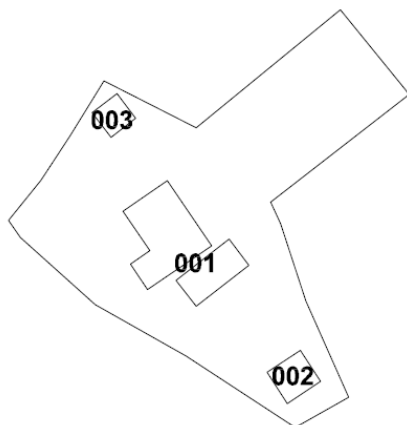
**Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 149

### Scheda rilievo n° 143

#### Podere L'Agresto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico, anche in relazione all'andamento altimetrico del terreno, e per la bellezza della posizione panoramica e paesaggistica. Alla fine degli anni'90, a seguito della vendita effettuata dalla ASL, il complesso è stato oggetto di interventi di ristrutturazione che hanno sostanzialmente rispettato le caratteristiche originarie. Pertanto, si prevedono interventi di sostanziale conservazione dello stato attuale; per quanto riguarda gli spazi aperti si prevede il mantenimento dello stato attuale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme ed evitando l'inserimento di consistenti superfici impermeabilizzate.

edificio 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

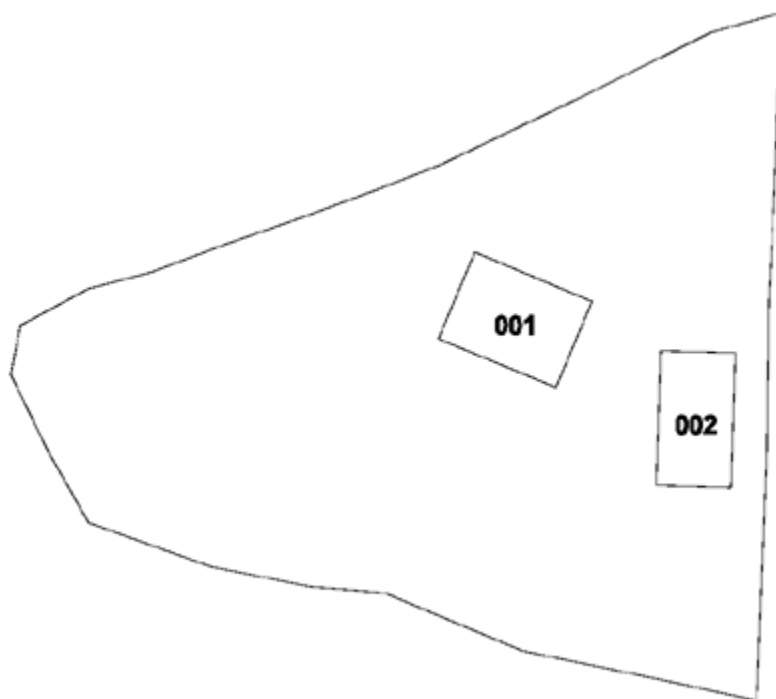
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 150

### Scheda rilievo n° 149

#### Casa Cetinaglia II



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito occupa una posizione interessante ma non possiede alcun valore dal punto di vista della tutela del patrimonio edilizio rurale ne', tantomeno, da quello architettonico. Si prevede pertanto un intervento di riqualificazione e di eventuale adeguamento, per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.1 comma 4 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

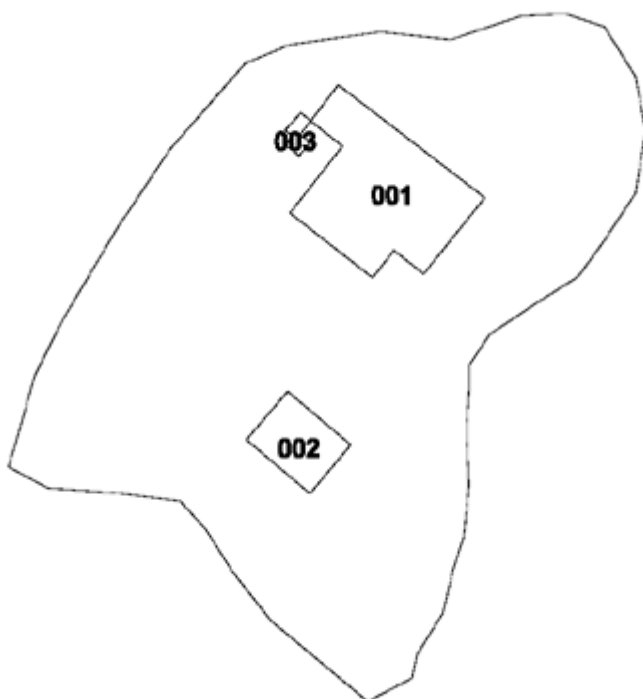
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 151

### Scheda rilievo n° 148

#### Casa Cetinaglia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante sia per la posizione panoramica sia per l'impianto planivolumetrico in stretta relazione alla conformazione altimetrica del terreno e anche per la qualità dei dettagli costruttivi di alcuni elementi quale il fienile; si prevedono pertanto interventi di conservazione che ne assicurino il totale recupero. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, mantenendo la loro sistemazione generale nello stato attuale

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); le superfetazioni potranno essere demolite ed il loro volume eventualmente recuperato;

edificio 002: restauro (art. 83NTA) con demolizione del piccolo corpo in mattoni giustapposto sul fronte verso la casa e salvaguardia integrale dei prospetti;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto

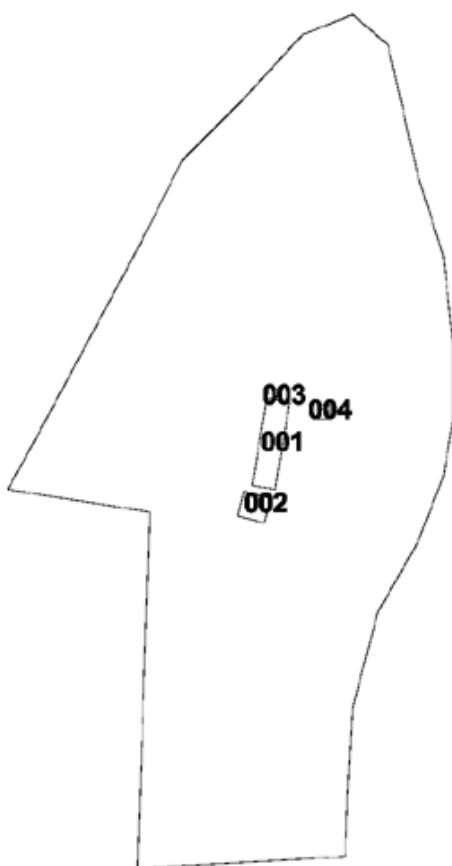
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 152

### Scheda rilievo n° 150

#### Casa Tremolini



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante sia per la collocazione paesaggistica che per l'impianto planivolumetrico in relazione con l'andamento altimetrico del terreno. L'intervento di recupero, che ha riguardato la casa colonica e anche i volumi minori, è avvenuto contestualmente alla realizzazione di un nuovo centro di equitazione non agonistico.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

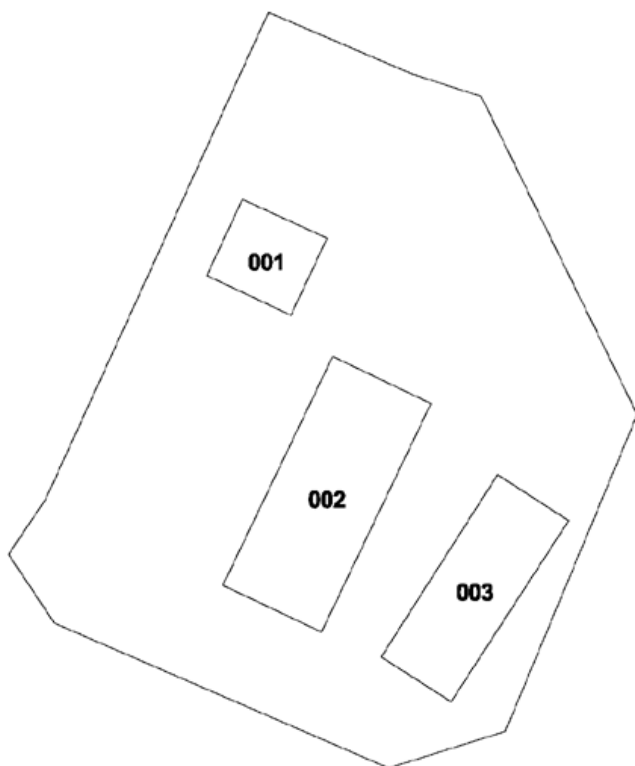
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 153

### Scheda rilievo n° 164

#### Podere Vermignano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è interessante sia per la posizione singolare che occupa sia per le caratteristiche degli edifici che lo compongono.

Il nucleo è stato completamente recuperato.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.14 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato. La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

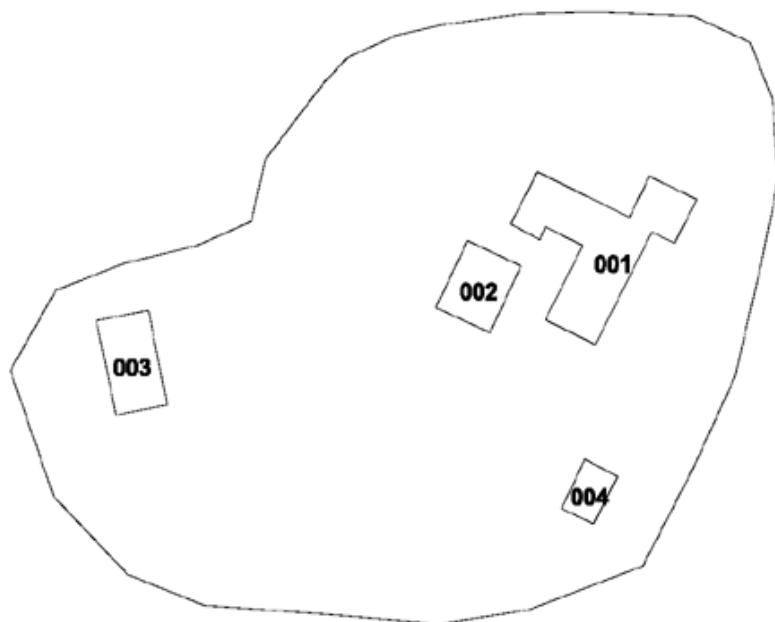
**Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 154

### Scheda rilievo n° 152

#### Casa Gabbro



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito occupa una posizione splendida e possiede ottime qualità dal punto di vista dell'impianto planivolumetrico e dei caratteri dei singoli elementi, nonostante non si possano ritenere integralmente originari. Per quanto riguarda gli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001,002, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: restauro (art. 83 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

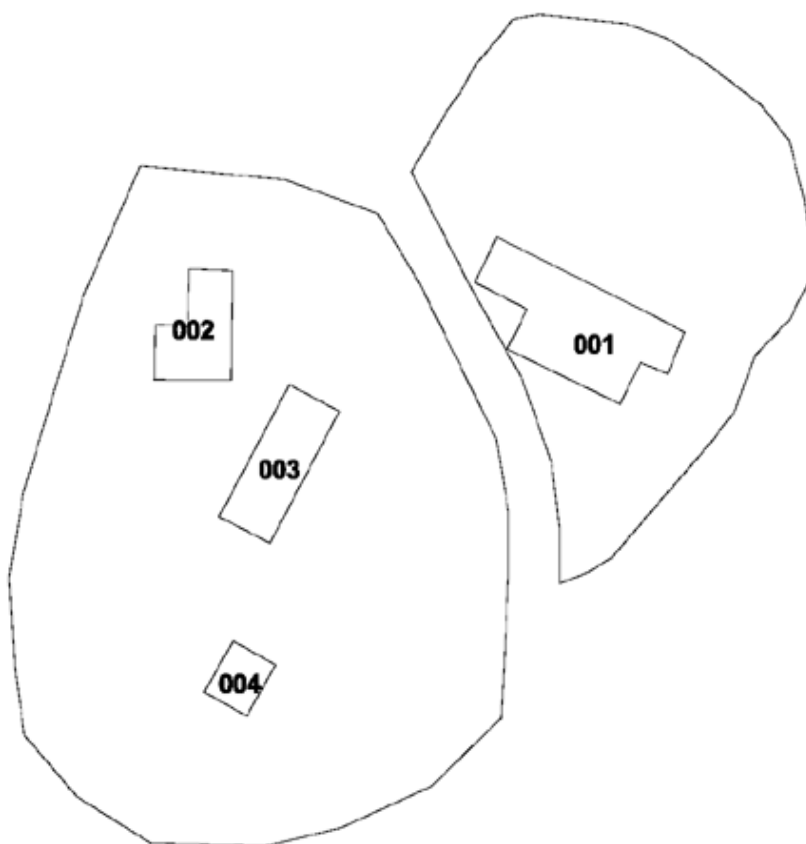
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 155

### Scheda rilievo n° 151

#### Casa Paradiso-Barbena



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema ambientale V2, è molto interessante per la posizione panoramica e il suo impianto planivolumetrico in stretto rapporto con l'andamento altimetrico del terreno e per le caratteristiche anche tipologiche e decorative degli edifici; il podere necessita, viste le condizioni nelle quali versa, di un recupero generale. La nuova destinazione d'uso sarà di tipo turistico ricettivo o (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione.

Si prevedono interventi di conservazione per buona parte dei fabbricati esistenti (per un volume pari a 2800 mc.); non saranno ammesse alterazioni sostanziali del funzionamento statico o modifiche della gerarchia statica e della distribuzione delle sollecitazioni se non in porzioni limitate del fabbricato mantenendo in

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

generale le caratteristiche strutturali esistenti. Le tecnologie utilizzate per consolidamenti e rifacimenti dovranno essere compatibili con la struttura architettonica originaria (solaio e coperture in legno, ad esempio); gli interventi potranno anche prevedere l'uso di tecniche non tradizionali, purché il ricorso a esse sia strumentale alla conservazione del fabbricato o di una sua parte.

All'esterno potranno essere previsti dei pergolati con struttura leggera in legno o metallo; non potranno però essere inserite tettoie a protezione di ingressi o aperture in genere, anche se di dimensione contenuta. La costruzione non dovrà in nessun caso implicare rilevanti rimodellamenti del suolo; scavi o riporti sono consentiti esclusivamente allo scopo di regolarizzare gli spazi di accesso a ridosso degli ingressi agli appartamenti anche con l'inserimento di muretti di contenimento in pietra; più in generale, muri bassi di sostegno potranno contribuire a definire spazi di pertinenza e percorsi, anche con scalette o rampe; il trattamento del suolo potrà anche prevedere in parte l'introduzione di bassi terrazzamenti erbosi.

Un tema fondamentale che dovrà essere sviluppato infatti in sede di progettazione di dettaglio sarà quello della sistemazione del suolo e più in generale del sistema degli spazi aperti. Le superfici impermeabilizzate saranno limitate a percorsi e spazi di accesso a ridosso degli edifici e delle aree eventualmente destinate alla piscina ed a attrezzature sportive, anche con gradoni; i servizi di pertinenza della piscina e i locali tecnici relativi dovranno essere ricavati all'interno del volume seminterrato corrispondente all'ingombro della vasca stessa e derivante dalla differenza di quota.

L'area per il parcheggio avrà pavimentazione semipermeabile e potrà essere coperta da pergolato con struttura leggera in legno o metallo.

Il progetto delle aree verdi dovrà impiegare un catalogo di specie appartenenti al contesto rurale locale, con il divieto di utilizzo di piante ornamentali estranee, anche allo scopo di rendere meno forte l'impatto del nuovo intervento dal punto di vista paesaggistico; la composizione si dovrà ispirare alla semplicità, non priva di eleganza, degli ambiti effettivamente rurali evitando di distribuire in maniera casuale gruppetti di alberi o cespugli o di suddividere nettamente gli spazi, rinchiudendoli ad esempio con le siepi; gli elementi vegetali dovranno piuttosto segnare i margini dell'ambito o suggerire la presenza di alcuni spazi o percorsi oppure indicare luoghi e punti peculiari, come i salti di quota. Dovranno naturalmente essere tutelate le alberature antiche esistenti - in particolare gli esemplari di querce -.

edificio 001: conservazione di tipo 2, con restauro dei prospetti ed in particolare degli elementi lapidei di decorazione delle aperture; nella facciata posteriore è ammessa la riapertura delle finestre tamponate; dovrà essere accuratamente salvaguardata e restaurata la gronda decorata in cotto; il volume degli stalletti potrà essere demolito e ricostruito con eventuale adeguamento delle altezze - come locale di servizio - oppure sostituito da una semplice tettoia utilizzando comunque tecnologie e materiali omogenei all'edificio principale; la recinzione di cemento dovrà in ogni caso essere rimossa;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), con mantenimento in particolare della struttura porticata;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA); nel rispetto delle dimensioni, delle proporzioni e dei rapporti tra pieni e vuoti tipiche dei contesti rurali del territorio della Valdelsa è consentita l'apertura di nuove finestre ed il rifacimento del lato sud-ovest con riutilizzo di materiale omogeneo alla porzione originaria del fabbricato; la tettoia situata sul lato nord dell'edificio potrà essere ricostruita con materiali omogenei a quelli del porticato dell'edificio 002; la canna fumaria in mattoni esistente dovrà essere conservata;

edificio 004: demolizione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

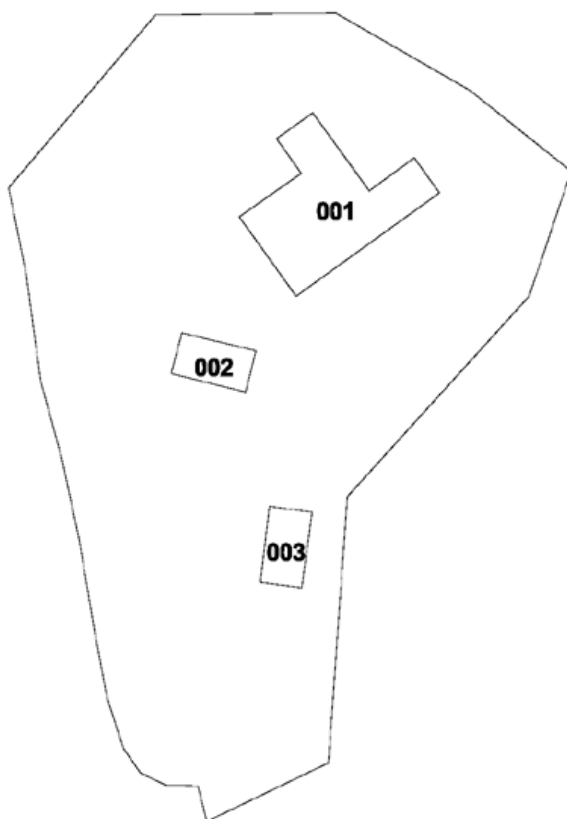
#### **Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE IV – Mensano).

## Scheda normativa n° 156

### Scheda rilievo n° 191

#### Podere Quercetello



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo, che ricade nel sottosistema V2, è interessante per la posizione, per la conformazione volumetrica ed il rapporto con il terreno dei fabbricati che lo compongono nonché la sistemazione con muri di sostegno. Si prevede un intervento complessivo di recupero e di riqualificazione mettendo a punto un accurato progetto di suolo con l'eliminazione di tutte le baracche, le tettoie e le strutture a carattere precario; per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme: si ammette la pavimentazione degli spazi aperti a ridosso del fienile e della casa e degli slarghi sostenuti da muretti in corrispondenza dei differenti ingressi.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), con sostituzione delle superfetazioni in materiali precari con materiali tradizionali, nei limiti della superficie coperta esistente;

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

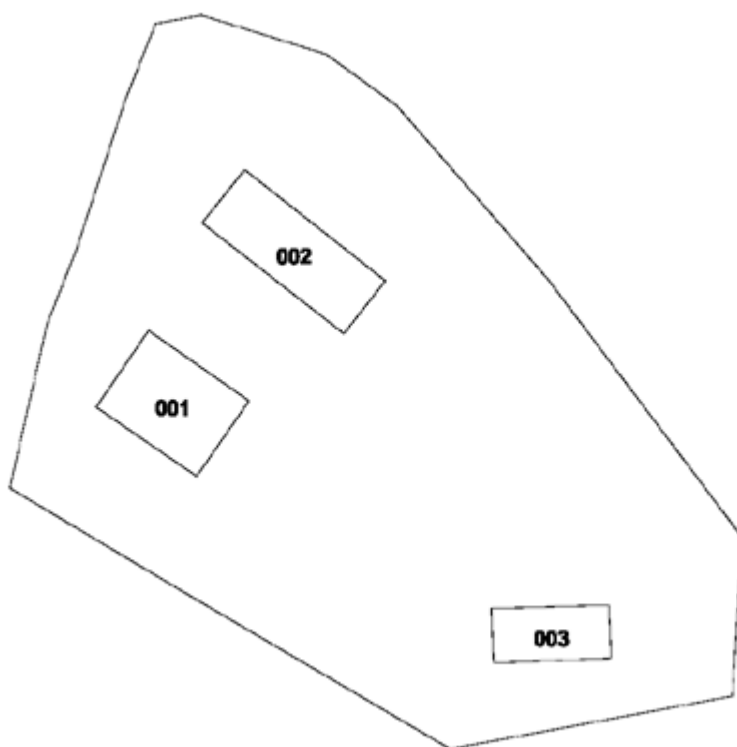
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 157

### Scheda rilievo n° 190

#### Casa S. Maria



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è piuttosto interessante per la posizione panoramica e per alcune caratteristiche dei fabbricati che lo compongono, specialmente l'edificio isolato in pietra, fortunatamente sfuggito alle precedenti opere di ristrutturazione. Pertanto si prevede un intervento complessivo di recupero, teso in primo luogo al consolidamento delle strutture degradate. È ammessa la ricostruzione della parti crollate. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, con la possibilità di aumento delle superfici pavimentate, entro il limite massimo del 10% della superficie coperta esistente, in prossimità della casa rurale e dell'annesso collocato di fronte ad essa.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA (bene generatore: ex chiesa suffraganea S. Maria).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA) con sostituzione delle superfetazioni in materiali precari con materiali tradizionali, nei limiti della superficie coperta esistente, mantenendo la regola del muro in pietra come *trait-d'union* di tutte le strutture di servizio adiacenti; per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale.  
edificio 003: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

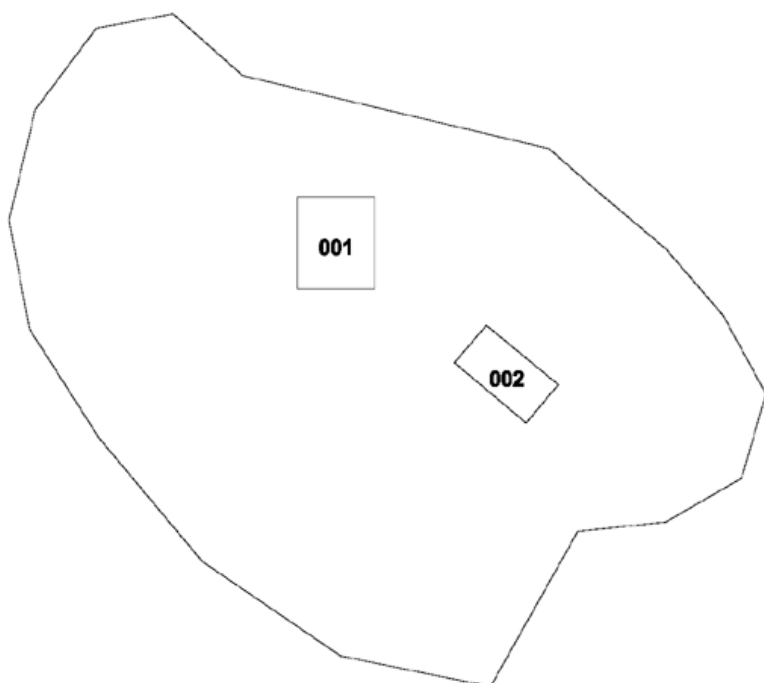
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 158

### Scheda rilievo n° 193

#### Casa Monterosso



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono, recuperati in maniera complessivamente corretta. Pertanto si prevedono solo interventi di conservazione e di mantenimento dello stato attuale, comprendendo anche gli spazi di pertinenza, benché forse più di tutto abbiano perso il carattere propriamente rurale per assumere piuttosto quello della casa di campagna; non sarà dunque ammesso l'ulteriore consistente aumento delle superfici impermeabilizzate.

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 157 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art.59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edifici 001,002: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

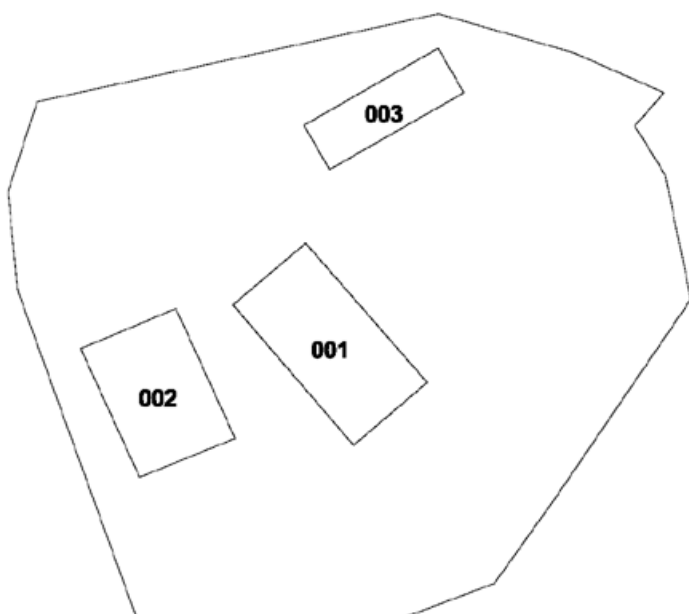
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 159

### Scheda rilievo n° 230

#### Podere Casale



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di notevole valore per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico, modellato sul sensibile pendio; il podere è stato sottoposto ad un intervento di recupero corretto ed efficace; si prevede pertanto la conservazione dello stato attuale.

La sistemazione degli spazi aperti, pavimentati e verdi, è interessante ed equilibrata, non dissonante rispetto ad un contesto piuttosto selvatico nonostante si tratti di un vero e proprio giardino; il trattamento del suolo dunque non dovrà essere alterato.

edifici 001, 002, 003: restauro (art. 83 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

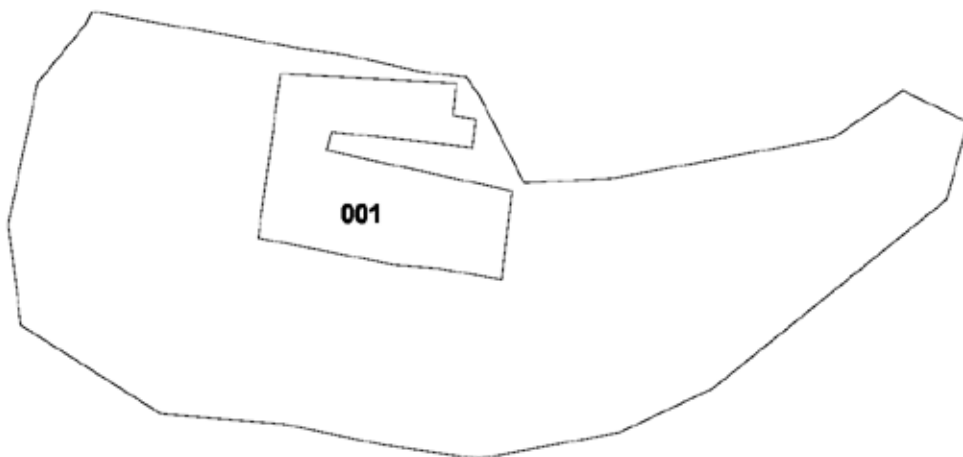
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 160

### Scheda rilievo n° 231

#### Casa Pulcinello



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di grande interesse per l'impianto planivolumetrico intrinsecamente solidale alla conformazione altimetrica del terreno che dà luogo ad una armoniosa sequenza di spazi coperti e scoperti, aperti o chiusi.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.23 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato. La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

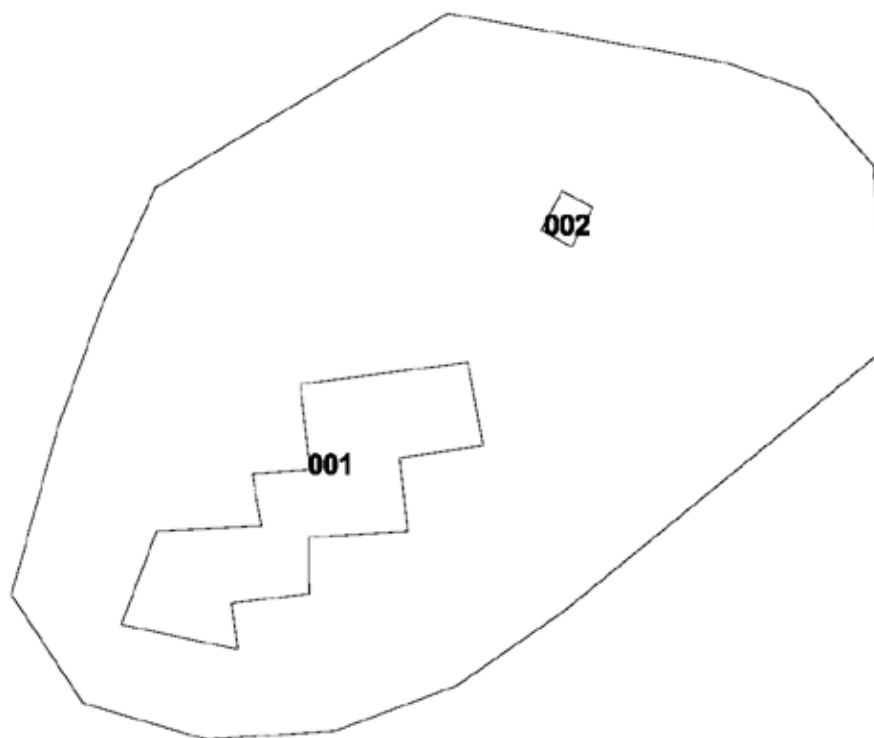
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 161

### Scheda rilievo n° 234

#### Casa Pietti



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è interessante sia per la posizione singolare e la disposizione altimetrica sia per l'impianto volumetrico che individua una sequenza di spazi di volta in volta più o meno protetti e raccolti.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.24 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato. La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

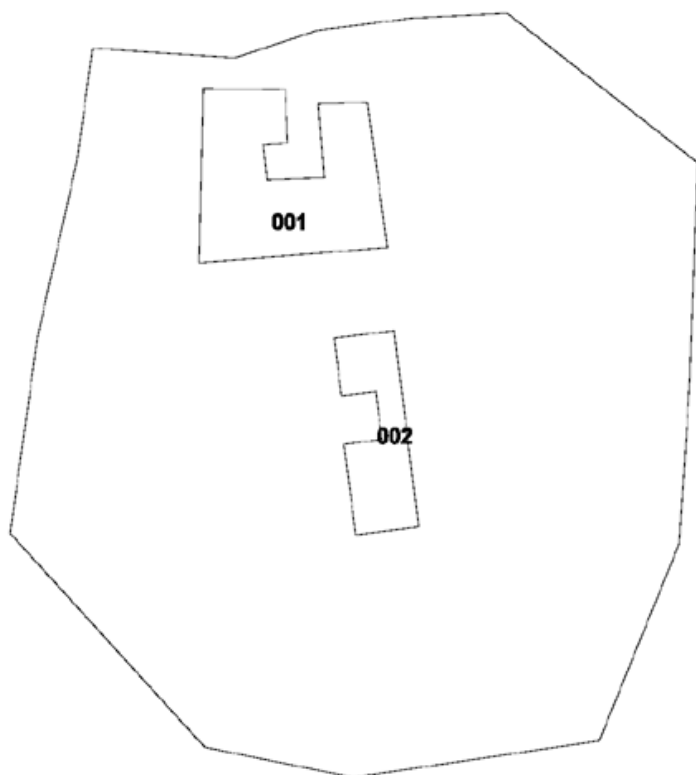
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 162

### Scheda rilievo n° 232

#### Podere Escaiole



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per l'impianto planivolumetrico strettamente correlato alla conformazione altimetrica del suolo e per le caratteristiche degli edifici, dotati di elementi e dettagli di bella forma e fattura.

Il nucleo è stato completamente recuperato.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.22 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

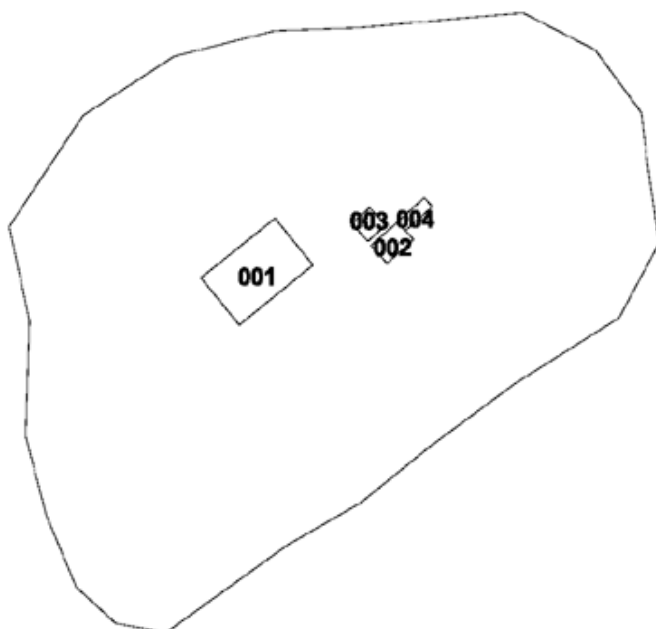
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 163

### Scheda rilievo n° 194

#### Casa La Serra



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di eccezionale bellezza per la collocazione paesaggistica e di notevole interesse per l'impianto planivolumetrico così intimamente legato alla conformazione altimetrica e morfologica del luogo, in modo tale da valorizzarsi reciprocamente, senza soluzione di continuità tra edificato e spazi aperti. Si prevede pertanto un intervento di conservazione per l'intero ambito, comprendendo sia gli edifici che gli spazi aperti e gli elementi che li articolano (muri, scale, aree pavimentate, pergole).  
edifici 001, 002,003,004: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

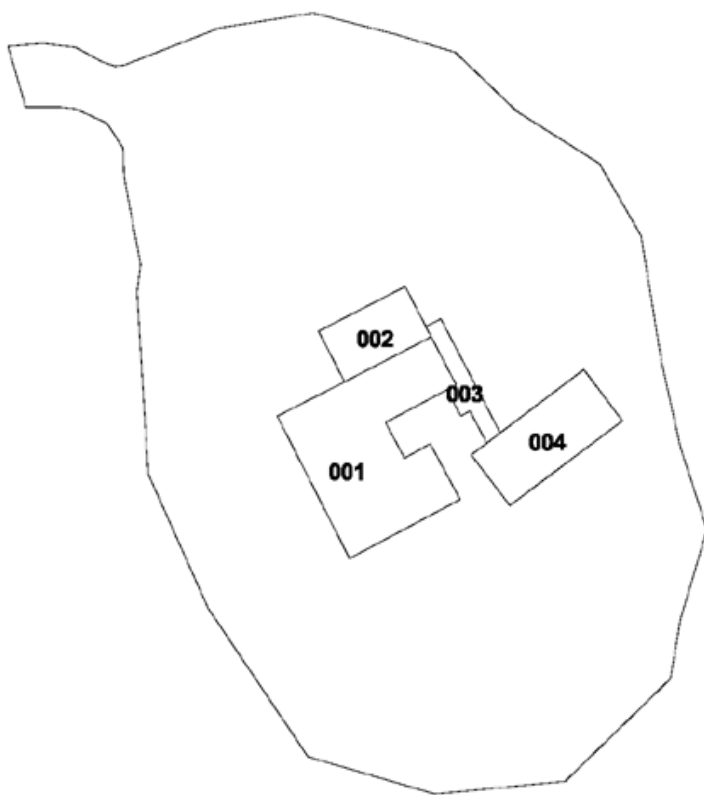
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 164

### Scheda rilievo n° 235

#### Casa Baronciole



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, connotato fra l'altro da consistenti volumetrie.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.27 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato. La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.



**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

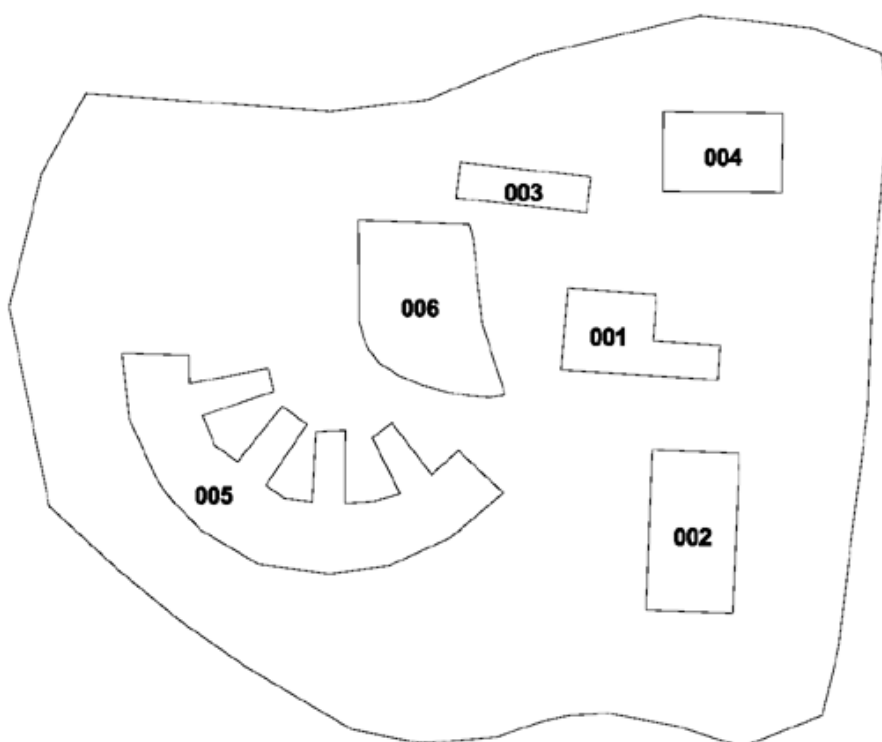
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 165

### Scheda rilievo n° 238

#### Casa S. Gaetano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la collocazione paesaggistica e per la qualità anche architettonica degli edifici propriamente costitutivi il podere (la casa colonica e il fabbricato degli annessi); gli altri manufatti e la sistemazione della pertinenza invece sono esclusivamente funzionali all'uso agricolo e hanno determinato una profonda trasformazione dell'assetto originario del luogo senza però delineare chiaramente una nuova forma di impianto.

edificio 001: vale quanto indicato nella Scheda n.28B dell'allegato D "*schede edifici esistenti ad uso rurale*" delle Norme tecniche d'attuazione del PMAA approvato;

edifici 002, 004, 005, 006: vale quanto indicato nella Scheda n.28A dell'allegato D "*schede edifici esistenti ad uso rurale*" delle Norme tecniche d'attuazione del PMAA approvato;

edificio 003: vale quanto indicato nella Scheda n.28C dell'allegato D "*schede edifici esistenti ad uso rurale*" delle Norme tecniche d'attuazione del PMAA approvato.

**Modalità di attuazione:**

PMAA approvato con DCC 126/2010

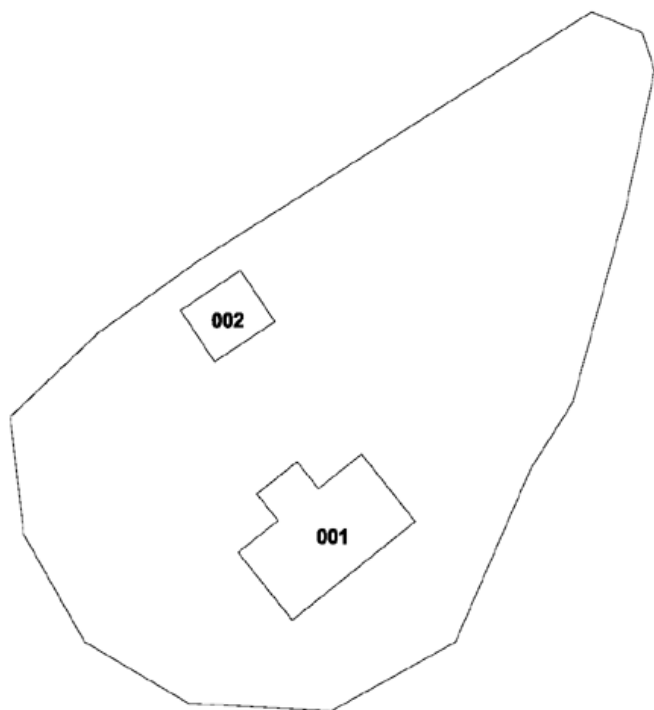
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 166

### Scheda rilievo n° 233

#### Casa Cilena



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di grande interesse per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico intimamente legato alla conformazione altimetrica del terreno.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.26 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato. La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

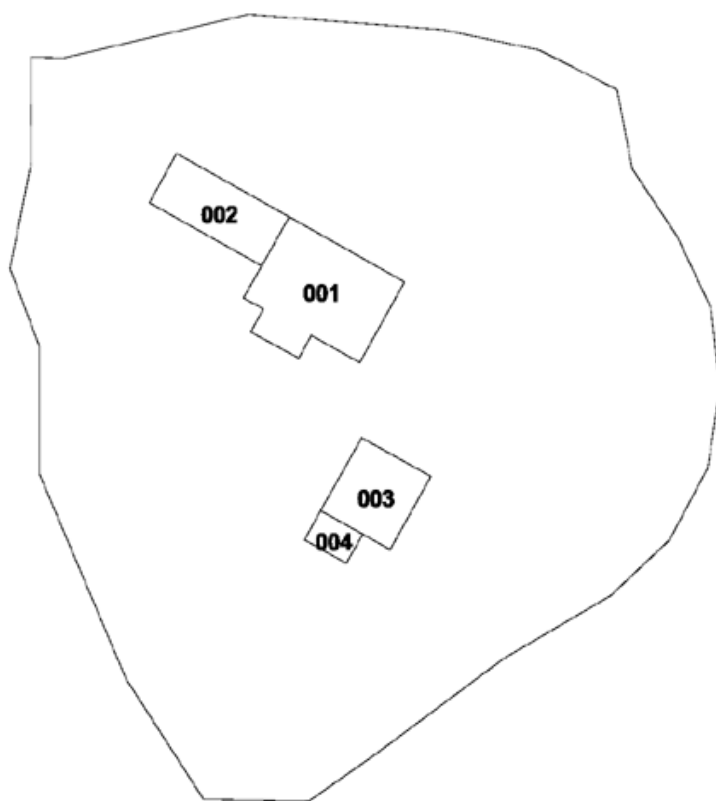
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 167

### Scheda rilievo n° 237

#### Casa Pisturecci



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico caratterizzato da una parte dalla contrapposizione del volume alto e compatto della casa con quello più basso e allungato delle stalle, dall'altra da rapporti variabili di pieni e vuoti nel prospetto dell'annesso separato.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.25 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato. La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

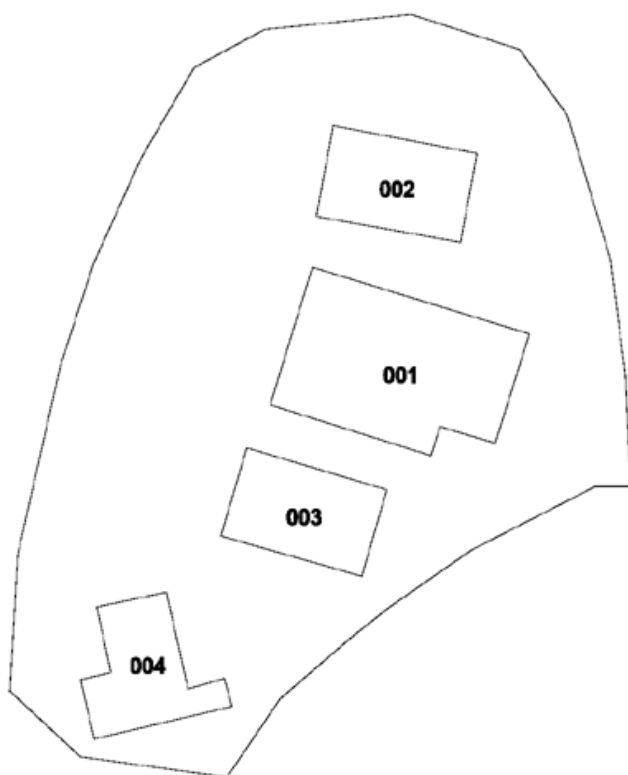
**Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 168

### Scheda rilievo n° 242

#### Casa Filicaia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche costruttive e architettoniche del complesso. Si prevede un complessivo intervento di recupero, per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, seguendo criteri di massima semplicità vista la ricchezza del paesaggio circostante, evitando l'introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate e di specie vegetali estranee al contesto rurale, la realizzazione della piscina non potrà determinare sensibili rimodellamenti del pendio.

edifici 001, 002, 003, 004: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 79 comma 2 d della L.R. 1/2005) con le prescrizioni che seguono in recepimento delle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 (convenzione rep 35233 del 16.09.1999):

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1



1. manto di copertura - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - B punto 1;
  2. gronde - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - C punto 1;
  3. comignoli - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - D punti 1 e 2;
  4. tettoie - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - E punti 1, 2 e 3;
  5. murature perimetrali - vale quanto indicato all'art. 2.1.2 - A con esclusione del punto B. Per nuove realizzazioni di murature perimetrali (anche in ampliamento), dovrà essere utilizzata la tipologia esistente. Nel caso l'ampliamento si configuri come corpo edilizio staccato si potrà fare uso di materiali contemporanei che verranno opportunamente intonacati,
  6. aperture - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - A punti 1, 2, 3 e 4;
  7. infissi - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - B punti 1 e 2;
  8. dispositivi di oscuramento e chiusura - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - C punti 1, 2 e 3.
- Eventuali ulteriori prescrizioni di cui alle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 fanno parte integrante delle presenti N.T.A..

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

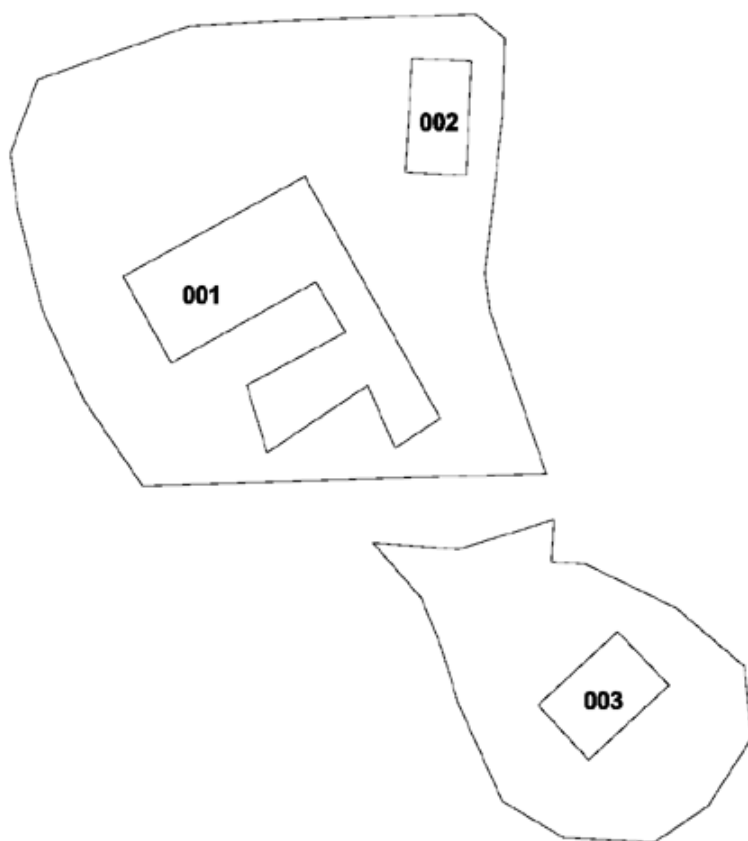
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 169

### Scheda rilievo n° 243

#### Casa Casanuova



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico - soprattutto il nucleo a corte - e per alcuni caratteri costruttivi ed architettonici dei manufatti. Si prevede un intervento di recupero dell'intero ambito.

Per gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto di suolo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, evitando di introdurre elementi estranei al contesto rurale e tutelando le alberature esistenti.

edifici 001, 002, 003: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 79 comma 2 d della L.R. 1/2005) con le prescrizioni che seguono in recepimento delle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 (convenzione rep 35233 del 16.09.1999):

1. manto di copertura - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - B punto 1;
2. gronde - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - C punti 1 e 2;
3. comignoli - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - D punti 1 e 2;
4. tettoie - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - E punti 1, 2 e 3;
5. murature perimetrali - vale quanto indicato all'art. 2.1.2 - A con esclusione del punto B. Per nuove realizzazioni di murature perimetrali (anche in ampliamento), dovrà essere utilizzata la tipologia esistente. Nel caso l'ampliamento si configuri come corpo edilizio staccato si potrà fare uso di materiali contemporanei che verranno opportunamente intonacati;
6. aperture - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - A punti 1, 2, 3 e 4;
7. infissi - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - B punti 1, 2 e 3;
8. dispositivi di oscuramento e chiusura - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - C punti 1, 2 e 3.

Eventuali ulteriori prescrizioni di cui alle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 fanno parte integrante delle presenti N.T.A..

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

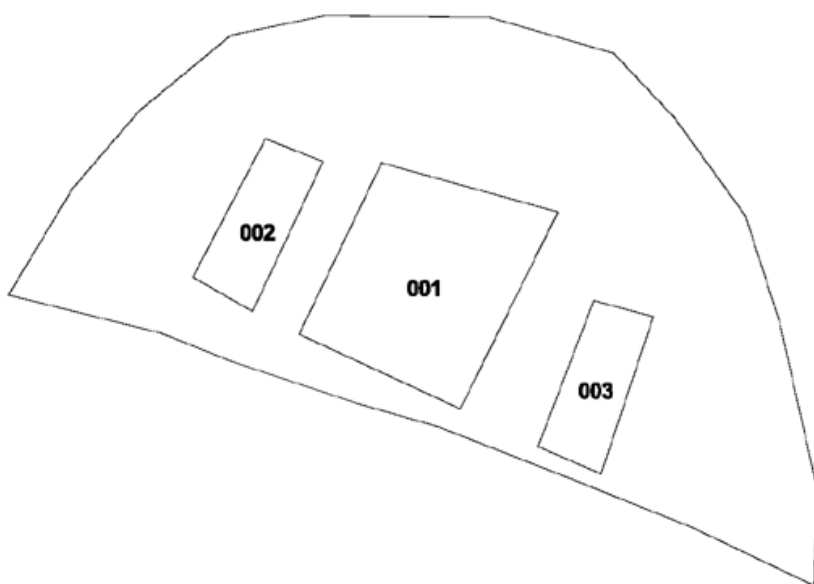
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 170

### Scheda rilievo n° 244

#### Podere Bergonza



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica. Si prevede un complessivo intervento di recupero, da attuare, considerando la delicatezza del tema, attraverso la messa a punto di un progetto di dettaglio. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, seguendo criteri di massima semplicità ed evitando l'introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate o di specie vegetali estranee al contesto rurale. Un aspetto che dovrà essere specificamente affrontato è quello dell'accessibilità all'ambito.

edifici 001, 002, 003: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 79 comma 2 d della L.R. 1/2005) con le prescrizioni che seguono in recepimento delle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 (convenzione rep 35233 del 16.09.1999):

1. manto di copertura - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - B punto 1;
2. gronde - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - C punti 1;
3. comignoli - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - D punti 1 e 2;
4. tettoie - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - E punti 1 e 3;
5. murature perimetrali - vale quanto indicato all'art. 2.1.2 - A e B. Per nuove realizzazioni di murature perimetrali (anche in ampliamento), dovrà essere utilizzata la tipologia esistente. Nel caso l'ampliamento si

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

configuri come corpo edilizio staccato si potrà fare uso di materiali contemporanei che verranno opportunamente intonacati;

6. aperture - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - A punti 1, 2, 3, 4 e 5;

7. infissi - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - B punti 1, 2, 3 e 4;

8. dispositivi di oscuramento e chiusura - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - C punti 1, 2, 3 e 4

Eventuali ulteriori prescrizioni di cui alle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 fanno parte integrante delle presenti N.T.A..

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

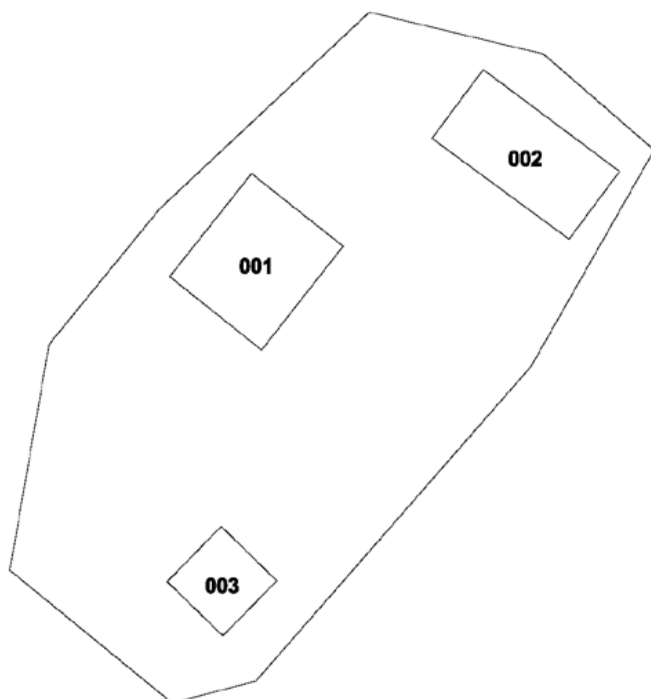
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 171

### Scheda rilievo n° 239

#### Podere S.Giancarlo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo possiede tuttora buone possibilità di recupero, nonostante le condizioni di conservazione e di manutenzione dei fabbricati necessitino di importanti opere di risanamento. Si prevede un intervento complessivo di riqualificazione che contempli anche la sistemazione degli spazi aperti per i quali si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003: sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia (art. 79 comma 2 d della L.R.1/2005) con le prescrizioni che seguono in recepimento delle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 (convenzione rep 35233 del 16.09.1999):

1. manto di copertura - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - B punto 1;
2. gronde - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - C punti 1 e 3;
3. comignoli - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - D punti 1 e 2;
4. tettoie - vale quanto indicato all'art. 2.1.1 - E punti 1 e 3;

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

5. aperture - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - A punti 1, 2, 3, 4 e 5;

6. infissi - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - B punti 1, 2, 3 e 4;

7. dispositivi di oscuramento e chiusura - vale quanto indicato all'art. 2.1.3 - C punti 1, 2, 3 e 4.

Eventuali ulteriori prescrizioni di cui alle norme tecniche d'attuazione relative agli edifici esistenti del Piano Particolareggiato approvato con DCC 41 del 29.04.1999 fanno parte integrante delle presenti N.T.A..

Per quanto riguarda la finitura delle murature perimetrali viene consentita la realizzazione con finitura in pietrame faccia vista.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

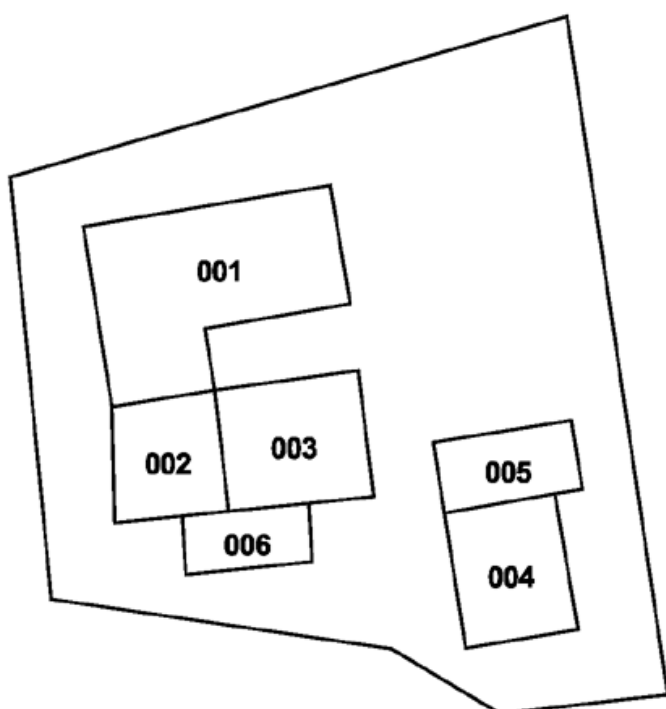
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 172

### Scheda rilievo n° 240

#### Podere Castagno



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il complesso è molto interessante per la posizione paesaggistica e l'immagine forte e di un certo fascino del volume edificato a strapiombo sul pendio.

L'intervento è stato realizzato, per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, salvaguardando, il più possibile, il contesto attuale e tutte le alberature esistenti. Nel progetto di sistemazione degli spazi aperti si ammette la pavimentazione della corte e dell'aia.

edifici 001,002, 003, 004 e 006: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo in particolare gli archi in laterizio.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.



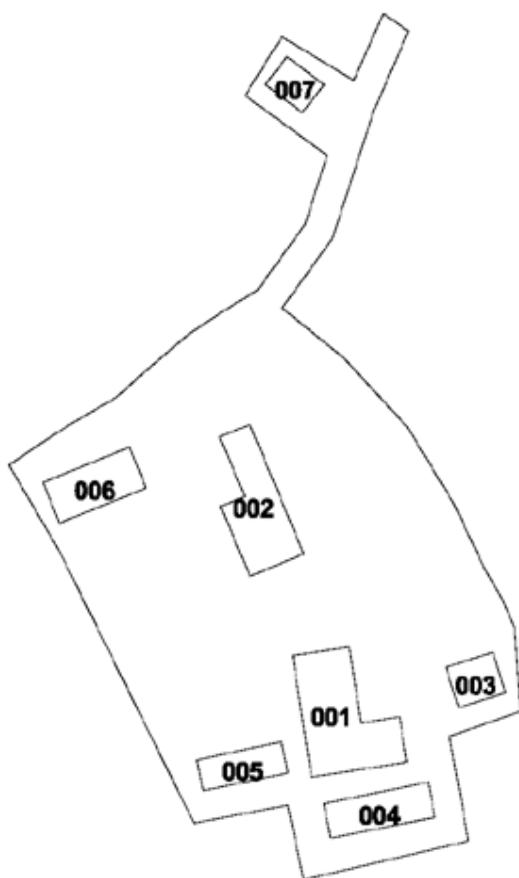
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 173

### Scheda rilievo n° 241

#### Casa a Corti



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e la relazione con il terreno e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono; un intervento di recupero si rende necessario in considerazione delle pessime condizioni nelle quali buona parte degli edifici versa. Pertanto sono previsti interventi tendenti alla conservazione e al consolidamento degli edifici antichi ove questo è ancora possibile, mentre in alcuni casi risulta ammissibile la sostituzione, anche parziale, dove le strutture sono ormai troppo compromesse.

Per quanto riguarda gli spazi aperti dovrà essere messo a punto un progetto complessivo tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non saranno ammessi rimodellamenti tali da alterare

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

l'andamento attuale del terreno ne' l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate o di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edifici 002, 003, 004 e 007: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 005: demolizione con ricostruzione nei limiti delle altezze, della superficie netta e della superficie coperta esistenti ed utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali ed omogenee al contesto; il volume ad un piano sul retro non potrà essere coperto da alcuna struttura ad eccezione di un eventuale pergolato in legno;

edificio 006: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

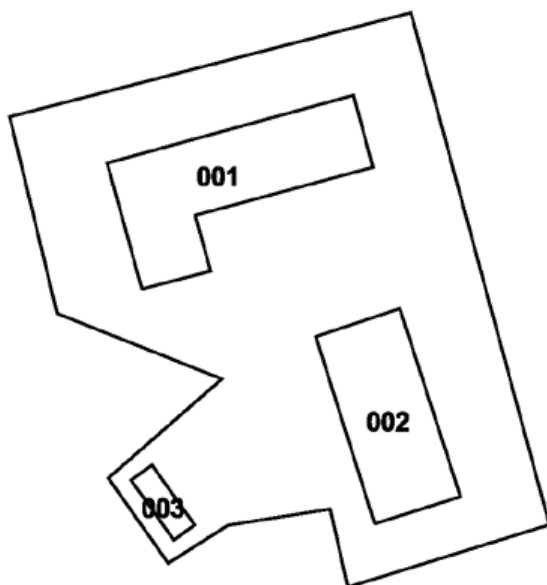
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 174

### Scheda rilievo n° 245

#### Podere Serminino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il complesso è interessante per la posizione paesaggistica.

L'intervento di recupero è stato già realizzato. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); si prevede la possibilità di realizzare nuove aperture per rendere abitabili i locali purché siano posizionate in asse con quelle esistenti e ne rispettino le proporzioni;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), con eliminazione dell'architrave in c. a.; è ammessa la realizzazione di un soppalco con struttura leggera;

edificio 003: demolizione.

#### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

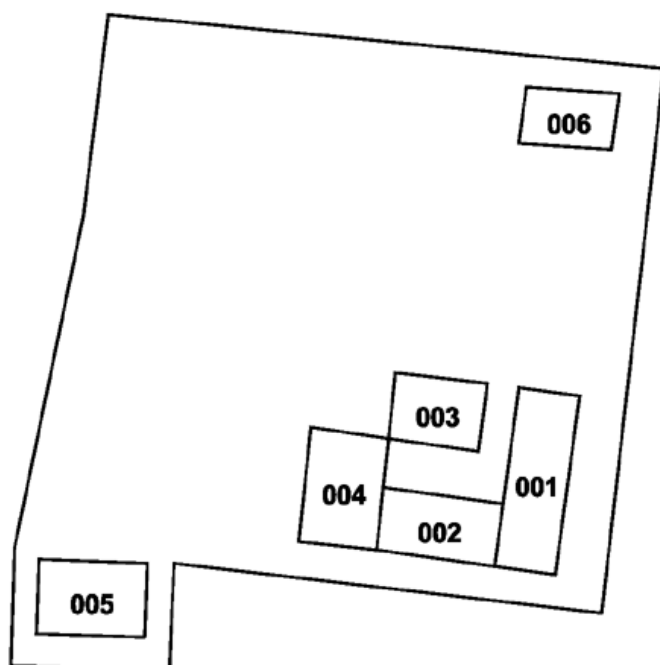
## Scheda normativa n° 175

### Scheda rilievo n° 246

Podere Sermena



Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'intervento riguarda il recupero e la riqualificazione del Podere ed è finalizzato alla valorizzazione dell'ambito V1.3 "La Selva". Il complesso è molto interessante per la posizione paesaggistica. Le pessime condizioni rendono l'intervento di recupero urgente e rilevante, allo scopo, ove possibile, di consolidare e risanare le strutture; per alcuni manufatti estremamente deteriorati si prevede la sostituzione.

Ciò potrà avvenire attraverso la messa a punto di un progetto d'insieme, pertanto, l'intervento viene subordinato alla redazione di Piano di Recupero esteso a tutti gli edifici e agli spazi aperti ad essi afferenti come individuati nelle presenti Schede e sulle tavole "Usi del suolo e modalità d'Intervento". Dovrà essere messo a punto un adeguato progetto di sistemazione degli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, in particolare: dovranno essere salvaguardati e recuperati i muri a secco

esistenti; l'impiego di superfici impermeabili dovrà essere limitato agli spazi a ridosso degli edifici e della piscina; potrà essere previsto uno spazio parcheggio (massimo 10 posti auto) realizzato con materiali permeabili all'interno dell'area di pertinenza.

edifici 001 e 004: restauro (art. 83 NTA);

edifici 002, 003, 005 e 006: demolizione con ricostruzione senza aumento di volume - con eventuale adeguamento dell'altezza - con tecnologie costruttive, materiali e finiture conformi a quelle dell'edificio principale.

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme Transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

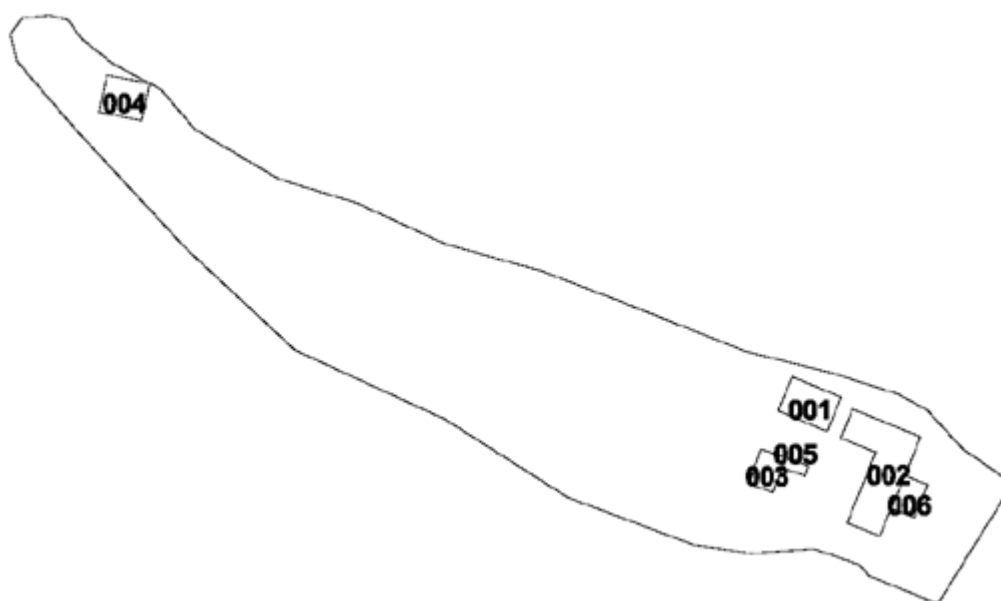
- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 176

### Scheda rilievo n° 251

#### Case Le Vergene

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di straordinario interesse per la collocazione paesaggistica ma soprattutto per il valore dell'impianto insediativo e dei singoli manufatti, connotati da fattura e materiali di non comune qualità e bellezza, come riconosciuto ormai da tempo. Purtroppo il nucleo si trova in pessime condizioni, sia per il degrado delle strutture sia per l'avanzare della vegetazione infestante dovuti al lungo abbandono. L'ambito merita però la massima tutela e pertanto se ne prevede il recupero tramite un'operazione di complessivo restauro, esteso cioè anche agli spazi aperti, con l'elaborazione di un piano di dettaglio che, sulla base delle indispensabili analisi e ricerche, definisca con precisione gli interventi da compiere e la compatibilità del riuso con i singoli manufatti, valutando vincoli ed opportunità; riappropriarsi di un luogo come questo non dovrà comportare lo stravolgimento dei suoi caratteri, fra i quali non va dimenticato quello dell'isolamento - quasi della "segretezza" -.

Un aspetto che dovrà essere specificamente affrontato è quello dell'accessibilità all'ambito.

Si segnala inoltre che dovranno essere tutelati anche elementi minori quali l'arco di ingresso al nucleo residenziale e le alberature antiche.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA (bene generatore: Chiesa suffraganea S. Maurizio; Castello).

edifici 001, 002, 003, 004, 005, 006: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

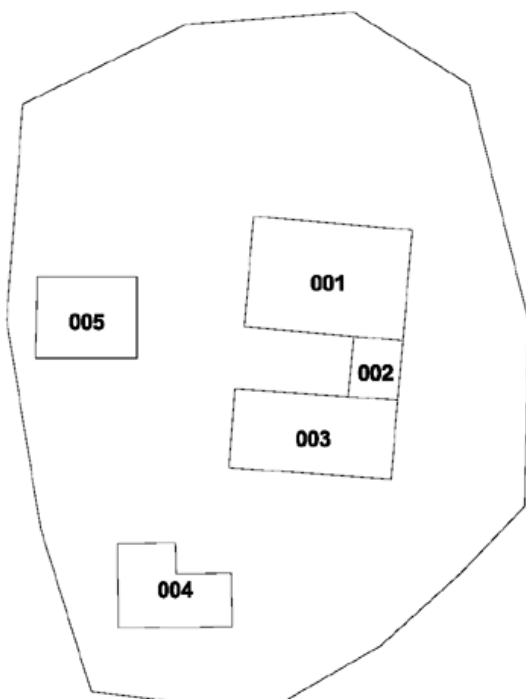
- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).



## Scheda normativa n° 177

### Scheda rilievo n° 249

#### Podere Salicotti



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione panoramica, per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono. L'operazione di recupero si rende necessaria ed urgente al fine di conservare e salvaguardare un patrimonio di buona qualità e di consistenti dimensioni; l'intervento dovrà dunque esser in primo luogo di consolidamento e di risanamento delle strutture.

Per quanto riguarda gli spazi aperti di pertinenza dovrà essere messo a punto un progetto complessivo coerente al contesto rurale tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza introduzione di elementi estranei; e di consistenti superfici impermeabilizzate; potranno essere realizzate pavimentazioni alla zona della corte compresa tra la casa colonica e il fienile.

edificio 001: restauro (art. 83NTA);

edificio 002: demolizione con ricostruzione del volume originario, in conformità alla superficie coperta ed al numero di piani preesistente, utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali; è ammesso l'adeguamento eventuale delle altezze alle normative vigenti;  
edifici 003, 004 e 005: conservazione (art. 83.1 NTA), ripristinando la copertura e consolidando le murature.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

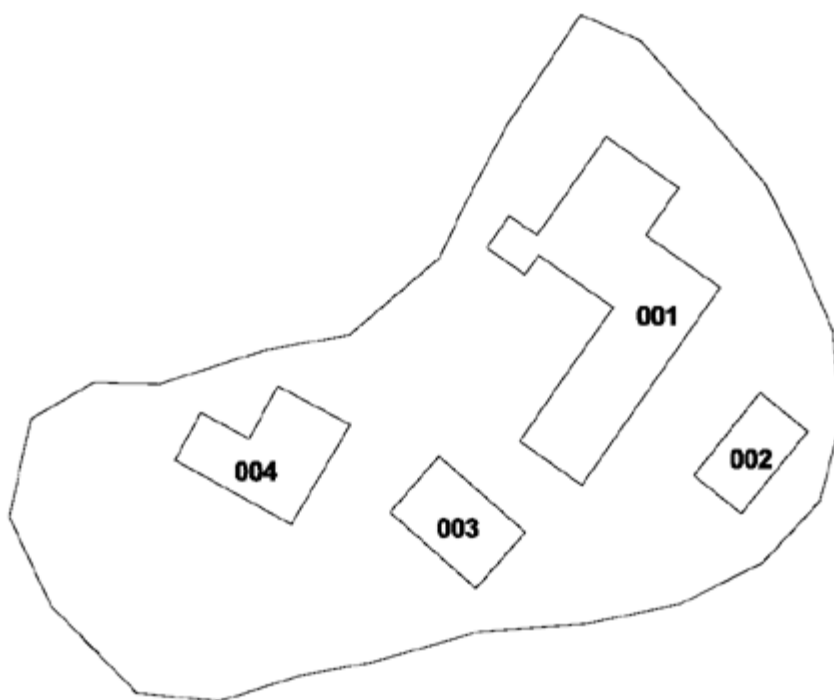
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 178

### Scheda rilievo n° 254

#### Podere Avere



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione e per l'impianto planivolumetrico, caratterizzato dal riferimento allo spazio centrale rispetto agli edifici, nonostante che quello sia vago nel trattamento del suolo e nella delimitazione; viste le buone condizioni dei manufatti, si prevede in sostanza un intervento di mantenimento e di conservazione dello stato attuale, esteso anche agli spazi aperti con particolare tutela dell'aia in cotto. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo inalterati prospetti; è consentita l'eventuale chiusura con serramenti a filo interno della muratura;

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo inalterata la parata; l'arcata verso l'aia non potrà essere chiusa ma è ammesso il rifacimento delle schermature di laterizi secondo disegni diversi, purchè ciò non alteri la stabilità della muratura, nella quale già è stato necessario inserire delle catene.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

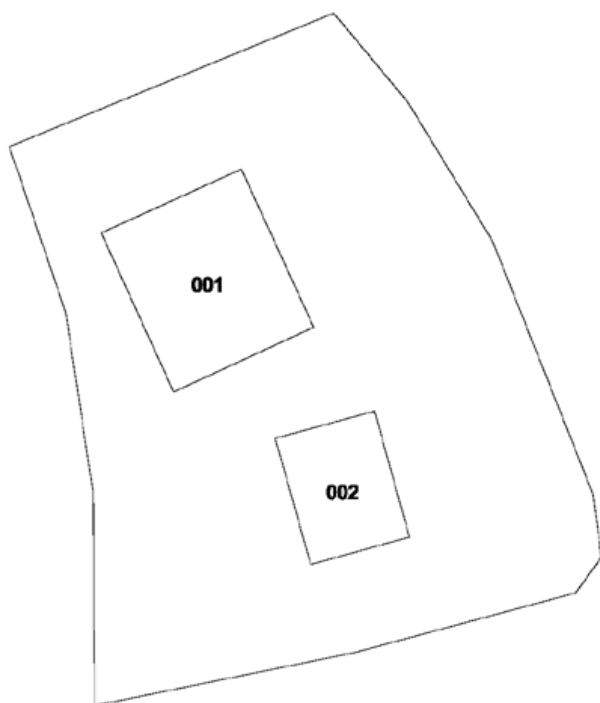
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 179

### Scheda rilievo n° 253

#### Podere Palazzetto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è notevole per la collocazione paesaggistica e la posizione panoramica ed è interessante per la composizione volumetrica e la qualità dei dettagli della casa colonica. Le pessime condizioni nelle quali versano attualmente i manufatti rendono necessario un intervento di recupero dell'intero ambito; si prevede pertanto che tale operazione avvenga previa elaborazione di un progetto unitario di dettaglio attraverso il quale siano adeguatamente approfondite le conoscenze dei fabbricati e valutate precisamente le opere in grado di assicurarne il riuso. Il progetto di suolo dovrà essere ispirato alla massima semplicità, evitando di introdurre elementi estranei al contesto rurale e tutelando le alberature esistenti e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. Un aspetto che dovrà essere specificamente affrontato è quello dell'accessibilità all'ambito.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); dovranno essere mantenuti inalterati le aperture con le cornici in laterizi o gli stipiti in pietra;

edificio 002: restauro (art. 83 NTA); è ammessa la ricostruzione senza aumento di superficie coperta, sempre con un solo livello ma eventualmente adeguando l'altezza alle normative vigenti, impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali e coerenti al contesto e comunque recuperando per quanto possibile le murature superstiti.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

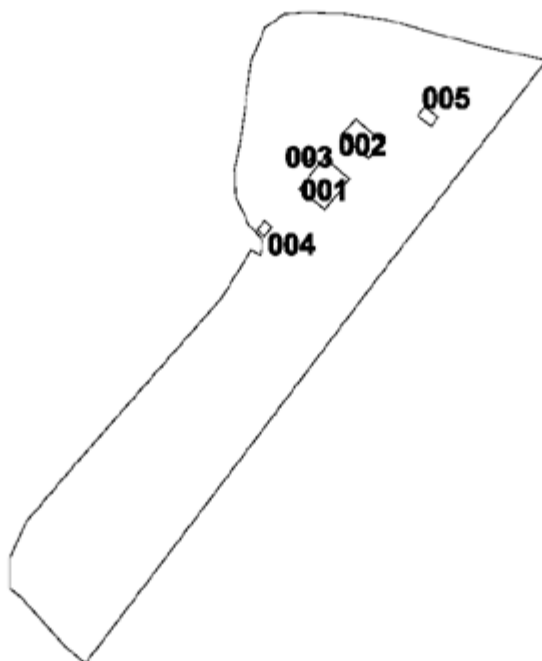
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 180

### Scheda rilievo n° 260

#### Podere Molignone



#### **Descrizione generale dell'intervento e finalità**

L'intervento è finalizzato alla valorizzazione dell'Ambito V1.3 "La Selva" con l'obiettivo di rendere possibile una maggiore fruibilità dei contesti naturalistici a fini turistici. A tal fine il complesso viene destinato a funzioni turistico-ricettive (ai sensi dell'art 54 commi 2 e 4 delle presenti NTA con esclusione di campeggi, aree di sosta e parchi vacanza). Si confermano i posti letto esistenti con un incremento massimo di 15 posti letto relativi alla nuova edificazione prevista.

#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'area, che ricade nei Sottosistemi L3 e V1.3, è interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica in mezzo al bosco e per l'impianto planivolumetrico, con una sapiente disposizione dei volumi.

Si prevede il completamento del recupero del nucleo e il suo ampliamento con destinazione d'uso per attività turistica ricettiva, da inquadrare in un progetto unitario di dettaglio. Per quanto riguarda gli interventi sugli edifici esistenti, il nucleo è stato completamente recuperato ed è stata realizzata la piscina scoperta e le relative attrezzature di supporto comprensivo del volume di servizio.

Comunque per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, limitando le superfici impermeabilizzate e soprattutto evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non; dovrà in ogni caso essere ripristinata l'aia e salvaguardati i muri che la delimitano. E' consentita la costruzione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo, eccetto che nel caso degli edifici 001 e 002.

L'area per il parcheggio dovrà essere localizzata in prossimità della strada ma evitando il più possibile di occupare la zona del prato.

La nuova costruzione prevista per l'ampliamento del nucleo (superficie complessiva massima -  $S_n + S_a$  - mq. 350, altezza un piano) potrà essere collocata esclusivamente all'interno del Sottosistema L3. Il nuovo intervento dovrà essere realizzato in modo da non compromettere l'attuale e delicato equilibrio tra pieni e vuoti (edificio principale esistente e spazi aperti ad esso immediatamente adiacenti). I nuovi edifici non potranno comunque essere localizzati in prossimità degli edifici esistenti, a ridosso dell'aia. Materiali e finiture dovranno essere coerenti a quelli degli edifici esistenti.

edifici 001 ,002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA);

edifici 004, 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE V – La Selva).

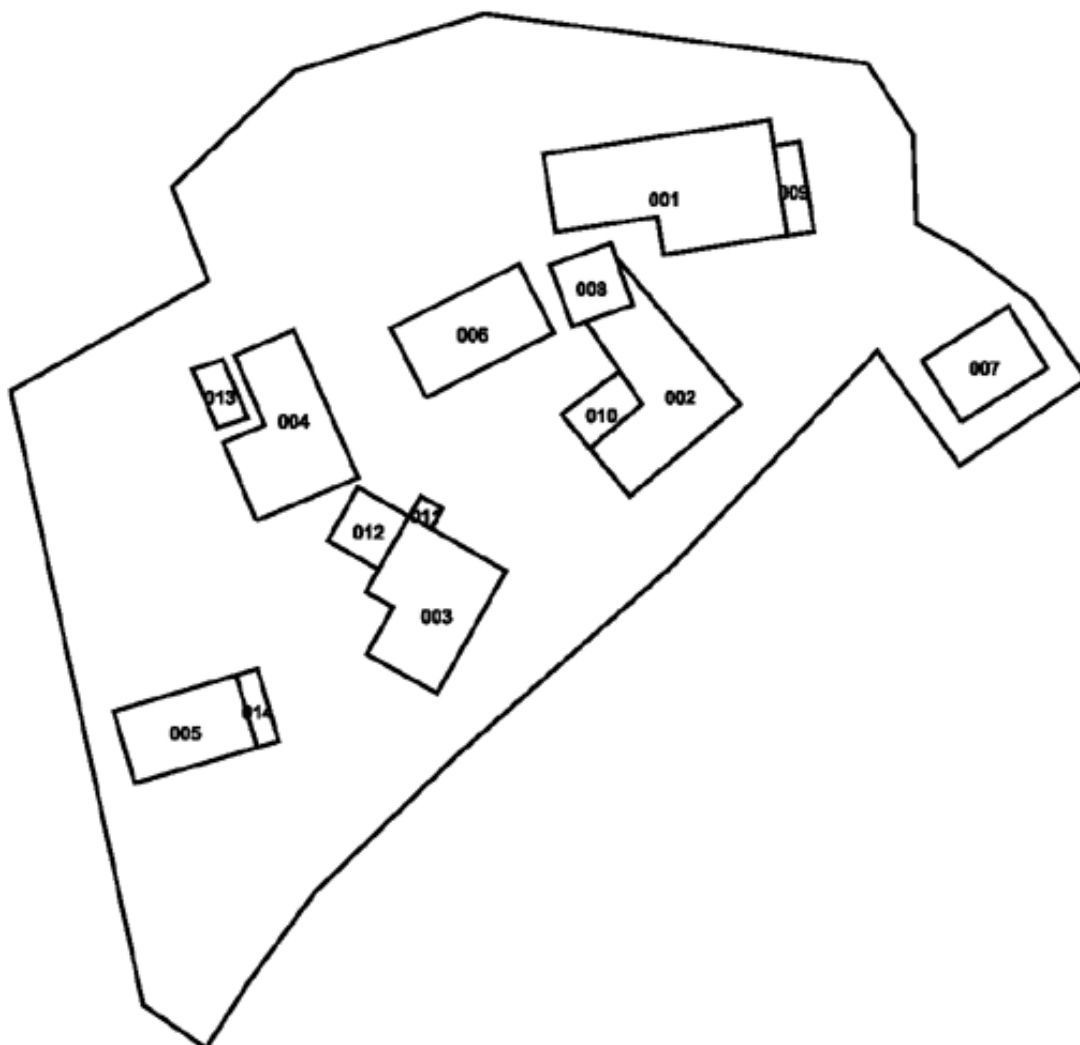


Scheda normativa n° 182

Scheda rilievo n° 262

Selva

Intervento soggetto a Piano di recupero decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito romanico della Selva possiede grande valore storico e paesistico, naturalmente già riconosciuto nelle sedi preposte alla tutela dei beni architettonici ed ambientali: le pessime condizioni nelle quali purtroppo versa buona parte degli edifici però rende estremamente urgente intervenire sulle strutture per evitare che non resti altro che ruderi. Si prevede, considerata la delicatezza del lavoro, che l'intero nucleo sia oggetto di un piano di recupero, nel caso di interventi sulle parti comuni e/o opere di urbanizzazione, esteso anche agli spazi aperti. Gli interventi sugli spazi aperti dovranno, comunque, essere ricondotti ad interventi di conservazione e recupero dei caratteri costitutivi, garantendo criteri di intervento unitari e coerenti, e scongiurando operazioni non corrette in questo contesto quali quelle già realizzate su parte della casa padronale che ne hanno alterato i caratteri originari; l'attuazione comunque potrà avvenire per fasi, vista la consistenza del complesso.

edifici 001, 002, 003, 004, 005, 006, 007, 008, 009, 010, 011, 012, 013, 014: restauro (art. 83 NTA).

Gli edifici 001, 002, 006 e 008 sono sottoposti a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004.

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 1 delle presenti NTA.

### **Modalità di attuazione:**

Intervento diretto.

Intervento diretto da parte dell'A.C. sulla base di progetto preliminare, definitivo ed esecutivo.

Piano di Recupero nel caso di interventi sulle parti comuni e/o opere di urbanizzazione.

### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

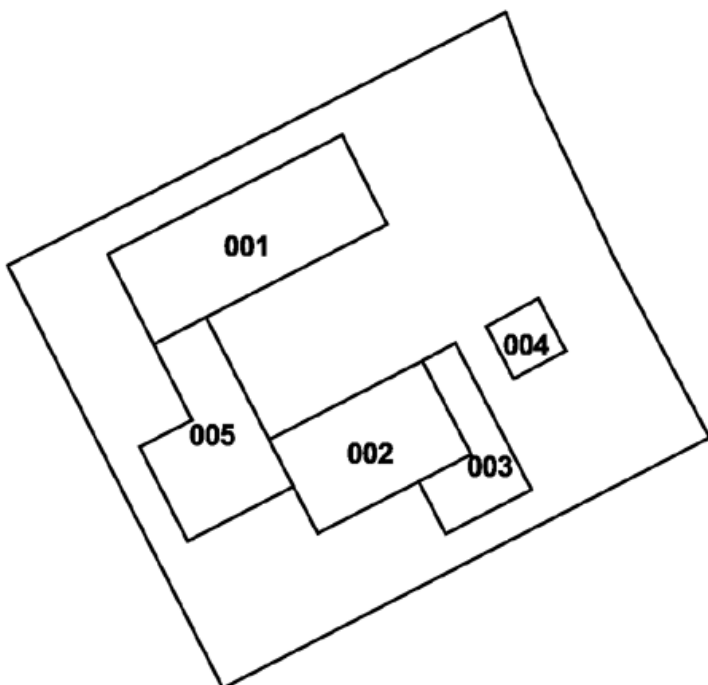
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 183

### Scheda rilievo n° 263

Podere Cetinarei

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V1, è di grande interesse per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico ma le condizioni dell'insediamento sono tali da richiedere un sollecito intervento di consolidamento e di recupero complessivo, da inquadrare in un progetto unitario di dettaglio.

Ciò comporterà la conservazione in primo luogo della casa colonica e la riqualificazione degli annessi con parziale ampliamento in altezza, senza alterare dunque la composizione complessiva.

E' ammessa la pavimentazione degli spazi immediatamente a ridosso degli edifici e della corte interna. Tema fondamentale del progetto sarà la sistemazione degli spazi aperti e, in particolare, l'impianto degli elementi verdi, selezionando specie appartenenti alla tradizione rurale e al contesto locale, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA), senza alterare i prospetti e mantenendo integralmente le murature ma eliminando il balcone aggiunto sul retro;

edifici 002, 003 e 004: sono ammessi interventi fino a alla ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5 d) NTA) mantenendo, per quanto possibile, le murature esistenti e senza modifiche sostanziali ai prospetti; la colonna e i contrafforti esistenti dovranno essere tutelati. È ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme Transitorie:**

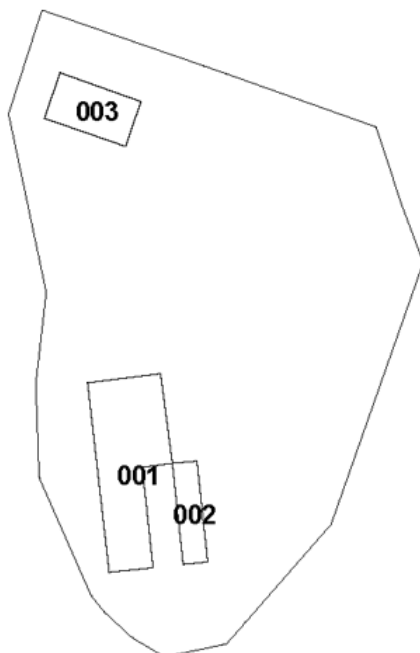
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici con esclusione di ogni nuova edificazione;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 184

### Scheda rilievo n° 264

#### Podere S. Michele



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo, che ricade nel Sottosistema V1, è stato già recuperato con un intervento complessivo che prevedeva la sistemazione degli edifici e degli spazi aperti.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edifici 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA)

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

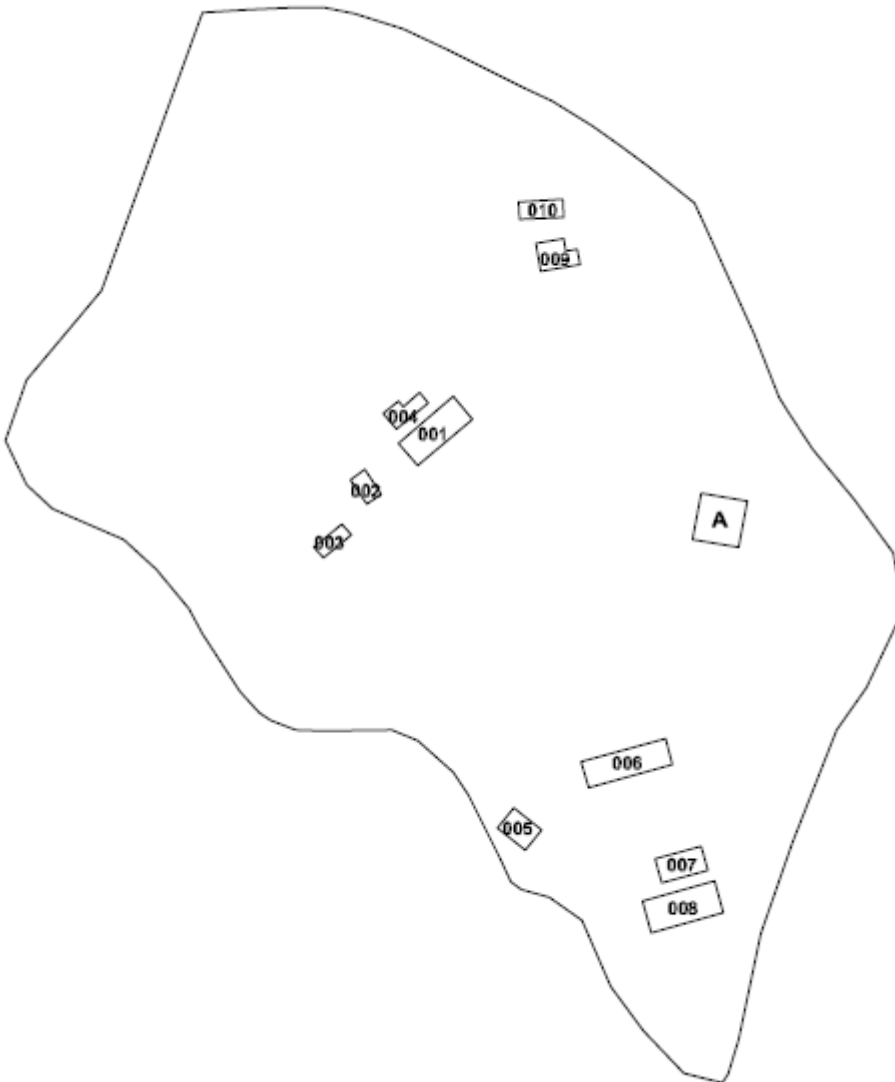
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 185**

**Scheda rilievo n° 265**

**Podere S. Giorgio e Podere La Torre**



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito dei poderi S. Giorgio e La Torre presenta elementi di grande interesse ma offre anche l'occasione per un intervento di recupero e riqualificazione dell'insediamento esistente già in buona parte realizzato. La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva (ai sensi dell'art. 47 della L.R. 42/2000 e s.m.i.). Tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, gli spazi aperti saranno prevalentemente trattati come spazi verdi, alberati e non, con percorsi non pavimentati di collegamento delle diverse parti prevalentemente riservati ai pedoni, mentre il parcheggio per le auto è confermato nella attuale posizione ai margini dell'ambito, accessibile dalla viabilità principale; dovranno in ogni caso essere garantite adeguate prestazioni rispetto alla permeabilità del suolo; dovranno inoltre essere tutelate le alberature antiche.

È ammessa la realizzazione di una sala per riunioni ed attività collettive (edificio A - ad un solo livello, con altezza massima di 7 ml., e superficie netta massima di 400 mq.), in posizione isolata, che per la particolarità della funzione ed il ruolo simbolico potrà essere realizzato anche con tecnologie, materiali e finiture non tradizionali (P.C. 6/2011).

Si prevede, inoltre, la realizzazione di una piscina scoperta, con le specifiche di cui all'art. 85 comma 4 delle presenti norme; per le attrezzature di supporto alla piscina, ad esclusione degli impianti tecnici che dovranno essere realizzati in interrato, dovranno essere utilizzati gli edifici esistenti.

È ammessa la realizzazione di un campeggio per sole tende (max 16 posti letto); le attrezzature di supporto al campeggio dovranno essere realizzate utilizzando gli edifici esistenti.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA (bene generatore: Podere La Torre, casa-torre in casa colonica; ex chiesa suffraganea S. Giorgio, solo da fonti).

edifici 001, 002, 003, 004, 005: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 006, 007, 008: manutenzione;

edifici 009 e 010: restauro (art. 83 NTA). Gli edifici sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.lgs 42/2004).

### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

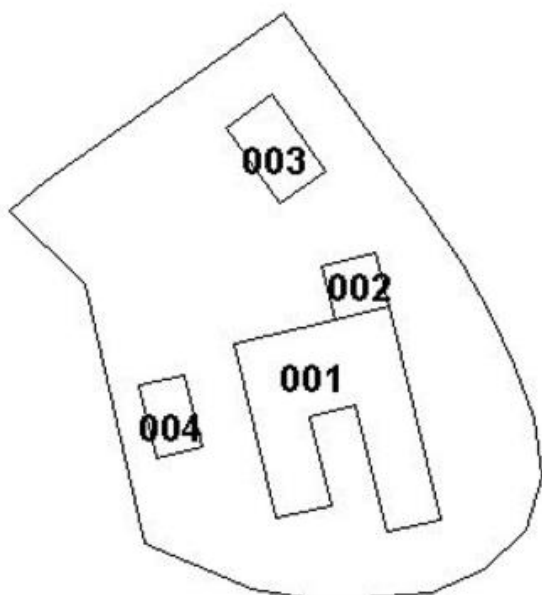
### **Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE V – La Selva).

## Scheda normativa n° 186

### Scheda rilievo n° 268

#### Podere Petraiole



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è stato da poco recuperato ormai completamente a residenza e si trova in ottime condizioni di conservazione; l'intervento previsto sarà quindi finalizzato al mantenimento di tale stato e ad impedire la compromissione dei caratteri principali dell'insediamento rurale, sostanzialmente rispettati nelle opere finora realizzate. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edifici 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

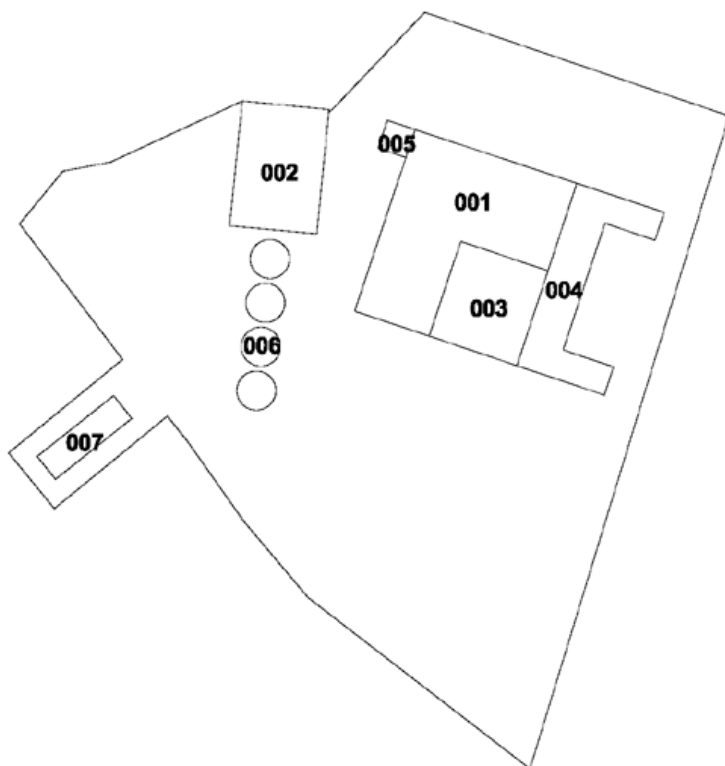
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 187

### Scheda rilievo n° 267

#### Podere Frassineto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito di Frassineto, nonostante le molte alterazioni subite e il precario stato di conservazione di alcuni annessi, merita di essere recuperato completamente, anche per l'interesse e la singolarità delle sistemazioni esterne. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. E' ammessa la pavimentazione dello spazio compreso tra l'edificio principale (ed. 001) e l'edificio 002, in parte già esistente. Si prevede, inoltre, la possibilità di conservazione dei silos per i cereali quale memoria della storia del luogo.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con la possibilità di ricostruire la scala esistente in muratura;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), ammettendo la realizzazione di nuove aperture sui fronti est e nord indispensabili a consentire il riuso dell'edificio, purché siano conformi alla tipologia tradizionale nelle proporzioni, nei materiali e nella composizione del prospetto;  
edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA) con eliminazione della superfetazione inserita tra l'edificio principale e la carraia e conservazione della schermatura in laterizio;  
edificio 004: demolizione con ricostruzione con tecnologie, materiali e finiture tradizionali sul sedime originario dei castrì senza aumento di superficie coperta; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto;  
edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA);  
edificio 006: manutenzione;  
edificio 007: demolizione senza ricostruzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

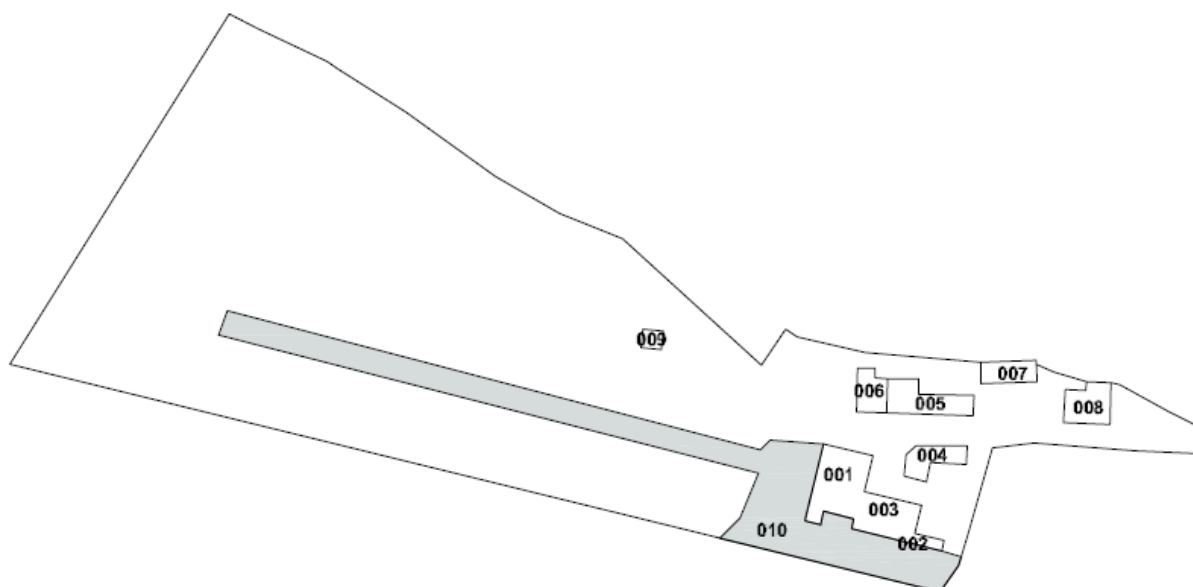
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 188

### Scheda rilievo n° 270

#### Fattoria Cotorniano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito riveste un'importanza ed un valore notevolissimi e pertanto si prevedono esclusivamente interventi di massima tutela e di restauro, estesi naturalmente anche al giardino, al parco, alla scalinata ed in generale a tutti gli spazi aperti e agli elementi che li compongono (muri, pavimentazioni, vegetazione, arredo...).

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme tenendo conto che la categoria del restauro è estesa anche agli spazi aperti (sistemazioni esterne, muri e gradonate, elementi di arredo, alberature di pregio, viali alberati, giardino all'italiana e all'inglese).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

La villa e la chiesa di S. Pietro sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.lgs 42/2004).

edificio 001,002,003,004,005,006,007,008,009: restauro (art. 83 NTA);

giardino e viale alberato 010: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

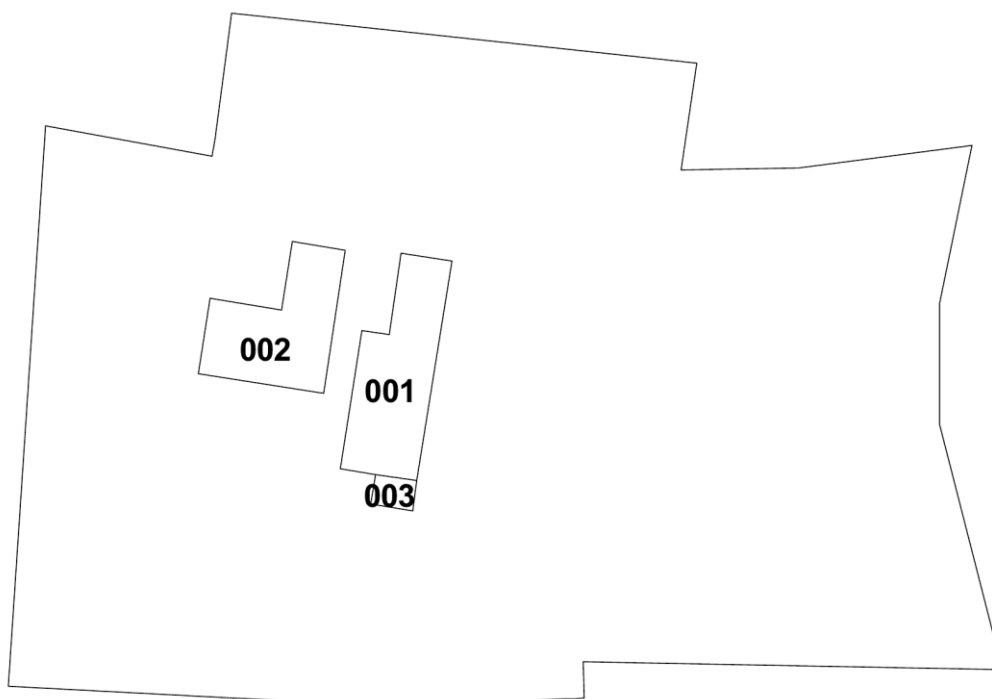
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 189

### Scheda rilievo n° 269

#### Podere Pagliano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il podere, che ricade nel Sottosistema ambientale V1, risulta completamente recuperato e ben conservato, nonostante alcune operazioni recenti ne abbiano parzialmente alterato i suoi caratteri originari. La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva (albergo). Si prevede, pertanto, l'ampliamento dell'attività ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione) attraverso la realizzazione di un nuovo edificio per un massimo di 20 posti letto. Il nuovo edificio, di superficie complessiva (Sn+Sa) non superiore a mq. 420 e di altezza ad un solo piano, dovrà essere collocato ad est del nucleo esistente e realizzato con materiali coerenti con gli edifici esistenti. Salvo diversa prescrizione di fattibilità geologica, è ammessa la realizzazione di un livello completamente interrato ad uso magazzino purché l'accesso avvenga esclusivamente dall'interno. L'assetto degli spazi aperti possiede un carattere di semplicità quasi scarna - composto da muri a secco, ghiaia, prati a raso, piante di cipresso e da un esemplare isolato di quercia - che non dovrà essere alterato dall'introduzione dei nuovi elementi emergenti.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

L'area per il parcheggio dovrà essere localizzata in prossimità della strada utilizzando lo slargo esistente.

edificio 001,003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA) con l'obbligo di mantenere le superstiti schermature in mattoni delle aperture dell'ex fienile;

edificio 003: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA). Non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5 ne' gli interventi pertinenziali di cui all'art. 80 comma 6e) delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto (per gli edifici esistenti) / intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA) (per il nuovo edificio e la sistemazione dell'area di pertinenza).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

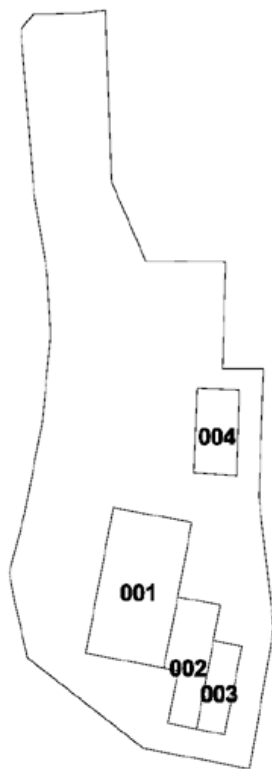
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE V – La Selva).

## Scheda normativa n° 190

### Scheda rilievo n° 271

#### Podere Poggiarello



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere risulta quasi completamente recuperato e in sostanza ben conservato, nonostante alcune operazioni non recenti abbiano parzialmente alterato i suoi caratteri originari.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, in particolare si prescrive di non alterare l'assetto degli spazi aperti, soprattutto per quanto riguarda il parco. E' ammessa la realizzazione di pergolati da realizzare nello spazio di pertinenza a supporto del podere.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); si prevede la demolizione del volume con copertura piana sul lato sud e la ricostruzione mantenendo l'allineamento sul fronte ovest di un corpo di fabbrica ad un piano di profondità non superiore a quella dello spazio chiuso e coperto esistente, ma più allungato, in modo da

formare una piccola corte esposta a sud; la superficie coperta non potrà essere maggiore di quella attuale, materiali, tecnologie e finiture dovranno essere quelli tradizionali e omogenei alla parte più antica dell'edificio; la copertura potrà essere a falda doppia o singola in coppi e tegole oppure ancora piana e praticabile, ma non potrà essere a sua volta coperta; i rivestimenti delle canne fumarie e i comignoli di recente e di nuova introduzione dovranno essere di materiali tradizionali;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa la realizzazione di nuove aperture di dimensioni e proporzioni tradizionali qualora indispensabili all'utilizzo degli spazi coperti sul fronte est;

edificio 004: la struttura, destinata a soddisfare esigenze accessorie e di supporto, dovrà essere sostituita con altra struttura removibile, più adeguata e maggiormente integrata al contesto, realizzata con materiali "leggeri e aperta almeno su un lato. I sistemi di ancoraggio al suolo dovranno essere tali da garantirne una facile rimozione nonché il ripristino dello stato originario dei suoli.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA)

**Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

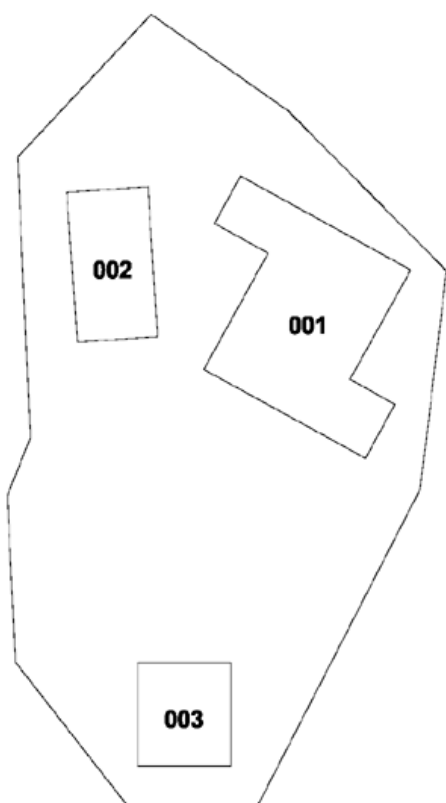
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 191

### Scheda rilievo n° 272

#### Podere Terracava



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito presenta elementi di interesse per la posizione, l'impianto complessivo e per alcuni elementi in particolare, come il fienile. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, ammettendo la pavimentazione dello spazio "recintato" sul retro dell'edificio principale. In ogni caso dovranno essere attentamente verificate le condizioni di stabilità del terreno, visti i segni di cedimento rilevati in alcuni degli edifici.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con la possibilità di recuperare il volume parzialmente crollato secondo tecnologie, materiali e finiture tradizionali e nel contempo rifacendo gradini e parapetti della scala utilizzando elementi coerenti al carattere e all'epoca dell'edificio;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo il comignolo esistente;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), con demolizione senza ricostruzione del minuscolo corpo addossato verso il pendio; massima cura dovrà essere prestata al recupero della struttura della copertura in legno, degli archi e delle aperture con i laterizi disposti in modo da lasciare filtrare la luce.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

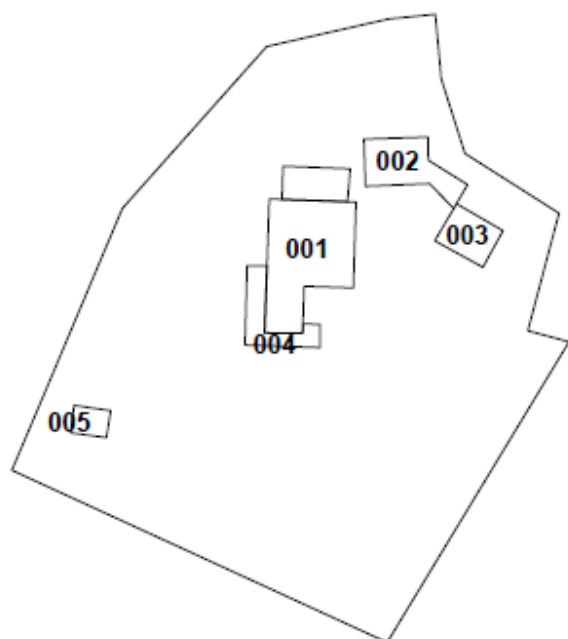
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 192

### Scheda rilievo n° 273

#### Podere Scopaie



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo completamente ristrutturato, sulla base di un Piano di Recupero approvato con DCC 17/2000, presenta elementi caratterizzanti e di pregio. Per la sistemazione dello spazio aperto di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, mantenendone la conformazione e composizione e, in particolare, il trattamento del suolo che dovrà restare prevalentemente non impermeabilizzato.

edifici 001,002, 003, 004, 005: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

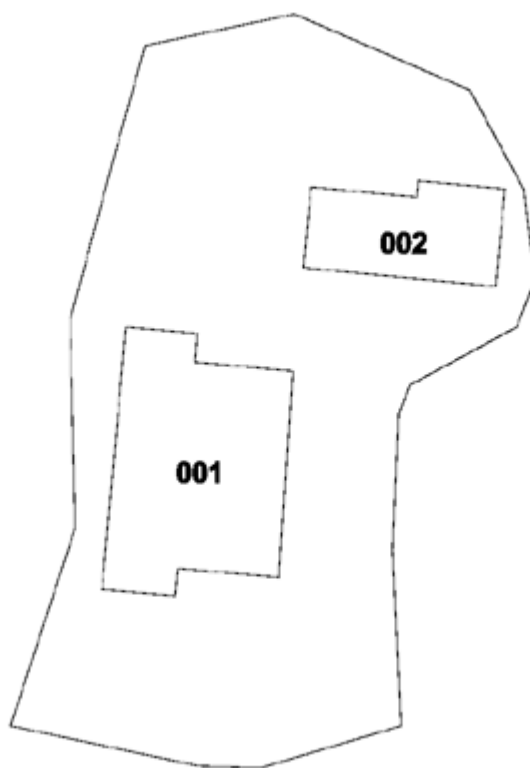
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 193

### Scheda rilievo n° 153

#### Podere S. Giuseppe



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo, che ricade nel Sottosistema ambientale V2, presenta rilevanti elementi di interesse per l'impianto planivolumetrico, la buona qualità delle strutture e delle finiture e la posizione panoramica; i volumi in particolare sono armoniosi e proporzionati; sono presenti inoltre spazi di dimensione non insignificante coperti ma non chiusi, una sorta di filtro tra interno ed esterno; tutto ciò in qualche modo contraddistingue questo dalla maggioranza dei poderi di Casole.

Il nucleo è stato completamente recuperato.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.3 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

Per quanto riguarda l'articolazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva vale quanto indicato all'art. 29 delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

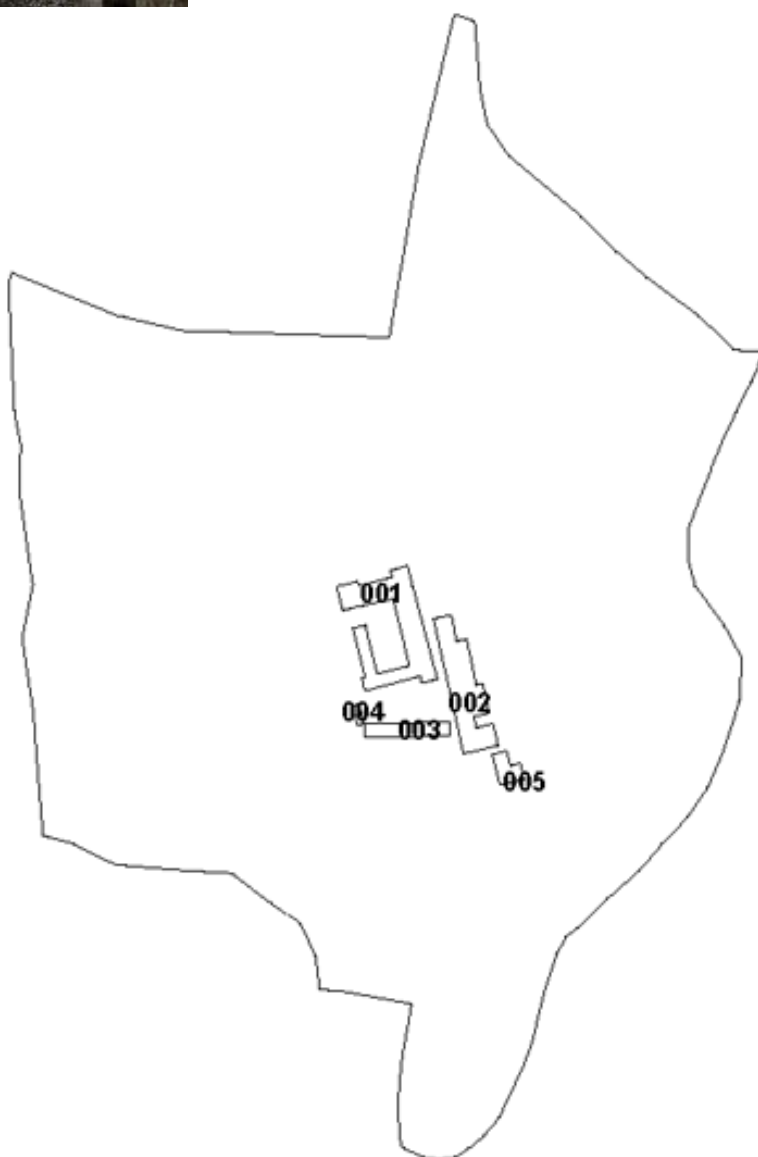
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa).

**Scheda normativa n° 194**

**Scheda rilievo n° 154**

**Querceto**



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema L3, di Querceto è come noto di eccezionale rilievo, sia dal punto di vista paesaggistico che dal punto di vista architettonico ed insediativo.

Parte dell'area è soggetta a vincolo ai sensi della parte II del D.lgs 42/2004; la villa, parte della pertinenza e la cappella sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

L'area fa parte di un vasto progetto, in corso di attuazione, mirato alla realizzazione di un complesso turistico (ai sensi della L.R.42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione con le specifiche di cui all'art. 29 delle N.T.A. della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009) che ha il suo nucleo centrale nell'area del Castello di Querceto. Gli interventi previsti sono già in stato di avanzata realizzazione o totalmente realizzati.

Per gli edifici e gli spazi aperti vale quanto indicato nelle Schede dal n.1.1 al n.1.9, dell'allegato C "Schede Unità Minime di Intervento PDR Querceto-San Antonio" delle N.T.A. della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Costituiscono parte integrante della presente Scheda gli elaborati che seguono (PdR approvato con DCC 82 del 05.05.2009):

Tav 1 planimetria generale

Tav 2 pianta a livello 0

Tav 3 pianta a livello 1

Tav4 pianta a livello 2

Tav 5 pianta a livello 3

Tav 6 pianta a livello 4 e 5 e sezioni ambientali

### **Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero. Viene confermata la disciplina contenuta nel Titolo III Capo II "Attuazione del Piano di Recupero" delle N.T.A. della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

Come definita dagli elaborati di cui al Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con DCC 82 del 05.05.2009. La fattibilità potrà, comunque, essere assegnata in coerenza alla tabella dell'art.104 delle presenti NTA, in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geologica e idraulica riportate rispettivamente nelle Tavv. 2.6 e 2.5 del Piano Strutturale.

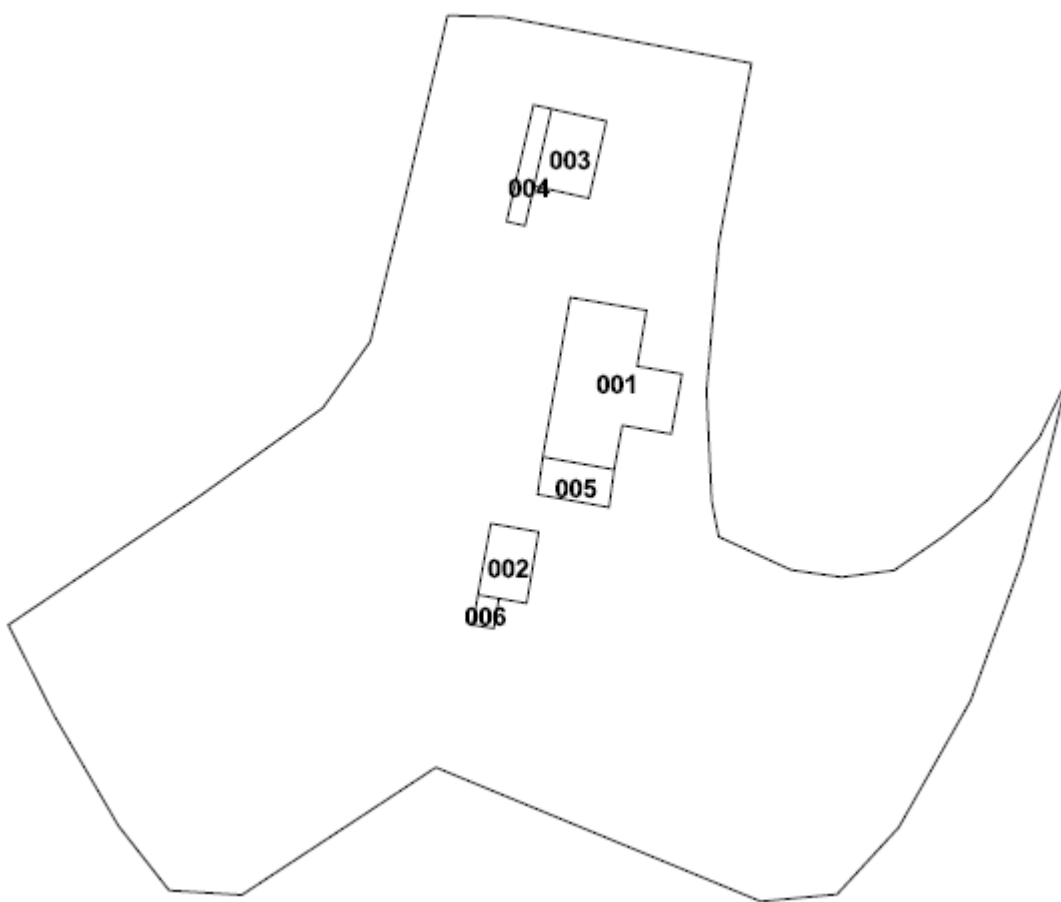
### **Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa).

## Scheda normativa n° 195

### Scheda rilievo n° 158

#### Podere S. Antonio



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema L3, è di notevolissimo interesse per la posizione panoramica e paesaggistica, per l'impianto planivolumetrico così armoniosamente integrato all'ambiente e per la non comune qualità di fattura degli edifici. La destinazione è ad attività turistico-ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione) con le specifiche di cui all'art. 29 delle N.T.A. della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.



Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Titolo II, Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

Per gli edifici e gli spazi aperti vale quanto indicato nella Scheda n.2, dell'allegato C "Schede Unità Minime di Intervento PDR Querceto-San Antonio" delle N.T.A. della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Costituiscono parte integrante della presente Scheda gli elaborati che seguono del PdR approvato con DCC 82 del 05.05.2009:

Tav 1 planimetria generale

Tav 2 pianta a livello 0

Tav 3 pianta a livello 1

Tav4 pianta a livello 2

Tav 5 pianta a livello 3

Tav 6 pianta a livello 4 e 5 e sezioni ambientali.

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero. Viene confermata la disciplina contenuta nel Titolo III Capo II "Attuazione del Piano di Recupero" delle N.T.A. della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

Come definita dagli elaborati di cui al Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con DCC 82 del 05.05.2009. La fattibilità potrà, comunque, essere assegnata in coerenza alla tabella dell'art.104 delle presenti NTA, in relazione ai tipi di intervento e alle condizioni di pericolosità geologica e idraulica riportate rispettivamente nelle Tavv. 2.6 e 2.5 del Piano Strutturale.

**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa).

## Scheda normativa n° 196

### Scheda rilievo n° 155

#### Podere La Casa



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo, di eccezionale valore paesistico ed architettonico, è stato completamente recuperato. La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione).

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.4 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda l'articolazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva vale quanto indicato all'art. 29 delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

Gli edifici 001, 002, 003 sono sottoposti a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004.

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

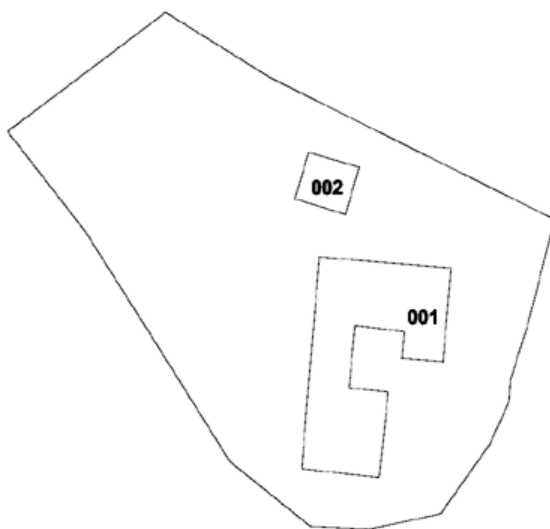
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa).

## Scheda normativa n° 198

### Scheda rilievo n° 157

#### Podernovo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito potrebbe essere interessante per l'impianto planivolumetrico ma è stato profondamente alterato da interventi sconsiderati di ampliamento e di trasformazione dei fabbricati esistenti che hanno compromesso la qualità e le caratteristiche originarie dell'insediamento, complessivamente e nei dettagli di molte delle sue parti, senza aggiungere alcun fattore di arricchimento o di miglioramento, se non dal punto di vista prettamente quantitativo. Pertanto si prevede un intervento di riqualificazione che, salvaguardando ciò che ancora è meritevole di tutela, possa rimediare almeno in parte agli errori commessi. Nella ridefinizione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, non sarà consentita l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) per il fienile e gli stalletti; riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA) per gli altri corpi di fabbrica, con l'obiettivo di rendere più unitario ed omogeneo il complesso, lavorando in particolare sulla scelta dei materiali, e di valorizzare la ricca composizione volumetrica;

edificio 002: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

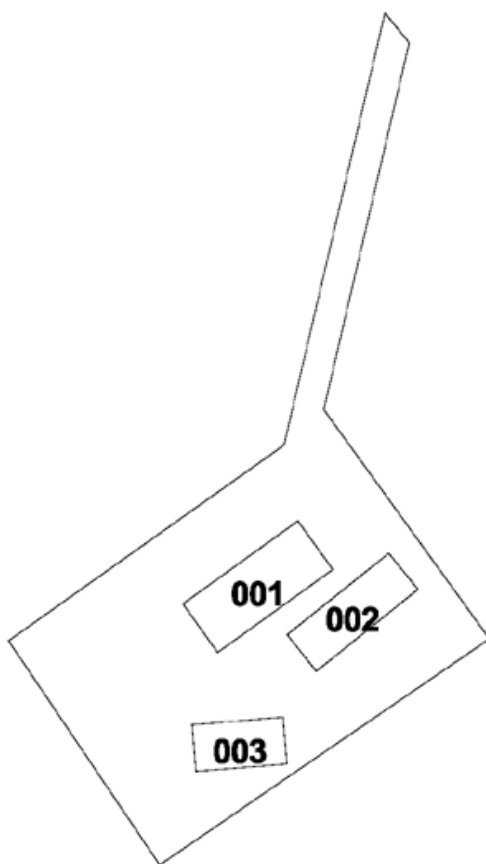
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 199

### Scheda rilievo n° 160

#### Podere S. Regolo



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo, che ricade nel Sottosistema ambientale V2, è interessante per la posizione, l'impianto planivolumetrico ed i caratteri degli elementi che lo compongono, in particolare il disegno delle aperture, tuttora rimasto leggibile.

La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione).

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.8 dell'allegato A "schede edifici esistenti ad uso residenziale o ricettivo" delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato con DCC 82 del 05.05.2009.

Per quanto riguarda l'articolazione della destinazione d'uso turistico-ricettiva vale quanto indicato all'art. 29 delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

Per quanto riguarda gli elementi di compatibilità paesaggistica, i criteri insediativi e il linguaggio architettonico vale quanto indicato al Capo VI delle Norme tecniche d'attuazione della Variante al PRP approvato.

La relazione di Valutazione integrata della Variante al PRP approvato con le relative prescrizioni fa parte integrante delle presenti NTA.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

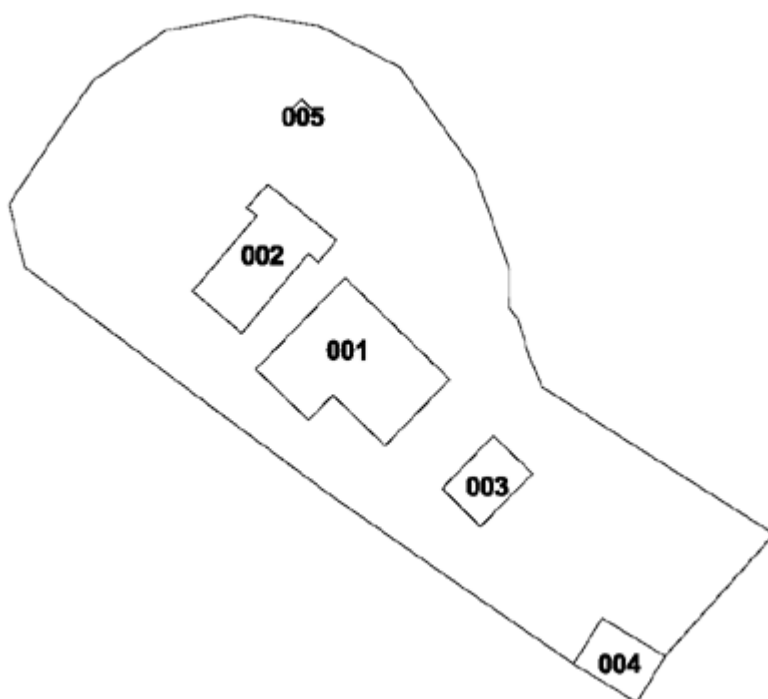
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa).

## Scheda normativa n° 200

### Scheda rilievo n° 161

#### Podere Cetina Scura



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è piuttosto interessante per l'impianto planivolumetrico e la collocazione panoramica ma è stato profondamente alterato da interventi sconsiderati di ampliamento e di trasformazione dei fabbricati esistenti che hanno compromesso in parte la qualità e le caratteristiche originarie dell'insediamento.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.30 dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale" delle Norme tecniche d'attuazione del PMAA approvato

#### **Modalità di attuazione:**

PMAA approvato con DCC 126/2010

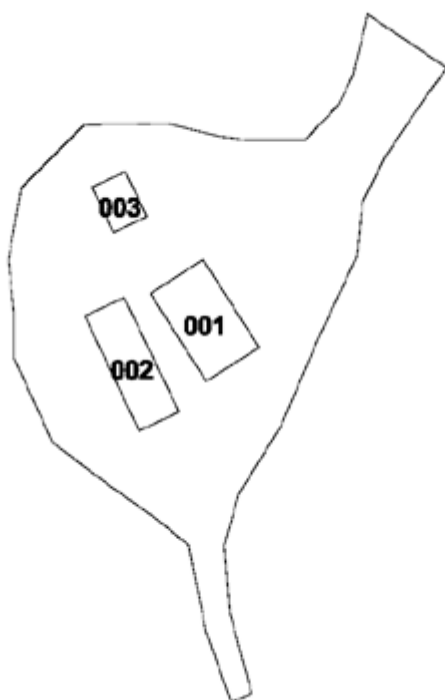
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 201

### Scheda rilievo n° 162

#### Podere San Giovanni



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la posizione panoramica e paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, nonché per le caratteristiche in particolare dell'edificio principale, nel quale è evidente la ricerca formale nella definizione dei prospetti.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.29 dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale" delle Norme tecniche d'attuazione del PMAA approvato.

#### **Modalità di attuazione:**

PMAA approvato con DCC 126/2010

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

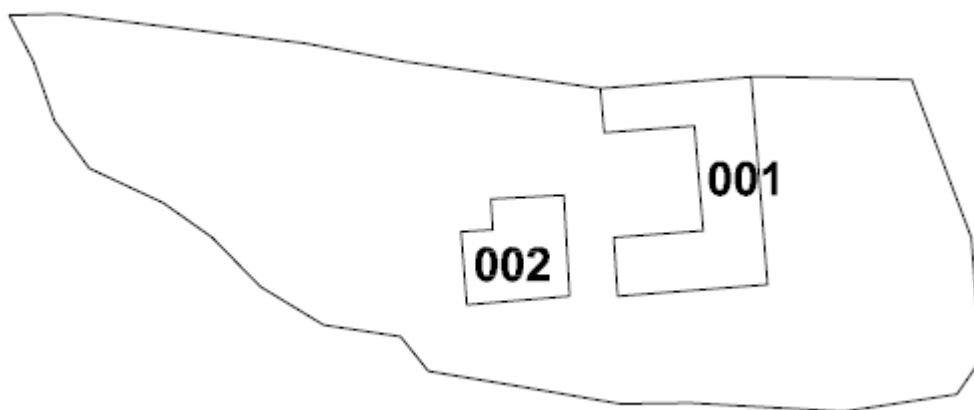
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 202

### Scheda rilievo n° 163

#### Podere Cetina Rossa



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito presenta motivi di interesse per l'impianto planivolumetrico e la posizione paesaggistica, oltre alle caratteristiche specifiche di alcuni edifici, in particolare la casa colonica, anche se attualmente risulta sensibilmente degradato sia dal punto di vista dello stato di manutenzione dei manufatti sia, in primo luogo, a causa della aggiunta piuttosto recente di volumi di uso agricolo di scarsissima qualità ma di forte impatto, nonostante in alcuni casi non si tratti di fabbricati di grossa dimensione.

Per gli interventi relativi ai singoli edifici vale quanto indicato nella Scheda n.31 A dell'allegato D "schede edifici esistenti ad uso rurale" delle Norme tecniche d'attuazione del PMAA approvato

#### **Modalità di attuazione:**

PMAA approvato con DCC 126/2010

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

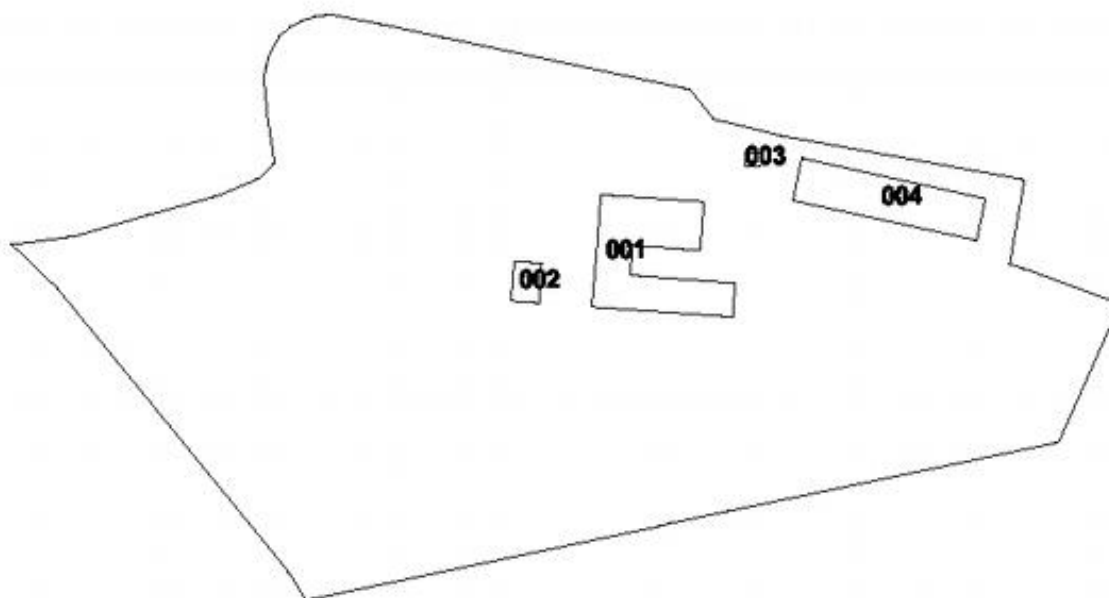
## Scheda normativa n° 203

### Scheda rilievo n° 199

#### Podere Casetta



Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è molto interessante sia dal punto di vista architettonico sia dal punto di vista tipologico ed insediativo, anche se purtroppo in cattive condizioni di conservazione a causa della dismissione.

Le dimensioni dell'intervento di recupero sono evidentemente considerevoli per volumi in gioco e per entità delle opere necessarie a consolidare, risanare ed adeguare il complesso, o almeno le parti ancora suscettibili di recupero, quindi si rende opportuna la predisposizione di un piano attuativo di dettaglio; in tale modo sarà possibile approfondire convenientemente l'analisi dei manufatti, specialmente dal punto di vista della distribuzione interna e dunque del grado di flessibilità dei locali a nuovi usi. Contemporaneamente dovrà essere messo a punto un progetto di riqualificazione degli spazi di pertinenza, tutelando e valorizzando i muri esistenti.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: restauro (art. 83 NTA), con eventuale eliminazione della sopraelevazione del volume all'estremità del fienile del complesso principale;

edificio 002: restauro (art. 83 NTA), consolidando le strutture superstiti e ripristinando la copertura; è ammessa la chiusura delle campate con serramenti montati a filo interno o anche con materiali opachi -

laterizio, legno - purché rimanga leggibile la partitura delle facciate; il reticolato di mattoni dovrà essere conservato integralmente;  
edificio 003: manutenzione e consolidamento delle murature superstiti e ripristino del camino, con eventuale realizzazione di una copertura con struttura leggera;  
edificio 004: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

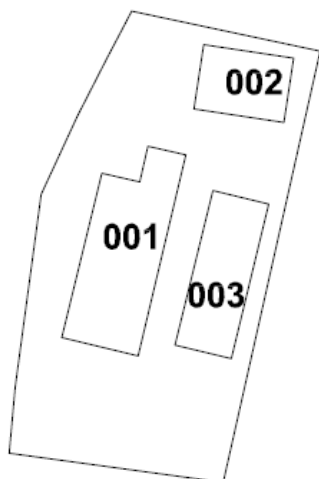
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 204

### Scheda rilievo n° 195

#### Podere Selvatellona



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il complesso ha ormai perso quasi completamente il carattere di podere rurale, pur possedendo ovviamente la funzione di azienda agricola.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; interessante è la conformazione ad U dell'impianto planimetrico, a tal fine viene ammessa la pavimentazione dello spazio tra gli edifici 001, 002 e 003 in modo da formare una sorta di "spiazzo-aia" tra gli edifici.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA). Sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

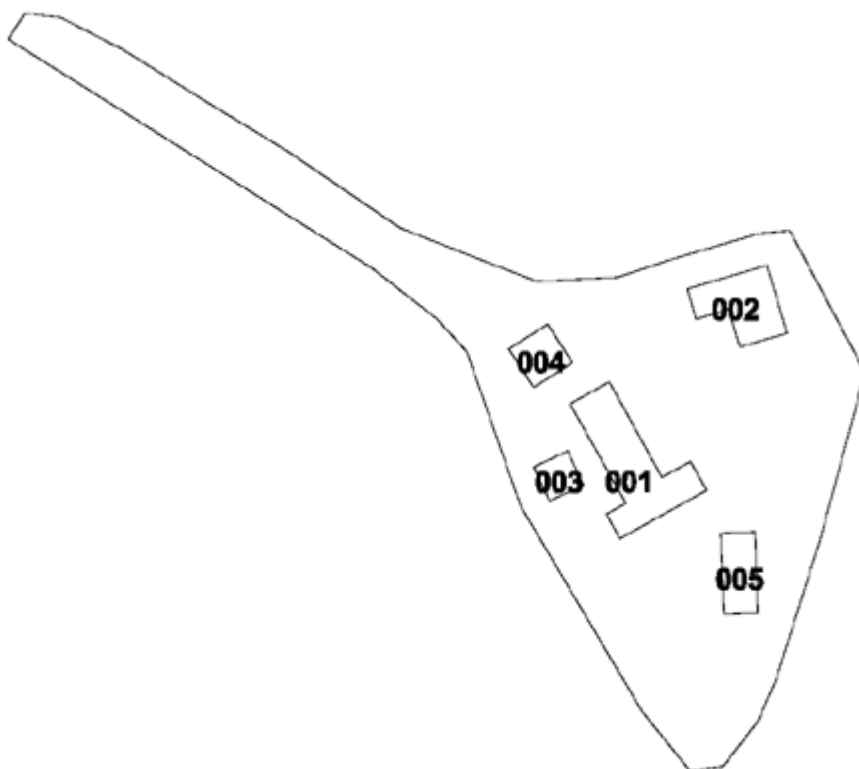
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 205

### Scheda rilievo n° 196

#### Podere Selvatellino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è stato completamente alterato sia per quanto riguarda gli edifici che gli spazi aperti in conseguenza della trasformazione della destinazione d'uso, perdendo in buona parte i connotati che del patrimonio edilizio rurale e minore si intende tutelare. Si valuta pertanto ingiustificato vincolare a soli interventi di conservazione questo ambito, tanto più nel caso degli spazi aperti, per i quali si auspica anzi un'operazione di risistemazione secondo un disegno più semplice ed essenziale.

edifici 001, 002, 003, 004, 005: riqualificazione di tipo 3 2 (art. 83.2 comma 4 NTA). In questo caso non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

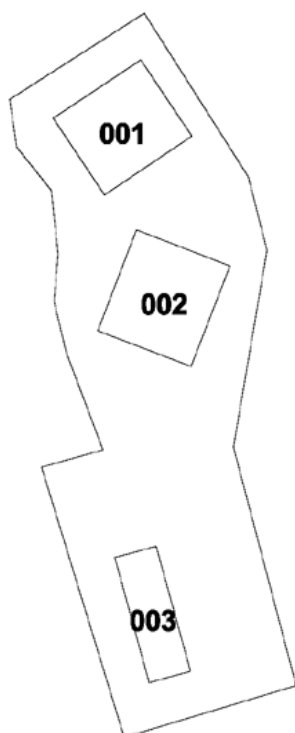
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 206

### Scheda rilievo n° 197

#### Villino Bazzani o Salicotti



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Nonostante lo stato di degrado e di abbandono del podere, esso si presta tuttora ad un intervento di recupero, anche se richiede opere rilevanti per consentire il riuso, presumibilmente per residenza non legata all'attività agricola. Particolare attenzione dovrà essere dedicata all'edificio residenziale, connotato da elementi decorativi di un certo interesse ed in generale da caratteri tipologici non comuni e meritevoli di conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; dovrà essere mantenuta la siepe di bosso lungo la strada di accesso ed il trattamento del suolo dovrà rimanere prevalentemente non impermeabilizzato, ad eccezione degli spazi immediatamente a ridosso degli accessi all'edificio residenziale.

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 83NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 003: il volume attualmente in stato di rudere potrà essere recuperato nel rispetto delle caratteristiche volumetriche, tipologiche e di finiture del fabbricato originario.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

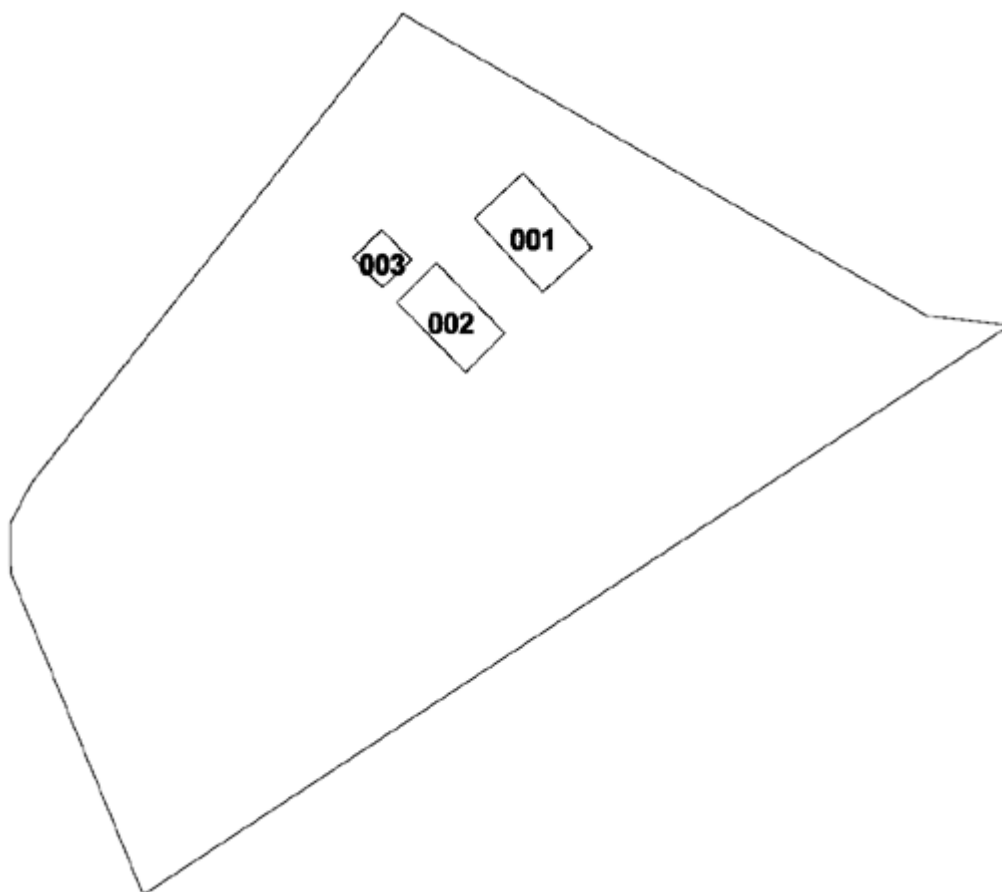
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 207

### Scheda rilievo n° 198

#### Podere S. Cecilia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per l'impianto planivolumetrico e per gli elementi, edificati e non, che lo compongono, dotati di non comune equilibrio ed armonia, pur nella semplicità del carattere; nonostante siano state nel tempo apportate modifiche anche di rilievo, le condizioni attuali sono assolutamente soddisfacenti e degne di conservazione. Si prevede pertanto il sostanziale mantenimento dello stato di fatto, comprendendo anche gli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

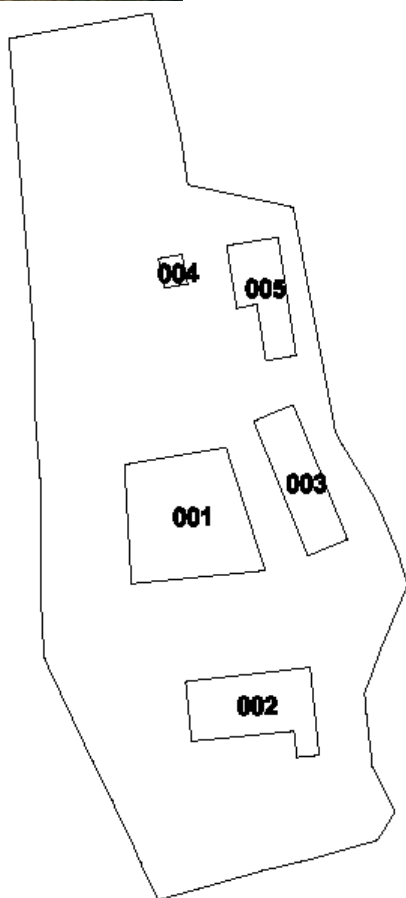
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 208

### Scheda rilievo n° 248

#### Podere Bonelli



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che si trova nel Sottosistema L3, è interessante per la posizione panoramica e per le caratteristiche e l'impianto planivolumetrico. L'insediamento necessita un intervento di recupero complessivo per il quale si prevedono operazioni di discreta entità, da inquadrare in un progetto unitario di dettaglio.

Si prevede che la nuova destinazione d'uso sia per attività turistica ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione). Tema fondamentale del progetto sarà, in questo senso, la risistemazione degli spazi aperti tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, limitando le superfici impermeabilizzate e soprattutto evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con ripristino dei parapetti delle due scale esterne con materiali omogenei all'intero edificio e mantenimento in particolare del muro a scarpa;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), con riapertura dell'arcata e delle finestre tamponate e rifacimento della porzione di muratura in laterizi forati con materiali tradizionali omogenei a quelli dell'intero edificio (è consentita la realizzazione di schermatura a reticolo di laterizi oppure la semplice demolizione della muratura, formando una sorta di parata); il corpo basso della porcellaia potrà essere adeguato in altezza alle normative vigenti, purché siano impiegati tecnologie, materiali e finiture tradizionali e omogenei all'intero edificio;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA), con possibilità di riapertura dell'arcata parzialmente tamponata;

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA) per il corpo più basso, riqualificazione di tipo 32 (art. 83.2 comma 4 NTA), per il volume di altezza maggiore, impiegando tecnologie, materiali e finiture tradizionali ed omogenei all'intero insediamento.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

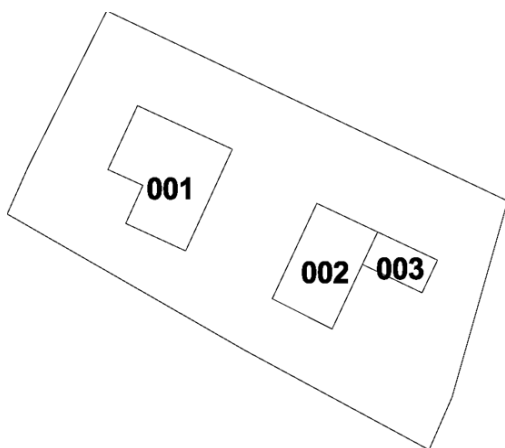
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VI – La Valle dell'Elsa).

## Scheda normativa n° 209

### Scheda rilievo n° 247

#### Podere La Casina



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito ricade nel Sottosistema V4 e nonostante lo stato di degrado e di abbandono del podere, esso si presta tuttora ad un intervento di recupero, anche se richiede opere rilevanti per consentire il riuso. Preventivamente dovrà essere messo a punto un progetto che assicuri un corretto smaltimento delle acque meteoriche e quindi il risanamento dell'ambito da questo punto di vista. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: è ammessa la ricostruzione del volume esistente, con materiali analoghi (art. 78 NTA) nella stessa collocazione e con lo stesso ingombro planivolumetrico. Nel caso l'edificio sia allo stato di "rudere" e quindi non sia rilevabile e facilmente dimostrabile la conformazione originaria si applica quanto specificato all'art.82 comma 6 delle presenti NTA;

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA) con possibilità di adeguamento dell'altezza alle normative vigenti al fine di consentirne l'abitabilità, impiegando tecnologie costruttive, materiali e finiture conformi all'esistente.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

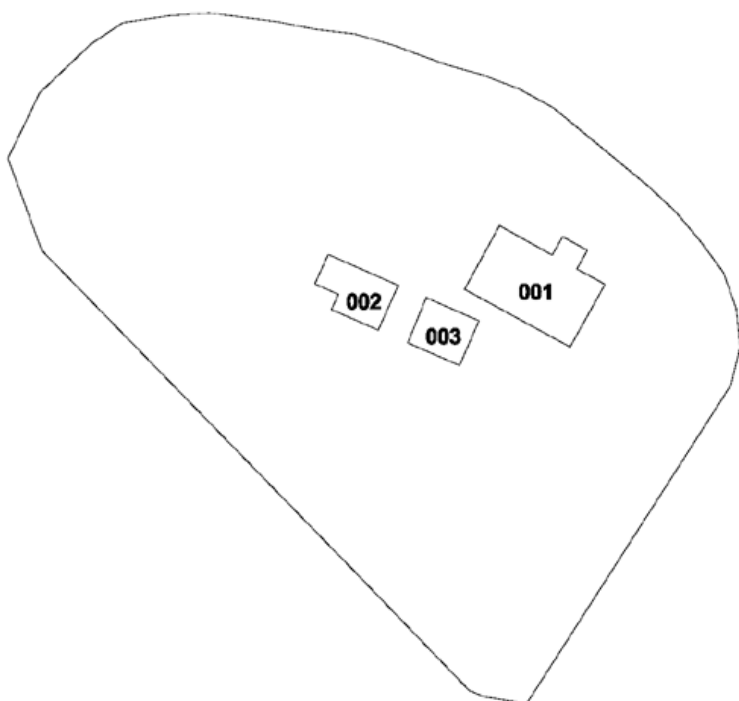
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 210

### Scheda rilievo n° 236

#### Podere Colloritto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per l'impianto planivolumetrico e la relazione con il terreno e per le caratteristiche degli elementi che lo compongono; viste le buone condizioni di mantenimento delle strutture è previsto complessivamente un intervento di conservazione dello stato attuale.

Per quanto riguarda gli spazi aperti pertinenza, già in parte trasformati secondo criteri appartenenti alla tipologia della casa di campagna e non alla tipologia rurale, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; non saranno ammessi l'introduzione di consistenti superfici impermeabilizzate e di elementi estranei al contesto rurale.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa la ricostruzione dell'ex carraia, sul lato nord-est, utilizzando tecnologie, materiali e finiture di tipo tradizionale, anche per quanto riguarda le canne fumarie esistenti, da sostituire;

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità, sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

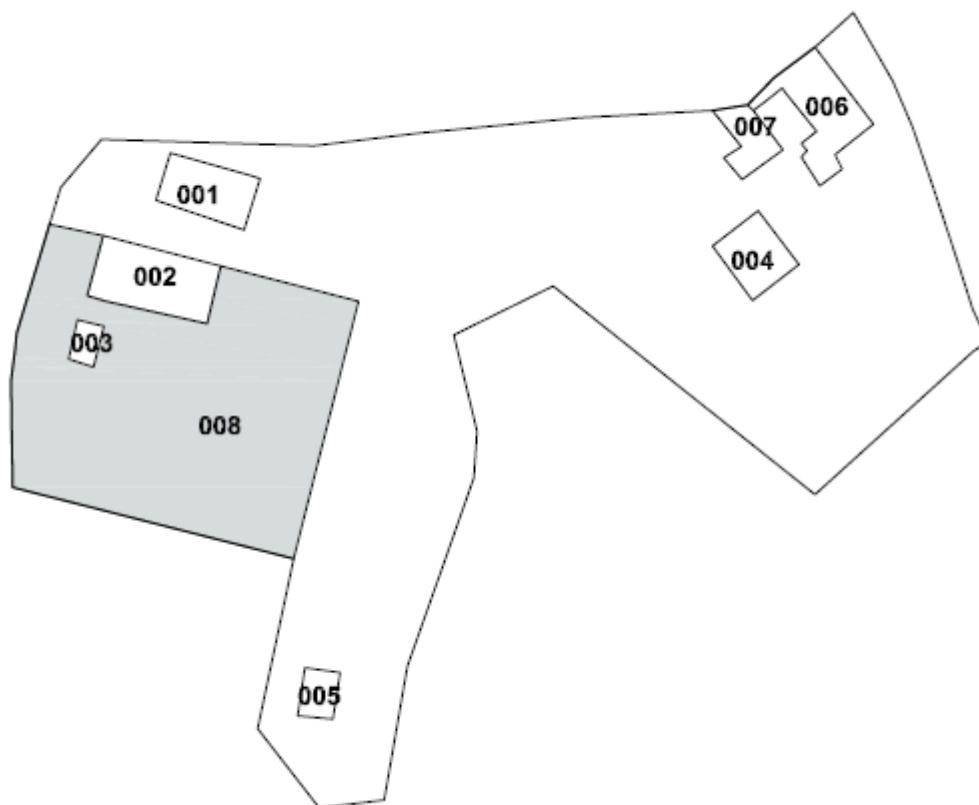
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 211

### Scheda rilievo n° 099

#### Scorgiano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto, oltre naturalmente per le qualità salienti di alcuni elementi quali la chiesa e lo spazio verde di pertinenza; per questo si prevedono interventi generalmente di mantenimento dello stato di fatto, distinguendo però alcune situazioni che necessitano di riqualificazione e le parti meritevoli di maggiore tutela. Per quanto riguarda gli spazi aperti, si prevedono operazioni di mantenimento dello stato attuale, il restauro del giardino (indicato col n° 008 e apposita campitura) e la massima salvaguardia delle aree di pertinenza della chiesa e delle alberature di pregio.



L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

La Cappella di Scorgiano (ed. 002) è sottoposta a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004);

edifici 001, 003, 004 e 005: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: restauro (art. 83 NTA)

edificio 006: conservazione (art. 83.1 NTA), per gli stalletti, al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto

edificio 007: conservazione (art. 83.1 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità è ammesso l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto

giardino 008: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA)..

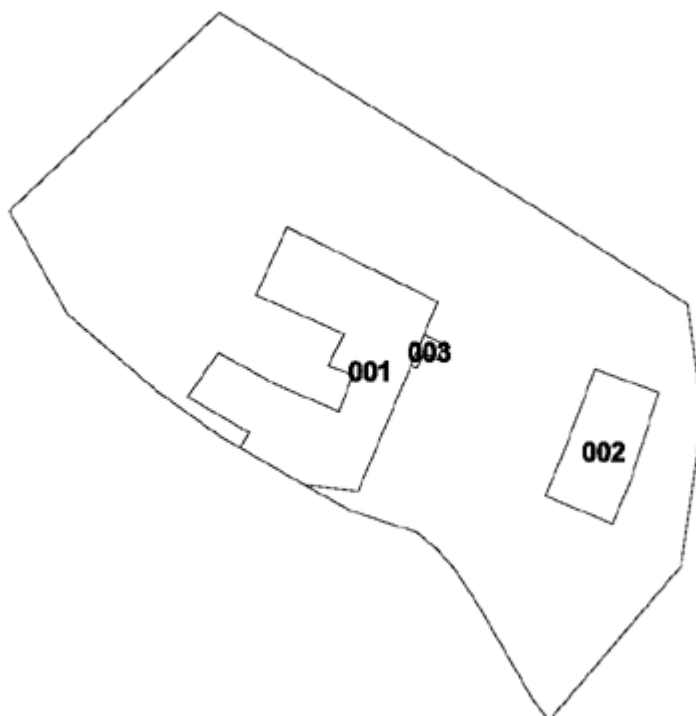
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 212

### Scheda rilievo n° 101

#### Podere Baroti



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante sia per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico, sia per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche degli elementi costitutivi, che rendono la composizione molto equilibrata ed il luogo assai gradevole; particolarmente degna di attenzione è la corte, così raccolta ma ricca nella definizione di spazi differenti ma in stretta relazione fra loro.

Le condizioni nelle quali versano gli edifici non sono affatto soddisfacenti e pertanto si prevede un intervento di recupero complessivo; gli spazi aperti dovranno essere mantenuti con il carattere di semplicità attuale, senza introduzione di elementi estranei al contesto rurale; Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; non è consentito l'aumento consistente delle superfici impermeabilizzate e, in particolare, non è ammessa la pavimentazione della corte, che dovrà essere mantenuta a prato; dovranno, inoltre, essere mantenuti i muri di sostegno esistenti ed il pergolato, quest'ultimo potrà essere rifatto con struttura leggera in metallo o in legno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); dovranno essere accuratamente mantenute le aperture della parata e del fienile; dovrà essere consolidata e conservata integralmente la tettoia;  
edificio 002: restauro (art. 83 NTA), con ricostruzione filologica della parte crollata e della copertura del fienile, salvaguardando le murature in pietra, la colonna e le grandi aperture con architrave in legno della carraia, che potranno essere eventualmente chiuse con serramenti a filo interno; i locali potranno essere pavimentati;  
edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA); è consentito l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

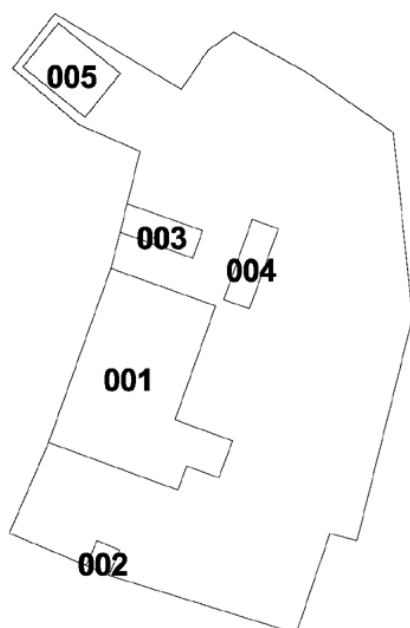
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 213

### Scheda rilievo n° 098

#### S. Fiora



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo merita un intervento di conservazione complessiva, tutelando innanzitutto gli elementi emergenti della chiesa e del campanile; dovranno essere conservati anche gli spazi di pertinenza con i muri di recinzione (senza recupero del piccolo rudere) e il lastricato sul fronte strada. Per quanto riguarda la parte dell'ambito occupata da strutture precarie e di scarsa qualità, si prescrive la demolizione di tutti i manufatti. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA), estesa anche all'arco di collegamento con la carraia

edifici 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA), si prescrive l'eliminazione dei piccoli volumi addossati;

edificio 005: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

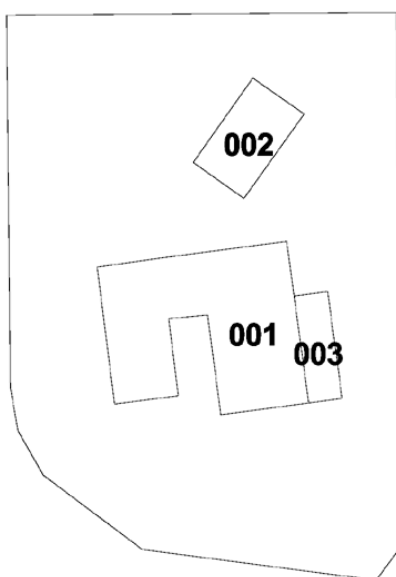
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 214

### Scheda rilievo n° 102

#### Podere Colombaio



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo merita un intervento di conservazione complessiva.

Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovrà essere predisposto un progetto di riqualificazione senza aumento considerevole delle superfici impermeabilizzate, recuperando l'aia in cotto e prevedendo la pavimentazione con materiali tradizionali della corte e dello spazio dedicato alla carraia e al forno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con particolare attenzione per le strutture di copertura e di sostegno della carraia e del forno; la copertura necessita di opere di manutenzione; potrà essere ripristinato l'intonaco; le aperture modificate potranno essere ripristinate nella loro forma originaria, senza però annullare l'irregolarità dei prospetti esistenti;

edificio 002: l'edificio, quasi in stato di rudere, potrà essere ricostruito con la stessa superficie coperta e senza aumento di volume nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture del fabbricato originario;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), con particolare attenzione per la struttura di copertura ed i grigliati delle aperture.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

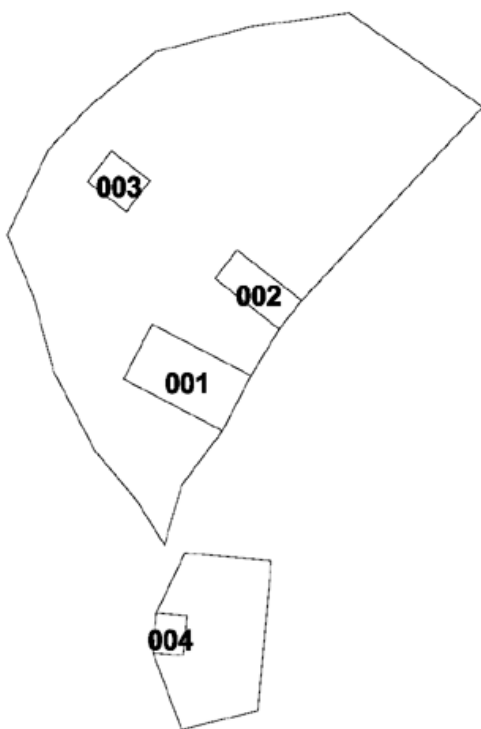
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 215

### Scheda rilievo n° 103

#### Podere Serina



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è piuttosto interessante anche per lo stato di conservazione complessivamente soddisfacente, nonostante alcuni interventi poco corretti sugli annessi; si riconoscono elementi di particolare valore nella conformazione e nei materiali delle aperture nonché nella composizione delle murature. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 003, 004 : manutenzione;

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.



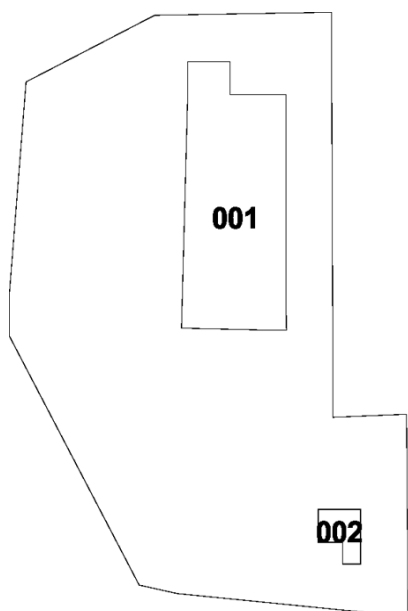
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 216

### Scheda rilievo n° 278

#### Casa sparsa presso Maggiano



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Viste le buone condizioni si prevedono interventi leggeri allo scopo di mantenerne l'efficienza ed adeguarlo alle esigenze contemporanee, tesi dunque in sostanza alla conservazione dei caratteri attuali. Dovranno però essere adottate soluzioni più idonee per quanto riguarda la sistemazione gli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme con le seguenti prescrizioni: rimozione di tutte le baracche; schermatura del deposito g.p.l.; conservazione e recupero dei muretti di sostegno; le pergole non potranno essere sostituite da nuove strutture realizzate con materiali e forme differenti da quelli esistenti; è vietato introdurre pavimentazioni esterne.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: demolizione. Viene ammessa la ricostruzione sullo stesso sedime senza cambio di destinazione d'uso né aumento di volume e di superficie coperta purché siano adottati materiali e finiture coerenti con il contesto.

#### Modalità di attuazione:

intervento diretto.

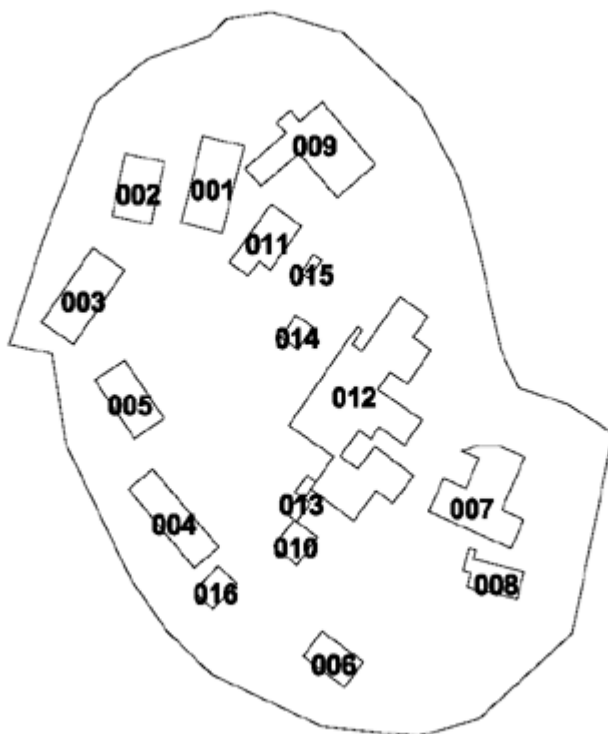
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 217

### Scheda rilievo n° 104

#### Maggiano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto, oltre che per la qualità di alcuni elementi, edificati e non, anche se nel tempo ci sono state molte alterazioni sia a scapito dei singoli fabbricati sia nella composizione complessiva; per questo si prevedono interventi generalmente di conservazione e di mantenimento dello stato di fatto, distinguendo alcune situazioni che necessitano di riqualificazione e le parti meritevoli di maggiore tutela; dovrà essere comunque restaurato tutto il sistema delle cantine e dei locali interrati comunicanti; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, con la massima salvaguardia delle alberature antiche e del sistema di muri in pietra; dovrà essere evitata l'introduzione di elementi estranei (come ad esempio le staccionate in legno), mentre è consentito l'utilizzo di pergolati in legno e con struttura leggera di metallo; non è ammessa la realizzazione di ulteriori autorimesse interrate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 1 delle presenti NTA.

edifici 011, 014, 015 e 016: riqualificazione di tipo 1;

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non è ammesso il cambio d'uso a residenza, sono ammesse attività commerciali relativamente agli esercizi di vicinato (art.53 NTA) nonché destinazioni a supporto della residenza;

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); è ammesso il cambio d'uso a residenza (art.51 NTA con esclusione dei commi 3 e 4), sono, inoltre, ammesse attività commerciali relativamente agli esercizi di vicinato (art.53 NTA) nonché destinazioni a supporto della residenza;

edifici 003, 006, 010 e 013: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammesso il rifacimento della scala perpendicolare al fronte anche con diversa localizzazione purché realizzata con materiali consoni all'edificio e al contesto;

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 007: restauro (art. 83 NTA);

edificio 008: conservazione (art. 83.1 NTA) con eliminazione della tettoia di lamiera; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto;

edificio 009: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa la demolizione del volume aggiunto adibito a servizio igienico;

edificio 012: conservazione (art. 83.1 NTA). Le parti aggiunte o modificate in epoca recente (scale esterne, scala rivestita in cotto nel prospetto sud, ecc.) potranno essere modificate utilizzando materiali consoni all'edificio e al contesto; potranno essere demolite le parti aggiunte e/o incongrue (volume aggiunto adibito a servizio igienico, balcone).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA) per la riqualificazione del sistema degli spazi aperti (strade, cortili, corti, sistema di muri in pietra, sistemazioni a verde, recinzioni, ecc.).

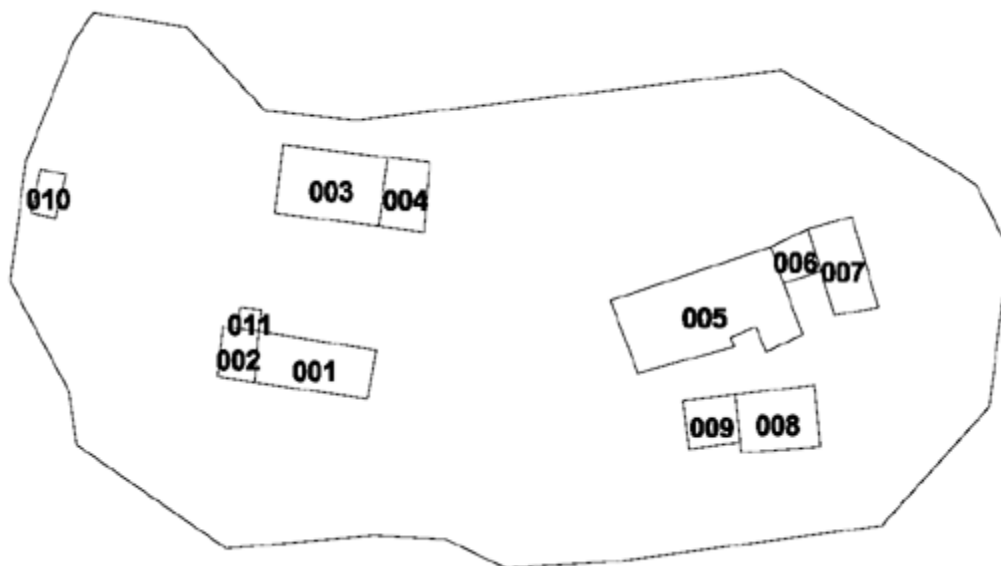
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 218

### Scheda rilievo n° 105

#### Casino di Quegna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante sia per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico che per l'impianto planivolumetrico e per le caratteristiche delle varie parti che lo compongono, soprattutto in relazione alla conformazione altimetrica del terreno. Grazie alle buone condizioni di mantenimento e manutenzione, si prevedono semplicemente interventi di conservazione, estesi anche agli spazi aperti e in particolare ai loro elementi costitutivi quali il vialetto, i muri, i muretti e le scalette.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 1 delle presenti NTA.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con mantenimento di tutti gli elementi del prospetto principale;  
edificio 002, 009: conservazione (art. 83.1 NTA); il pergolato potrà essere rifatto con struttura leggera in legno o metallo;

edifici 003, 005, 007, 008, 011: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA), con rifacimento della copertura con struttura in legno e manto in coppi e tegole;

edificio 006: demolizione;  
edificio 010: demolizione;

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

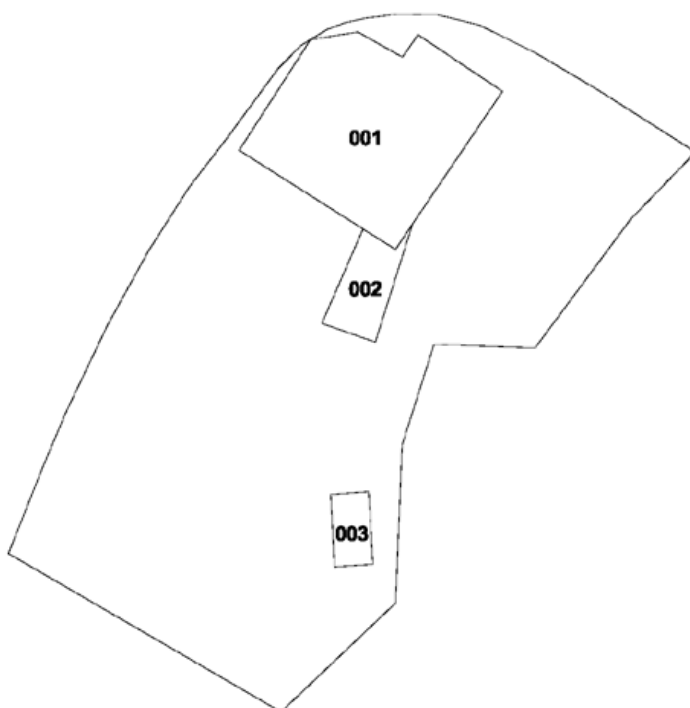
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 219

### Scheda rilievo n° 277

#### Casa nei pressi di Quegna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di grande interesse per la posizione panoramica ma soprattutto per i caratteri non comuni degli edifici antichi e dell'insediamento in relazione alla conformazione altimetrica del terreno, tuttora conservati nonostante le aggiunte posteriori di scarsissimo valore. Si prevede pertanto un intervento di tutela delle parti originarie e di riqualificazione per le altre, con semplice manutenzione degli spazi di pertinenza; dovranno in particolare essere tutelati i muri di sostegno e l'aia.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: manutenzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.



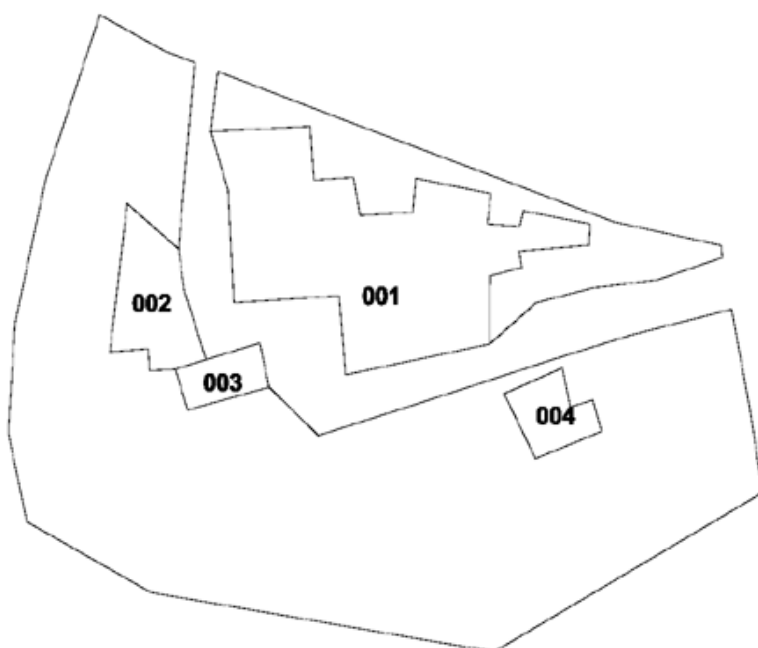
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 220

### Scheda rilievo n° 106

#### Quegna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è interessante per la posizione e per l'impianto planivolumetrico, nonostante ripetuti ampliamenti, trasformazioni e superfetazioni abbiano dato luogo a soluzioni poco corrette e rispettose del patrimonio esistente e a situazioni anomale e degradate. Per quanto riguarda gli spazi aperti, si prevedono operazioni di mantenimento dello stato attuale, anche in questo caso con l'obiettivo dell'utilizzo di pochi tipi di materiali per le pavimentazioni esistenti - senza aumenti consistenti della superficie impermeabilizzata -, e salvaguardando i muri di sostegno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con la prescrizione dell'impiego di una serie limitata di materiali in modo da rendere il più omogeneo possibile il complesso, che trova la sua articolazione invece nei volumi e nel loro rapporto con la morfologia del suolo;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 003 e 004: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

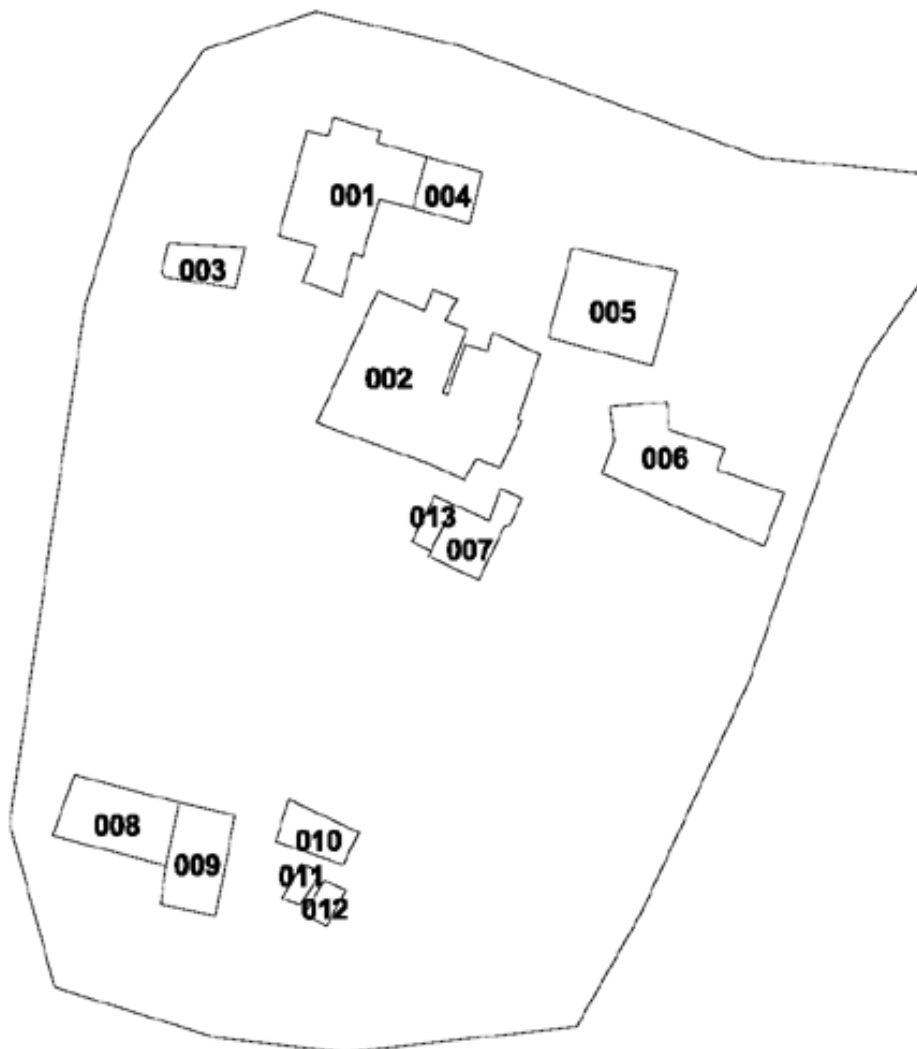
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

Scheda normativa n° 221

Scheda rilievo n° 095

Montequegna



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è molto interessante per la posizione panoramica e l'impianto planimetrico, raccolto attorno a pochi e minuti spazi aperti collettivi; purtroppo l'assetto originario è stato fortemente alterato sia nei singoli manufatti, con modifiche e superfetazioni, sia nella composizione complessiva dall'aggiunta di nuovi elementi più o meno precari; inoltre molte parti sono degradate principalmente a causa di mancanza di manutenzione. Si prevedono quindi limitati interventi di conservazione e la riqualificazione delle situazioni più compromesse; per gli spazi aperti si prevedono esclusivamente operazioni di manutenzione, tutelando eventuali alberature di pregio.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'ambito è contenuto all'interno della "pertinenza dei beni storico-architettonici" riconosciuti dal PTC provinciale in riferimento alla Scheda SP 222 ("bene generatore"), pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edifici 001 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA), salvaguardando gli angolari in pietra; la loggia caposcala sul retro e la tettoia dovranno essere rifatte con materiali omogenei all'intero edificio; i serramenti dovranno essere sostituiti con elementi di buona qualità, rimuovendo le chiusure precarie; i tamponamenti in laterizi dovranno essere intonacati o rifatti in pietra; è generalmente ammesso l'utilizzo dell'intonaco;

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA) L'edificio, comprensivo delle parti aggiunte o modificate in epoca recente dovrà essere intonacato con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale, eliminando il balcone, per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 005: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); è consentita la realizzazione di nuove aperture o la riapertura di quelle tamponate; è ammesso l'utilizzo dell'intonaco;

edificio 006: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), utilizzando tecnologie, materiali e finiture tradizionali; è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità;

edifici 007 e 013: conservazione (art. 83.1 NTA), demolizione con ricostruzione della tettoia, senza aumenti di superficie coperta e di altezza, impiegando materiali e tecnologie omogenee al volume chiuso;

edifici 008, 009, 010, 011 e 012: demolizione senza ricostruzione.

### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

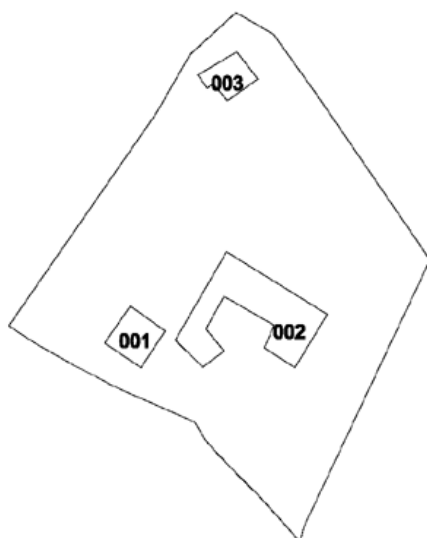
### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 222

### Scheda rilievo n° 108

#### Casa Vanti



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, nonchè per la qualità nella fattura e nei materiali della casa colonica e degli annessi, sostanzialmente ben conservati ed in buone condizioni; per questo si prevedono interventi di conservazione e di mantenimento dello stato di fatto; per quanto riguarda gli spazi aperti, si prevedono ugualmente operazioni di mantenimento, con salvaguardia delle alberature di pregio, della pavimentazione della corte e del muro con la scala in legno.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004). Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con rifacimento dei paramenti in laterizi con materiali omogenei alle parti antiche; nel caso degli stalletti è ammesso l'adeguamento delle altezze alle normative vigenti; dovranno inoltre essere mantenuti i muretti di delimitazione;

edificio 002: restauro (art. 83 NTA); per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale (veneziane esterne);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### Modalità di attuazione:

intervento diretto.

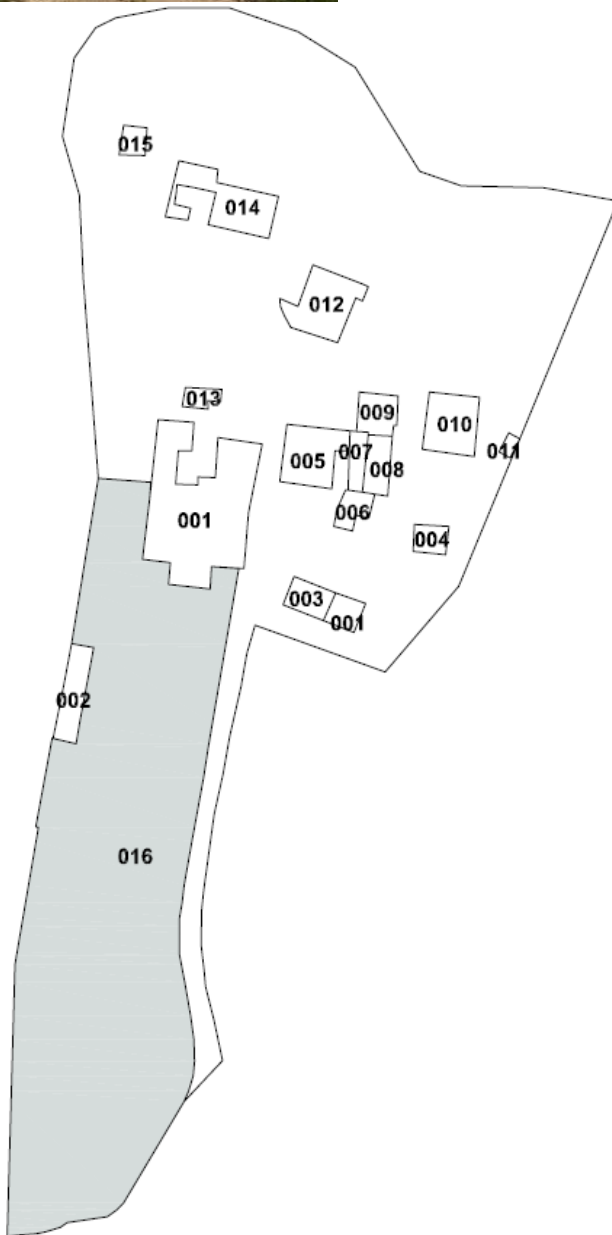
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 223**

**Scheda rilievo n° 110**

**Mucellena**



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1



## Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade in parte nel Sottosistema V1 e in parte in R1, è di grande interesse per la collocazione paesaggistica e per l'impianto del nucleo, anche se buona parte degli edifici si può ritenere oramai totalmente estranea al patrimonio rurale: in pratica solo la villa e la casa del fattore mantengono le caratteristiche originarie e serbano l'identità di Mucellena. Per gli edifici 001 e 002 ha quindi senso prevedere un intervento di recupero e di conservazione; per essi è ammessa inoltre la destinazione d'uso per attività turistico ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione); in tale caso dovrà essere elaborato un progetto unitario di massima. Per gli spazi aperti è previsto il restauro del giardino (individuato con apposita campitura e con il n° 016) della villa e la conservazione dei muri di recinzione in pietra della villa e della casa del fattore; non sono consentite consistenti nuove superfici impermeabilizzate; è comunque consentita la realizzazione di una piscina scoperta tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 comma 4 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 1 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA) per la parte della villa vera e propria; riqualificazione di tipo 3 1 (art. 83.2 comma 3 NTA) per la parte retrostante, con l'obiettivo di raggiungere una maggiore omogeneità ed unitarietà fra le due ali, lavorando in particolare sulla scelta dei materiali, non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5 delle presenti norme;

edificio 002: restauro (art. 83 NTA);

edifici 006, 008, 013, 014: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 003, 016: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria al fine di consentirne l'abitabilità; l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo un'unica falda con inclinazione tradizionale.

edificio 015: manutenzione;

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 012: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5 delle presenti norme.

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA), conservando inalterate le facciate - con ripristino dell'intonaco - e demolendo il ripostiglio in laterizi forati;

edificio 007: ripristino della copertura della parata con manto in coppi e tegole, o sua eventuale sostituzione con semplice pergolato in legno, e conservazione dei pilastri;

edificio 009: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5 delle presenti norme; al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza alle normative vigenti; i materiali e le finiture utilizzate dovranno essere di tipo tradizionale e coerenti a quelli dell'edificio 005;

edifici 010 e 011: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA) (la tettoia in *onduline* all'interno del giardino dovrà essere demolita);

giardino 016: restauro (art. 83 NTA).

### Modalità di attuazione:

intervento diretto;

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA) per gli edifici 001 e 002 e il parco di pertinenza.

### Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

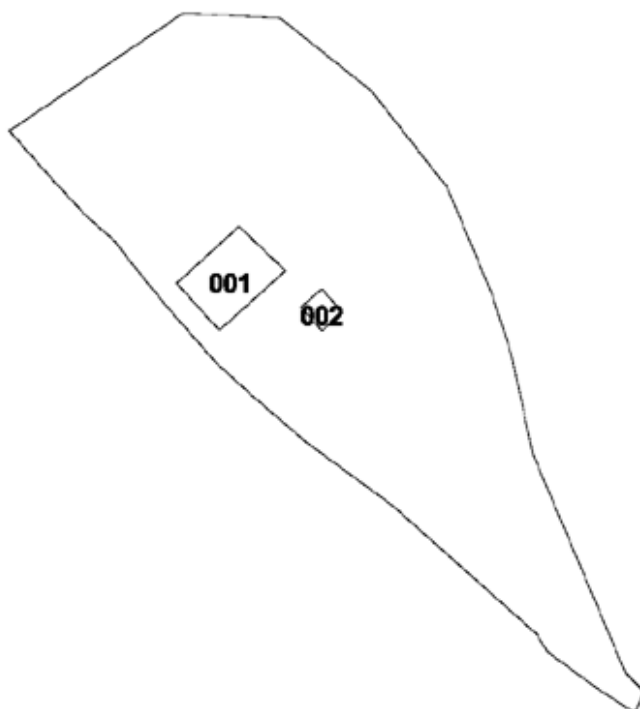
### Dimensionamento:

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VII – La Montagnola).

## Scheda normativa n° 224

### Scheda rilievo n° 109

#### Villino presso Casavanti



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto bello per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico, soprattutto in relazione alla conformazione altimetrica del terreno, e per il trattamento degli spazi verdi; l'edificio principale è stato recuperato completamente e l'autorimessa è di recente realizzazione e pertanto si prevedono in sostanza soltanto interventi di conservazione; Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, con massima tutela delle alberature.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa l'eliminazione della pensilina d'ingresso;

edificio 002: manutenzione, è consentito l'impiego dell'intonaco.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

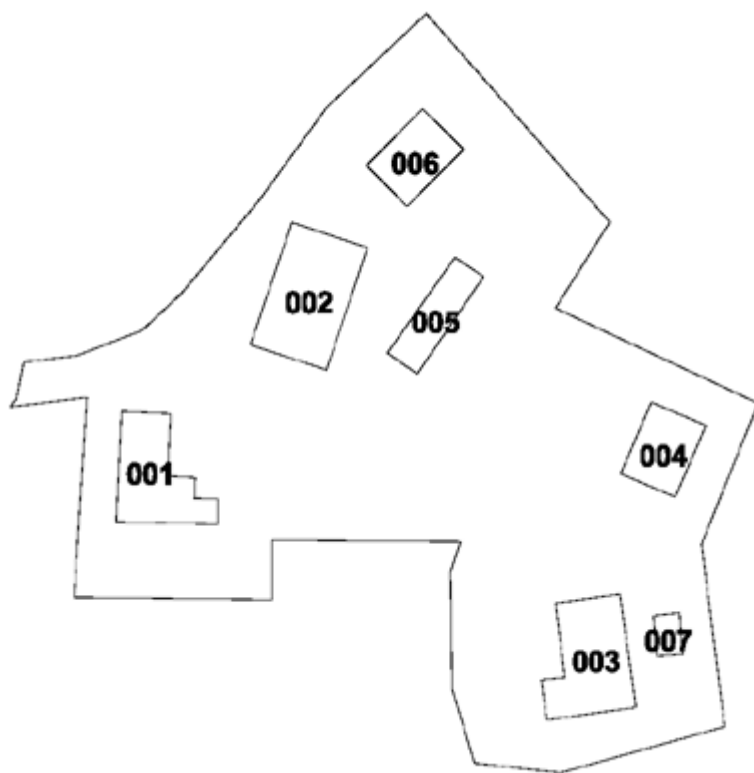
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 225

### Scheda rilievo n° 111

#### Gabbriccio



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo possiede rilevante valore non solo per la posizione paesaggistica ma soprattutto per l'impianto complessivo e l'unitarietà data dall'omogeneità dei materiali utilizzati, dalla uniforme sistemazione quasi a terrazzamento data dai muri di sostegno e di recinzione e dal trattamento del suolo in generale, comprese le alberature disposte ai vari livelli in prossimità delle case. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, garantendo l'unitarietà, fino ad ora preservata e salvaguardando tutti i singoli elementi che compongono l'insieme, (muretti, aie pavimentate, ecc.).

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola Senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 005, 006 e 007: conservazione (art. 83.1 NTA);  
edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA), compresa la tettoia esposta ad ovest;  
edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), compresa la tettoia;  
edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA) con ricostruzione del piccolo volume crollato, con lo stesso volume e la stessa superficie coperta utilizzando, materiali e finiture tradizionali e adeguate ad un contesto così delicato.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

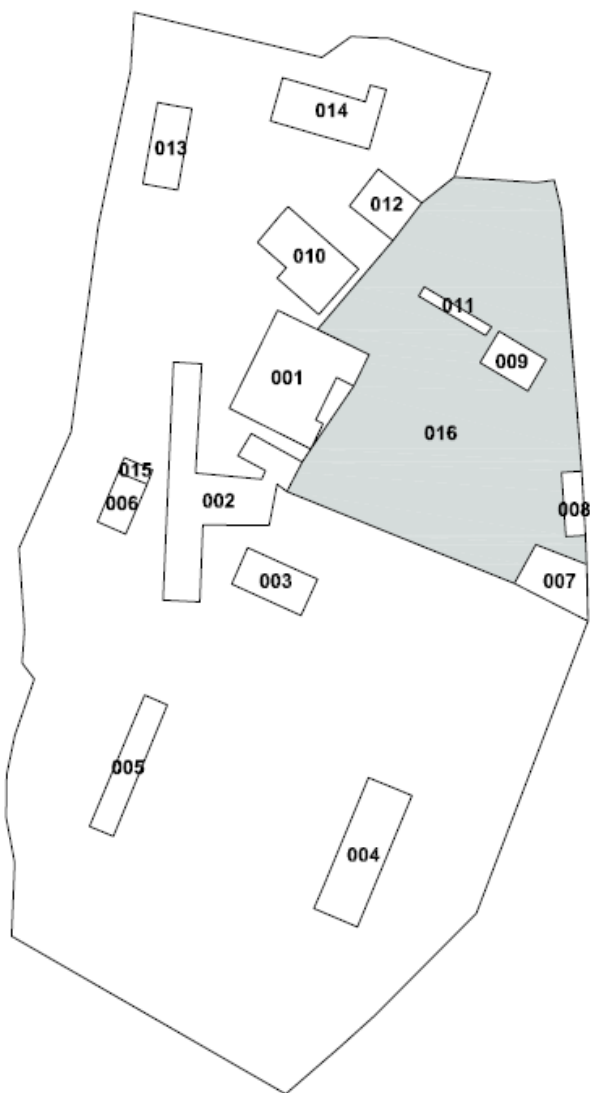
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 226**

**Scheda rilievo n° 107**

**Villa S. Chimento**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1**

### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di grande pregio per la presenza della villa e per impianto planivolumetrico che la mette in relazione con il giardino, con le residenze di servizio e con gli annessi, il disegno è ulteriormente arricchito dalla conformazione altimetrica del luogo, che ha permesso soluzioni compositive di notevole interesse, sia per quanto riguarda gli spazi edificati che quelli aperti. Appare però evidente che alcune trasformazioni ed aggiunte successive hanno in alcune parti negato il principio insediativo originario oppure hanno alterato negativamente alcuni degli elementi edificati; per questo si prevedono interventi differenziati a seconda dello stato di conservazione e del valore dei singoli fabbricati. Si prescrive la rimozione di tutte le baracche e dei manufatti precari. Per la sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, oltre al restauro del giardino (individuato con il n° 016 e apposita campitura) e di tutto ciò che ne fa parte integrante (il muro di cinta e il lavatoio, manufatti come la pavoniera e la limonaia, l'aia in cotto, ecc.), dovranno essere accuratamente mantenuti e tutelati tutti i muri e il piazzale in pietra e cotto tra il granaio e la rimessa; non è consentito l'aumento consistente delle aree impermeabilizzate e l'inserimento di specie vegetali estranee al contesto.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

Parte del nucleo (villa - 001, ed. 007 e 008, giardino all'italiana - 016) è sottoposto a vincolo architettonico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs 42/2004

edifici 001, 006, 007, 008, 009, 010, 011 e 012: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002: restauro (art. 83 NTA); nel corpo delle stalle è ammessa la modifica delle aperture; le scale perpendicolari potranno essere modificate purché realizzate con materiali coerenti con il valore complessivo del nucleo e con l'architettura degli edifici;

edifici 003, 005 e 013: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: manutenzione per adibirlo a struttura di supporto alla villa e/o al nucleo

edificio 014: conservazione (art. 83.1 NTA) per il corpo residenziale di due piani; riqualificazione di tipo 1 per il molino con contestuale demolizione della superfetazione in blocchi e delle tettoie in lamiera; è consentita l'eventuale demolizione dell'ultimo piano del molino, in tal caso, dovrà essere mantenuta l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto;

edificio 015: conservazione (art. 83.1 NTA), rimuovendo il pilastro aggiunto posteriormente.

giardino 016: restauro (art. 83 NTA).

### **Modalità di attuazione:**

Piano di recupero.

### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

### **Norme transitorie:**

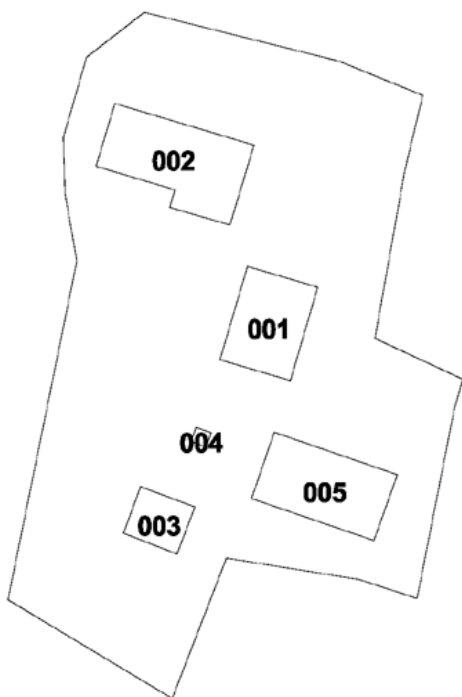
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 227

### Scheda rilievo n° 112

#### Podere Bell'aspetto



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il nucleo è stato profondamente alterato da interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in particolare dal punto di vista tipologico e delle modalità insediative: uno degli edifici è ora assimilabile ad una villa isolata su lotto e l'aggregazione volumetrica di capannone e fabbricato ad un piano con copertura a capanna non trova alcun riscontro nell'edilizia rurale locale; il recupero in questo caso non ha comportato una ridefinizione degli spazi aperti pari a quella degli spazi costruiti. Non si prevede pertanto di vincolare l'ambito ad interventi meramente conservativi, per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme con la possibilità di aumento delle superfici pavimentate, entro il limite massimo del 15% della superficie coperta esistente. Si prescrive la demolizione di tutti i manufatti precari.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 003 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA);



edificio 002: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5;  
edificio 005: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

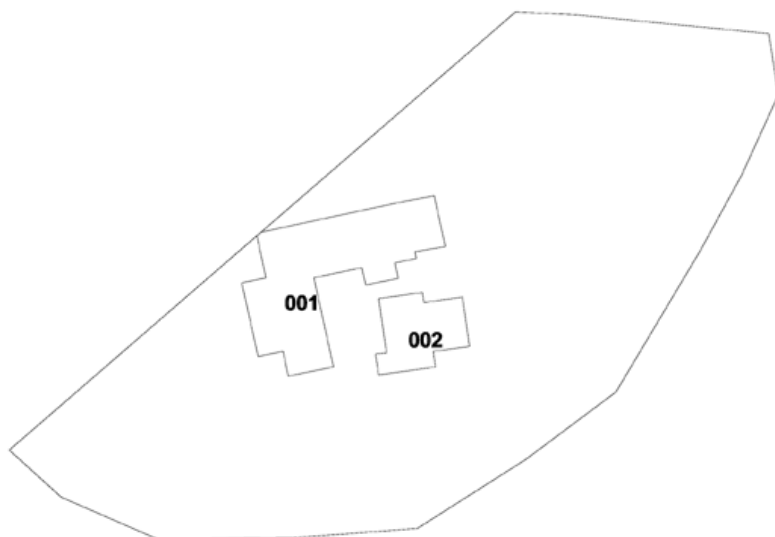
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 228

### Scheda rilievo n° 276

#### Podere Celidonia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, che ricade nel Sottosistema ambientale V1, è molto interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica in mezzo al bosco e per l'impianto planivolumetrico, con una disposizione dei volumi tale da rendere imponente la mole della casa colonica e allo stesso tempo da racchiudere uno spazio intimo come quello della corte. Il nucleo è già stato totalmente recuperato, anche se alcune aggiunte e alterazioni ne hanno sensibilmente compromesso la forma e la qualità originaria; pertanto si prevedono in sostanza interventi di mantenimento dello stato attuale, estesi anche agli spazi aperti; dovranno essere accuratamente tutelati il pozzo, la corte, le scale e i muretti di sostegno in pietra.

Gli interventi indicati sono riferiti alla parte dell'ambito ricadente nel territorio del Comune di Casole.

La destinazione attuale è ad attività turistico-ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i. e del relativo Regolamento d'attuazione).

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

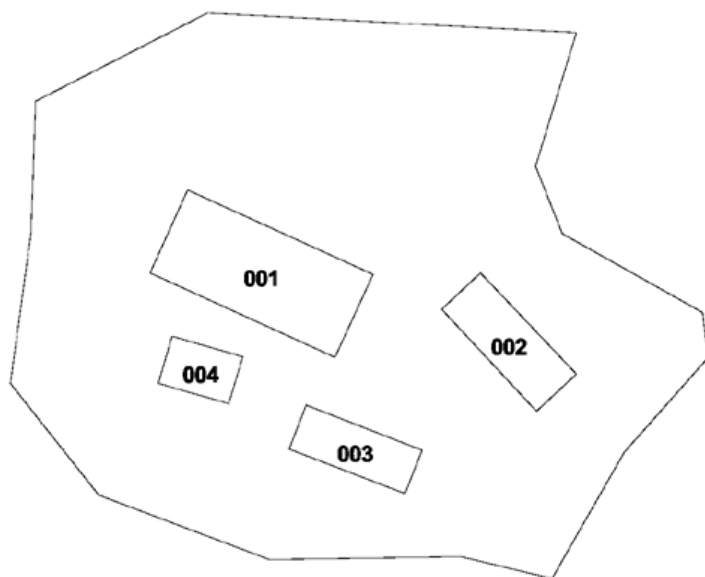
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VII – La Montagnola).

## Scheda normativa n° 229

### Scheda rilievo n° 113

#### Podere S. Maria



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è molto interessante per la posizione, l'impianto planivolumetrico e i caratteri degli elementi che lo compongono che sono rimasti praticamente intatti. Quindi si prevede la conservazione dello stato attuale, con particolare attenzione e cura per i materiali dello spazio aperto, quali i muri di sostegno, l'aia, il lastricato e le alberature.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA), comprendendo anche il muro con l'arco a chiusura dell'aia;

edificio 002, 003, 004: restauro (art. 83 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

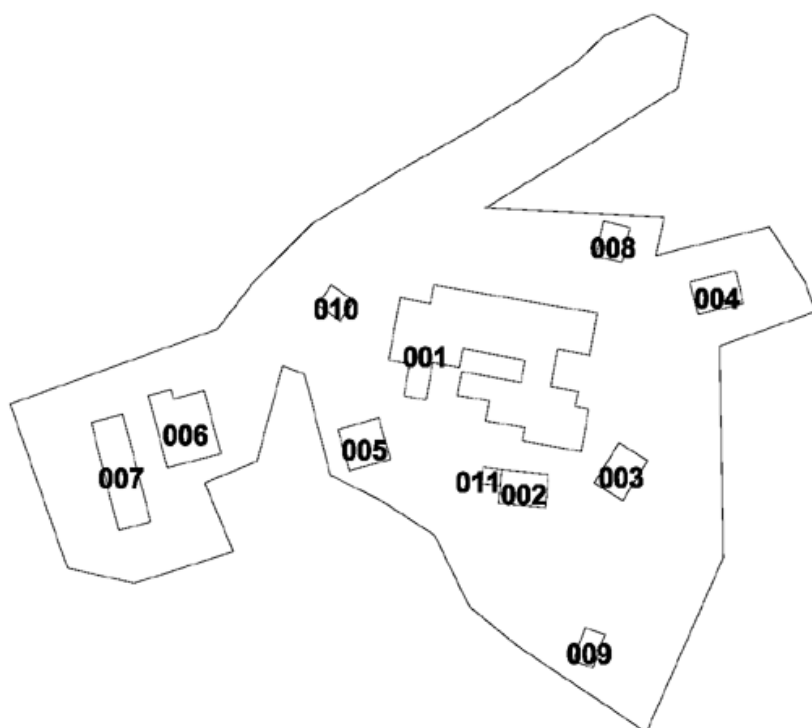
#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 230

### Scheda rilievo n° 114

#### La Senese



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo presenta molti elementi di interesse, nonostante i molti interventi nel tempo sugli edifici e sugli spazi aperti, che comunque non ne hanno compromesso il carattere originario e tradizionale. Si prevedono pertanto interventi di sostanziale conservazione, soprattutto per il complesso centrale, mentre risulta opportuna un'operazione di riqualificazione di buona parte degli annessi, alterati e degradati dalle superfetazioni e dalle aggiunte più o meno precarie. Per quanto riguarda gli spazi aperti si deve tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme con le indicazioni che seguono:; è ammessa la risistemazione dei percorsi e delle corti, con eventuale rifacimento/sostituzione della pavimentazione, comunque senza aumento consistente della superficie impermeabilizzata.; non è consentita l'introduzione di recinzioni;., quelle esistenti nello spazio di pertinenza degli edifici più a valle (006 e 007) - staccionate in legno e reti metalliche plastificate su paletti metallici incastrati in blocchi di cemento - potranno essere sottoposte a sola manutenzione ordinaria oppure eventualmente sostituiti con materiali più idonei e conformi al contesto: (tondini in ferro secondo un disegno lineare e semplice, pietra o laterizio).

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 1 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA), compreso il forno all'interno della corte;

edifici 002, 005 e 010: restauro (art. 83 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 2(art. 83.2 comma 4 NTA); gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d5 sono ammessi solo previa rimozione delle strutture provvisorie adiacenti;

edificio 004: riqualificazione di tipo 2(art. 83.2 comma 4 NTA); gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d5 sono ammessi solo previa rimozione delle strutture adiacenti utilizzate come autorimesse. In alternativa per tali strutture sono ammessi interventi di manutenzione con la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali, in tal caso non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo d5;

edifici 006, 007, 008: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA);

edificio 009: demolizione con ricostruzione con adeguamento dell'altezza al fine di rendere l'edificio abitabile riproponendo la stessa superficie coperta, mantenendo l'allineamento sulla strada e utilizzando materiali e finiture tradizionali;

edificio 011: manutenzione (magazzino interrato).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

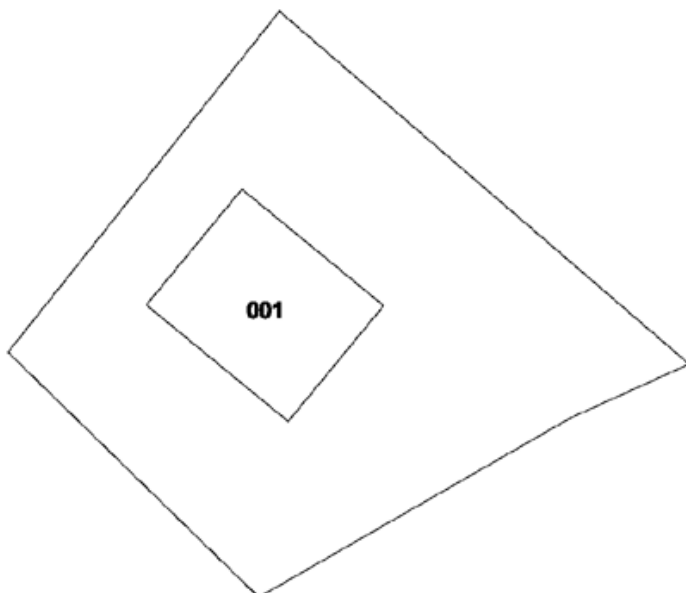
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 231

### Scheda rilievo n° 115

#### Podere Piano



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'edificio esistente e il suo spazio di pertinenza hanno oggi perso totalmente i caratteri rurali tradizionali un tempo forse presenti; le alterazioni apportate alle aperture e alla copertura e gli elementi di recinzione lo fanno assimilare piuttosto alla tipologia del villino isolato su lotto. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

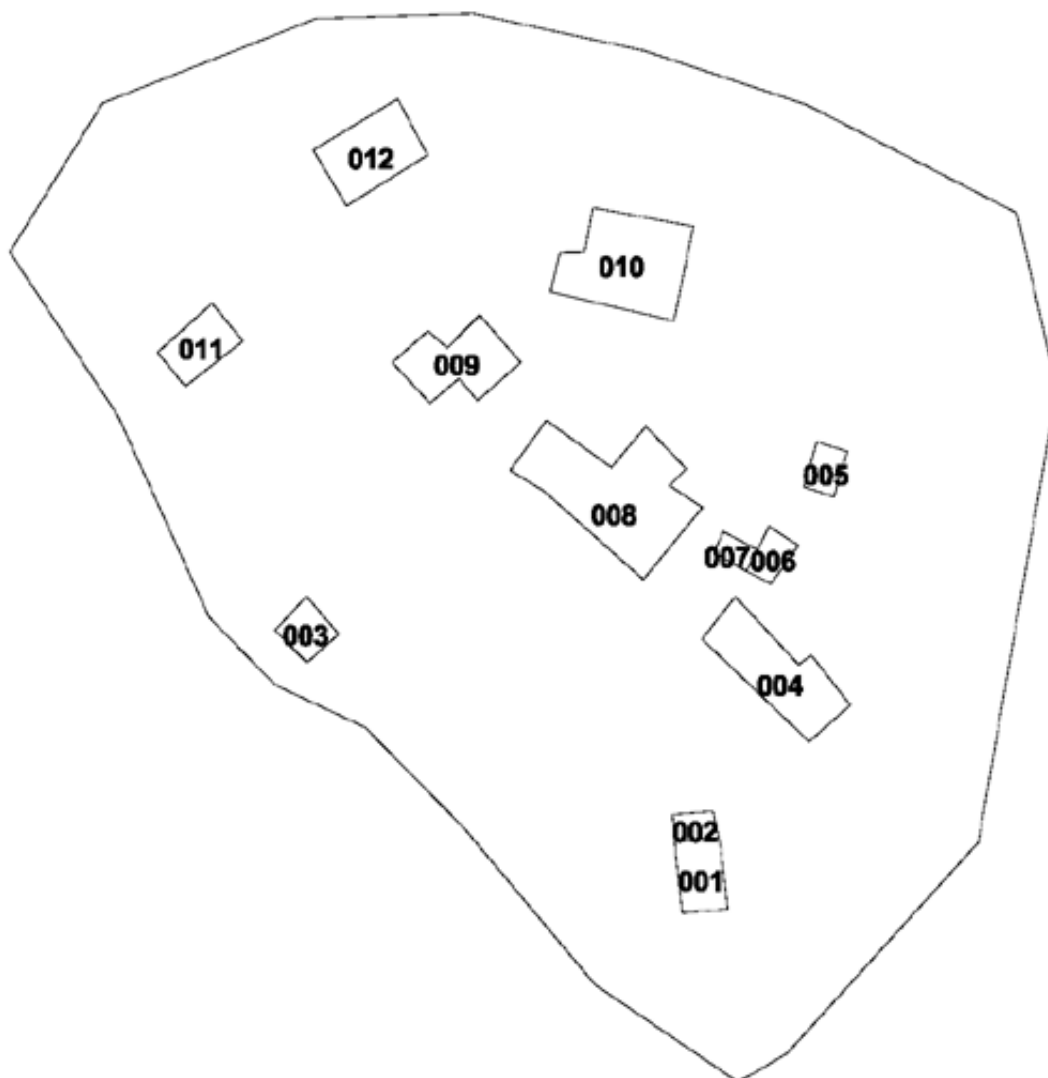
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 232**

**Scheda rilievo n° 117**

**La Villa**



COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1



### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto bello per la posizione panoramica e per il contesto paesaggistico, soprattutto in relazione alla conformazione altimetrica del terreno, per l'impianto planivolumetrico degli edifici e per le sistemazioni del suolo articolate dalla trama di muri di sostegno; il nucleo è abbastanza ben conservato grazie alla continuità dell'uso, nonostante alcune alterazioni e aggiunte sia di volumi minori non molto dignitosi sia di manufatti apparentemente di minore impatto come recinzioni e cancelli. Si prevedono pertanto interventi di sostanziale mantenimento dello stato attuale, senza aumento considerevole della superficie impermeabilizzata e senza introduzione di elementi vegetali estranei al contesto locale; dovranno essere accuratamente mantenuti i muretti di contenimento e tutelate le alberature antiche. E' ammessa la realizzazione di pergolati con struttura leggera in legno o metallo.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 1 delle presenti NTA.

edifici 001 e 002: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa l'eliminazione del balcone; per quanto riguarda gli infissi dovranno essere sostituite le parti estranee alla tradizione locale;

edificio 003: manutenzione; è ammesso l'uso dell'intonaco con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 005, 006 e 007: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), impiegando materiali e finiture omogenei al contesto;

edifici 008, 009 e 011: restauro (art. 83 NTA);

edificio 010: conservazione (art. 83.1 NTA); è consentito il rifacimento delle strutture in c.a. con tecnologie e materiali tradizionali, in alternativa dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale;

edificio 012: manutenzione, come testimonianza storica.

### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

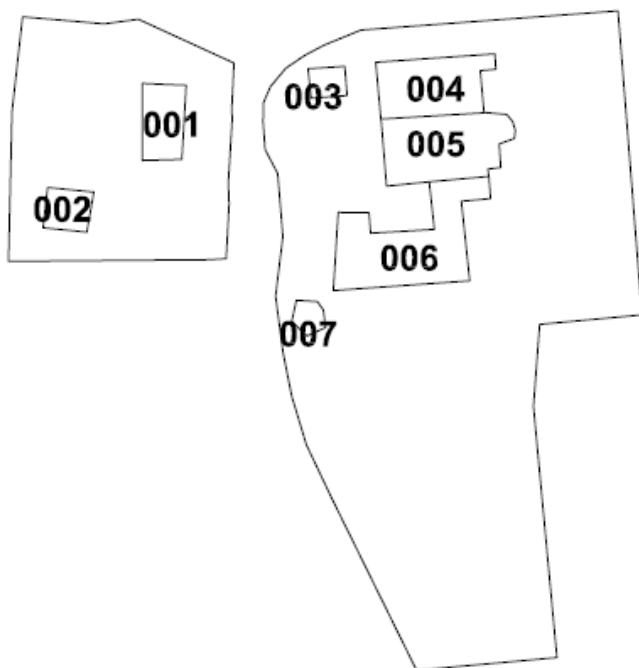
### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 233

### Scheda rilievo n° 118

#### Marmoraia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è molto interessante per la collocazione paesaggistica e per la presenza di elementi di grande pregio, come la pieve di S. Maria e S. Gervasio e le mura in particolare; purtroppo al complesso fortificato sono state apportate delle alterazioni rilevanti, sia dal punto di vista dei singoli manufatti (soprattutto nel caso del fienile) sia da quello dell'impianto complessivo, introducendo tipologie edilizie del tutto estranee al luogo, anche se di modesta entità; per questo si prevedono interventi di conservazione dello stato di fatto, vincolando più strettamente solo le parti veramente meritevoli di tutela; per quanto riguarda la sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, si prevedono interventi coerenti con la salvaguardia del nucleo.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Gli edifici 004, 005, 006 e 007 e gran parte della pertinenza sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come “BSA” dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall’art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edifici 001 e 002: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 2 NTA); gli edifici dovranno essere intonacati con colori chiari di tonalità calda e coerenti con il delicato contesto, dovranno essere sostituite le finiture (infissi, ecc.) estranee alla tradizione locale;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA); è consentito il ripristino dell'intonaco;

edificio 005: restauro (art. 83 NTA);

edificio 006: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo inalterato il prospetto rivolto verso la strada, ripristinando l'intonaco; è consentita l'eliminazione delle superfetazioni sul retro;

edificio 007: restauro (art. 83 NTA), esteso anche ai rimanenti tratti delle mura, con eliminazione delle superfetazioni.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

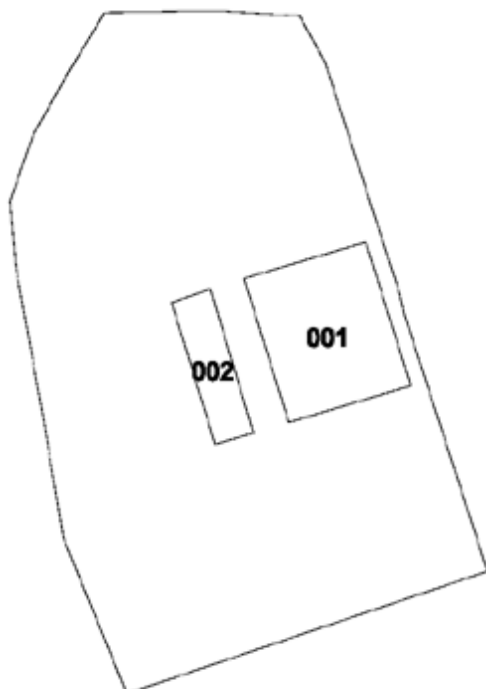
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l’area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all’art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 234

### Scheda rilievo n° 119

#### Podere presso Marmorai



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la posizione, per la buona qualità dei manufatti e per il trattamento degli spazi aperti; essendo stato inoltre del tutto recuperato recentemente, si prevedono in sostanza soltanto interventi di conservazione; gli spazi aperti dovranno a loro volta essere mantenuti nello stato attuale, con massima tutela delle alberature.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo inalterati i prospetti;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 235

### Scheda rilievo n° 120

#### Podere Selvi



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è piuttosto interessante per la posizione e per il rapporto dei volumi edificati con la morfologia del suolo, determinata anche dal rimodellamento effettuato nella costruzione della casa e dei suoi annessi, in particolare quello quasi completamente interrato; per questo si prevedono interventi di conservazione e di mantenimento dello stato di fatto,. Per la sistemazione degli spazi aperti, di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme senza alterazioni al sistema degli accessi differenziati ai vari livelli.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

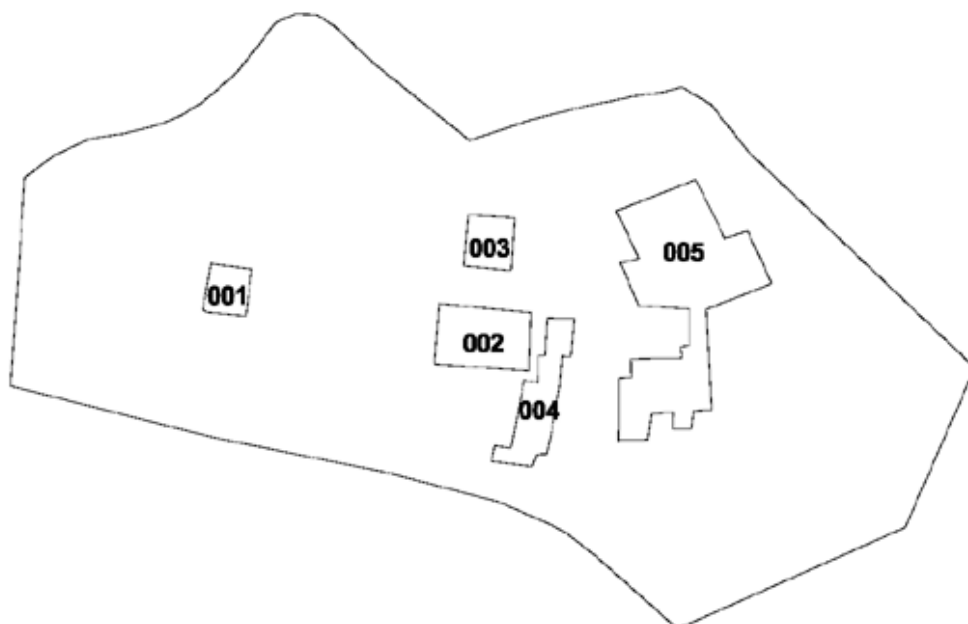
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 236

### Scheda rilievo n° 121

#### Podere Cerrecchio



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per la collocazione paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, in rapporto al pendio dolce; la recente operazione di recupero dell'intero nucleo assicura le ottime condizioni di mantenimento attuali, anche se la sensazione che il luogo comunica è molto distante da quella rurale di un tempo, sia per gli ampliamenti e le aggiunte sia per le tante alterazioni subite via via dai singoli edifici, enfatizzate ora da dettagli e finiture squillanti e dissonanti, scelti probabilmente in conseguenza della trasformazione dell'uso originario con un risultato eccessivamente pittoresco e assai poco consono al contesto locale. Si prevedono quindi interventi di mantenimento, in particolare senza vincoli di conservazione su prospetti non più originari. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. E' consentito dotare l'insediamento di impianti sportivi a raso pertinenti quali i percorsi equestri.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA) per il corpo a sud del passaggio coperto al primo livello, riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA) per quello a nord e per il volume di collegamento stesso.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

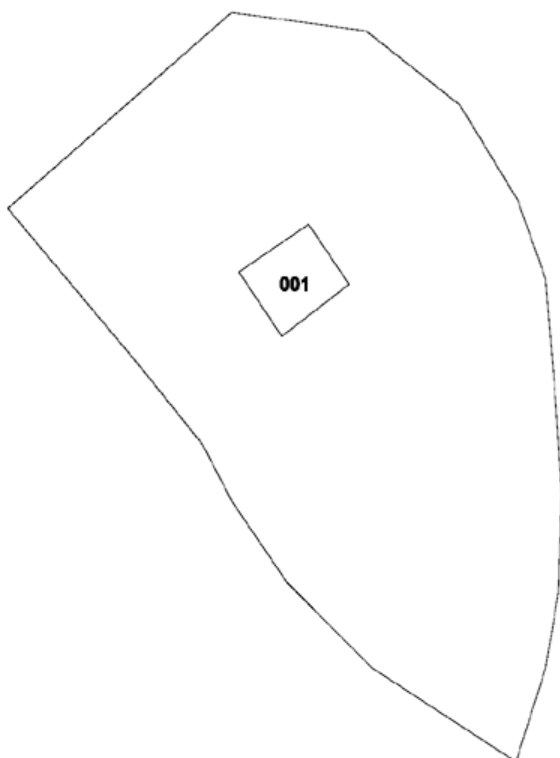
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 238

### Scheda rilievo n° 174

#### Casa al Cerro



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante per la collocazione paesaggistica; la villa presenta alcuni elementi di distinzione dal punto di vista insediativo e architettonico, anche se la conformazione attuale è probabilmente l'esito di opere di trasformazione effettuate sul fabbricato originario. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme senza ulteriori consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

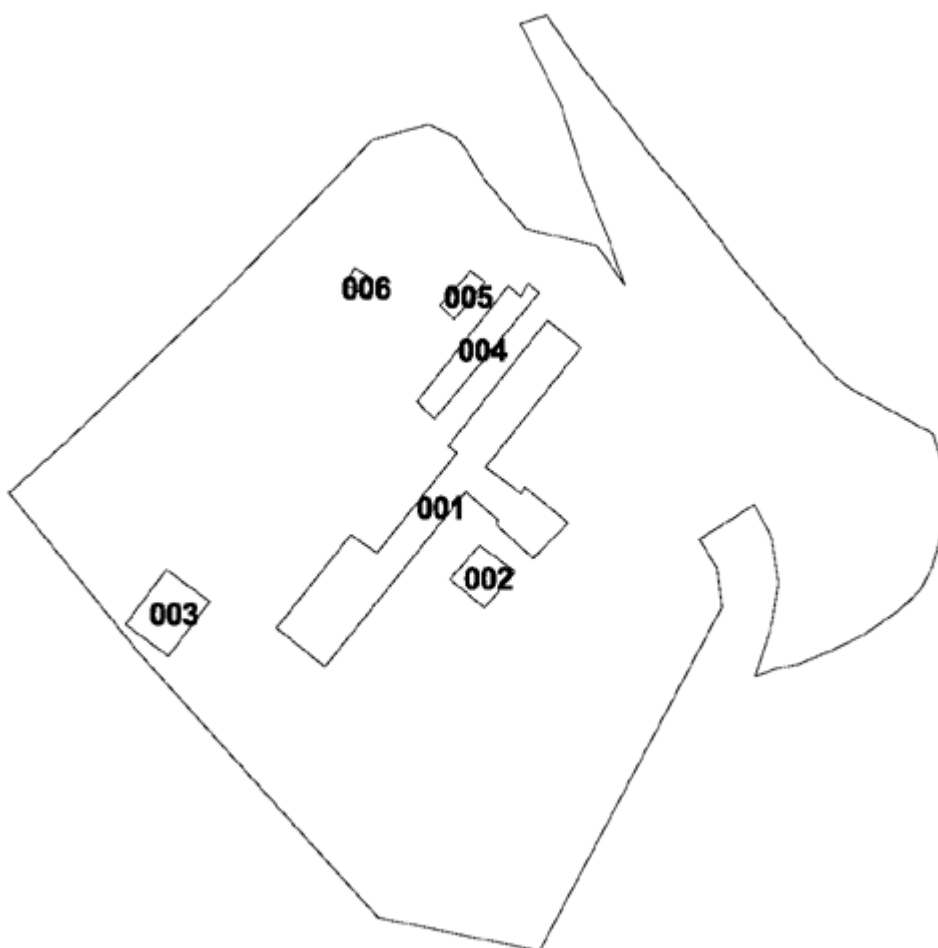
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 239**

**Scheda rilievo n° 173**

Lucerena



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è di eccezionale interesse anche per il livello non comune di conservazione e pertanto si prevedono esclusivamente interventi tesi alla massima tutela, che dovranno evidentemente essere estesi anche agli

spazi aperti e ai loro elementi costitutivi (muri, pavimentazioni, elementi di arredo, alberature di pregio, ecc.) tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. Gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Parte dell'edificio 001 e l'edificio 002 sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001,002: restauro (art. 83 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004 ,005: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 006: manutenzione.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

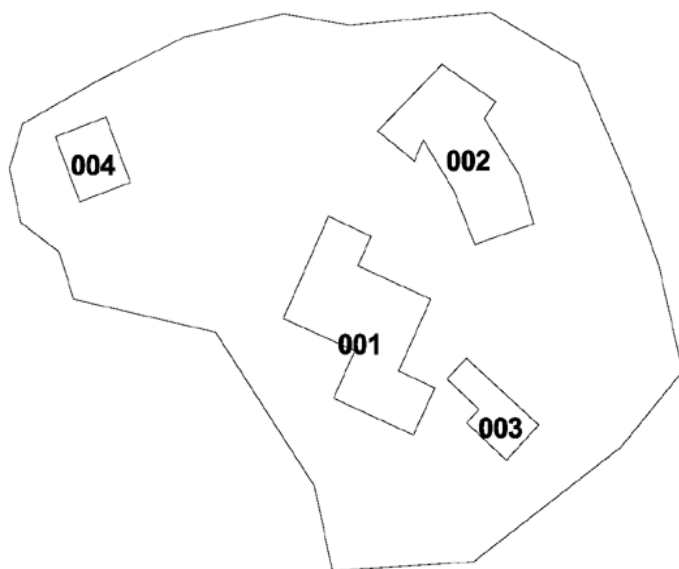
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 240

### Scheda rilievo n° 170

#### Podere Ripostena



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo di Ripostena possiede notevoli qualità paesistiche e paesaggistiche e quindi potrà essere oggetto di soli interventi di conservazione; essendo state realizzate nell'ultimo decennio importanti opere per il recupero a destinazione turistica, non risulta opportuno ammettere opere che possano compromettere i caratteri del complesso. Il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento considerevole delle superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

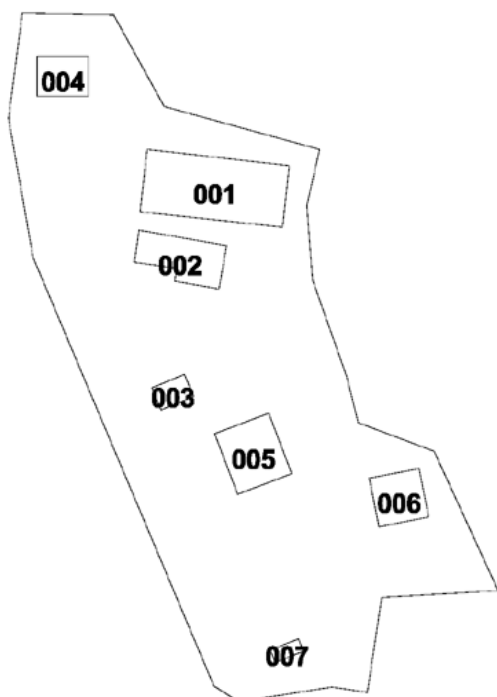
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 241

### Scheda rilievo n° 169

#### Podere Le Fonti



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di un certo interesse per la posizione orografica dominante, per la conformazione dei volumi, in particolare del corpo principale e per i tratti peculiari di alcuni componenti quali la tettoia su colonne in mattoni o il piccolo loggiato. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; sono degni di conservazione alcuni elementi connotanti come la fonte, la vasca e il lavatoio, il lastricato che connette l'edificio maggiore con gli annessi.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 004, 005 e 006: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo le schermature in laterizio delle aperture;

edificio 007: demolizione con ricostruzione, sul sedime esistente e senza aumento di superficie coperta, con materiali e finiture tradizionali; sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima

necessaria al fine di consentirne l'abitabilità. L'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

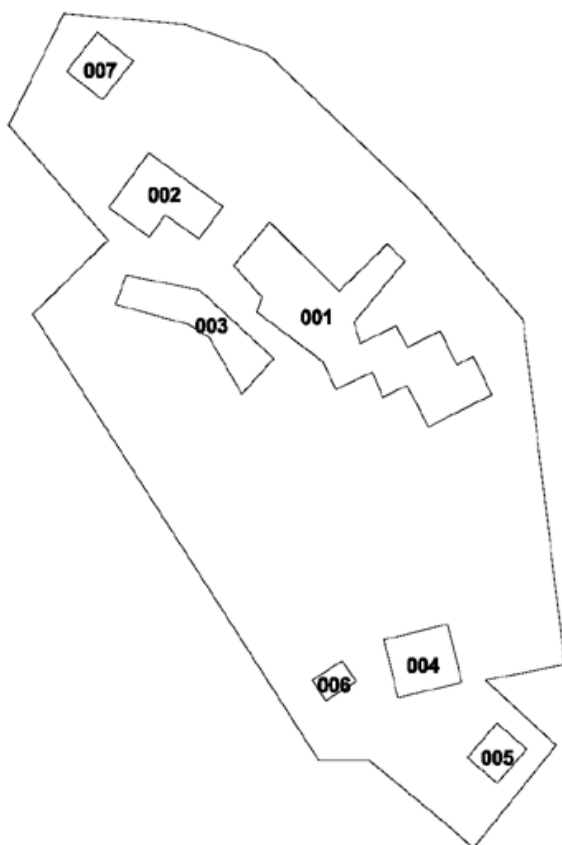
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 242

### Scheda rilievo n° 167

#### Pietralata



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo merita un intervento di recupero complessivo considerando anche i volumi minori degli annessi, attualmente in stato di parziale o avanzato degrado; pur derivando da realizzazioni attuate in tempi differenti, l'articolazione volumetrica esistente corrisponde ad una composizione ben equilibrata che non dovrà essere alterata. Il recupero sarà esteso alla sistemazione degli spazi aperti, ai muri di sostegno in pietra e quelli di recinzione, ai cortili in pietra e in cotto con il lavatoio ed il pozzo tenendo conto di quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.



L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Parte dell'edificio 001 e parte della pertinenza sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "Aggregato" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 1 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA);

edifici 002 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), con ripristino delle aperture originarie parzialmente tamponate;

edifici 005, 006 e 007: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

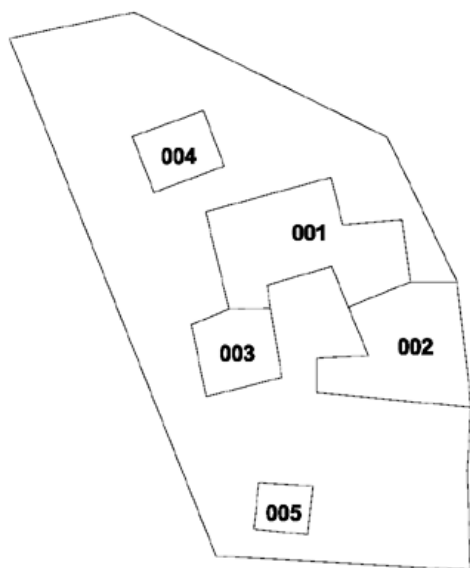
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 243

### Scheda rilievo n° 168

#### Podere Poggio Bruchi



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo è di valore paesistico ed architettonico, però le pessime condizioni, dovute principalmente all'abbandono, nelle quali versa rendono indispensabile ed urgente un intervento di consolidamento e di recupero, tenendo in considerazione la presenza dell'affioramento roccioso. Si prevede perciò un'operazione complessiva di conservazione e tutela dell'ambito;. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, è ammessa la pavimentazione della corte, utilizzando materiali tradizionali quali la pietra o il cotto.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001, 002, 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 005: demolizione senza ricostruzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

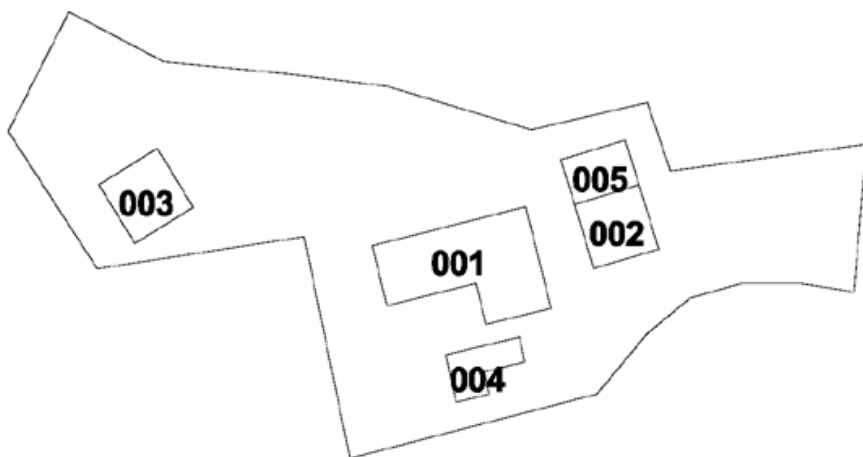
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 244

### Scheda rilievo n° 171

#### Podere Casetto



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'impianto del podere, le condizioni generali e soprattutto la sua posizione meritano un recupero. L'intervento di recupero dovrà interessare anche gli spazi aperti di pertinenza, attualmente in grave stato di abbandono, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme e preservando i muri di sostegno e i percorsi di accesso.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 004 e 005: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali; è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria al fine di consentirne l'abitabilità, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione della falda e la conformazione originaria del tetto.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 245

### Scheda rilievo n° 123

#### Podere Bracaletino



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il podere risulta totalmente recuperato e ben conservato e dunque se ne prevede il mantenimento nella consistenza e nelle condizioni attuali. In particolare si prescrive di non alterare l'assetto degli spazi aperti dell'ambito ne' nei materiali ne' nella proporzione tra alberature, prato e cespugli: è infatti un'equilibrata composizione di tali elementi che valorizza il podere e la collocazione panoramica del luogo.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

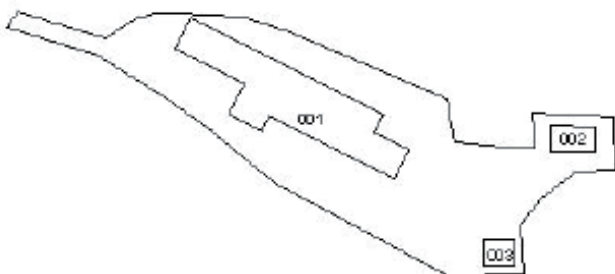
#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 246

### Scheda rilievo n° 172

#### Podere Bracaleto



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'articolazione e la complessità dell'impianto rendono l'intervento sull'edificato realizzabile anche per fasi, in modo da completare il recupero dell'intero insediamento.

In generale, però, oltre ai materiali e alle tecniche costruttive, non devono essere alterati alcuni caratteri salienti che restituiscono l'immagine e l'identità del luogo quali ad esempio la scarsità di aperture sul lato nord o i rapporti tra spazi completamente racchiusi, spazi semichiusi, spazi aperti circoscritti, spazi di filtro e spazi aperti.

Per quanto riguarda gli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, è sostanziale conservare tutti gli elementi che caratterizzano il podere nei materiali costitutivi, nelle proporzioni e nella sequenza. In particolare dovranno essere conservati integralmente: le pavimentazioni delle corti, dell'aia, della strada e il lastricato in corrispondenza dell'ingresso a nord, il muro di contenimento della strada, i muri a secco dei terrazzamenti e le vasche; i muri di recinzione e gli archi, la tettoia con il pilastro circolare.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA); il volume attualmente quasi in stato di rudere potrà essere recuperato nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e di finiture del fabbricato originario; nel fronte nord dovrà essere ripristinato l'intonaco;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003: manutenzione, prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

#### Modalità di attuazione:

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

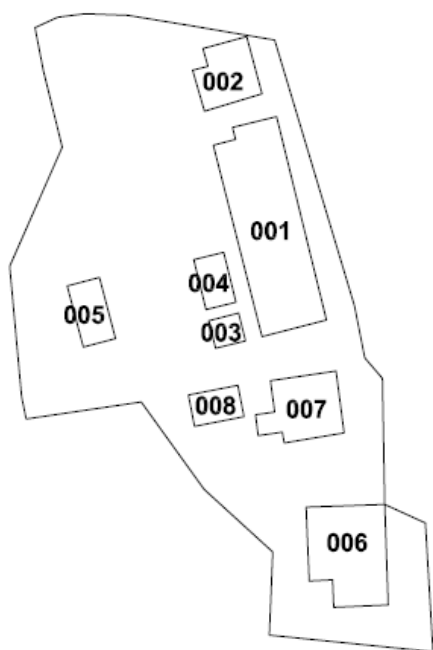
#### Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 247

### Scheda rilievo n° 165

#### Fattoria Bellaria



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il complesso ha ormai perso quasi completamente il carattere di podere rurale, pur possedendo la funzione di azienda agricola. Per questo l'intervento di conservazione risulta appropriato soltanto per l'edificio principale e per il fienile.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento considerevole delle superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) dovranno essere sostituiti con materiali tradizionali e più consoni la pavimentazione del terrazzo e demolite le tettoie in lamiera;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 003, 005, 007 e 008: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3NTA);

edifici 004, 006 manutenzione, prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

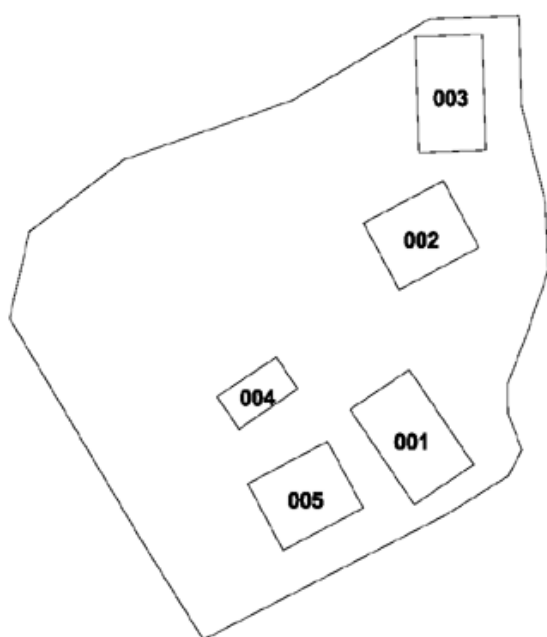
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 248

### Scheda rilievo n° 200

#### Podere La Fornace



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'impianto del podere e le singole caratteristiche degli elementi che lo compongono hanno subito modificazioni talmente rilevanti da rendere oggi sostanzialmente ingiustificato un intervento di conservazione; gli stessi manufatti non compromessi da successivi rimaneggiamenti e aggiunte non sono in grado di fornire più che una testimonianza debole della situazione originaria. I futuri interventi dovranno comunque prevedere la sostituzione dei materiali estranei al contesto - tufo, marsigliesi - con quelli tradizionali - laterizio, pietra, coppi e tegole. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA); non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.

edificio 002, 003: riqualificazione di tipo 2(art. 83.2 comma 4 NTA) come strutture di supporto alla residenza;

edificio 004: riqualificazione di tipo 1(art. 83.2 comma 3 NTA);

edificio 005: riqualificazione di tipo 2(art. 83.2 comma 4 NTA) non sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5.



**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

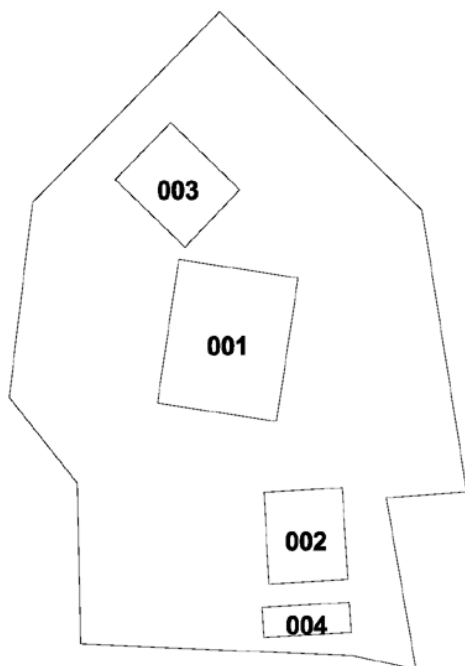
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 249

### Scheda rilievo n° 201

#### Podere Alpaia



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo presenta elementi di interesse per l'impianto planivolumetrico e la posizione panoramica, ma è stato parzialmente alterato soprattutto per quanto riguarda gli edifici secondari. Si prevede quindi un intervento che assicuri il consolidamento e il riuso contemporaneo dei locali. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme. Dovranno essere mantenuti i muri di sostegno ortogonali agli edifici e quello ad andamento curvo che marca l'entrata del podere.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); è ammessa, nelle campate fra i pilastri, la possibilità di collocare infissi con telaio semplice e vetro;

edificio 004: demolizione senza ricostruzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

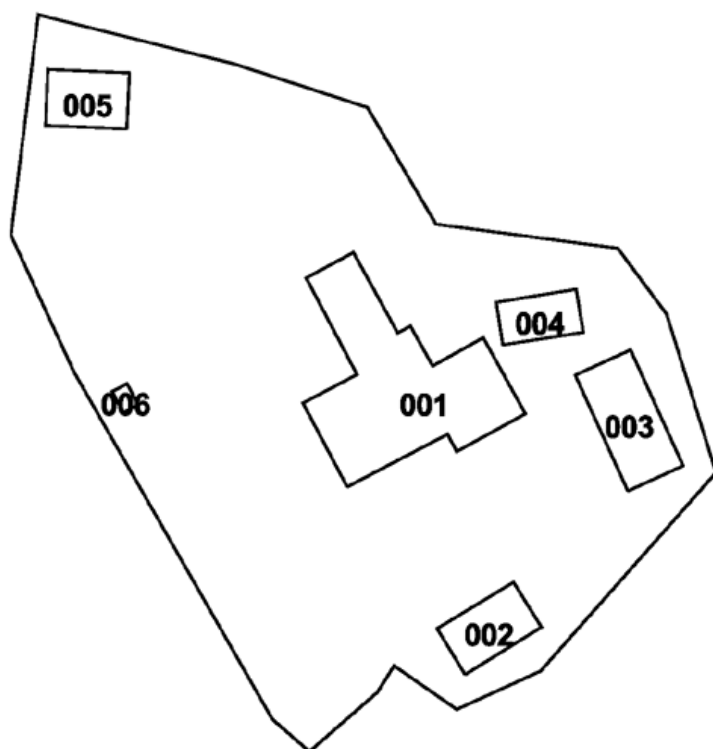
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 250

### Scheda rilievo n° 203

#### Podere La Croce



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo presenta caratteri di interesse nell'impianto complessivo e in alcuni elementi ricorrenti nell'edilizia rurale (come il fienile) oppure peculiari del luogo (la torre), anche se gli interventi realizzati nei decenni scorsi ne hanno alterato alcune parti in modo evidente. In sostanza si prevede la conservazione dell'ambito nella sua attuale consistenza,. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, tutelando in particolare strutture che organizzano lo spazio aperto, (aia, muri di sostegno, ecc.). Il trattamento del suolo non potrà implicare un aumento notevole delle superfici impermeabilizzate.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Il complesso è stato censito come “BSA” dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall’art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001 e 005: restauro (art. 83 NTA);

edificio 002, 003, 004, 006: conservazione (art. 83.1 NTA).

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

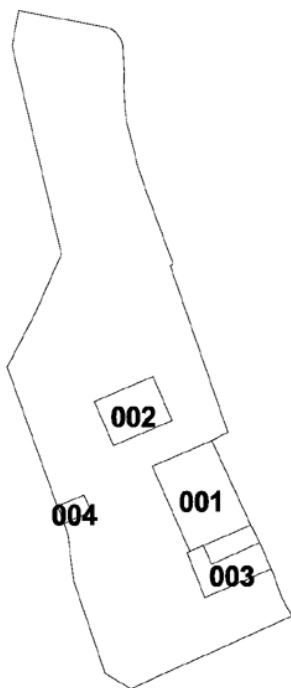
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l’area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all’art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 251

### Scheda rilievo n° 204

#### Nucleo Pievescola Osteria



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è interessante per il suo impianto e per alcuni elementi dei fabbricati, ma purtroppo profondamente alterato da molteplici interventi, soprattutto nella parte a nord. Si prevedono pertanto operazioni di mantenimento dei manufatti principali e di riqualificazione generale dell'ambito, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, con possibilità di sistemazioni del suolo che rendano meglio fruibile lo spazio aperto e più agevole l'accesso agli interni; per il nuovo fabbricato di servizio, realizzato con materiale prefabbricato, è ammessa la sola manutenzione.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 002: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), mantenendo la loggia al primo piano;

edificio 004: riqualificazione di tipo 3 (art. 83.2 comma 5 NTA); le addizioni volumetriche una tantum sulla superficie complessiva sono ammesse solo previa demolizione della parte a valle in blocchi di tufoni.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

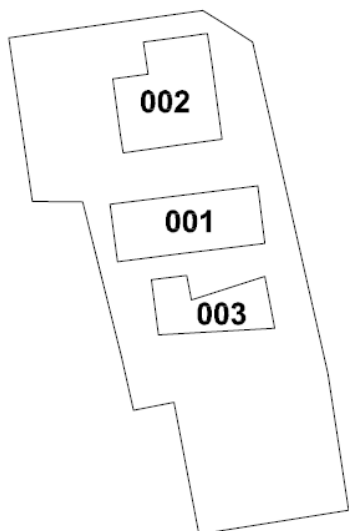
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 252

### Scheda rilievo n° 205

#### Podere Casa Nuova



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è interessante per l'impianto insediativo e per la posizione ma è stato profondamente alterato da aggiunte e trasformazioni che hanno risparmiato solo alcuni elementi, per i quali si può ancora ragionevolmente prevedere un'operazione di conservazione. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con rifacimento delle canne fumarie in cemento con materiali e finiture tradizionali e coerenti all'edificio;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); la muratura della parte aggiunta in corrispondenza dell'angolo a sud-ovest potrà essere rifatta utilizzando materiali e tecnologie omogenei al manufatto originario; in ogni caso le opere non dovranno alterare la conformazione volumetrica e i rapporti tra pieni e vuoti esistenti, che costituiscono i reali motivi di interesse del fabbricato;

edificio 007 003: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto.



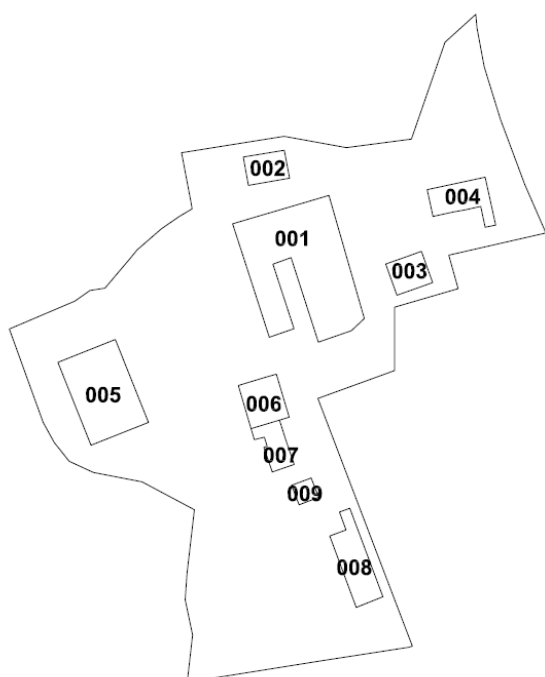
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 253

### Scheda rilievo n° 209

#### Podere Africo



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il podere ha subito nel tempo trasformazioni tali da alterare gravemente le sue caratteristiche originarie e da compromettere il suo valore storico o paesistico; l'impianto planimetrico ed altimetrico, tuttora riconoscibile, è comunque interessante per la disposizione e la sequenza degli spazi aperti (percorsi di accesso, slarghi, aia...) ma il nucleo necessita di una complessiva operazione di riqualificazione e di "ripulitura", sostituendo o eventualmente eliminando strutture precarie e fatiscenti, dando nuova dignità anche agli spazi di lavoro. Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 1 (art. 83,2 comma 3 NTA) con, materiali e finiture tradizionali,. Per quanto riguarda il recupero dell'annesso ad un solo piano riqualificazione di tipo 2 (art. 83,2 comma 4 NTA) con materiali e finiture tradizionali e coerenti con il resto dell'edificio; al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza necessaria, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo

l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto; sono ammesse le addizioni funzionali di cui all'art. 80 comma 5 punto d5 limitatamente all'estensione dei locali interrati contigui alla parte interrata esistente da adibire a locali tecnici. Non è ammessa l'eliminazione della colonna posta nel fronte che si affaccia sulla corte;

edificio 002: manutenzione; gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali. Demolizione della tettoia con copertura in lamiera, è ammessa la sua sostituzione con una tettoia aperta su tutti lati con copertura a coppi e tegole o, in alternativa, con pergolato in metallo;

edificio 003: manutenzione; gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA); qualora fosse necessario ai fini dell'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza, l'intervento dovrà essere realizzato mantenendo l'inclinazione e la conformazione originaria del tetto;

edificio 005: riqualificazione di tipo 1 (art. 83,2 comma 3 NTA);

edificio 006: riqualificazione di tipo 1 (art. 83,2 comma 3 NTA); è ammessa la demolizione con ricostruzione senza aumento di volume e con la stessa superficie coperta con materiali, finiture tradizionali e finitura ad intonaco con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione locale;

edifici 007, 009: demolizione senza ricostruzione.

edificio 008: manutenzione; gli interventi di manutenzione dovranno essere realizzati prevedendo la sostituzione dei materiali precari e/o poco consoni al contesto con materiali e finiture tradizionali.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

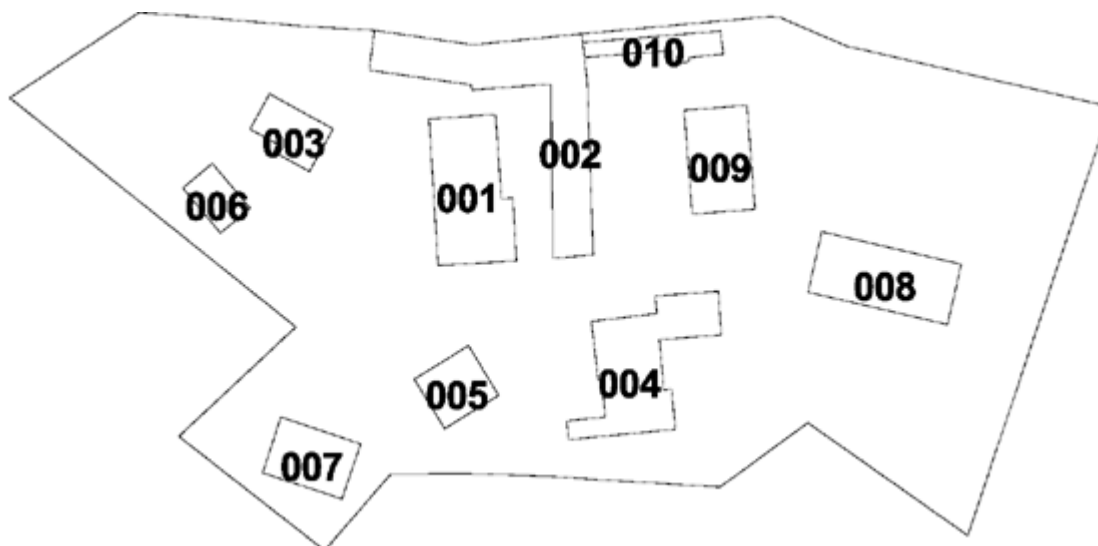
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 254

### Scheda rilievo n° 208

#### Il Chiostro



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo, che ricade nel Sottosistema insediativo R3, ha subito nel tempo trasformazioni tali da alterare gravemente le sue caratteristiche originarie e da compromettere il suo valore storico o paesistico; il nucleo necessita, pertanto, di una complessiva riqualificazione, eliminando le strutture degradate e precarie ed adeguando alle esigenze contemporanee gli spazi esistenti. In particolare dovrà essere messo a punto un progetto di sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme e prevedendo il recupero dell'aia e dei muri a secco, sostituendo le ringhiere a delimitazione dei dislivelli con muri dello stesso tipo. I vari interventi e gli spazi comuni dovranno avere un carattere omogeneo per quanto riguarda la scelta dei materiali e delle finiture che dovranno essere di tipo tradizionale. Potranno essere ripristinati i due accessi esistenti anche in funzione di una migliore accessibilità alle varie parti che compongono l'articolato complesso edilizio.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: riqualificazione di tipo 3 (art. 83.2 comma 5 NTA), con ampliamento massimo di 30 mq. di Sn sul retro e mantenimento del numero di piani esistente; restauro dell'arco di collegamento con l'edificio 002;

edifici 002, 003, 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA);

edificio 004 e 010: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA), con rimozione delle tettoie aggiunte;

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 006: conservazione (art. 83.1 NTA);  
edificio 008: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA);  
edificio 007 e 009: manutenzione con eventuale demolizione senza ricostruzione;

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto con contestuale progetto di sistemazione degli spazi aperti di pertinenza.

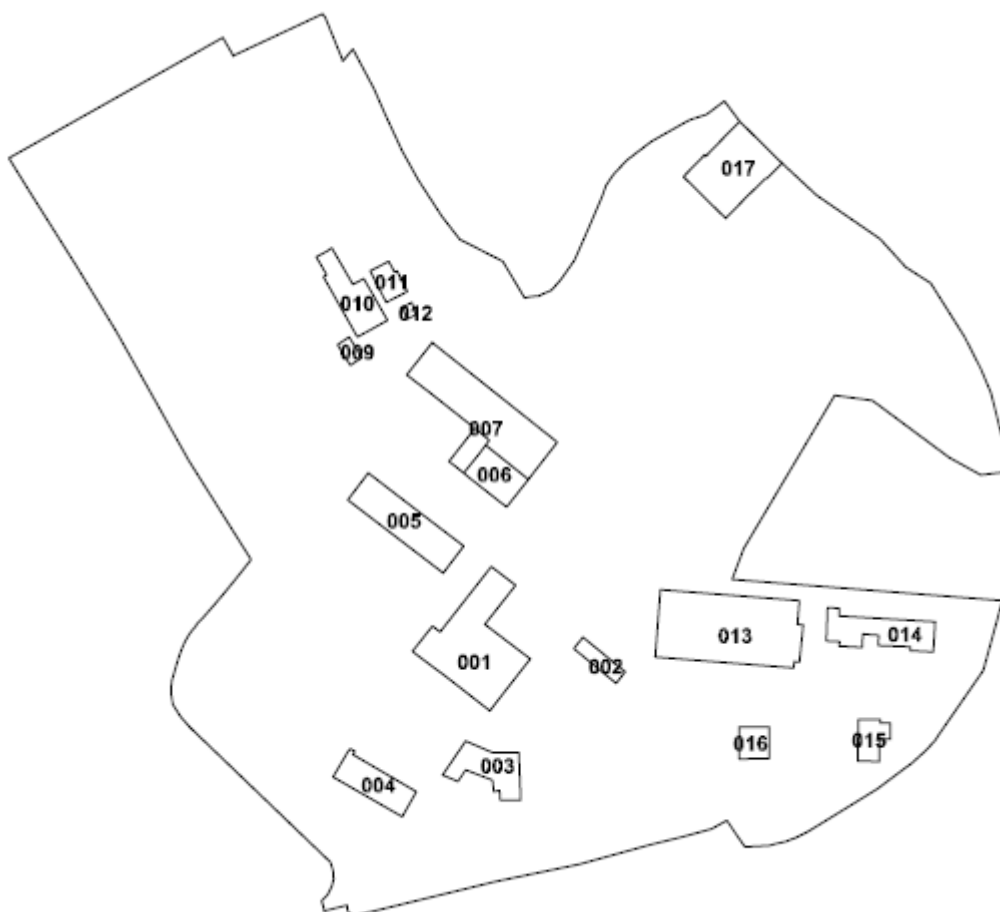
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 255

### Scheda rilievo n° 206

#### La Suvera



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito, come è noto, è di straordinario valore architettonico, paesaggistico e storico, e quindi deve essere conservato integralmente nelle parti corrispondenti in sostanza alla villa, con il parco ed il giardino, alle scuderie, alla cappella, alla foresteria, alla casa del custode e alla fattoria; la destinazione d'uso è confermata per attività turistica ricettiva.

Le aree occupate da manufatti connessi all'attività agricola ed i fabbricati stessi invece non sono all'altezza della dignità del luogo e pertanto necessitano di interventi di riqualificazione; ciò risulta particolarmente evidente per l'aggregato a nord-ovest, esito di opere edilizie di scadente fattura stratificate nel tempo, del quale solo la regola insediativa generale resta ancora efficace; quest'area sarà quindi oggetto di trasformazione anche in concomitanza della costruzione di una nuova strada di interesse locale che dovrà impedire l'attraversamento improprio dell'ambito (il tracciato riprende in buona parte quello del viottolo a ovest del parco, in basso); la modifica della viabilità consentirà inoltre di dare una migliore conformazione allo spazio davanti all'ingresso alla villa, con il prolungamento della terrazza del ristorante fino alla reception (un accesso secondario, per le merci, sarà mantenuto fino alla seconda terrazza dell'edificio 013) e la realizzazione di un volume di superficie netta non superiore a 25 mq. (una sorta di chiosco per la vendita dei prodotti dell'azienda).

Una seconda area di riqualificazione riguarda l'edificio 017 ed il suo intorno, fino al viale di cipressi (da tutelare accuratamente); l'obiettivo fondamentale è la realizzazione di spazi adeguati alla conservazione dell'archivio storico della Suvera, recuperando allo scopo locali attualmente quasi o totalmente in disuso. L'ex edificio 008 è stato demolito per la realizzazione della variante alla viabilità.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

Una parte degli edifici e dell'area di pertinenza sono sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edificio 001: restauro (art. 83 NTA), esteso al parco ed al giardino;

edificio 002: restauro (art. 83 NTA);

edificio 003, 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 005, 006 e 007: restauro (art. 83 NTA);

edifici 009, 010, 011, 012: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); sono ammesse quindi opere di demolizione e ricostruzione totali o parziali, accorpamento delle superfici e dei volumi e modifiche nella disposizione, secondo gli schemi allegati, in rapporto alla realizzazione della variante alla viabilità;

edificio 013: restauro (art. 83 NTA);

edificio 014: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 015 e 016: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA), con contestuale demolizione dei capanni in legno e lamiera;

edificio 017: riqualificazione di tipo 3 (art. 83.2 comma 5 NTA), secondo gli schemi qui inclusi, con contestuale demolizione della capanna a margine della strada; l'ampliamento dell'edificio al piano terra consisterà nella sostituzione con volumi chiusi delle attuali tettoie di collegamento tra i due annessi separati e nel prolungamento dell'ala sud verso il viale dei cipressi, dando luogo ad una Sn totale massima di 300 mq.; al piano interrato l'intervento consisterà nel recupero dei locali della cisterna esistenti (di superficie pari a circa 160 mq.), rimodellando in parte i terrazzamenti esistenti in modo tale che il lato sud sia aperto e direttamente accessibile dall'esterno, con un fronte affacciato su una piccola corte eventualmente pavimentata; sugli altri due lati della corte potranno essere ricavati altri modesti locali di supporto quali un appartamento per ospiti dell'archivio e un magazzino (superficie netta massima di 50 mq.); vista l'altezza notevole dei locali interrati, è consentita la realizzazione di un soppalco.

Entro il muro in pietra curvo a ovest sarà ricavata la scala di collegamento tra i due livelli.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto; intervento diretto previo progetto unitario di massima per la parte di trasformazione che comprende la nuova strada, le sostituzioni edilizie (008, 009, 010, 011, 012) e la riqualificazione (015, 016, 017).

#### **Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

#### **Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VII – La Montagnola).

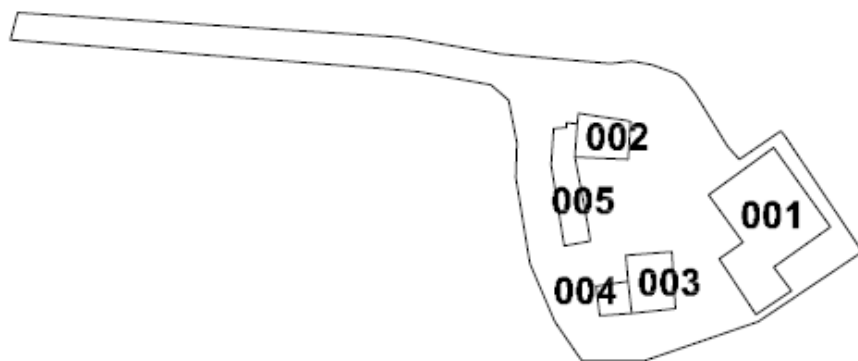
## Scheda normativa n° 256

### Scheda rilievo n° 207

#### Podere Palazzetto



Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione e il carattere del luogo nonché per l'impianto planivolumetrico. Purtroppo molti dei manufatti esistenti sono gravemente degradati oppure sono costituiti da materiali scadenti e precari e si prevede quindi da una parte l'attuazione di interventi di consolidamento e di recupero per gli elementi significativi. Per la sistemazione degli spazi aperti, si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, senza consistenti aumenti della superficie impermeabilizzata e senza introduzione di elementi estranei. Dovranno essere rimosse tutte le baracche e strutture precarie. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA);

edifici 004 e 005: demolizione con ricostruzione senza aumento di volume e di superficie coperta con materiali e finiture tradizionali è consentita la finitura ad intonaco con colori chiari di tonalità calda riferiti alla tradizione rurale locale; al fine di consentirne l'abitabilità, sono ammessi interventi finalizzati al raggiungimento dell'altezza minima necessaria.

#### Modalità di attuazione:

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

#### Fattibilità degli interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

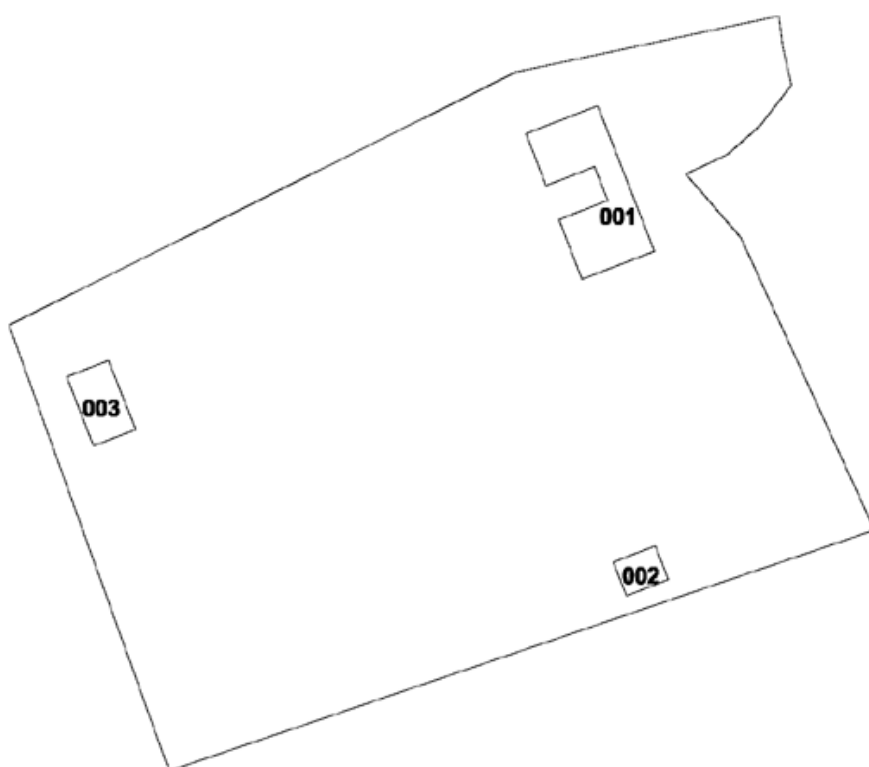


Scheda normativa n° 257

Scheda rilievo n° 211

Castellaccio

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di eccezionale bellezza per la collocazione paesaggistica, per l'impianto insediativo e per la rara qualità di fattura dei manufatti, ancora apprezzabile ed evidente nonostante il degrado e l'abbandono, che danno al luogo nel suo insieme un grandissimo fascino non intaccato dallo stato di rudere di molte strutture. L'insediamento dunque merita di essere tutelato e non può essere lasciato cadere in completa rovina. La delicatezza e l'importanza del tema rendono indispensabile l'elaborazione quindi di un piano di dettaglio specifico che sviluppi approfonditamente analisi e ricerche in modo da valutare adeguatamente vincoli ed opportunità; uno degli aspetti che andranno studiati in particolare sarà quello dell'accesso al sito, oggi raggiungibile esclusivamente a piedi attraverso il bosco, anche perché il suo "isolamento" è elemento costitutivo della sua identità e attrattività.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edifici 001,002,003: restauro (art. 83 NTA);

**Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

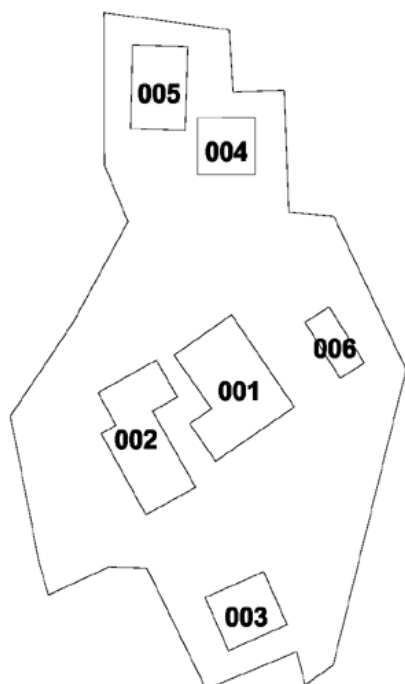
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 258

### Scheda rilievo n° 210

#### Podere Coti



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il nucleo presenta elementi di interesse per l'impianto planivolumetrico, la buona qualità delle strutture e delle finiture e la posizione panoramica; sostanzialmente si è mantenuto intatto e quindi si prevedono esclusivamente interventi di conservazione che, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, dovranno comprendere anche gli spazi aperti e in particolare l'aia e la corte lastricata. L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001, 002, 003, 004, 005: restauro (art. 83 NTA);

edificio 006: demolizione senza ricostruzione.

#### **Modalità di attuazione:**

intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

#### **Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

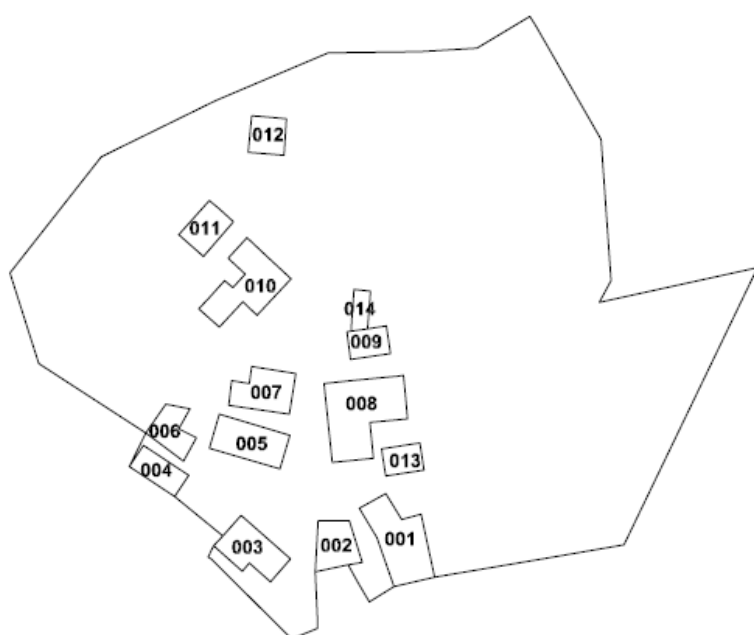
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 259

### Scheda rilievo n° 250

Gallena

Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.



### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'area, che ricade nel Sottosistema L3, è splendida per la collocazione paesaggistica e per l'intrinseco legame dell'insediamento con la conformazione naturale del terreno e con il rimodellamento costruito dai muri di sostegno e dai terrazzamenti. Si prevedono pertanto interventi di conservazione - anche nel caso di un'eventuale cambio di destinazione d'uso compatibile - con l'obiettivo della tutela dell'intero nucleo, comprendendo appunto anche gli spazi aperti con gli elementi che li compongono (muri, scale, filari...).

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

L'edificio 008 è sottoposto a vincolo architettonico (art. 10 del D.lgs 42/2004)

Il complesso è stato censito come "BSA" dalla disciplina del PTC provinciale, pertanto vale quanto disciplinato dall'art. 59.1 comma 2 delle presenti NTA.

edifici 001, 007, 008, 010 e 013: restauro (art. 83 NTA);

edifici 002, 003, 004, 006, 009, 011, 012 e 014: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 005: conservazione (art. 83.1 NTA), con eliminazione delle superfetazioni.

**Modalità di attuazione:**

piano di recupero.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Norme transitorie:**

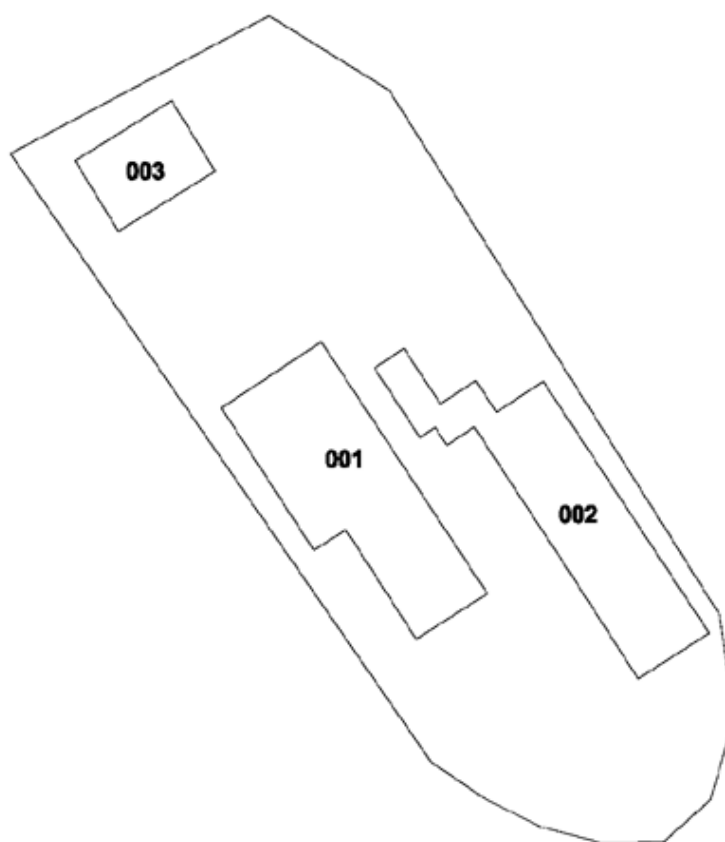
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 260

### Scheda rilievo n° 252

#### Podere Monterotondo



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è di grande interesse per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico connotato non solo da volumi di modesta profondità allungati in cima al crinale o quasi appoggiati sul pendio ma anche dalla elaborata sistemazione dei terrazzamenti in pietra con muri, scalette e gradoni erbosi.

Il recupero del complesso è stato quasi completamente effettuato. Tema fondamentale del progetto sarà tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, il trattamento degli spazi aperti, evitando l'introduzione di cospicue superfici impermeabilizzate e soprattutto di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non; dovranno essere salvaguardati muri, scalette, l'aia e i resti della concimaia esistenti. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA), con demolizione delle superfetazioni; la parte dell'edificio con le finestrelle pentagonali nel prospetto sud-ovest potrà essere sopraelevata in modo da ottenere un'altezza adeguata al primo piano, il cornicione e la gronda dovranno comunque essere ripristinati;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA) ripristinando le coperture con struttura in legno e manto in coppi e tegole e rimuovendo i manufatti in materiali provvisori e precari ora presenti disposti tra il fienile e gli stalletti;

edificio 003: conservazione (art. 83.1 NTA), mantenendo inalterati i prospetti.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

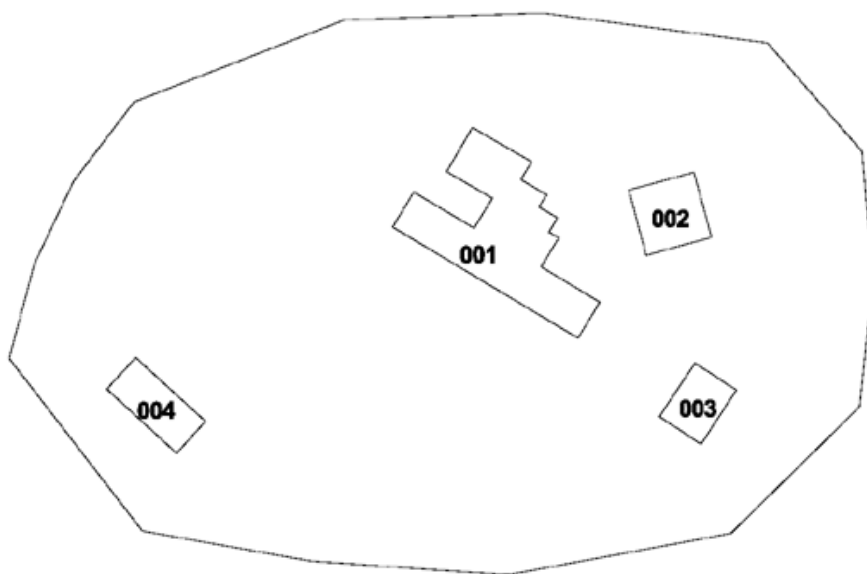
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 261

### Scheda rilievo n° 255

#### Podere Scopeto



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito è interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica e per le caratteristiche e la disposizione dell'edificato, anche in relazione alla conformazione altimetrica del terreno. L'insediamento è stato completamente recuperato. Si prevede la destinazione d'uso per attività turistica ricettiva (ai sensi della L.R. 42/2000 e s.m.i.e del relativo Regolamento d'attuazione). Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme limitando le superfici impermeabilizzate e soprattutto evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non, è ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo.

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); dovrà essere accuratamente mantenuto il portico a monte mentre potranno essere rifatte le scale;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA); è consentito l'eventuale adeguamento della altezza alle normative vigenti e la realizzazione di un porticato con l'ingombro dell'attuale recinto, prolungando le falde del tetto dell'edificio ;

edificio 003: riqualificazione di tipo 1 (art. 83.2 comma 3 NTA); non è consentita la chiusura sui lati, nemmeno in modo temporaneo;

edificio 004: restauro (art. 83 NTA), mantenendo gli stipiti e le architravi in pietra; la carraia potrà essere chiusa da serramenti purché molto arretrati rispetto alla facciata.



**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

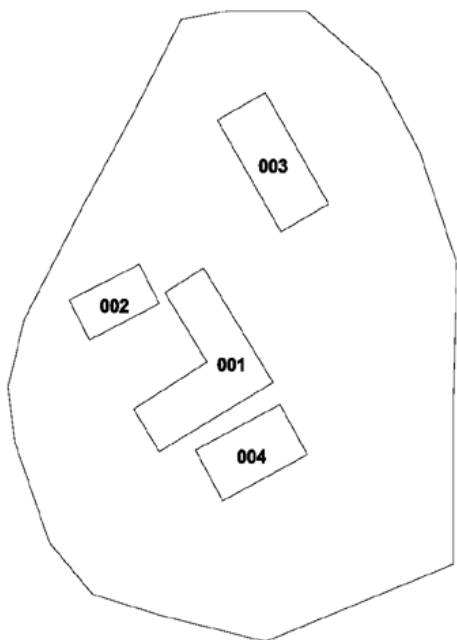
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VII – La Montagnola).

## Scheda normativa n° 262

### Scheda rilievo n° 256

#### Podere Salvi



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'area, che ricade nel Sottosistema L3, è interessante per la posizione panoramica e la collocazione paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, anche in riferimento alla sistemazione del suolo e alla vegetazione. L'insediamento necessita un intervento di recupero per il quale non si prevedono comunque operazioni di entità rilevante, da inquadrare comunque in un progetto unitario di dettaglio.

Nella sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, si dovranno limitare le superfici impermeabilizzate, tutelare le pavimentazioni esistenti, evitare l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, salvaguardare le alberature antiche presenti. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo. L'area di parcheggio a raso sarà individuata nella zona d'ingresso, all'ombra delle piante esistenti.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); dovrà essere accuratamente mantenuto il portico pavimentato in cotto; è ammesso il ripristino dell'intonaco;

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edifici 002 ,003: conservazione (art. 83,1 NTA), è ammesso il ripristino dell'intonaco;  
edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA); è ammessa la modifica delle aperture del fienile.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA)

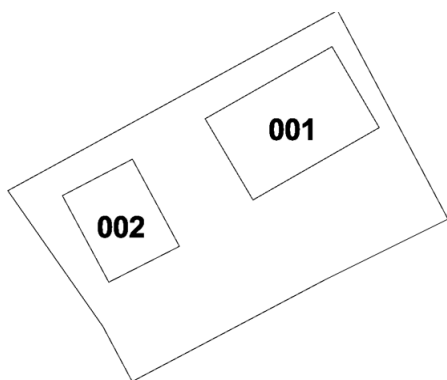
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 263

### Scheda rilievo n° 257

#### Podere S. Vittoria



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

S. Vittoria si presenta con un carattere di forte unitarietà tale da richiedere un intervento di conservazione per così dire integrale, cioè estesa a tutti i dettagli e le caratteristiche dei manufatti; questi non sono di epoca antica ne' possiedono qualità architettoniche eccezionali, ma nell'insieme formano un complesso equilibrato e omogeneo, che a suo modo si distingue nel "panorama" dell'edilizia rurale di Casole.

Nonostante lo stato di degrado dei manufatti, dovuto più alla mancanza di manutenzione che alla scarsa qualità delle costruzioni, gli edifici si candidano ad un recupero contemporaneo; i caratteri dimensionali e volumetrici degli spazi sono rilevanti e anche le aperture, probabilmente per l'origine relativamente recente del podere, sono tali da garantire buone condizioni di abitabilità; la tipologia può sicuramente essere compatibile con le nuove funzioni.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, limitandone l'impermeabilizzazione, potranno invece rendersi indispensabili opere di sistemazione e di livellamento degli spazi di accesso carrabili e pedonali.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA) con ripristino delle aperture ad arco tamponate;

edificio 002: conservazione (art. 83.1 NTA).

#### Modalità di attuazione:

intervento diretto.

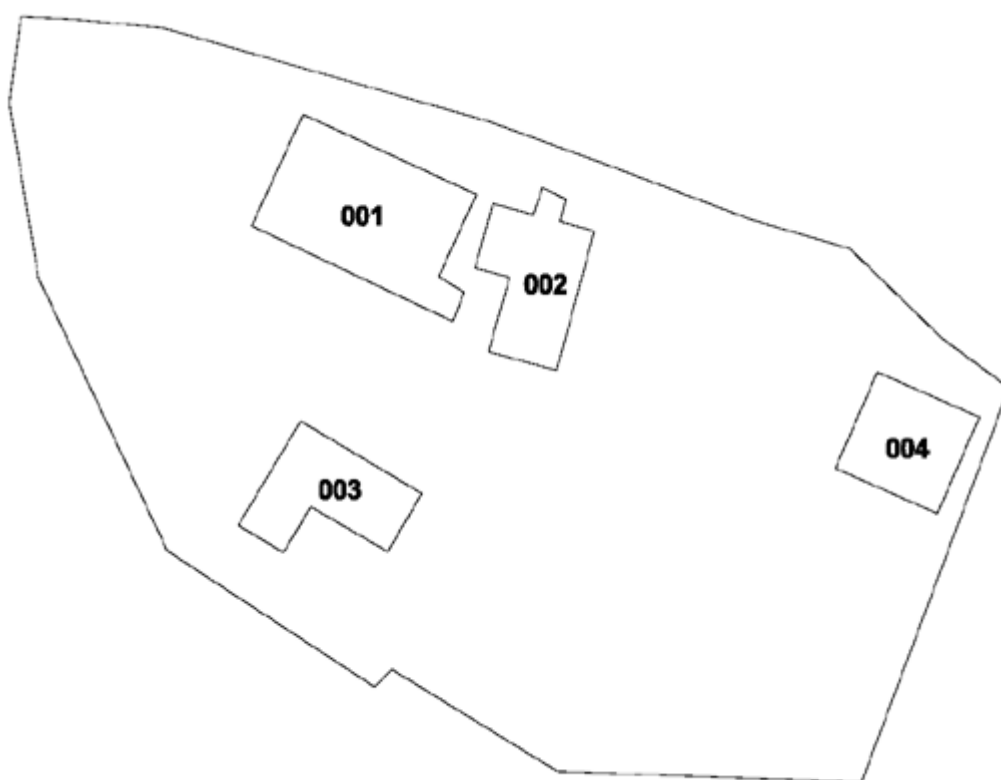
#### Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 264

### Scheda rilievo n° 258

#### Podere Masce



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'area, che ricade nel Sottosistema L3, è interessante per la posizione panoramica e per l'impianto planivolumetrico. L'insediamento è stato completamente recuperato. Per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, limitando le superfici impermeabilizzate e evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, vegetali e non; dovranno comunque essere mantenuti i muretti di sostegno e l'aia. E' ammessa la realizzazione di pergolati in struttura leggera di legno o di metallo. L'area per il parcheggio dovrà essere localizzata in prossimità della strada ed adeguatamente piantumata.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edifici 001 e 004: conservazione (art. 83.1 NTA);

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 002, 003: conservazione (art. 83.1 NTA); non è consentita la chiusura della carraia;  
edificio 003: riqualificazione di tipo 1; non è consentita la chiusura della carraia.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto.

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

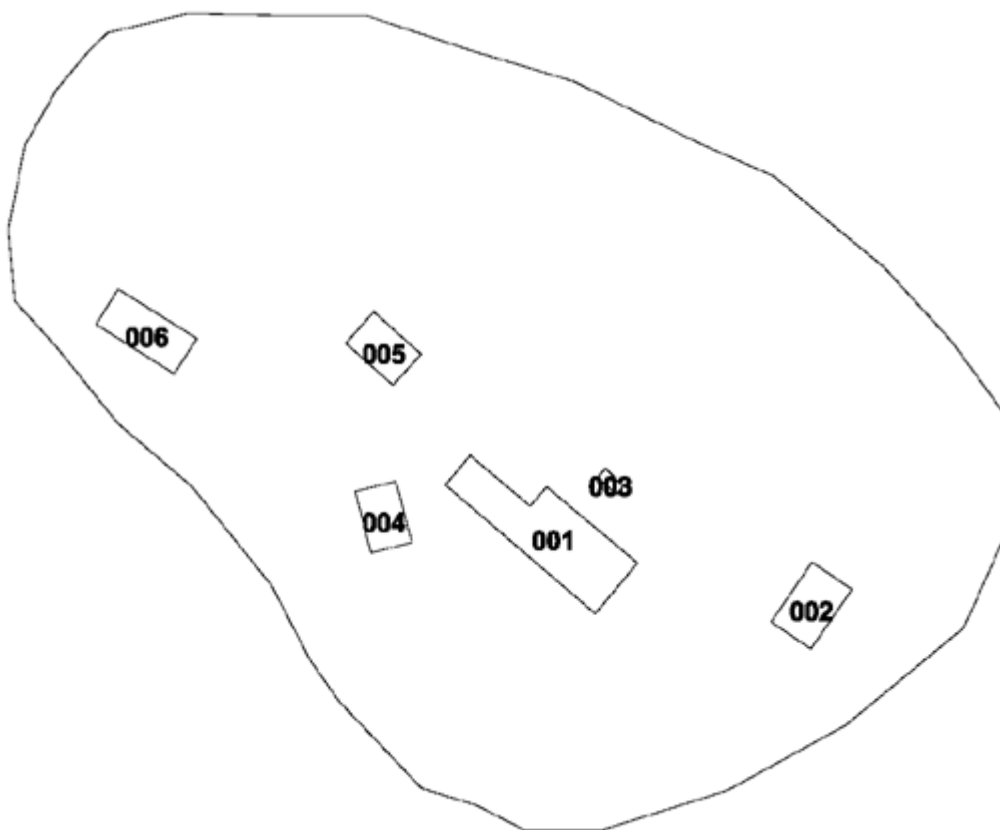
**Dimensionamento:**

Il dimensionamento turistico-ricettivo massimo (posti letto) è quello indicato nell'Allegato 2 alle NTA relativamente all'UTOE di appartenenza (UTOE VII – La Montagnola).

## Scheda normativa n° 265

### Scheda rilievo n° 259

#### Podere Il Poderaccio



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

L'ambito, che ricade nel Sottosistema V1, è molto interessante per la posizione panoramica e paesaggistica e per l'impianto planivolumetrico, soprattutto considerando la sapiente collocazione dei fabbricati e degli altri elementi lungo il pendio. L'insediamento merita dunque un intervento di recupero per il quale non si prevedono comunque operazioni di entità rilevante, da inquadrare però in un progetto unitario di dettaglio. Nella sistemazione degli spazi aperti, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme, si dovranno limitare le superfici impermeabilizzate, tutelando l'aia esistente, ed evitando l'introduzione di elementi estranei al contesto rurale, salvaguardando le alberature presenti; dovranno inoltre essere

mantenuti i muri di sostegno. È ammessa la realizzazione pergolati in struttura leggera di legno o di metallo. Un'eventuale area di parcheggio a raso sarà individuata lungo la strada che attraversa l'area.

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico "Versante ovest Montagnola senese" (art. 136 D.lgs 42/2004).

edificio 001: conservazione (art. 83.1 NTA); la doppia parata non potrà essere chiusa; è ammesso il ripristino dell'intonaco;

edifici 002, 003, 006: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 004: conservazione (art. 83.1 NTA) per il gozzo; rimozione dei silos;

edificio 005: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA); al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza alle normative vigenti;

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto, previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

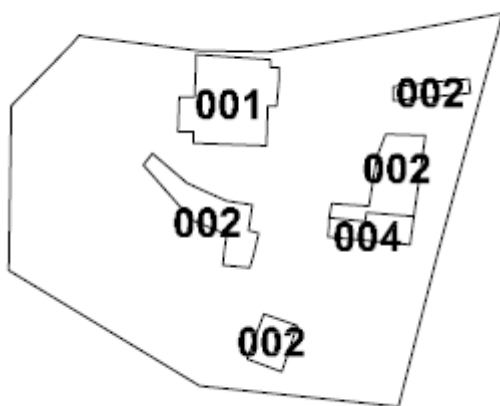
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.



## Scheda normativa n° 266

### Scheda rilievo n° 281

#### Podere San Giovanni



#### Tipi di intervento e prescrizioni particolari:

Il complesso è interessante soprattutto per la sua collocazione paesaggistica. L'edificio principale esistente non ha caratteristiche qualitative, tipologiche e costruttive di particolare valore e, nel tempo, ha subito interventi che ne hanno alterato la struttura originaria. Nell'area è presente un altro volume in muratura un tempo adibito a castri e forno.

L'area, attualmente, si trova in uno stato di notevole degrado paesistico dovuto alla presenza di annessi di tipo precario sorti nel corso degli anni e utilizzati come locali per il ricovero attrezzi, deposito e magazzino.

Considerata la notevole posizione paesaggistica e la naturale morfologia del terreno intorno ai fabbricati si propone una riqualificazione generale dell'area., a tale scopo si prevede: la ristrutturazione dell'edificio principale (001) al fine di adeguarlo alle odierne esigenze abitative; la sostituzione edilizia degli annessi di tipo precario presenti (002) e dell'edificio in muratura (004) adibito a ex castri e forno per la realizzazione di spazi a servizio della residenza.

Per la sistemazione dello spazio di pertinenza si dovrà tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme.

edificio 001: riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 comma 4 NTA);

edifici 002: sostituzione edilizia per una superficie complessiva (Sn+Sa) non superiore a mq. 120 per la realizzazione di un volume interrato ad uso deposito a servizio della residenza con accesso dalla strada esistente posta a valle del complesso. La copertura dovrà essere mantenuta a giardino pensile;

edificio 004: sostituzione edilizia. La superficie complessiva (Sn+Sa) da ricostruire potrà essere al massimo pari a mq. 60 e distribuita su un solo livello.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto per l'edificio 001; intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA) per la sistemazione dell'area di pertinenza e gli interventi di sostituzione edilizia.

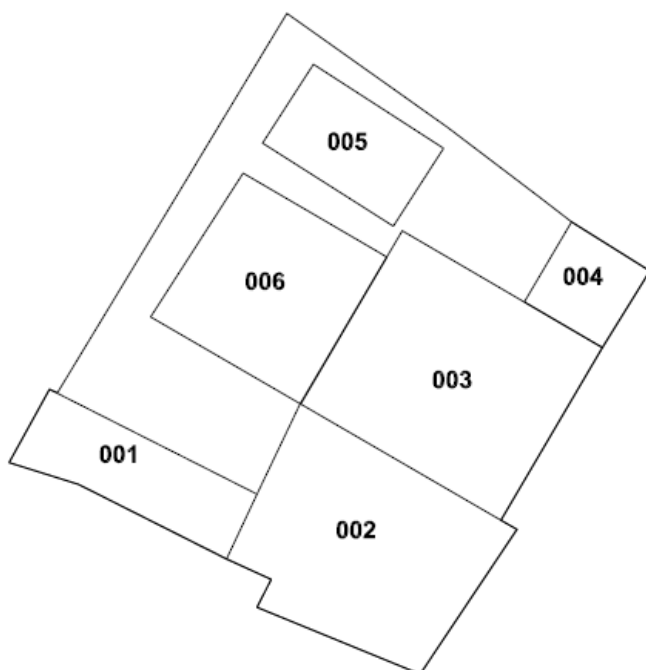
**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

## Scheda normativa n° 267

### Scheda rilievo n° 267R/2013

#### Mensano Via Ricasoli



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'area, nel centro storico di Mensano, rappresenta un elemento di forte degrado per la presenza sul retro di manufatti precari e impropri. Si propone un intervento di riqualificazione e recupero in modo da liberare l'area da tutti i manufatti impropri e contemporaneamente individuare uno spazio esterno per l'attività commerciale esistente di somministrazione alimenti e bevande (ristorante). L'edificio condonato (ed. 003) sarà recuperato a supporto della residenza.

Per gli spazi aperti derivanti dalla demolizione dei manufatti impropri dovrà essere messo a punto un progetto unitario utilizzando materiali che per tipologia e colorazione siano coerenti con il contesto originario. Eventuali integrazioni di specie arboree o arbustive dovranno essere scelte tra quelle coerenti con il contesto ecologico locale.

COMUNE DI CASOLE D'ELSA  
REGOLAMENTO URBANISTICO – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE  
ALLEGATO 1

edificio 001: conservazione (art. 83.1 presenti NTA). Per la parte sul retro aggiunta in epoca recente (immagine 003 - rilievo) sono prescritti i seguenti interventi: le parti murarie dovranno essere intonacate con colori chiari di tonalità calda; gli infissi saranno sostituiti con infissi in legno o se metallici coerenti con il contesto storico di riferimento sia per quanto riguarda il materiale che le coloriture.

edificio 002: conservazione (art. 83.1 presenti NTA). E' ammessa la realizzazione di una scala leggera in metallo colore grigio ferro, da realizzare sul prospetto ovest laterale, in modo da consentire l'accesso alla nuova terrazza del ristorante con l'eventuale adeguamento dell'apertura esistente.

edificio 003: sostituzione edilizia (art. 80 comma 8 g) presenti NTA). Il nuovo edificio destinato a garage o comunque a servizi accessori alla residenza, dovrà essere realizzato nella stessa localizzazione, con la stessa superficie coperta e senza aumento di volume nonché utilizzando materiali coerenti con il contesto storico circostante. La copertura sarà realizzata piana in modo da consentire la formazione di una terrazza a supporto dell'attività di ristorazione. Il parapetto della terrazza sarà realizzato pieno e con gli stessi materiali dell'edificio principale (vedi immagine 005 – scheda di rilievo) in modo da non creare dissonanze rispetto al contesto architettonico originario; anche per la pavimentazione della terrazza dovranno essere utilizzati materiali che per tipologia e colorazione siano coerenti con il contesto originario;

edifici 004, 005, 006: demolizione senza ricostruzione.

**Modalità di attuazione:**

Intervento diretto previo PUM (Progetto Unitario di Massima art.96 comma 4 NTA).

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

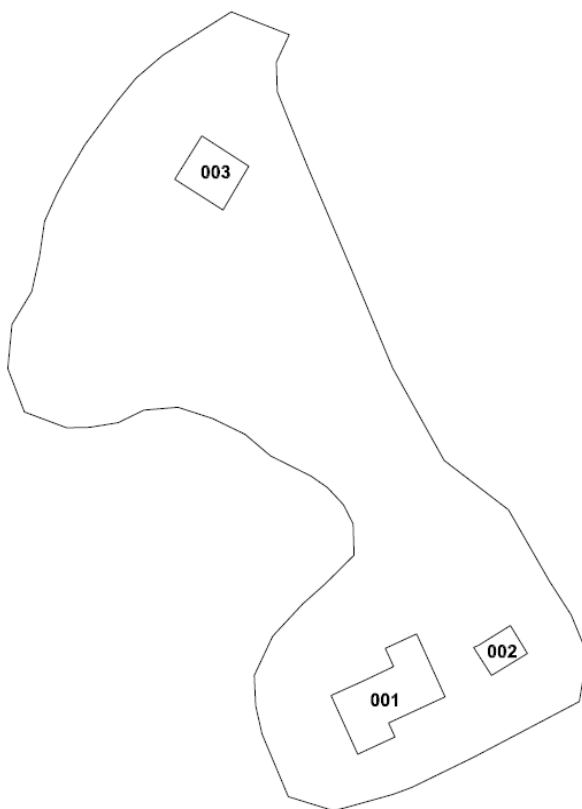
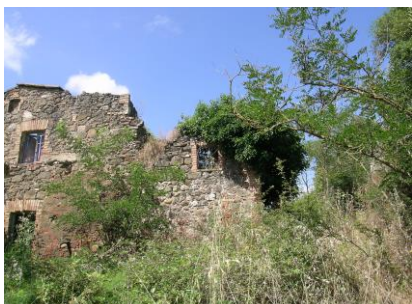
In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Scheda normativa n° 268**

**Scheda rilievo n° 268R/2013**

**Podere Love**

**Intervento decaduto ai sensi dei commi 5 e 6 dell'articolo 55 della LR 1/2005 dal 21.05.2019 alla maturazione del quinquennio di validità delle previsioni di trasformazione degli assetti insediativi in quanto sottoposto a successiva pianificazione attuativa.**



**Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

L'ambito è molto interessante soprattutto per il contesto paesaggistico; gli edifici, una casa colonica (ed. 001 e 002) e un annesso (ed. 003) si trovano, oggi, in condizione di rudere e quindi l'intervento di recupero si configura molto delicato e necessita della predisposizione di un progetto dettagliato per mettere a punto le soluzioni più appropriate per il consolidamento e risanamento delle strutture e per la ricostruzione delle parti crollate, tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 82 comma 6 delle presenti norme.

Il progetto dovrà contemplare anche la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza, oggi completamente soffocati dalla vegetazione, secondo modalità e forme coerenti al contesto rurale e tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; dovrà essere mantenuta la grande radura intorno all'annesso. Dovrà essere, inoltre, affrontato il tema dell'accessibilità al luogo, attualmente piuttosto difficoltosa. edifici 001, 002, 003: restauro (art. 83 NTA).

**Modalità di attuazione:**

Piano di Recupero

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.

**Dimensionamento residenziale:**

dimensionamento massimo complessivo degli edifici da recuperare (SP10, SP11, SP12, SP20, SP268) mq. 5.000 (Sn + Sa)

**Norme Transitorie:**

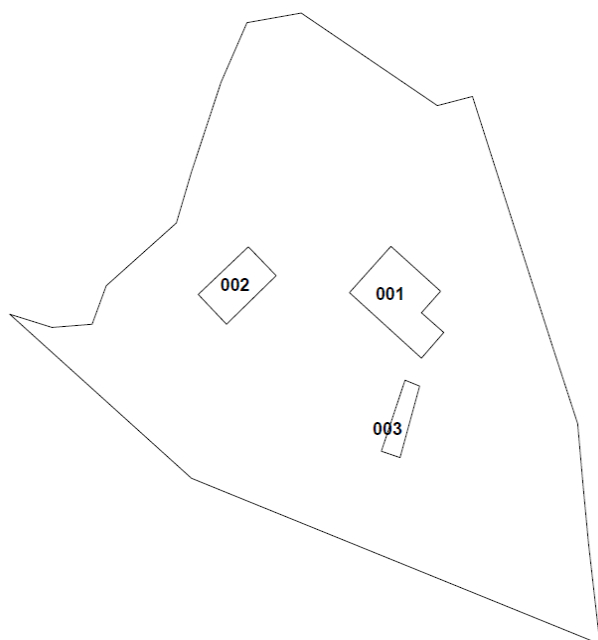
Fino all'attuazione del Piano di Recupero sono ammessi:

- interventi di manutenzione degli edifici;
- tutti gli interventi di manutenzione degli spazi esterni e della rete viabile (strade e sentieri).

## Scheda normativa n° 269

### Scheda rilievo n° 269R/2014

#### Molino della Senna



#### **Tipi di intervento e prescrizioni particolari:**

Il podere, collocato in un contesto di fondovalle in prossimità del Torrente Senna, tanto che un tempo era adibito a mulino, risulta quasi completamente recuperato fin dagli anni 60 e si presenta ben conservato.

Gli interventi realizzati hanno mantenuto le caratteristiche tipologiche e costruttive sia dell'edificio principale (ed.001) che degli annessi (ed.002, 003) oggi utilizzati come magazzini. Nell'ampio spazio di pertinenza è stata realizzata una piscina.

Per lo spazio di pertinenza si prevede la conservazione dello stato attuale mantenendo la semplicità degli spazi come, fino ad oggi, conservati; non è consentito l'aumento cospicuo delle superfici impermeabilizzate. Eventuali interventi sugli spazi aperti dovranno comunque tenere presente quanto disciplinato dall'art. 85 delle presenti norme; per quanto riguarda la piscina è ammessa la sua riqualificazione tenendo presente quanto disciplinato dall'art. 85 comma 4 delle presenti norme.

edifici 001, 002: conservazione (art. 83.1 NTA);

edificio 003:riqualificazione di tipo 2 (art. 83.2 NTA) con esclusione della demolizione con ricostruzione; al fine di consentirne l'abitabilità, è ammesso l'adeguamento dell'altezza minima necessaria. Per gli interventi dovranno essere impiegati materiali e finiture conformi all'esistente.

**Modalità di attuazione:**

intervento diretto

**Fattibilità degli Interventi per gli aspetti geologici, Idraulici e sismici:**

In relazione alla pericolosità attribuita (Tavv. 2.5 e 2.6 P.S.) e alla tipologia di intervento consentita, per i singoli edifici e per l'area di pertinenza di cui alla presente Scheda normativa, vale quanto prescritto all'art. 104 delle presenti norme.