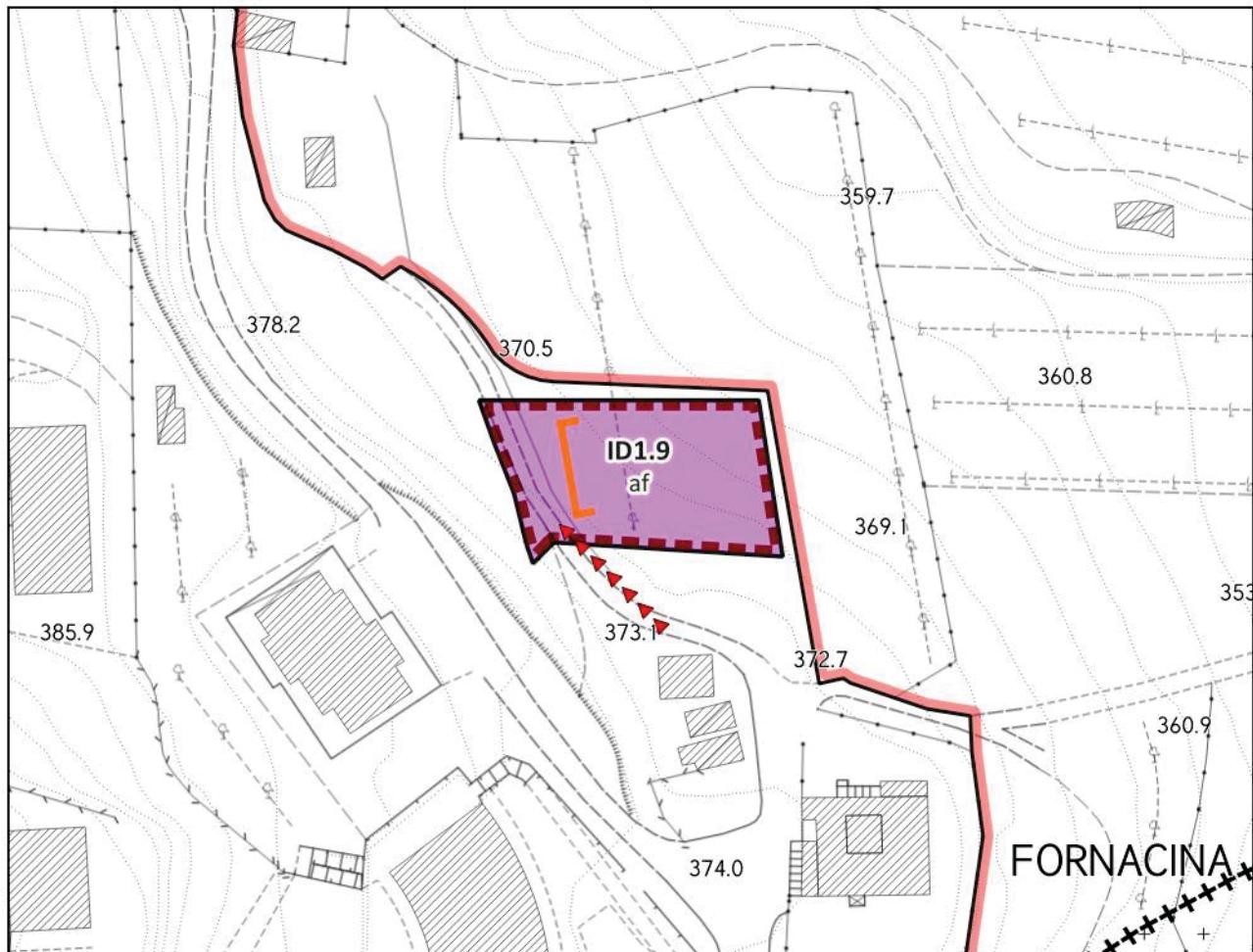


UTOE 1	Tav. 3.1 - Disciplina del territorio Urbano
ID 1.9 Loc. Casole – Via del Pacchierotto	



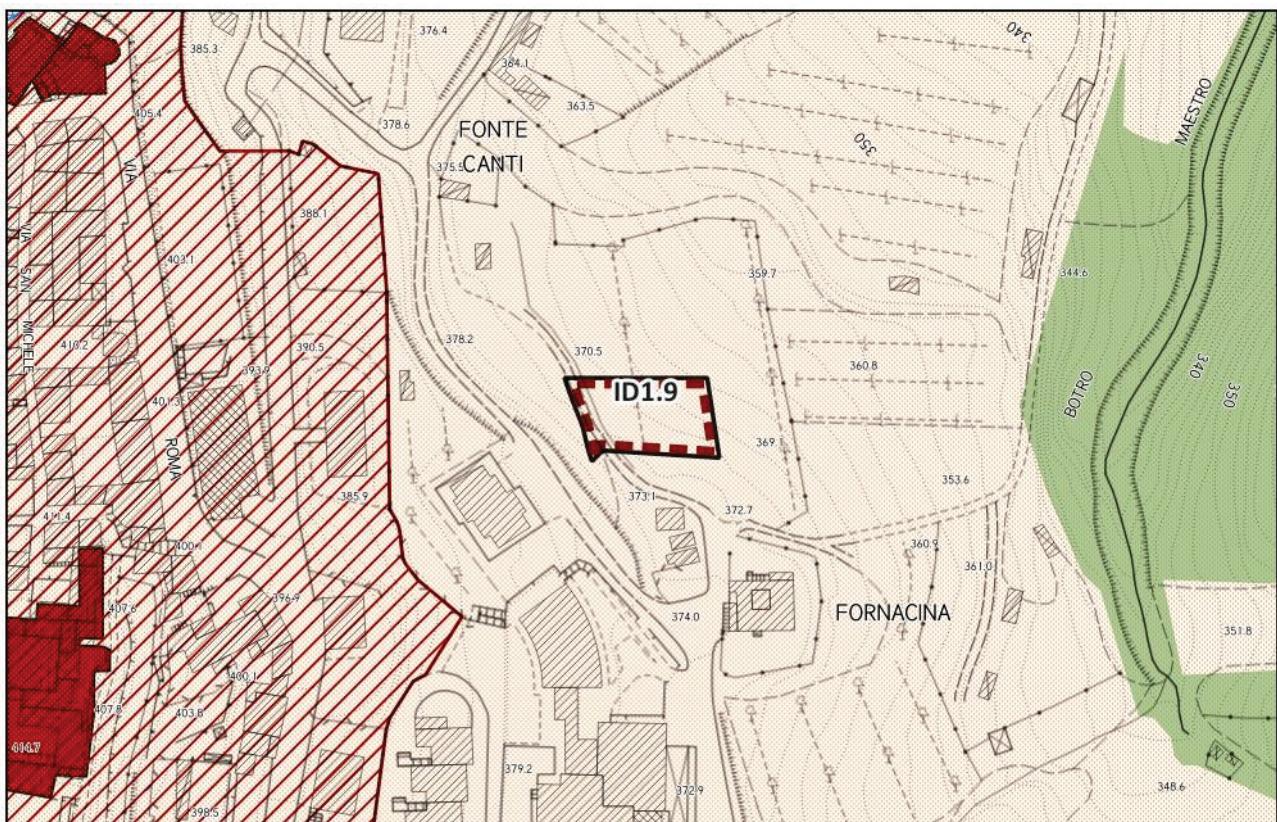
Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	720 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	195 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	20 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
<p> af - Area fondiaria per accentramento edificato</p>	<p> Allineamento fronti</p> <p> Accessi carrabili e/o pedonali</p>



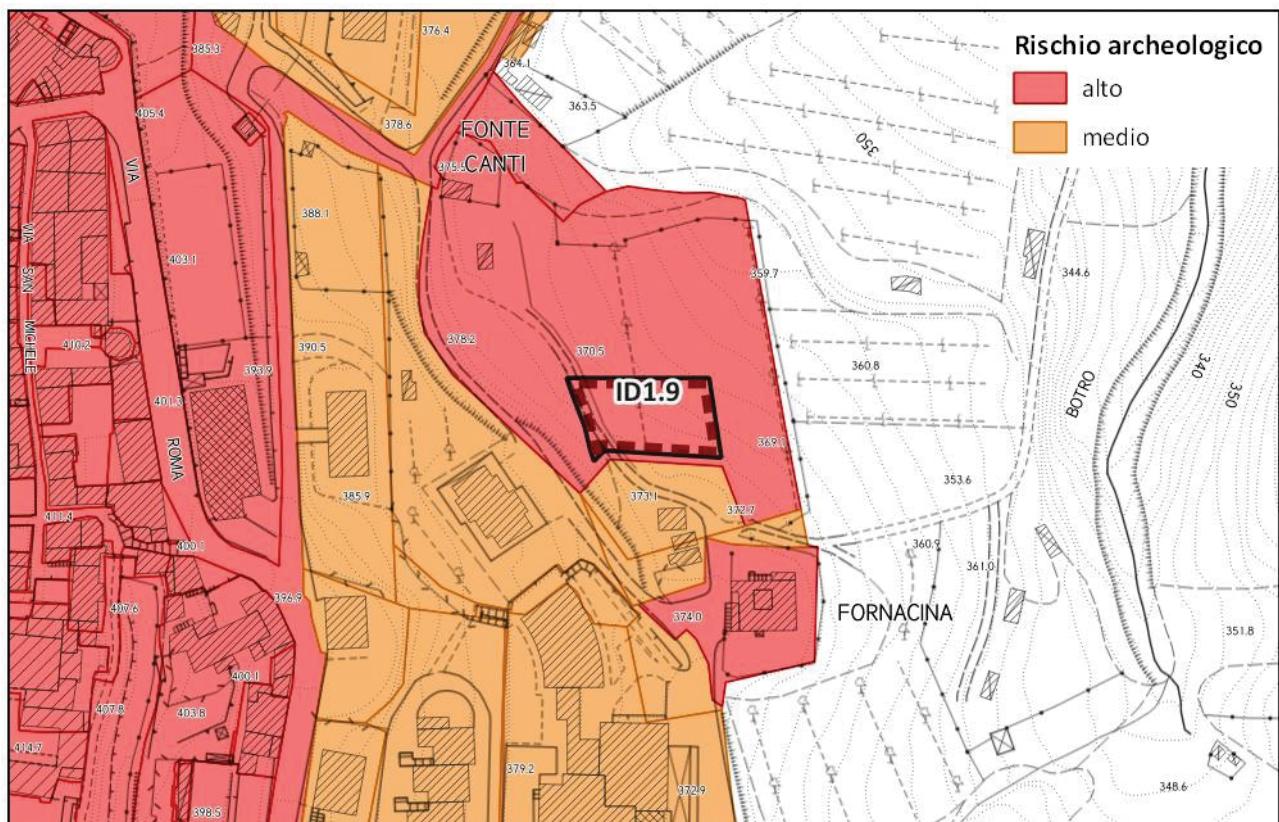
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



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 al completamento del tessuto insediativo di recente
FUNZIONI AMMESSE formazione della località Casole capoluogo, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.

In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di completare il margine urbano con piccoli interventi edilizi, 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. Viste anche la posizione e le caratteristiche morfologiche dell'area, la stessa non costituisce un elemento di compromissione dei bersagli visivi verso il centro storico, essendo più ribassata rispetto a quest'ultimo. La morfologia da questo punto di vista, costituisce un elemento naturale per mascherare l'area.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 195 mq nell'area indicata come "af", **IC** pari al 30%, e una altezza massima **HF** di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.

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.

Dovranno essere recuperate le eventuali percorrenze storiche, mantenendone l'accessibilità pubblica al fine di integrarle nei percorsi pedonali di connessione con il territorio rurale, in linea con la strategia del P.S.I. per quest'area di margine.

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 il tessuto insediativo.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.

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

(VAS QV1A definiti dalla normativa di settore.

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.

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 ecosostenibilità, 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.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree nel rispetto degli eventuali elementi caratterizzanti l'area (terrazzamenti, ciglionamenti, ecc.) e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante, tali da formare connessioni verdi con le aree boscate circostanti, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costruzione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

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

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

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

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

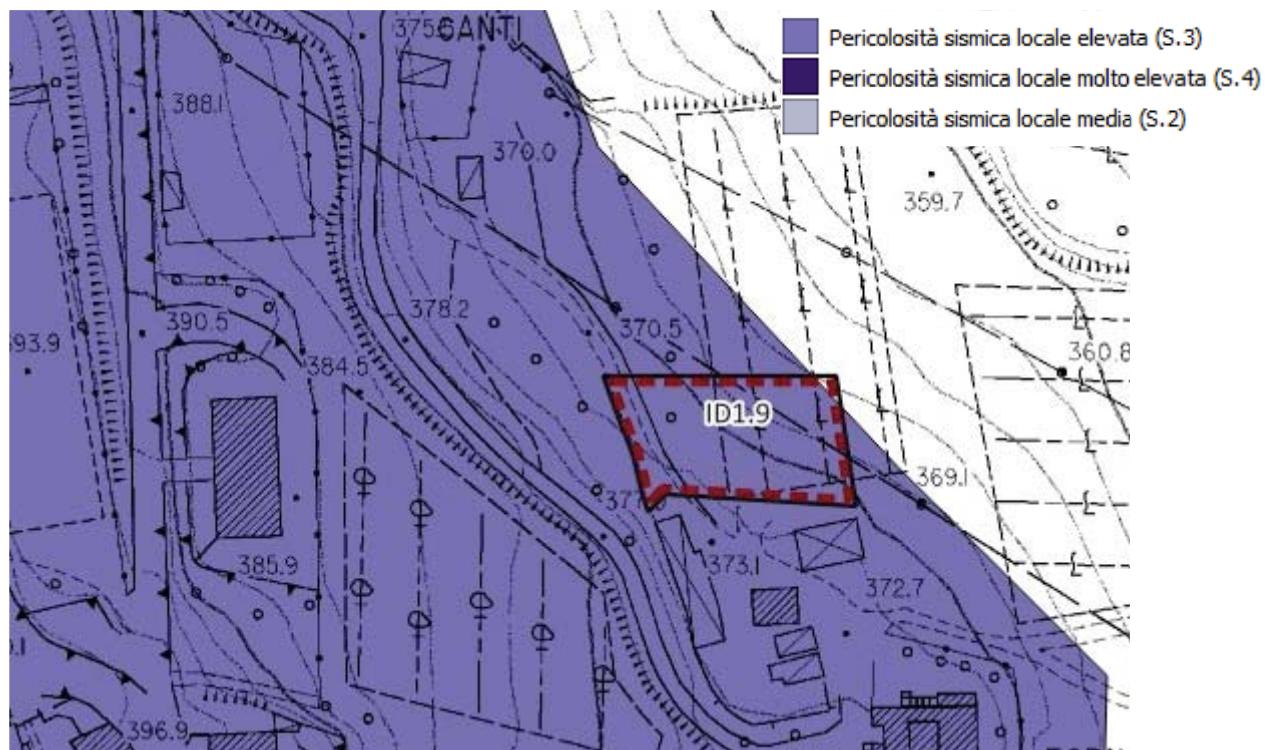
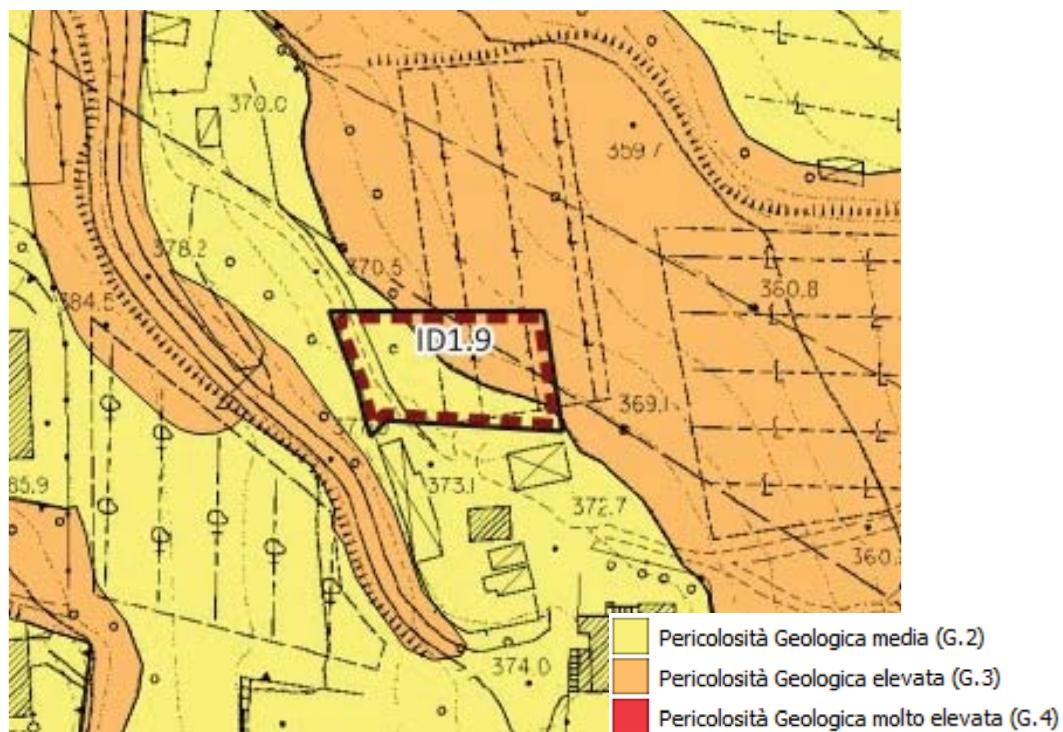
PIT-PPR obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- 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 centro storico, 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 (lungo Via Caduti di Nassiriya).

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA



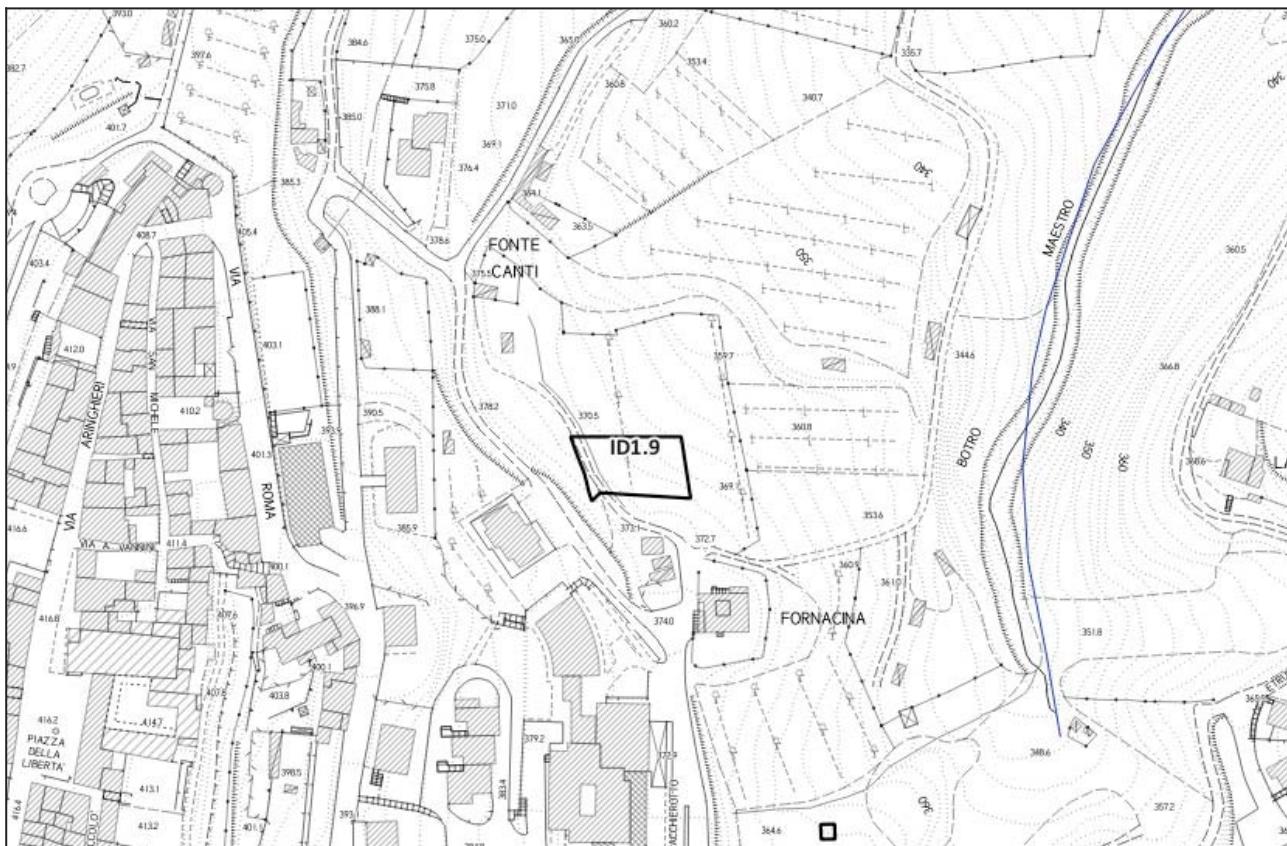
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

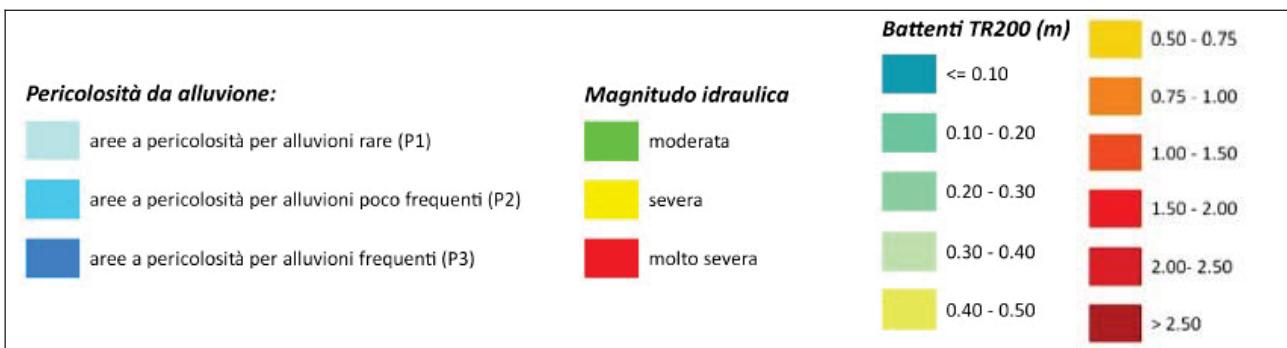
ASPETTI GEOLOGICI	<p>Vista la presenza pericolosità geologica (G.3), che occupa buona parte dell'areale d'intervento, in relazione agli aspetti geologici sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 5/R/2020 (par.3.2.2. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione dell'intervento di progetto dovrà essere subordinata alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per il deposito al Genio Civile. Tali studi dovranno essere finalizzati alla modellazione geologico-tecnica, idrogeologica e sismica della porzione di versante oggetto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostico a carotaggio continuo (monte – valle) fino ad una profondità adeguata al volume significativo interessato dall'opera di progetto con prelievo di campioni ed analisi di laboratorio delle terre, per determinare le caratteristiche fisico meccaniche di dettaglio dei terreni di fondazione e per la verifica di stabilità del versante nello stato attuale e a lavori eseguiti.</p> <p>Lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico, previsto dalla normativa vigente, dovrà prevedere uno specifico studio di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto al fine di evidenziare potenziali condizioni di criticità e pericolo per le persone e in caso di accertamento di tali condizioni progettare eventuali interventi di messa in sicurezza e opere di consolidamento o muro con fondazioni speciali.</p> <p>Gli interventi e le eventuali modifiche morfologiche non dovranno alterare, in modo negativo, la stabilità attuale del versante. Dovrà essere previsto un opportuno sistema di regimazione delle acque al fine evitare ruscellamenti incontrollati lungo il versante che potrebbero generare peggioramenti delle condizioni di stabilità del comparto d'intervento e delle aree adiacenti.</p>
ASPETTI SISMICI	<p>Vista la pericolosità sismica locale elevata (S.3), 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</p>

<p>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</p>	<p>rigidità sismica suddetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p> <p>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.</p>
--	---



Scala 1:2.000

Legenda



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