



# COMUNE DI CASOLE D'ELSA

## REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE GENERALE

### **SINDACO**

Piero Pii

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Andrea Pieragnoli

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata  
Arch. Valeria Capitani

### **COORDINAMENTO URBANISTICO**

Arch. Alessandra Sara Blanco

### **Collaborazione**

Dott. Rita Schirò  
Giada Tincolini

### **VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA**

Ing. Simone Pagni

### **INDAGINI GEOLOGICHE**

Geologo Mauro Cartocci

### **Collaborazione**

Ing. Alessio Gabbrielli (Studio Idraulico)  
Dott. Emanuele Capotorti  
Dott. Alessandro Ciali

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Novembre 2013

PREMESSA .....	1
PRINCIPALI PASSAGGI AMMINISTRATIVI .....	2
IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	3
PARTE PRIMA: L'IMPOSTAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO .....	4
<b>1.1 – Gli elaborati della Variante del Regolamento Urbanistico .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 – La rappresentazione grafica degli elaborati “Usi del suolo e modalità di intervento” .....</b>	<b>7</b>
<b>1.3 – Le Schede normative - edifici nel territorio rurale, case sparse e nuclei storici .....</b>	<b>9</b>
PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO .....	10
<b>2.1 – Le Norme Tecniche d’Attuazione .....</b>	<b>10</b>
<b>2.2 – Le aree della residenza .....</b>	<b>16</b>
<b>2.3 – Le attrezzature della ricettività .....</b>	<b>18</b>
<b>2.4 – Le aree della produzione .....</b>	<b>21</b>
<b>2.5 – Gli interventi diffusi di Trasformazione AT e di Riqualificazione RQ .....</b>	<b>23</b>
<b>2.6 – Gli interventi negli Schemi Direttori SD .....</b>	<b>27</b>
PARTE TERZA: DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARDS .....	40
<b>3.1 – Il dimensionamento residenziale .....</b>	<b>40</b>
<b>3.2 – Il dimensionamento turistico-ricettivo .....</b>	<b>42</b>
<b>3.3 – Il dimensionamento industriale/artigianale, commerciale di media distribuzione e direzionale .....</b>	<b>45</b>
<b>3.4 – Verifica degli standard .....</b>	<b>47</b>
PARTE QUARTA: LA VAS .....	51
<b>4.1 – Metodologia della Valutazione Ambientale Strategica .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2 – Contenuti della Valutazione Ambientale Strategica .....</b>	<b>51</b>
<b>4.3 – Verifica di coerenza con il PIT e il PTC .....</b>	<b>52</b>
PARTE QUINTA: GLI STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO .....	55
<b>5.1 – Adeguamento normativo .....</b>	<b>55</b>
<b>5.2 – Specifici approfondimenti .....</b>	<b>55</b>
<b>5.3 - Sintesi degli studi idrologico-idraulici a supporto del Regolamento Urbanistico .....</b>	<b>56</b>

## **PREMESSA**

La presente Variante del Regolamento Urbanistico si rende necessaria al fine di adeguare il Regolamento Urbanistico alla Variante del Piano Strutturale approvato con D.C.C. 68 del 30.06.2011 e successivamente modificato, ai sensi dell'art. 26, comma 3 della L.R. 1/2005, con D.C.C. 29 del 30.04.2012 in adempimento alla pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale adita dalla Regione Toscana con D.G.R. 931 del 03.11.2011.

Partendo dalla necessità di adeguare la disciplina del Regolamento Urbanistico al Piano Strutturale vigente (contenente anche le indicazioni della Conferenza Paritetica Interistituzionale) si coglie l'occasione per fare una revisione complessiva del Regolamento Urbanistico sia per quanto riguarda l'apparato normativo (NTA) che le Tavole "Usi del suolo e modalità di intervento" (aggiornamento della base cartografica (CTR), in scala 1:2.000 e 1:10.000, risalente al 1997 e impostazione grafica nel suo complesso).

L'impostazione generale della presente Variante del Regolamento Urbanistico non può comunque prescindere da quella del Piano Strutturale che rimane uno strumento particolarmente dettagliato e prescrittivo sia per quanto riguarda la sua struttura normativa che per quanto riguarda gli indirizzi operativi definiti negli elaborati grafici.

## PRINCIPALI PASSAGGI AMMINISTRATIVI

Il Comune di Casole d'Elsa redige ai sensi della L.R.5/95 il Piano Strutturale che viene approvato con D.C.C n° 54 del 28.06.2000 a seguito di Accordo di Pianificazione, ai sensi dell'art. 36 della L.R.5/95, siglato in data 23.06.2000; il Piano Strutturale diviene esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 43 del 25.10.2000.

In data 21.05.2001 con D.C.C n° 27, l'Amministrazione comunale approva il Regolamento Urbanistico che diviene esecutivo con la pubblicazione nel BURT n° 28 del 11.07.2001.

Il Piano Strutturale è, successivamente, oggetto di tre Varianti approvate come di seguito riportate:

- *Variante 1* - D.C.C n° 30 del 18.04.2003 (pubblicata nel BURT n° 23 del 04.06.2003),
- *Variante 2* - D.C.C n° 33 del 23.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 27 del 07.07.2004)
- *Variante 3* - D.C.C. n° 68 del 30.06.2011 (pubblicata nel BURT n°36 del 07.09.2011); con D.C.C. n° 29 del 30.04.2012 vengono recepite le indicazioni relative alla pronuncia della Conferenza Paritetica Interistituzionale (BURT del 16.05.2012).

Il Regolamento Urbanistico è, successivamente, oggetto di n°23 Varianti approvate come di seguito riportate:

- *Variante n° 1* - D.C.C. n° 17 del 22.03.2002 (pubblicata nel BURT n° 21 del 22.05.2002);
- *Variante n° 2* - D.C.C. n° 36 del 31.05.2002 (pubblicata nel BURT n° 34 del 21.08.2002);
- *Variante n° 3* - D.C.C. n° 74 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- *Variante n° 4* - D.C.C. n° 75 del 23.10.2002 (pubblicata nel BURT n° 50 del 11.12.2002);
- *Variante n° 5* - D.C.C. n° 53 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- *Variante n° 6* - D.C.C. n° 54 del 30.06.2003 (pubblicata nel BURT n° 32 del 06.08.2003);
- *Variante n° 7* - D.C.C. n° 72 del 29.10.2003 (pubblicata nel BURT n° 3 del 21.01.2004);
- *Variante n° 8* - D.C.C. n° 8 del 11.03.2004 (pubblicata nel BURT n° 36 del 07.09.2005);
- *Variante n° 9* - D.C.C. n° 22 del 07.04.2004 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- *Variante n° 10* - D.C.C. n° 11 del 24.02.2005 (pubblicata nel BURT n° 17 del 27.04.2005);
- *Variante n° 11* - D.C.C. n° 37 del 28.06.2005 (pubblicata nel BURT n° 32 del 10.08.2005);
- *Variante n° 12* - D.C.C. n° 21 del 29.03.2006 (pubblicata nel BURT n° 32 del 09.08.2006);
- *Variante n° 13* - D.C.C. n° 34 del 31.05.2006 (pubblicata nel BURT n° 28 del 12.07.2006);
- *Variante n° 14* - D.C.C. n° 63 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 34 del 22.08.2007);
- *Variante n° 15* - D.C.C. n° 64 del 20.10.2006 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10.12.2008);
- *Variante n° 16* - D.C.C. n° 54 del 27.09.2006 (pubblicata nel BURT n° 46 del 15.11.2006);
- *Variante n° 17* - D.C.C. n° 46 del 28.06.2008 (pubblicata nel BURT n° 39 del 24.09.2008);
- *Variante n° 18* - D.C.C. n° 30 del 27.04.2007 (pubblicata nel BURT n° 26 del 27.06.2007);
- *Variante n° 20* - D.C.C. n° 32 del 27.03.2008 (pubblicata nel BURT n° 21 del 21.05.2008);
- *Variante n° 21* - D.C.C. n° 74 del 23.10.2008 (pubblicata nel BURT n° 52 del 10.12.2008);
- *Variante n° 22* - D.C.C. n° 78 del 30.04.2009 (pubblicata nel BURT n° 32 del 12.08.2009);
- *Variante n° 23* - D.C.C. n° 118 del 31.08.2009 (pubblicata nel BURT n° 50 del 16.12.2009).
- *Variante di assestamento* - D.C.C. n. 74 del 07.06.2010 (pubblicata nel BURT n° 28 del 14.07.2010);

## IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il Regolamento Urbanistico è redatto con riferimento al seguente quadro normativo regionale:

### a) - **Leggi regionali**

- L.R. 1/2005 e s.m.i. *“Norme per il governo del territorio”*
- L.R. 42/2000 e s.m.i. *“Testo Unico delle Leggi regionali in materia di turismo”*
- L.R. 39/2000 e s.m.i. *“Legge Forestale Toscana”*;
- L.R. 30/2003 e s.m.i. *“Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana”*
- L.R. 28/2005 e s.m.i. *“Codice del Commercio. Testo unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti”*
- L.R. 39/2005 e s.m.i. *“Disposizioni in materia di energia”*
- L.R. 5/2010 *“Norme per il recupero abitativo dei sottotetti”*
- L.R. 10/2010 e s.m.i. *“Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”*
- L.R. 11/2011 *“Disposizioni in materia di installazione di impianti di produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili di energia. Modifiche alla Legge Regionale 24 febbraio 2005, n. 39 e alla Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1”*;
- L.R. 21/2012 *“Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d'acqua”*.

### b) - **Regolamenti di Attuazione della L.R. 1/2005**

- DPGR 2R/2007 *“Regolamento di attuazione dell’Art. 37, comma 3, della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 – Disposizioni per la tutela e valorizzazione degli insediamenti”*
- DPGR 3R/2007 *“Regolamento di attuazione delle disposizioni del Titolo V della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1”*
- DPGR 5R/2007 *“Regolamento di attuazione del Titolo IV, Capo III (il territorio rurale) della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1”*
- DPGR 53R/2011 *“Regolamento di attuazione dell’Art. 62 della Legge Regionale 3 gennaio 2005, n. 1 in materia di indagini geologiche”*.

### c) - **Regolamenti di Attuazione altre Leggi regionali**

- DPGR 18R/2001 *“Regolamento di attuazione del Testo unico delle leggi regionali in materia di turismo”*
- DPGR 46R/2004 *“Regolamento di attuazione della legge regionale 23 giugno 2003, n. 30 - Disciplina delle attività agrituristiche in Toscana”*
- DPGR 15R/2009 *“Regolamento di attuazione della legge regionale 7 febbraio 2005, n. 28 - Codice del commercio. Testo Unico in materia di commercio in sede fissa, su aree pubbliche, somministrazione di alimenti e bevande, vendita di stampa quotidiana e periodica e distribuzione di carburanti”*
- DPGR 24R/2011 *“Regolamento di disciplina del processo di formazione, monitoraggio e valutazione degli strumenti di programmazione di competenza della Regione ai sensi dell’articolo 16 della legge regionale 11 agosto 1999, n. 49 (Norme in materia di programmazione regionale) e dell’articolo 35 della legge regionale 12 febbraio 2010, n. 10 (Norme in materia di valutazione ambientale strategica (VAS), di valutazione di impatto ambientale (VIA) e di valutazione di incidenza”*.

## PARTE PRIMA: L'IMPOSTAZIONE DEL REGOLAMENTO URBANISTICO

### 1.1 – Gli elaborati della Variante del Regolamento Urbanistico

#### **Costituiscono gli elaborati del progetto urbanistico:**

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

#### **Costituiscono il Quadro Conoscitivo:**

- Tavole d - Vincoli (scala 1:10.000)
  - Tav. d1 (quadrante nord-est)
  - Tav. d2 (quadrante sud-est)
  - Tav. d3 (quadrante sud-ovest)
  - Tav. d4 (quadrante nord-ovest)
- Allegato 1 Relazione illustrativa – *Modifiche Schede normative di riferimento edifici nel territorio rurale, case sparse e nuclei storici*
- Allegato 2 Relazione illustrativa – *Edifici notificati – Vincolo architettonico (D.lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio")*
- Allegato 3 Relazione illustrativa – *Tavole "usi del suolo e modalità di intervento" – confronto RU vigente/RU Variante*
- Allegato 4 Relazione illustrativa - *Schede di rilievo edifici rurali, case sparse e nuclei storici - Q.C. RU 2013*<sup>1</sup>

---

- <sup>1</sup> Tale integrazione riguarda esclusivamente due nuove Schede (SP267, SP268); per quanto riguarda le altre Schede di rilievo si fa riferimento al Quadro Conoscitivo del RU 2000

**Costituiscono gli elaborati relativi allo studio geologico:**

- Relazione geologico-tecnica
- Studi di Microzonazione Sismica
- Studi di Microzonazione Sismica - Allegato 1
- Tavole ms1 - Carta geologico-tecnica e delle indagini (scala 1:2000)
  - Tavv.ms1.1
  - Tavv.ms1.2
  - Tavv.ms1.3
  - Tavv.ms1.4
  - Tavv.ms1.5
  - Tavv.ms1.6
- Tavv.ms2 - Carta delle Microzone in prospettiva sismica (scala 1:2000).
  - Tavv.ms2.1
  - Tavv.ms2.2
  - Tavv.ms2.3
  - Tavv.ms2.4
  - Tavv.ms2.5
  - Tavv.ms2.6
- Tavv.g1 - Carta della pericolosità idraulica (scala 1:2000)
  - Tavv.g1.1
  - Tavv.g1.2
  - Tavv.g1.3
  - Tavv.g1.4
  - Tavv.g1.5
  - Tavv.g1.6
- Tavv.g2 - Carta della pericolosità sismica (scala 1:2000)
  - Tavv.g2.1
  - Tavv.g2.2
  - Tavv.g2.3
  - Tavv.g2.4
  - Tavv.g2.5
  - Tavv.g2.6
- Tavv.g3 - Carta della fattibilità (scala 1:2000).
  - Tavv.g3.1
  - Tavv.g3.2
  - Tavv.g3.3
  - Tavv.g3.4
  - Tavv.g3.5
  - Tavv.g3.6

**Costituiscono gli elaborati relativi allo studio idraulico:**

- Relazione Illustrativa: adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Relazione Tecnica di supporto alle previsioni del Regolamento Urbanistico
- Allegato Idrologico 1 - Idrogrammi stimati per i sottobacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 1 - Risultati della modellazione del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola

- Allegato Idraulico 2 - Risultati della modellazione dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 3 - Risultati della modellazione allo stato di progetto dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Allegato Idraulico 4 - Risultati della modellazione del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola
- Tav. e1 - Inquadramento delle aree di studio per adeguamento al P.A.I. dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno
- Tav. e2 - Bacini idrografici e gerarchizzazione del reticolo del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e3 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e4 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale del Fiume Elsa ed affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni
- Tav. e5 - Schema di modello idraulico e sezioni rilevate dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e6 - Schema di modello idrologico dei bacini dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano
- Tav. e7 - Tavola delle aree allagate allo stato attuale dei corsi d'acqua insistenti sull'area industriale Il Piano per tempi di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni
- Tav. e8 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Loc. Capannino della Suvera – Pievescola
- Tav. e9 - Tavola di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno - Area industriale Il Piano
- Tav. e10 - Tavola degli interventi di messa in sicurezza idraulica e relative aree allagate allo stato di progetto nell'area industriale Il Piano
- Tav. e11 - Tavola del modello idrologico-idraulico e delle aree allagate allo stato attuale del corso d'acqua interferente con l'area di previsione SD4L in Loc. Pievescola

***Costituiscono gli elaborati relativi alla Valutazione Ambientale Strategica (VAS):***

- Rapporto Ambientale
- Sintesi non tecnica del Rapporto Ambientale



## 1.2 – La rappresentazione grafica degli elaborati “Usi del suolo e modalità di intervento”

Il territorio del Comune di Casole d’Elsa è interamente coperto dalla cartografia tecnica della Regione Toscana (CTR) in scala 1:10.0000. Per quanto riguarda, invece la CTR in scala 1:2.000, questa interessa solo le parti relative agli insediamenti (Casole-Orli, Cavallano, il Merlo, La Corsina, Lucciana, l’area del Piano, Monteguidi, Mensano, Pievescola e l’area di Ponti di Pievescola).

Rispetto al Regolamento Urbanistico vigente la Variante ha cercato, per quanto possibile, di organizzare gli elaborati di progetto in relazione alla relativa disciplina:

- nella Tavole a “Usi del suolo e modalità d’intervento”, in scala 1:10.000, viene rappresentato (suddiviso in 4 quadranti: Tav. a1 nord-est, Tav. a2 sud-est, Tav. a3 sud-ovest e Tav. a4 nord-ovest) il territorio extraurbano e quindi tutto ciò che è attinente alla disciplina del Sistema ambientale, del territorio rurale, degli edifici rurali, case sparse e nuclei contenuti nelle Schede normative (SP) e, comunque, che riguarda quegli interventi esterni agli insediamenti (come ad esempio gli interventi relativi allo Schema Direttore SD3 “La Traversa Maremmana”). Vengono, inoltre, individuati con specifica campitura o simbolo:

- gli edifici e i complessi notificati e sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”);
- le aree ricadenti all’interno del Vincolo paesaggistico (art. 136 D.lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”) *Zona del versante ovest della Montagnola senese* (codice id. 9052228) e *Zone del centro storico e zone circostanti* (codice id. 9052286);
- le aree di rispetto cimiteriale;
- i perimetri delle aree di pertinenza paesaggistica di cui alla disciplina (artt. 13.13 e 13.14) del PTC di Siena relativi agli “Aggregati” e ai “Beni Storico Architettonici” (BSA).

- nella Tavole b “Usi del suolo e modalità d’intervento”, in scala 1:2.000, vengono rappresentati gli insediamenti e quindi tutto ciò che è attinente alla loro specifica disciplina. Vengono, anche in questo caso, individuati con specifica campitura o simbolo:

- gli edifici e i complessi notificati e sottoposti a vincolo architettonico (art. 10 D.lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”);
- le aree ricadenti all’interno del Vincolo paesaggistico (art. 136 D.lgs 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio”) *Zona del versante ovest della Montagnola senese* (codice id. 9052228) e *Zone del centro storico e zone circostanti* (codice id. 9052286);
- le aree di rispetto cimiteriale.

Essendo la cartografia regionale (CTR) risalente al 1997 è stato ritenuto necessario aggiornarla; a tale scopo è stato utilizzato il metodo speditivo di confronto con le ortofoto degli anni 2007 e 2010 e quindi sono state ridisegnate, concentrandosi prevalentemente sul territorio urbanizzato, le parti mancanti del territorio (edifici, viabilità, ecc.), di conseguenza è stato necessario riadeguare alcuni perimetri del Regolamento Urbanistico.

In ultimo, per una più chiara comprensione anche visiva, è stata rivista l’impostazione grafica generale, soprattutto per quanto riguarda le Tavole b (scala 1:2.000), con particolare attenzione a:

- la riconoscibilità dei pieni rispetto ai vuoti attraverso la riattivazione dei layers relativi alla vestizione degli edifici;

- l'articolazione degli spazi di uso pubblico a verde distinguendoli (con specifica campitura colorata) con prevalenza sulle indicazioni per il trattamento suolo (aree pavimentate, permeabili, permeabili alberate, ecc.);
- l'individuazione (con specifica campitura) dei tratti stradali di adeguamento o di nuova realizzazione;
- l'adeguamento dei vari perimetri all'effettiva morfologia e/o a segni riconoscibili sul territorio;
- l'individuazione delle aree di standard (parcheggi, verdi, ecc.) così come effettivamente realizzati.

### **1.3 – Le Schede normative - edifici nel territorio rurale, case sparse e nuclei storici**

Le Schede normative per gli interventi relativi agli edifici nel territorio rurale, alle case sparse e ai nuclei storici contenute nella disciplina del Regolamento Urbanistico vigente sono 266, con la presente Variante viene effettuata una revisione completa partendo dalla constatazione che la stesura originale della maggior parte delle Schede risale al primo Regolamento Urbanistico approvato nel 2001.

Le Schede sono state esaminate in considerazione dell'art 29 commi 5 e 5bis delle norme del Piano Strutturale limitando, quindi, il recupero e il cambio d'uso agli annessi ritenuti di valore storico e/o documentale e che rappresentano patrimonio da salvaguardare e non ammettendo categorie di intervento eccedenti la ristrutturazione edilizia ad esclusione di quegli interventi, già contenuti nelle Schede normative, per i quali sono previsti interventi riconducibili alla ristrutturazione edilizia (ai sensi dell'art. 79 comma 2 punto d)2 della L.R.1/2005 (comprensivi degli "interventi pertinenziali" - art 79 comma 2 punto e) L.R.1/2005 - stralciati dalla ristrutturazione edilizia con la modifica introdotta dalla L.R.40/2011) o di sostituzione edilizia.

Vengono quindi esaminate le Schede, con l'ausilio delle ortofoto 2007 e 2010 e con sopralluogo quando necessario, al fine di escludere tutti i manufatti destinati ad uso agricolo e quelli di carattere precario che non potevano essere considerati patrimonio da recuperare consentendone il cambio d'uso (39 Schede); ciò ha comportato spesso anche la variazione della relativa area di pertinenza. I manufatti esclusi rimangono sottoposti alla disciplina relativa agli edifici con destinazione d'uso agricolo (art.85.1 NTA).

Altra verifica sempre con l'ausilio delle ortofoto 2007 e 2010, ha interessato il perimetro delle aree di pertinenza individuato nelle Tavole del Regolamento Urbanistico modificandolo, in alcuni casi (44 Schede) nei quali risultava evidente la non corrispondenza con i segni del territorio, tenendo conto della morfologia, dell'uso del suolo e dei segni riconoscibili (linee d'acqua, fossi, sentieri e strade, ecc.).

Un'ulteriore modifica ha riguardato la suddivisione della singola Scheda in due Schede normative al fine di consentire una maggiore fattibilità degli interventi (6 Schede - SP046 Ripa, SP058 C. Casanuova, SP066 Casino d'Orli Acquerello, SP107 C. Casciano, SP119 Casa Catelli, SP147 Monterotondo).

Per quanto riguarda i nuclei storici (SP188 Cotorniano, SP 211 Scorgiano, SP223 Mucellena, SP226 Villa San Chimento), altre modifiche riguardano l'evidenziazione di giardini e parchi storici al fine di dettarne specifica normativa.

Infine sono state inserite due nuove Schede (SP 267 Mensano - via Ricasoli e SP 268 Podere Love) in questo caso oltre alla Scheda normativa è stata prodotta anche la relativa Scheda di rilievo di cui all'Allegato 4 della presente Relazione illustrativa.

Le Schede SP044 Pusciano, SP181 Le Vigne, SP197 Osteria delle Macchie e SP237 Allevamento S. Uberto vengono stralciate.

L'Allegato 1 alla presente Relazione illustrativa rappresenta il quadro conoscitivo e da conto di tutte le variazioni.

## PARTE SECONDA: LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

### 2.1 – Le Norme Tecniche d’Attuazione

Pur conservandone la struttura suddivisa in cinque parti (Parte I - Struttura del Regolamento Urbanistico, Parte II – Prescrizioni generali di salvaguardia ecologica, Parte III – Usi del territorio, Parte IV – Modalità di intervento, Parte V – Attuazione del Regolamento Urbanistico) ne sono stati rivisti i contenuti mantenendo, in linea di massima, l'impostazione generale con particolare riferimento ai Sistemi e Sottosistemi e allo Statuto dei Luoghi individuati dal Piano Strutturale.

Di seguito si riportano le principali modifiche apportate al testo normativo del Regolamento Urbanistico vigente.

#### ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

- Le aree da sottoporre a conservazione passano da 2 categorie di conservazione (cs1 e cs2) ed una di restauro ad un'unica categoria di conservazione e una di restauro:

- **restauro** (re – art. 83) - la categoria di conservazione di tipo 1 viene accorpata a quella del restauro; le categorie di intervento consentite rimangono comunque, oltre alla manutenzione ordinaria, il restauro e il risanamento conservativo;
- **conservazione** (cs – art. 83.1) - la categoria di conservazione di tipo 2 e la categoria riqualificazione di tipo 1 vengono riunite in un'unica categoria di conservazione; oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo rimane, comunque, consentita la ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5) limitatamente agli interventi di cui ai punti d.1 e d.2.

- Sono sempre ammessi interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche con le limitazioni dovute al valore degli edifici.

- Tenendo presente la ridefinizione della categoria di intervento della ristrutturazione edilizia secondo l'esatta definizione di cui alla L.R.1/2005, le aree da sottoporre a riqualificazione passano da cinque categorie (rq1, rq2, rq3, rq4 e rq5) a tre categorie:

- **riqualificazione di tipo 1** (rq1 - art. 83.2 comma 3) - la categoria di riqualificazione di tipo 2 diventa riqualificazione di tipo 1; oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo rimane, comunque, consentita la ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5) limitatamente agli interventi di cui ai punti d.1, d.2, alle addizioni funzionali precedentemente consentite e agli interventi di recupero abitativo dei sottotetti;
- **riqualificazione di tipo 2** (rq2 - art. 83.2 comma 4) - la categoria di riqualificazione di tipo 3 e la categoria riqualificazione di tipo 4 vengono riunite in un'unica categoria di riqualificazione di tipo 2; tra le due tipologie non c'erano sostanziali differenze tenendo conto che l'intervento di ricomposizione volumetrica, già eliminato con la precedente Variante (Variante di assestamento), non trova riscontro nella normativa regionale. Oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo rimane, comunque, consentita la ristrutturazione edilizia (art. 80 comma 5) e gli interventi pertinenziali (art. 80 comma 6) oggi categoria di intervento differenziata dalla ristrutturazione edilizia. Si precisa che gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali e gli interventi pertinenziali non possono comportare nel loro complesso un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

- **riqualificazione di tipo 3** (rq3 - art. 83.2 comma 5) - la categoria di riqualificazione di tipo 5 diventa riqualificazione di tipo 3; oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia rimangono consentite le addizioni volumetriche (art. 80 comma 9) una tantum, con la precisazione che gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti addizioni funzionali e le addizioni volumetriche non assimilate alla ristrutturazione edilizia non possono comportare, nel loro complesso, un volume aggiuntivo superiore al 20% del volume dell'edificio principale.
- Sono sempre ammessi interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche (art. 80 comma 7) con le limitazioni dovute al valore degli edifici.

#### **ARTICOLAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Al fine di disciplinarne i mutamenti, le destinazioni d'uso (Titolo IV – Capo I) vengono articolate, in conformità con l'articolo 59 della L.R. 1/2005, secondo le seguenti categorie:

- attività residenziali (art. 51) distinte in residenziale abitativo; residenziale di accoglienza (convitti, collegi, conventi, case per studenti, foresterie) e residenziale turistico (strutture ricettive extra alberghiere con le caratteristiche della civile abitazione di cui al Titolo II, Capo II, Sezione III della L.R. 42/2000 - affittacamere, case vacanze, residenze d'epoca);
- attività produttive (art. 52) articolate in industriale e artigianale produttivo e in artigianale di servizio. Sono considerate attività produttive le aree per attività estrattive e di escavazione;
- attività commerciali (art. 53) articolate in commerciale al dettaglio, commerciale di somministrazione alimenti e bevande, commerciale atipico, vendita diretta di beni di produzione propria. Nel nostro caso sono sempre escluse le grandi strutture di vendita e i centri commerciali;
- attività commerciali all'ingrosso e depositi – (art. 53.1) rientrano nella categoria i depositi, le attività di commercio all'ingrosso, i magazzini e i depositi coperti e all'aperto;
- attività turistico-ricettive – (art.54) rientrano nella categoria: ricettività alberghiera (alberghi - art. 26 L.R.42/2000 e residenze turistico-alberghiere - art. 27 L.R.42/2000); ricettività extraalberghiera (case per ferie - art. 47 L.R.42/2000 e ostelli - art. 48 L.R.42/2000); residence, campeggi, aree di sosta e parchi vacanza (rispettivamente artt. 62, 29, 31 e 32 L.R.42/2000). Si considerano turistico-ricettive le attrezzature di ristoro e per il tempo libero, gli uffici e le altre attività strettamente connessi all'attività turistico-ricettiva e ad essa finalizzati;
- attività direzionali (art.55) rientrano nella categoria uffici e studi professionali, strutture a servizio di attività libero professionali e private in genere, sedi di banche, di assicurazioni, di associazioni e uffici in genere che per la funzione svolta rivestono un interesse pubblico;
- attività di servizio (art. 56) rientrano nella categoria: le attività e le attrezzature pubbliche di qualsiasi tipo e natura nonché le attività private che offrono servizi o attrezzature che rivestono interesse pubblico;
- attività agricole e funzioni connesse (art. 57) articolate in agricola produttiva e agricola connesse. Nella funzione agricola connessa rientrano l'agriturismo, l'agricampeggio, l'acquacoltura, i maneggi, le attività di trasformazione di beni direttamente prodotti dall'imprenditore agricolo riconosciute valide in base al Programma Aziendale approvato.

#### **ARTICOLAZIONE DEGLI INTERVENTI DI COMPLETAMENTO EDILIZIO**

Per quanto riguarda gli interventi di completamento edilizio vengono eliminate le categorie di riqualificazione di tipo 6 (rq6), riqualificazione di tipo 7 (rq7) e riqualificazione di tipo 8 (rq8) basate su un indice di edificabilità fondiaria (Ef=Sn/Sf) massimo. Gli interventi, tenendo conto del dimensionamento del

Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente individuati con la sigla Rq seguita da un numero progressivo. Il parametro utilizzato è la Superficie netta (Sn) massima, intesa comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla Rq.n.

Oltre ai parametri urbanistici massimi (Sn, n°piani, Rc) sono indicate prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica.

#### **INTERVENTI DIFFUSI DI TRASFORMAZIONE**

Gli interventi diffusi di trasformazione AT sono stati articolati in:

- Sistema della Residenza (art. 93.1);
- Area produttiva "Il Piano" (art. 93.2).

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

**Area produttiva "Il Piano"** - viene eliminato l'indice che definiva una percentuale di copertura massima (Rc). Gli interventi, tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE, vengono singolarmente individuati con la sigla AT4 seguita da un numero progressivo. Il parametro utilizzato è la Superficie coperta (Sc) massima, intesa comprensiva di eventuali edifici esistenti all'interno dell'area perimetrata con la sigla AT4.n Per ciascuna area sono espressi, oltre ai parametri urbanistici massimi (Sc, Hmax), eventuali prescrizioni e criteri per gli interventi, le quantità minime in riferimento alle aree di standard e ad eventuali opere di urbanizzazione da realizzare oltre agli standard, prescrizioni specifiche di fattibilità geologica idraulica e sismica. La loro attuazione è subordinata a Piano attuativo.

Rispetto al dimensionamento complessivo relativo alle attività industriali/artigianali, le attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o le attività direzionali (Td) non potranno avere una superficie lorda di pavimento (Slp) superiore al 20% della superficie coperta (Sc) lasciando invariata la quantità di superficie coperta massima ammessa.

#### **INTERVENTI DIFFUSI DI RIQUALIFICAZIONE**

Si tratta di una nuova tipologia di interventi introdotta dalla presente Variante che riguarda ambiti più o meno estesi da trattare in maniera uniforme. Tali ambiti, già sufficientemente dotati di urbanizzazione primaria, sono interessati da interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio o da interventi di nuova edificazione, da completamenti di interventi già realizzati anche con demolizione e ricostruzione e/o di assetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi di riqualificazione sono individuati tenendo conto del dimensionamento del Piano Strutturale relativamente alle diverse UTOE.

Per ciascuna area di riqualificazione RQ è previsto un intervento unitario da attuarsi attraverso intervento diretto o subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima (PUM art. 96 comma 4).

Il rilascio del titolo abilitativo, ogni qualvolta sia espressamente previsto nelle norme, potrà essere subordinato alla redazione di PUM e finalizzato alla stipula di apposita Convenzione o di Atto unilaterale d'obbligo per la realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione primaria e di eventuali interventi di trattamento del suolo previsti per ciascuna area. Le aree RQ possono contenere al loro interno uno o più interventi, gli interventi sono singolarmente individuati con la sigla RQn seguita da un numero progressivo.

Gli interventi diffusi di riqualificazione RQ sono stati articolati in:

- Aree residenziali, turistico-ricettive e commerciali (art. 94.1);
- Area produttiva "Il Piano" (art. 94.2).

#### **DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEL TERRITORIO RURALE ED EXTRAURBANO**

In coerenza con le disposizioni per il territorio rurale di cui al Titolo IV, Capo III della L.R.1/2005, vengono distinti gli interventi per gli edifici rurali con destinazione d'uso agricola (art. 85.1) dagli interventi per gli edifici rurali con destinazione d'uso non agricola (art. 85.2) dettando criteri generali di intervento.

In particolare, per la sistemazione degli spazi aperti di pertinenza vengono individuati criteri e prescrizioni con riferimento:

- alla salvaguardia degli elementi originari quali aie, cortili, arredi esterni, manufatti isolati (tabernacoli, oratori, cappelle, fontanili, cisterne, ecc.) nonché al divieto di frazionamento del resede con delimitazioni fisiche;
- al rispetto della diversità biologica e ambientale e delle specie arboree e vegetali che costituiscono elemento di riconoscimento del paesaggio e alla salvaguardia delle specie arboree e arbustive significative e meritevoli di protezione;
- alla limitazione delle parti pavimentate e impermeabili;
- al rispetto della morfologia esistente evitando, in generale, opere che comportano eccessivi movimenti di terra e che possano alterare la conformazione originaria del terreno;
- alla realizzazione di piscine, nella misura di una per ogni area (localizzazione e impatto sul paesaggio, movimenti di terra, colore rivestimento interno e di eventuali spazi pavimentati di supporto; realizzazione impianti tecnici; uso acqua potabile da acquedotto pubblico per l'approvvigionamento);
- alla realizzazione di nuove recinzioni;
- alla modalità di realizzazione e localizzazione di eventuali aree di parcheggio, vietando, in ogni caso, le autorimesse interrate.

L'art. 85 e l'Allegato 1 alle NTA dettano, inoltre, criteri specifici di intervento per gli edifici rurali, le case sparse e i nuclei storici disciplinati dalle Schede normative (SP). Gli interventi contenuti nelle Schede sono stati aggiornati tenendo conto del fatto che molti interventi sono già stati realizzati ed è stata effettuata una completa revisione delle categorie di intervento ammissibili; inoltre, vengono stralciati i singoli riferimenti di fattibilità geologica rimandando all'art.104 per quanto riguarda le prescrizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica.

#### **SISTEMA AMBIENTALE**

Oltre agli specifici articoli relativi all'articolazione del Sistema ambientale in Sottosistemi e Ambiti che deriva dall'articolazione del Sistema effettuata nel Piano Strutturale, si introducono specifici articoli relativi a:

- la disciplina per la costruzione di nuovi edifici rurali (art. 60), edifici ad uso abitativo e annessi agricoli, secondo le disposizioni dell'art. 41 della L.R. 1/2005 e s.m.i., nelle zone con esclusiva o prevalente funzione agricola (Sottosistemi V1, V2 e V4), dettandone caratteristiche, criteri e limiti;
- criteri per la definizione dei Programmi Aziendali - PAPMAA (art. 60.1);
- la disciplina specifica in applicazione del Regolamento 5R/2007 per gli annessi agricoli di cui all'Art.41 commi 5, 7 e 8 della L.R. 1/2005 (art. 60.2);
- criteri per migliorare la vivibilità dei complessi rurali e di salvaguardia del ruolo paesaggistico dei tracciati poderali e vicinali (art. 60.3);
- indirizzi di gestione e prescrizioni per le aree per attività estrattive e di escavazione (art. 60.4 – Allegato 3 NTA) confermate (Cava di Pusciano - denominazione PAERP 904 II 19; Cava storica La Senese, sito estrattivo per il reperimento di materiali storici - denominazione PAERP 904 VII 14);
- condizioni da rispettare per la progettazione di aree degradate da sottoporre a ripristino e recupero ambientale (art. 60.5 – Allegato 3 NTA);
- la possibilità di realizzare strutture accessorie leggere in aree interne al demanio regionale allo scopo di garantire il presidio e la salvaguardia del territorio (art. 60.6).

#### **RIFERIMENTI ALLA DISCIPLINA DEL PTC**

In riferimento alla disciplina di cui all'art. 13.13 e 13.14 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Siena vengono introdotte prescrizioni e limitazioni per gli interventi che ricadono all'interno di aree di pertinenza degli Aggregati e dei Beni Storico Architettonici (BSA) individuati dal PTC e nelle Tavole "a" del Regolamento Urbanistico (art. 59.1).

#### **INTERVENTI STRATEGICI COMPRESI NEGLI SCHEMI DIRETTORI**

Sono quegli interventi compresi negli Schemi Direttori, all'interno dei quali sono previsti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, di riassetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Gli interventi all'interno degli Schemi Direttori (SD) sono stati complessivamente revisionati e modificati tenendo conto che molti interventi sono già stati realizzati e, quindi, vengono aggiornati indicando le categorie di intervento per gli edifici esistenti e le relative prescrizioni di fattibilità geologica, idraulica e sismica; altri interventi che erano in salvaguardia perché non conformi con il dimensionamento, lo statuto dei luoghi o con il Sottosistema del Piano Strutturale sono stati adeguati; gli interventi SD3B, SD4F, SD4B, e SD4H sono stati stralciati perché non conformi con gli indirizzi del Piano Strutturale; viene inserito l'intervento SD4L (art.91.6); rimane sospesa la previsione dell'intervento SD1I (art. 88.9), in fregio alla Strada Provinciale n.27 "Casole d'Elsa-Cavallano" presso "le gesserie", in quanto inserita in pericolosità P.F.4 dall'Autorità di Bacino del Fiume Arno e non è presente un progetto di messa in sicurezza e ripristino dell'area.

Per quanto riguarda Lo Schema Direttore SD.5 "I centri e nuclei antichi", vengono individuate regole generali (art. 92 ) finalizzate al recupero funzionale e architettonico dei centri storici di Casole, Lucciana, Mensano e Monteguidi, alla loro valorizzazione e alla tutela del patrimonio storico-architettonico del territorio di Casole d'Elsa.

#### **PARAMETRI URBANISTICI**

Viene inserita la definizione di Superficie lorda di pavimento (Slp) e di Volume (V).



### **CRITERI RELATIVI AGLI STANDARD**

Vengono suddivisi gli standard pubblici ai sensi del DM 1444/68 dai criteri relativi ai parcheggi privati. Il nuovo testo normativo contiene quindi un articolo che riguarda criteri relativi agli standards (art.4) ovvero il dimensionamento relativo alla dotazione di standard (in relazione alle diverse destinazioni d'uso) ai sensi del D.M. 1444/68 e degli standard qualitativi minimi previsti dal Piano Strutturale e un articolo che riguarda, invece, criteri relativi ai parcheggi privati (art. 5) ai sensi della L.122/89 e del DPGR 15R/2009 per le attività commerciali.

### **INDICAZIONI PER IL TRATTAMENTO DEL SUOLO**

Relativamente alle indicazioni per il trattamento del suolo cioè l'insieme degli interventi che consistono nella sistemazione di aree non edificate attraverso opere più o meno complesse di trattamento del terreno, è stata introdotta una semplificazione sia rispetto alle tipologie, eliminandone alcune articolazioni, e soprattutto relativamente alle prescrizioni che collegavano i materiali da utilizzare ai Sistemi di appartenenza, norma di carattere più edilizio che urbanistico.

### **PRESCRIZIONI GENERALI, CRITERI E INDIRIZZI DI SALVAGUARDIA ECOLOGICA E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE**

Definiscono le condizioni per le trasformazioni delle risorse essenziali del territorio del Comune di Casole d'Elsa derivanti dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) della Variante al Regolamento Urbanistico (redatta ai sensi della L.R. 10/2010 e ss.mm.ii). L'articolato normativo è stato integrato con l'inserimento di ulteriori criteri e prescrizioni rispetto alle risorse acqua, aria, suolo e sottosuolo nonché con l'aggiunta di nuovi indirizzi relativamente al paesaggio, ai rifiuti e all'energia.

### **STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

Per gli interventi che richiedono una progettazione unitaria e coordinata, tra gli strumenti di attuazione del Regolamento Urbanistico, si introduce il Progetto Unitario di Massima (PUM – art.96 comma 4) che costituisce una forma particolare di intervento diretto che può comportare l'assunzione di specifici obblighi da parte del richiedente subordinando il rilascio del Titolo abilitativo alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo riguardante le modalità di realizzazione di specifiche opere di urbanizzazione e/o di eventuali interventi di trattamento del suolo previsti e la cessione al Comune entro i termini prestabiliti delle aree indicate.

Gli interventi si attuano previo PUM ogni qualvolta sia espressamente previsto nelle Norme Tecniche d'Attuazione. Il PUM è sottoposto all'approvazione della Giunta comunale.

### **ALLEGATI ALLE NTA**

Vengono introdotti Allegati alle Norme Tecniche di Attuazione che ne costituiscono parte integrante e prescrittiva:

- Allegato 1: contiene, in 271 schede, la disciplina per gli interventi relativamente agli edifici nel territorio rurale, alle case sparse e ai nuclei storici;
- Allegato 2: contiene tabelle riepilogative con l'eventuale residuo rispetto al dimensionamento (residenziale, turistico-ricettivo, industriale/artigianale, commerciale di media distribuzione e direzionale) massimo previsto dal Piano Strutturale;
- Allegato 3: contiene norme generali per le aree per attività estrattive e di escavazione con le relative prescrizioni di fattibilità geologica e idraulica; indirizzi per le aree degradate da sottoporre a ripristino e recupero ambientale; schemi grafici per l'individuazione delle aree.

## 2.2 – Le aree della residenza

Relativamente alle aree della residenza cioè alle aree ricadenti nei Sottosistemi R1, R2 e R3, oltre all'aggiornamento di tutti gli interventi già realizzati e alla relativa assegnazione delle categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente, la Variante prevede:

- la revisione di alcune modalità di intervento;
- la modifica di alcune tipologie di intervento;
- l'eliminazione di alcuni interventi con destinazioni d'uso turistico-ricettiva a favore di interventi con destinazione residenziale;
- l'eliminazione di alcuni interventi di nuova edificazione;
- l'incremento dei completamenti UTOE II - area La Corsina-Casole-Orli.

Il dimensionamento dei singoli interventi e il confronto con il dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale è riportato nel Capitolo 3.1 "il dimensionamento residenziale" della presente Relazione.

Di seguito una sintesi degli interventi:

### UTOE II "Casole capoluogo"

- Cavallano:

- conferma interventi di completamento e di recupero del patrimonio edilizio esistente (SD1F, SD1G);
- intervento Rq.4 (ex AT8) - modifica tipologia e modalità di intervento;
- intervento RQ1(ex R3 PA) - dimensionamento e modifica modalità di intervento;

- il Merlo:

- eliminazione interventi di nuova edificazione alla "Gesseria" e introduzioni di soli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente (SD1E);
- interventi denominati "Cava di Liggiano": SD1B - recupero residenziale area ex fornace (intervento di ristrutturazione urbanistica); SD1C - interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- revisione e incremento area AT6 anche in applicazione dell'art. 95 comma 12 delle norme del PS che prevede la possibilità di delocalizzare gli *"interventi relativi alle Aree problema o ad Aree di trasformazione/riqualificazione in contesti insediativi meno delicati dal punto di vista paesaggistico-ambientale, purché tale delocalizzazione sia effettuata in aree di trasformazione interne al Sistema insediativo e con una diminuzione della superficie edificabile prevista"*;
- RQ2 (ex ATPA2) - modifica tipologia e modalità di intervento, riduzione dimensionamento e revisione perimetri;

- La Corsina:

- conferma interventi di completamento;
- inserimento nuovo intervento di completamento (Rq.5);
- conferma interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con leggero incremento del dimensionamento (SP075);
- conferma intervento di nuova edificazione (SD1H);
- revisione intervento RQ3 (ex ATPA1) con riduzione dimensionamento;

- Casole-Orli:

- intervento SD2A - stralcio intervento di nuova edificazione e conferma solo interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;

- conferma interventi di completamento;
- inserimento nuovi interventi di completamento (Rq.8, Rq.12, Rq.13, Rq.14, Rq.15);
- conferma interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con leggero incremento del dimensionamento (SD2F);
- conferma intervento di nuova edificazione AT1 (ex AT7) con revisione dei perimetri e delle aree di standard;

- Lucciana:

- SD5B (ex AT5) - modifica tipologia e modalità di intervento;

#### **UTOE III "Monteguidi"**

- conferma interventi di completamento;
- intervento Rq.16 (ex AT5) - modifica tipologia e modalità di intervento;
- riduzione dimensionamento e revisione perimetro intervento di nuova edificazione AT2 (ex AT3);

#### **UTOE IV "Mensano"**

- conferma intervento di completamento con leggero incremento del dimensionamento (Rq.19)
- conferma intervento di completamento (Rq.20);
- conferma intervento di nuova edificazione AT3 (ex AT5).

#### **UTOE VI "La Valle dell'Elsa"**

- Molino d'Elsa:

- intervento SD3A - interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale;
- intervento SD3B - stralcio intervento di nuova edificazione.

#### **UTOE VII "La Montagnola"**

- Pievescola:

- riduzione dimensionamento complessivo interventi di nuova edificazione SD:
  - conferma intervento di nuova edificazione SD4G e completamento residuo intervento di nuova edificazione SD4E;
  - stralcio intervento di nuova edificazione SD4F;
  - introduzione intervento di nuova edificazione SD4L;
- conferma interventi di completamento;
- conferma interventi di nuova edificazione RQ8 (ex AT6) e AT5 (ex AT2).

- P. Belvedere:

- interventi recupero patrimonio edilizio esistente con destinazione residenziale.

### 2.3 – Le attrezzature della ricettività

Il dimensionamento delle attrezzature turistico-ricettive, oltre al dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale, tiene conto per le singole UTOE:

- dei dati SUAP aggiornati al 26.10.2012 relativamente alle attrezzature turistico-ricettive esistenti
- delle previsioni in itinere
- delle previsioni ritenute significative per lo sviluppo di tali attività

Il residuo del totale complessivo (cfr. cap. 3.2 - dimensionamento) dei posti letto potrà essere attribuito a edifici o nuclei, previo parere positivo della Giunta comunale nei casi in cui ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- si tratti di attività turistico-ricettiva e questa sia coerente con il Sistema e Sottosistema di appartenenza;
- solo con interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- l'edificio o il nucleo interessato siano, dal punto di vista architettonico e tipologico, adeguati ad accogliere la destinazione turistico-ricettiva;
- l'edificio o il nucleo siano serviti da un'adeguata viabilità di accesso o sia possibile adeguarla ai sensi dell'art. 60.3 delle Norme Tecniche d'Attuazione.

Di seguito una sintesi degli interventi:

#### UTOE I "Berignone"

Si conferma solo l'intervento in itinere (PdR approvato - DCG 184/2011) relativo alla Scheda normativa SP004 "Podere Pietralata" (40 posti letto).

#### UTOE II "Casole capoluogo"

Si confermano 405 posti letto relativamente alle attrezzature turistico-ricettive esistenti

Sono state ritenute significative per lo sviluppo turistico e quindi da incrementare le seguenti attrezzature:

- **Scheda normativa 058 C.Casanova:** allo scopo di favorirne la fattibilità, l'intervento, che ricade nel Sottosistema L3 "Luoghi centrali per l'ospitalità", viene suddiviso in due schede SP058 Casa Casanuova – Borgo al Cerro; SP058bis Casa Casanuova – Antica Fonte.
  - SP058 Casa Casanuova – Borgo al Cerro:
    - realizzazione, in parte interrati e in parte seminterrati, di servizi di supporto all'attività (area fitness/benessere, superficie complessiva mq. 120); la copertura sarà realizzata con tipologia "tetto-giardino" in modo da poter ripristinare l'attuale zona per il gioco dei bambini;
    - realizzazione, nella parte nord dell'area, di una nuova volumetria (Sn max mq. 180, n. piani 1) in modo da ampliare il numero dei posti letto di 9 unità;
    - l'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.
  - SP058bis Casa Casanuova – Antica Fonte:
    - possibilità di utilizzare i volumi interrati come spazi di supporto all'attività ricettiva o da adibire alla vendita di prodotti tipici locali;
    - interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio oggi adibito a ristorante in modo da ampliare il numero dei posti letto di 16 unità;
    - l'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

**- Scheda normativa 076 P.Colombaio:**

- l'intervento ricade nel Sottosistema L3 "Luoghi centrali per l'ospitalità";
- realizzazione, previa demolizione di tutte le strutture precarie, nella parte a sud-est dell'area verso valle, di nuovi volumi (Sn max mq. 650) ad un solo livello in modo da aumentare la disponibilità dei posti letto di 40 unità; l'intervento dovrà risultare interrato sul lato a monte, la copertura sarà realizzata con tipologia "tetto-giardino" tale ridurre al minimo l'impatto con il paesaggio e il contesto circostante;
- realizzazione di servizi di supporto all'attività (area fitness/benessere - Sn max mq. 70), previa demolizione di tutte le strutture precarie nella parte sud dell'area in adiacenza alla piscina. L'intervento risulterà seminterrato con l'affaccio verso valle nella parte ad est dell'area;
- l'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

**- Intervento RQ5 - Casole**

- ampliamento (Sn max mq. 250) dell'edificio ricettivo di tipo alberghiero esistente al fine di realizzare strutture di supporto all'attività turistico-ricettiva o aumentare la capacità ricettiva di 16 posti letto. L'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

**- Intervento SD2H - Il Piano**

- nuovo intervento: realizzazione di edificio (Sn max mq. 500) ricettivo ad integrazione e servizio sia delle attività ludiche che di quelle produttive (capacità ricettiva 15 posti letto). L'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

**UTOE III "Monteguidi"**

Non sono previste ne' confermate attrezzature turistico-ricettive.

**UTOE IV "Mensano"**

Si confermano 57 posti letto relativamente alle attrezzature turistico-ricettive esistenti

Si confermano gli interventi in itinere (PRP approvato DCC 82/2009) per 66 posti letto.

**UTOE V "La Selva"**

Si confermano 144 posti letto relativamente alle attrezzature turistico-ricettive esistenti

Si confermano i seguenti interventi in itinere:

- SP 185 Podere S. Giorgio e Podere La Torre: realizzazione di una sala per riunioni ed attività collettive (Sn massima mq.400);
- SP 189 Podere Pagliano: ampliamento dell'attività ricettiva di tipo alberghiero esistente (20 posti letto) attraverso la realizzazione di un nuovo edificio (superficie massima - Sn+Sa - mq. 420).

Sono state ritenute significative per lo sviluppo turistico e quindi da incrementare le seguenti attrezzature:

**- Scheda normativa 180 Podere Molignone:**

- l'intervento ricade nel Sottosistema L3 "Luoghi centrali per l'ospitalità";
- ampliamento del nucleo (superficie massima - Sn +Sa - mq. 350 ad un solo livello) in modo da aumentare la disponibilità dei posti letto di 15 unità.

**- Scheda normativa 185 Podere S. Giorgio e Podere La Torre:**

- incremento del numero dei posti letto di 20 unità recupero patrimonio edilizio esistente;
- realizzazione di un campeggio per sole tende (max 16 posti letto); le attrezzature di supporto al campeggio saranno realizzate utilizzando gli edifici esistenti.

**UTOE VI "La Valle dell'Elsa"**

Si confermano 120 posti letto relativamente alle attrezzature turistico-ricettive esistenti

Si confermano gli interventi in itinere:

- PRP approvato con DCC 82/2009 per 95 posti letto;
- SP 208 Podere Bonelli: interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente per 50 posti letto.

**UTOE VII "La Montagnola"**

Si confermano 172 posti letto relativamente alle attrezzature turistico-ricettive esistenti

Si conferma la destinazione turistico-ricettiva per il Podere Celidonia (SP 228) per 20 posti letto.

## 2.4 – Le aree della produzione

Relativamente alle aree della produzione cioè alle aree ricadenti nei Sottosistemi P1 e P2, oltre all'aggiornamento degli interventi già realizzati e alla revisione dei perimetri sulla base di un aggiornamento cartografico la Variante prevede:

- la modifica di alcune tipologie di intervento e la conseguente revisione della modalità di intervento;
- sulla base del dimensionamento massimo previsto dal Piano Strutturale:
  - la revisione del dimensionamento complessivo;
  - l'introduzione della funzione commerciale di media distribuzione e direzionale.

Il dimensionamento dei singoli interventi e il confronto con il dimensionamento previsto dal Piano Strutturale, relativamente alle aree Il Piano e Ponti di Pievescola, è riportato nel Capitolo 3.3 “dimensionamento industriale/artigianale, commerciale di media distribuzione e direzionale” della presente Relazione.

La sintesi degli interventi nelle aree del Piano è riportato al successivo Capitolo 2.5 (interventi AT4 e RQ7). Di seguito una tabella di riepilogo degli interventi nell'area Il Piano:

Area Il Piano – Dimensionamento e Standards – Confronto Sc residua RU vigente/Sc RU Variante										
Aree RU vigente	Aree Variante RU	VARIANTE RU							Sc residua RU vigente	Sc proposta Variante RU
		St	Superficie Trattamento Suolo	Sf <sup>2</sup>	Parcheggi pubblici	Verde pubblico	nuovi tratti stradali	Servizi di interesse generale		
		mq.	mq.		mq.	mq.	mq.	mq.		
AT14	AT4.7	34.947	6.291	14.661	2.331	3.743			13.009	11.000
	RQ7.18	31.389	5.048	30.264	0					0
AT14a	RQ7.13	49.384	16.656	44.316	3.584				2.357	952
ATPA5	RQ7.14	85.426	19.496	55.916	6.511	1.605			21.228	15.600
AT 14b	RQ7.6	158.777	33.519	140.919	9.451	5.404			30.250	26.200
AT 14f	RQ7.9	28.876	4.239	26.276	0				4.310	2.500
AT 14p	AT4.5	17.809	2.147	14.842	1.077		1.280		4.242	4.242
AT 14g	RQ7.8	14.687	3.301	13.686	0				931	100
	AT4.4	6.251	1.333	5.258	502		507			1.588
AT 14h	RQ7.7	12.355	1.531	11.564	0				1.792	645
AT 14o	AT4.2	4.978	796	4.273	705				1.696	1.696
Tr1	RQ7.5	13.093	2.359	11.409	540				4.886	2.950
AT 14i	RQ7.4	8.947	1.457	6.121	1.177				2.326	1.170
	RQ7.3	4.145	633	3.438	495					1.500
AT 14i	RQ7.2	23.131	5.445	21.058	1.551				4.445	4.230
AT 14m	AT4.3	7.627	350	5.791	885		951		7.609	2.180
	RQ7.1	25.525	2.276	23.065	1.863		387			4.444
AT 14n	AT4.1	39.703	14.771	34.269	3.260		2.174		9.643	9.035
AT 14e	RQ7.10	36.955	5.424	35.228	1.441				7.169	3.010
AT 14d	RQ7.11	35.028	3.129	32.400	1.624				6.142	100
AT 14c	RQ7.12	47.714	3.179	40.603	330				5.008	1.570
	AT4.6	27.811	-	-	-					-
			-			10.922			<b>127.043</b>	<b>94.712</b>
SD2I	RQ7.16	10.139		10.038	0				0	3.576
	SD 2I	32.480		25.704	0			2.978	2.116	0
	RQ7.19	9.100		8.943	0				1.620	0
AT 14r	RQ7.15	7.986		4.910	0				0	886
AT 14q	RQ7.17	11.604		11.541	0				0	1.110
rq5	RQ7.20	11.996		11.147	0				0	0
									<b>3.736</b>	<b>5.572</b>
<b>TOTALI</b>		<b>797.863</b>		<b>647.640</b>	<b>37.327</b>	<b>21.674</b>	<b>5.299</b>	<b>2.978</b>	<b>130.779</b>	<b>100.284</b>
SD2H	SD2H				2.057	4.062			0	0
<b>TOTALI</b>		<b>797.863</b>		<b>647.640</b>	<b>39.384</b>	<b>25.736</b>	<b>5.299</b>	<b>2.978</b>	<b>130.779</b>	<b>100.284</b>

<sup>2</sup> La Sf è stata calcolata sottraendo alla superficie totale le aree a pericolosità idraulica 4 (cfr. TAV. e10 Aree allagate - stato di progetto).

Per quanto riguarda l'area di Ponti di Pievescola gli interventi sono disciplinati all'interno dello Schema Direttore SD4. La sintesi degli interventi SD4A e SD4D è riportata nel Capitolo 2.6 relativamente allo "Schema Direttore SD4 – Pievescola" della presente Relazione.



## **2.5 – Gli interventi diffusi di Trasformazione AT e di Riqualficazione RQ**

### **INTERVENTI DIFFUSI DI TRASFORMAZIONE AT**

Gli interventi di Trasformazione riguardano aree della Residenza e interventi nell'area produttiva Il Piano. Tutti gli interventi si attuano previa redazione di Piano Attuativo.

Di seguito una sintesi dei diversi interventi

#### **Intervento AT6**

- UTOE 2 - località Il Merlo - nuova edificazione residenziale
- Sn max mq. 858 (di cui mq 300 delocalizzati sulla base dell'art. 95 comma 12 delle norme del Piano Strutturale mq 100 trasferiti dall'ex area ATPA2).

#### **Intervento AT1**

- UTOE 2 - località Orli via Isola d'Elba - nuova edificazione residenziale
- Sn max mq. 1.126
- Destinazione d'uso ammesse: oltre alla residenza sono ammesse attività commerciali di vicinato in misura non superiore al 20% del totale della Sn

#### **Intervento AT2**

- UTOE 3 - località Monteguidi viale Primavera - nuova edificazione residenziale
- Sn max mq. 1.350
- Destinazione d'uso ammesse: oltre alla residenza sono ammesse attività commerciali di vicinato in misura non superiore al 20% del totale della Sn

#### **Intervento AT3**

- UTOE 4 - località Mensano via delle Fonti - nuova edificazione residenziale
- Sn max mq. 491

#### **Intervento AT5**

- UTOE 4 - località Pievescola Via Provinciale della Montagnola Senese - nuova edificazione residenziale
- Sn max mq. 150

#### **Intervento AT4**

L'intervento AT4 interessa l'area produttiva del Piano e comprende 7 aree (AT4.n) che riguardano interventi di nuova edificazione. Il dimensionamento massimo consentito, suddiviso tra tutti gli interventi, è di mq. 29.741 di Superficie coperta (Sc).

Rispetto al dimensionamento complessivo le attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o le attività direzionali (Td) non potranno avere una superficie lorda di pavimento (Slp) superiore al 20% della superficie coperta (Sc) lasciando invariata la quantità di superficie coperta massima ammessa.

La dotazione di parcheggi pubblici riferite alle attività commerciali (Tc) e/o alle attività direzionali (Td) sarà individuata in sede di progetto nel rispetto dei parametri minimi di legge.

Gli interventi contengono specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica idraulica e sismica con particolare attenzione per gli aspetti idraulici.

Viene ammessa la realizzazione di impianti di energia rinnovabile a terra non funzionali all'autoconsumo, in tal caso, in conformità con l'art. 52 comma 3 bis del Piano Strutturale, la potenzialità edificatoria viene

eliminata o sostanzialmente ridotta tenendo conto che il Rapporto di copertura (Rc) delle singole aree non potrà essere superiore al 40% della Superficie fondiaria (Sf).

La previsione edificatoria nell'area AT4.6 rimane sospesa in questo Regolamento Urbanistico in quanto riferita ad aree ricadenti completamente in area a pericolosità Idraulica molto elevata; saranno ammissibili previsioni di trasformazione solo dopo la realizzazione e il collaudo di opere di messa in sicurezza per eventi alluvionali con tempi di ritorno duecentennali.

#### INTERVENTI DIFFUSI DI RIQUALIFICAZIONE RQ

Gli interventi di riqualificazione riguardano aree del territorio con diverse specificità sia in riferimento alla destinazione (aree residenziali, aree turistico-ricettive, aree commerciali, aree industriali e artigianali) che agli interventi ammissibili.

Si attuano per intervento diretto o per intervento diretto subordinato alla redazione di Progetto Unitario di Massima ai sensi dell'art.96 comma 4 delle Norme tecniche d'Attuazione.

Tutti gli interventi ricadono nell'UTOE II a meno di uno nell'UTOE VII.

Di seguito una sintesi dei diversi interventi.

##### **Intervento RQ1**

L'intervento RQ1 a Cavallano riguarda la riqualificazione di un area degradata occupata da manufatti, non di pregio, in stato di rudere. L'intervento consiste nella demolizione dei ruderi, ricostruzione di un edificio residenziale e sistemazione dell'area di pertinenza come resede privato. La Superficie netta (Sn) massima consentita è di mq. 150. L'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

##### **Interventi RQ2 e RQ3**

Gli interventi RQ2 al Merlo e RQ3 alla Corsina riguardano il completamento dei lotti residui di lottizzazioni ormai scadute (ex ATPA2; ex ATPA1). Il resto delle aree, contenute all'interno delle aree RQ, riguardano, invece, interventi relativi al patrimonio edilizio esistente. Entrambi gli interventi si attuano per intervento diretto.

- Per l'area RQ2 il residuo attribuito è stato stabilito in mq. 400 di Superficie netta.
- Per l'area RQ3 il residuo attribuito, suddiviso in 6 lotti, è di mq. 2.702 di Superficie netta.

##### **Intervento RQ4**

L'intervento RQ4 a Casole riguarda la riqualificazione dell'area del Consorzio agrario attraverso l'introduzione di attrezzature commerciali anche di media distribuzione.

Il progetto potrà prevedere sia il recupero degli edifici esistenti attraverso interventi di ristrutturazione edilizia che interventi di riassetto dell'area con la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti senza modifica della superficie esistente (Sn+Sa). Per quanto riguarda gli spazi di sosta e gli spazi aperti si dovranno adottare soluzioni "leggere" impiegando forme semplici e materiali locali; i parcheggi che saranno dimensionati in coerenza con la nuova destinazione potranno essere realizzati anche in interrato, qualora esterni saranno realizzati utilizzando materiali permeabili o semipermeabili.

L'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

- il dimensionamento commerciale massimo di media distribuzione è calcolato in mq. 600 di Superficie lorda di pavimento (Slp).

### **Intervento RQ5**

L'intervento RQ5 a Casole riguarda l'ampliamento dell'edificio ricettivo di tipo alberghiero esistente (Hotel Terre di Casole) al fine di realizzare strutture di supporto all'attività turistico-ricettiva o aumentare la capacità ricettiva nel rispetto del dimensionamento indicato nell'Allegato 2 alle NTA. La Superficie netta (Sn) massima consentita per l'ampliamento è di mq. 250; l'altezza relativa all'ampliamento non potrà essere superiore a quella degli edifici esistenti. L'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

### **Intervento RQ6**

L'intervento RQ6 alla Corsina riguarda la realizzazione, in via Martiri di Montemaggio, di un edificio residenziale singolo plurifamiliare (max 4 unità abitative) e nella sistemazione a resede privato dell'area di pertinenza. La Superficie netta (Sn) massima consentita è di mq. 400; l'altezza massima 2 piani.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di opere di riqualificazione del contesto. L'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

### **Intervento RQ7**

L'intervento RQ7, interessa l'area produttiva del Piano, comprende 20 aree (RQ7.n) che riguardano sia interventi di riorganizzazione del tessuto urbanistico-edilizio e di nuova edificazione di completamento che interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Il dimensionamento massimo consentito, suddiviso tra tutti gli interventi è di mq. 54.943 di Superficie coperta (Sc).

La realizzazione degli edifici è talvolta subordinata alla realizzazione di opere relative alla sistemazione degli spazi aperti con le specifiche per il trattamento del suolo indicate nelle Tavole e/o alla realizzazione di eventuali aree di standard e/o altre opere di urbanizzazione; in questi casi l'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

Gli interventi contengono specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica idraulica e sismica con particolare attenzione per gli aspetti idraulici.

Rispetto al dimensionamento complessivo le attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o le attività direzionali (Td) non potranno avere una superficie lorda di pavimento (Slp) superiore al 20% della superficie coperta (Sc) lasciando invariata la quantità di superficie coperta massima ammessa.

La dotazione di parcheggi pubblici riferite alle attività commerciali (Tc) e/o alle attività direzionali (Td) sarà individuata in sede di progetto nel rispetto dei parametri minimi di legge.

Viene ammessa la realizzazione di impianti di energia rinnovabile a terra non funzionali all'autoconsumo, in tal caso, in conformità con l'art. 52 comma 3 bis del Piano Strutturale, la potenzialità edificatoria viene eliminata o sostanzialmente ridotta tenendo conto che il Rapporto di copertura (Rc) delle singole aree non potrà essere superiore al 40% della Superficie fondiaria (Sf).

La previsione edificatoria nell'area RQ7.14 - intervento C rimane sospesa in questo Regolamento Urbanistico in quanto aree ricadenti completamente in area a pericolosità Idraulica molto elevata; per queste aree saranno ammissibili previsioni di trasformazione solo dopo la realizzazione e il collaudo di opere di messa in sicurezza per eventi alluvionali con tempi di ritorno duecentennali.

**Intervento RQ8**

L'intervento RQ8 a Pievescola riguarda la realizzazione, in via dei Ciliegi, di un edificio residenziale singolo e la sistemazione a resede privato dell'area di pertinenza. La Superficie netta (Sn) massima consentita è di mq. 160; l'altezza massima 2 piani. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico. L'intervento si attua per intervento diretto previo Progetto Unitario di Massima.

## 2.6 – Gli interventi negli Schemi Direttori SD

Gli interventi compresi negli Schemi Direttori riguardano interventi strategici sia di recupero che di trasformazione; sono quindi previsti interventi di nuova edificazione, interventi di ristrutturazione urbanistica e di sostituzione edilizia, interventi di riassetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente.

Di seguito una sintesi dei diversi interventi relativi ai diversi Schemi Direttori **SD**

### SCHEMA DIRETTORE SD1 - Casole il versante est

Raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile la riqualificazione del versante est di Casole d'Elsa, attraverso la conferma e il potenziamento del suo carattere prevalentemente residenziale.

Lo Schema Direttore SD1 comprende i seguenti interventi:

#### S.D. 1A - UTOE 2, località Corsina

Superficie territoriale		mq. 23.414	
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.		Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	2.500		Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L'area è frutto di un intervento unitario a destinazione residenziale all'estremità nord-ovest della Corsina. L'intervento è stato realizzato sulla base dell'art.12 del Programma Integrato di Intervento.

#### S.D. 1B - UTOE 2, località Il Merlo

Superficie territoriale - mq. 53.194						
Destinazione d'uso	Sn mq.	Sn totale mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento		
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	4.000	4.000	133	Ristrutturazione urbanistica		
<b>Tc</b> –commercio di vicinato (art. 53 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 5 e 6)	≤ 20% Sn	≤ 20% Sn				
<b>H max</b> – Altezza massima	2 piani					
Aree minime destinate a standard						
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti	5,5 mq/ab.	mq. 735				
<b>Vp</b> - parco	mq. 15.580	mq. 17.900				
<b>Vg</b> - giardini	mq. 2.320					

All'interno dell'area è presente l'ex fornace, ormai fatiscente e in avanzato stato di degrado. Obiettivo dell'intervento è la valorizzazione, il recupero e il ripristino ambientale dell'area della ex cava anche attraverso la riorganizzazione dell'area con l'introduzione di funzioni residenziali, aree verdi e parcheggi di supporto all'intera frazione del Merlo.

L'intervento si attua previo Piano di Recupero.

**S.D. 1C** - UTOE 2, località Il Merlo

Superficie territoriale mq. 3.392		
Interventi	Destinazione d'uso	Tipo di intervento
SD 1C.1	<b>Tc</b> –commercio di vicinato (art. 53 comma 4 presenti NTA) <b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3)	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
SD 1C.2		
SD 1C.3		
SD 1C.4		
Aree minime destinate a standard		
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti - Mq. 1.050		

Obiettivo dell'intervento è il riordino e la riqualificazione del margine nord-ovest del Merlo dove sono presenti alcuni manufatti secondari. Viene, inoltre, prevista la realizzazione di un nuovo parcheggio pubblico di servizio al bar-ristorante. L'area è suddivisa in quattro interventi unitari SD 1C.1, SD 1C.2, SD 1C.3, SD 1C.4. Gli interventi si attuano per intervento diretto.

**Intervento SD1C.1:** riqualificazione della struttura commerciale oggi destinata a ristorante/bar attraverso la sostituzione edilizia dei manufatti precari presenti e la realizzazione di un parcheggio di servizio.

- Sn max mq. 350

- destinazione d'uso: attività commerciale di vicinato somministrazione alimenti e bevande

**Intervento SD1C.2:** sostituzione edilizia di manufatti non di pregio interni all'area destinata alla realizzazione di parcheggio pubblico.

- Sn max mq. 100

- destinazione d'uso: residenza

**Intervento SD1C.3:** recupero con interventi di ristrutturazione edilizia di manufatti secondari

- Sn max = esistente

- destinazione d'uso: residenza

**Intervento SD1C.4:** sostituzione edilizia di manufatti secondari non di pregio

- Sn max mq. 70

- destinazione d'uso: residenza

**S.D. 1D** - UTOE 2, località Il Merlo

Superficie territoriale mq. 6.164		
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	900	Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L'area è frutto di un intervento unitario a destinazione residenziale, in continuità con l'abitato del Merlo. L'intervento è stato realizzato sulla base dell'art. 21 del Programma Integrato di intervento.

**S.D. 1E - UTOE 2, località Il Merlo**

Superficie territoriale - mq. 20.237				
Destinazione d'uso	Sn mq.	Sn totale mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	4.000	4.000	133	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Tc</b> –commercio di vicinato (art. 53 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 5 e 6)	≤ 20% Sn R	≤ 20% Sn R		
<b>S</b> - servizi (art 56 presenti NTA)	500	500		
Aree minime destinate a standard				
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti			mq. 1.897	
<b>Vp</b> - parco			mq. 2.190	mq. 8.035
<b>Vg</b> - giardini			mq. 5.845	

L'intervento interessa l'area della "gesseria" e rappresenta l'occasione di riqualificazione di un'area di dimensione considerevole quasi dismessa e di forte rilievo nell'immagine e nell'identità della zona residenziale del Merlo.

Per gli edifici consolidati appartenenti alla struttura produttiva della "gesseria" (area R3) sono previsti interventi fino alla ristrutturazione edilizia (Sn max mq. 4.000).

Gli edifici più recenti e di scarsa qualità (area L2) dovranno essere demoliti e sostituiti con nuovi edifici destinati a Servizi (sostituzione edilizia - Sn max mq. 500).

L'intervento si attua previo Piano di Recupero.

**S.D. 1F - UTOE 2, località Cavallano**

Superficie territoriale		mq. 7.804	
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.		Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e4)	1.381		Interventi sul patrimonio edilizio esistente
	Sn residua mq.		
	119		
Aree minime destinate a standard			
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti		Mq.388	
<b>Vg</b> - giardini		Mq. 1.430	

L'area è frutto di un intervento unitario a destinazione residenziale all'estremità nord di Cavallano. L'intervento è stato realizzato sulla base dell'art.19 del Programma Integrato di Intervento.

Nell'area insiste un ex annesso del quale appare opportuno il recupero con destinazione residenziale attraverso interventi fino alla ristrutturazione edilizia. La superficie totale derivante dal recupero non deve superare i mq. 119 di Superficie netta.

**S.D. 1G** - UTOE 2, località Cavallano

Superficie territoriale mq. 6.580			
Interventi	Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
SD 1G.1	<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3)	450	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
SD 1G.2			
Aree di uso pubblico			
<b>Pz</b> – piazza - Mq. 275			

Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione del margine nord-ovest del nucleo antico di Cavallano nel quale una lunga stratificazione di interventi ha determinato una situazione di scarsa qualità dove gli spazi non sono commisurati agli utilizzi e non possiedono grande valore storico o insediativo.

L'intervento è basato sulla riqualificazione e caratterizzazione funzionale del nucleo attraverso la ridefinizione di una più chiara struttura per gli spazi aperti con la costruzione di una sequenza di piccoli luoghi raccolti di relazione e di collegamento (differenziando le tipologie di fruizione - pedonale, carrabile, carrabile di servizio) e di luoghi di socialità.

L'area è suddivisa in due interventi unitari S.D.1G.1, S.D.1G.2 oltre agli interventi relativi alla sistemazione degli spazi aperti di uso collettivo.

Gli interventi si attuano per intervento diretto.

**Intervento SD1G.1:** realizzazione di uno spazio-piazza; sostituzione edilizia del manufatto esistente nell'area da adibire a piazza, realizzazione di un edificio residenziale (Sn max mq. 150) e cessione all'Amministrazione comunale dell'area per la realizzazione della piazza; recupero con destinazione residenziale degli edifici esistenti (attraverso interventi di ristrutturazione edilizia).

**Intervento S.D.1G.2:** sostituzione edilizia di manufatti secondari e non di pregio che delimitano ad ovest il borgo con destinazione residenziale.

**S.D. 1H** - UTOE 2, località Corsina

Superficie territoriale - mq. 8.731				
Destinazione d'uso	Sn mq.	Sn totale mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	1.200	1.200	40	Nuova edificazione
<b>Rc</b> - Rapporto di copertura max	Percentuale Sf			
	30%			
<b>H max</b> – Altezza massima	2 piani			
Aree minime destinate a standard				
<b>Ms</b> – parcheggi scoperti			mq. 611	
<b>Vg</b> - giardini			mq. 533	
Realizzazione tratto stradale				
mq. 925				



Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a bassa densità (Sn max mq. 1.200) in grado di realizzare la definizione del margine tra tessuto insediativo e territorio aperto, la connessione tra gli spazi aperti di interesse collettivo e gli spazi residenziali in continuità con il principio insediativo prevalente nella zona.

Il progetto dovrà essere connotato della massima attenzione all'inserimento paesaggistico, alle sistemazione esterne e al trattamento di suolo, tenendo conto dei dislivelli del terreno nel rispetto della morfologia esistente e ponendo particolare attenzione al corretto inserimento rispetto alle caratteristiche complessive (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc. ).

L'intervento si attua previo Piano di Lottizzazione.

#### **S.D. 11** - UTOE 2, località Cavallano

La previsione dell'intervento per la realizzazione di nuovi edifici, in sostituzione dei ruderi, in fregio alla Strada Provinciale n.27 "Casole d'Elsa-Cavallano", presso le Gesserie, rimane sospesa nel presente Regolamento Urbanistico, essendo stata inserita dal Piano Strutturale (recepimento Piano di Autorità di Bacino del Fiume Arno) in pericolosità P.F.4 e non essendo presente un progetto di messa in sicurezza e ripristino dell'area degradata le relative previsioni sono state stralciate ai sensi del D.P.G.R. 53/R 2011.

#### SCHEMA DIRETTORE SD2 - *Casole il versante ovest*

Raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile il rafforzamento del carattere di luogo centrale del versante ovest di Casole d'Elsa, attraverso la riorganizzazione strutturale del complesso delle aree a verde, la riorganizzazione delle strutture sportive esistenti e la realizzazione di nuove attrezzature di servizio a valenza territoriale.

Lo Schema Direttore SD2 comprende i seguenti interventi:

#### **S.D. 2A** - UTOE 2, località Casole

Superficie territoriale mq. 25.198			
Interventi	Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
SD 2A.1	<b>Vp</b> – parco (art. 58.2 comma 5 presenti NTA)	/	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
SD 2A.2	<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3) <b>S</b> – attività di servizio (art. 56 presenti NTA)	450	
SD 2A.3	<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3)		
SD 2A.4			
Aree di uso pubblico			
<b>Vp</b> – parco - mq. 21.024			

Obiettivo dell'intervento è la riqualificazione e il rafforzamento del margine nord di Casole con lo scopo di creare un "margine strutturato" di passaggio tra il tessuto edificato e il territorio aperto con la creazione di un parco urbano pubblico attrezzato e il recupero a nuove funzioni, prevalentemente residenziali, degli edifici ex agricoli, oggi in notevole stato di degrado, presenti nell'area.

L'area è suddivisa in quattro interventi S.D.2A.1, S.D.2A.2, S.D.2A.3, S.D.2A.4.

Gli interventi si attuano per intervento diretto.

**Intervento S.D.2A.1:** finalizzato alla ridefinizione degli spazi aperti con l'obiettivo della realizzazione di un parco costruito attraverso una sequenza di luoghi messi in relazione e in collegamento da una parte con

quelli del centro antico e dall'altra con l'aperta campagna; gli spazi saranno attrezzati in maniera da permetterne l'utilizzo per attività collettive all'aperto. I ruderi dei castrì andranno recuperati e mantenuti all'interno dell'area pubblica a memoria della continuità storico-culturale dei luoghi.

**Intervento S.D.2A.2:** recupero, a destinazione residenziale o per funzioni di servizio al nuovo Parco di Poggio ai Bimbi, di un edificio ex rurale e di alcuni manufatti secondari localizzati nella parte sud dell'area. Sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre agli interventi pertinenziali e agli interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

**Intervento S.D.2A.3:** interessa la riqualificazione di un edificio residenziale, di scarso valore architettonico localizzato nella parte nord dell'area e prevede ampliamento dell'edificio esistente (Sn massima mq. 150) previa demolizione di tutti i manufatti precari esistenti, oltre a interventi di ristrutturazione edilizia e interventi necessari al superamento delle barriere architettoniche.

**Intervento S.D.2A.4:** finalizzato alla riqualificazione della parte nord-ovest dell'area, oggi degradata e occupata da alcuni manufatti di pessima fattura e dall'edificio degli ex macelli. Prevede, previa demolizione di tutti i manufatti esistenti, la realizzazione di un edificio a destinazione residenziale da collocare al posto dell'edificio ex macelli in continuità con il muro che individua la pertinenza (Sn massima mq. 160). La parte costituita da un'ordinata oliveta e conclusa da un muro in pietra dovrà essere mantenuta a pertinenza della residenza restaurando il muro esistente e conservando l'oliveta.

**S.D. 2B** - UTOE 2, località Casole

Superficie territoriale mq. 10.195	
Destinazione d'uso	Tipo di intervento
<b>S</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 5 presenti NTA)	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Ms</b> – parcheggi pubblici scoperti	
mq. 1.377	

Intervento realizzato di riqualificazione e di ampliamento dell'area scolastica e delle strutture ad essa connesse.

**S.D. 2C** - UTOE 2, località Casole

Superficie territoriale mq. 11.803	
Destinazione d'uso	Tipo di intervento
<b>S</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 5 presenti NTA)	Nuova edificazione
Tratto stradale	
mq. 2.370	

Rafforzamento dell'impianto scolastico esistente in adiacenza all'area scolastica che possa comprendere anche la formazione di un'area sportiva a supporto. L'intervento comprende l'ampliamento della Via degli Etruschi e il suo collegamento attraverso un tracciato appoggiato sul terreno e che ne segue la naturale pendenza con la via Pacchierotto al fine di formare un anello che possa migliorare l'accesso sia all'area scolastica che alle aree limitrofe.

**S.D. 2D** - UTOE 2, località Casole

Superficie territoriale - mq. 11.941		
Destinazione d'uso	Sn realizzata mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	550	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Vs</b> – aree sportive scoperte (art. 58.2 comma 7 presenti NTA)	mq 2.964	

L'intervento residenziale previsto a nord dell'area è stato realizzato sulla base dell'art. 14 del Programma Integrato di intervento.

Interventi di supporto agli impianti sportivi (piscina) esistenti, (edificio per servizi e/o bar - Sn max mq. 80).

**S.D. 2E** - UTOE 2, località Casole

Superficie territoriale mq. 4.815		
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
Tc – Attività commerciale (art. 53 comma 4 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui ai commi 5 e 6)	400	Nuova edificazione
Aree minime destinate a standard (attività commerciali)		
Ms/Mp – parcheggi 40%Slp		
Vg mq. 2350		

Realizzazione di un nuovo edificio a destinazione commerciale di media distribuzione al margine a nord di via della Rimembranza. Il progetto riveste un ruolo determinante nella individuazione di spazi verdi di uso pubblico che si ricollegano agli impianti sportivi e al quartiere di Orli realizzando una sequenza di luoghi di interesse collettivo.

L'intervento si attua previo Progetto Unitario di Massima.

**S.D. 2F** - UTOE 2, località Casole

Superficie territoriale mq. 7.085		
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4)	675	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Aree minime destinate a standard		
<b>Vg</b> – giardini mq. 595		

Il recupero degli edifici alla Concia è l'occasione per la risistemazione di una serie di spazi aperti verdi (di uso collettivo e privati) di rilievo nell'immagine del centro antico di Casole, appartenendo ad una fascia di margine che ne rappresenta quasi il "basamento" appena sotto alle mura. Gli interventi sono mirati alla riqualificazione complessiva (edificio principale, ex fienile, serra e magazzino).

L'intervento si attua previo Progetto Unitario di Massima.

**S.D. 2H** - UTOE 2, località Il Piano

Superficie territoriale mq. 110.309		
Destinazione d'uso	Superficie	Tipo di intervento
<b>St1</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 11 presenti NTA)	mq.38.144	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>Vg</b> – Spazi scoperti di uso pubblico a verde (art. 58.2 comma 4 presenti NTA)	mq.4.062	
<b>Ms</b> - parcheggi scoperti (art. 58.3 presenti NTA)	mq.2.057	
<b>Vs</b> – aree sportive scoperte (art. 58.2 comma 7 presenti NTA)	mq.56.882	Interventi sul patrimonio edilizio esistente / ampliamento
<b>Tr</b> – Attività turistico-ricettive (art-54 con esclusione delle attività di cui al comma 4 ad eccezione dei residence)	Sn max mq. 500	Nuova edificazione
Tratto stradale	mq.2022	Adeguamento

L'intervento è finalizzato al rafforzamento della nuova identità del luogo quale spazio destinato allo svago, allo sport e al tempo libero.

Il campo fotovoltaico comunale di "tipo produttivo" è stato realizzato.

Completamento della dotazione di spazi pubblici attrezzati intorno all'attuale area sportiva oltre alla possibilità di un suo eventuale potenziamento.

Realizzazione di uno spazio con destinazione turistico-ricettiva" ad integrazione e servizio delle attività ludiche e di quelle produttive (Sn max mq. 500) previo Progetto Unitario di Massima.

**S.D. 2I** - UTOE 2, località Il Piano

Superficie territoriale mq. 32.480		
Destinazione d'uso	Superficie	Tipo di intervento
<b>St1</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 11 presenti NTA)	mq.28.577	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
<b>St3</b> – Servizi e attrezzature di uso pubblico (art. 58.1 comma 11 presenti NTA)	mq.2.978	

L'area contiene interventi realizzati relativamente ad un campo fotovoltaico di "tipo produttivo" e all'isola ecologica.

SCHEMA DIRETTORE SD3 - *La Traversa Maremmana*

Raccoglie le aree il cui riassetto rende possibile il consolidamento e il rafforzamento del ruolo primario della Traversa Maremmana mediante la riqualificazione delle strutture turistico ricettive esistenti e il recupero a tale scopo delle strutture edilizie presenti.

Lo Schema Direttore SD3 comprende i seguenti interventi:

**S.D. 3A** - UTOE 6, località Molino d'Elsa

Superficie territoriale mq. 48.112		
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA)	1.000	Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L'intervento, che ha accorpato al suo interno anche la Scheda normativa SP interessa il nucleo di Mulino dell'Elsa ed è finalizzato alla riqualificazione complessiva a fini residenziali dell'intera area comprensiva degli spazi aperti sia a carattere collettivo pubblico che privato.

Dato il considerevole frazionamento delle proprietà nell'area, al fine di conseguire l'obiettivo di riqualificazione, dovrà essere messo a punto un Progetto Unitario di Massima con funzione di "progetto-quadro", di iniziativa pubblica o privata, sulla base del quale potranno successivamente essere attuati i singoli interventi in più fasi.

Il cambio d'uso (Sn max complessiva mq. 1000) non è ammesso per gli annessi di recente costruzione e comunque realizzati dopo la data di adozione del 1° RU (DCC 78/2000).

**S.D. 3B** - UTOE 6, località Molino d'Elsa

Intervento di nuova edificazione stralciato

**S.D. 3C** - UTOE 4 e 6, località Querceto

SUPERFICIE TERRITORIALE mq. 175.914						
	SITO		Sn nuova edificazione mq		Realizzato	PdC rilasciato
	N° - Tav 3 PRP	Toponimo	Sn specifica	Sn aggregata		
<b>UTOE IV MENSANO</b>	13	S.Caterina (Monterotondo)	405	<b>405</b>	▲	
	9	Le Tre Querci	335	<b>1340</b>	▲	
	10	Poggio Corona	335		▲	
	19	Le Macie	335			▲
	20	Campo al Doccio	335		▲	
	11	Il Campino	335			▲
	15	San Isidoro	335	<b>1005</b>		▲
<b>UTOE VI LA VALLE DELL'ELSA</b>	5	Miniera	335			▲
	6	San Tommaso	350	<b>1.750</b>		▲
	7	San Damiano	350			▲
<b>UTOE IV MENSANO</b>	16	San Pietro	350			
	17	Poggio Marino	350			▲
	21	Santa Lucia	350			▲
<b>UTOE VI LA VALLE DELL'ELSA</b>	1	Querceto (case Mendini)	900	<b>900</b>	▲	
			<b>TOTALE SN NUOVA EDIFICAZIONE MQ. 5.400</b>			

Il progetto riguarda una vasta porzione di territorio comunale intorno al nucleo storico del Castello di Querceto.

Si prevede, in coerenza con l'Area problema 3.3 del Piano Strutturale e in recepimento dei contenuti della Variante al PRP approvata con DCC 82 del 05.05.2009, la realizzazione di alcuni piccoli nuclei destinati a completare le attrezzature ricettive appartenenti al Castello di Querceto.

SCHEMA DIRETTORE SD4 - *Pievescola*

Lo Schema Direttore comprende l'assetto definitivo dell'area produttiva posta a cavallo della Strada Provinciale della Montagnola Senese, il definitivo assetto dell'area urbana di Pievescola e un intervento finalizzato alla riqualificazione dell'area del Podere Belvedere.

Lo Schema Direttore SD4 comprende i seguenti interventi:

**S.D. 4A** - UTOE 6, località Ponti di Pievescola

Superficie territoriale - mq. 113.615				
Destinazione d'uso	Interventi	Sc max mq.	Sc max di nuova edificazione mq	Tipo di intervento
<b>P</b> – attività produttive (art. 52 delle presenti NTA con esclusione dell'articolazione di cui al comma 3)	Rq.1	esistente	/	La previsione degli interventi di completamento edilizio e ampliamento rimane sospesa nel presente RU
	Rq.2	esistente	/	
	Rq.3	493	318	Completamento edilizio
	Rq.4	2.443	1.389	
	Rq.5	1000	474	
<b>SD 4A</b> <b>Tc</b> – commercio di media distribuzione e/o <b>Td</b> – attività direzionali	Slp max mq.1.000			Interventi sul patrimonio edilizio esistente + Interventi di completamento edilizio
Aree minime destinate a standard (P - attività produttive)				
Ms – parcheggi scoperti	mq. 2.475		Vg - giardini	mq. 2.327
Aree minime destinate a standard (Tc - commercio di media distribuzione)				
Ms – parcheggi scoperti 80% Slp				

L'obiettivo è quello di dare un assetto definitivo per il completamento dell'area produttiva anche con interventi mirati alla riqualificazione e al ridimensionamento complessivo dell'area stessa. Nell'area, oltre ad attività artigianali e di artigianato di servizio, è ammessa una quota di attività commerciali di media distribuzione.

Rispetto al dimensionamento complessivo, l'introduzione di attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o di attività direzionali (Td), dovrà lasciare invariata la superficie coperta massima.

Gli interventi si attuano per intervento diretto.

**S.D. 4B** - UTOE 6, località Ponti di Pievescola

Intervento di nuova viabilità stralciato

**S.D. 4D - UTOE 6, località Ponti di Pievescola**

Superficie territoriale - mq. 50.100				
Destinazione d'uso	Intervento	Sc max mq	Sc max di nuova edificazione mq	Tipo di intervento
Tc – attività commerciali (art. 53 delle presenti NTA) di cui: Tc – commercio di media distribuzione Slp max mq. 600 e/o Td - direzionale	<b>SD 4D.1</b>	1.420	320	Interventi sul patrimonio edilizio esistente / nuova edificazione
P – attività produttive (art. 52 delle presenti NTA con esclusione dell'articolazione di cui al comma 3)  di cui: Tc – commercio di media distribuzione e/o Td - direzionale	<b>SD 4D.2</b>	Sc esistente	0	Interventi sul patrimonio edilizio esistente
	<b>SD 4D.3</b>	Sc esistente + Sc nuova edificazione	1.500	Nuova edificazione
	Slp max mq. 900			
Aree minime destinate a standard (individuati sulla Tav. b6 "Usi del suolo e modalità di intervento")				
SD 4D.1	Ms – parcheggi scoperti	mq. 1.950	Vg - giardini	mq. 1.000
Realizzazione tratto stradale				
mq. 1.586				
Aree minime destinate a standard (Tc - commercio di media distribuzione - Td - direzionale)				
SD 4D.2 SD 4D.3	Ms - parcheggi scoperti - 80% Slp			
Aree minime destinate a standard (P - attività produttive)				
SD 4D.2 SD 4D.3	Ms – parcheggi - 10% Sf			

L'area, nella quale sono presenti l'edificio dell'ex caseificio, alcuni manufatti degradati di proprietà regionale e un recente edificio commerciale in fregio alla Traversa Maremmana si presenta con un'immagine di forte impatto e abbastanza frammentata. Obiettivo dell'intervento è la realizzazione di un progetto organico che, attraverso l'introduzione di un mix di funzioni produttive e commerciali, preveda sia la riqualificazione degli edifici esistenti che la realizzazione di nuovi edifici.

Rispetto al dimensionamento complessivo, l'introduzione di attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o di attività direzionali (Td), dovrà lasciare invariata la superficie coperta massima.

L'area è suddivisa in tre interventi S.D.4D.1, S.D.4D.2, S.D.4D.3

**Intervento SD 4D.1:** comprende interventi sul patrimonio esistente e interventi di nuova edificazione (Sn + Sa max mq 320) a supporto delle attività commerciali di ristorazione. L'intervento si attua per intervento diretto.

**Intervento SD 4D.2:** comprende interventi sul patrimonio esistente. Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione della Superficie coperta esistente. L'intervento si attua per intervento diretto.

**Intervento SD 4D.3:** comprende interventi sul patrimonio esistente e interventi di nuova edificazione (Sn + Sa max mq 1.500). L'intervento si attua previo Piano di Lottizzazione.

**S.D. 4E - UTOE 7, località Pievescola**

Superficie territoriale mq. 34.600			
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e4)	6.000	200	Interventi sul patrimonio edilizio esistente / nuova edificazione
	Sn realizzata mq.	143	
	4.300		
	Sn residua mq.	57	
	1.700		
Aree minime destinate a standard			
Ms – parcheggi scoperti		mq.1.100	mq.1.100
Vg - giardini		mq. 11.573	mq. 14.595
Vs – aree sportive scoperte		mq.3.022	

Riguarda il nuovo insediamento residenziale nella parte nord di Pievescola realizzato sulla base dell'art.24 del Programma Integrato di Intervento e il suo completamento sulla base del residuo del dimensionamento complessivo.

Le parti ancora da completare dovranno avere caratteristiche architettoniche e di impianto coerenti con la parte già realizzata.

L'intervento si attua per intervento diretto.

**S.D. 4G - UTOE 7, località Pievescola**

Superficie territoriale mq. 22.919			
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e4)	2.400	80	Nuova edificazione
Aree minime destinate a standard			
Ms – parcheggi scoperti mq. 455			
Vg - mq. 6.307			
Realizzazione tratto stradale			
mq.1.083			

Il progetto prevede la realizzazione di un nuovo insediamento residenziale a margine tra il centro abitato di Pievescola e la campagna.

L'intervento si attua previo Piano di Lottizzazione.

**S.D. 4H - UTOE 7, località Pievescola**

Intervento di nuova viabilità stralciato



**S.D. 4I** - UTOE 7, località P. Belvedere

Superficie territoriale mq. 7.895		
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA)	400	Interventi sul patrimonio edilizio esistente

L'intervento prevede la riqualificazione complessiva e del patrimonio edilizio esistente, con il recupero della funzione residenziale, in un contesto di notevole rilevanza e di grande pregio paesaggistico oggi in situazione di profondo degrado.

Il cambio d'uso (Sn max complessiva mq. 400) non è ammesso per gli anni di recente costruzione e comunque realizzati dopo la data di adozione del 1° RU (DCC 78/2000).

L'intervento si attua previo Piano di Recupero.

**S.D. 4F** - UTOE 7, località Pievescola

Superficie territoriale mq. 16.735			
Destinazione d'uso	Sn max mq.	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e4)	3.000	100	Nuova edificazione
<b>Rc</b> - Rapporto di copertura max	Percentuale Sf 40%		
<b>H max</b> – Altezza massima	2/3piani		
Aree minime destinate a standard			
Ms – parcheggi scoperti mq. 605			
Vp - mq. 7.990			
Realizzazione tratto stradale			
mq.2.052			

L'obiettivo, in coerenza con l'indirizzo della Conferenza Paritetica Interistituzionale, è quello di creare un nuovo insediamento residenziale in grado di realizzare un "continuum visivo" tra gli interventi realizzati nell'area SD4E, gli spazi aperti e la parte dell'insediamento residenziale consolidato con un ulteriore ridimensionamento del dimensionamento complessivo.

L'intervento prevede la realizzazione di nuove residenze e la sistemazione a "Parco" dell'ampia area a nord dell'intervento.

L'intervento si attua previo Piano di Lottizzazione.

## PARTE TERZA: DIMENSIONAMENTO E VERIFICA DEGLI STANDARDS

### 3.1 – Il dimensionamento residenziale

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

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

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

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

DIMENSIONAMENTO RESIDENZIALE					
UTOE	AREA PS	PS	AREA RU	RU	RESIDUO
		Sn mq.		Sn mq.	Sn mq.
VI - LA VALLE DELL'ELSA	tr/rq	1.000	SD3A	1.000	0
		<b>TOTALE Interventi PEE</b>		1.000	

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

### 3.2 – Il dimensionamento turistico-ricettivo

Le tabelle di seguito riportate (estratte dall'Allegato 2 alle NTA) evidenziano, per ogni UTOE, i dati relativi al dimensionamento, espresso in n. di posti letto, delle attrezzature turistico-ricettive e l'articolazione degli interventi previsti dal Regolamento Urbanistico confrontate con i posti letto previsti nel dimensionamento del Piano Strutturale e il relativo residuo.

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

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> PRP Piano particolareggiato di iniziativa privata approvato con D.C.C. 82 del 05.05.2009

<sup>4</sup> N. posti letto campeggio sole tende

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

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

Il dimensionamento delle attrezzature turistico-ricettive oltre alle attrezzature esistenti conferma le previsioni in itinere o ritenute significative per lo sviluppo di tali attività.

Per quanto riguarda il residuo del totale complessivo dei posti letto questo potrà essere attribuito a edifici o nuclei, previo parere positivo della Giunta comunale, nei casi elencati all'art. 86 comma 4 delle Norme Tecniche d'Attuazione

### 3.3 – Il dimensionamento industriale/artigianale, commerciale di media distribuzione e direzionale

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

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

Rispetto al dimensionamento complessivo, le attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o le attività direzionali (Td) non potranno avere una superficie lorda di pavimento (Slp) superiore al 20% della superficie coperta (Sc) lasciando invariata la quantità di superficie coperta massima ammessa.

<sup>6</sup> Il dato è relativo alla ricostruzione di un edificio bruciato.

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

Rispetto al dimensionamento complessivo, l'introduzione di attività commerciali di media distribuzione (Tc) e/o di attività direzionali (Td), dovrà lasciare invariata la superficie coperta massima.

La tabella di seguito riportata evidenzia, per le aree del Consorzio agrario di Casole (intervento RQ4 - art. 94.1 NTA) e per l'intervento SD2E (art. 89.5 NTA) a Casole, i dati relativi al dimensionamento commerciale di media distribuzione espressi in SIp (Superficie lorda di pavimento).

Nelle due aree viene prevista dal Regolamento Urbanistico la collocazione di limitate aree commerciali di media distribuzione, i dati sono confrontati con il relativo dimensionamento del Piano Strutturale.

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

<sup>7</sup> Permesso a costruire PC 30/2011.



### 3.4 – Verifica degli standard

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

- i verdi attrezzati (Spazi scoperti di uso pubblico a verde art. 58.2 NTA) sono stati articolati in giardini (Vg) suddivisi al loro volta in: aree per manifestazioni all'aperto (Vg1) e aree costituite da un'alternanza di aree verdi, spazi di aggregazione con le caratteristiche della piazza (Vg2); parchi (Vp), orti urbani (Vo) e aree sportive scoperte (Vs);
- le aree per attrezzature di interesse collettivo (Servizi e attrezzature di uso pubblico art. 58.1 NTA) sono articolate in Servizi amministrativi (Sb), Servizi per l'istruzione di base (Sa), Servizi cimiteriali (Sc), Servizi culturali, sociali e ricreativi (Sd), Servizi per l'assistenza socio-sanitaria (Sh), Servizi religiosi (Sr), Servizi sportivi coperti (Ss), Servizi tecnici (St) e Servizi per l'accoglienza turistica (Sta);
- i parcheggi (Infrastrutture di servizio alla mobilità art. 58.3 NTA) sono articolati in parcheggi coperti (Mp) e parcheggi scoperti (Ms).

#### AREE RESIDENZIALI

Il decreto ministeriale 1444/68 stabilisce che per ogni abitante insediato o insediabile è necessaria la dotazione minima inderogabile, di mq 18 per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.

Tale quantità complessiva va ripartita:

- mq/ab 4,50 per l'istruzione (scuole materne e scuole dell'obbligo);
- mq/ab 2,00 per attrezzature di interesse collettivo (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre);
- mq/ab 9,00 per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport, effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade;
- mq/ab 2,50 per parcheggi. Tali aree in casi speciali potranno essere distribuite su diversi livelli.

Per il dimensionamento del Piano Strutturale il rapporto minimo relativo alle aree residenziali è stato incrementato qualitativamente portandolo a 25 mq. per abitante insediato o insediabile (suddivise in 4,5 mq/ab istruzione di base, 5,5 mq/ab attrezzature di interesse collettivo, 9,5 mq/ab verde attrezzato e 5,5 mq/ab parcheggi) tenendo presente che, comunque, la distribuzione delle aree destinate a standard realizzate supera, nel complesso, tale valore.

La tabella 1 evidenzia gli standard relativi alla residenza, indicando, rispetto alle diverse tipologie e alle UTOE, le aree individuate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento" del Regolamento Urbanistico (realizzati e di previsione) e quindi verificando per ogni tipologia la quantità minima necessaria rispetto agli abitanti insediabili ovvero standard da decreto e standard qualitativi previsti dal Piano Strutturale.

La verifica evidenzia come la quantità di standard sia realizzata che previsti dal Regolamento Urbanistico sia notevolmente superiore al minimo ovvero a 25 mq/ab.

Fanno eccezione le aree per l'istruzione di base (una esistente e una di progetto) individuate solo nel capoluogo. Va, comunque, tenuto presente che il complesso scolastico esistente rappresenta un Polo integrato e articolato che si sviluppa su più livelli e concepito secondo metodi e tecnologie contemporanee ottemperando alle necessità della popolazione scolastica residente e della popolazione prevista per un cospicuo numero di anni.

**Tabella 1** - dimensionamento e verifica standard aree residenziali

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

<sup>1</sup> Casole/Ori, Cavallano, Il Merlo, Lucciana.

<sup>2</sup> Molino d'Elsa.

<sup>3</sup> Pievescola.

## **AREE INDUSTRIALI E ARTIGIANALI - COMMERCIALI E DIREZIONALI**

Il decreto ministeriale 1444/68 stabilisce che:

- nei nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti;
- nei nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale, la superficie da destinare a spazi pubblici o destinata ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non può essere inferiore a 80 mq di spazio, di cui almeno la metà destinata a parcheggi, per ogni mq 100 di superficie lorda di pavimento prevista. Tale quantità, per le zone omogenee A e B può essere ridotta alla metà purché siano previste adeguate attrezzature integrative.

Di seguito si riportano le tabelle di sintesi:

- le tabelle 2 e 3 evidenziano, per le aree produttive del Piano e di Ponti di Pievescola, la ripartizione delle aree di standard (realizzati e di previsione) individuate nelle Tavole "Usi e modalità di intervento" del Regolamento Urbanistico e quindi facendo la verifica della quantità minima necessaria. La verifica evidenzia come la quantità di standard individuati nelle Tavole del Regolamento Urbanistico sia superiore al minimo necessario considerando il caso (tabella 2) nel quale si realizzino esclusivamente le aree industriali o artigianali. Considerando, invece la tabella 3, nella quale viene verificata l'opzione che prevede la completa realizzazione delle aree commerciali e/o direzionali previste, evidenzia come la quantità di standard individuati sia comunque verificata per l'area di Ponti di Pievescola e risulta invece carente per l'area del Piano.

## Tabelle dimensionamento e verifica standard aree industriali - artigianali / commerciali - direzionali

**Tabella 2** - Verifica opzione con destinazione d'uso esclusivamente industriale/artigianale

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

\* Superficie fondiaria calcolata sottraendo alla superficie totale le aree a pericolosità idraulica 4 (cfr. TAV. e10 Aree allagate - stato di progetto).

**Tabella 3** - Verifica opzione completa realizzazione aree commerciali media distribuzione e/o direzionali

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

\*Gli standard necessari all'introduzione di attività commerciali/direzionali, non sono individuati nelle tavole b "Usi del suolo e modalità di intervento" del Regolamento Urbanistico, ma andranno individuati e verificati in fase attuativa/di progetto.

## **PARTE QUARTA: LA VAS**

### **4.1 – Metodologia della Valutazione Ambientale Strategica**

In base all'art. 5bis "Strumenti della pianificazione territoriale ed atti di governo del territorio da assoggettare a VAS" della L.R. 10/2010, modificata dalla L.R. 6/2012 "Disposizioni in materia di valutazioni ambientali. Modifiche alla L.R. 10/2010, alla L.R. 49/1999, alla L.R. 56/2000, alla L.R. 61/2003 e alla L.R. 1/2005", anche le Varianti al Regolamento Urbanistico sono soggette all'applicazione della procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Tale procedura è stata quindi applicata attivando una prima fase di consultazione relativa al Documento preliminare ai fini della VAS della Variante al Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa, consistente nella trasmissione con modalità telematiche ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati, la quale ha permesso di definire e condividere le modalità procedurali, l'impostazione e i contenuti del Rapporto ambientale. In un'ottica di coordinamento e semplificazione procedurale, come previsto dalla suddetta legge, il Rapporto ambientale è stato integrato anche con i contenuti propri di uno studio di incidenza, ovvero degli ulteriori e specifici elementi di conoscenza e di analisi previsti dalla procedura di Valutazione di incidenza che si rende necessaria per la presenza del SIR 89 "Montagnola senese".

Il Rapporto ambientale e la relativa Sintesi non tecnica verranno trasmessi con modalità telematiche ai soggetti competenti in materia ambientale e agli enti territoriali interessati ai fini dell'attivazione di un'ulteriore fase di consultazioni (già individuati nel Documento preliminare ai fini della VAS), pubblicato sul sito web del Comune e messo a disposizione di chiunque ne faccia richiesta.

### **4.2 – Contenuti della Valutazione Ambientale Strategica**

Con specifico riferimento alla Valutazione degli effetti contenuta nel Rapporto ambientale, si fa presente che le Norme della Variante 3 al Piano Strutturale avevano già introdotto indirizzi e prescrizioni al Regolamento Urbanistico con la finalità di renderne compatibili le previsioni nella logica di salvaguardia e recupero delle componenti paesistiche e delle risorse del territorio; tali indirizzi hanno costituito un approfondimento obbligatorio che è quindi stato oggetto di specifico approfondimento in sede di VAS della Variante al Regolamento Urbanistico.

Dal punto di vista della Valutazione ambientale hanno poi assunto particolare importanza le Aree di trasformazione dimensionate dalla Variante. In particolare, nella Valutazione è stato fatto riferimento agli interventi compresi negli Schemi Direttori, interventi strategici di recupero e/o trasformazione che possono essere attuati per intervento diretto o subordinati a Piano attuativo. All'interno degli Schemi Direttori sono, infatti, previsti interventi di nuova edificazione, interventi di riassetto degli spazi aperti esistenti e interventi relativi al patrimonio edilizio esistente comprensivi di interventi di sostituzione edilizia e di ristrutturazione urbanistica. In generale, tali valutazioni hanno permesso di evidenziare alcune tipologie di intervento che possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato, quali:

- il consumo di suolo non urbanizzato;
- i servizi e attrezzature di progetto;
- le opere per la mitigazione dei rischi idraulici e geofisici;
- le aree di nuovo impianto, di rigenerazione o di intervento unitario su spazi pubblici;
- le nuove infrastrutture per la mobilità;

- gli interventi nelle aree specialistiche produttive e di ripristino ambientale;
- l'aumento delle superfici degli edifici, del numero di unità immobiliari e mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili;
- gli interventi che comportano la nuova edificazione.

In coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni introdotte in sede di Valutazione ambientale della Variante 3 del Piano Strutturale, considerando gli aspetti di coerenza con la pianificazione sovraordinata e di settore, in base agli elementi di aggiornamento circa il contesto ambientale di riferimento ed in base agli ulteriori elementi di valutazione contenuti nel Rapporto ambientale della Variante del Regolamento Urbanistico, sono state elaborate misure per impedire, ridurre e compensare i potenziali effetti negativi che potranno essere prodotti a seguito dell'attuazione del Regolamento Urbanistico. Quando la Valutazione ha rilevato, in relazione allo stato delle risorse e alla loro fragilità, che le previsioni possono avere impatti e/o effetti significativi sulle risorse del territorio interessato, la loro fattibilità è stata condizionata alla contestuale realizzazione di specifiche misure di mitigazione e/o di compensazione.

Tutti gli interventi di trasformazione che comportano aumento o mutamento del carico urbanistico e/o insediativo, modifiche delle destinazioni d'uso, nuova edificazione o infrastrutture e, comunque, tutte le tipologie di intervento di cui alla Variante del Regolamento Urbanistico, sono stati quindi oggetto di specifica disciplina finalizzata alla tutela delle risorse essenziali (aria, acqua, suolo, ecosistemi, sistemi degli insediamenti, paesaggio, sistemi infrastrutturali e tecnologici).

In particolare, misure a carattere generale e specifico in relazione agli Schemi Direttori e agli interventi di trasformazione e riqualificazione, sono andate a costituire parte integrante delle norme tecniche di attuazione (NTA) della Variante stessa. A livello generale, i requisiti da soddisfare riguardano le seguenti condizioni:

- le risorse essenziali non potranno essere sfruttate oltre la loro capacità di rigenerazione;
- non si potranno immettere nell'ambiente più sostanze inquinanti di quanto l'ambiente riesca a smaltire o ad assorbire senza che si generino od accentuino situazioni di fragilità o criticità per le risorse interessate;
- i flussi di energia e di materia dovranno essere ridotti a livelli tali da generare il minimo dei rischi per l'ambiente;
- dovrà essere garantita la tutela e valorizzazione dei valori storico-culturali e paesaggistici caratteristici delle aree di intervento in relazione agli obiettivi di qualità derivanti dalla pianificazione paesaggistica di riferimento.

In relazione alla possibilità di verificare l'efficacia del quadro prescrittivo di misure di mitigazione e compensazione individuate per le diverse tipologie di intervento, siano essi interventi diretti o soggetti a piani attuativi, è prevista la predisposizione di una relazione tecnica contenente una valutazione che verifichi il rispetto delle suddette condizioni nonché l'esistenza e l'efficienza dei servizi e delle infrastrutture di tutela delle risorse essenziali del territorio.

#### **4.3 – Verifica di coerenza con il PIT e il PTC**

##### **Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Regione Toscana**

La verifica di coerenza della Variante del Regolamento Urbanistico con il PIT è stata effettuata costruendo una matrice di coerenza con i metaobiettivi, le invarianti strutturali ed i sistemi funzionali del

Piano di Indirizzo Territoriale (PIT) della Toscana. Tale verifica è contenuta all'interno del Rapporto par. 1.3 "Analisi di coerenza".

In termini di coerenza con il Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana, la Variante del Regolamento Urbanistico si allinea con quanto recepito dall'Amministrazione comunale (D.C.C. n.29 del 30.04.2012) relativamente alla Conferenza paritetica interistituzionale indetta dalla Regione (tenutasi nei giorni 14 e 28 febbraio 2012), attraverso la quale si richiedeva un pronunciamento in merito ad un "possibile profilo di contrasto con il PIT in relazione ad alcune previsioni della Variante al Piano Strutturale del Comune di Casole d'Elsa".

In particolare, le questioni sollevate in sede di Conferenza paritetica hanno portato alla necessità di dare attuazione a quanto di seguito specificato:

- **Area rq/tr Monteguidi** - *"in riferimento al dimensionamento residenziale questo dovrà essere ridotto per la quantità di Sul utilizzata dal Regolamento Urbanistico per l'area di trasformazione AT3 e AT5. Si prescrive che l'edificazione si attesti lungo Viale Primavera mantenendo l'allineamento con gli edifici esistenti sullo stesso lato e salvaguardando le parti ad uliveto retrostante. La restante parte della zona d'intervento, retrostante l'edificazione, dovrà essere mantenuta a verde accessibile e comunque non dovranno essere realizzate opere di sistemazione esterna tipo muretti, recinzioni, ecc."*

- **Berignone** - *"gli interventi devono essere limitati:*

*"alla riqualificazione degli edifici poderali esistenti - il dimensionamento complessivo degli edifici da recuperare viene indicato in riferimento al PMAA presentato in circa 5.000 mq di superficie massima";*

*"alla riqualificazione con funzioni complementari all'attività residenziale, degli edifici poderali esistenti tra Podernuovo e Cucule, escludendo dal conteggio i capannoni agricoli non riconoscibili come edifici".*

- **Area industriale Il Piano** - *"si prescrive di eliminare una parte delle previsioni lungo la SP Casole d'Elsa-Colle Val d'Elsa al fine di mantenere un varco visuale tra la parte nord e la parte sud dell'insediamento produttivo, evitando così la saldatura tra le due parti. Si prescrive inoltre l'eliminazione dell'area a sud del Botro degli Strulli che delimita la zona produttiva nord-ovest. Conseguentemente deve essere ridotta la superficie delle previsioni produttive contenute nel PS per la zona industriale Il Piano".*

- **La Montagnola** - *"pur prendendo atto della riduzione di Sul in tale ambito, avvenuta con le controdeduzioni all'Osservazione regionale, la commissione, vista la delicatezza del contesto, invita il Comune a valutare la possibilità di una ricollocazione delle restanti previsioni e auspica altresì una revisione del dimensionamento dell'UTOE".*

### **Piano Territoriale di Coordinamento (PTC) della Provincia di Siena**

La verifica di coerenza della Variante del Regolamento Urbanistico con il PTC provinciale è stata effettuata utilizzando l'apposita matrice (messa a punto dalla Provincia di Siena - Disposizione dirigenziale n.725 del 22/05/2012 del Settore Opere Pubbliche e Assetto del Territorio) per la verifica di coerenza/indifferenza/contrasto degli strumenti di pianificazione territoriale e atti di governo del territorio comunali con il Piano provinciale. Tale verifica è contenuta all'interno del Rapporto par. 1.3 "Analisi di coerenza".

Dal punto di vista dell'individuazione dei criteri per la trasformazione e lo sviluppo del territorio, la Variante al RU, in coerenza con le invarianti e condizioni d'uso delle risorse territoriali individuate dal PTC (Capo III della Disciplina del PTC), assume la sostenibilità ambientale quale componente condivisa dei

progetti di sviluppo sociale, economico, del mantenimento e della riproduzione delle risorse ambientali, della funzionalità territoriale e della qualità paesistica.

A tale proposito la Variante, riequilibrando le quantità edificatorie su tutto il territorio comunale secondo quanto già previsto nella precedente Variante al Piano Strutturale, introduce specifiche norme per l'uso delle risorse e azioni di prevenzione e di adattamento, prioritarie rispetto agli interventi di mitigazione. Inoltre, con riferimento a specifici interventi, con la Variante vengono introdotte scelte insediative che comportando l'obbligo di rispettare prestazioni e requisiti ambientali degli insediamenti e degli edifici, di escludere siti soggetti a rischi idraulici e geologici, di evitare localizzazioni che aggravino costi sociali e ambientali. La Variante tende quindi all'ottimizzazione delle localizzazioni e dei dimensionamenti degli insediamenti, assumendo il patrimonio edilizio non utilizzato e l'uso efficiente del territorio urbanizzato quali fattori per il controllo dello sviluppo insediativo.

Coerentemente con quanto previsto dal PTC, l'utilizzo di suolo prefigurato dalla Variante al RU assume come componenti fondanti:

- le opzioni di recupero di suolo urbanizzato degradato;
- le saturazioni urbane e i completamenti dei centri abitati, che rispettano i modelli insediativi consolidati e ne costituiscono evoluzioni compatibili con il mantenimento dei valori paesistici e delle prestazioni di efficienza ambientale.

Nell'utilizzo di suolo la Variante del Regolamento Urbanistico non prefigura forme frammentate e polverizzate, dispersioni insediative urbane nel territorio rurale, saldature fra centri dotati di propria configurazione, crescite lineari lungo la viabilità, modelli insediativi in contrasto con i principi identificativi esistenti e consolidati, con gli andamenti morfologici, con la percezione degli elementi significativi del paesaggio, nonché linguaggio urbanistico-edilizio urbano in territorio rurale.



## PARTE QUINTA: GLI STUDI GEOLOGICI DI SUPPORTO

### 5.1 – Adeguamento normativo

Gli studi geologico-tecnici eseguiti a supporto della Variante Generale del Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa hanno avuto i seguenti obiettivi:

1. adeguare lo strumento urbanistico, dal punto di vista normativo, alle vigenti leggi e decreti in materia di pianificazione, ossia:
  - D.P.G.R. 36/R 2009 “Disciplina sulle modalità di svolgimento delle attività di vigilanza e verifica delle opere e delle costruzioni in zone soggette a rischio sismico”;
  - D.P.G.R. 53/R 2011 “Regolamento di attuazione dell’articolo 62 della legge regionale 3 gennaio 2005, n.1 (Norme per il governo del territorio) in materia di indagini geologiche.”;
  - L.R. 21 / 2012 Disposizioni urgenti in materia di difesa dal rischio idraulico e tutela dei corsi d’acqua;
  - NTC 2008 “Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni (DM Inf. e Trasporti 14 gennaio 2008 e successiva circolare 2 febbraio 2009 n°617);
  - PTCP2010 “Piano di Coordinamento Provinciale di Siena “ approvato con D.C.P. n°124 del 14 dicembre 2011;
  - PIT 2005 – 2010 “Piano di Indirizzo Territoriale della Regione Toscana” approvato con del. Consiglio regionale n. 72 del il 24 luglio 2007;
  - PAERP “Piano delle attività estrattive e recupero provinciale” approvato con delibera del Consiglio Provinciale n.123 del 18 novembre 2010;
2. Attribuire la fattibilità agli interventi proposti dalla Variante del Regolamento Urbanistico e valutare le eventuali prescrizioni in funzione delle condizioni di pericolosità e vulnerabilità riscontrate all'intorno delle trasformazioni previste.

### 5.2 – Specifici approfondimenti

Sono stati inoltre approfonditi gli aspetti di pericolosità idraulica e sismica attraverso studi specifici:

- **Pericolosità idraulica:** la pericolosità idraulica delle aree comunali 'critiche', per previsioni e condizioni morfologiche è stata valutata in modo quantitativo attraverso specifiche verifiche idrauliche condotte nell'area industriale Il Piano, nell'area artigianale/industriale Ponti di Pievescola, e nella parte di nuova espansione urbanistica di Pievescola. Gli studi idraulici hanno verificato, in linea con le direttive del PAI Arno e del DPGR 53/R 2011, le aree esondabili per tempi di ritorno di 30, 100 e 200 anni.
- **Microzonazione Sismica:** gli studi di Microzonazione Sismica (MS), attraverso campagne geofisiche ed elaborati cartografici, individuano le zone in cui le condizioni locali possono modificare le caratteristiche del moto sismico atteso o quindi produrre deformazioni permanenti rilevanti per le costruzioni, per le infrastrutture e per l'ambiente: sono gli “effetti di sito” ossia particolari condizioni stratigrafiche, strutturali, o morfologiche in grado di produrre rifrazione e amplificazione delle onde sismiche intensificando l'effetto stesso del sisma. Allo scopo di valutare tali aspetti, sono stati acquisiti tutti gli elementi utili alla ricostruzione e rappresentazione di un modello geologico-tecnico della superficie e del sottosuolo, sia in termini di geometrie sepolte e di spessori delle litologie presenti, sia in termini di parametrizzazione dinamica del terreno - principalmente in relazione alla misura diretta delle Vs (velocità di propagazione delle onde di taglio) e delle frequenze di risonanza proprie dei depositi costituenti il substrato, sia valutando tutti gli elementi geomorfologici influenzabili da un sisma

o in grado di amplificare localmente gli effetti delle onde sismiche.

Sono inoltre state individuate e inserite nel Regolamento Urbanistico anche alcune Aree degradate per le quali sono stati indirizzi da seguire per gli interventi di ripristino e recupero ambientale.

Le cartografie sono state riprodotte in scala 1:2.000 utilizzando come base la CTR numerica in scala 1:2.000 della Regione Toscana.

### **5.3 - Sintesi degli studi idrologico-idraulici a supporto del Regolamento Urbanistico**

Il D.P.G.R. 53/R/2011 definisce gli ambiti e le modalità di esecuzione delle indagini geologico-tecniche a supporto degli atti comunali di pianificazione territoriale.

Gli studi idrologico-idraulici costituiscono una parte delle suddette indagini geologico-tecniche.

Per il nuovo Regolamento Urbanistico del Comune di Casole d'Elsa sono state eseguite apposite verifiche idrologico-idrauliche che hanno riguardato le principali aree di fondovalle del territorio comunale, ove erano risapute problematiche di carattere idraulico e allo stesso tempo ove si collocano importanti previsioni di riqualificazione o trasformazione urbanistica.

Le aree oggetto di studio sono la zona in Loc. Capannino della Suvera – area industriale di Pievescola e l'area industriale del Piano di Casole.

La prima di queste due zone è attraversata dal corso del Fiume Elsa, che proprio in prossimità di essa riceve i contributi di due suoi importanti affluenti, ovvero il Borro Foci ed il Borro di Mezzo; inoltre l'area industriale di Pievescola è tagliata da un ulteriore corso d'acqua minore, senza specifico toponimo quindi denominato Fosso "Pievescola", che scorre intubato per un lungo tratto fino alla confluenza in Elsa.

La seconda di queste due zone, il Piano di Casole, è posta in prossimità del confine territoriale con il Comune di Colle Val d'Elsa e si sviluppa ai piedi dei versanti collinari su cui si trovano il capoluogo ed alcune piccole frazioni, come Cavallano e Lucciana; nella porzione altimetricamente più depressa di tale aree si sviluppa l'agglomerato produttivo del Piano, che sorge lungo i due principali assi viari, la S.P. di Cavallano e la S.P. di Casole d'Elsa.

Dal punto di vista idraulico, l'area del Piano è attraversata da alcuni corsi d'acqua principali, comunque di modeste dimensioni, e da una serie di piccoli fossetti di campo, costituenti, nel loro insieme, un reticolo superficiale assai complesso e articolato, nonostante il bacino totale di questi corsi d'acqua abbia superficie pari a circa 8 kmq soltanto.

Dalla confluenza dei tre corsi d'acqua principali, il Borro di Fontelata, il Fosso Maestro ed il Canale Maestro di Casole, di cui solo il primo di origine "naturale", prende origine il Botro degli Strulli, affluente del Fiume Elsa, già nel Comune di Colle Val d'Elsa.

La verifica idraulica in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola ha riguardato tutti i corsi d'acqua anzidetti, interferenti con le aree urbanizzate.

E' stato dapprima realizzato un modello idrologico dei bacini del Fiume Elsa, del Borro Foci, del Borro di Mezzo e del Fosso "Pievescola", al fine di calcolare gli idrogrammi di piena dei corsi d'acqua per eventi con tempo di ritorno pari a 30, 100 e 200 anni, dopodiché è stata eseguita una modellazione idraulica di tipo congiunto dei corsi d'acqua.

La ricostruzione geometrica del modello, aste fluviali ed elementi antropici come ponti, briglie, etc, si è resa possibile attraverso l'esecuzione di un rilievo topografico assai esteso, che ha permesso di rappresentare in modo compiuto i corsi d'acqua e le aree ad essi circostanti.

Il modello idraulico, realizzato in moto vario monodimensionale con aree di potenziale esondazione, ha consentito di definire il rischio idraulico locale mediante il tracciamento delle aree allagabili dai corsi d'acqua per i tempi di ritorno considerati.

Ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011, è stato quindi possibile definire le aree a diversa pericolosità idraulica; sono state inoltre tracciate le aree a pericolosità idraulica secondo i criteri del Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno, ai fini dell'adeguamento dello strumento urbanistico al P.A.I. stesso.

La verifica idraulica presso l'area industriale del Piano, per la particolare morfologia dell'area stessa, è risultata assai più elaborata ed articolata della precedente.

Oltre ai tre corsi d'acqua principali anzi citati (Borro di Fontelata, Fosso Maestro e Canale Maestro Casole) sono stati studiati anche numerosi affluenti minori, al fine di rendere quanto più realistico possibile il funzionamento del modello e la ricostruzione delle dinamiche di esondazione.

E' stata dunque studiato un sistema idraulico molto articolato in un'unica modellazione congiunta, o "semi-congiunta", dei vari corsi d'acqua.

L'intera area è stata oggetto di un'analisi idrologica di estremo dettaglio e di una campagna di rilievo topografico capillare, grazie alla quale è stato possibile ricostruire l'andamento di tutto il reticolo, compresi gli innumerevoli piccoli attraversamenti presenti lungo di esso.

Anche in questo caso la modellazione è stata realizzata in moto vario monodimensionale con definizione di oltre 50 aree di potenziale esondazione.

Analogamente al caso precedente, sono state tracciate le aree allagabili dal sistema idraulico studiato e definite le pericolosità idrauliche, sia ai sensi del D.P.G.R. 53/R/2011 che del P.A.I.

Le principali criticità emerse dalle verifiche idrauliche eseguite si sono manifestate presso l'area industriale del Piano.

Lungo il Fiume Elsa e suoi affluenti in Loc. Capannino della Suvera – Pievescola, si osserva una forte criticità del solo Fosso "Pievescola", per via dell'insufficienza della luce del tombamento; le restanti aree allagate, benché estese, interessano per lo più porzioni di aree agricole.

Invece, come anticipato, presso l'area industriale del Piano si osserva un'ampia diffusione di potenziali fenomeni esondativi, anche per eventi di piena con tempo di ritorno trentennale, che interessa sicuramente tutta l'area agricola pianeggiante ma che si manifesta in modo sensibile anche in prossimità delle zone urbanizzate e delle viabilità principali.

Lo studio idraulico del reticolo interferente con l'area industriale del Piano, oltre a fornire una "fotografia" piuttosto fedele del rischio idraulico allo stato attuale e quindi consentire l'aggiornamento del Quadro Conoscitivo, ha avuto come appendice anche una valutazione di massima circa potenziali interventi di messa in sicurezza idraulica, complessiva o parziale, da prevedersi nell'area, in alcuni casi da realizzarsi a supporto di specifiche previsioni urbanistiche, in altri casi finalizzati alla messa in sicurezza dell'esistente.