



UTOE 1	Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano
PUC 1.2 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II	




Scala 1:2.000



PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	3.416 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)	2.110 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	720 mq Nuova Edificazione
IC – INDICE DI COPERTURA massimo	30 %
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	7,00 ml
TIPOLOGIA EDILIZIA	Monofamiliare – Bifamiliare – trifamiliare
DESTINAZIONE D'USO	Residenziale

OPERE PUBBLICHE		
	VERDE PUBBLICO (F2.2)	1.306 mq minimo
	PERCORSO PEDONALE	Da quantificare in sede di convenzione

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI

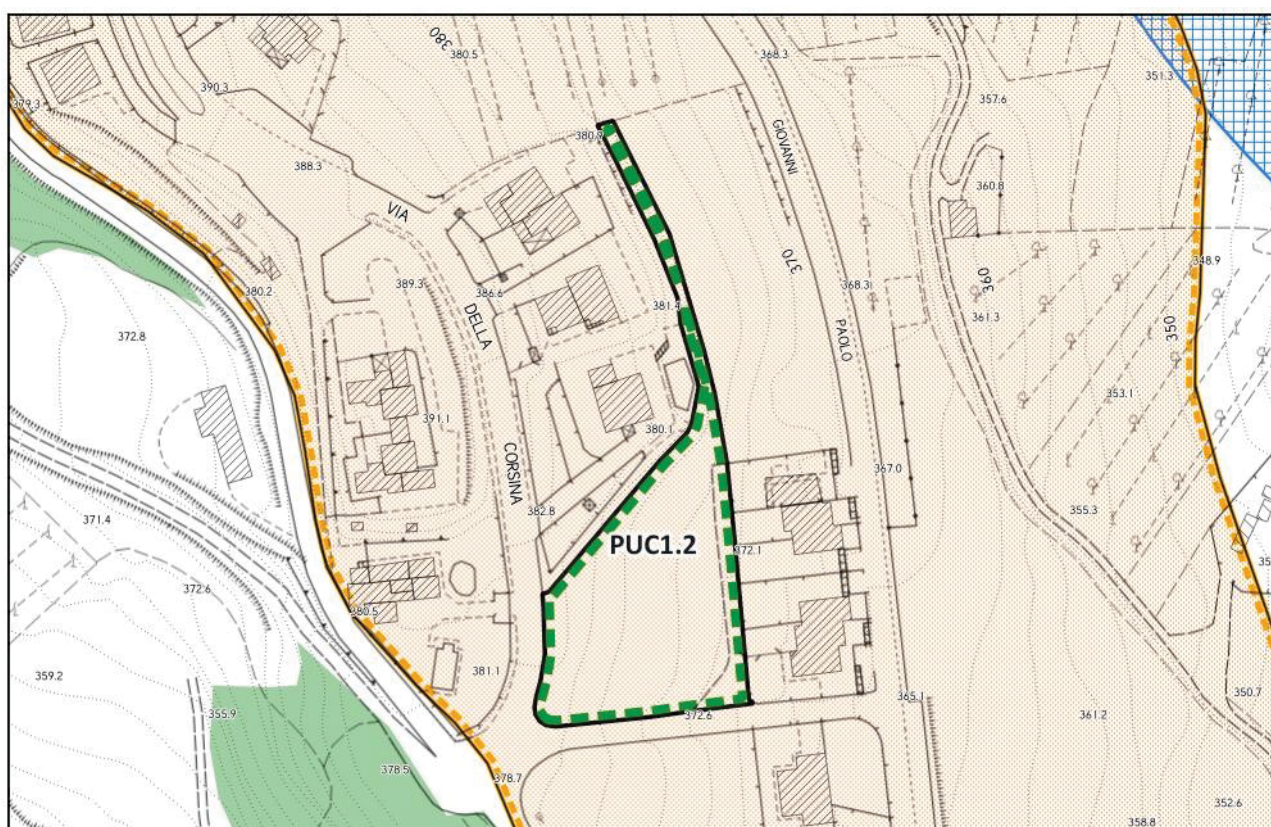
ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI

	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

	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

PRESCRIZIONI:

STRUMENTO D'ATTUAZIONE	L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Progetto Unitario Convenzionato (PUC) ai sensi dell'art. 121 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art.55.1.2 delle NTA.
DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località La Corsina, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano TR3 già dotato di tutte le opere di urbanizzazione primarie (viabilità e parcheggi), completando gli ulteriori standard urbani ancora da realizzare (verde pubblico e percorso pedonale) 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.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione residenziale per una SE massima di 720 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 e/o trifamiliare.</p>
PRESCRIZIONI PROGETTUALI	<p>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.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
INDICAZIONI PROGETTUALI	<p>L'allineamento dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'accesso carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none">- sistemazione dell'area a verde pubblico già di proprietà comunale e indicata con la sigla F2.2 e realizzazione del percorso pedonale in continuità con gli interventi PUC1.1 e PUC1.3. L'effettiva quantificazione del percorso pedonale e delle opere di sistemazione dell'area verde da realizzare, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi, deve garantire la contestuale e unitaria realizzazione di tutti gli interventi, di interesse pubblico e privato, interni o esterni al comparto, con le modalità previste all'art. 55.1.2, delle NTA.

**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 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 fognatura pubblica ed eventuale adeguamento 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 pertinentziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

**INDICAZIONI
PROGETTUALI DA
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;
- limitazione dei movimenti terra;
- 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 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:

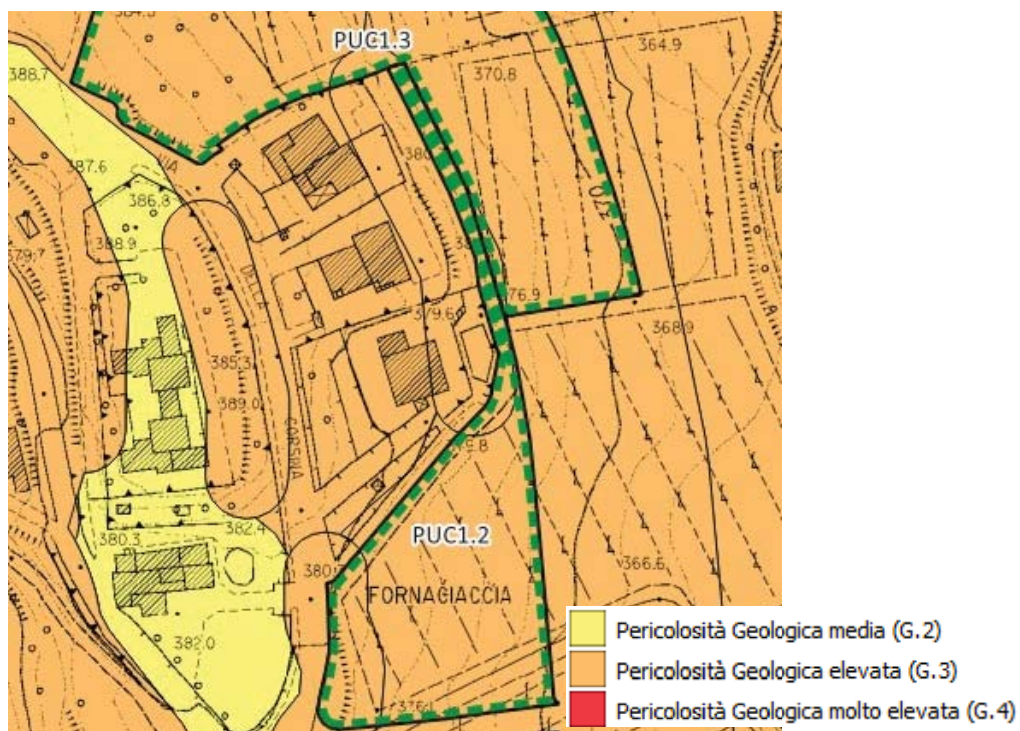
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

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..

La sistemazione dell'area a verde pubblico (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.3	Pericolosità geologica elevata
PERICOLOSITA' SISMICA	S.3	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

ASPETTI GEOLOGICI	<p>Vista la presenza della 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, nell'areale interessato dagli interventi edificatori (sono da escludere le aree in cui si prevede la realizzazione del verde pubblico) 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>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</p>

	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.

