



**UTOE 1**

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

**OP\* 2** Loc. Casole – S.P. 28



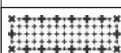
Scala 1:4.000

OPERE PUBBLICHE		
	<b>VERDE SPORTIVO ESISTENTE (F2.1)</b>	44.184 mq
	<b>VERDE SPORTIVO DI PROGETTO (F2.2)</b>	3.700 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		100 mq per strutture di servizio
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		4,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Pista del Palio

**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**



Area di rispetto cimiteriale

**ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI**

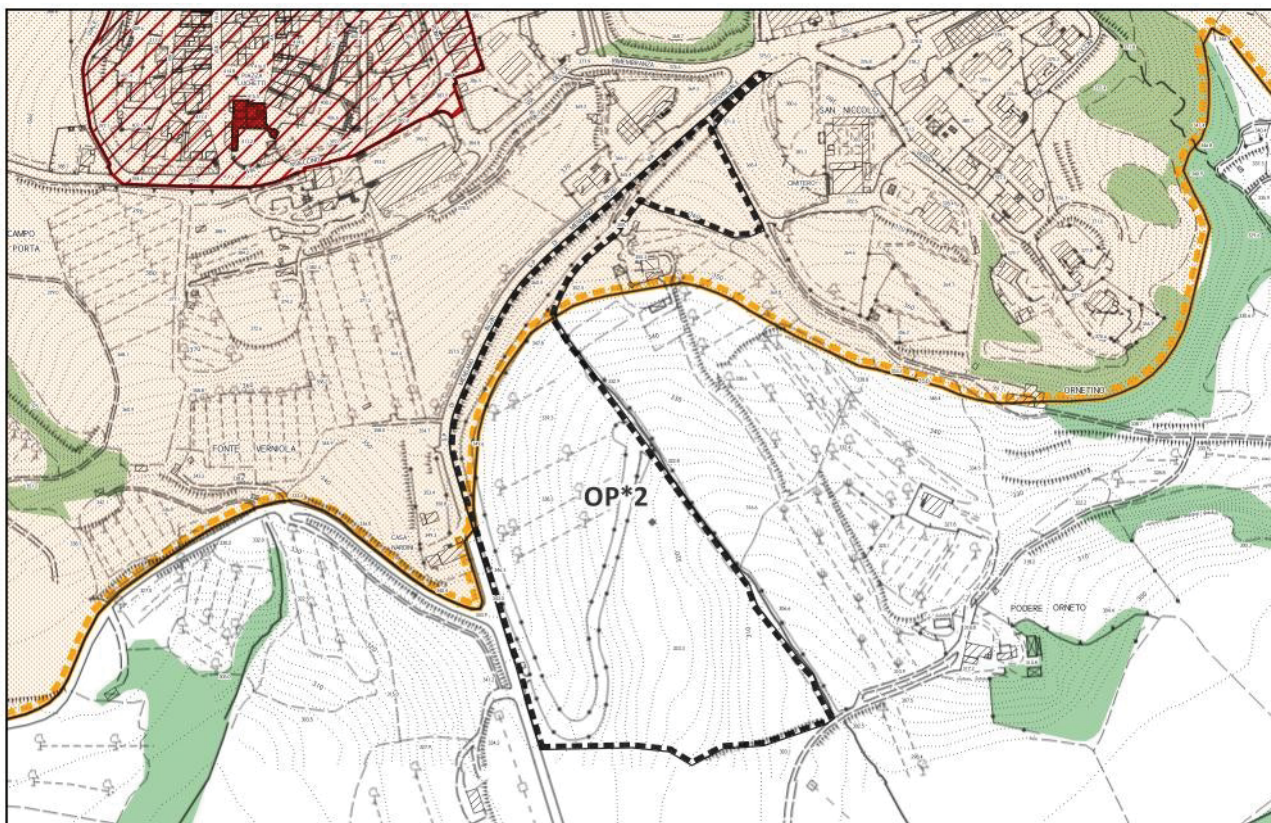


Filare alberato



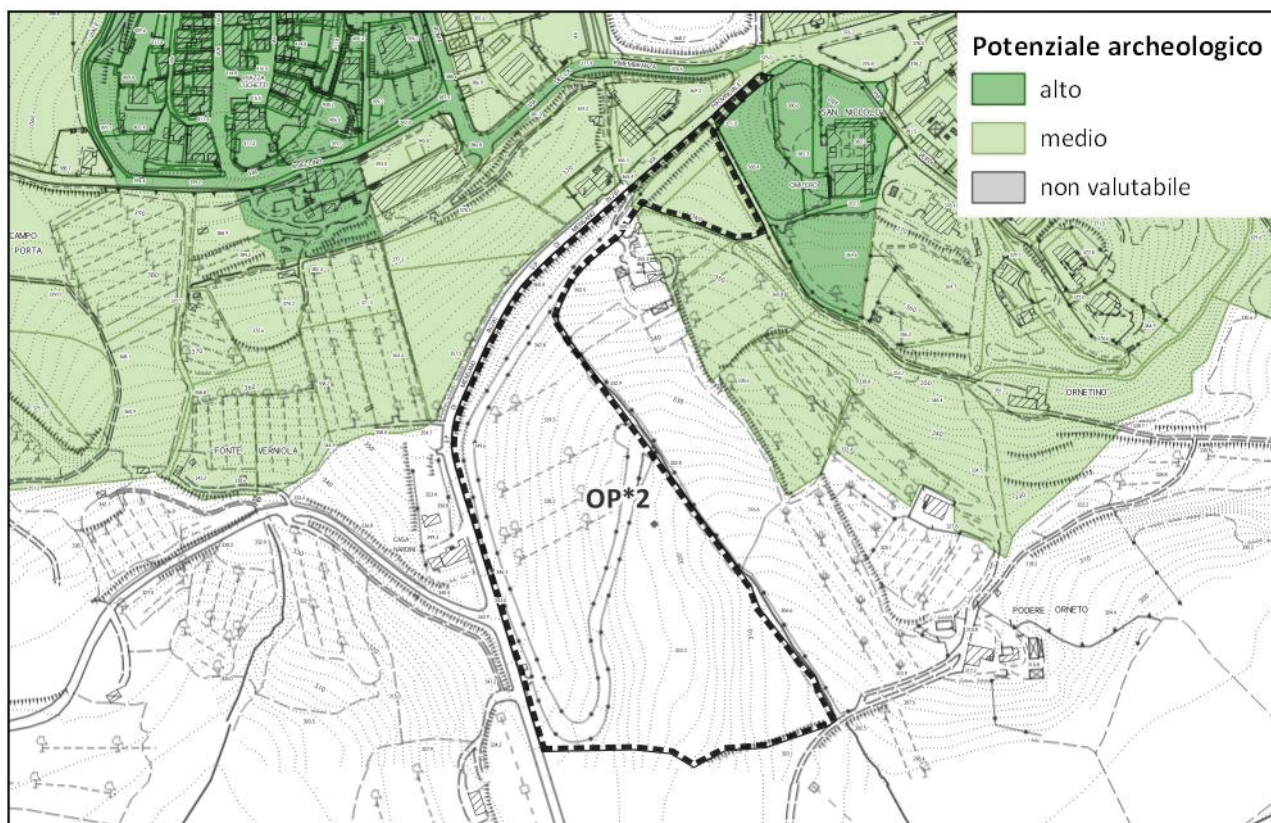


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:5.000

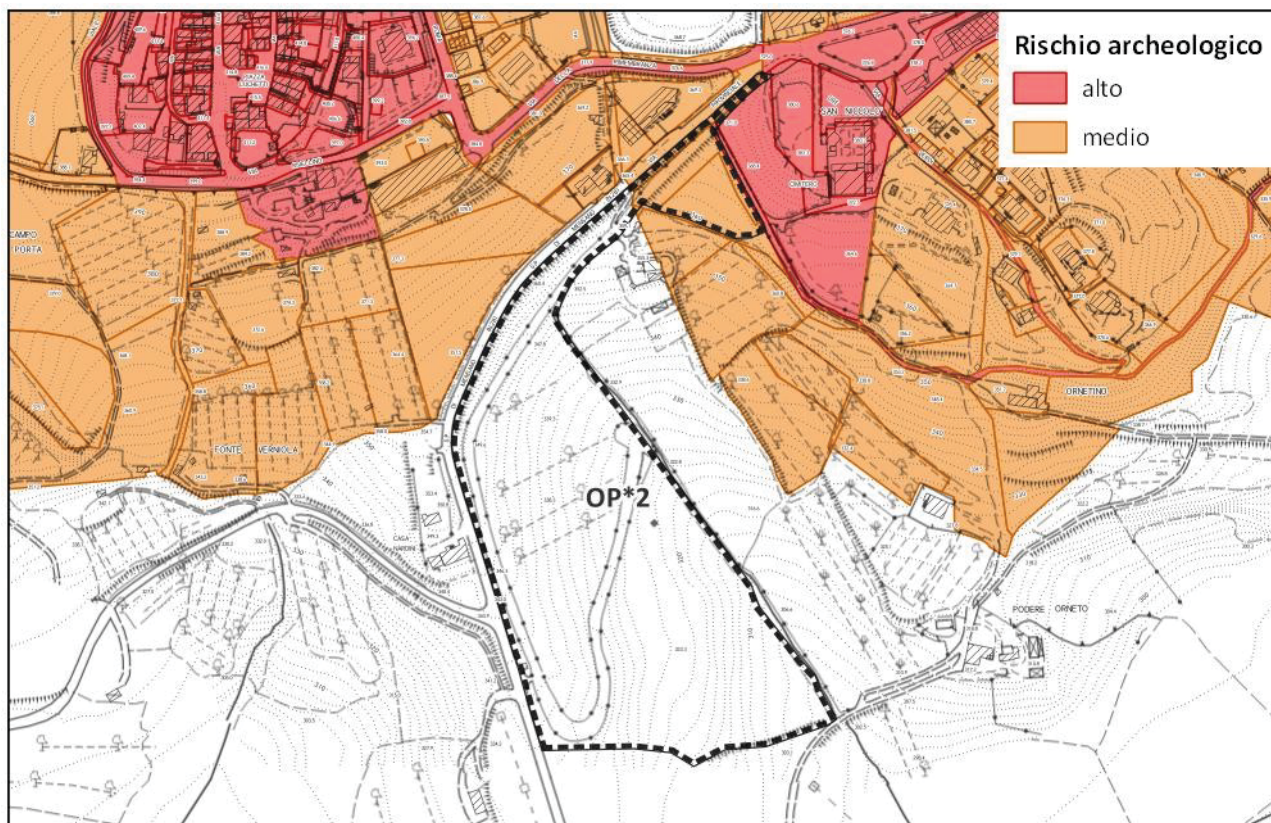


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:5.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:5.000

**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto di 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.c del PSI), la quale consiste nel potenziamento dell'area sportiva utilizzata per la pista del Palio tramite anche la realizzazione un locale per servizi, posto appena al di fuori del territorio urbanizzato, in località Casole D'Elsa.

La sistemazione di questo locale per servizi, serve per promuovere il potenziamento dell'area sportiva utilizzata per la pista del Palio a sud del capoluogo, al fine di garantire una migliore offerta di servizi nello svolgimento degli eventi comunali nella stessa.

Vista la funzione di servizio da svolgere, il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato nell'area indicata come **F2.2**, per una **S.E.** massima di 100 mq e con altezza di 4,00 ml, da realizzarsi con strutture preferibilmente leggere e materiali ecocompatibili.

---

**INDICAZIONI PROGETTUALI** La sistemazione delle aree verdi (verde pubblico F2.1 e F2.2) dovrà avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale circostante, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni che garantiscano il livello di continuità ecologica del territorio circostante, purché sia garantita lo svolgimento dell'attività sportiva dedicata.

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

---

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A 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. Realizzazione di impianto per il trattamento primario e secondario dei reflui per lo scarico fuori dalla pubblica fognatura, in assenza di collegamento alla fognatura pubblica.

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.

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.

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che riguardano 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", perseguendo gli obiettivi di qualità e direttive in esso descritti.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce di potenziamento di quelle già presenti, con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

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 a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

Dovrà essere compensata la riduzione delle eventuali colture di pregio.

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- mantenimento delle siepi presenti, con particolare riferimento a quelle costituite da essenze arboree di prima grandezza poste lungo i confini Sud ed Est;
- la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari;
- limitare l'installazione di illuminazione artificiale al fine di ridurre il disturbo alla fauna notturna in fase di esercizio;

- 
- limitare i movimenti terra al minimo necessario per la realizzazione della struttura prevista.
- 

**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:

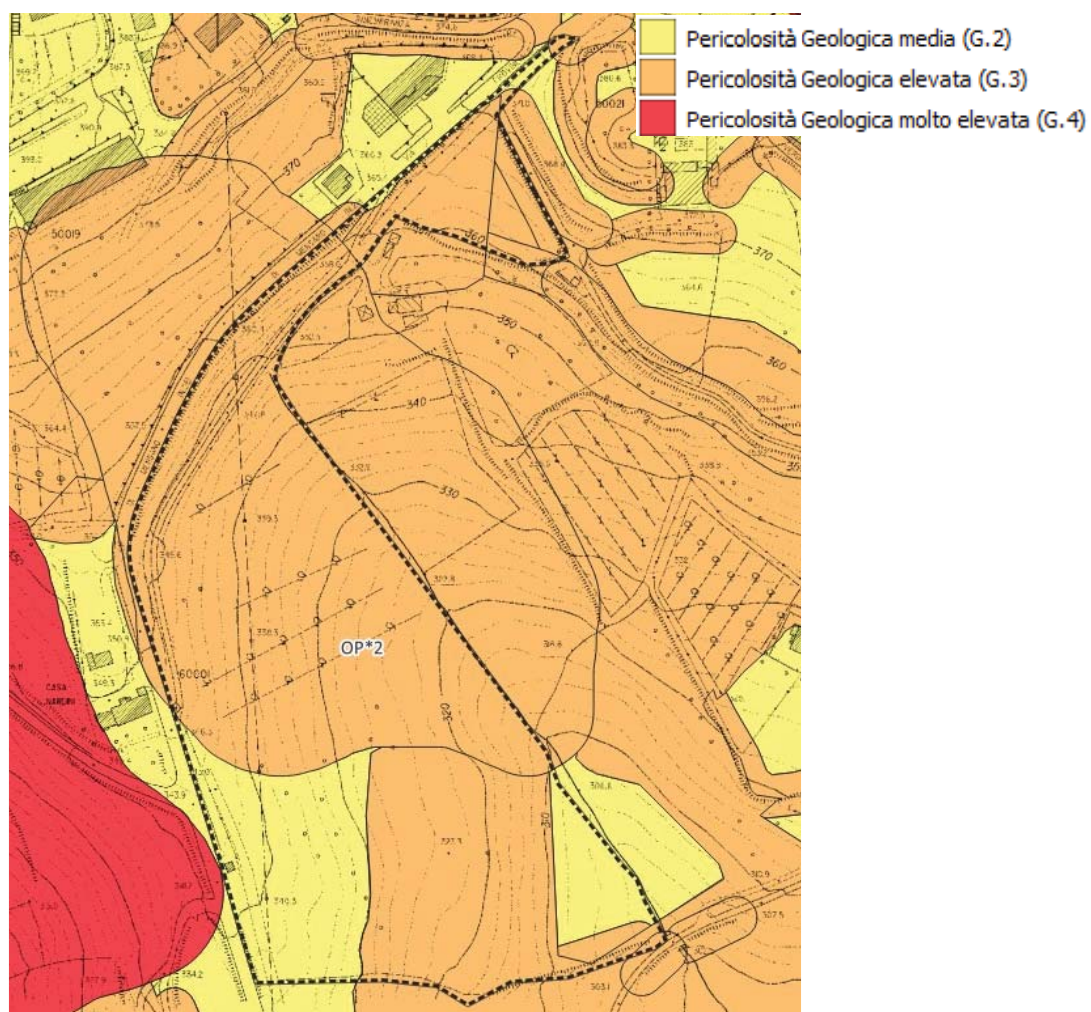
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

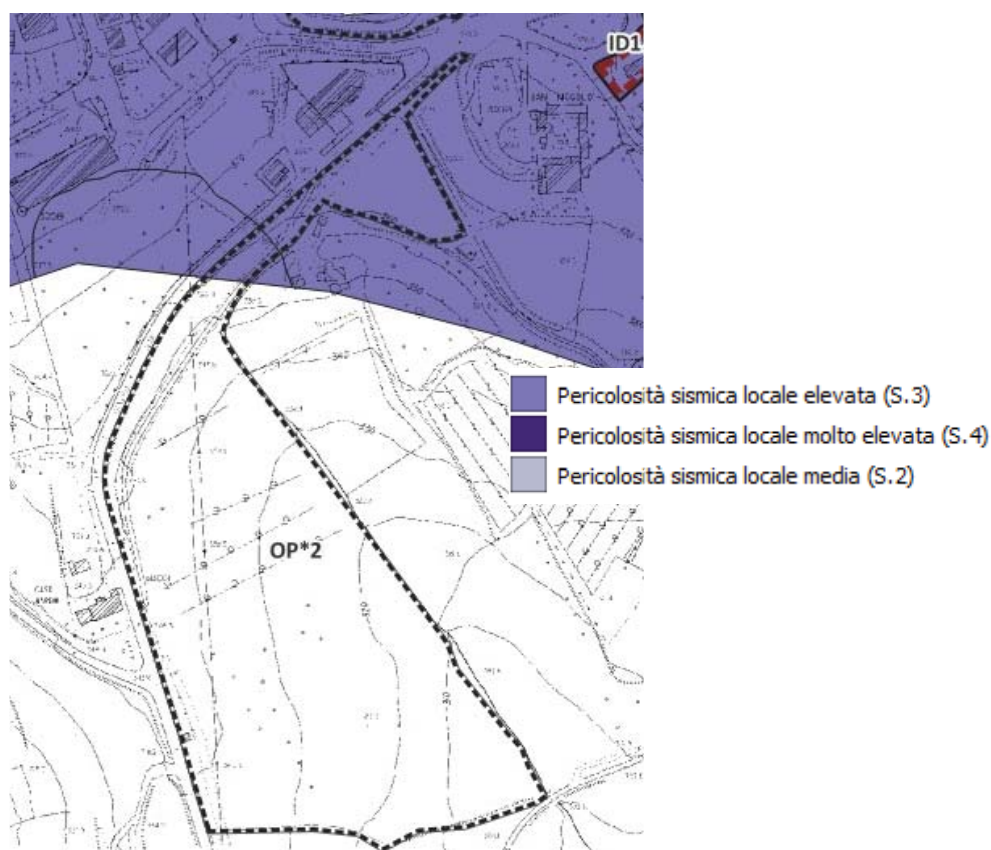
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

La sistemazione dell'area a verde pubblico (F2.1 e F2.2) dovrà prevedere soluzioni ed elementi vegetali che integrino gli elementi esistenti (es. siepi, alberature coerenti con il contesto, laghetti, pozze) e garantiscano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica dell'area, in linea con la prescrizione **2.c.1** della scheda di D.M..

---

**CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**





#### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

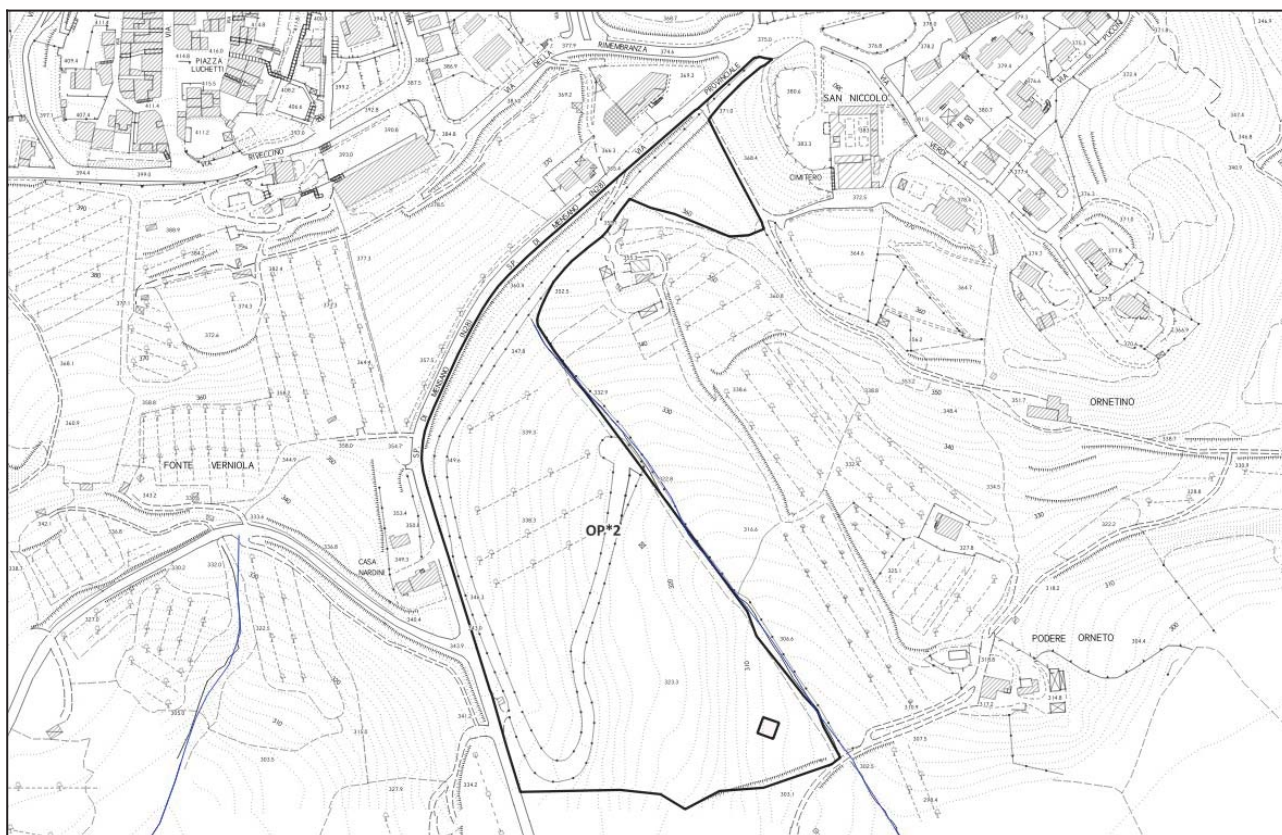
PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R	G.2	Pericolosità geologica media
	G.3	Pericolosità geologica elevata
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica locale elevata

#### CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Si fa presente che l'intervento strutturale previsto da progetto ricade in area a pericolosità geologica G.2</p> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.2)</b>, 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>
-------------------	--



<b>ASPETTI SISMICI</b>	<p>Per le aree a verde non attrezzate non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<p>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.</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 1:2.500

### Legenda

<b>Pericolosità da alluvione:</b>		<b>Magnitudo idraulica</b>		<b>Battenti TR200 (m)</b>	
	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	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.