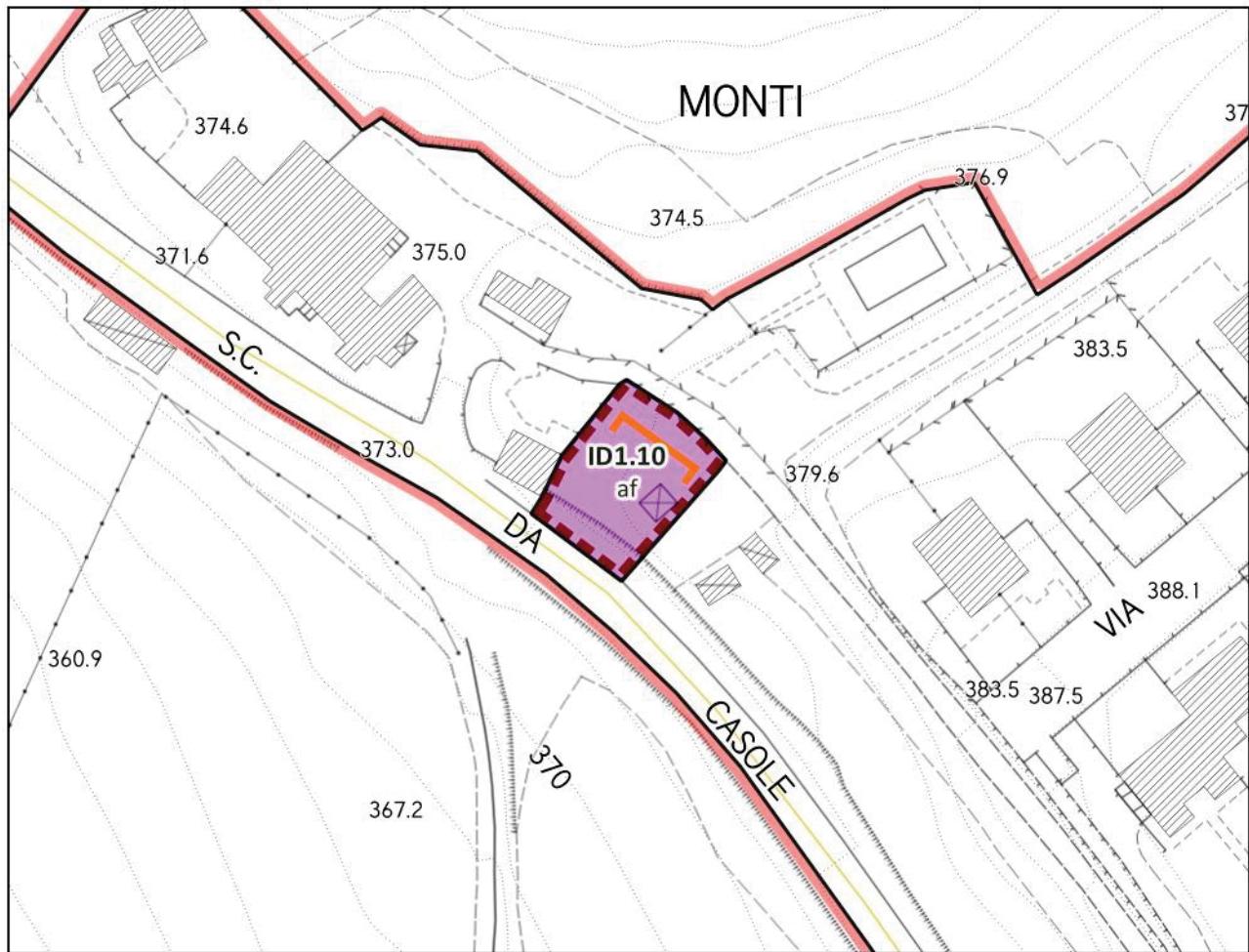


| | |
|--|---|
| UTOE 1 | Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano |
| ID 1.10 Loc. La Corsina – Viale della Rimembranza | |

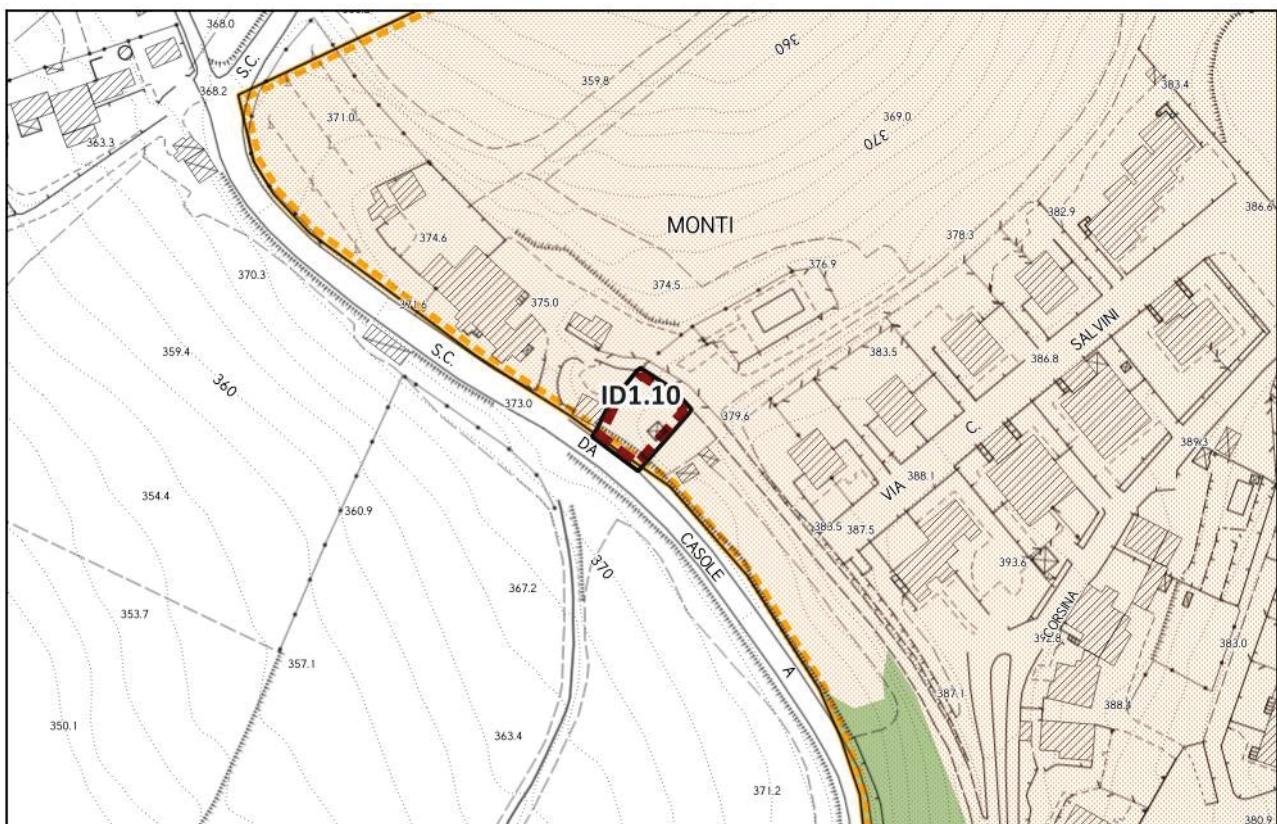


Scala 1:1.000

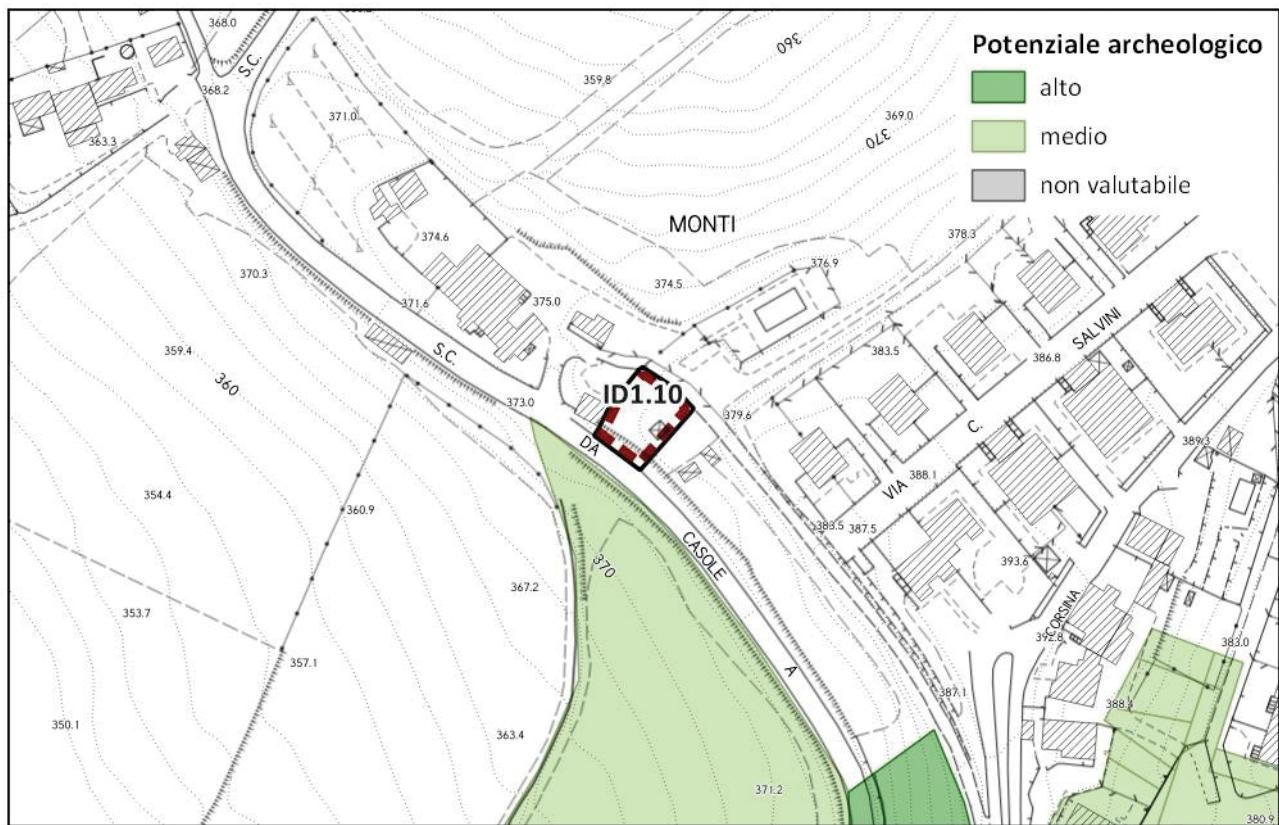
| PARAMETRI PRESCRITTIVI | |
|--|---|
| SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af) | 380 mq |
| SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima | 150 mq Nuova Edificazione |
| IC – INDICE DI COPERTURA massimo | 40 % |
| HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima | 7,00 ml a valle (lungo Viale della Rimembranza); 4,00 ml a monte (verso la pertinenza interna) |
| TIPOLOGIA EDILIZIA | Monofamiliare |
| DESTINAZIONE D'USO | Residenziale |
| ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI | |
| | af - Area fondiaria per accentramento edificato |
| ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI | |
| | Allineamento fronti |



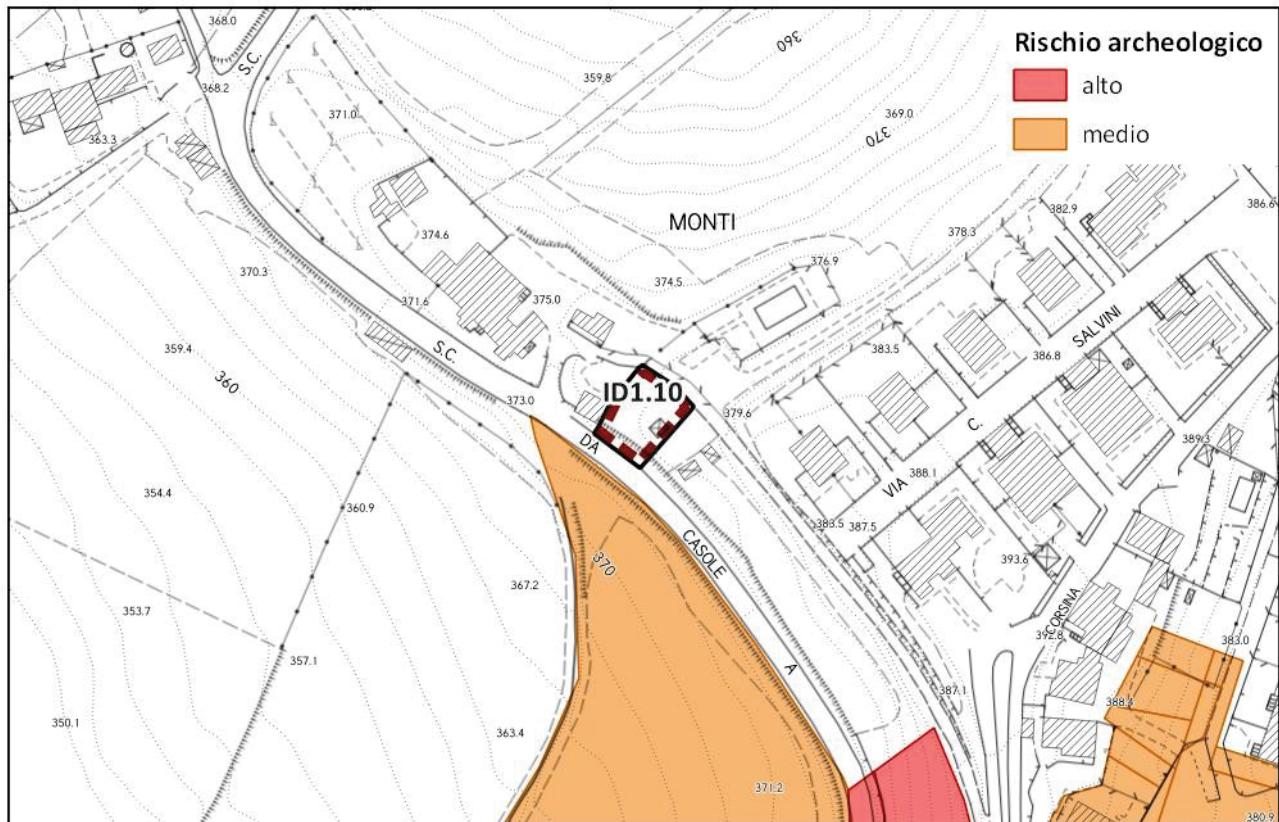
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000



Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso
D'ATTUAZIONE la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 55.1.1 delle NTA

DESCRIZIONE E L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente
FUNZIONI AMMESSE formazione della località La Corsina, in particolare del piccolo borgo di Podere Monti I, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano TR3 già dotato di tutte le opere di urbanizzazione primarie (viabilità e parcheggi), evitando ulteriori espansioni verso il territorio agricolo ed evitando la costituzione di nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato in linea con la prescrizione **3.c.3** della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 150 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 40%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml a valle (lungo Viale della Rimembranza) e 4,00 ml a monte (verso l'area pertinenziale interna). La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.

PRESCRIZIONI La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come
PROGETTUALI "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrandolo e compattando il più possibile il tessuto insediativo.

E' ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente posto a nord, utilizzando la medesima tipologia edilizia a completamento del lotto.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

INDICAZIONI **L'allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in
PROGETTUALI continuità con i fabbricati esistenti, mantenendo la conformazione di "borgata" del Podere Monti I.

L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla pertinenza interna.

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

AMBIENTALI E DELLE Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili
RISORSE finalizzati ad usi irrigui (giardini, orti, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

(VAS QV1A)

ALLEGATO A AL RA) Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete

fognaria delle acque bianche o nel reticolo idrografico superficiale con le modalità previste dalla normativa di settore.

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

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

Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse ambientali durante la fase di cantierizzazione ed esecuzione dei lavori: a titolo esemplificativo dovranno essere definite delle specifiche soluzioni finalizzate alla mitigazione degli eventuali impatti sulle acque sotterranee, sulle acque superficiali, nell'aria e quelli derivanti dal rumore e dai rifiuti.

Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di ec-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

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

Gli interventi di trasformazione, limitando l'effetto della dispersione insediativa, non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

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

PRESCRIZIONI Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli **PIT-PPR** obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il territorio circostante, in linea con la prescrizione **3.c.2** e **4.c.1** della scheda di D.M. e con l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR.. A tal fine dovranno essere mantenute altezze moderate nella parte a monte del lotto (verso la pertinenza interna).
