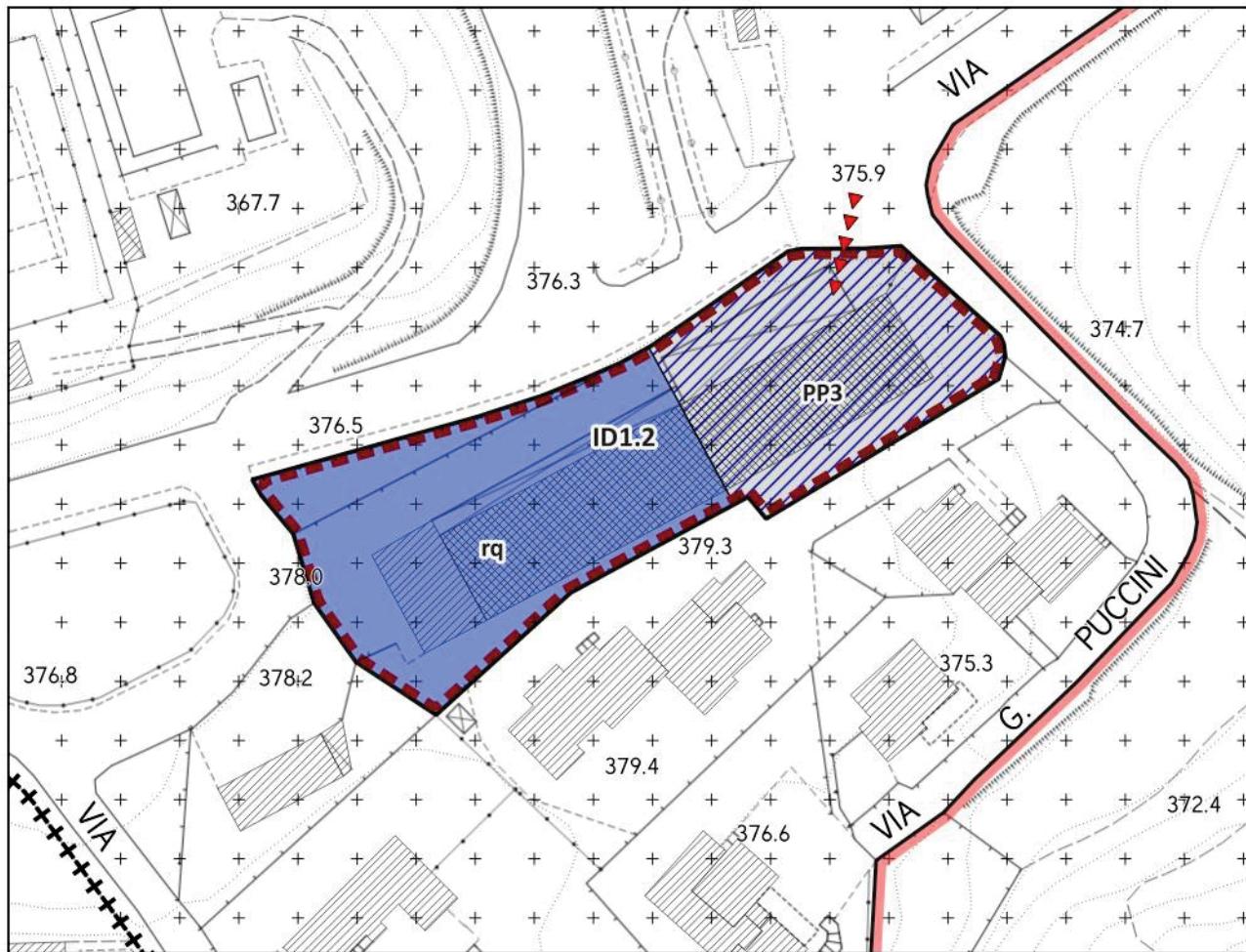


UTOE 1	Tav. 3.1 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 1.2</b> Loc. Casole – Via S.P. 27 – Consorzio agrario	



Scala 1:1.000

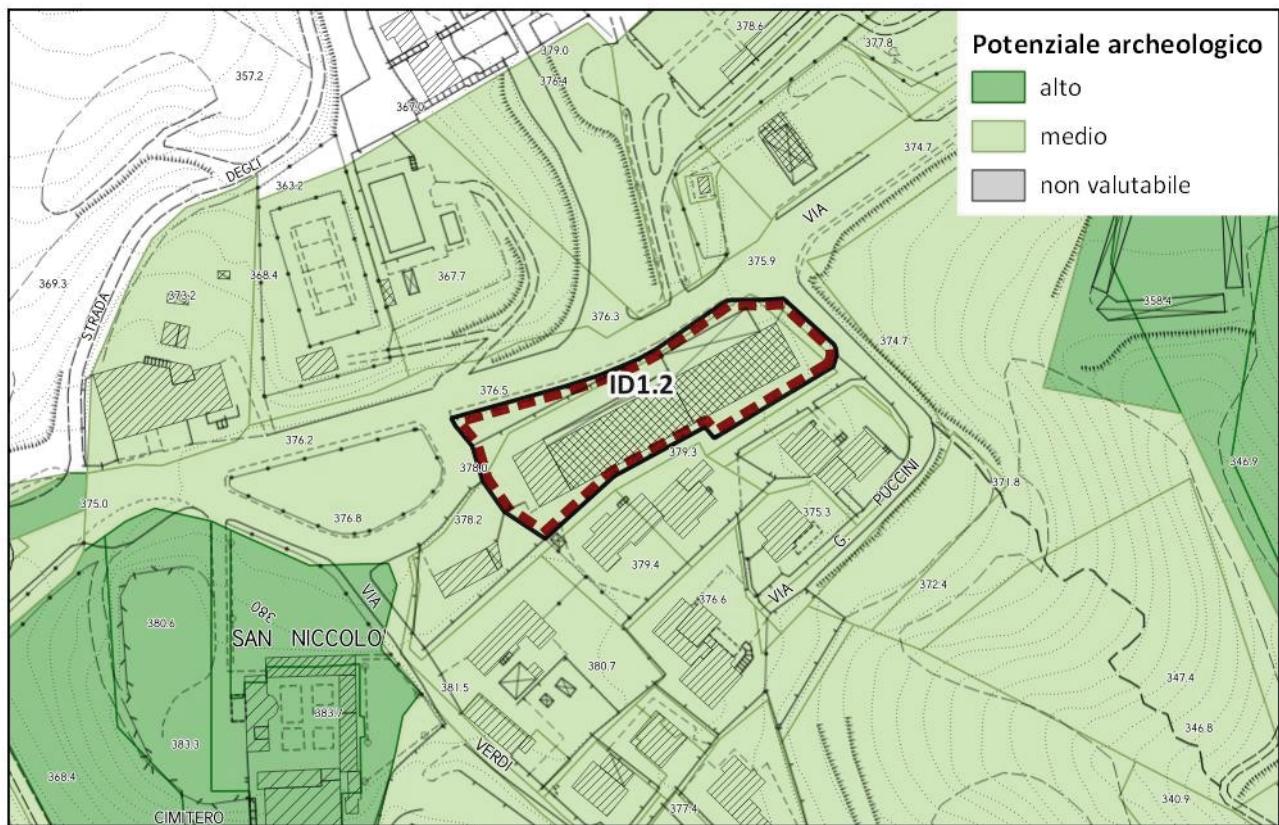
PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	1.624 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente (circa 600 mq)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Esistente
<b>DESTINAZIONE D’USO</b>	Commerciale media distribuzione
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	rq - Area oggetto di riqualificazione
	PP3 – parcheggio privato ad uso dell’attività
	Area di rispetto cimiteriale
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	►►►►► Accessi carrabili e/o pedonali



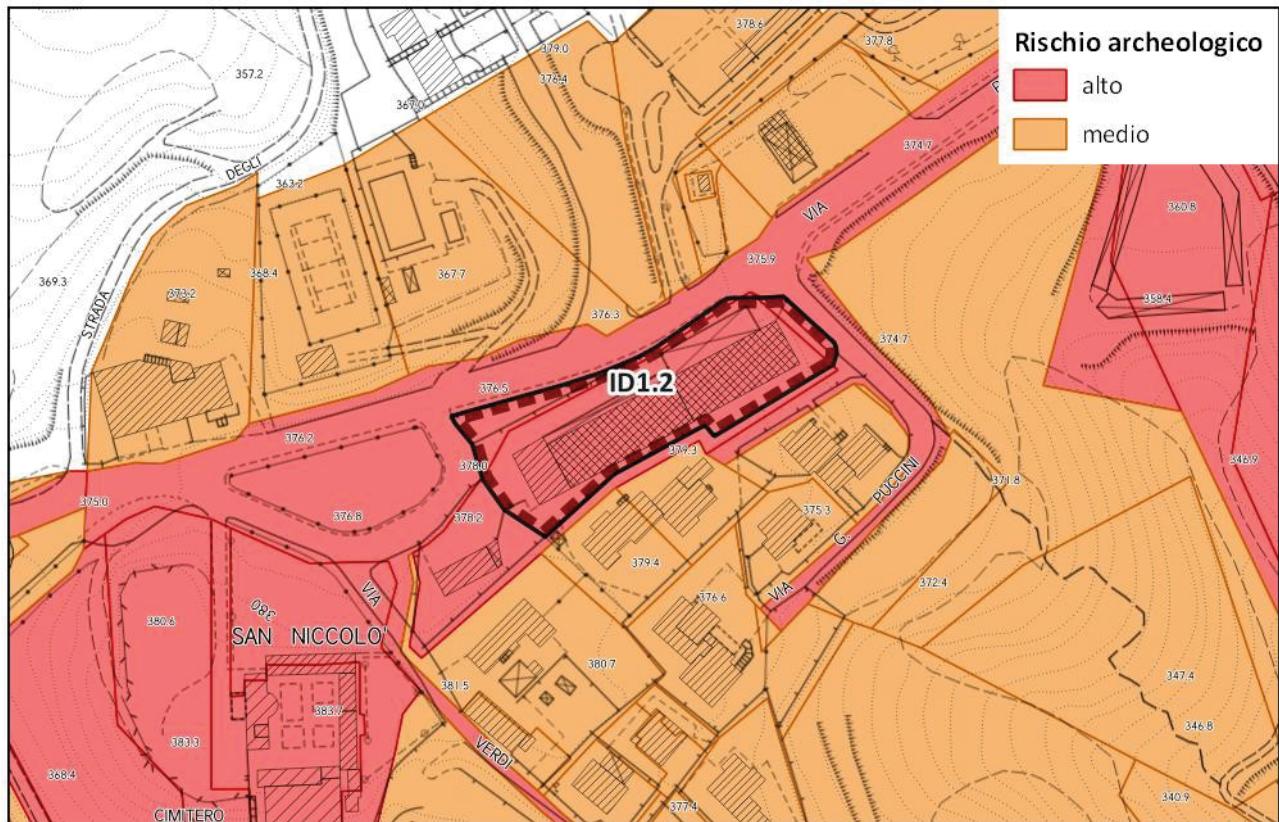
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



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 indicazione di cui all'art. 55.1.1 delle NTA

---

**DESCRIZIONE E** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area del Consorzio Agrario nei  
**FUNZIONI AMMESSE** pressi del capoluogo comunale, tramite la demolizione del volume tecnico  
presente nell'area indicata come **PP3** e la contestuale realizzazione di un  
parcheggio privato ad uso dello stabilimento rimanente con destinazione  
commerciale.

L'intervento pertanto prevede la riqualificazione complessiva dell'area posta  
all'ingresso del capoluogo comunale, tramite il recupero dello stabilimento  
esistente (circa 600 mq), ricadente nella zona indicata come "rq", con il  
mantenimento dell'attuale destinazione commerciale, e la riqualificazione  
dell'area adiacente sulla quale sono attualmente presenti dei vani tecnici (silos)  
per la realizzazione di un parcheggio privato ad uso dell'attività (PP3).

---

**PRESCRIZIONI** Ricadendo in area a vincolo cimiteriale, su i fabbricati esistenti ricadenti nella  
**PROGETTUALI** zona "rq" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia **conservativa**,  
oltre ad addizioni volumetriche fino al 10% della SE esistente per la realizzazione  
di vani tecnici funzionali all'attività da svolgere o per soluzioni igenico-sanitarie,  
previo parere favorevole dell'ASL.

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

---

**INDICAZIONI** L'accesso carrabile al parcheggio privato dovrà avvenire preferibilmente  
**PROGETTUALI** dall'attuale ingresso all'area dalla S.P. 27.

---

**MITIGAZIONI DELLE** Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono i centri storici  
**CRITICITA'** sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca intervisibilità, in accordo con  
**AMBIENTALI E DELLE** quanto indicato nella scheda d'ambito n. 9 del PIT-PPR, in particolare al  
**RISORSE** paragrafo 6 "Disciplina d'uso", perseguito gli obiettivi di qualità e direttive in  
**(VAS QV1A** esso descritti.

**ALLEGATO A AL RA)** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale  
adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata  
presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete  
fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili  
finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla

base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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 ecostenibilità, 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.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio pubbliche e pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive autoctone.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti

---

**INDICAZIONI**

Indicazioni progettuali:

**PROGETTUALI DA**

**VINCA**

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;
- mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;
- la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari;
- verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.

**PRESCRIZIONI**

Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli 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

La nuova area a parcheggio dovrà essere progettata e realizzata con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e tutelando le visibilità verso il centro storico, in linea con la prescrizione **3.c.1** della scheda di D.M. e con l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR. Pertanto dovranno essere impiegate siepi ed alberature al fine di una corretta mitigazione dell'intervento.

---

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

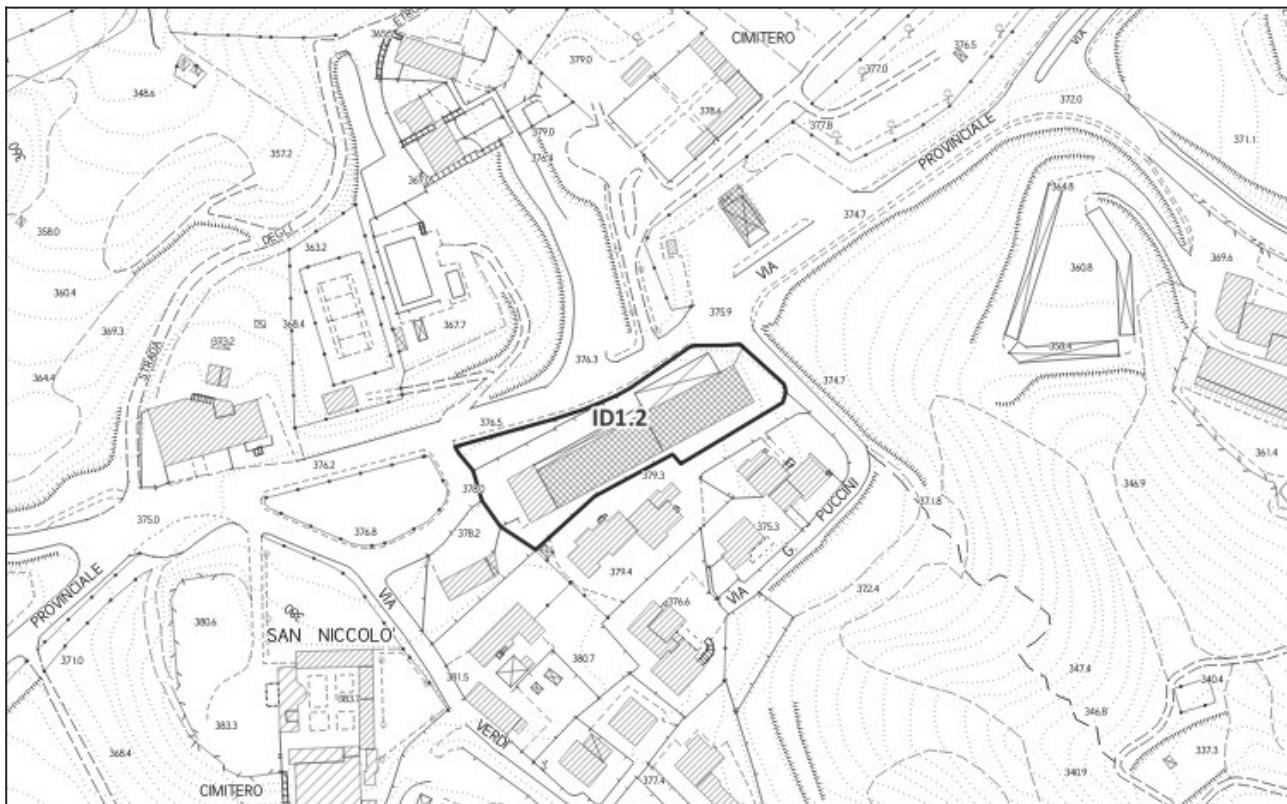


CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	<b>G.2</b>	Pericolosità geologica media
PERICOLOSITA' SISMICA	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

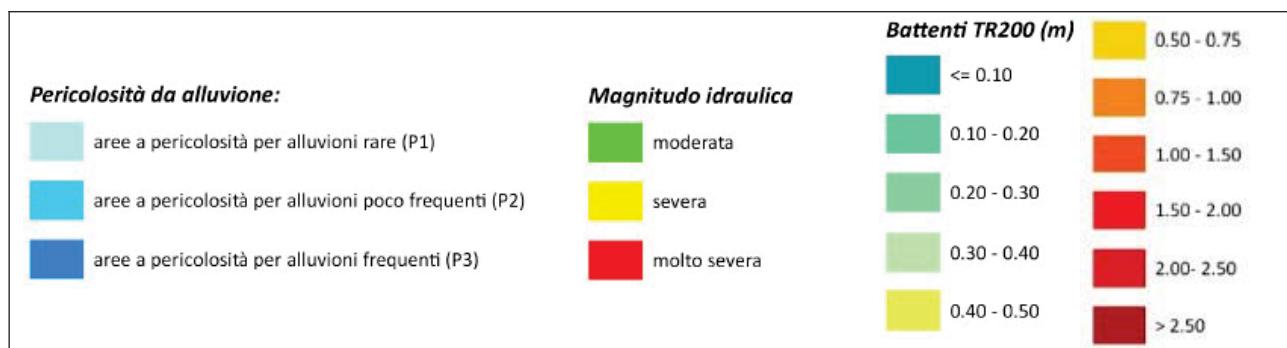
CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. nel rispetto del DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile.
ASPETTI SISMICI	Per le aree ricadenti in <b>pericolosità sismica locale elevata (S.3)</b> . In relazione agli aspetti sismici sono da prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. In particolare, dovranno prevedersi indagini geofisiche di superficie che definiscano geometrie e velocità sismiche dei litotipi interessati dal potenziale contrasto di impedenza al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica suddetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE	Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i. e D.P.R. n.120/2018. In particolare, dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.



Scala 1:2.000

## Legenda



FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione