

COMUNE DI CASOLE D'ELSA

P.R.P. Castello di Casole
Area problema 3.3 "Querceto" ed aree correlate
Variante 2022 P.A.P.M.A.A.

Proprietà

Castello di Casole s.r.l.

Progettisti

arch. Riccardo Bartoloni
arch. Maria Dambrosio
arch. Riccardo Bertini

Collaborazione

arch. Tosca Bertini
pian. Manuela Fontanive

Consulenza agronomica

dott. Giacomo Baffetti
dott. Francesco Baffetti

Consulenza geologica

geol. Francesca Bianchi

U1_T1

UTE 1
SAN GAETANO
SAN FRANCESCO
Consistenza catastale

Scala 1: 5 000

Aprile 2022

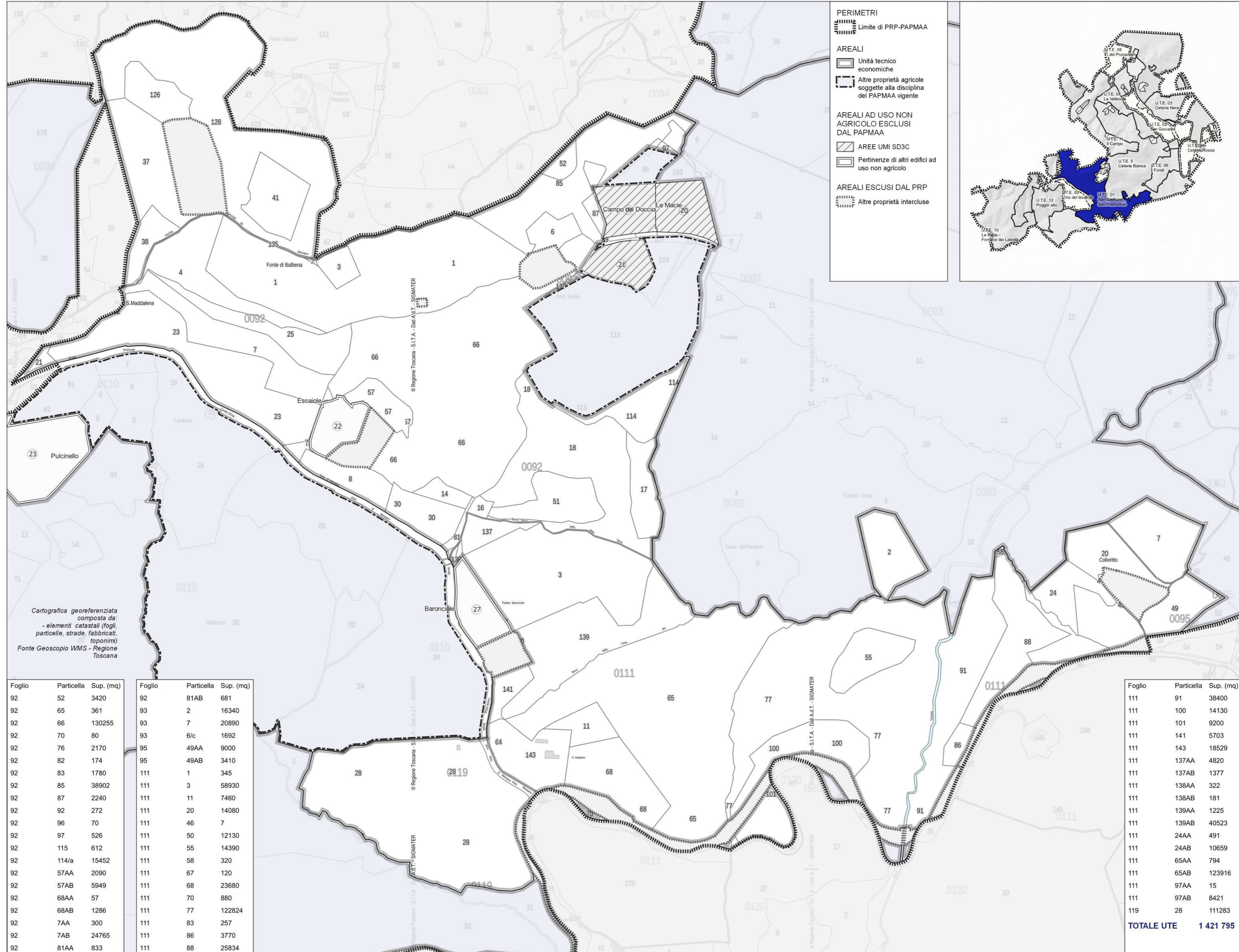
Foglio	Particella	Sup. (mq)
91	37	24910
91	38	7870
91	41	15910
91	126	11110
91	128	85002
91	135	2785
92	1	94500
92	3	5080
92	4	23620
92	6	6310
92	8	10280
92	14	3870
92	16	1590
92	17	12030
92	18	53080
92	21	1960
92	23	53100
92	25	18560
92	29	3540
92	30	11575
92	51	16490

Foglio	Particella	Sup. (mq)
92	52	3420
92	65	361
92	66	130255
92	70	80
92	76	2170
92	82	174
92	83	1780
92	85	38902
92	87	2240
92	92	272
92	96	70
92	97	526
92	115	612
92	114/a	15452
92	57AA	2090
92	57AB	5949
92	68AA	57
92	68AB	1286
92	7AA	300
92	7AB	24765
92	81AA	833

Foglio	Particella	Sup. (mq)
92	81AB	681
93	2	16340
93	7	20890
93	6/c	1692
95	49AA	9000
95	49AB	3410
111	1	345
111	3	58930
111	11	7460
111	20	14080
111	46	7
111	50	12130
111	55	14390
111	58	320
111	67	120
111	68	23680
111	70	880
111	77	122824
111	83	257
111	86	3770
111	88	25834

Foglio	Particella	Sup. (mq)
111	91	38400
111	100	14130
111	101	9200
111	141	5703
111	143	18529
111	137AA	4820
111	137AB	1377
111	138AA	322
111	138AB	181
111	139AA	1225
111	139AB	40523
111	24AA	491
111	24AB	10659
111	65AA	794
111	65AB	123916
111	97AA	15
111	97AB	8421
119	28	11283

Foglio	Particella	Sup. (mq)
111	91	38400
111	100	14130
111	101	9200
111	141	5703
111	143	18529
111	137AA	4820
111	137AB	1377
111	138AA	322
111	138AB	181
111	139AA	1225
111	139AB	40523
111	24AA	491
111	24AB	10659
111	65AA	794
111	65AB	123916
111	97AA	15
111	97AB	8421
119	28	11283
TOTALE UTE		1 421 795

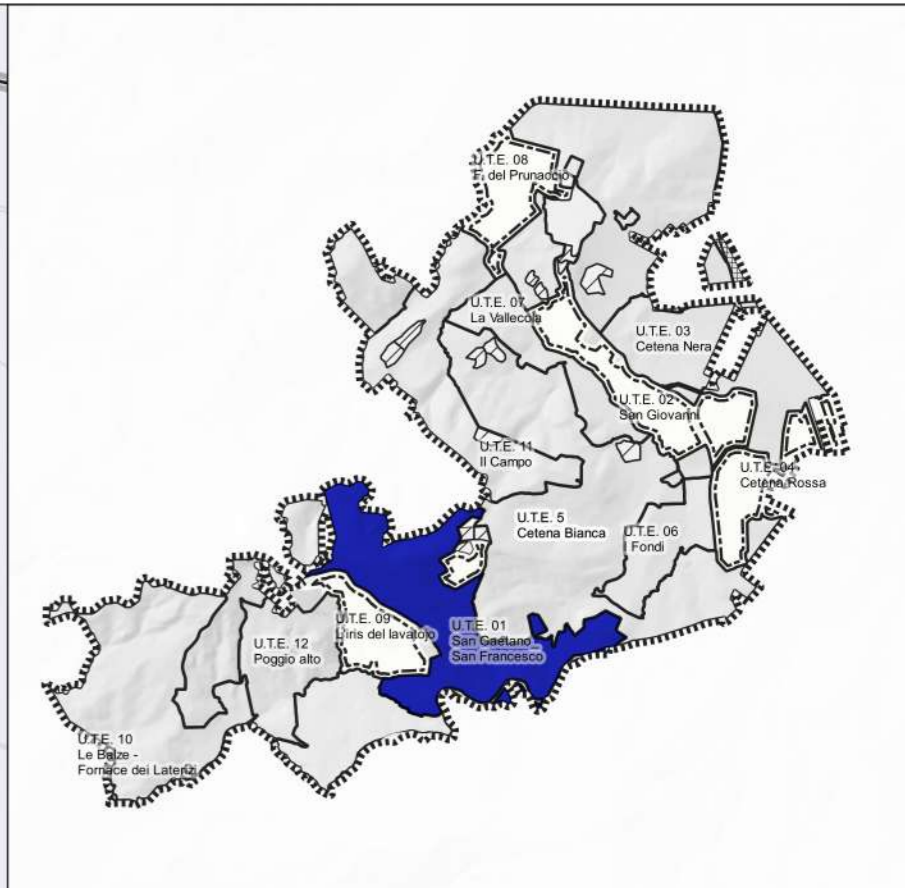


PERIMETRI
 Limite di PRP-PAPMAA

AREALI
 Unità tecnico economica
 Altre proprietà agricole soggette alla disciplina del PAPMAA vigente

AREALI AD USO NON AGRICOLO ESCLUSI DAL PAPMAA
 AREE UMI SD3C
 Pertinenze di altri edifici ad uso non agricolo

AREALI ESCUSI DAL PRP
 Altre proprietà intercluse



U1_T2

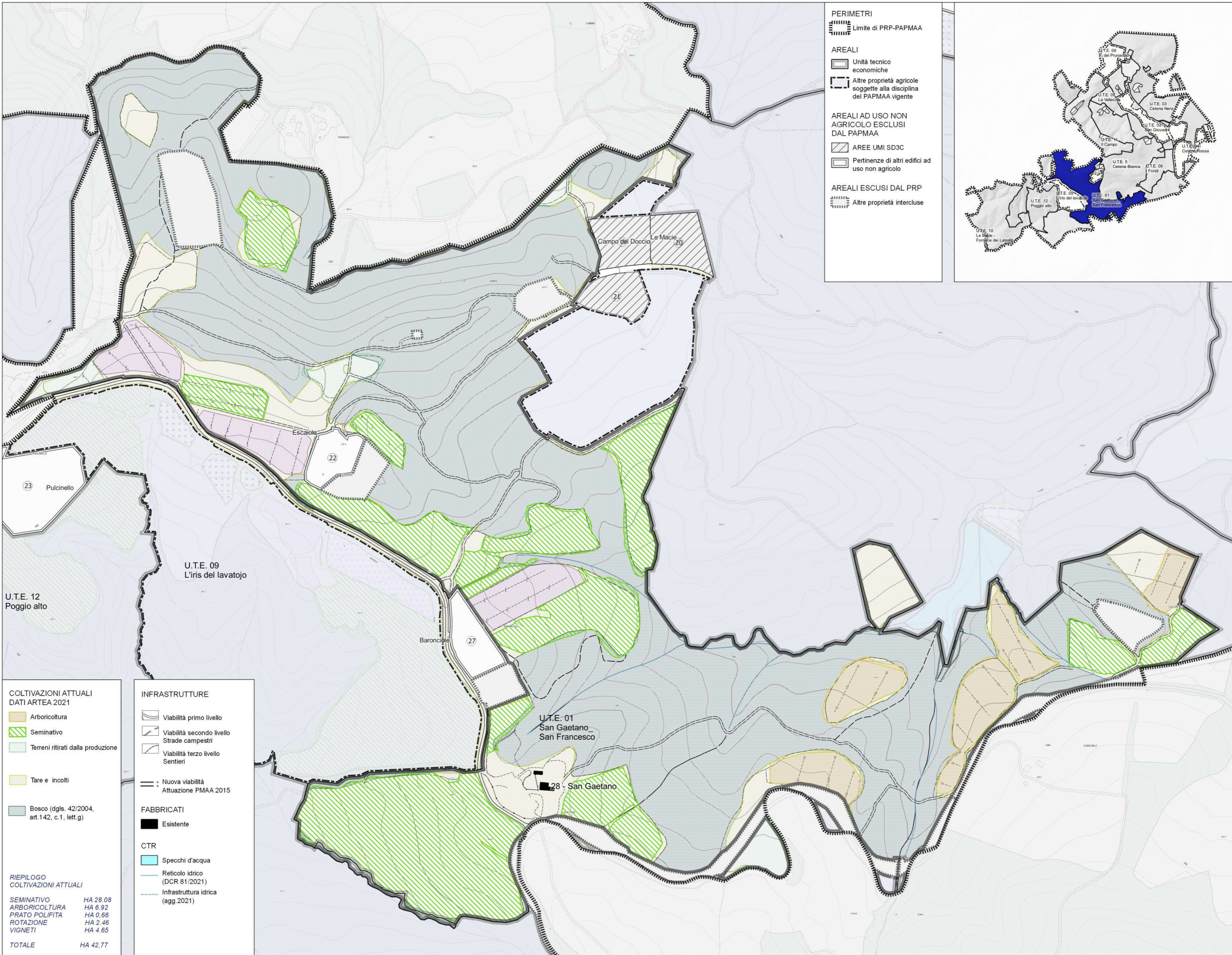
UTE 1
 SAN GAETANO
 SAN FRANCESCO
 Stato attuale
 coltivazioni

Scala 1: 5 000

Aprile 2022

Cartografica georeferenziata
 composta da:
 - elementi DB Topografico 2010
 (lin_sor)
 Fonte Geoscopio - Regione
 Toscana

Dati ARTEA 2021



PERIMETRI

Limite di PRP-PAPMAA

AREALI

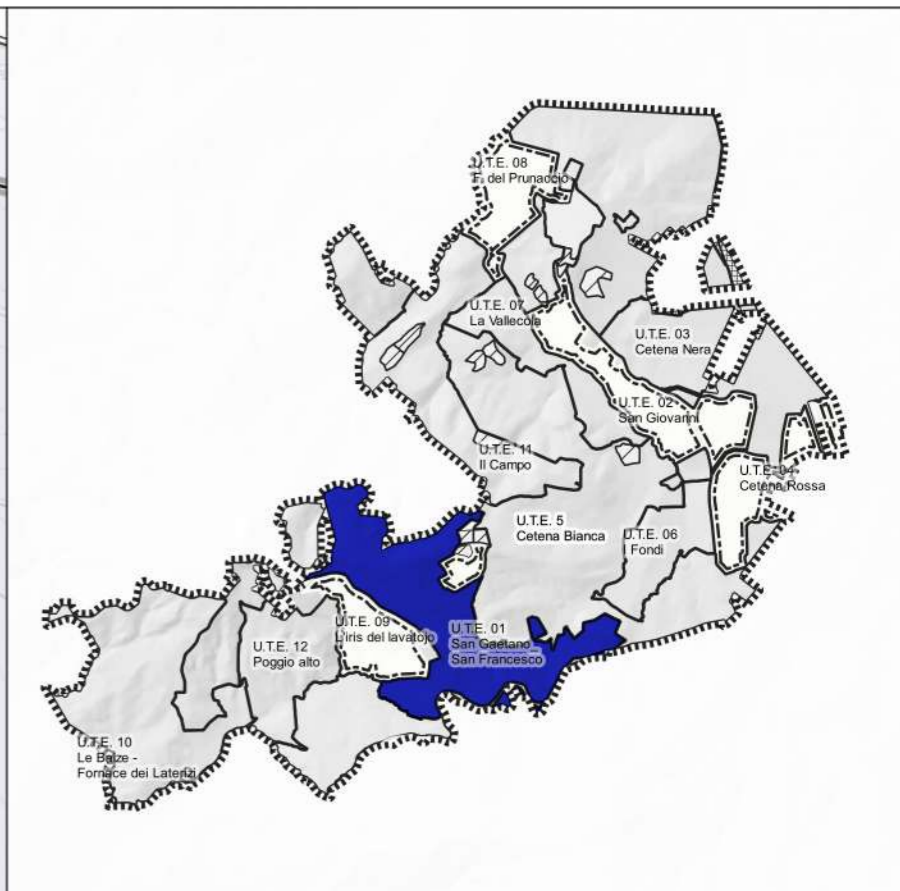
Unità tecnico
 economiche
 Altre proprietà agricole
 soggette alla disciplina
 del PAPMAA vigente

AREALI AD USO NON
 AGRICOLO ESCLUSI
 DAL PAPMAA

AREE UMI SD3C
 Pertinenze di altri edifici ad
 uso non agricolo

AREALI ESCUSI DAL PRP

Altre proprietà intercluse



COLTIVAZIONI ATTUALI
 DATI ARTEA 2021

- Arboricoltura
- Seminativo
- Terreni ritirati dalla produzione
- Tare e incolti
- Bosco (dgl. 42/2004,
 art.142, c.1, lett.g)

RIEPILOGO
 COLTIVAZIONI ATTUALI

SEMINATIVO	HA 28.08
ARBORICOLTURA	HA 6.92
PRATO POLIFITA	HA 0.66
ROTAZIONE	HA 2.46
VIGNETI	HA 4.65
TOTALE	HA 42.77

INFRASTRUTTURE

- Viabilità primo livello
- Viabilità secondo livello
 Strade campestri
- Viabilità terzo livello
 Sentieri
- Nuova viabilità
 Attuazione PMAA 2015

FABBRICATI

- Esistente

CTR

- Specchi d'acqua
- Reticolo idrico
 (DCR 81/2021)
- Infrastruttura idrica
 (agg.2021)

Proprietà
Castello di Casole s.r.l.
Progettisti
arch. Riccardo Bartoloni
arch. Maria Dambrosio
arch. Riccardo Bertini
Collaborazione
arch. Tosca Bertini
pian. Manuela Fontanive
Consulenza agronomica
dott. Giacomo Baffetti
dott. Francesco Baffetti
Consulenza geologica
geol. Francesca Bianchi

U1_T3

UTE 1
SAN GAETANO
SAN FRANCESCO
Stato di progetto
coltivazioni

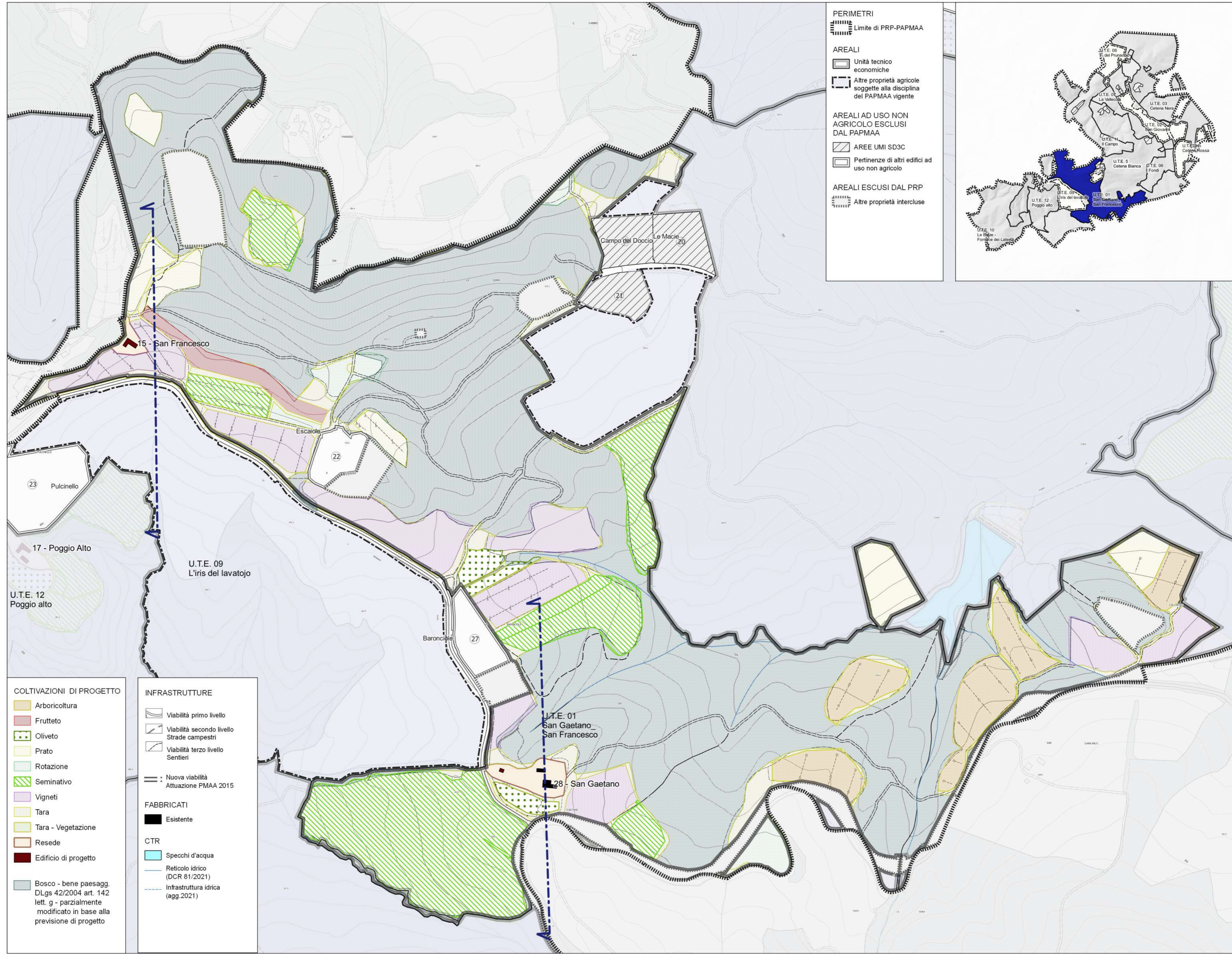
Scala 1: 5 000

Aprile 2022

Cartografia georeferenziata
composta da:
- elementi DB Topografico 2010
(lin_scr)
Fonte: Geoscopio - Regione
Toscana

RIEPILOGO
COLTIVI DI PROGETTO

SEMINATIVI	Ha 19.23
PRATO	Ha 5.25
VIGNETI	Ha 11.65
OLIVETI	Ha 1.35
FRUTTETI	Ha 1.43
ROTAZIONE	Ha 2.18
ARBORICOLTURA	Ha 6.92
TOTALE	Ha 133.86

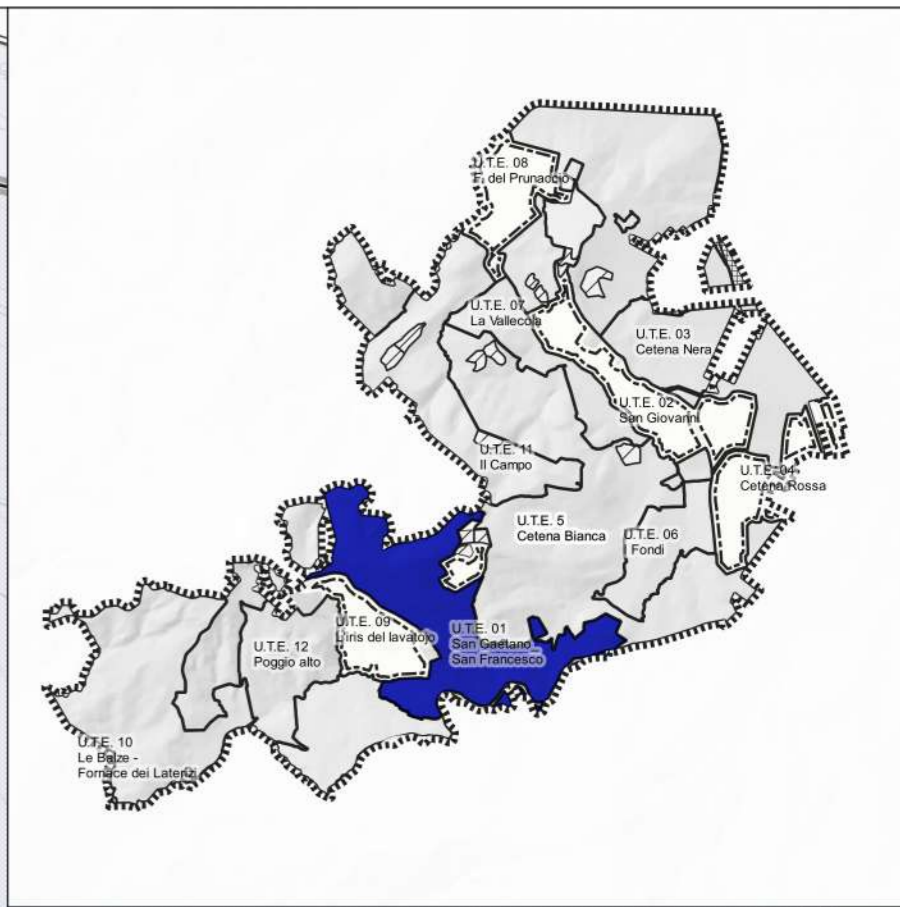


PERIMETRI
 Limite di PRP-PAPMAA

AREALI
 Unità tecnico economiche
 Altre proprietà agricole soggette alla disciplina del PAPMAA vigente

AREALI AD USO NON AGRICOLO ESCLUSI DAL PAPMAA
 AREE UMI SD3C
 Pertinenze di altri edifici ad uso non agricolo

AREALI ESCUSI DAL PRP
 Altre proprietà intercluse



COLTIVAZIONI DI PROGETTO

- Arboricoltura
- Frutteto
- Oliveto
- Prato
- Rotazione
- Seminativo
- Vigneti
- Tara
- Tara - Vegetazione
- Resede
- Edificio di progetto
- Bosco - bene paesagg. DLgs 42/2004 art. 142 lett. g - parzialmente modificato in base alla previsione di progetto

INFRASTRUTTURE

- Viabilità primo livello
- Viabilità secondo livello Strade campestri
- Viabilità terzo livello Sentieri
- Nuova viabilità Attuazione PMAA 2015

FABBRICATI

- Esistente

CTR

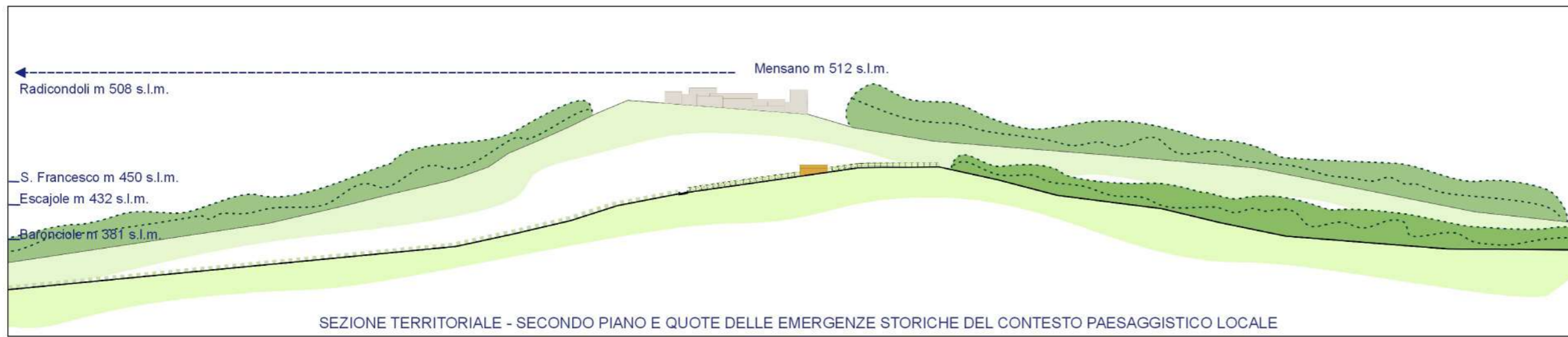
- Specchi d'acqua
- Reticolo idrico (DCR 81/2021)
- Infrastruttura idrica (agg.2021)

U1_T4

UTE 1
SAN GAETANO
SAN FRANCESCO
Verifica paesaggistica

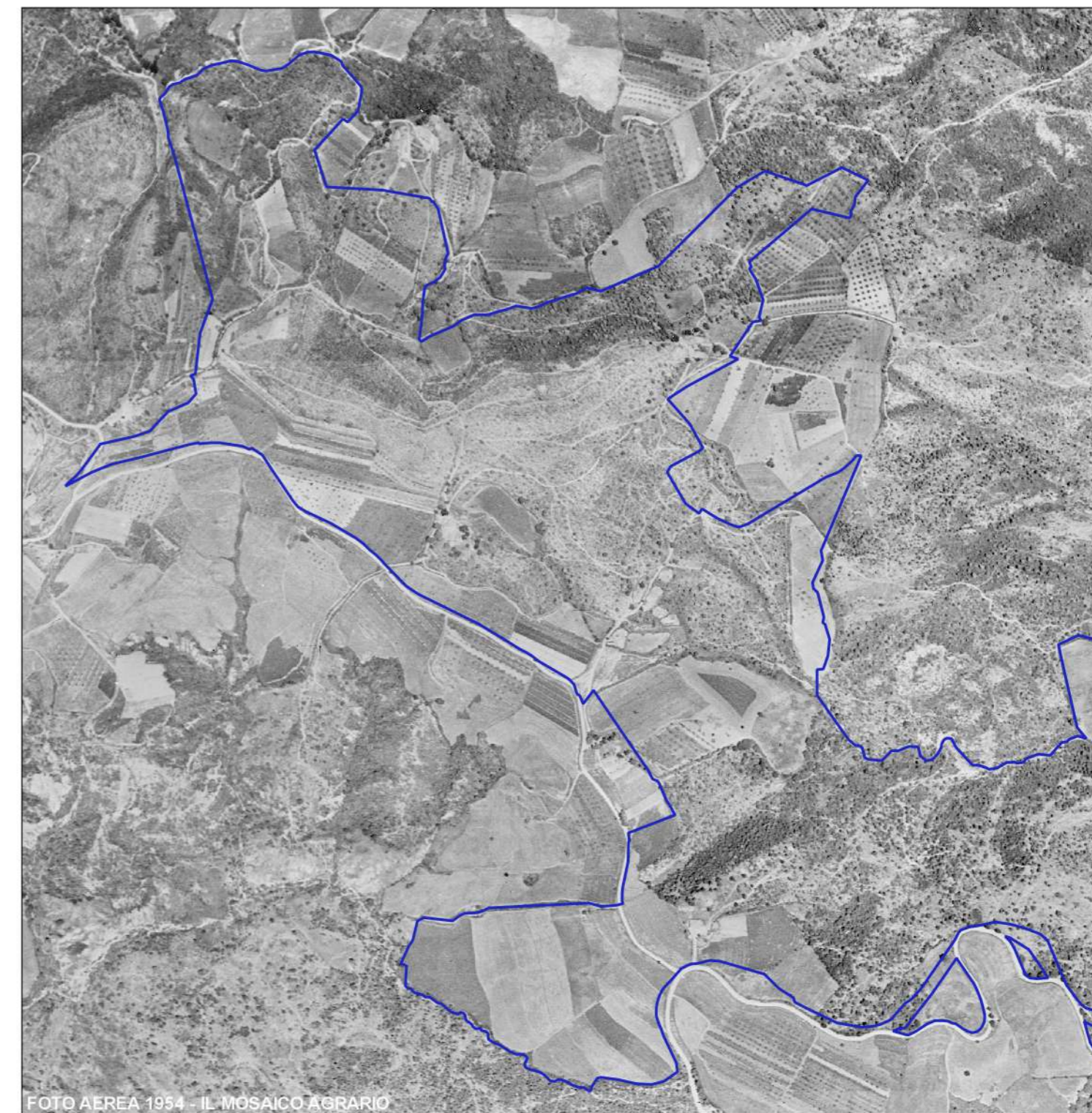
Aprile 2022

Cartografia georeferenziata
composta da:
- OFC 1954
- OFC 1978
Fonte Geoscopio WMS Regione
Toscana
- Google satellite 2019



Obiettivi

- Ricostruire la conformazione originaria dei complessi rurali antichi e il rapporto con il territorio
- Riattivare la viabilità storica cancellata e il complesso sistema di viabilità rurale
- Ripristinare il mosaico agrario, la regimazione idraulica e il contenimento dei versanti
- Reintrodurre metodiche e colture tradizionali e incremento azione su filiera corta
- Attività connesse (agriturismo, divulgazione, commercializzazione)
- Specializzazione produttiva (viticola)



Proprietà
Castello di Casole s.p.a.

Progettisti
 arch. Riccardo Bartoloni
 arch. Maria Dambrosio
 arch. Riccardo Bertini

Collaborazione
 arch. Tosca Bertini
 pian. Manuela Fontanive

Consulenza agronomica
 Agr. Giacomo Baffetti
 Agr. Francesco Baffetti

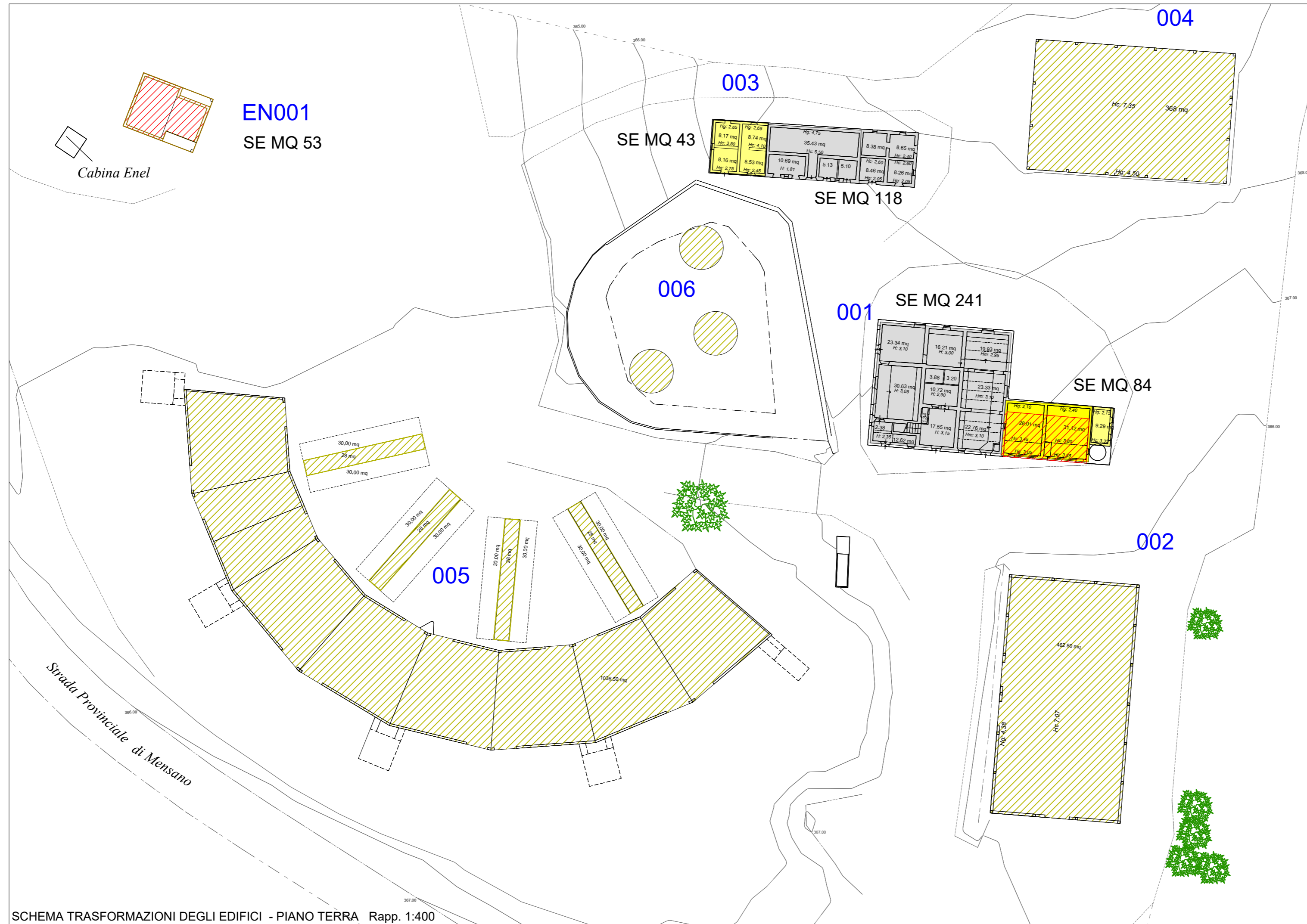
Consulenza geologica:
 Geol. Francesca Bianchi

U1_T5

UTE 1
**SAN GAETANO
 SAN FRANCESCO**
 Trasformazioni edilizie:
 demolizioni e
 rinaturalizzazione

Scala 1:400

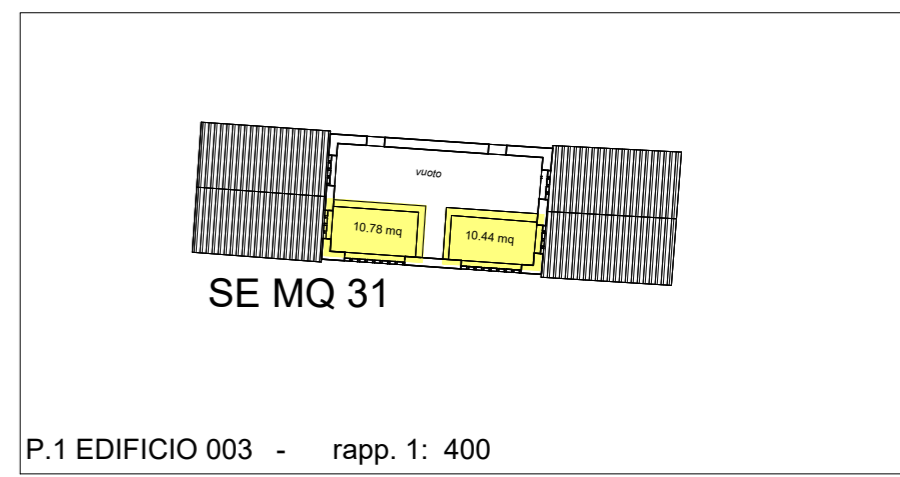
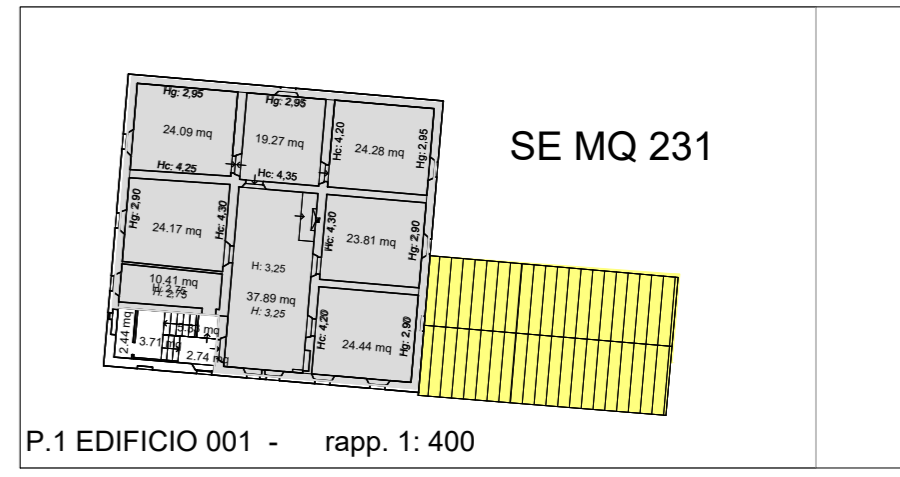
aprile 2022



SCHEMA TRASFORMAZIONI DEGLI EDIFICI - PIANO TERRA Rapp. 1:400

LEGENDA

- SE DEMOLITA IN ATTUAZIONE PAPMAA 2015
- SE DA DEMOLIRE E RICOSTRUIRE
- SE DA RISTRUTTURARE
- SE RICOSTRUITA IN SITO (schema conforme)



STATO DEI LUOGHI PRIMA DELLE DEMOLIZIONI

Edifici	altezza int m.	SUL mq	Volume V mc	Sua mq	Snr mq	Su mq
Ed 001	3,10	241	747,1	458,90	0	458,90
	3,30	231	762,3			
	3,40	84	285,6			
Ed 002	5,70	470	2679	462,80	0	462,80
	5,30	43,00	227,9	144,42	0	144,42
2,15	45,00	96,75				
1,81	30,00	54,3				
3,20	43,00	137,6				
Ed 004	3,19	31,00	98,89	368,00	0	368,00
	5,90	393	2318,7			
	2,70	1069	2886,3			
Ed 005	2,40	112	268,8	1148,50	240,00	1388,50
Ed 006	6	62	372	62,00	0	62,00
Totale		2854	10935,24	2644,62	240	2884,62



FOTO AEREA 2013 STATO PRECEDENTE LE DEMOLIZIONI



FOTO AEREA 2020 DA GOOGLE MAPS - ATTUATE LE DEMOLIZIONI E LA RINATURALIZZAZIONE

ATTUAZIONE OTTOBRE 2017 (1° ReFi prot. 4123 del 7 giugno 2017)

	SUL demolita	SUL da ricostruire in sito	SUL trasferita	Scostamento riscontrato		
Edifici demoliti - 002, 004, 005, 006	mq. 2136,2	mq. 17	mq. 2089	mq. 30,2		
volumi e superfici demolite						
Edifici	mq.	him	Volume V mc	Sua	Snr	Su
Ed 002	470	5,70	2679	462,80	0	462,80
Ed 004	393	5,90	2318,7	368,00	0	368,00
Ed 005	1069	2,70	2886,3	1148,50	240,00	1388,50
Ed 006	112	2,40	268,8	62,00	0	62,00
Totale	6206	6	8524,8	2041,3	240	462,8

STATO DEI LUOGHI ATTUALE

Edifici	SE mq.	him	Volume mc	Su	Sa	Scal
Ed 001a	241	3,10	747,1	458,90	0	458,90
	231	3,30	762,3			
	84	3,40	285,6			
Ed 003a	43,00	5,30	227,9	144,42	0	144,42
	45,00	2,15	96,75			
	30,00	1,81	54,3			
	43,00	3,20	137,6			
Ed 006	31,00	3,19	98,89	603,32	0	603,32
	31,00	3,19	98,89			
TOTALE	748		2410,44	603,32	0	603,32

DEMOLIZIONI DA EFFETTUARE

Edifici	SE mq.	him	Volume mc	Su	SA	Scal
Ed 003	43,00	3,20	137,6	54,82	0	54,82
Ed 001	31,00	3,19	98,89	68,42	0	68,42
Ed 001	84	3,40	285,6	68,42	0	68,42
TOTALE	158		522,09	123,24	0	123,24

Proprietà
Castello di Casole s.p.a.

Progettisti
 arch. Riccardo Bartoloni
 arch. Maria Dambrosio
 arch. Riccardo Bertini

Collaborazione
 arch. Tosca Bertini
 pian. Manuela Fontanive

Consulenza agronomica
 Agr. Giacomo Baffetti
 Agr. Francesco Baffetti

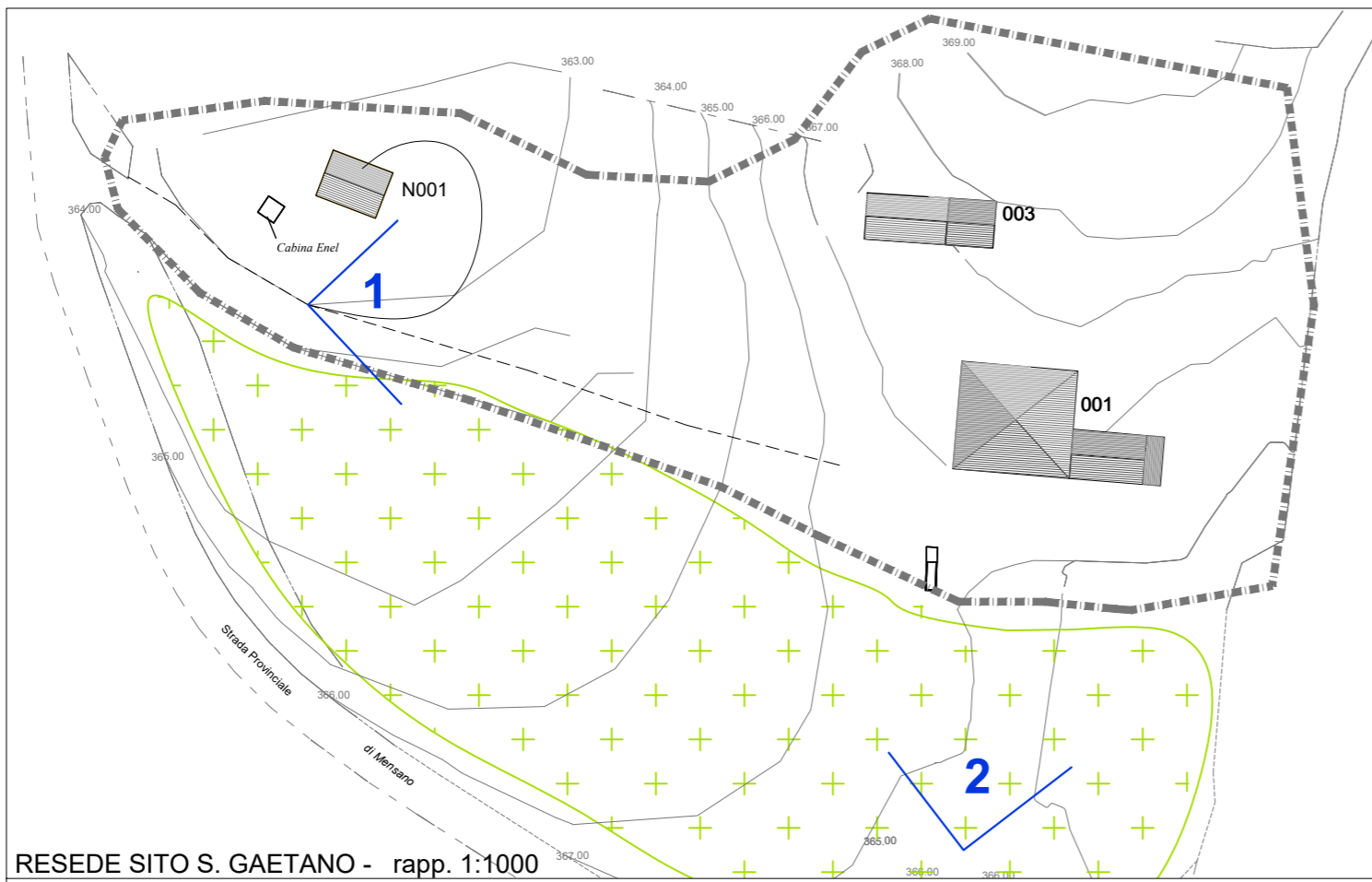
Consulenza geologica:
 Geol. Francesca Bianchi

U1_T6

UTE 01
SAN GAETANO
SAN FRANCESCO
 Schema trasformazioni
 edilizie

Scala 1:250

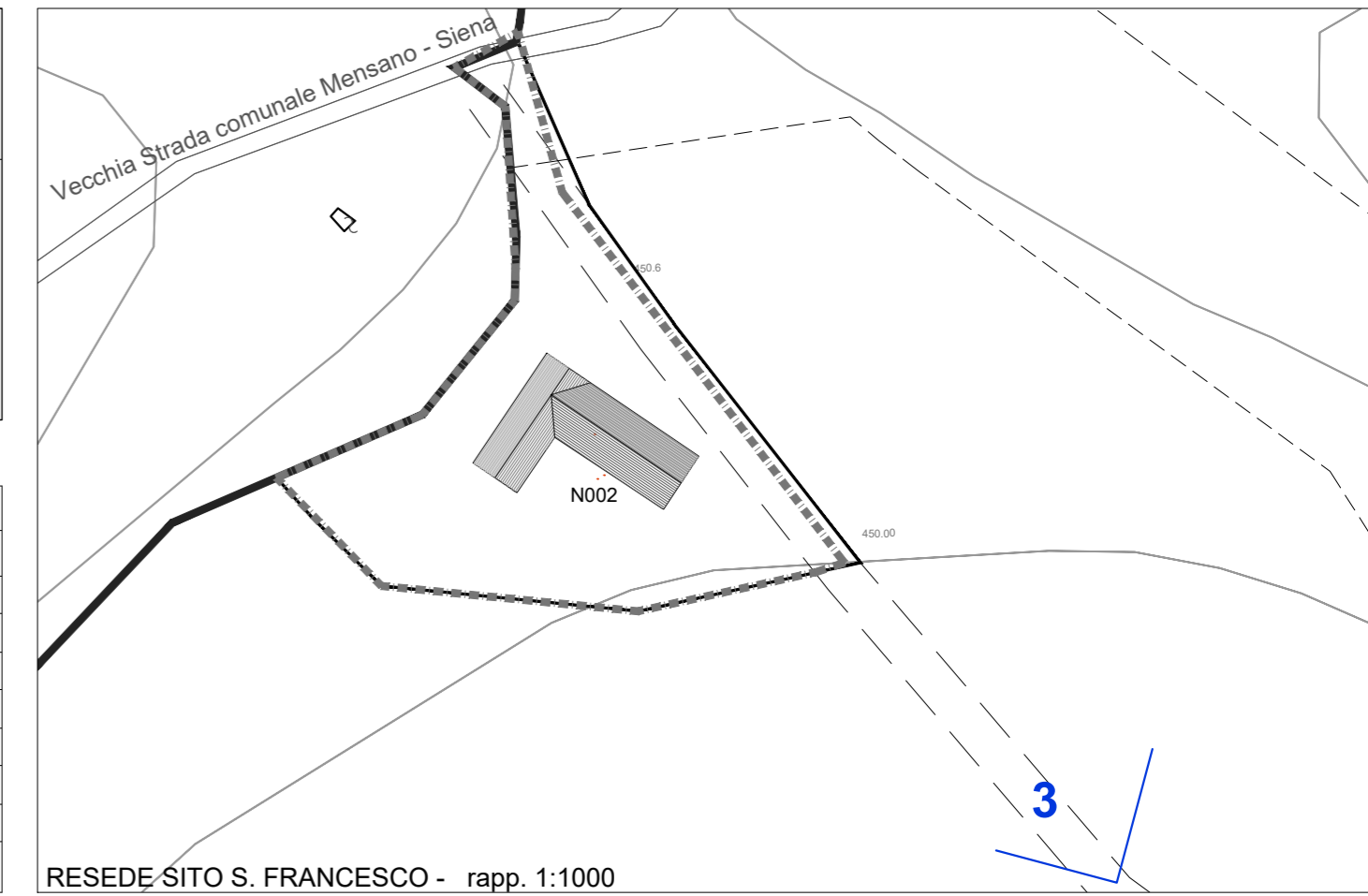
aprile 2022



RESEDE SITO S. GAETANO - rapp. 1:1000

SUPERFICIE EDIFICABILE (SE) DI PROGETTO (mq)				BILANCIO COMPLESSIVO (SE)
FUNZIONI E DISTRIBUZIONE CONSISTENZE				
ANNESI AGRICOLI	RESIDENZA AGRICOLA	AGRITURISMO	TOTALE SE	mq. 2089 demoliti mq.158 da demolire TOTALE DEMOLIZIONI MQ 2247 mq. 590 edifici S. Gaetano da ristrutturare mq. 500 da recuperare nella UTE TOTALE RECUPERO MQ 1090
265	353	472	1090	

SCHEMA DI PROGETTO							
Sito/edificio	Destinazione	Totale SE	hu	Volume	Su	SA	Scal
SG EN 001	Annesso	53	3,50	185,50	44,20	10	54,20
SG Ed 001 PT	Annesso	158	3,10	489,80	246,65	0	246,65
SG Ed 001 PT	Annesso	47	3,45	162,15	45,00	4	49,00
SG Ed 001 PT-P1	Abitazioni	242	3,30	798,60	206,30	4	210,30
SG Ed 003	Abitazioni	118	3,21	378,95	89,60	10	99,60
SG Ed 001 PT	Agriturismo	72	3,10	223,20	233,95	5	238,95
SF EN002	Agriturismo	400	3,73	1492,00	370,00	39	380,70
Totale		1090		1636,05	290,85	18	560,15



RESEDE SITO S. FRANCESCO - rapp. 1:1000



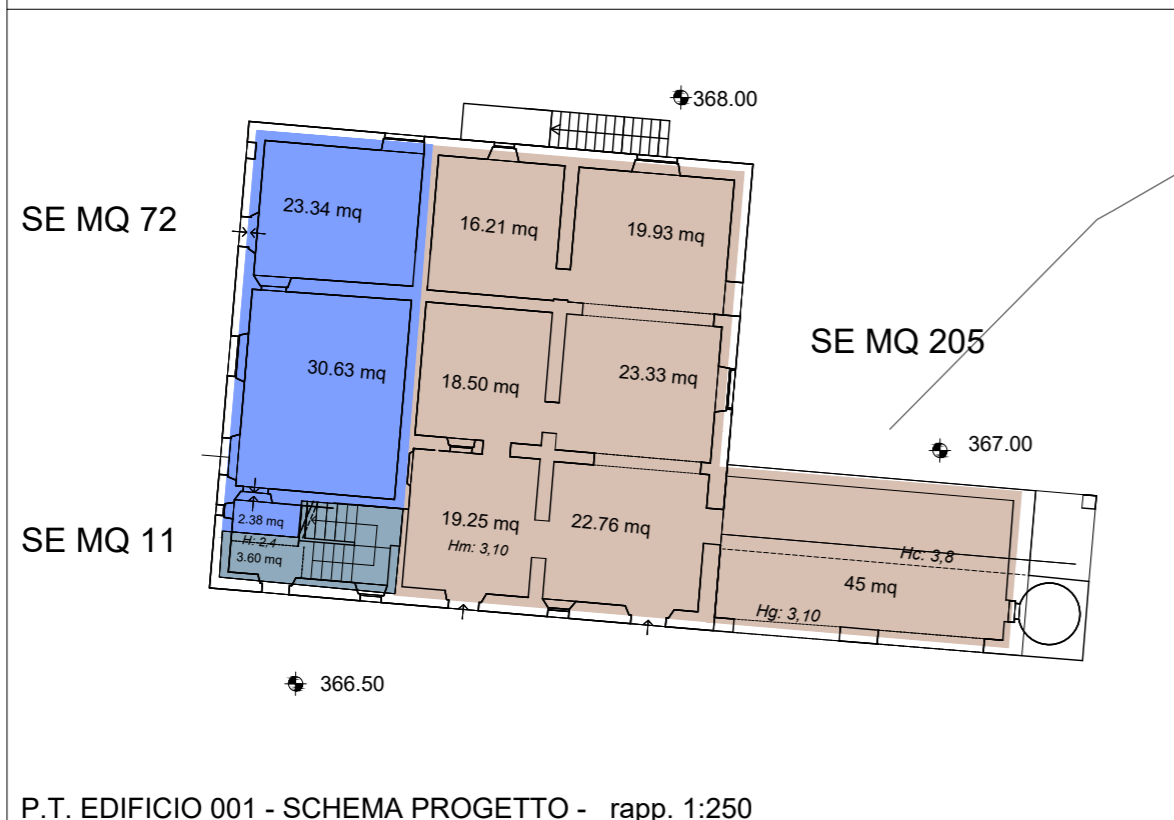
1



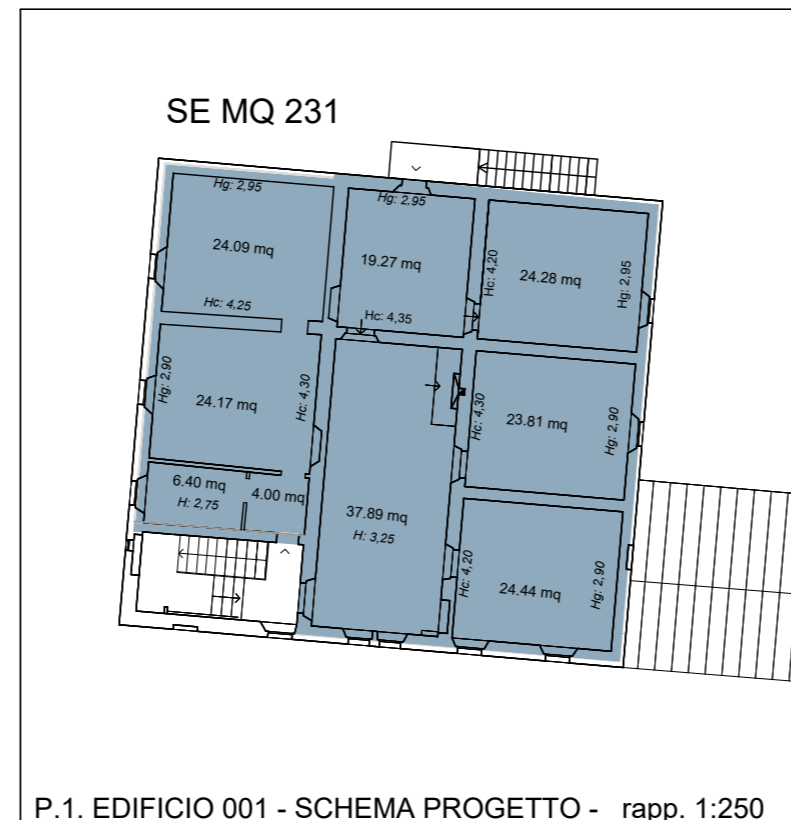
2



3

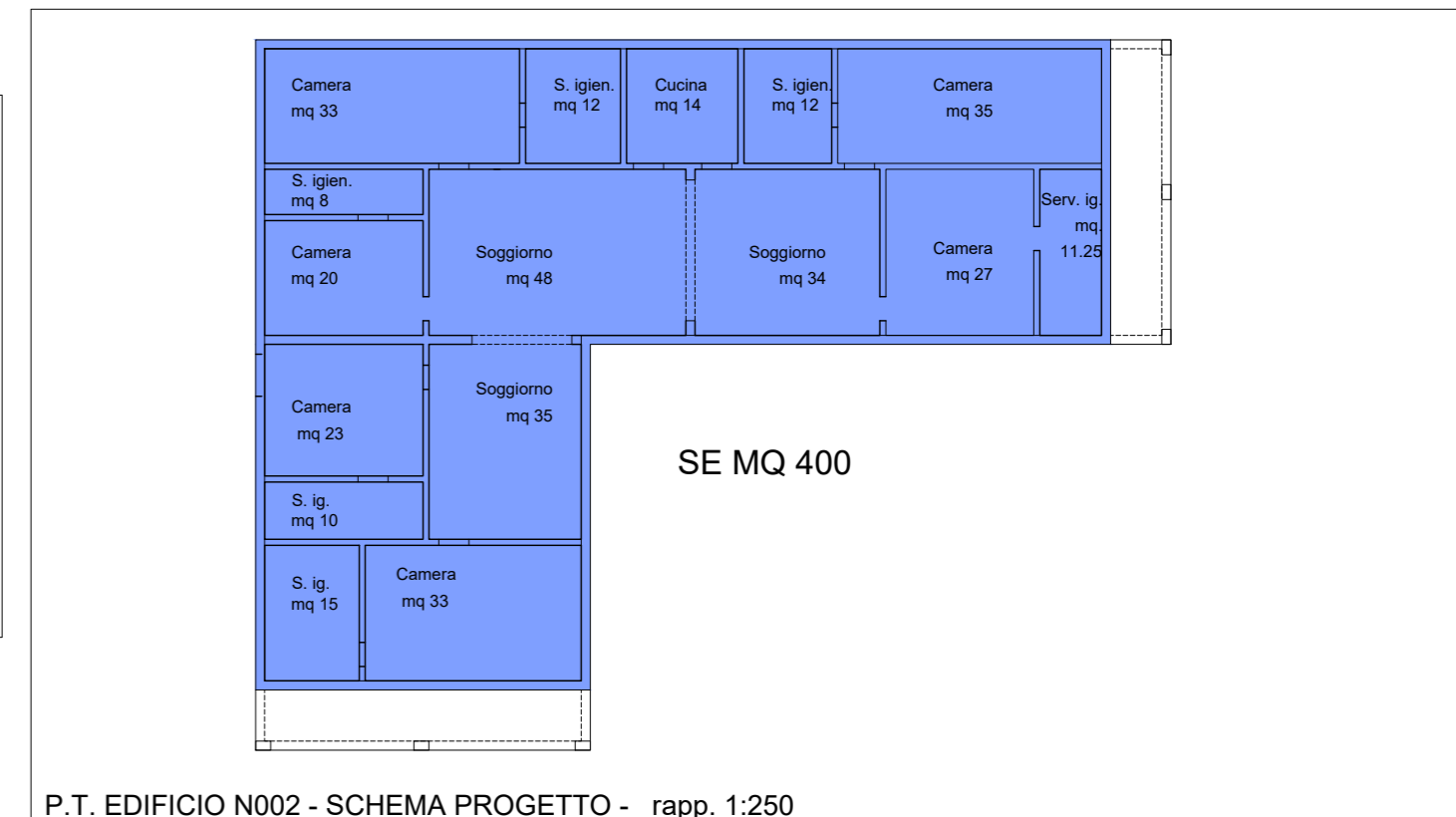


P.T. EDIFICIO 001 - SCHEMA PROGETTO - rapp. 1:250

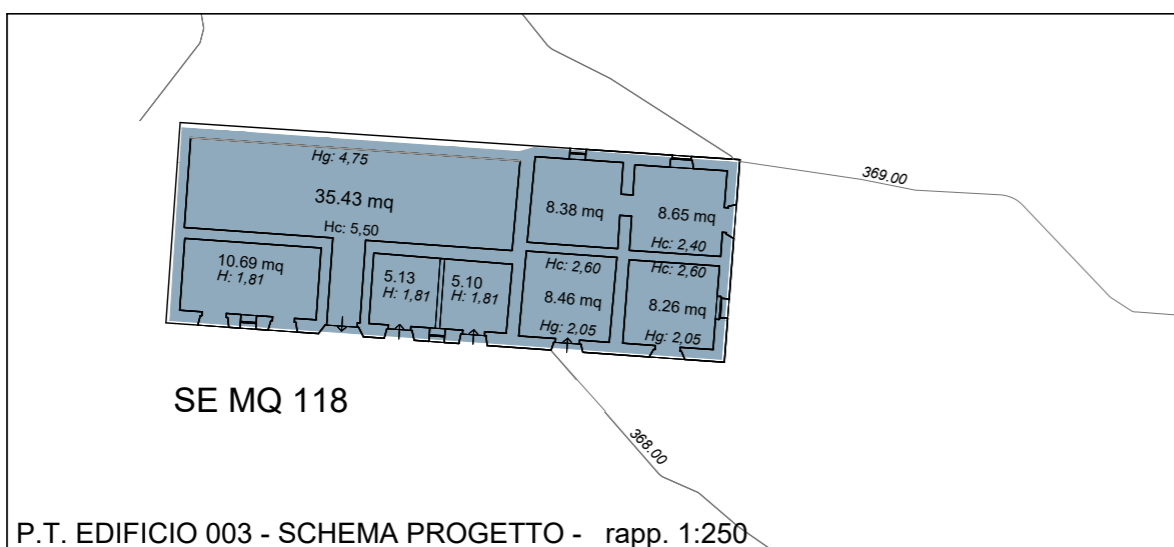


P.1. EDIFICIO 001 - SCHEMA PROGETTO - rapp. 1:250

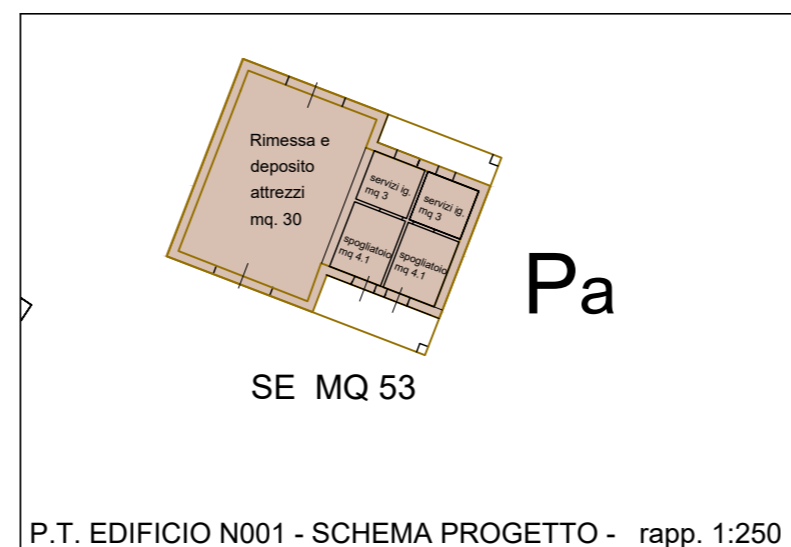
- LEGENDA - EDIFICI AGRICOLI DI PROGETTO
- RESEDE DI PERTINENZA
 - ANNESSI AGRICOLI
 - RESIDENZA AGRICOLA AGRITURISMO
 - AGRITURISMO
 - PARCHEGGIO MACCHINE AGRICOLE
 - PARCHEGGIO ESTERNI E ADDETTI



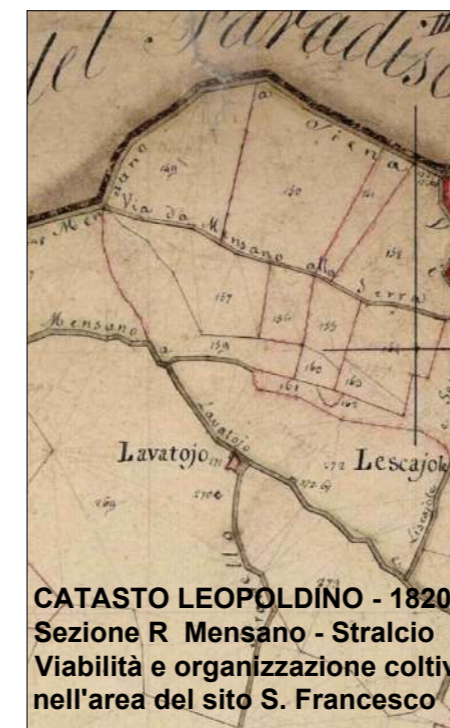
P.T. EDIFICIO N002 - SCHEMA PROGETTO - rapp. 1:250



P.T. EDIFICIO 003 - SCHEMA PROGETTO - rapp. 1:250



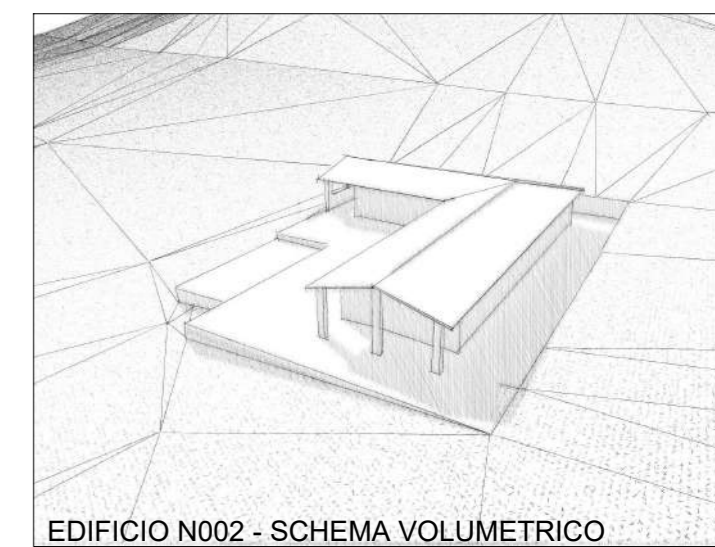
P.T. EDIFICIO N001 - SCHEMA PROGETTO - rapp. 1:250



CATASTO LEOPOLDINO - 1820
 Sezione R Mensano - Stralcio
 Viabilità e organizzazione coltivi
 nell'area del sito S. Francesco



EDIFICIO N002 - SCHEMA VOLUMETRICO



EDIFICIO N002 - SCHEMA VOLUMETRICO