

UTOE 1

Tav. 2.1 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.1 – Disciplina del territorio urbano

OP* 1 Loc. Casole – Viale della Rimembranza



Scala 1:2.000

OPERE PUBBLICHE

	PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)	5.300 mq
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	7.600 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	25 mq per strutture di servizio	
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	3,00 ml	
DESTINAZIONE D’USO	Parcheggio pubblico, area sosta camper, aree pubbliche	

CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE

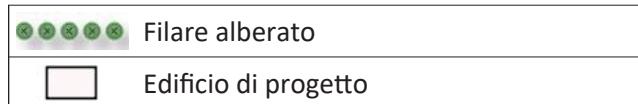
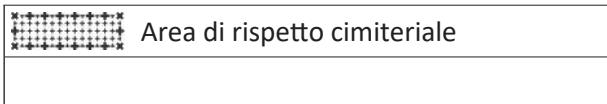
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 04.07.2024

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

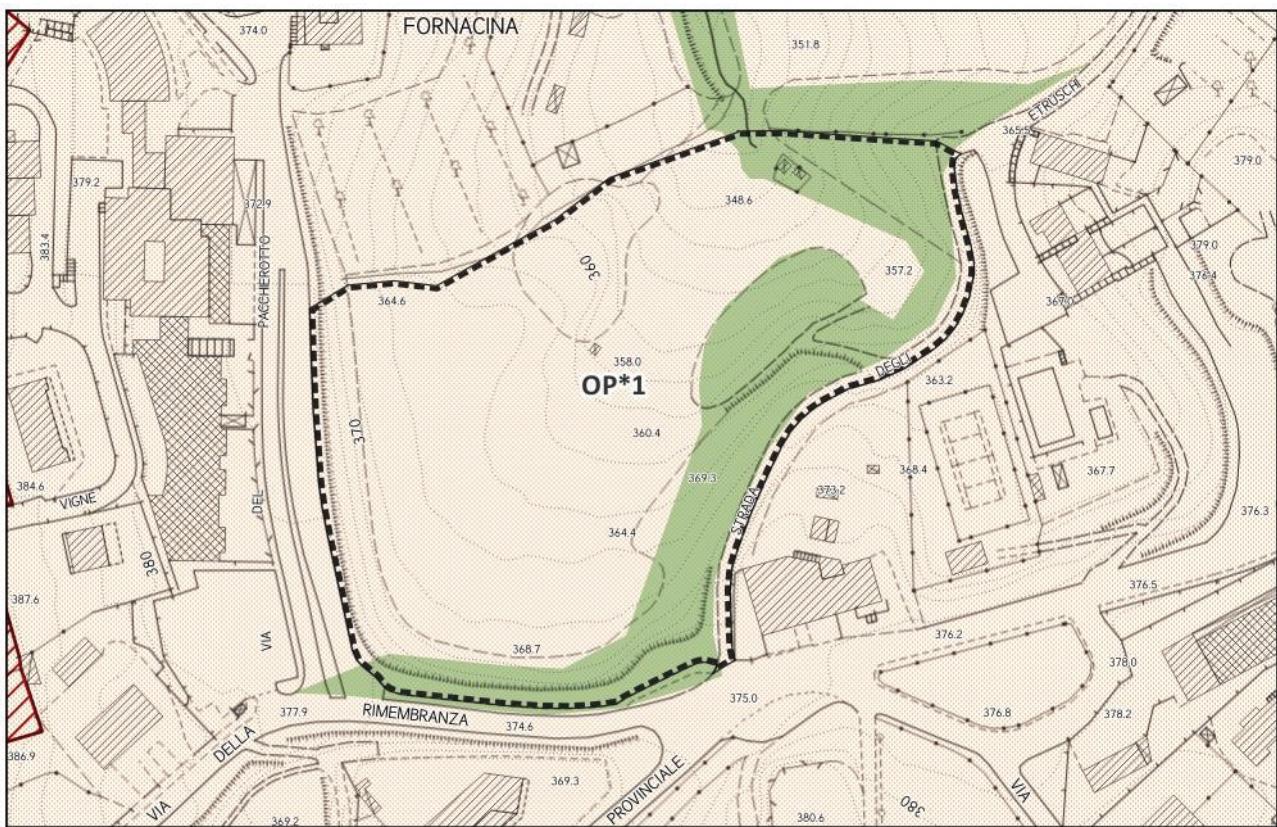
	E0p – Aree agricole di tutela
--	-------------------------------

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

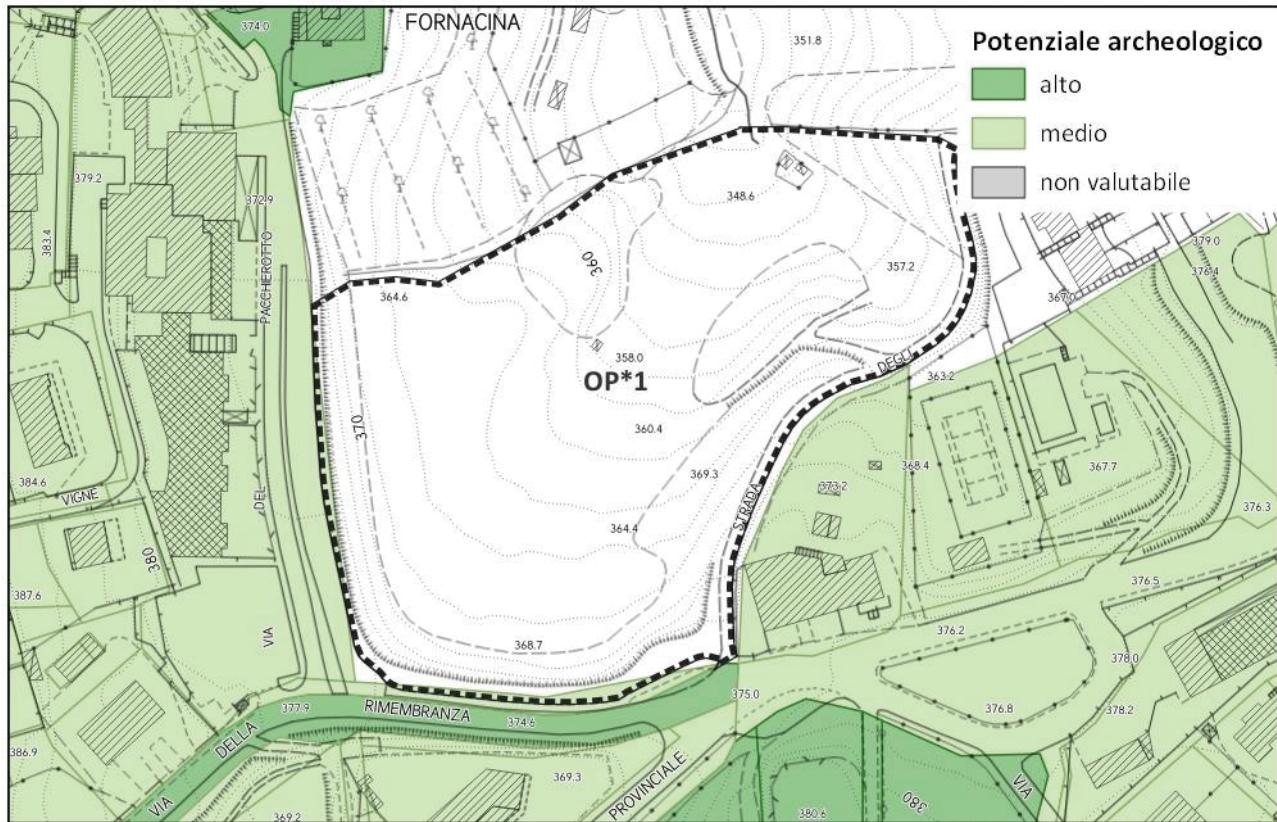
	Accessi carrabili e/o pedonali
--	--------------------------------



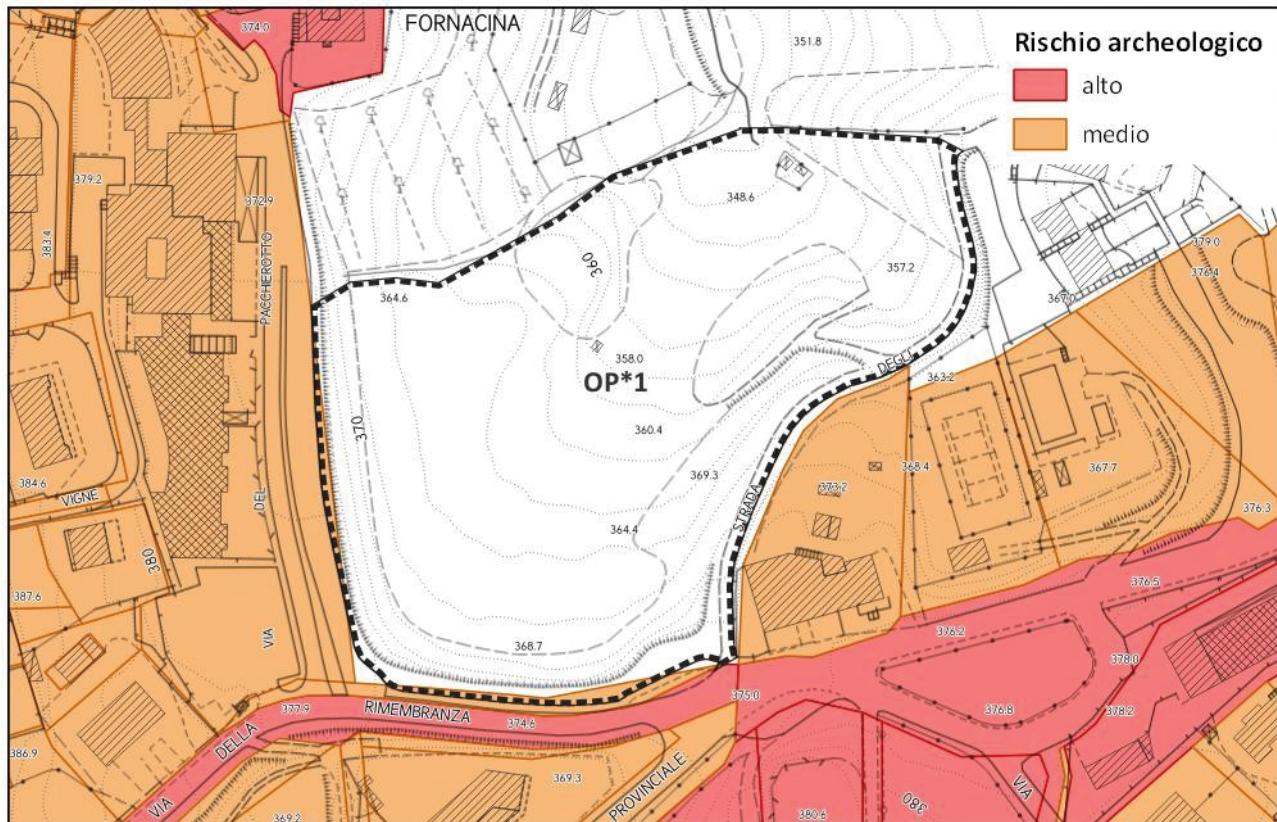
Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



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 la redazione di un Progetto di D'ATTUAZIONE Opera pubblica esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e normato all'art. 55.1.5 delle NTA.

L'intervento è stato assoggettato alla Conferenza di Copianificazione, ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014, con parere espresso nel verbale del 04.07.2024.

DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE L'intervento recepisce la strategia del Piano Strutturale Intercomunale (strategia c.b del PSI), la quale consiste nella realizzazione di spazi pubblici da destinare a servizi collettivi, attrezzature pubbliche e aree per la sosta camper al fine di potenziare i servizi del Centro Storico del Capoluogo comunale. Il posizionamento di tale area ha la funzione di cerniera tra il nucleo storico e il tessuto di recente formazione posto ad est dell'intervento.

Trattandosi di un'area morfologicamente depressa rispetto alla viabilità principale (viale della Rimembranza), essa garantisce una mitigazione naturale delle visuali verso il centro storico, rimanendo del tutto occlusa visivamente dal borgo, ma potendo comunque svolgere la funzione di cerniera tra lo stesso e il tessuto di recente formazione posto a est (località Orli). Inoltre la cortina di edifici presenti lungo Via Roma offre già una mitigazione visiva verso l'area destinata a parcheggio (PP2) rimanendo quasi completamente occlusa alla vista anche dalle aree pubbliche presenti verso il centro storico.

È ammessa la realizzazione di un parcheggio pubblico con funzione di area sosta camper e di spazi pubblici collettivi (parco e verde pubblico). È ammessa la realizzazione di strutture a servizio dell'attività per un massimo di 25 mq di S.E. e altezza HF di 3,00 ml da realizzarsi con strutture preferibilmente leggere e materiali ecocompatibili.

INDICAZIONI PROGETTUALI Il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e impiegando siepi ed alberature lungo il perimetro esterno al fine di una corretta mitigazione dell'intervento. La pavimentazione bituminosa pertanto dovrà essere limitata per quanto possibile alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

La sistemazione delle aree a verdi (verde pubblico e parco F2.2) dovrà avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale circostante, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni che garantiscono il livello di continuità ecologica del territorio circostante.

L'area indicata come **E0p**, rappresentano filari alberati esistenti e aree di filtro ambientali che dovranno essere mantenuti e rafforzati al fine di mitigare la nuova

area a parcheggio rispetto al contesto del centro storico.

Dovranno essere usati materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale ed aree verdi con alberature per ridurre le superfici impermeabili.

MITIGAZIONI DELLE CRITICITA'	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.
AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Installazione, per quanto possibile sulla copertura dei manufatti, di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.</p> <p>Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutture ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.</p> <p>Tali spazi a verde dovranno essere realizzati con specie (alberi e arbusti) tali da consentire l'assorbimento dei gas inquinanti e climalteranti. Le specie utilizzate dovranno, inoltre, possedere per quanto possibile un'elevata densità della chioma, longevità del fogliame, ridotta idroesigenza, bassa capacità di emissione di composti organici volatili e ridotta allergenicità del polline, nel rispetto delle Linee Guida della Regione Toscana. (PRQA - Piano Regionale della Qualità dell'Aria).</p> <p>Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscono la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.</p> <p>I bordi di contatto tra l'intervento ed il tessuto agrario 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.</p>

MISURE DI Fase di cantiere

- MITIGAZIONE DA** **VINCA**
1. Iniziare l'esecuzione degli interventi al di fuori del periodo Aprile – Settembre;
 2. Limitare la velocità dei mezzi all'interno delle aree di cantiere;
 3. Bagnare regolarmente le zone di passaggio dei mezzi;
 4. Evitare le lavorazioni in orario notturno con necessità di illuminazione artificiale intensa.

Fase di esercizio

1. Mantenimento degli alberi appartenenti a specie quercine lungo il filare alberato perimetrale e contestuale eliminazione delle acacie (*Robinia pseudoacacia*);
2. Realizzazione di fasce verdi pluristratificate, realizzate con specie autoctone e coerenti con il contesto ambientale, che fungano da filtro con le aree agricole e, all'interno dell'area di intervento, fra il parcheggio ed il verde urbano. Queste dovranno essere costituite da essenze arboree ed arbustive con fioriture scalari. Dovranno essere inoltre presenti anche dei corbezzoli (*Arbutus unedo*) lungo i bordi di contatto con le aree agricole;
3. Limitare l'installazione delle sorgenti luminose, in particolare nell'area adibita a verde pubblico. Inoltre le sorgenti luminose dovranno essere rivolte verso il basso in conformità alle "Linee Guida per la progettazione, l'esecuzione e l'adeguamento degli impianti di illuminazione esterna" (D.G.R. 962/2004).

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:

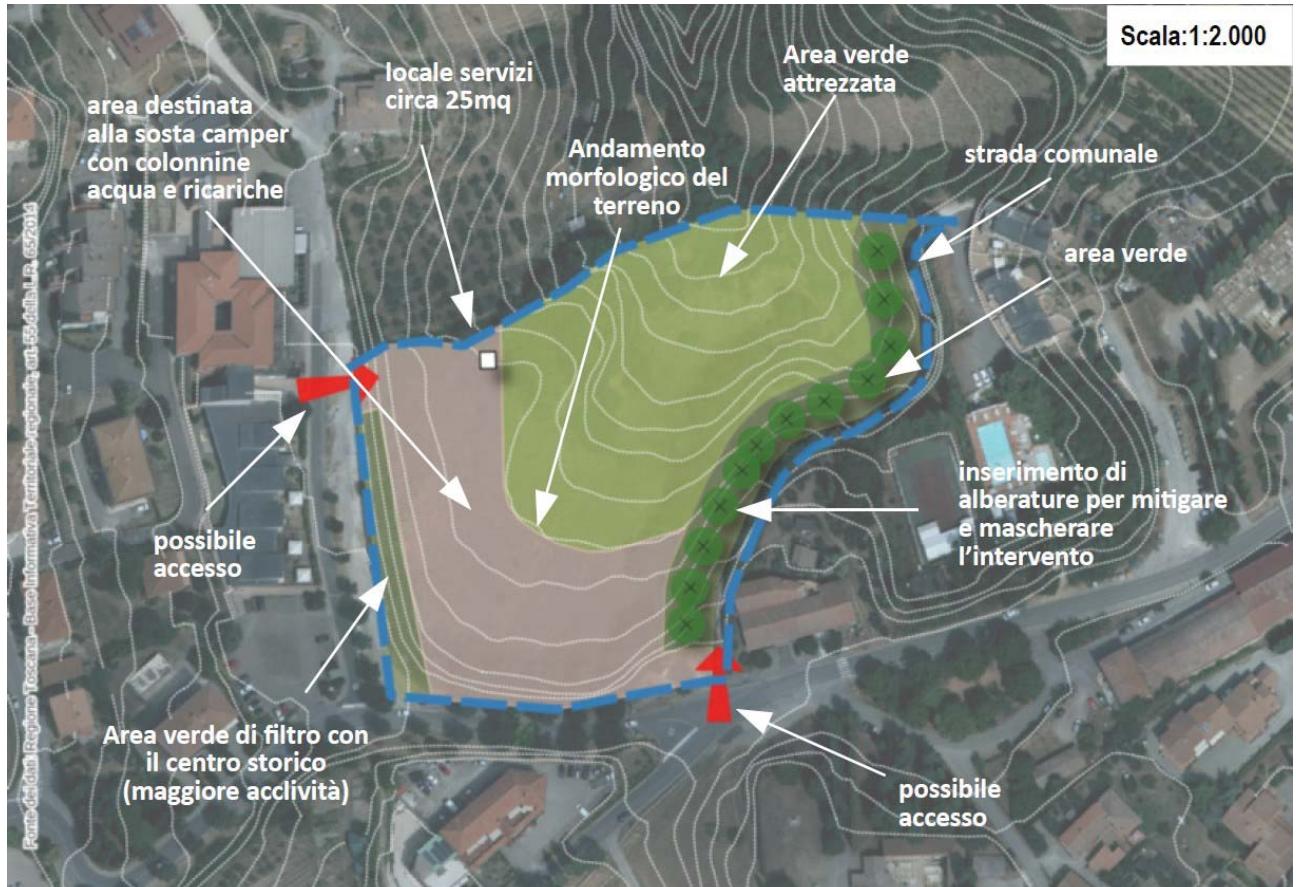
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

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.. Pertanto dovrà essere integrata la vegetazione presente nelle zone **E0p** al fine di una corretta mitigazione dell'intervento.

Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

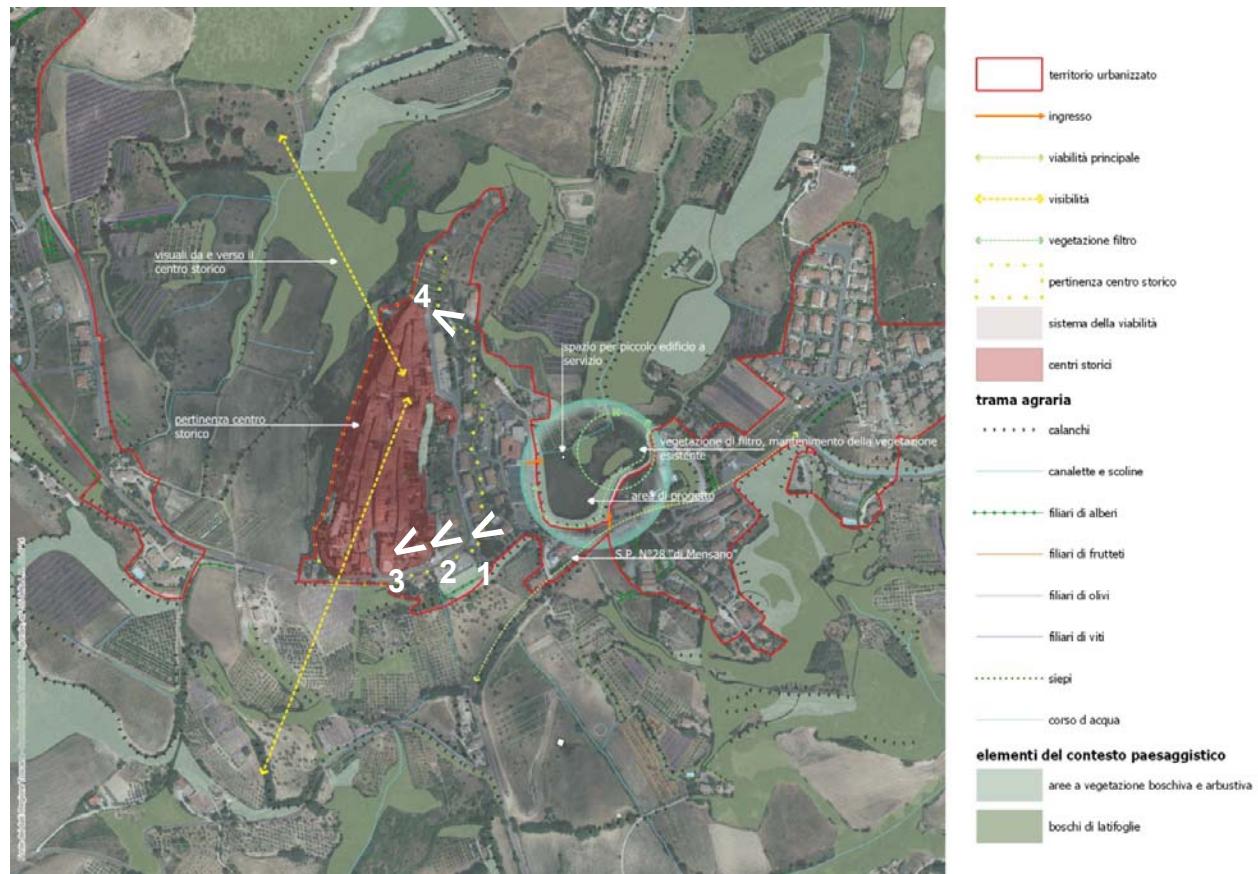
Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel

comparto ricadente nella zona a EOp e a verde pubblico di progetto F2.2, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificare i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione a) dell'art. 12.3 dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



N.B. Lo schema sopra riportato, è redatto al fine di fornire alcuni spunti progettuali e di inserimento paesaggistico, è da ritenersi indicativo e non prescrittivo ai fini dell'attuazione dell'intervento

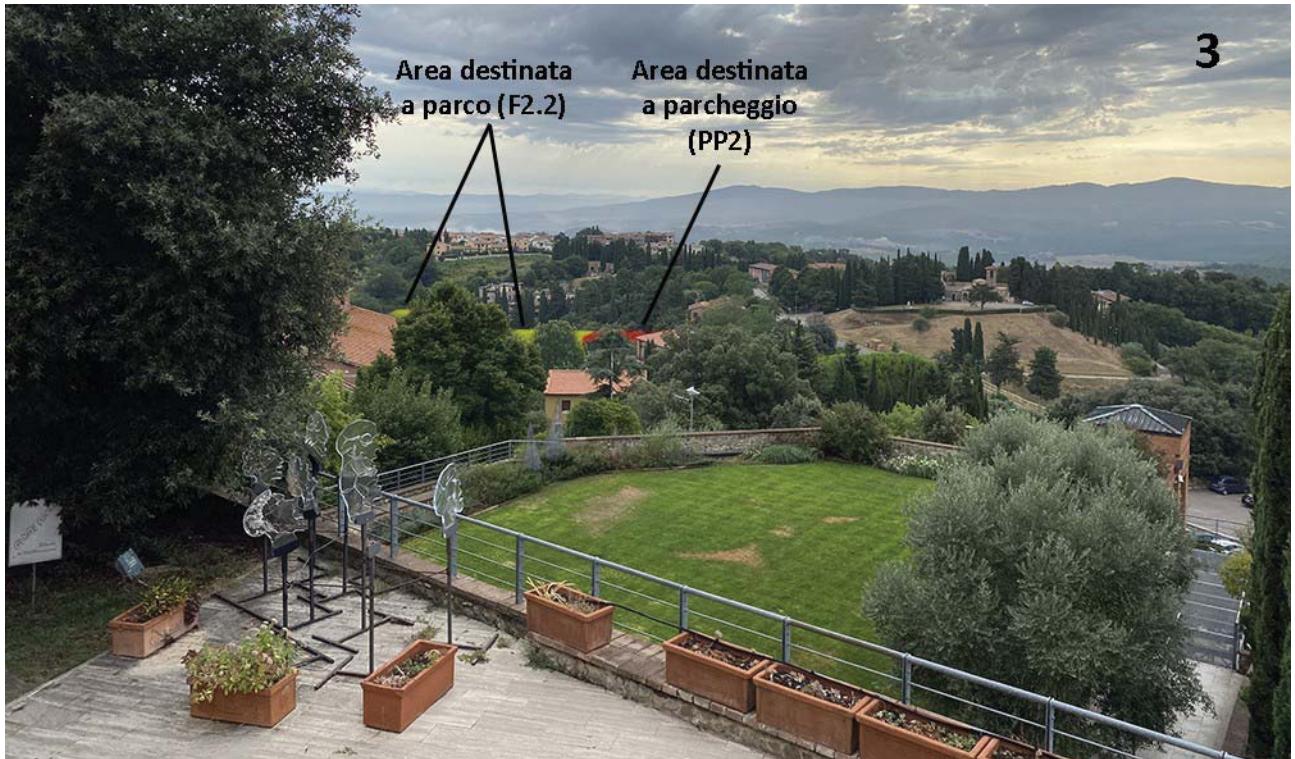
Analisi delle visuali dal centro storico



[Vista 1 da Via Roma, ai piedi del centro storico – ambito A del PO]



[Vista 2 dall'area pubblica (parco pubblico) sopra Via Roma]

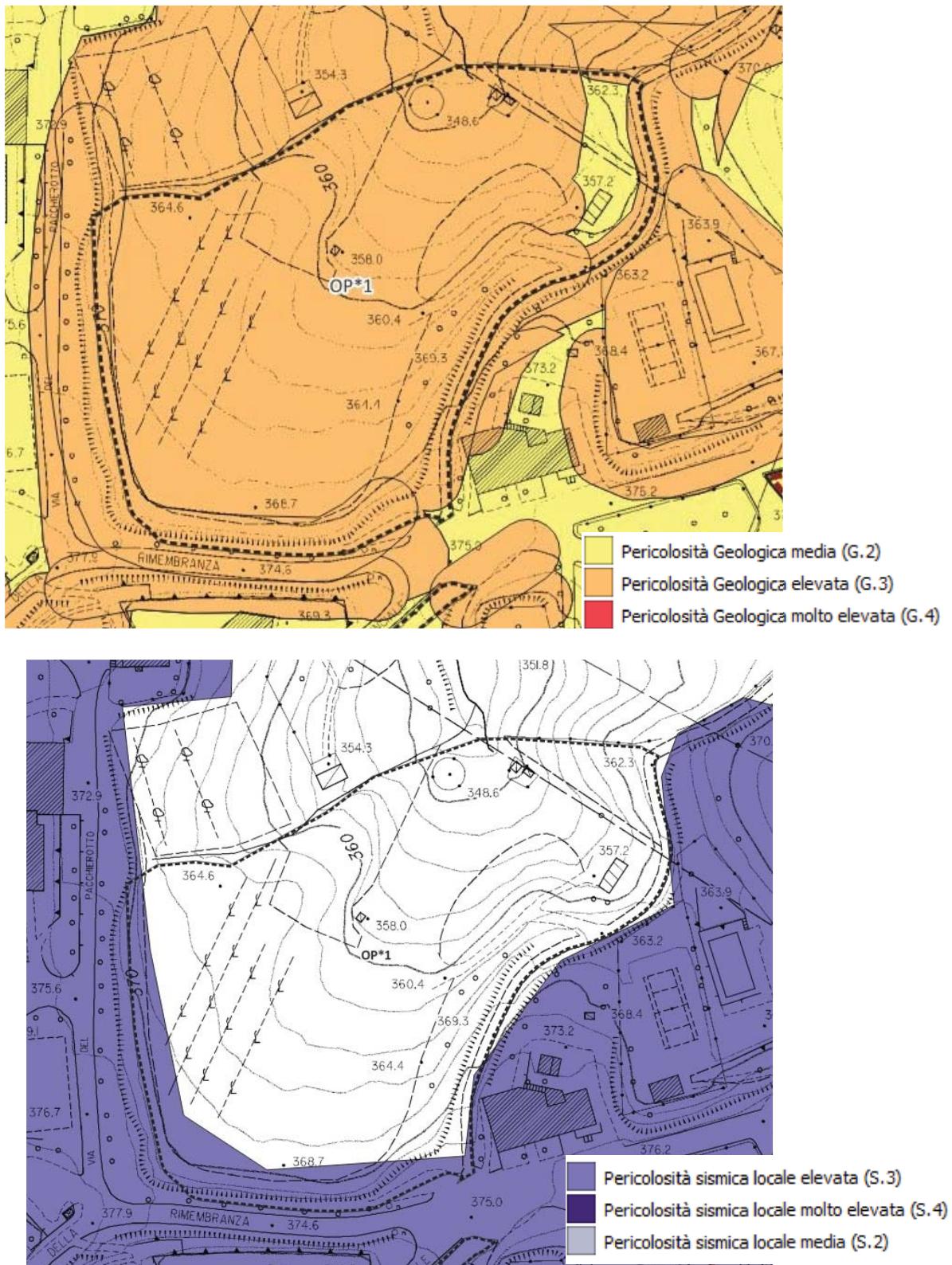


[Vista 3 dall'area pubblica (parco pubblico) alla rocca del capoluogo comunale]



[Vista 4 dal belvedere a monte di Via Roma (ingresso del tessuto storico del capoluogo)]

CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA



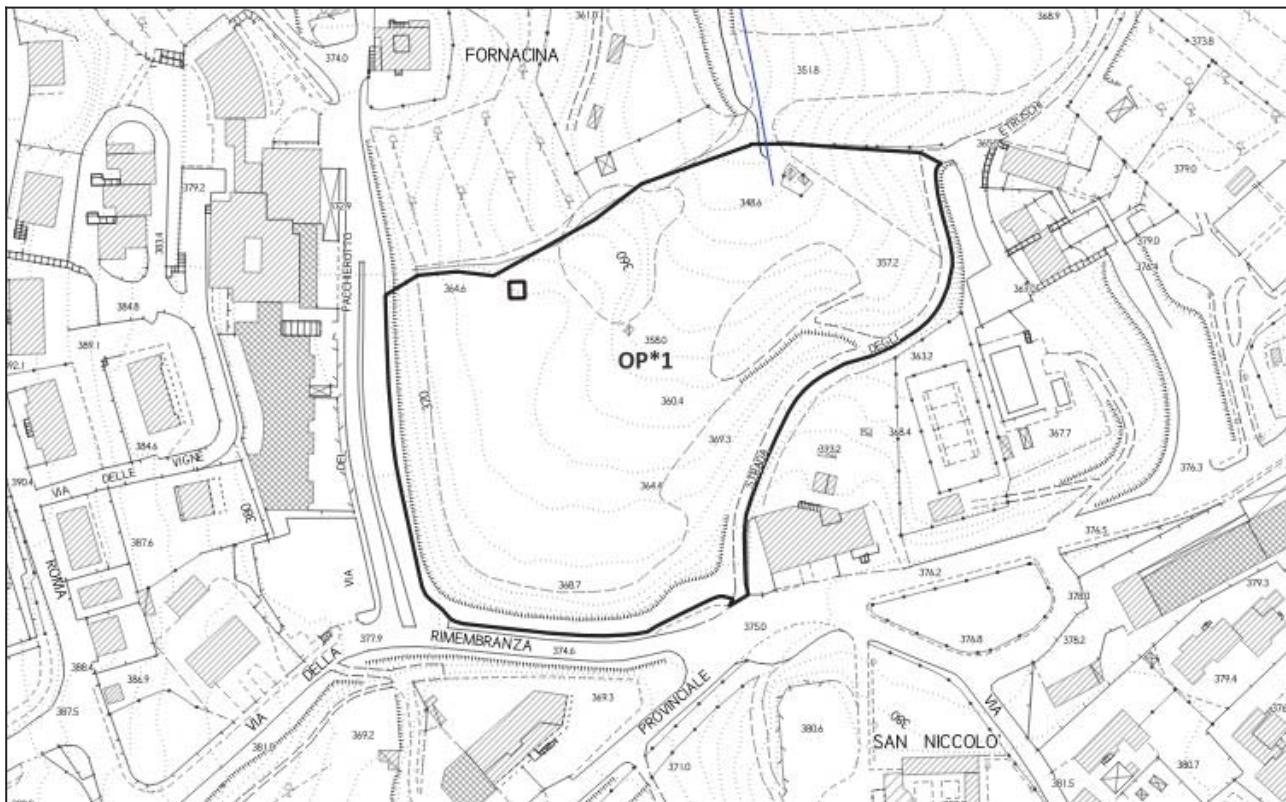
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

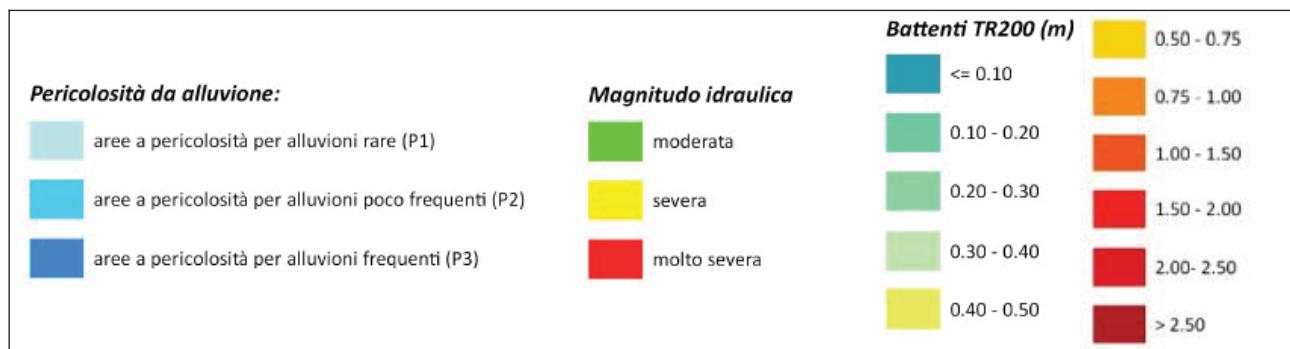
ASPETTI GEOLOGICI	<p>Per le aree ricadenti in pericolosità geologica (G.2), in relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei studi geologici, 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.</p> <p>Per le aree ricadenti in pericolosità geologica (G.3) ed interessati da interventi edilizi, 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 da eseguirsi già in fase di PoP e in ottemperanza al DPGR 1/R/2022. 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 fenomeni di erosione superficiale a carattere areale.</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> <p>Per le aree a verde non attrezzate non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento.</p>
ASPETTI SISMICI	<p>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</p>

	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. Art. 3 L.R. 41/2018 per interventi in fascia di rispetto, se ammissibili.