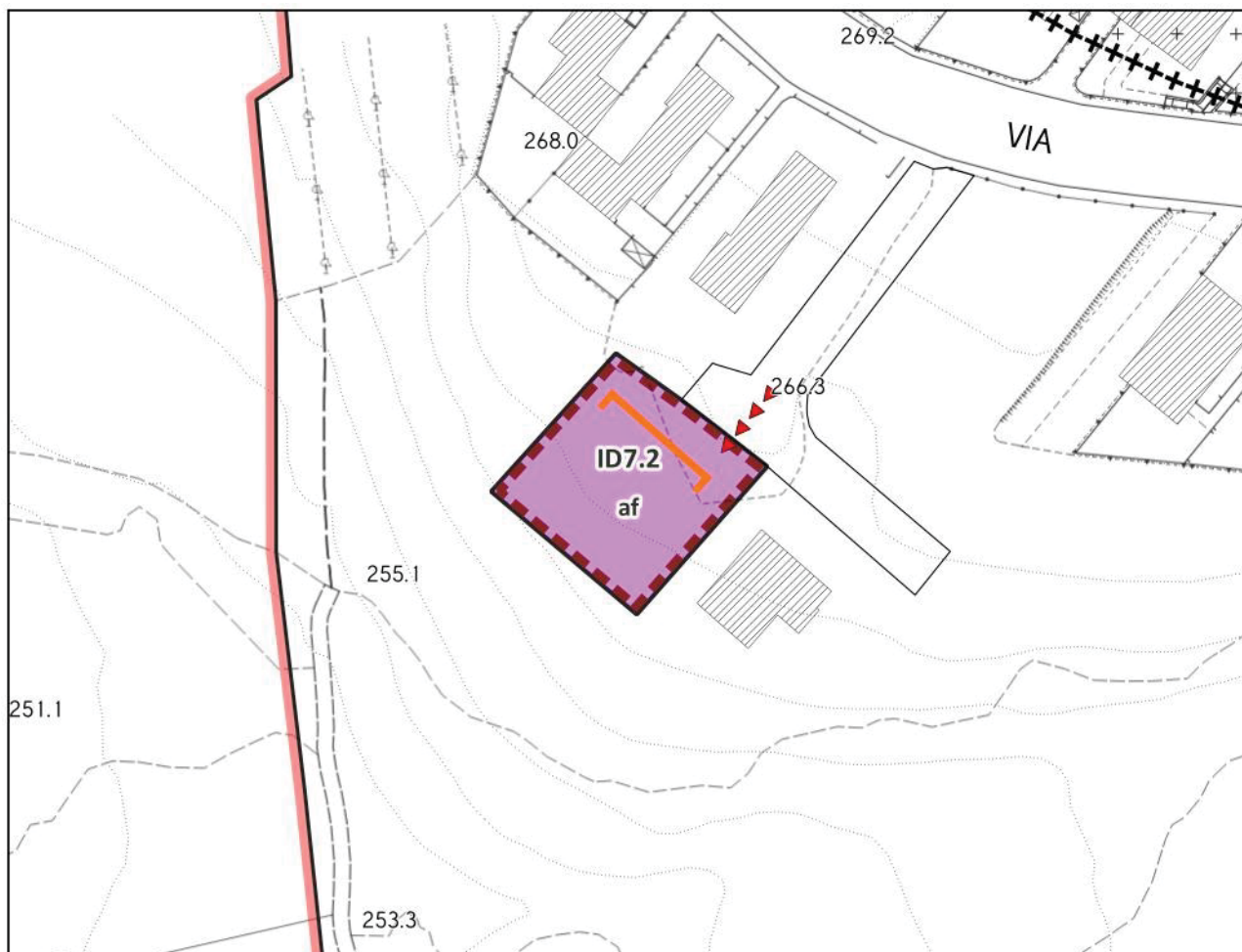


UTOE 5	Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano
ID 7.2 Loc. Pievescola – Via delle Ginestre	

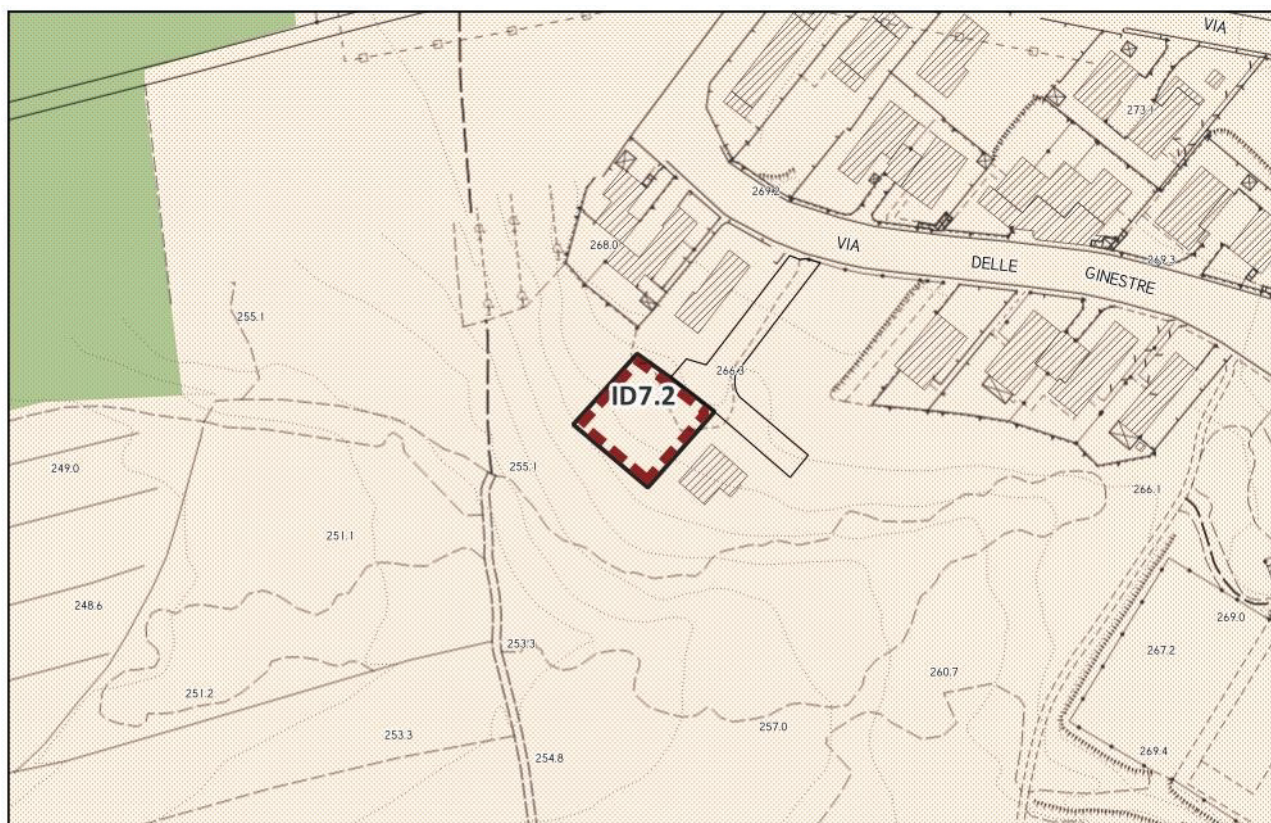


Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	667 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	300 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	40 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Area di rispetto cimiteriale

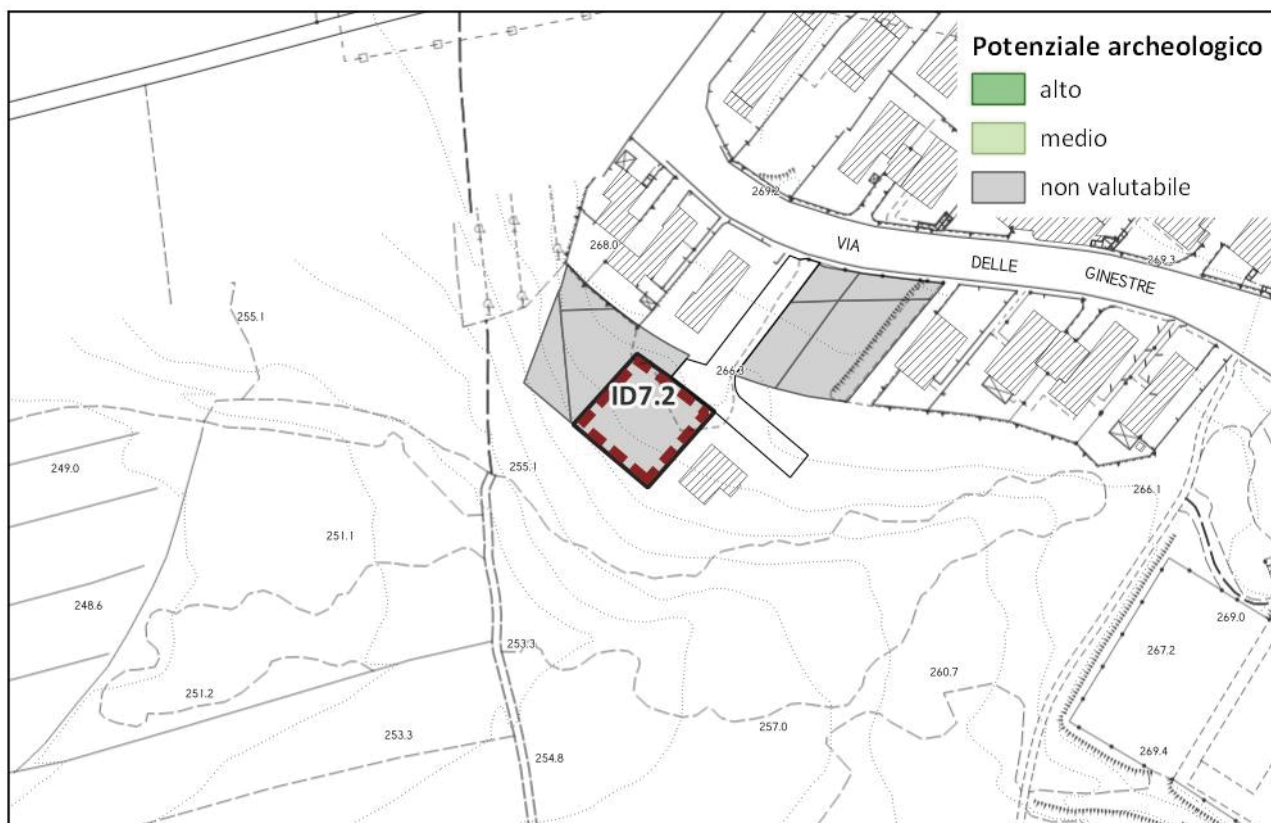
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



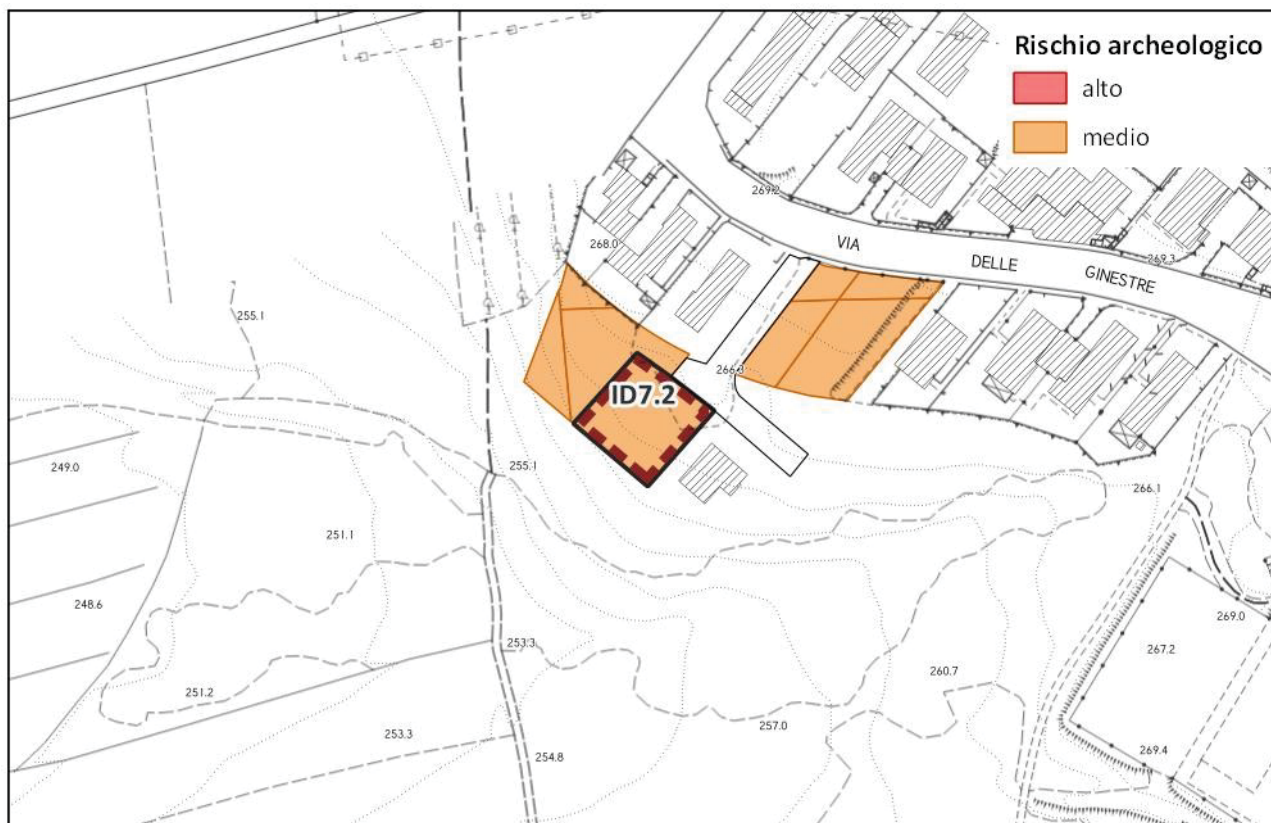
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



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 D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite Intervento Diretto, attraverso la presentazione di Permesso a Costruire, secondo le indicazioni di cui all'art. 55.1.1 delle NTA
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione generato principalmente da progetti unitari della località Pievescola, 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.5 della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976. E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una SE massima di 300 mq nell'area indicata come "af", IC pari al 40%, e una altezza massima HF di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" area fondiaria per accentramento edificato, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo. L'attuazione dell'intervento dovrà essere subordinata alla realizzazione delle opere pubbliche convenzionate con atto REP. 1291/2018. Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.
INDICAZIONI PROGETTUALI	L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo. L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.
MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)	Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale estensione della rete acquedottistica 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. 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 estensione 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 eco-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 occultandole 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 garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

I bordi di contatto tra area urbana e tessuto rurale dovranno essere corredati da siepi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

**INDICAZIONI
PROGETTUALI DA
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari.

**PRESCRIZIONI
PIT-PPR**

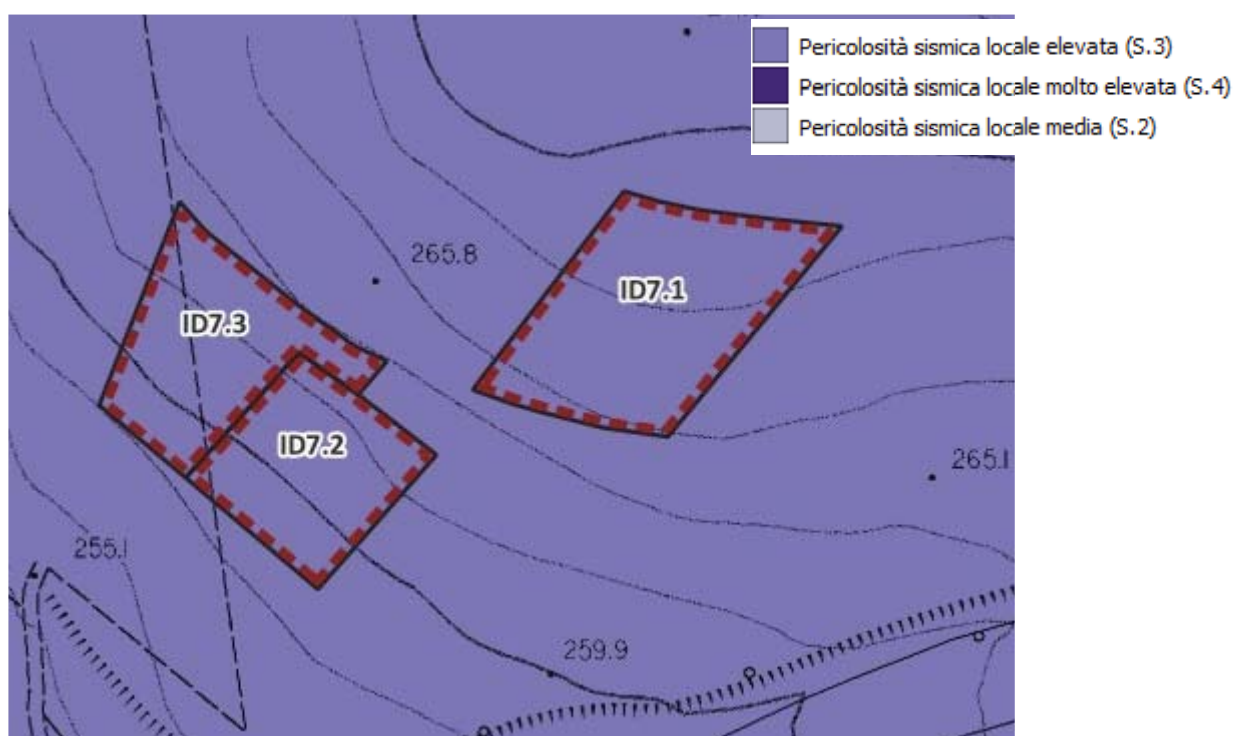
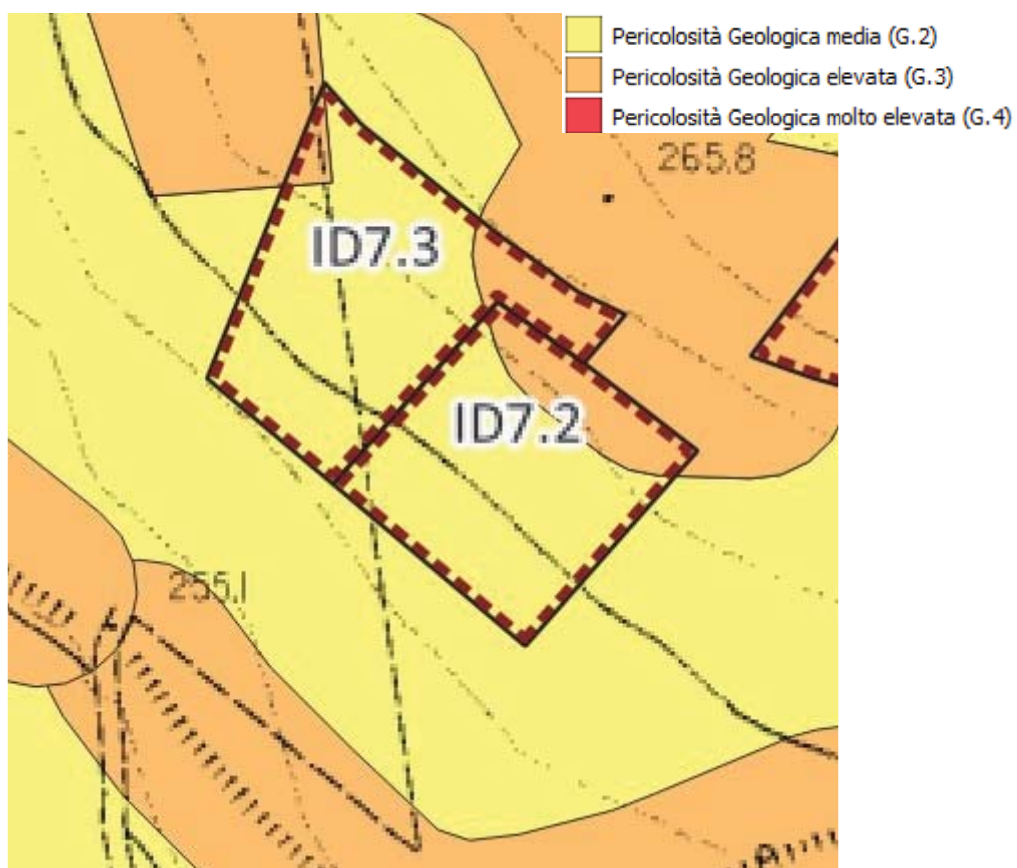
Nelle aree ricadenti in vincolo paesaggistico, dovranno essere perseguiti gli obiettivi, applicate le direttive e rispettate le prescrizioni per gli interventi riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2015, n.37), in particolare:

- 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 05/01/1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole

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.4** e **4.c.1** della scheda di D.M..

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA



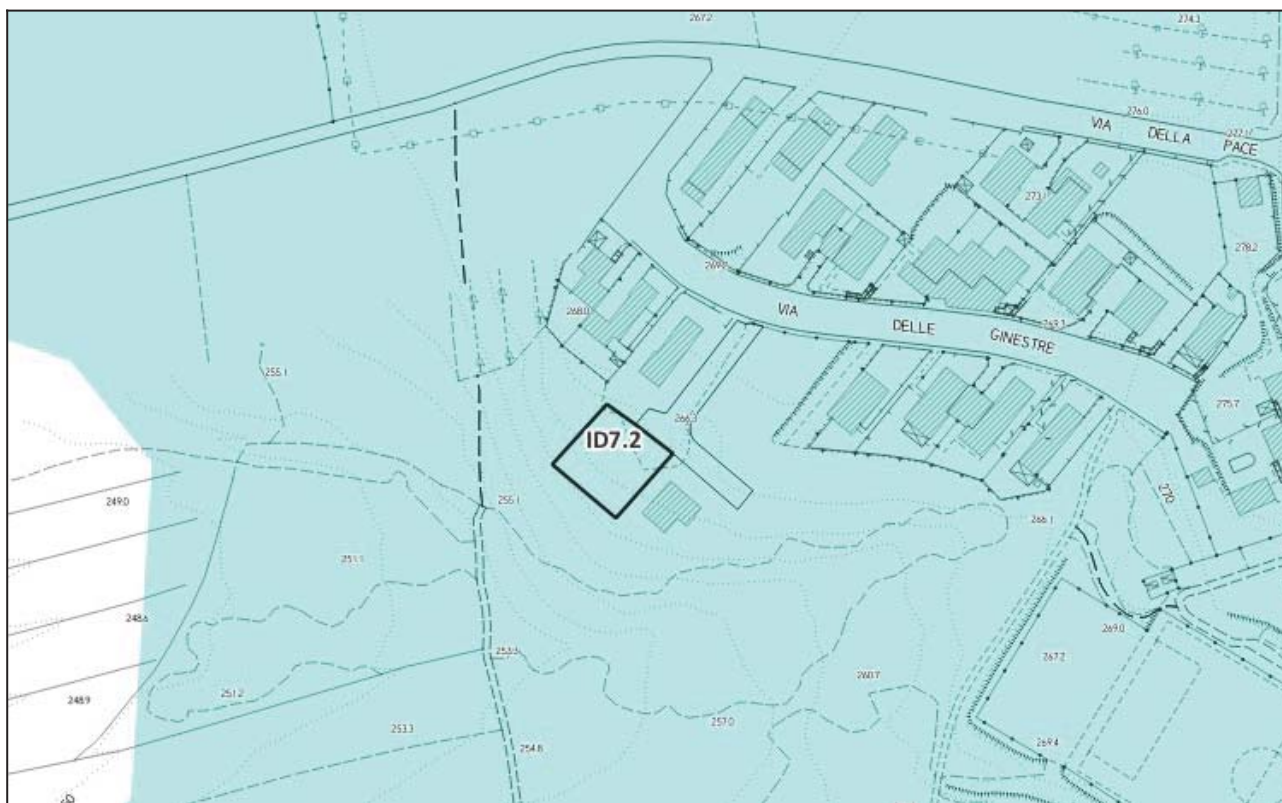
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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	Per le aree ricadenti in pericolosità geologica (G.2), in relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio. 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. Per le aree ricadenti in pericolosità geologica (G.3), 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 dell'areale oggetto d'intervento al fine di evidenziare la presenza di eventuali criticità associate alla presenza di scarpate prossimali alle aree d'intervento. Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idoneo a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostici a carotaggio continuo 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. Le indagini dovranno essere accompagnate da una verifica di stabilità del versante nelle condizioni attuali e di progetto. 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.
--------------------------	---

	Si consiglia, se possibile, di mantenere l'intervento edilizio al di fuori del buffer di influenza della scarpata presente (area G.3)
ASPETTI SISMICI	Per le aree ricadenti in 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 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

Pericolosità da alluvione:		Magnitudo idraulica		Battenti TR200 (m)	
	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)		moderata		<= 0.10
	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)		severa		0.10 - 0.20
	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)		molto severa		0.20 - 0.30
					0.30 - 0.40
					0.40 - 0.50
					0.50 - 0.75
					0.75 - 1.00
					1.00 - 1.50
					1.50 - 2.00
					2.00 - 2.50
					> 2.50

FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni rare P.1
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione