

**Comune di Casole d'Elsa**

Provincia di Siena

# PIANO OPERATIVO

ai sensi dell'art. 95 della L.R. 65/2014

**Arch. Giovanni Parlanti**

Progettista

**Andrea Pieragnoli**

Sindaco e assessore all'urbanistica

**Arch. Gabriele Banchetti**

Responsabile VAS e VINCA

**Arch. Patrizia Pruneti**

Responsabile del Procedimento

**IdroGeo Service Srl**

Aspetti Geologici

**Dr. Francesco Parri**

Garante dell'Informazione e della Partecipazione

**Ing. Alessio Gabrielli**

Aspetti idraulici

**Dott. Giacomo Baldini**

Aspetti archeologici

**Dott. Federico Salzotti**

S.I.T. risorsa archeologica

**Pian. Emanuele Bechelli**

Collaborazione al progetto

---

**Allegato B**

## Schede Progetti Norma

Modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni e  
a seguito di richiesta integrazioni da parte del Genio Civile

**STATO MODIFICATO**

Adottato con Del. C.C. n.            del

Approvato con Del. C.C. n.            del

**Novembre 2025**





## INDICE

<b>PRESCRIZIONI E INDICAZIONI GENERALI.....</b>	<b>3</b>
<b>1. Loc. Casole – Orli – La Corsina.....</b>	<b>4</b>
ID 1.1 Loc. Orli – Via Isola d'Elba.....	5
ID 1.2 Loc. Casole – Via S.P. 27 – Consorzio agrario.....	14
ID 1.3 Loc. Casole – Via S.P. 27.....	23
ID 1.4 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II.....	31
ID 1.5 Loc. La Corsina – Via Caduti di Nassiriya.....	40
ID 1.6 Loc. La Corsina – Via Caduti di Nassiriya.....	49
ID 1.7 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II.....	58
ID 1.8 Loc. La Corsina – Via Martiri di Montemaggio.....	67
ID 1.9 Loc. Casole – Via del Pacchierotto.....	76
ID 1.10 Loc. La Corsina – Viale della Rimembranza.....	86
PUC 1.1 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II.....	91
PUC 1.2 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II.....	102
PUC 1.3 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II.....	113
<b>2. Loc. Cavallano – Il Merlo – Lucciana.....</b>	<b>124</b>
ID 2.1 Loc. Cavallano – Via XXV Aprile.....	125
ID 2.2 Loc. Cavallano – Via XXV Aprile.....	133
PUC 2.1 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza.....	142
PUC 2.2 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza.....	152
PUC 2.3 Loc. Cavallano – Via XXX Novembre.....	162
RQ 2.1 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza – ex fornace di mattoni.....	173
RQ 2.2 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza – gesseria.....	184
<b>3. Loc. Il Piano.....</b>	<b>195</b>
ID 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	196
ID 3.2 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	207
PUC 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	218
PUC 3.2 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	231
PUC 3.3 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	244
PUC 3.4 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	257
PUC 3.5 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	270
AT 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	283
AT 3.2 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	296
OP 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27.....	309
<b>4. Loc. Monteguidi.....</b>	<b>320</b>



ID 4.1 Loc. Monteguidi – Viale Primavera.....	321
ID 4.2 Loc. Monteguidi – Viale Bastianini E.....	329
PUC 4.1 Loc. Monteguidi – Viale Bastianini E.....	337
<b>5. Loc. Mensano.....</b>	<b>346</b>
ID 5.1 Loc. Mensano – Via 1° Maggio.....	347
<b>7. Loc. Pievescola.....</b>	<b>355</b>
ID 7.1 Loc. Pievescola – Via delle Ginestre.....	356
ID 7.2 Loc. Pievescola – Via delle Ginestre.....	365
ID 7.3 Loc. Pievescola – Via delle Ginestre.....	374
ID 7.4 Loc. Pievescola – Via della Suvera.....	383
ID 7.5 Loc. Pievescola – Via della Suvera.....	392
ID 7.6 Loc. Pievescola – Via della Montagnola.....	401
ID 7.7 Loc. Pievescola – Via dei Ciliegi.....	406
<b>Territorio Rurale.....</b>	<b>411</b>
OP* 1 Loc. Casole – Viale della Rimembranza.....	412
OP* 2 Loc. Casole – S.P. 28.....	426



## PRESCRIZIONI E INDICAZIONI GENERALI

<b>PRESCRIZIONI ED INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>I nuovi carichi insediativi dovranno prioritariamente essere coerenti ai tessuti esistenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva dell'area. Dovranno altresì concorrere a riqualificare le recenti edificazioni al fine di superarne gli aspetti di disomogeneità e di frammentazione, assicurandone un elevato livello architettonico e un ottimale inserimento paesaggistico al fine di migliorare la qualità complessiva dell'area;</p> <p>Assicurare che i nuovi interventi edilizi siano coerenti per tipo edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, evitando l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione degli insediamenti, in coerenza con l'<b>obiettivo 1 – direttiva 1.2</b> della Scheda d'<b>Ambito 09</b> del PIT-PPR.</p> <p>I percorsi e le sistemazioni esterne dovranno essere eseguite con minimi movimenti di terra e con piantumazioni capaci di migliorare la qualità ecosistemica complessiva dell'area riducendo i processi di artificializzazione dei terreni e della maglia agraria ove presente;</p> <p>E' richiesta la presentazione di adeguata documentazione ed elaborati che valutino il "corretto" inserimento paesaggistico ed ambientale della trasformazione.</p> <p>Dovrà essere verificata la normativa relativa alle aree di potenziale archeologico e rischio archeologico, secondo i diversi livelli di potenziale e rischio, riportata all'art. 74 delle NTA di PO.</p>
--	---



## **1. Loc. Casole – Orli – La Corsina**







<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.1 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.1 Loc. Orli – Via Isola d'Elba</b>	



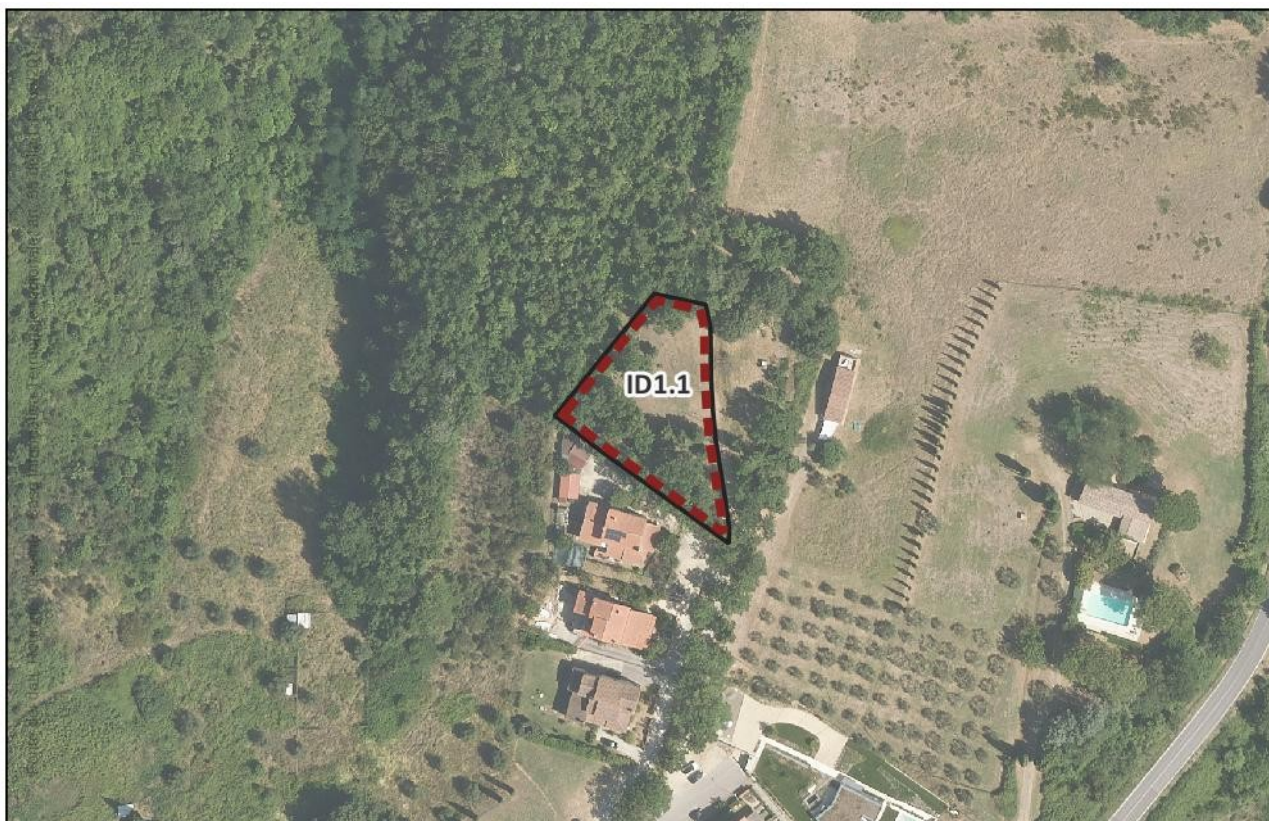
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	1.605 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

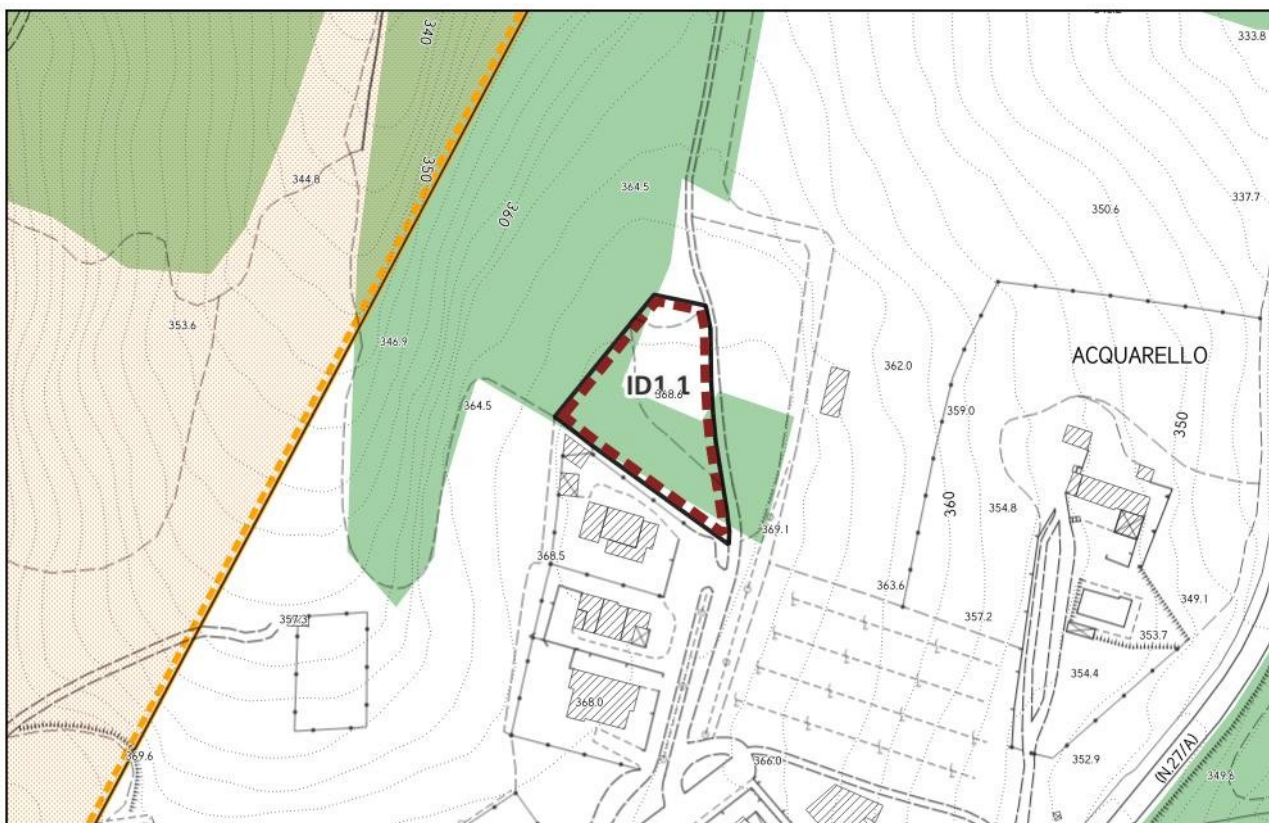
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



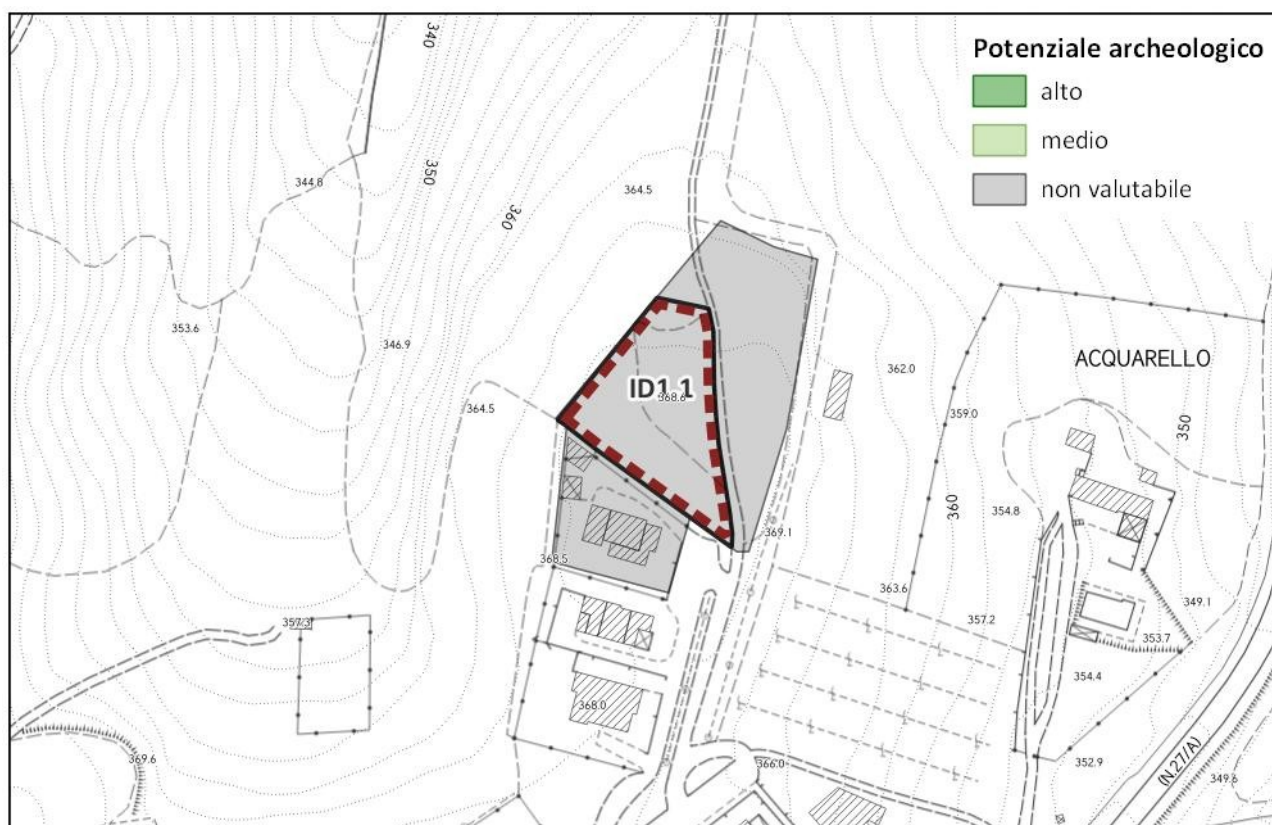


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

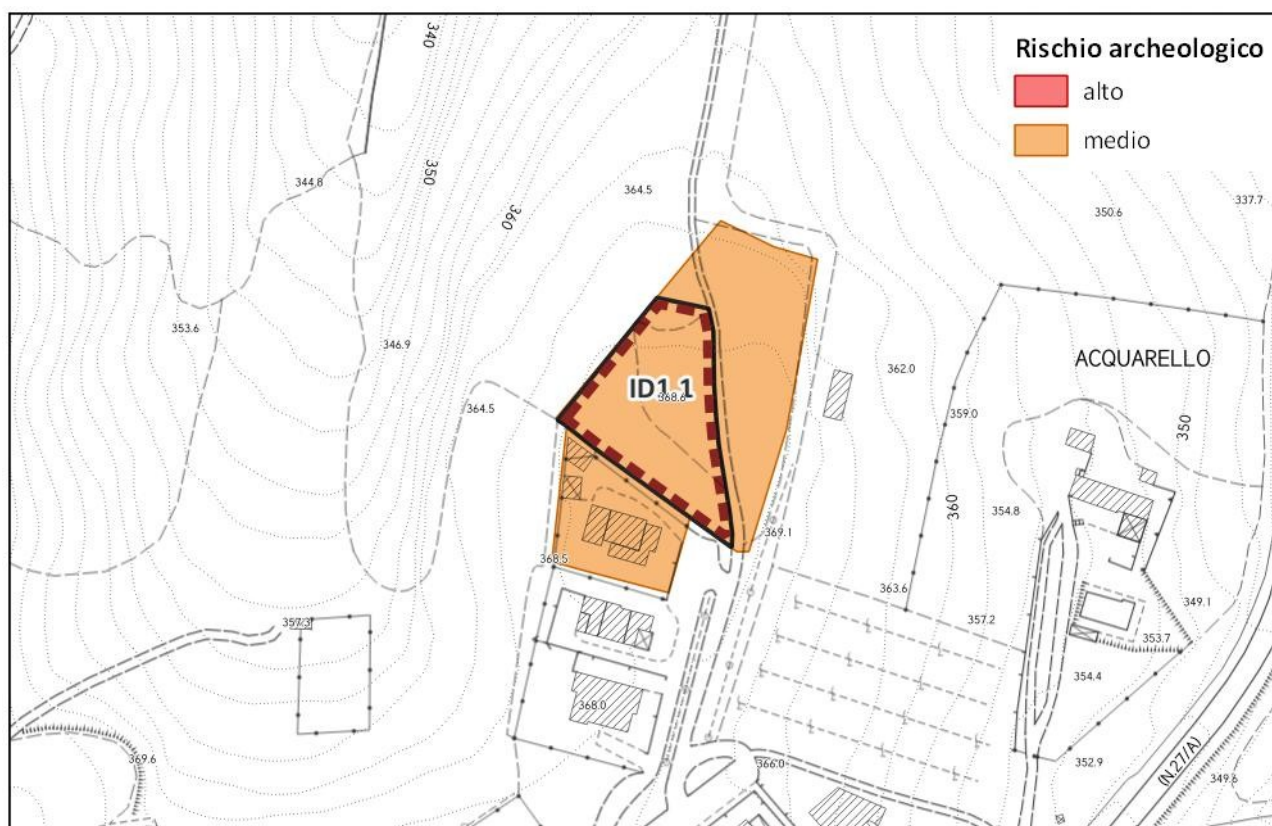


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione del capoluogo comunale, 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 e di evitare ulteriori espansioni verso il territorio agricolo, riqualificando il fronte urbano verso il margine urbano-rurale coerentemente con l'obiettivo del tessuto TR2, mantenendo opportune aree retrostanti che potranno essere destinate all'individuazione di spazi pubblici quali percorrenze pedonali di collegamento tra l'ambito urbano e l'ambito rurale.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 240 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentrato edificato</b>, evitando l'eventuale vegetazione boschiva esistente.</p> <p>L'intervento non dovrà interferire con l'area boscata, individuata come area <b>Verde Privato</b> (vpr), tutelando la vegetazione ad alto fusto.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo alla viabilità di accesso al lotto.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>



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 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.

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 (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

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

Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che traggono 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.

Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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 III – Aree tutelate per legge:

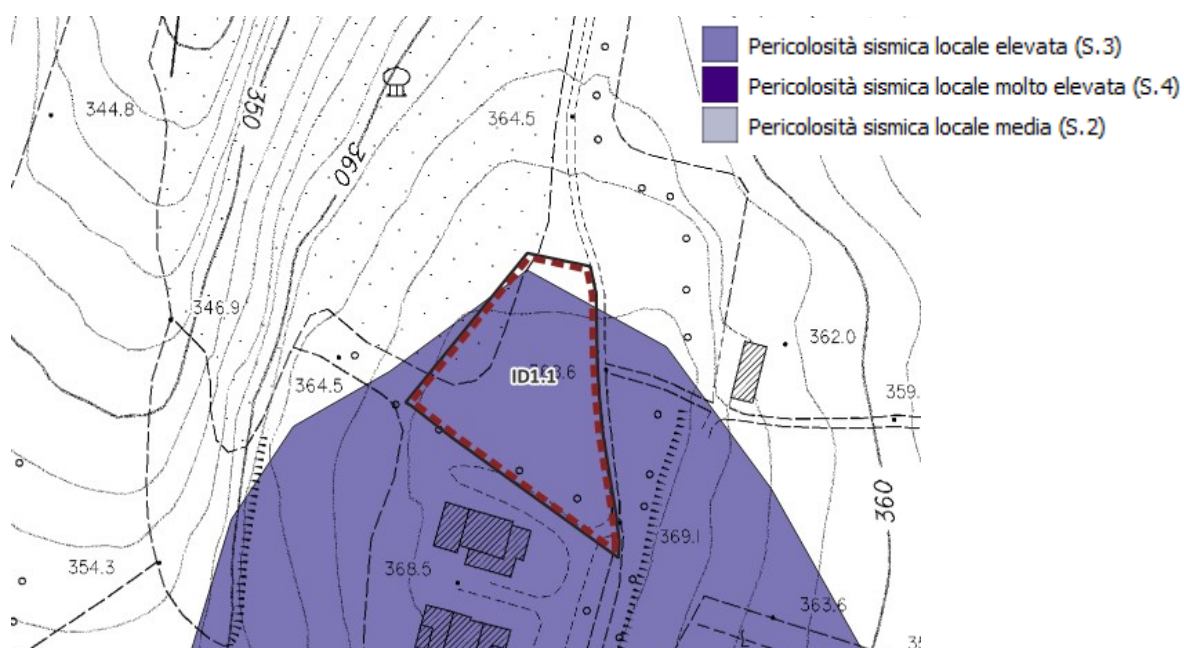
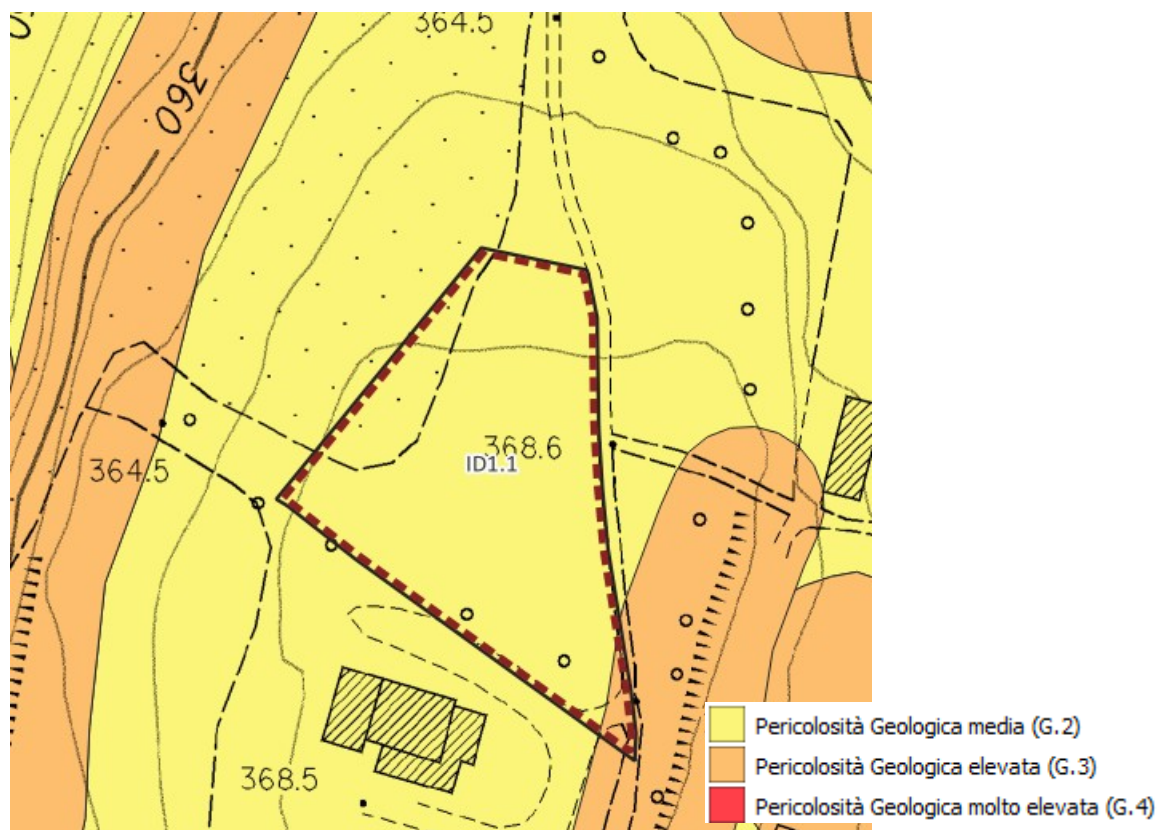
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto ricadente nella zona a **verde privato**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

-----



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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 quanto riguarda la parte ricadente in pericolosità geologica elevata (G.3) essa non prevede alcuna prescrizione alla fattibilità in quanto l'areale interessato prevede, a livello progettuale, la realizzazione di verde privato
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

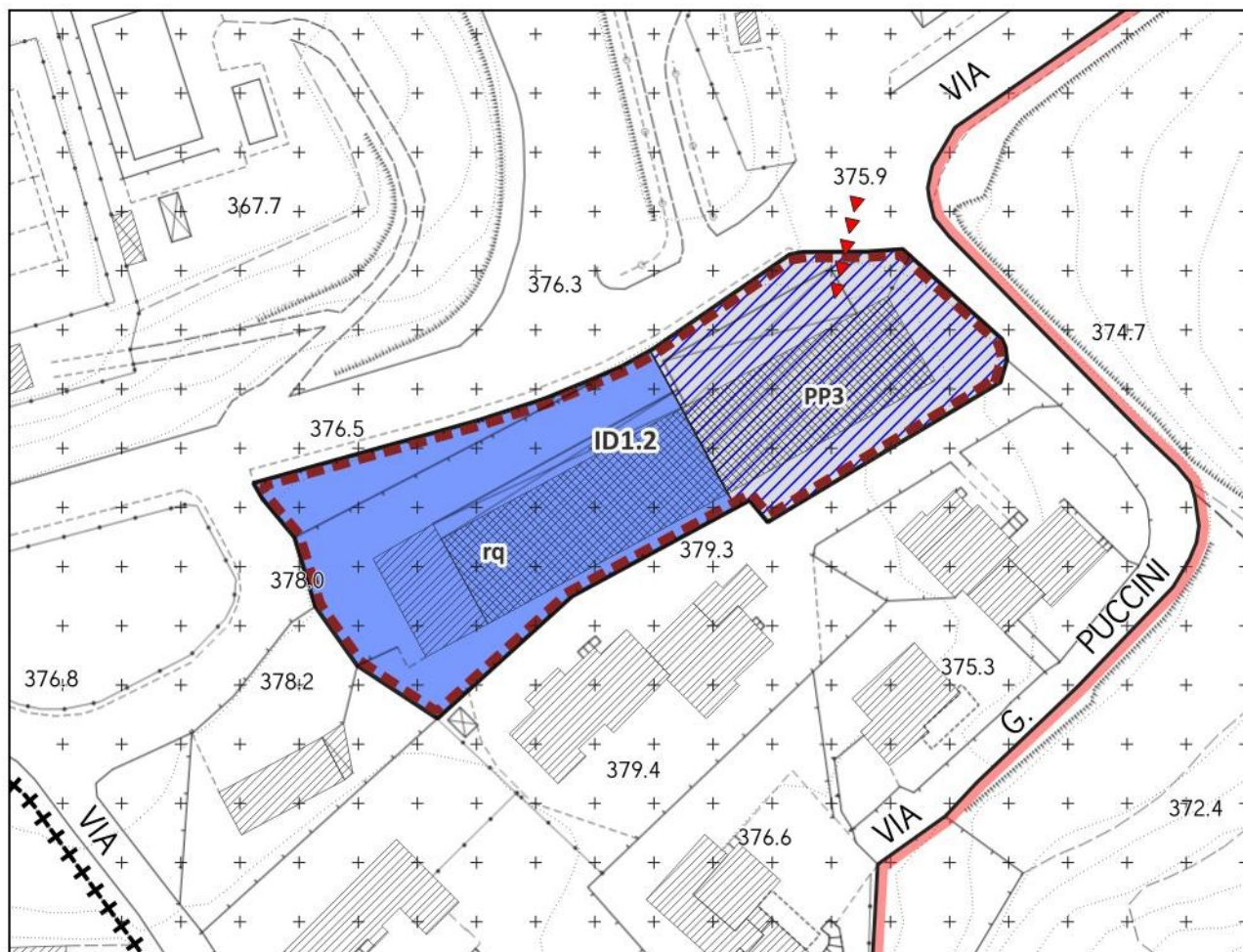
### Legenda

<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



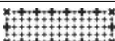



<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.1 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.2 Loc. Casole – Via S.P. 27 – Consorzio agrario</b>	



**Scala 1:1.000**

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	1.624 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente (circa 600 mq)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Commerciale media distribuzione

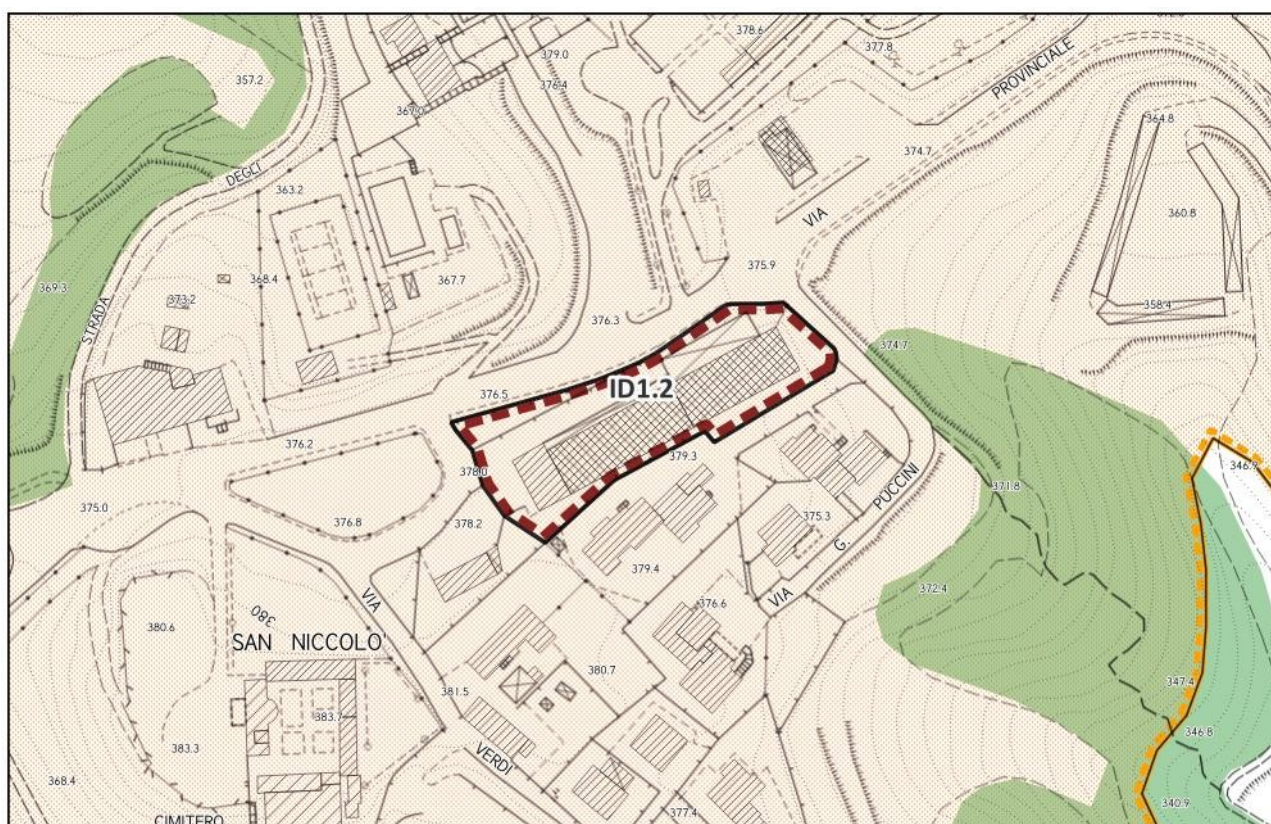
<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>	
	rq - Area oggetto di riqualificazione
	PP3 – parcheggio privato ad uso dell'attività
	Area di rispetto cimiteriale

<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>	
	Accessi carrabili e/o pedonali



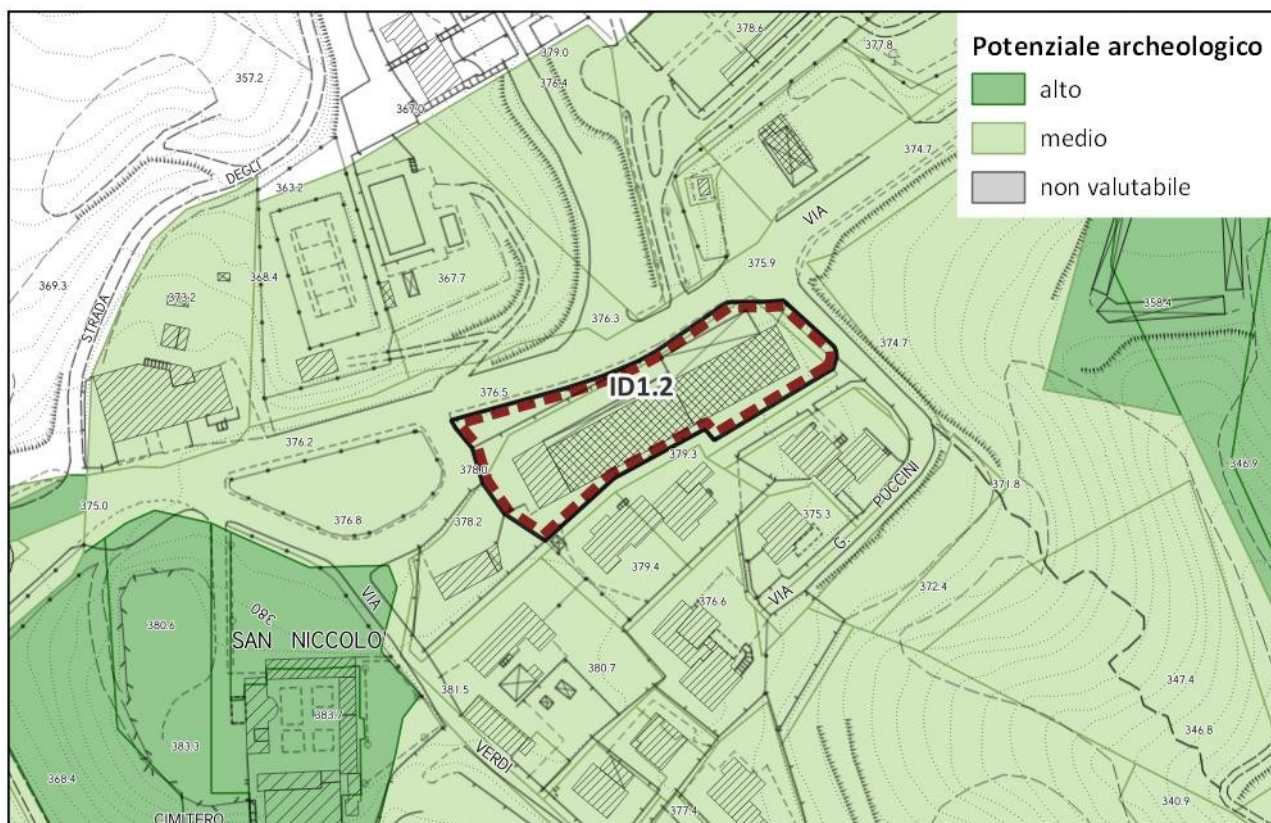


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

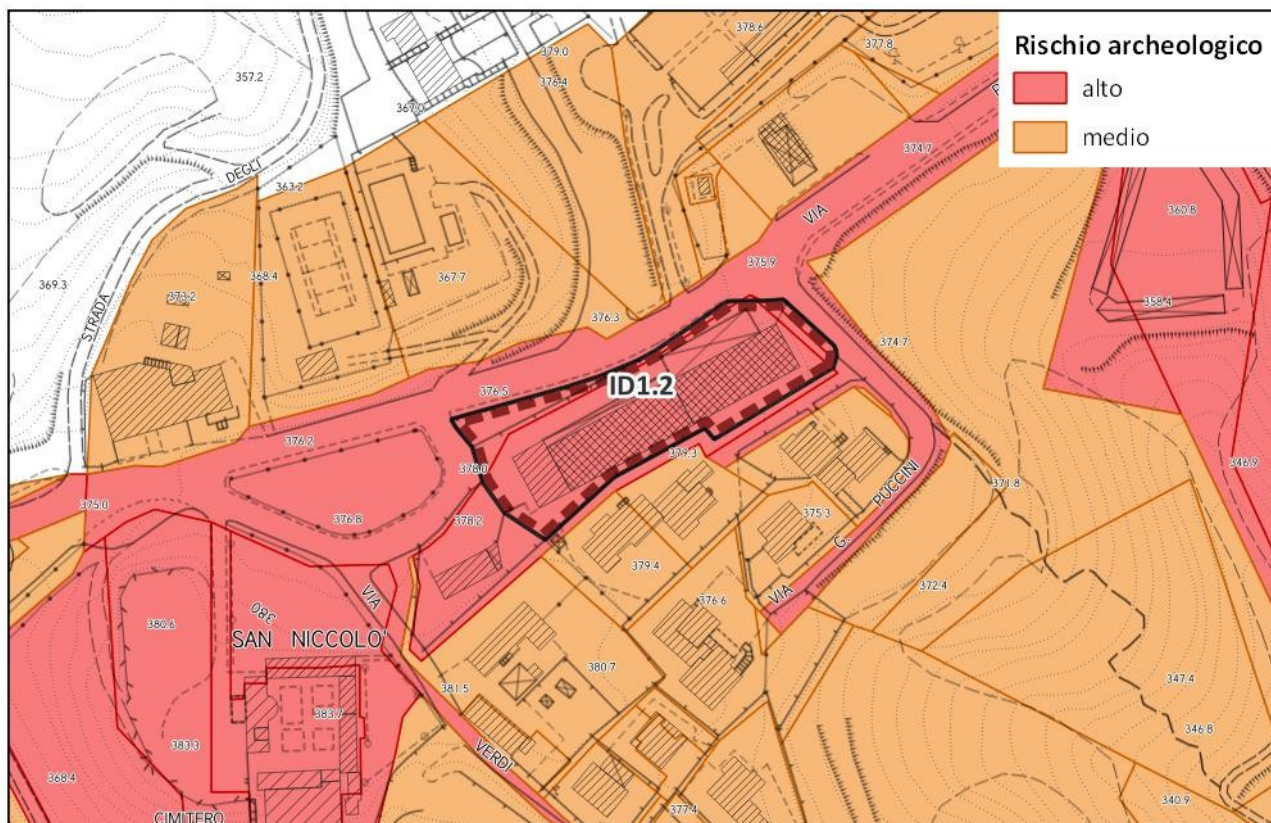


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area del Consorzio Agrario nei pressi del capoluogo comunale, tramite la demolizione del volume tecnico presente nell'area indicata come <b>PP3</b> e la contestuale realizzazione di un parcheggio privato ad uso dello stabilimento rimanente con destinazione commerciale.</p> <p>L'intervento pertanto prevede la riqualificazione complessiva dell'area posta all'ingresso del capoluogo comunale, tramite il recupero dello stabilimento esistente (circa 600 mq), ricadente nella zona indicata come "rq", con il mantenimento dell'attuale destinazione commerciale, e la riqualificazione dell'area adiacente sulla quale sono attualmente presenti dei vani tecnici (silos) per la realizzazione di un parcheggio privato ad uso dell'attività (PP3).</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>Ricadendo in area a vincolo cimiteriale, su i fabbricati esistenti ricadenti nella zona "rq" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia <b>conservativa</b>, oltre ad addizioni volumetriche fino al 10% della SE esistente per la realizzazione di vani tecnici funzionali all'attività da svolgere o per soluzioni igienico-sanitarie, previo parere favorevole dell'ASL.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	L' <b>accesso</b> carrabile al parcheggio privato dovrà avvenire preferibilmente dall'attuale ingresso all'area dalla S.P. 27.
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>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.</p> <p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Verifica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla</p>



base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Le aree a parcheggio pubbliche e pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive autoctone.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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  
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:

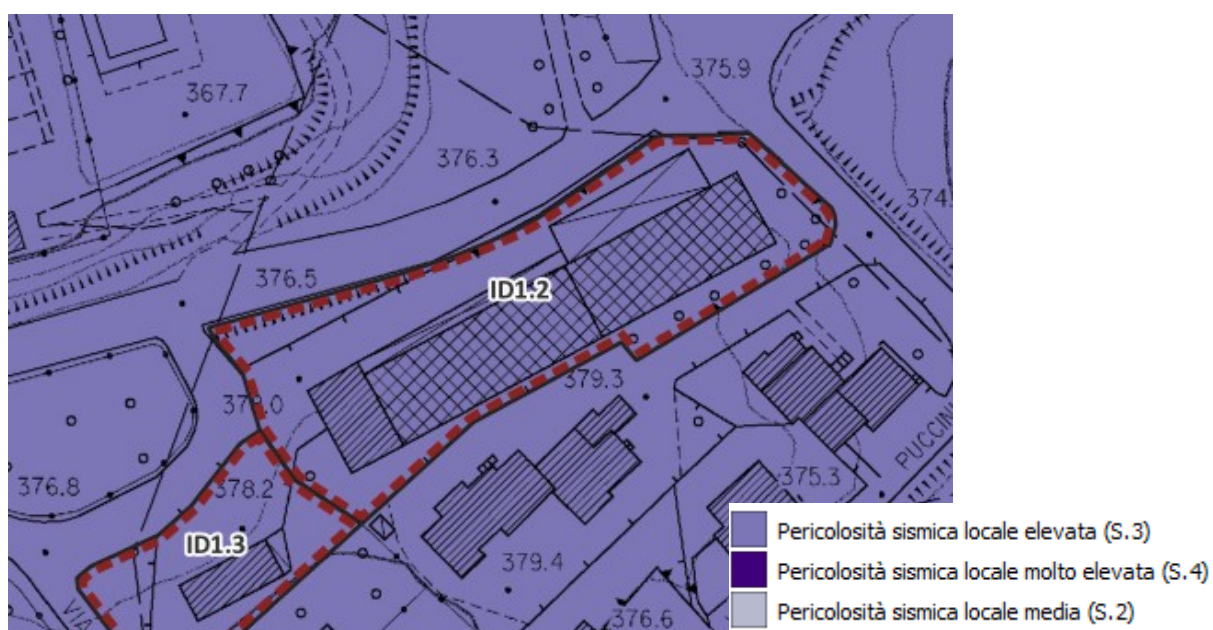
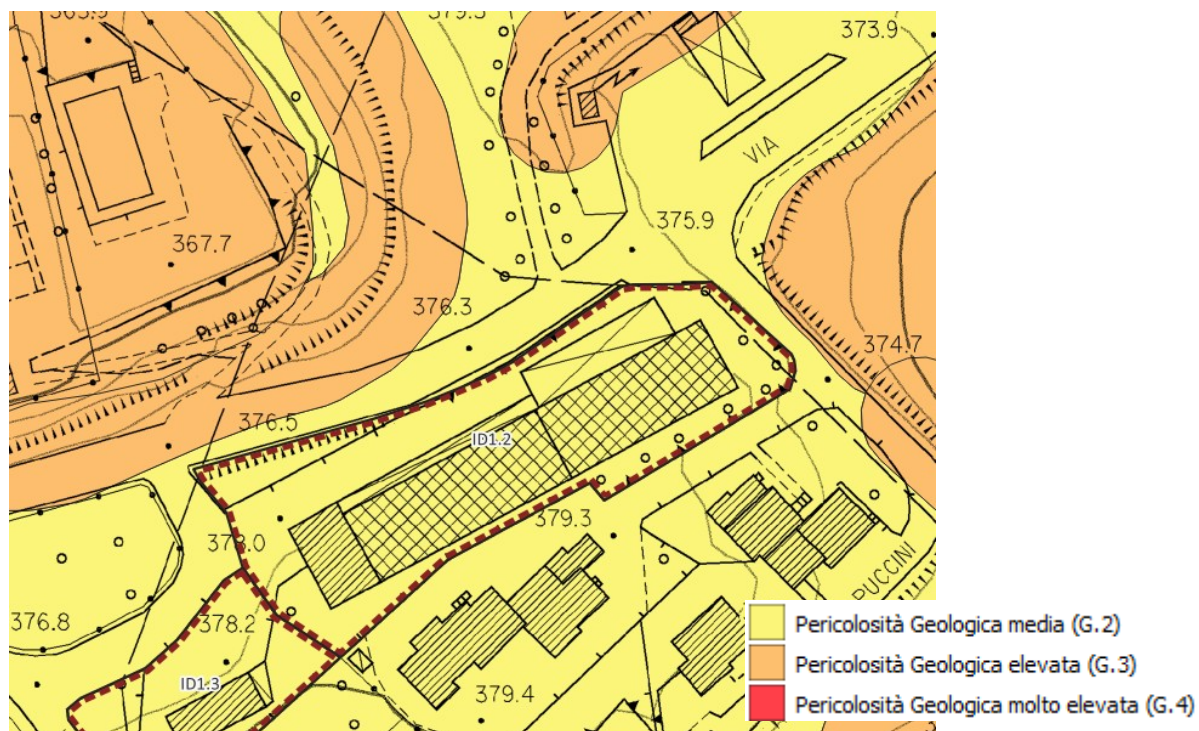
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

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. e con l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR. Pertanto dovranno essere impiegate siepi ed alberature al fine di una corretta mitigazione dell'intervento.

-----



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





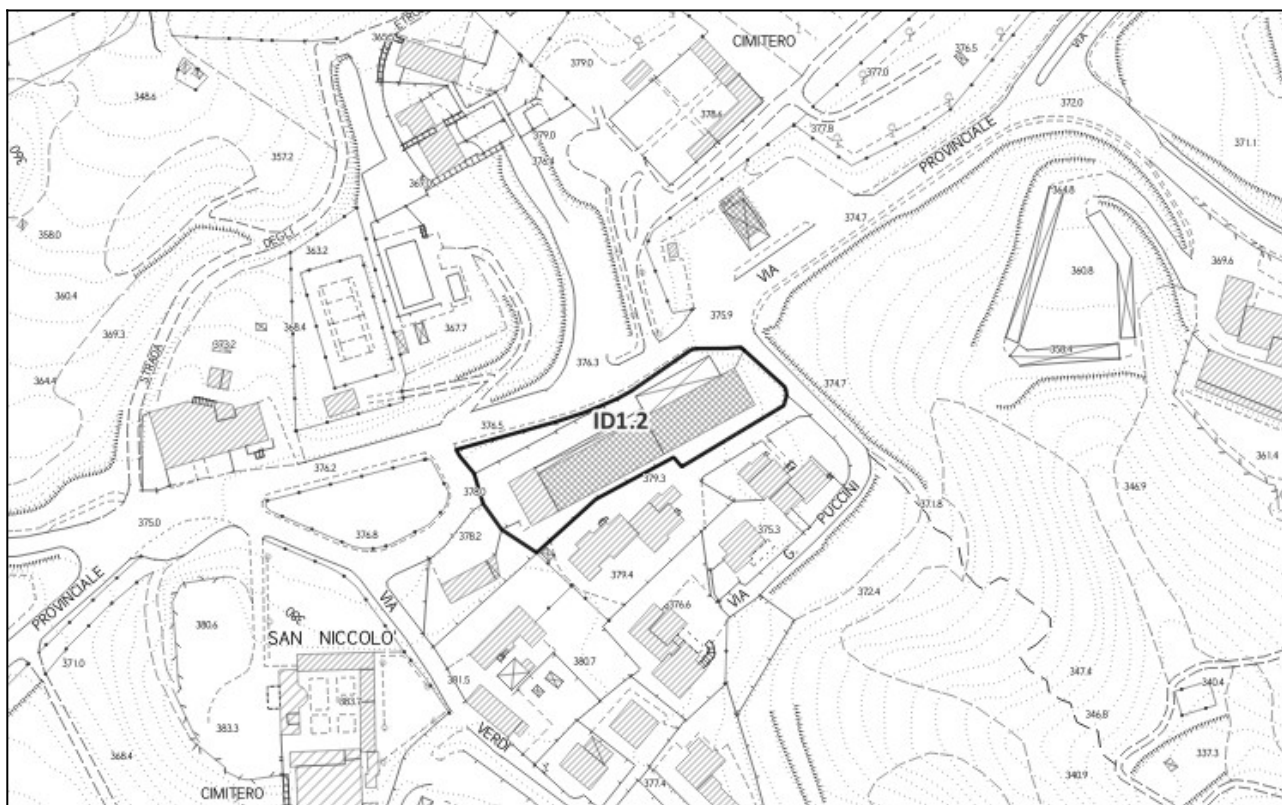
## CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

## CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

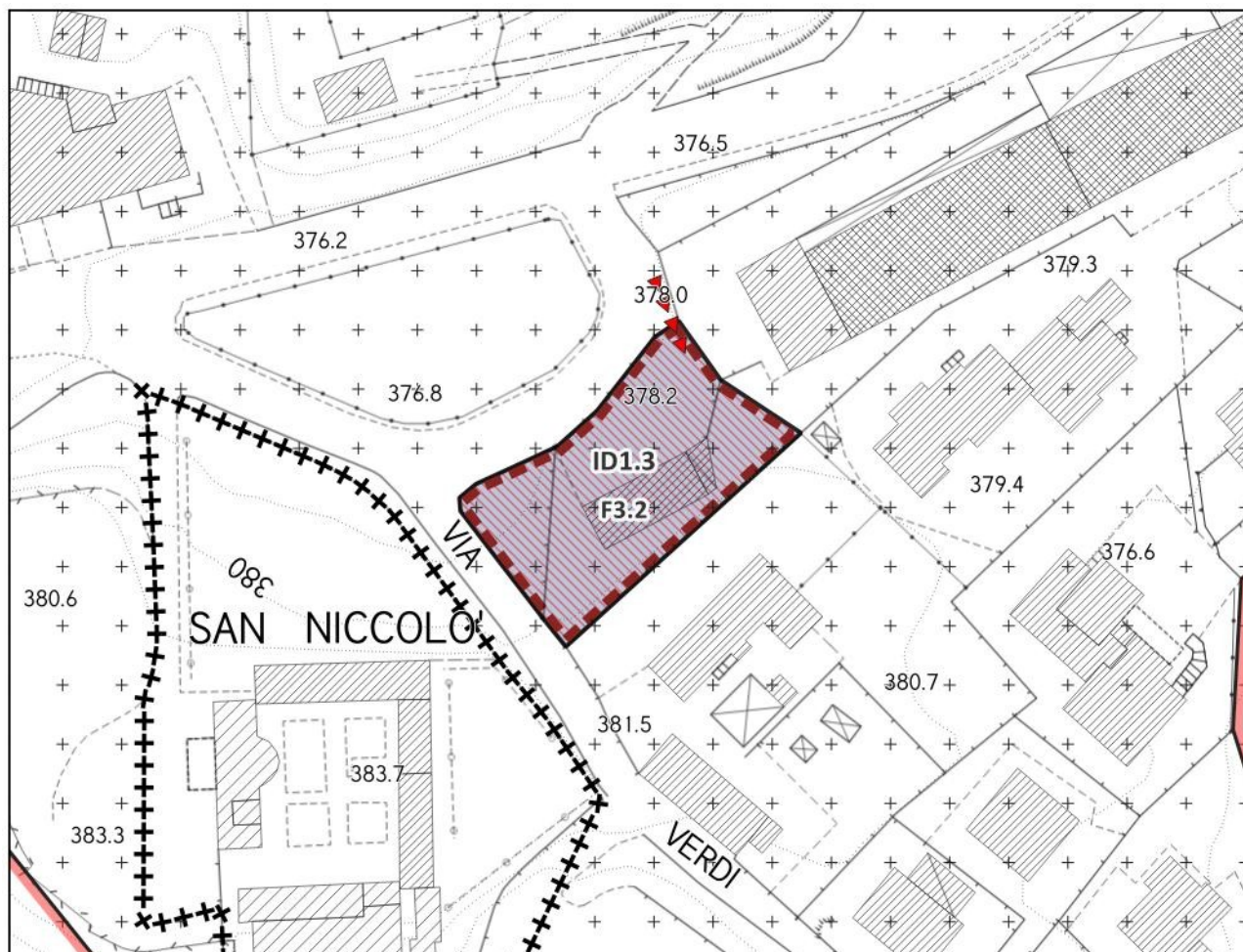
### Legenda

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

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





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.1 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.3 Loc. Casole – Via S.P. 27</b>	



Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>F3.2 – SUPERFICIE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI INTERESSE PUBBLICO</b>	891 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente (circa 120 mq)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	Esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	Esistente
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Servizi e attrezzature pubbliche, cappella del commiato

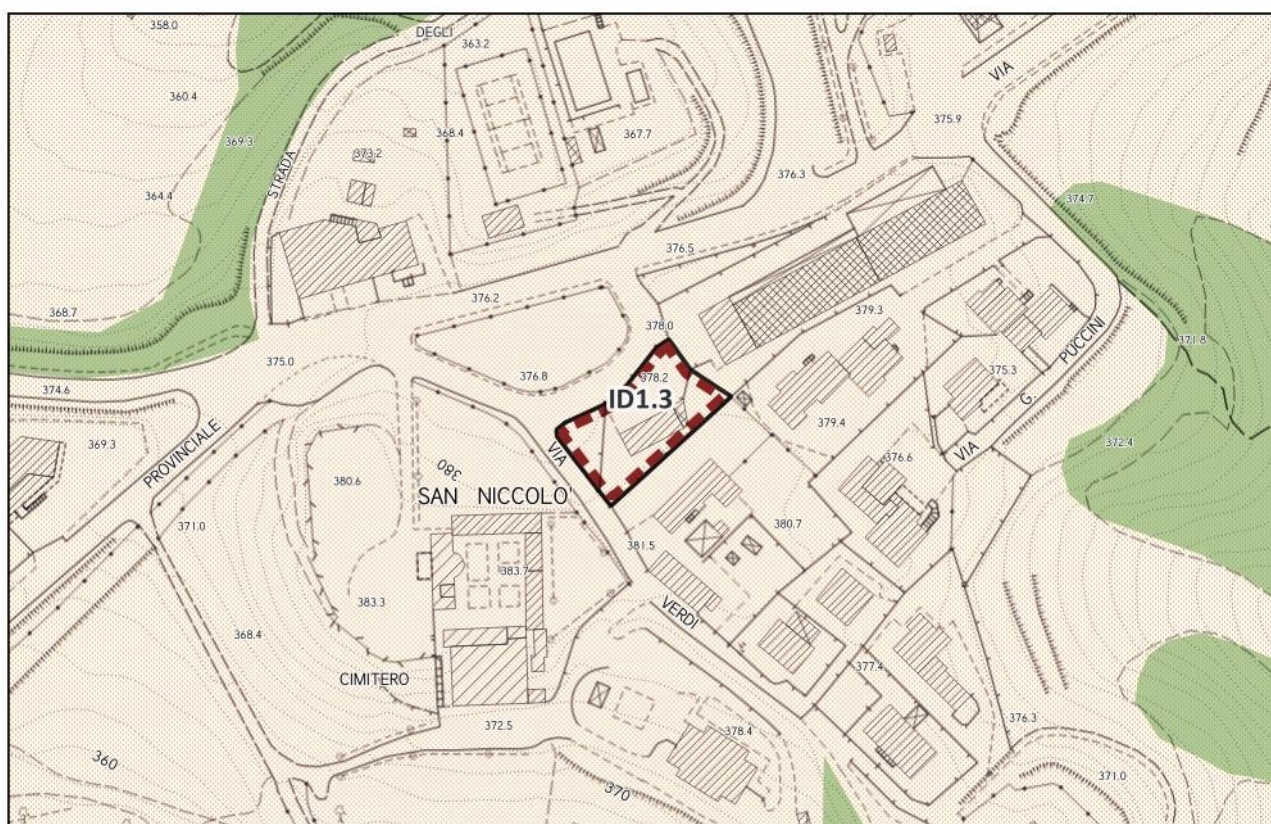
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	F3.2 - Area per attrezzature pubbliche o di interesse pubblico

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Accessi carrabili e/o pedonali





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

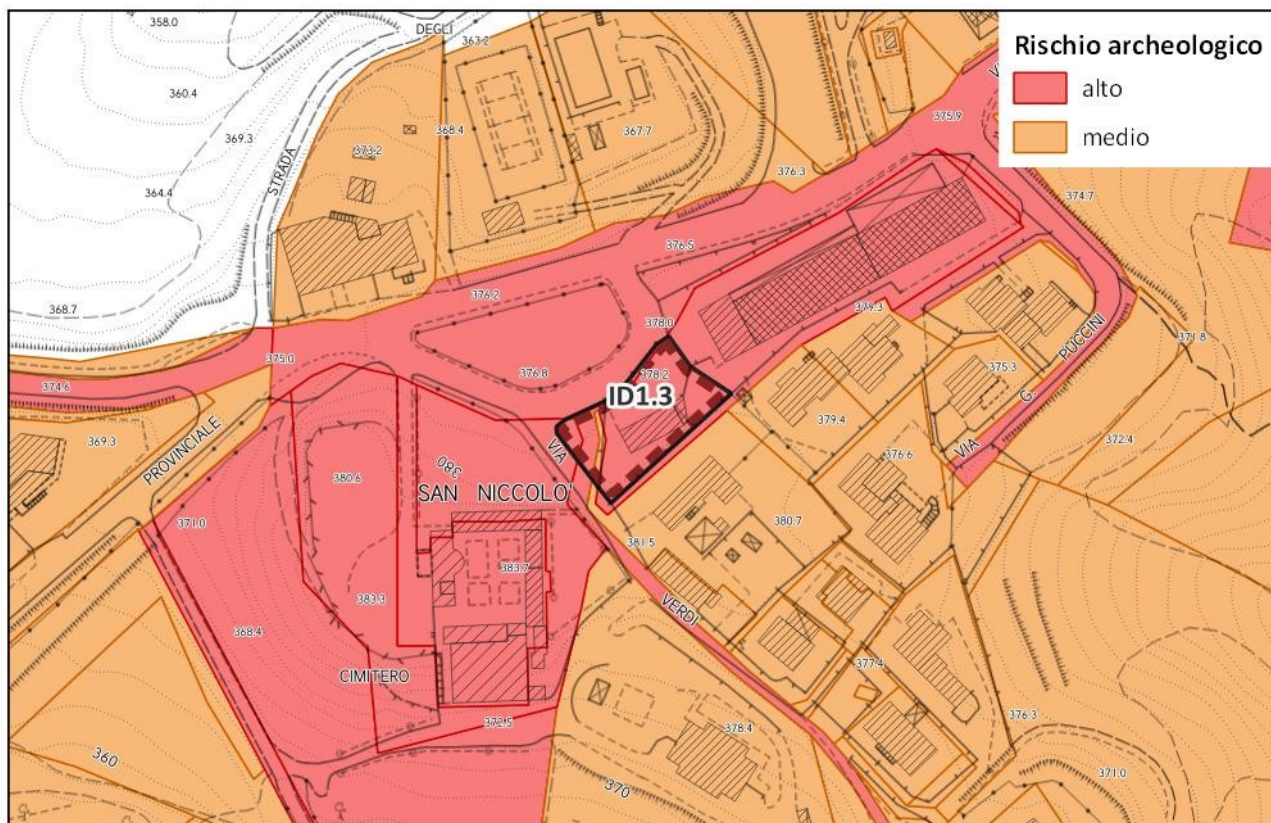


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area tramite il recupero dell'edificio esistente per la realizzazione di attrezzature di uso pubblico (cappella del commiato).</p> <p>L'intervento pertanto prevede la riqualificazione complessiva dell'area posta all'ingresso del capoluogo comunale, tramite il recupero dell'edificio esistente (circa 120 mq), ricadente nella zona indicata come "F3.2", da destinare a "cappella del commiato" vista la vicinanza con il cimitero San Niccolò dell'Arciconfraternita di Misericordia posto a ovest.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	Ricadendo in area a vincolo cimiteriale, sul fabbricato esistente ricadente nella zona "F3.2" sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa, previo parere favorevole dell'ASL.
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	L'accesso carrabile al parcheggio privato dovrà avvenire preferibilmente dall'attuale ingresso all'area dalla S.P. 27.
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui, dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.</p> <p>Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.</p> <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>Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio e dell'edificato di pregio circostante.</p> <p>Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che</p>



-----

garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

-----

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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  
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:

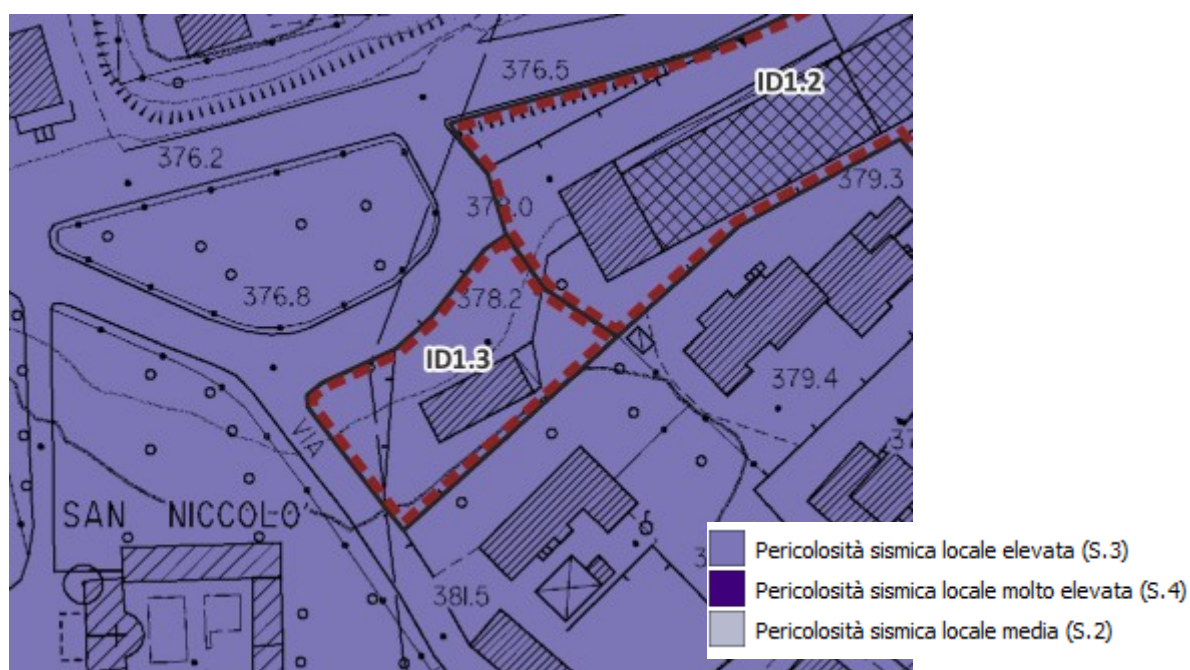
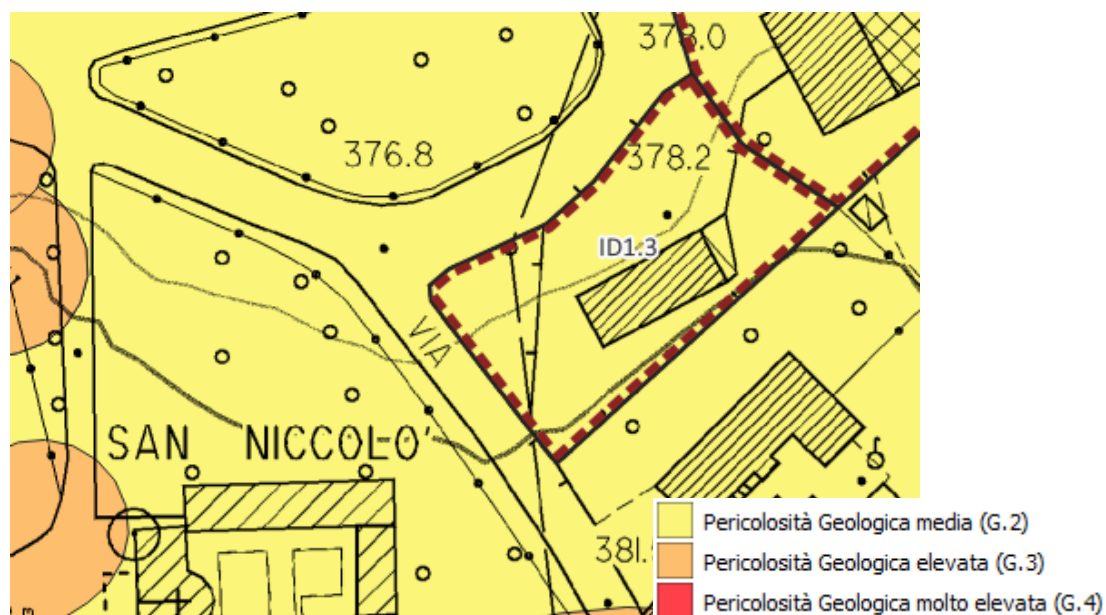
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

La sistemazione delle aree esterne dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e la tutelando le visibilità verso il centro storico, in linea con la prescrizione **3.c.1** della scheda di D.M. e con l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR..

-----



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





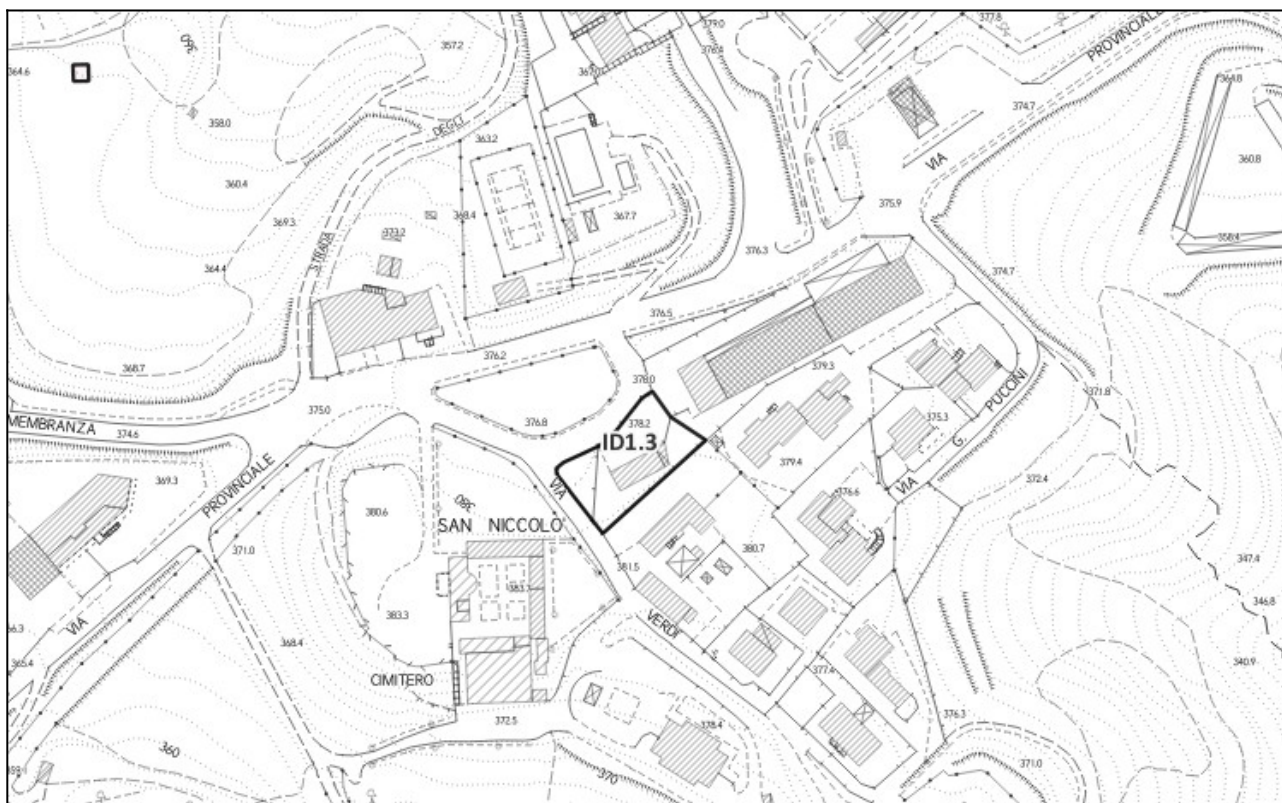
## CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

## CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

<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






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.4 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II</b>	



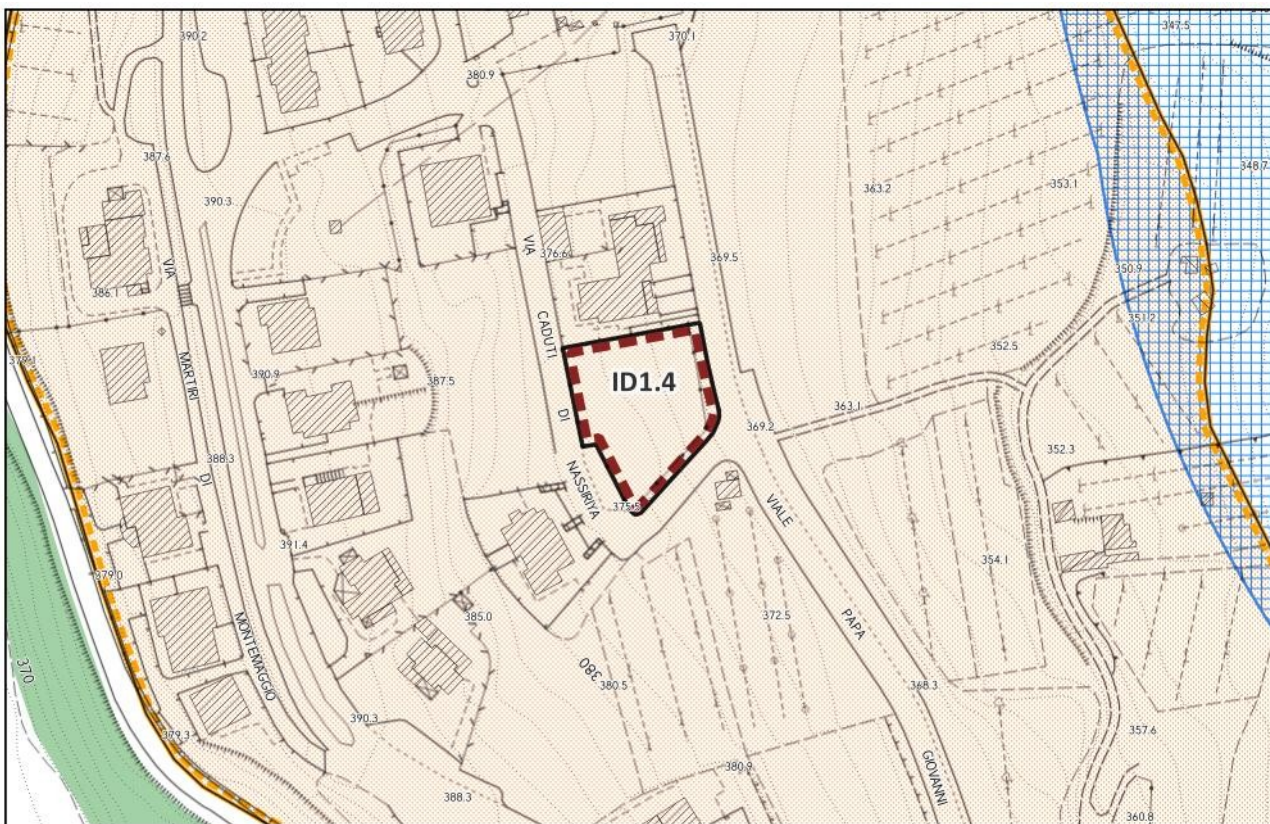
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	1.347 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml a valle (lungo Via Papa Giovanni Paolo II); 4,00 ml a monte (lungo Via Caduti di Nassiriya)
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare - trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali

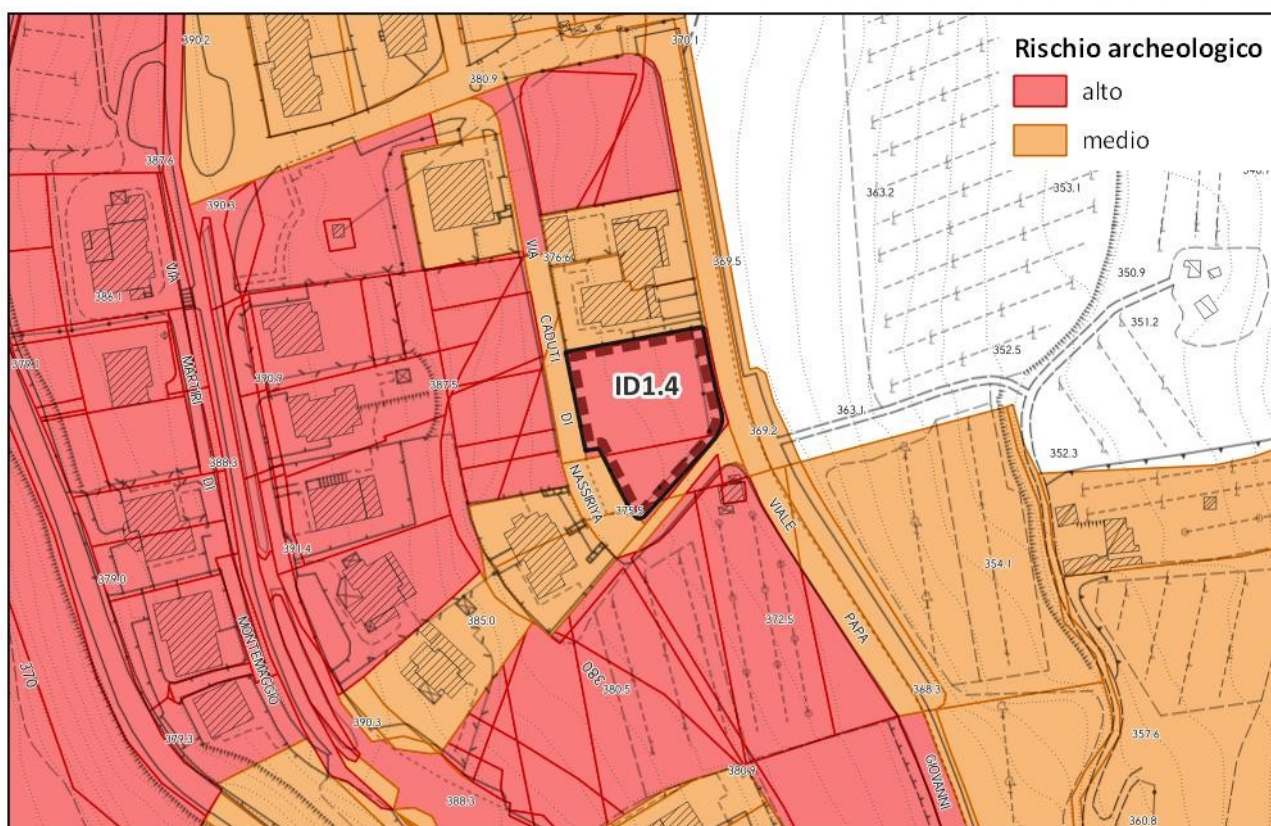








Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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., 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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 480 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml a valle (lungo Via Papa Giovanni Paolo II) e 4,00 ml a monte (lungo Via Caduti di Nassiriya). La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica all'interno della scheda norma al fine di evitare interferenze tra l'edificato e il sottoservizio, in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili</p>



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.

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

**INDICAZIONI** Indicazioni progettuali:

**PROGETTUALI DA VINCA**

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna.

**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:

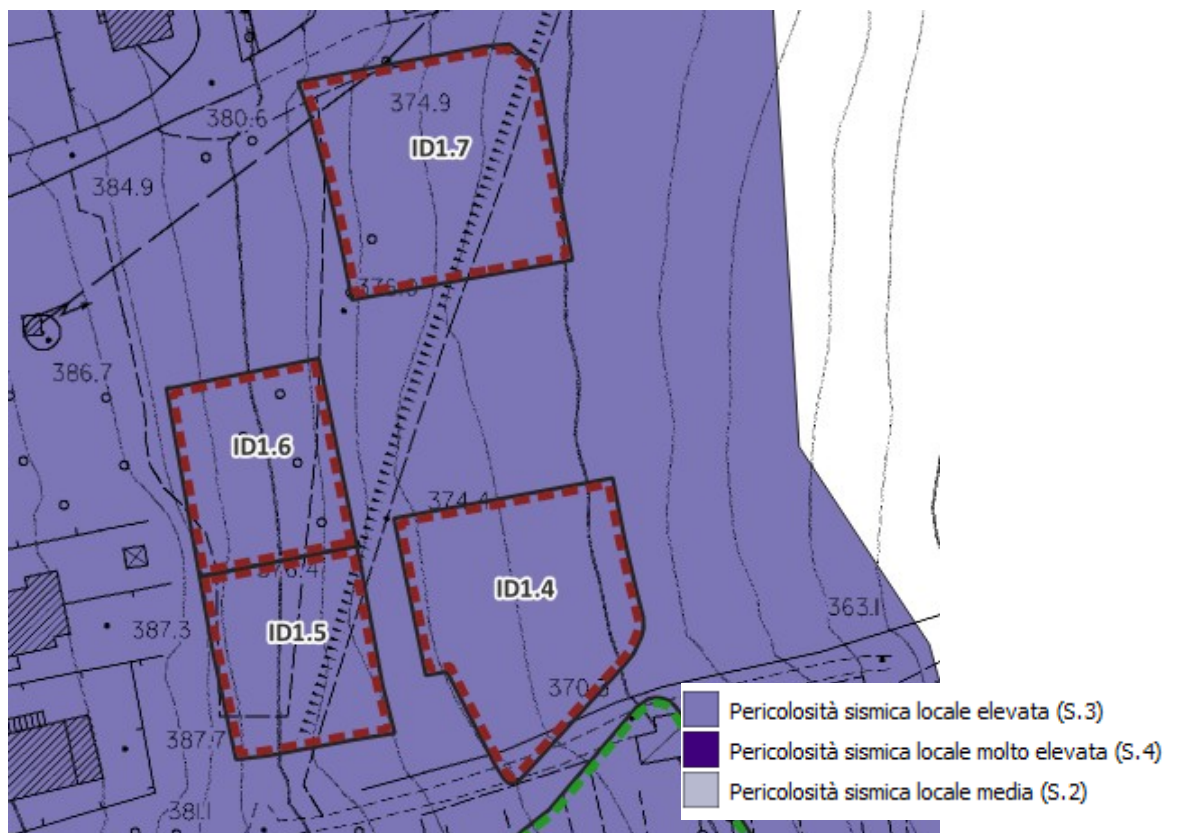
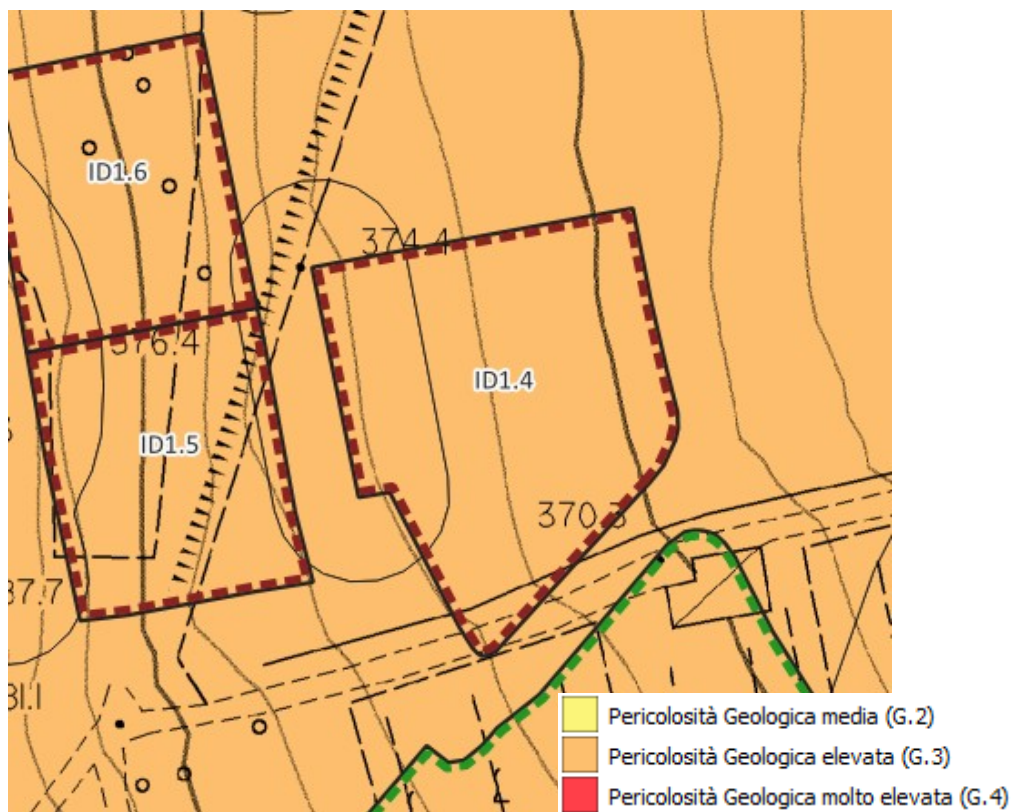
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

DM 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 con i 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'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

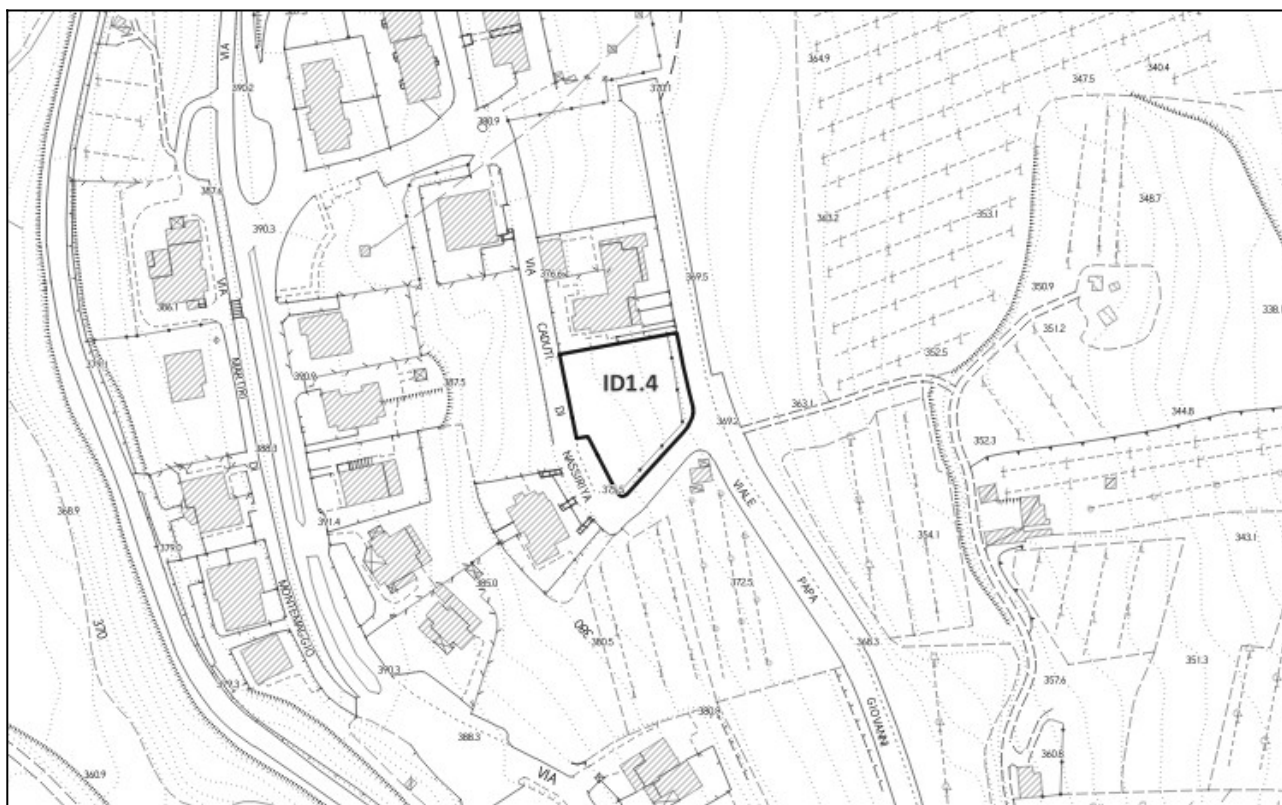
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Vista la 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 della porzione di versante oggetto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostici 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>
<b>ASPETTI SISMICI</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>
<b>PROBLEMATICHE</b>	<p>Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati</p>



<b>IDROGEOLOGICHE</b>	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

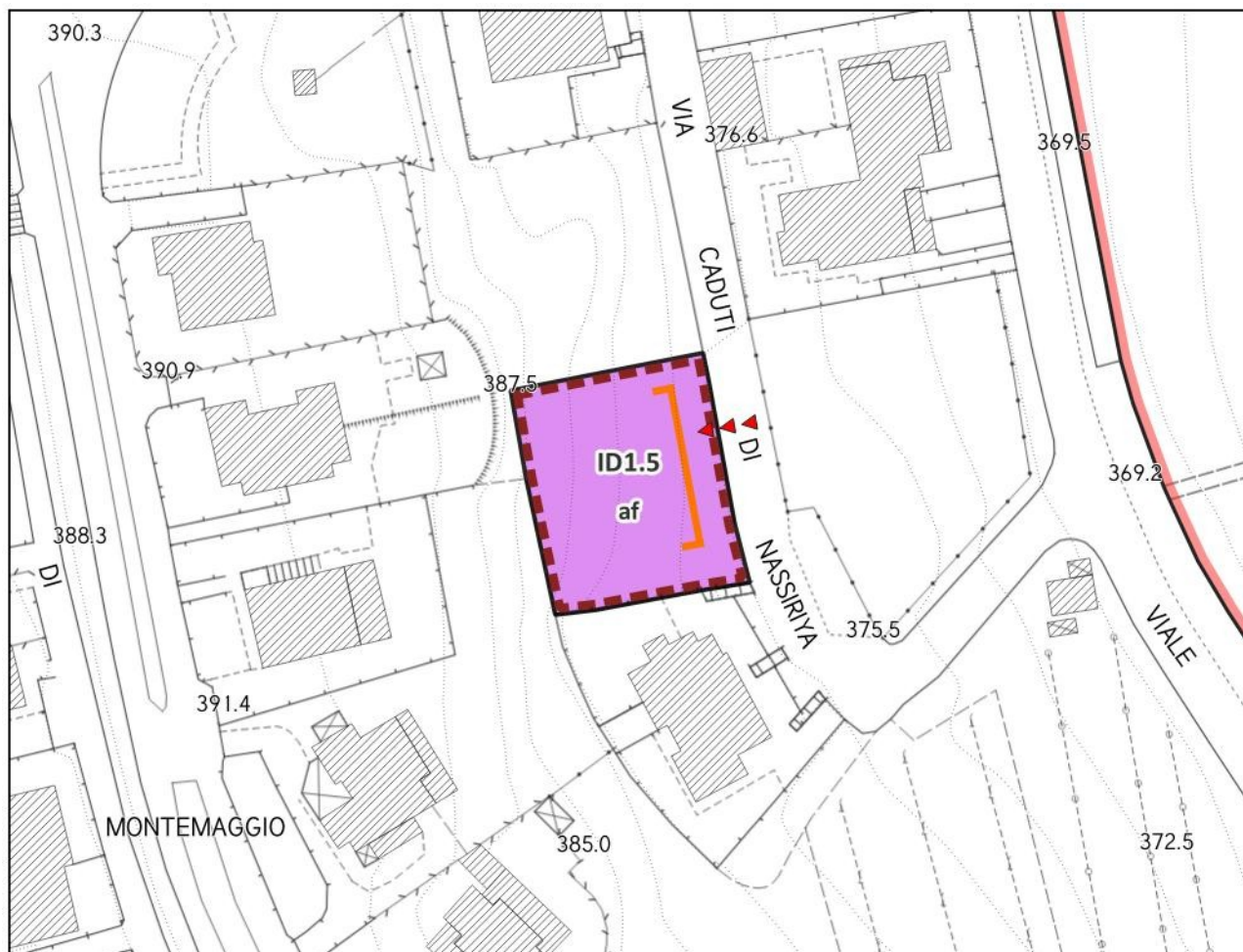
### Legenda

<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






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.5 Loc. La Corsina – Via Caduti di Nassiriya</b>	



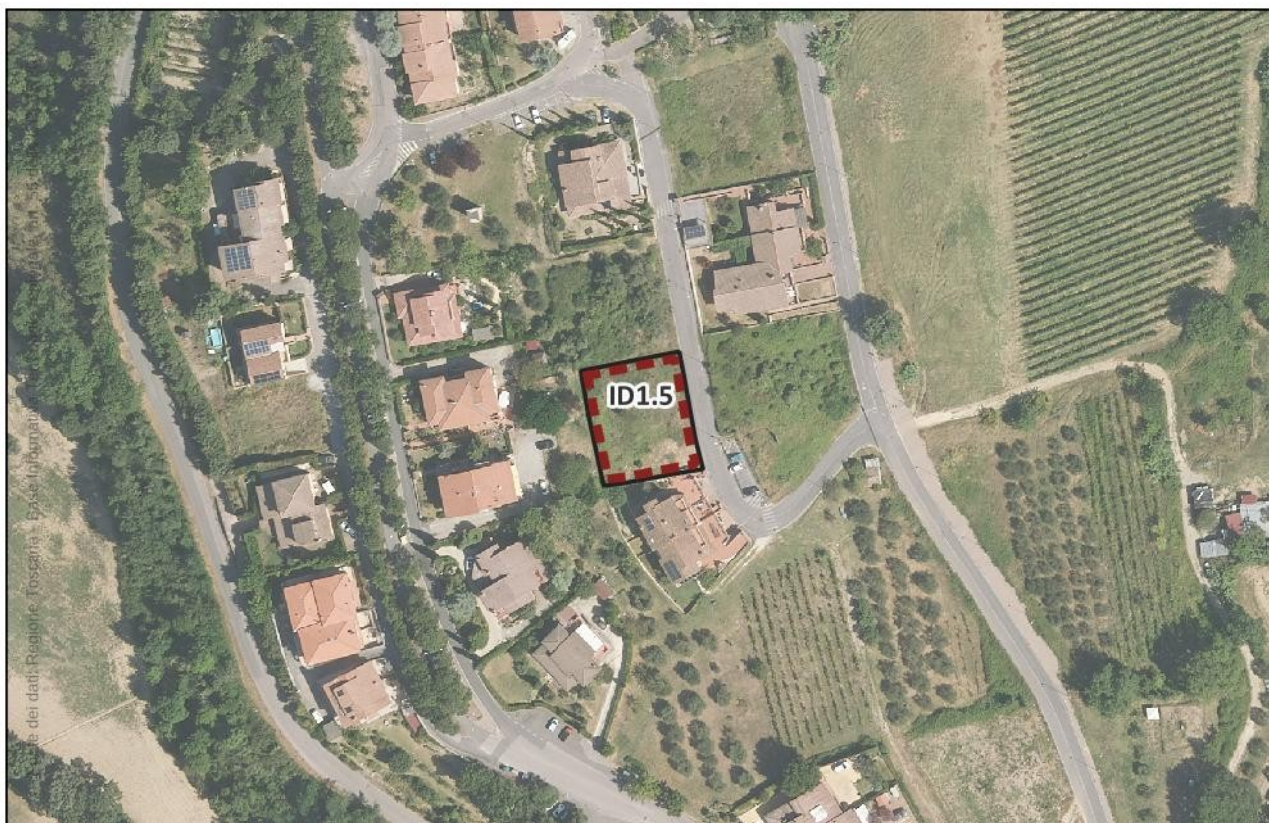
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	833 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	45 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare - trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

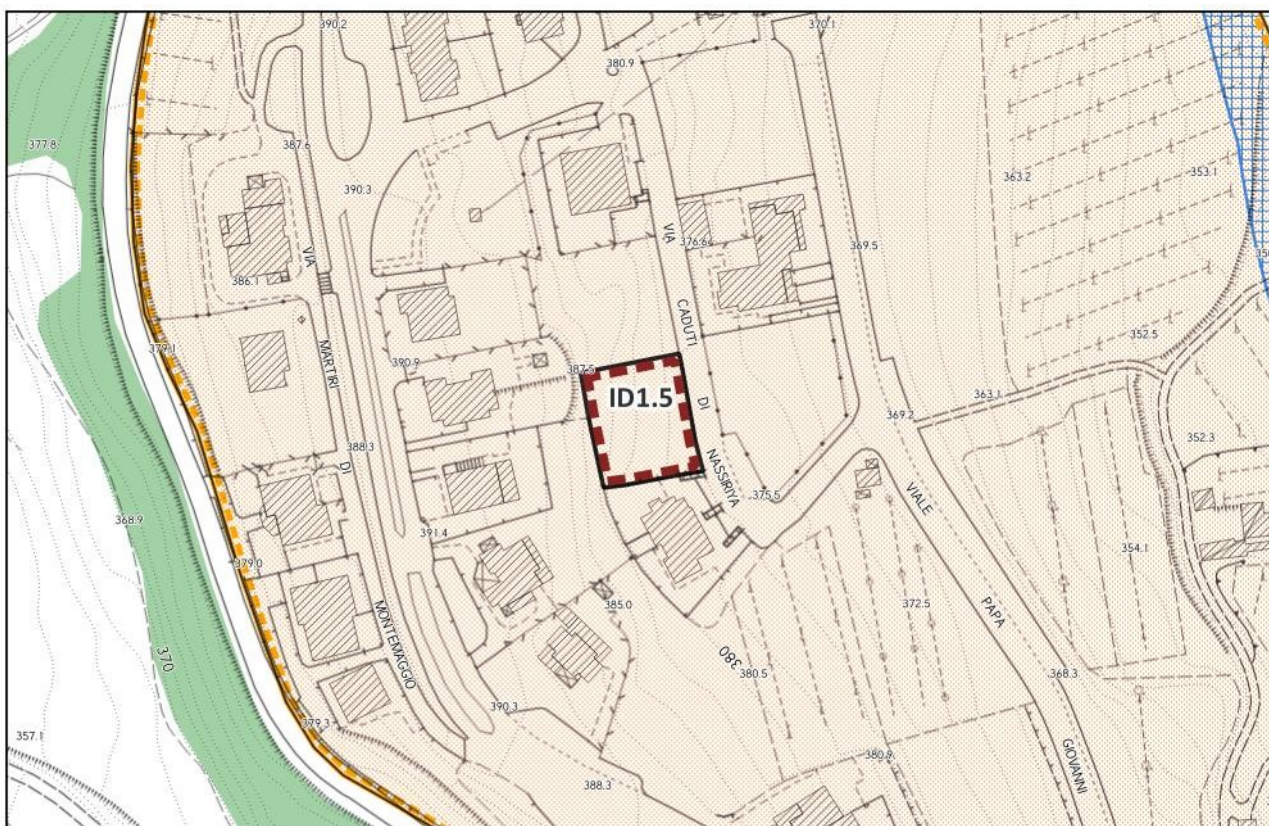
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali





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

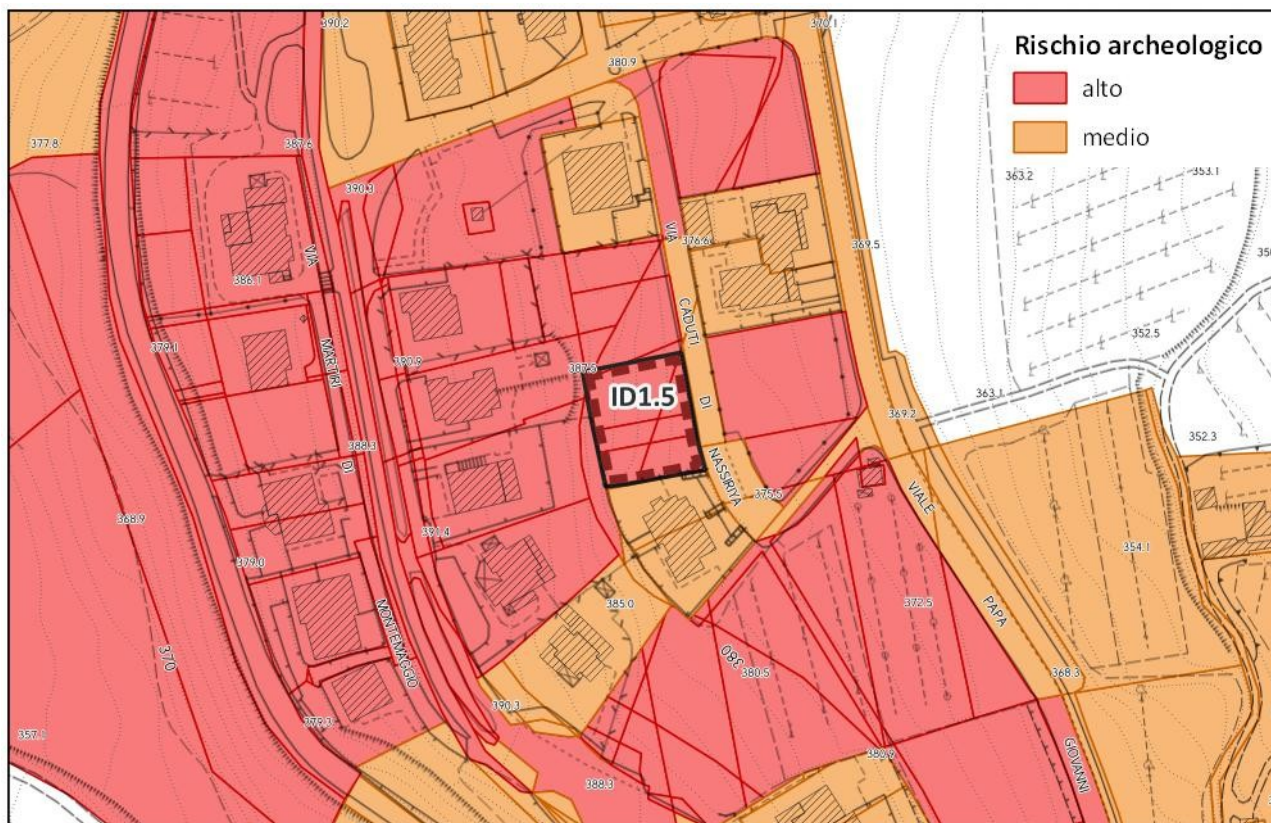


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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., 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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 480 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 45%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili</p>



-----  
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.
- 

**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:

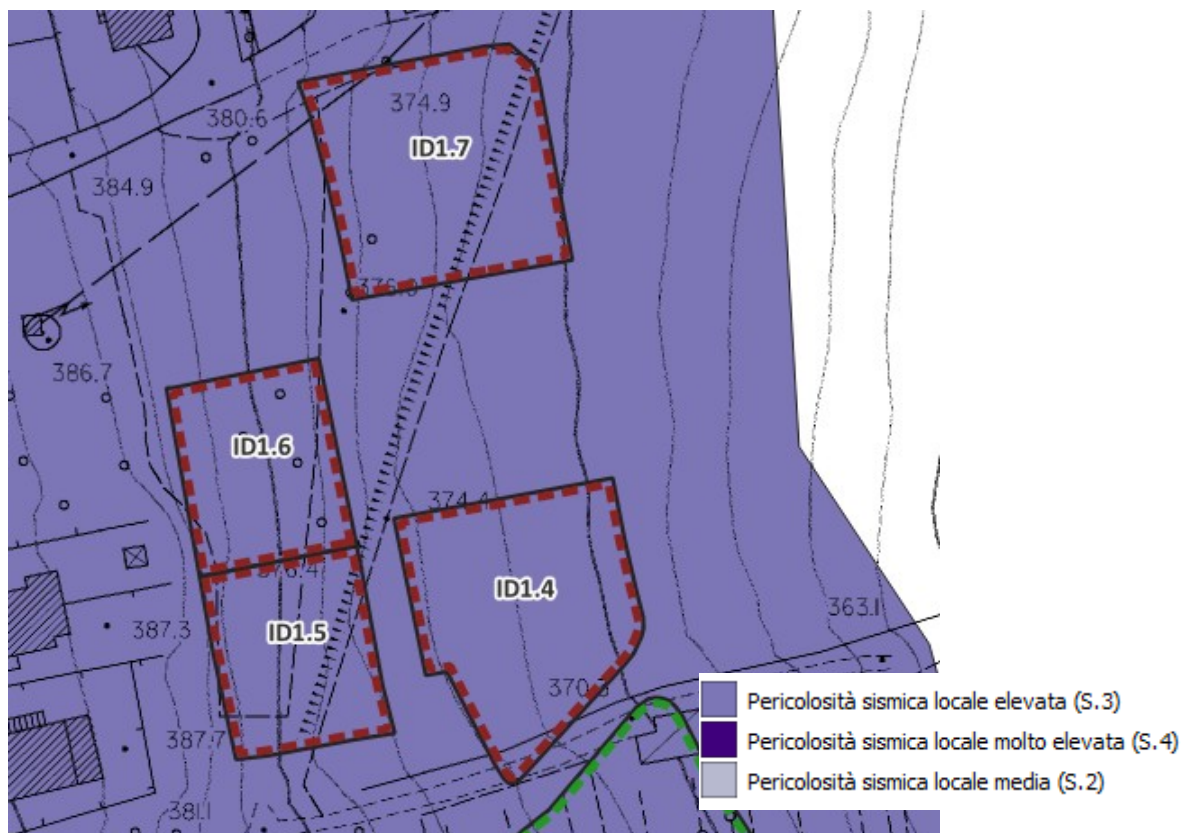
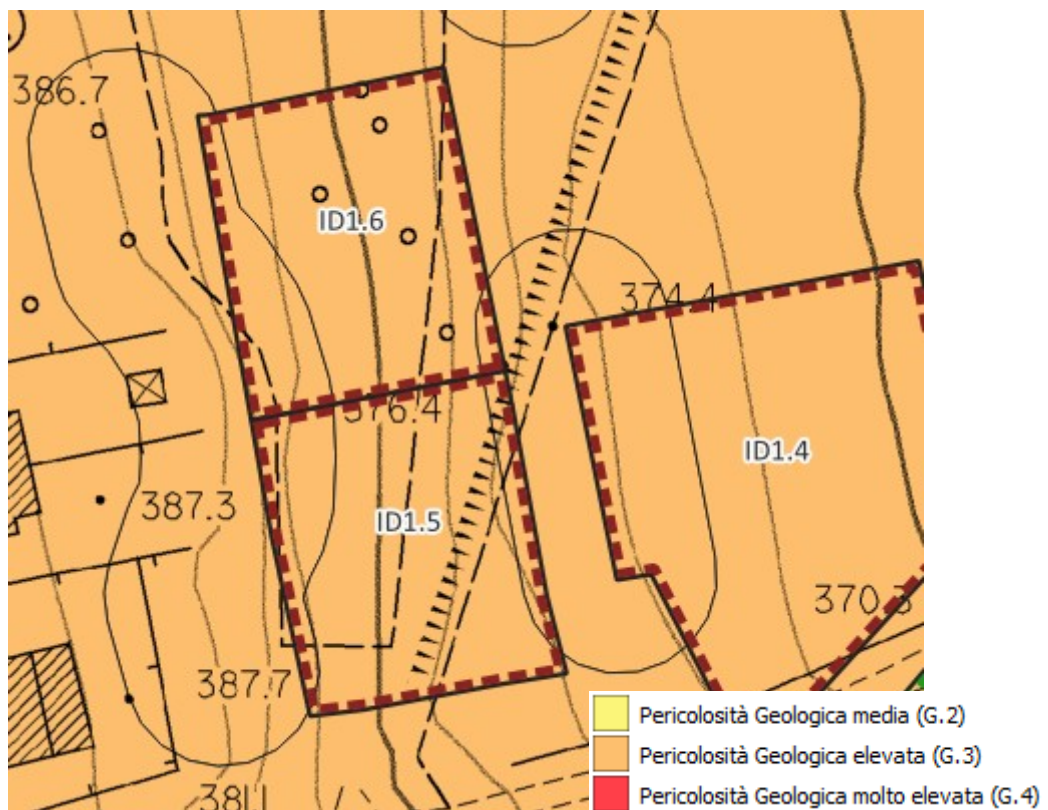
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei con i 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 in linea con i fabbricati limitrofi.

-----



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

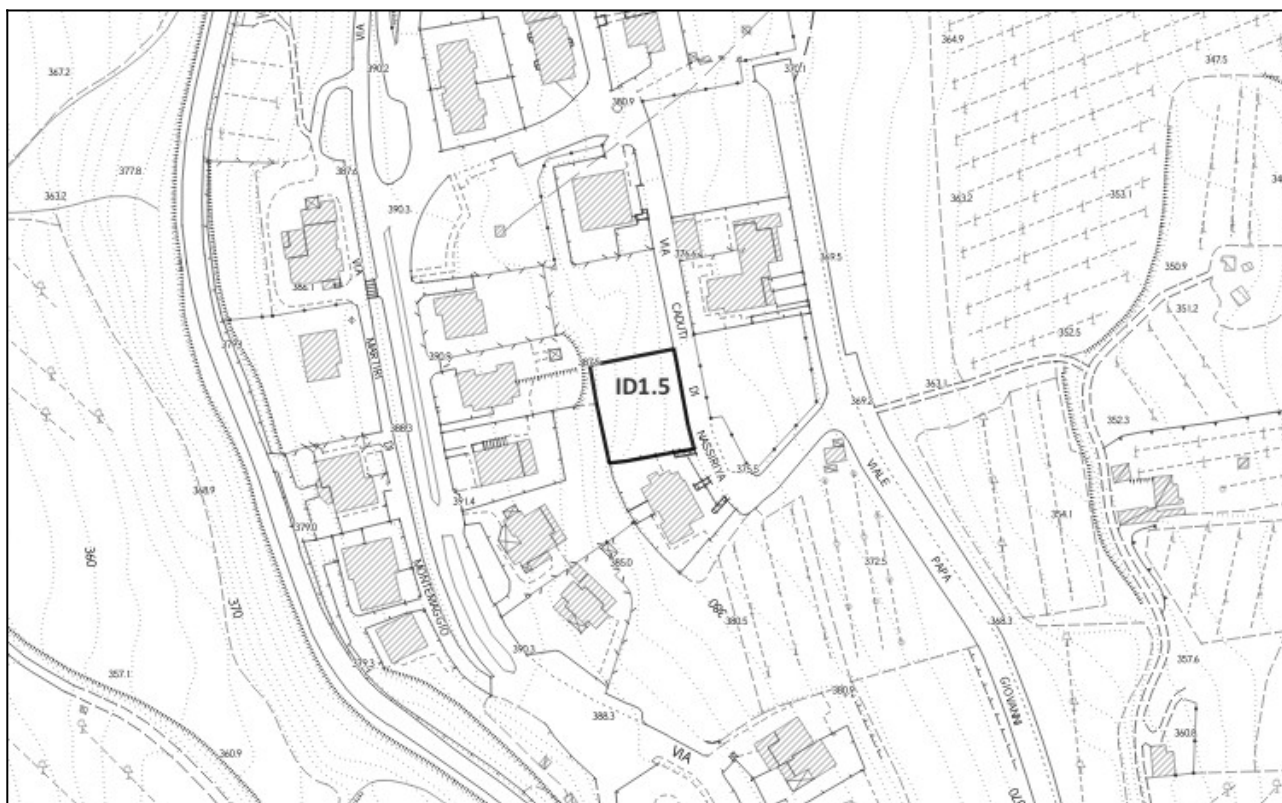
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Vista la 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 della porzione di versante oggetto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostici 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>
<b>ASPETTI SISMICI</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>
<b>PROBLEMATICHE</b>	<p>Per quanto concerne gli aspetti connessi a problematiche idrogeologiche gli interventi in progetto dovranno essere realizzati</p>



<b>IDROGEOLOGICHE</b>	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

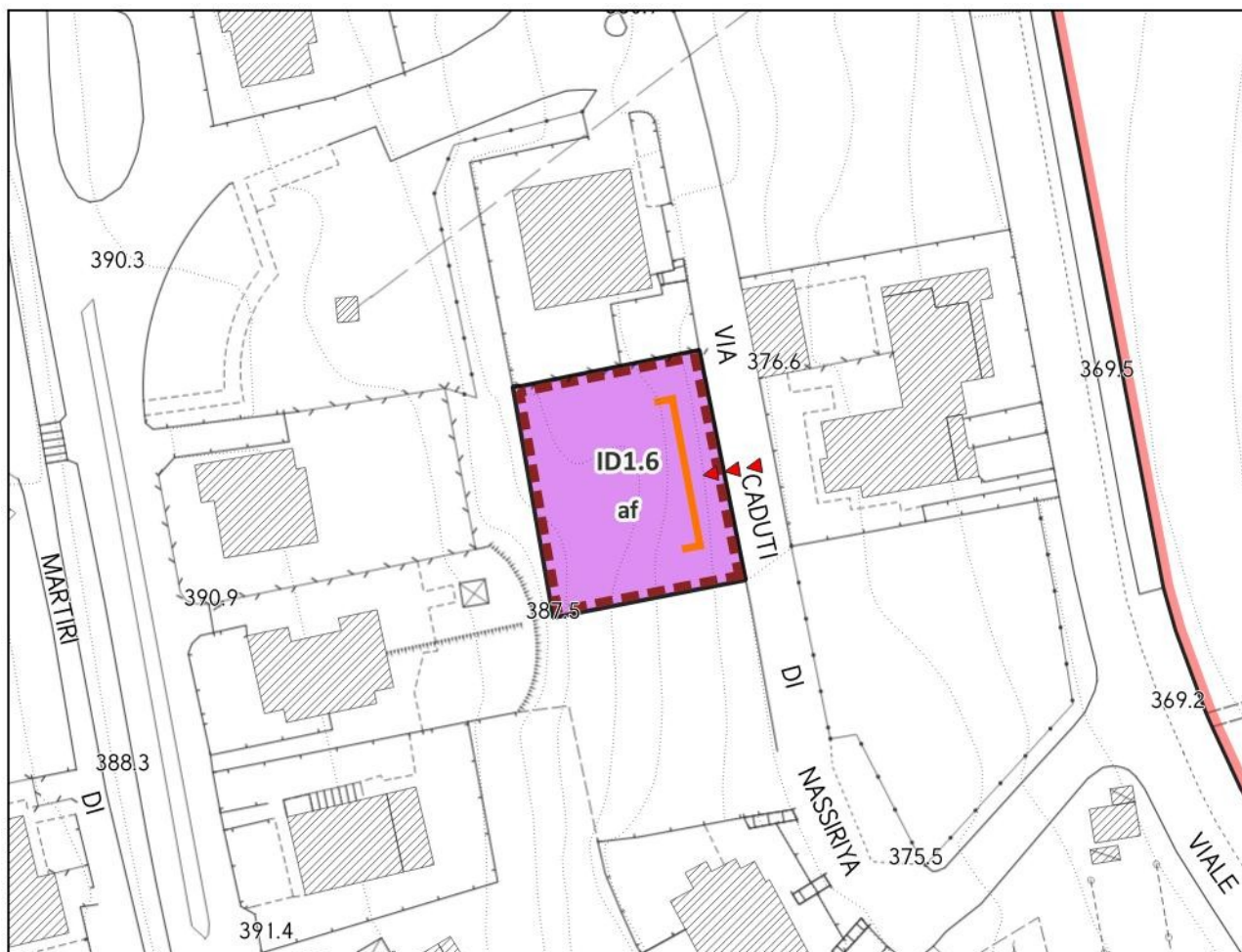
### Legenda

<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






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.6 Loc. La Corsina – Via Caduti di Nassiriya</b>	



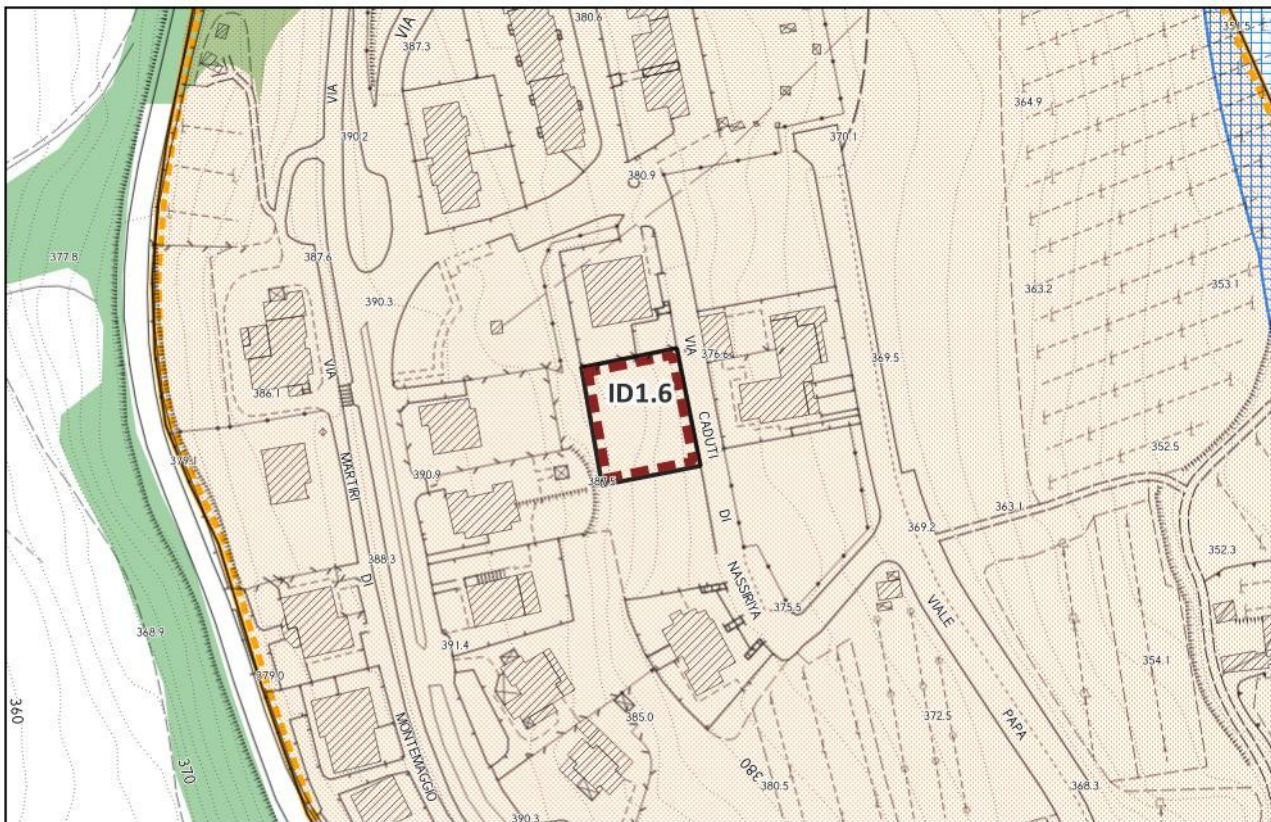
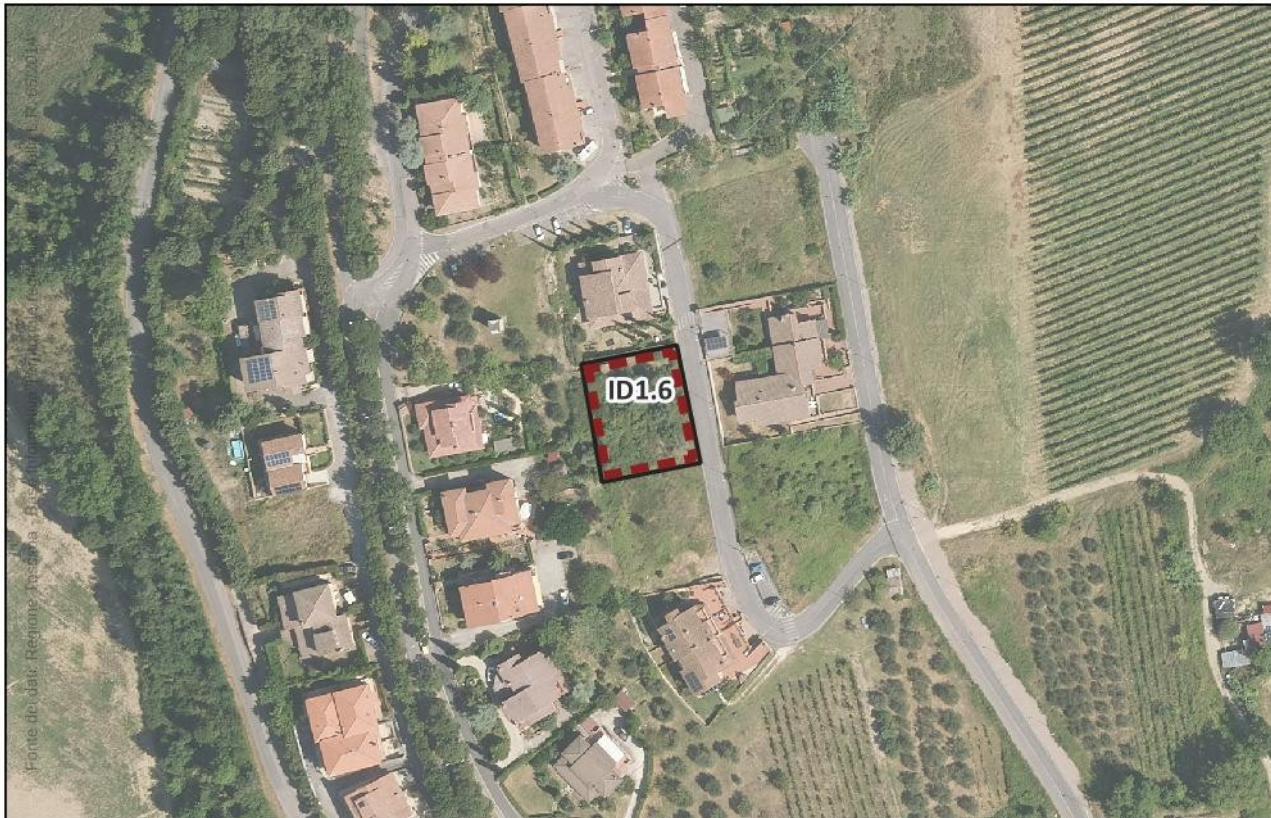
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	826 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	45 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare - trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

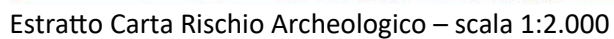
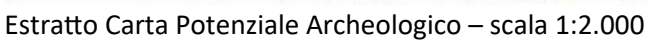
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali











**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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., 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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 480 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 45%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili</p>



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**      Indicazioni progettuali:  
**PROGETTUALI DA**  
**VINCA**

- eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna.

---

**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:

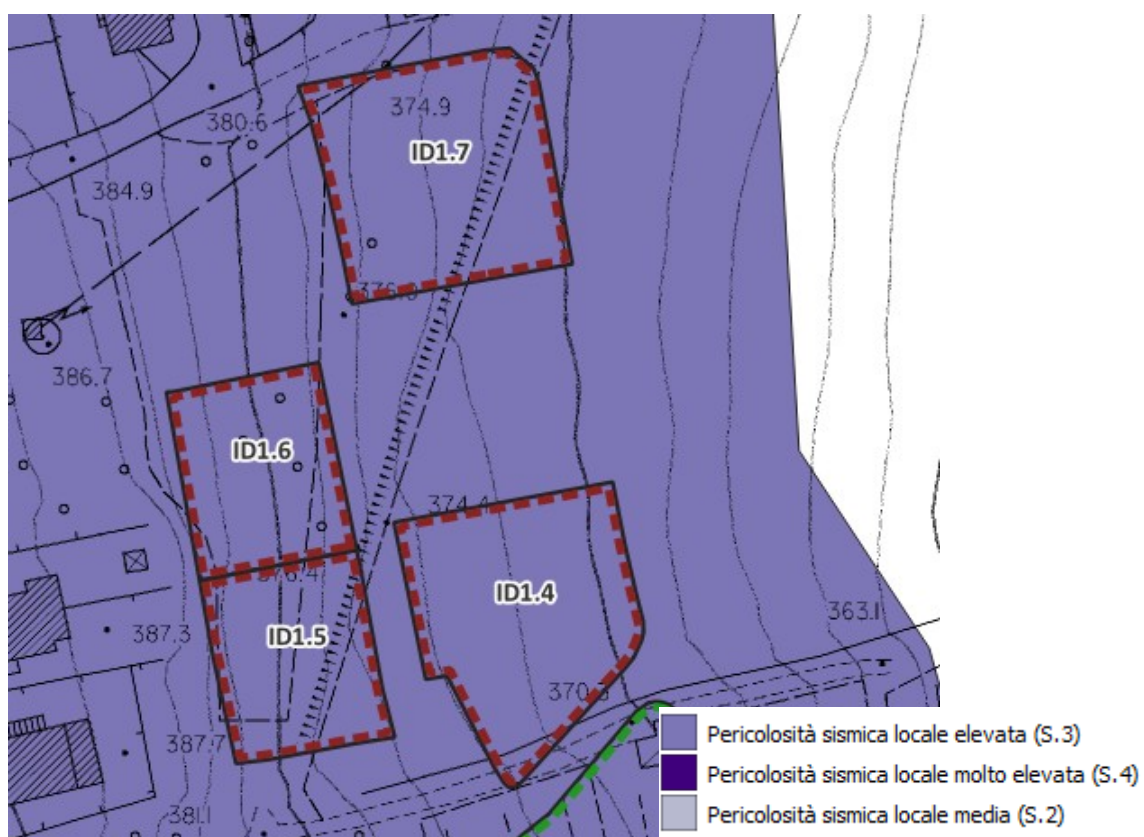
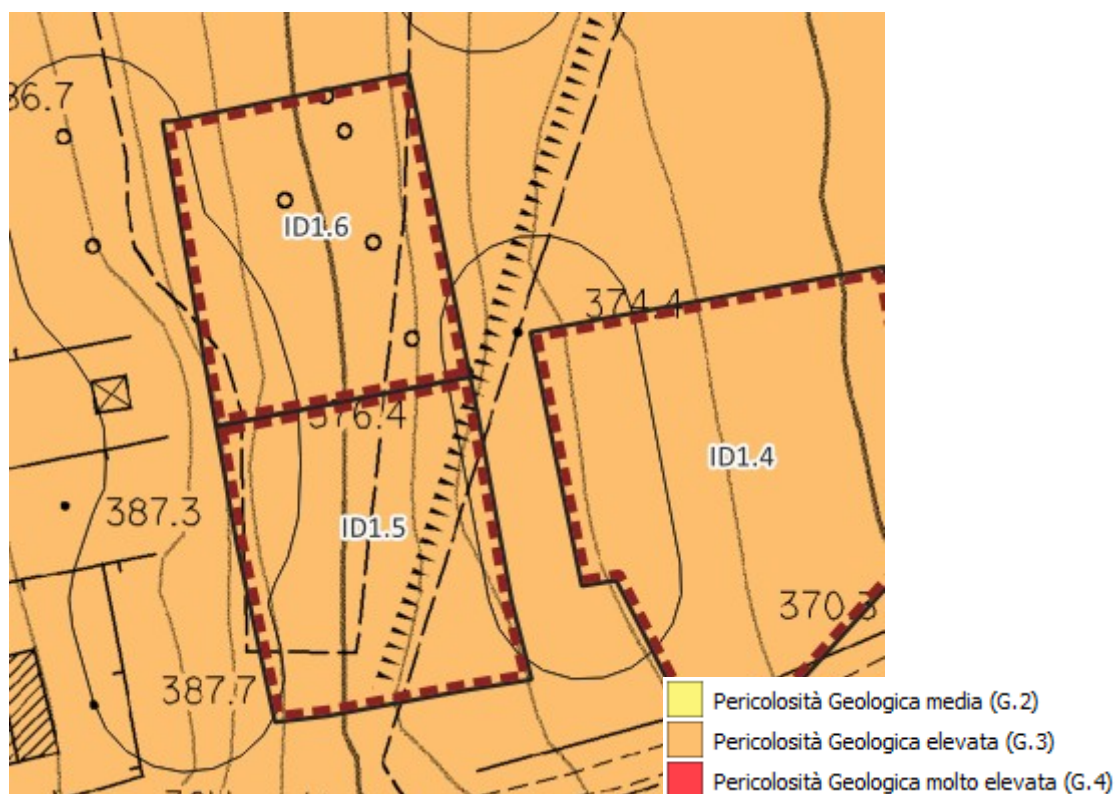
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei con i 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 in linea con i fabbricati limitrofi.

---



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

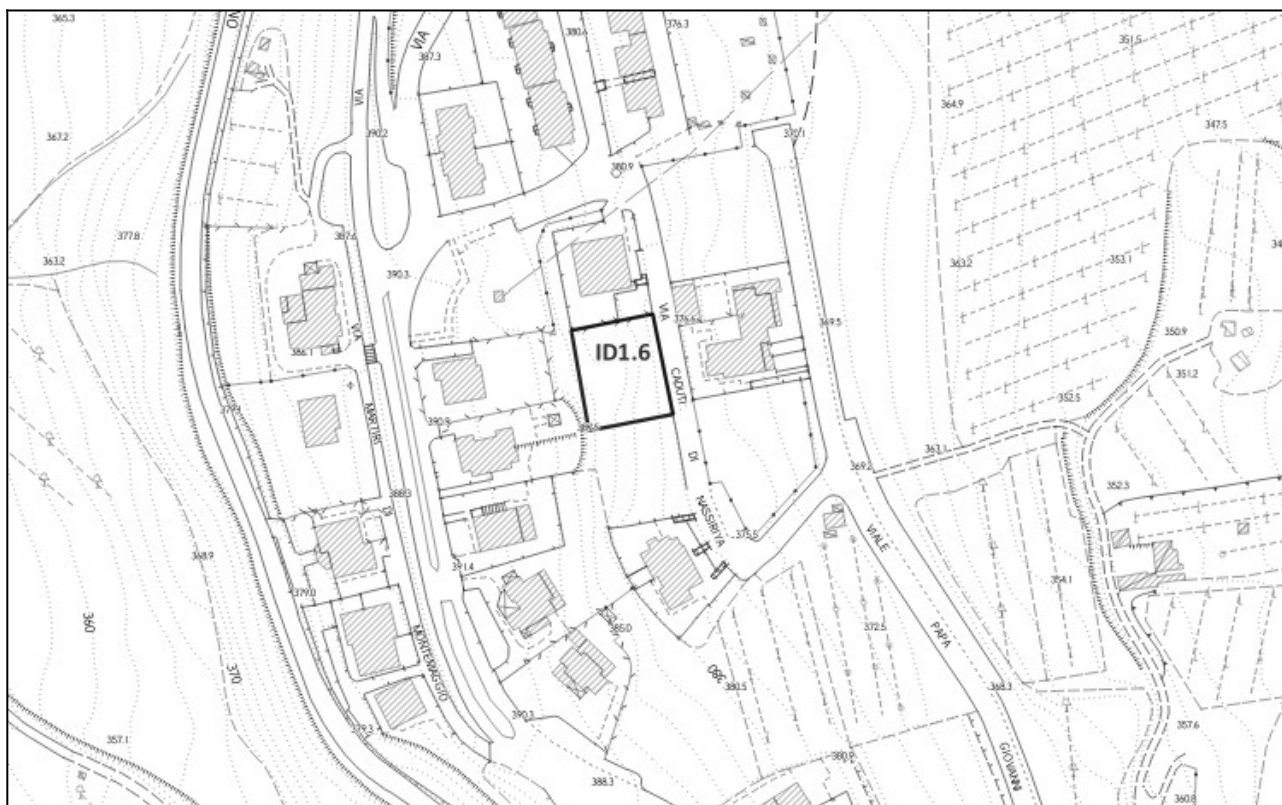
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Vista la 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 della porzione di versante oggetto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostici 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>
<b>ASPETTI SISMICI</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</p>




















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

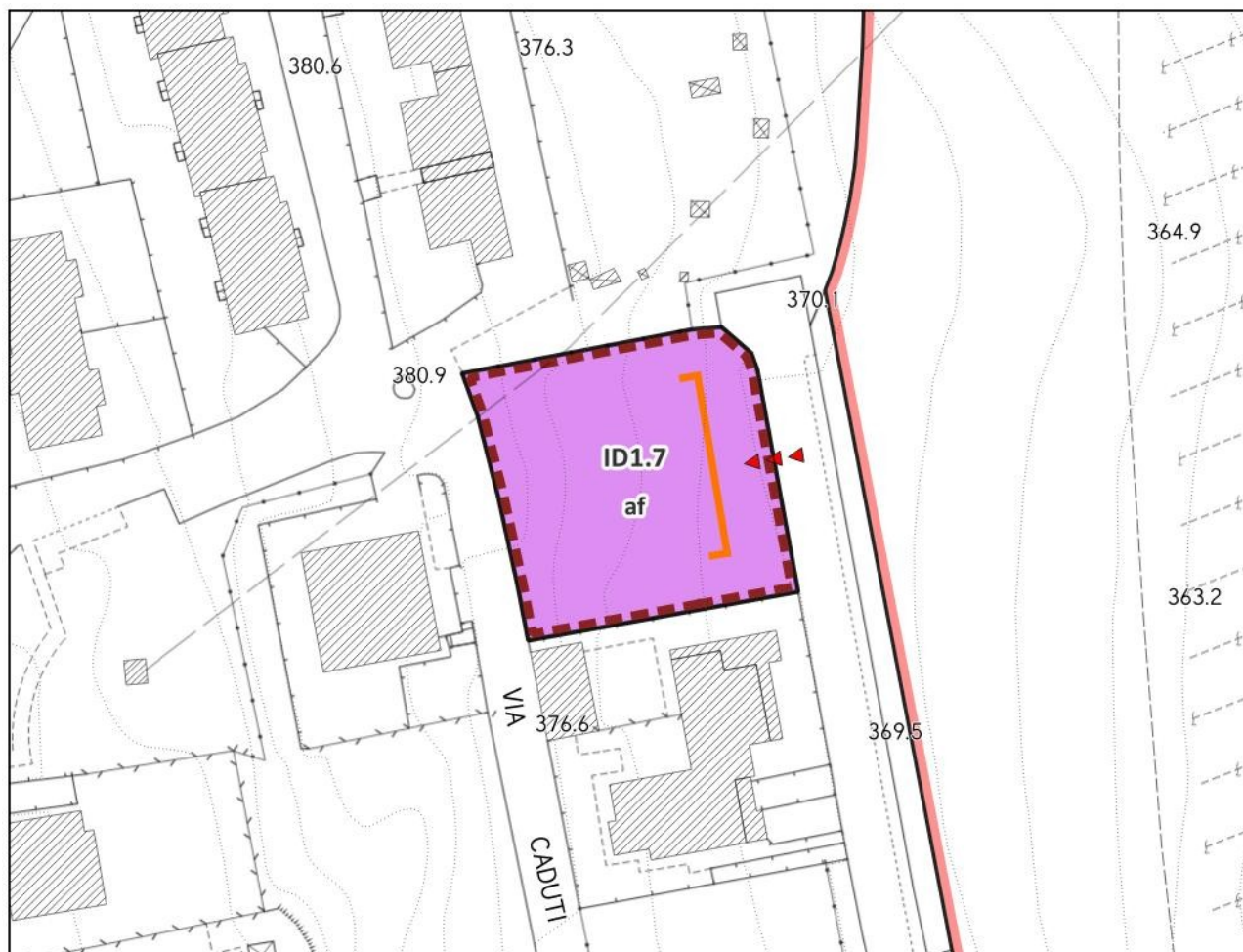
### Legenda

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






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.7 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II</b>	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	1.399 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml a valle (lungo Via Papa Giovanni Paolo II); 4,00 ml a monte (lungo Via Caduti di Nassiriya)
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare - trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



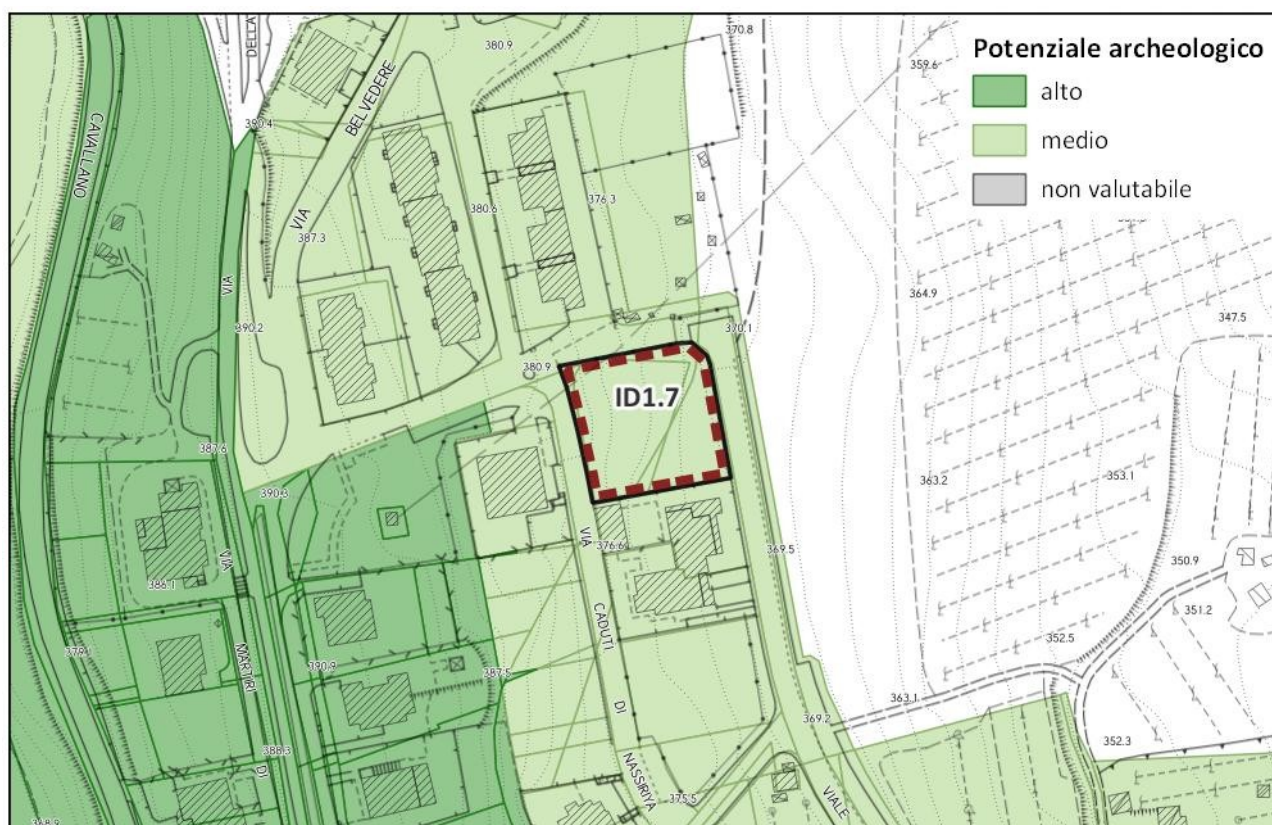


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

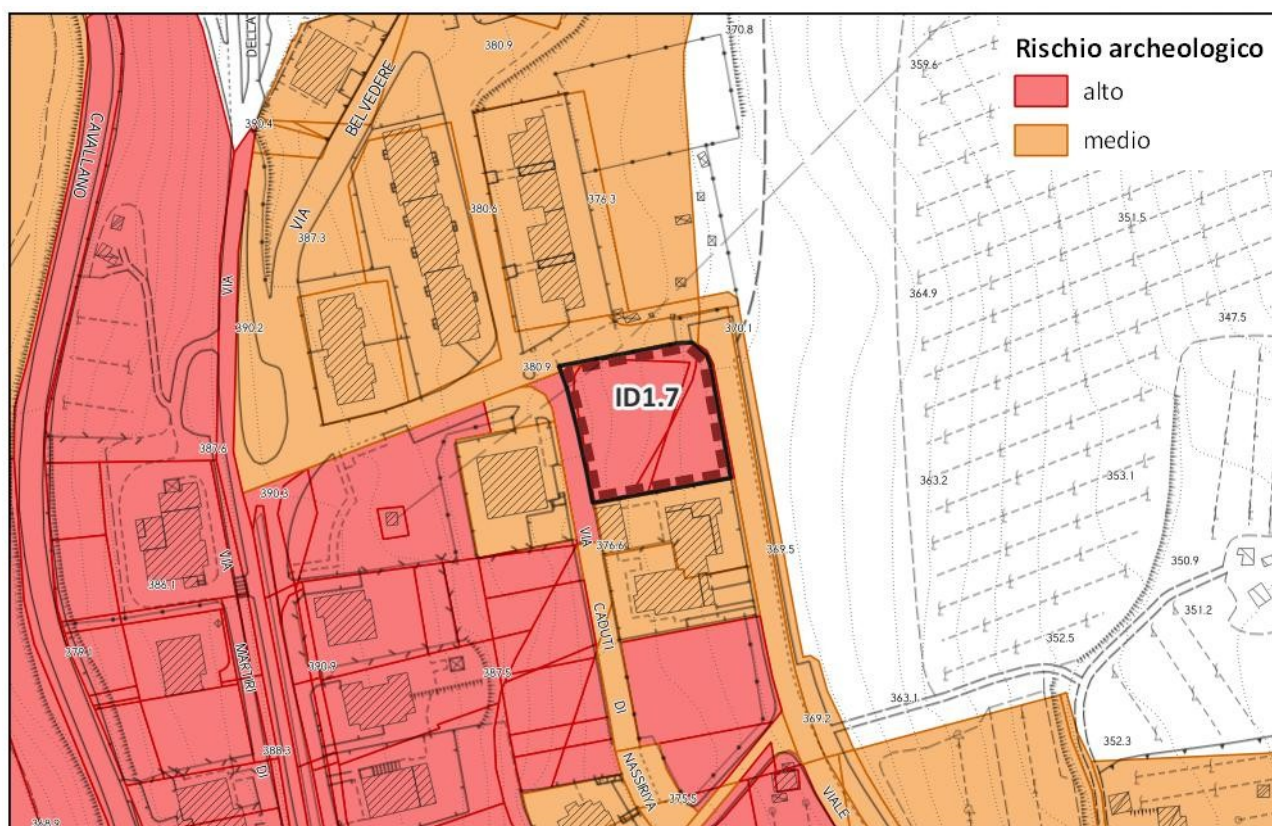


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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., 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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 480 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml a valle (lungo Via Papa Giovanni Paolo II) e 4,00 ml a monte (lungo Via Caduti di Nassiriya). La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili</p>



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.

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 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.

**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:

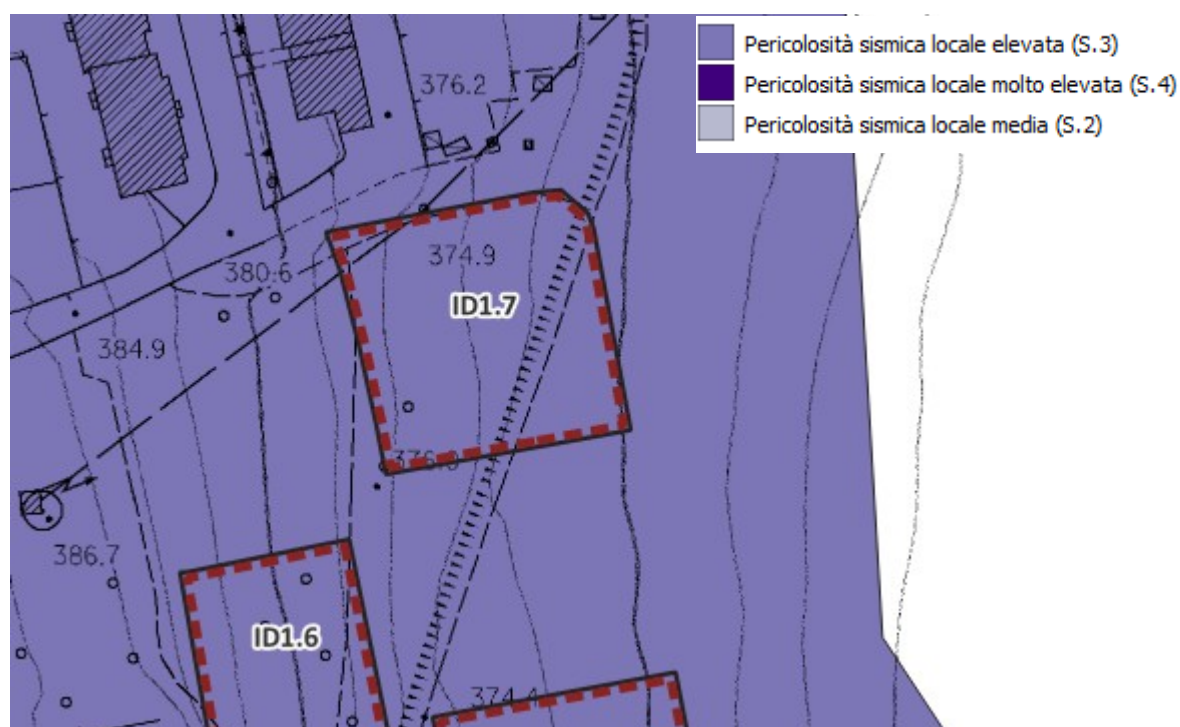
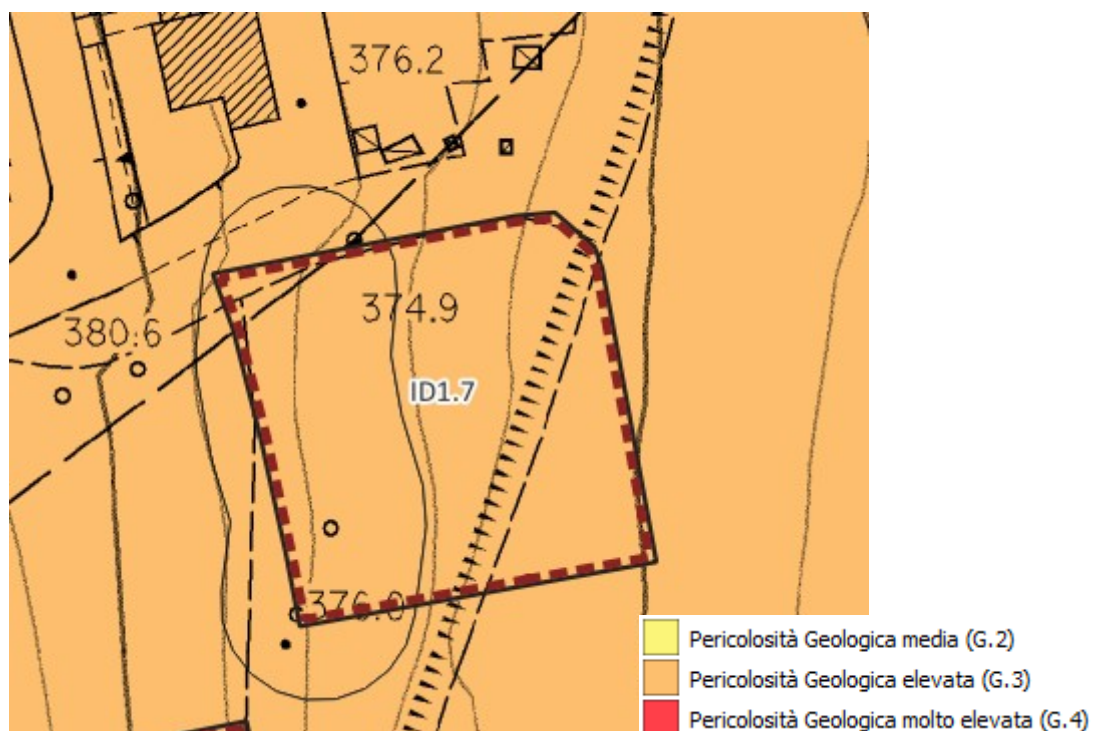
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

DM 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 cono e bersagli visivi (fondali, panorami e skyline) 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'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

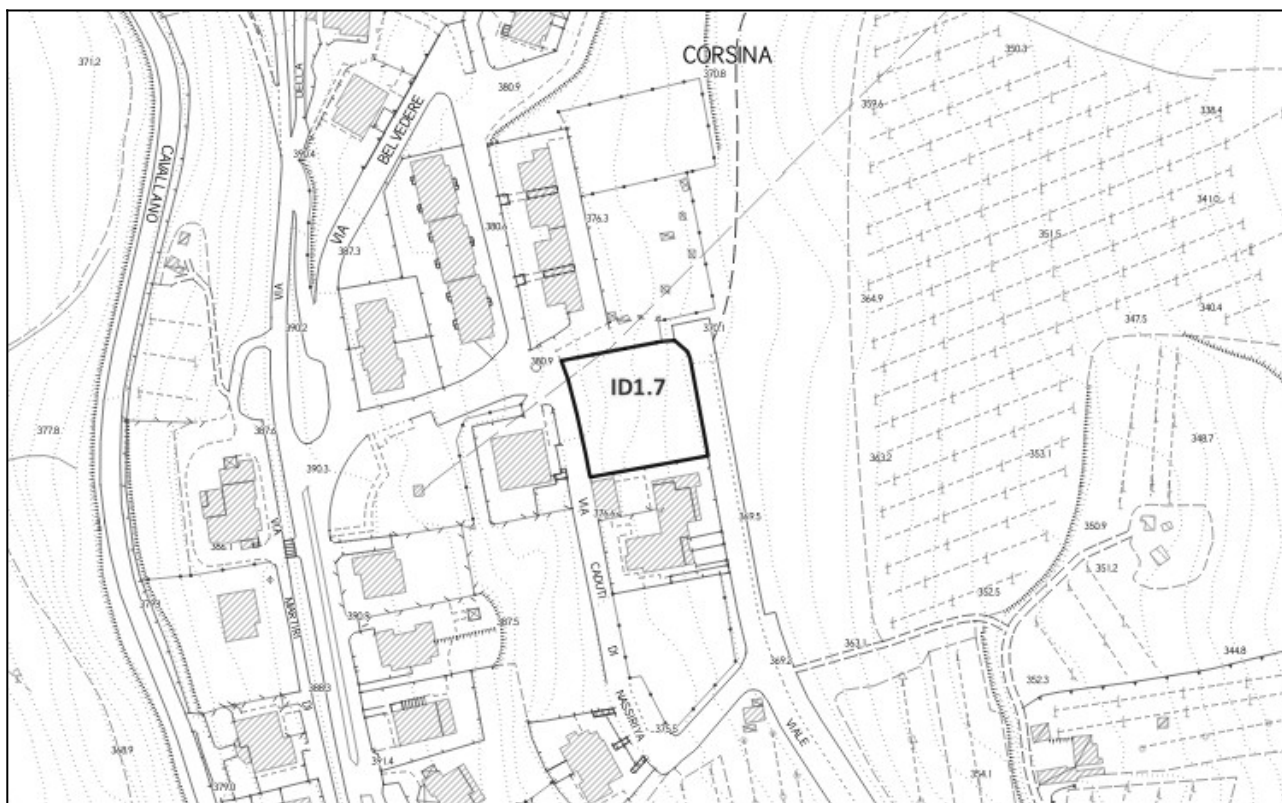
## CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Vista la 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 della porzione di versante oggetto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostici 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>
<b>ASPETTI SISMICI</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</p>


















	ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

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






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.8 Loc. La Corsina – Via Martiri di Montemaggio</b>	



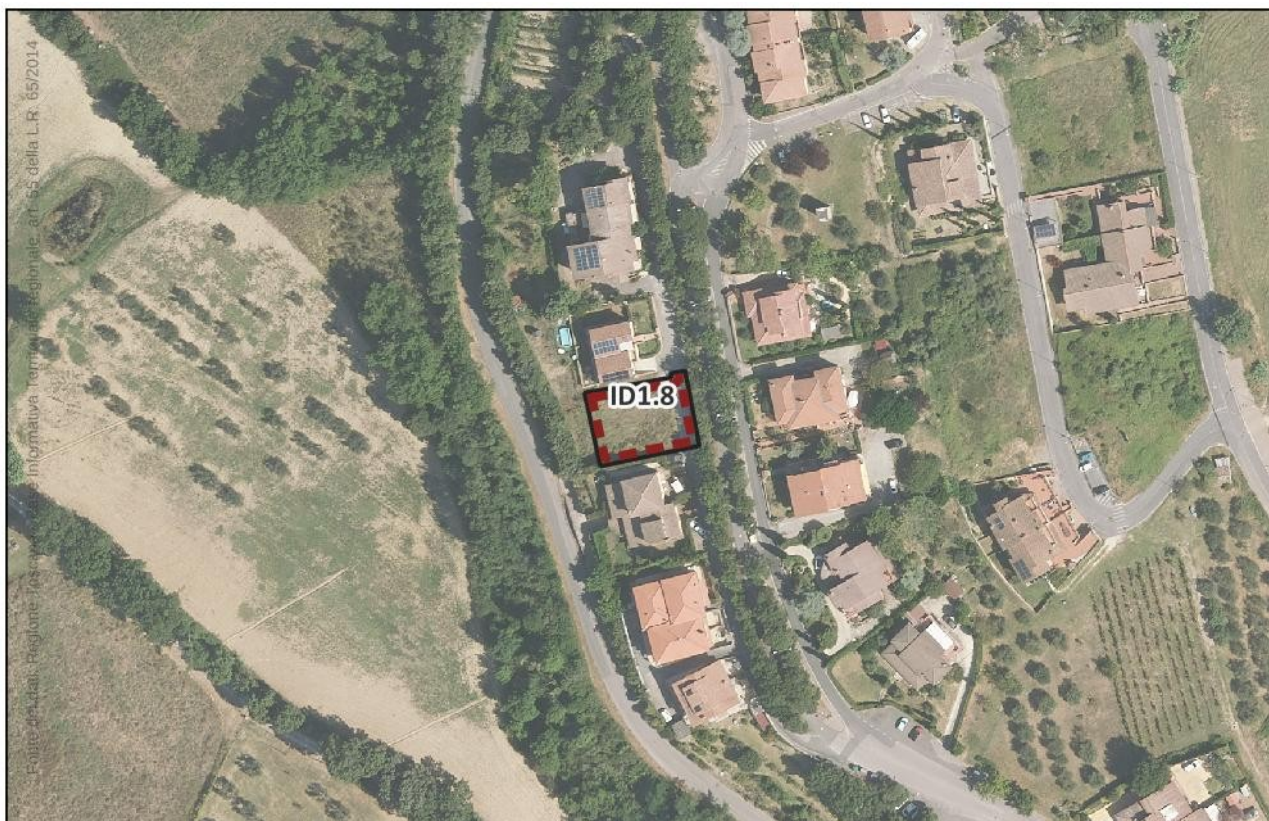
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	527 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml a valle (lungo Viale della Rimembranza); 4,00 ml a monte (lungo Via Martiri di Montemaggio)
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare - Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

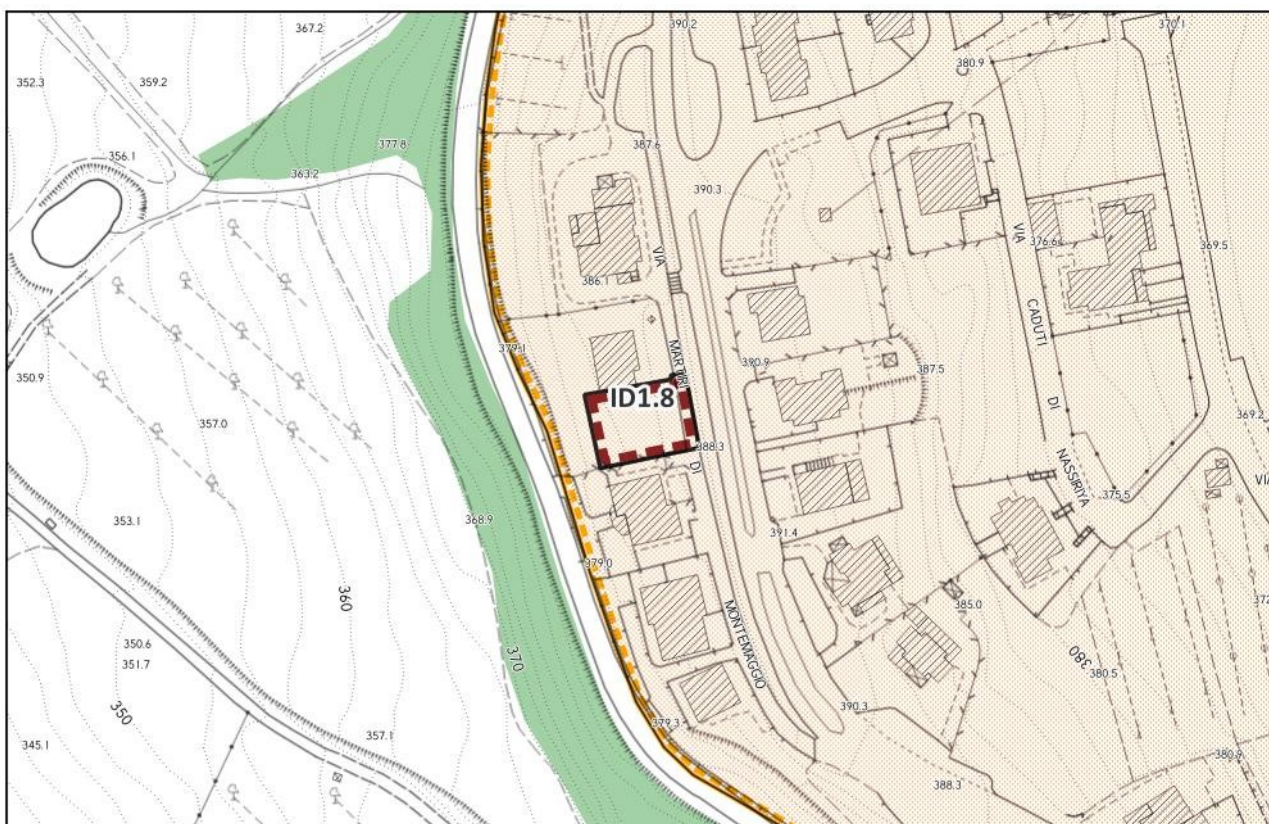
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



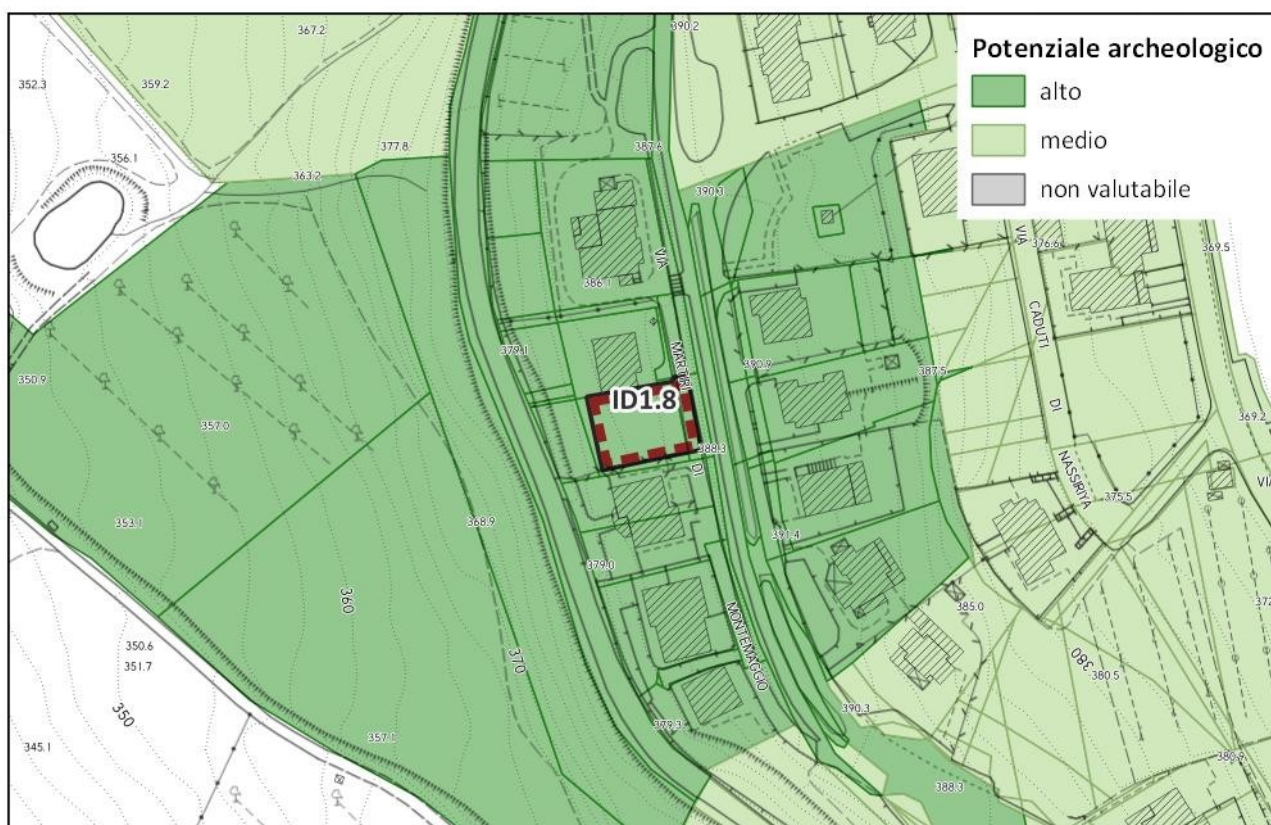


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

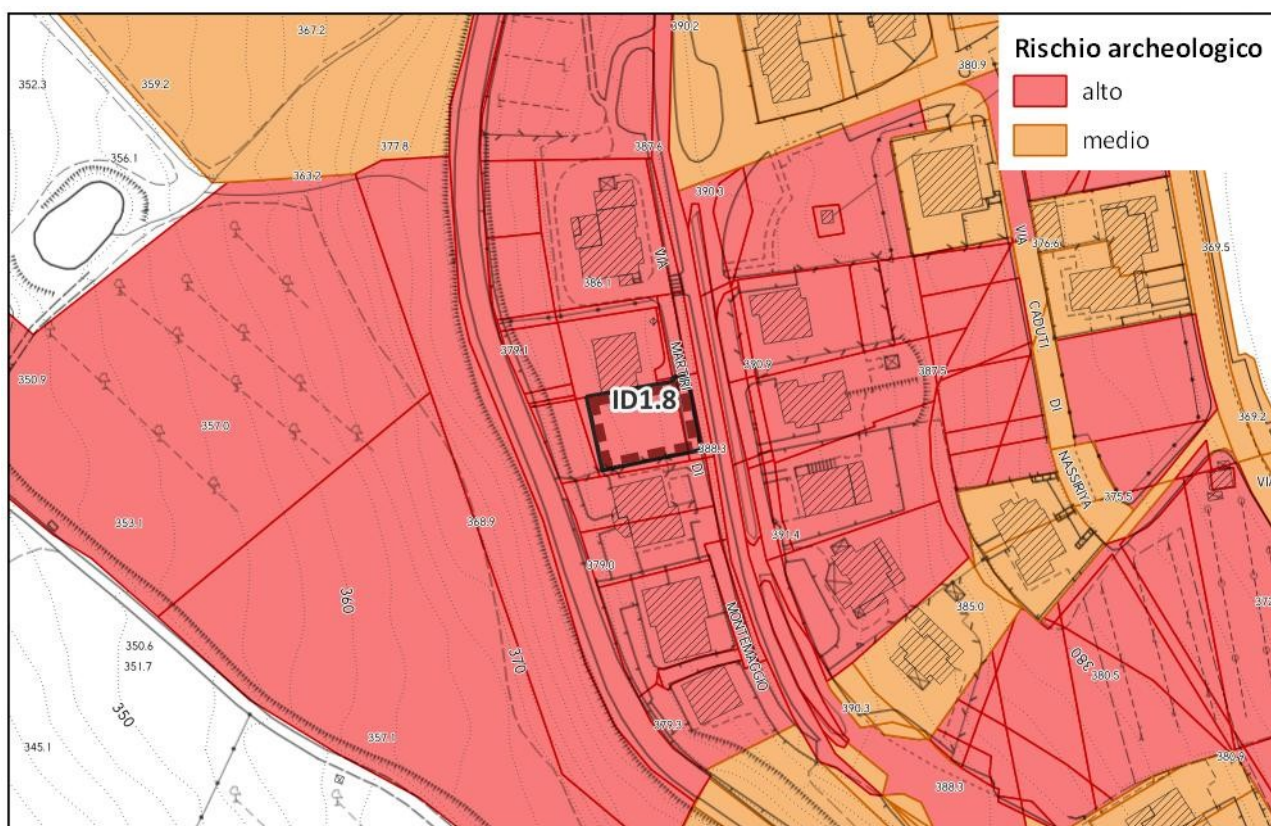


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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., 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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 240 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml a valle (lungo Viale della Rimembranza) e 4,00 ml a monte (lungo Via Martiri di Montemaggio). La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>E' ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente posto a nord, utilizzando la medesima tipologia edilizia a completamento del lotto.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il fabbricato esistente posto a nord.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete</p>



-----  
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.

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.
- 

**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:

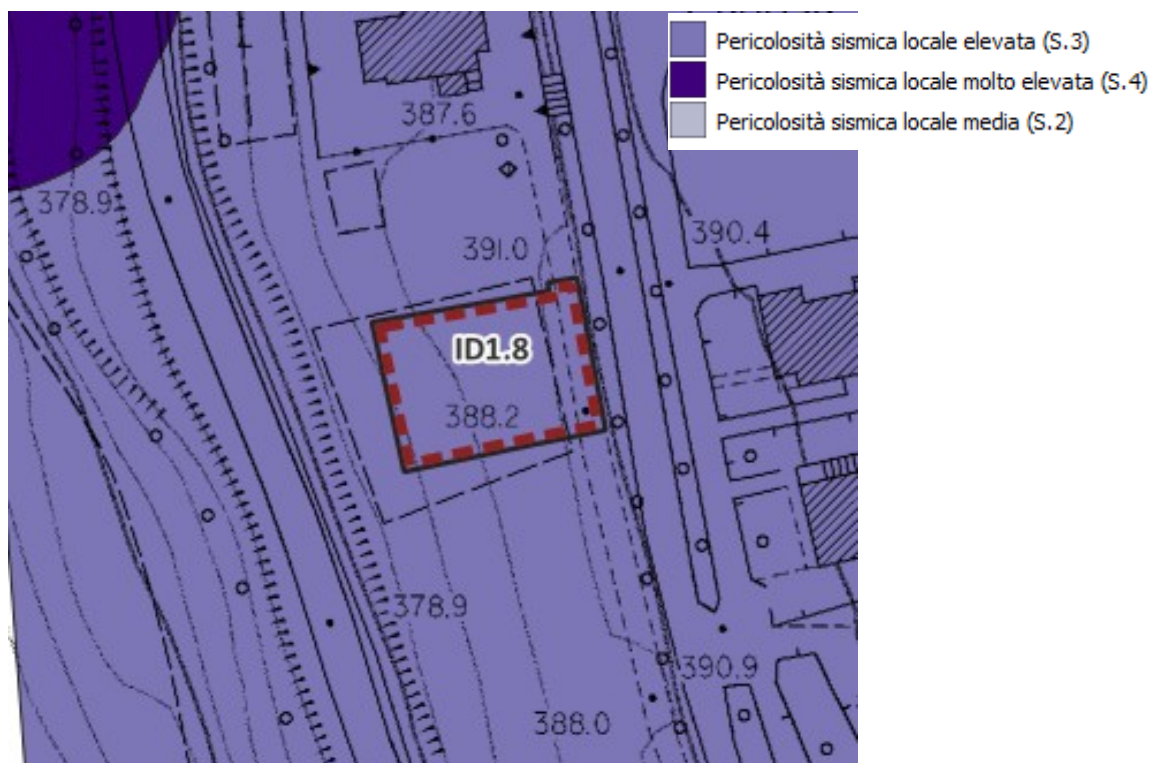
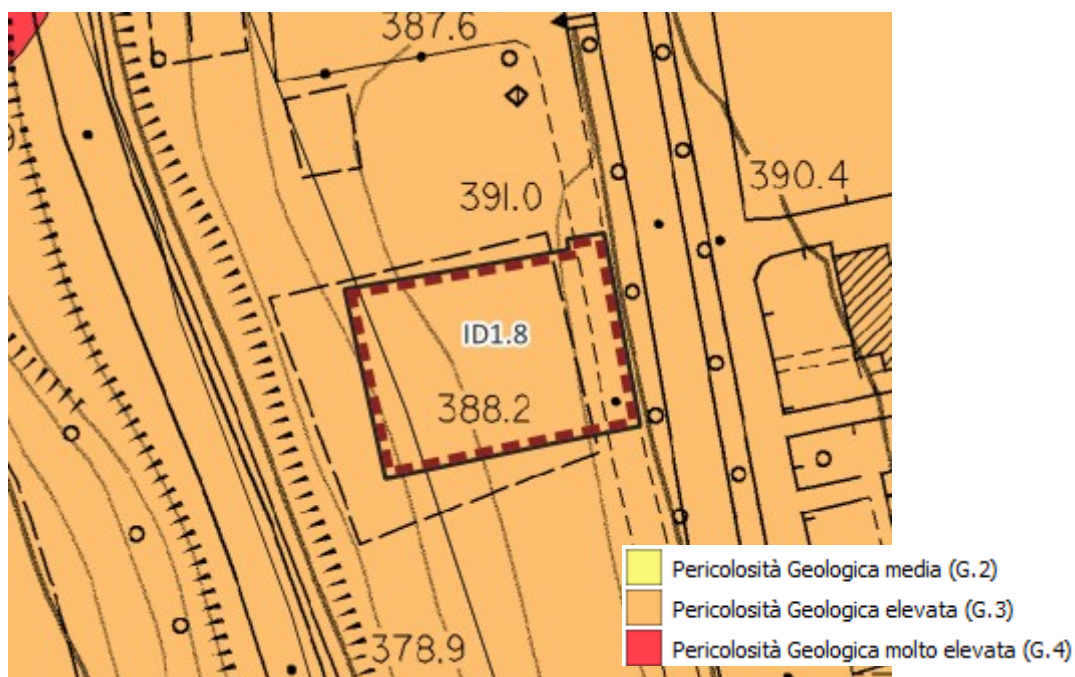
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il territorio circostante, 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 Martiri di Montemaggio).

-----



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

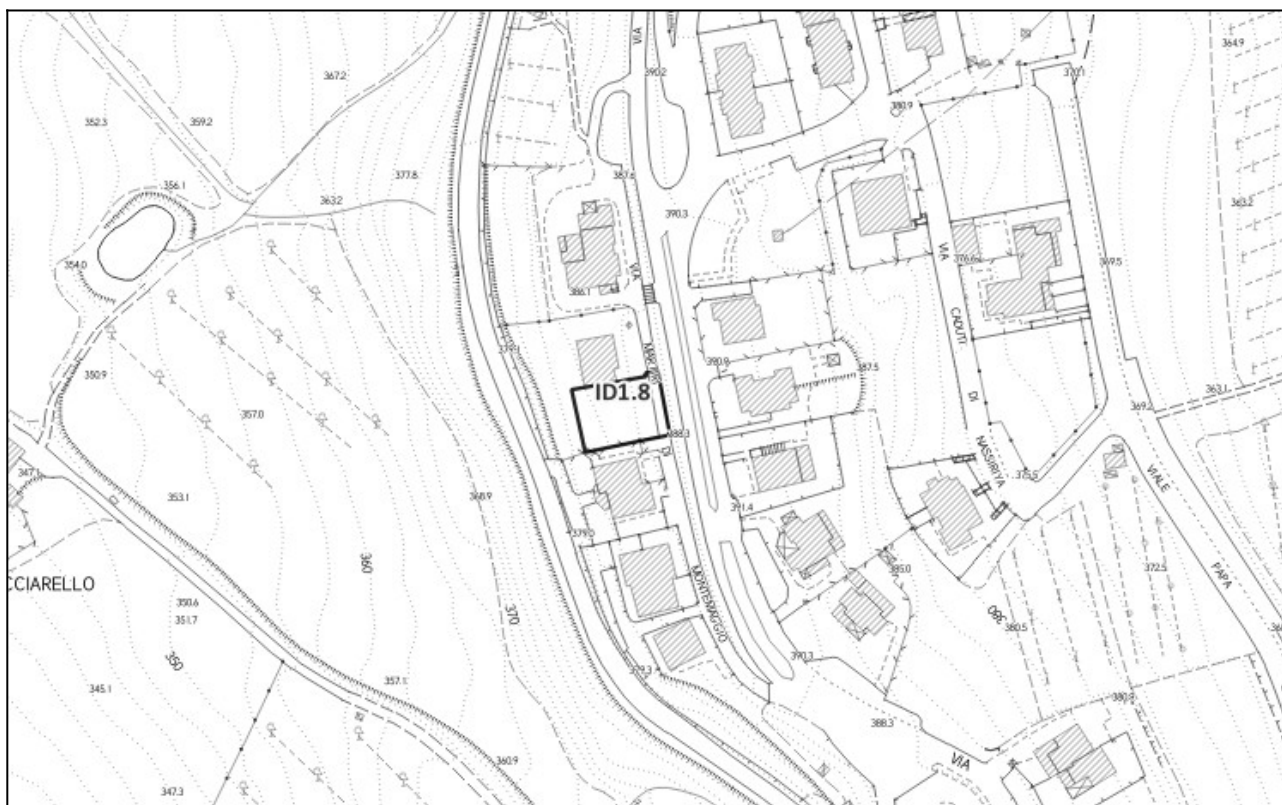
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Vista la 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 della porzione di versante oggetto d'intervento. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostici 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>
<b>ASPETTI SISMICI</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</p>




















	ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

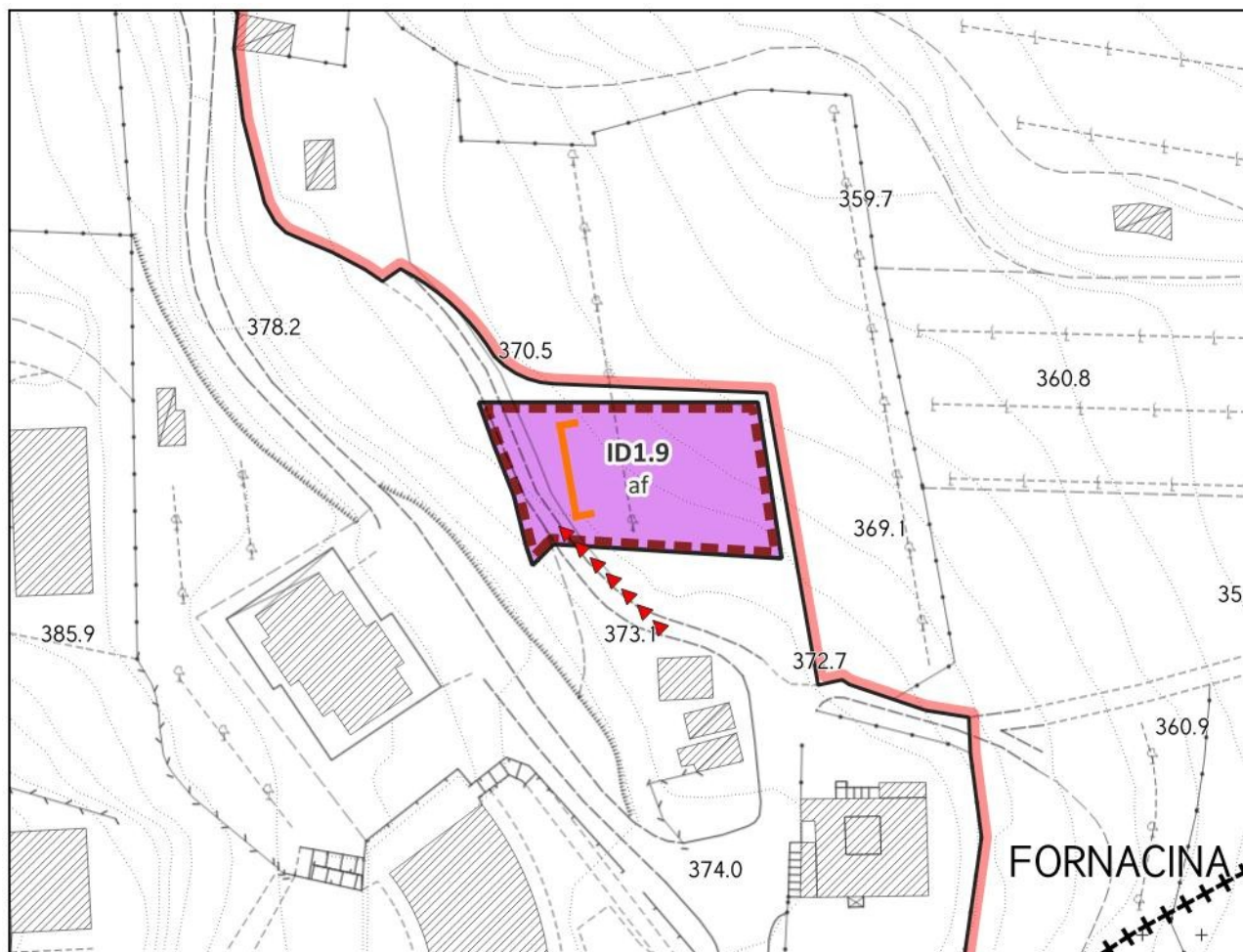
### Legenda

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






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



**Scala 1:1.000**

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

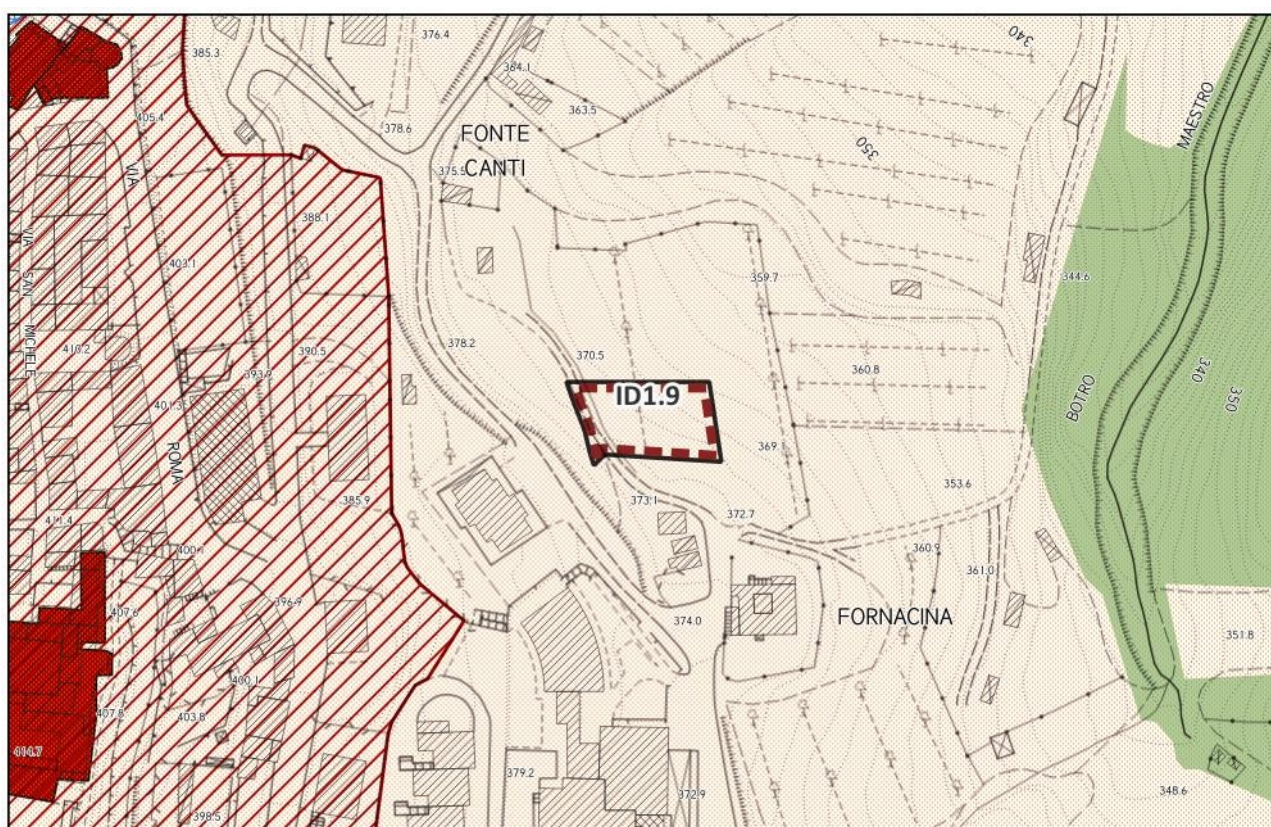
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali





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

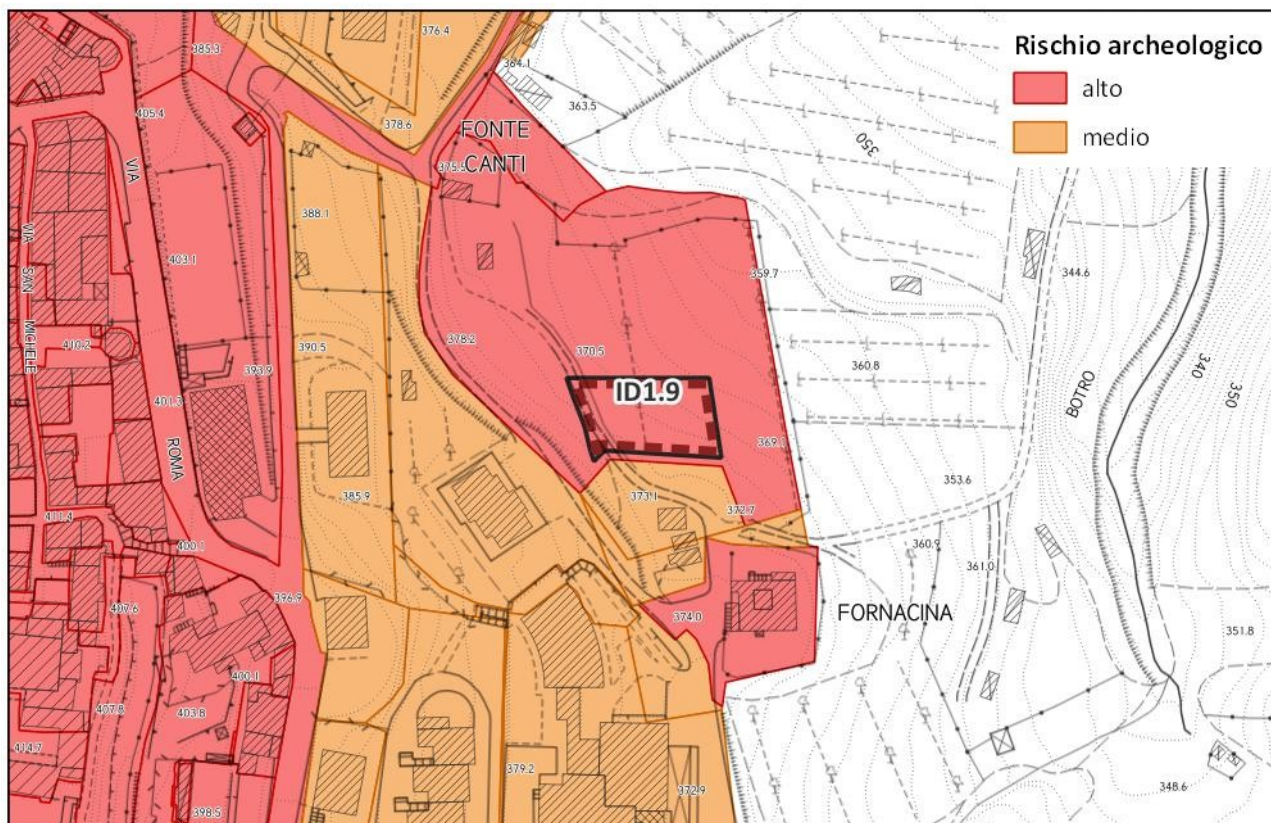


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





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 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 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.

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 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 dalle viabilità esistenti.

---

**MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE** 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

---



<b>(VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>definiti dalla normativa di settore.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <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 di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.</p> <p>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.</p> <p>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 (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.</p> <p>Le aree pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.</p> <p>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.</p> <p>Mantenimento della percezione del paesaggio agricolo.</p>
--	--

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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:

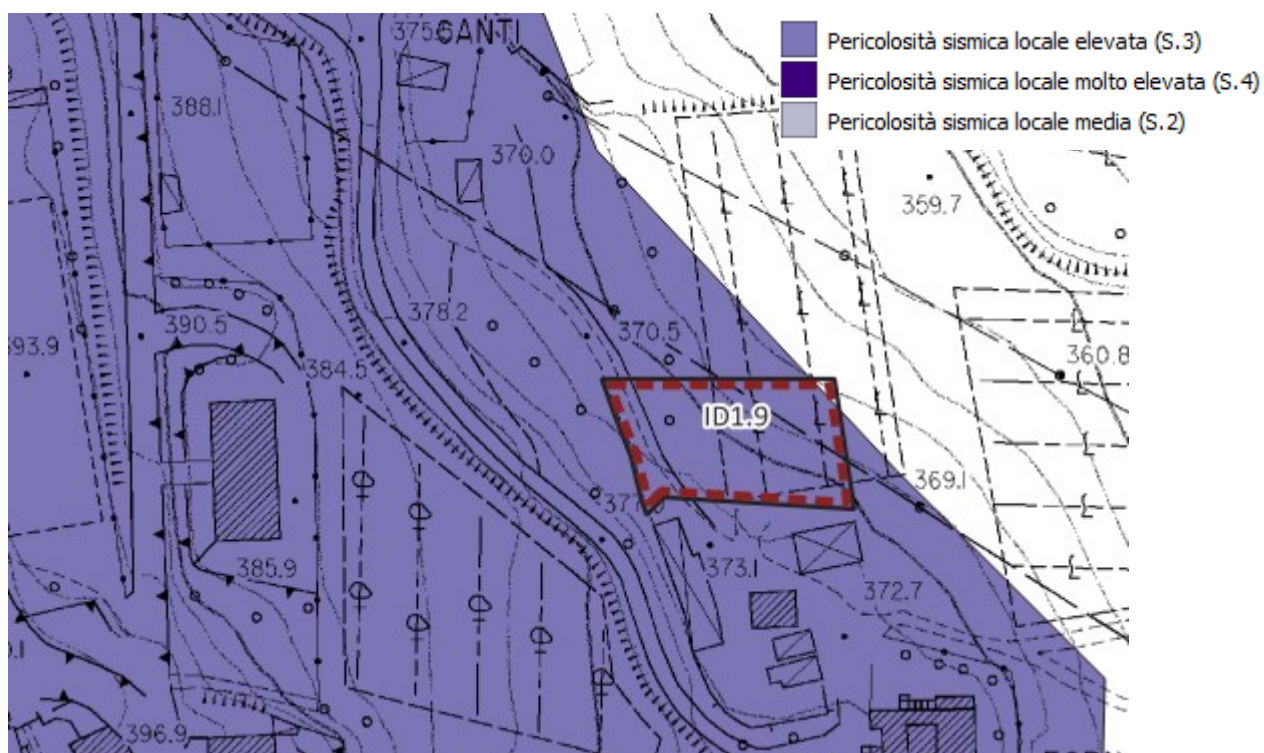
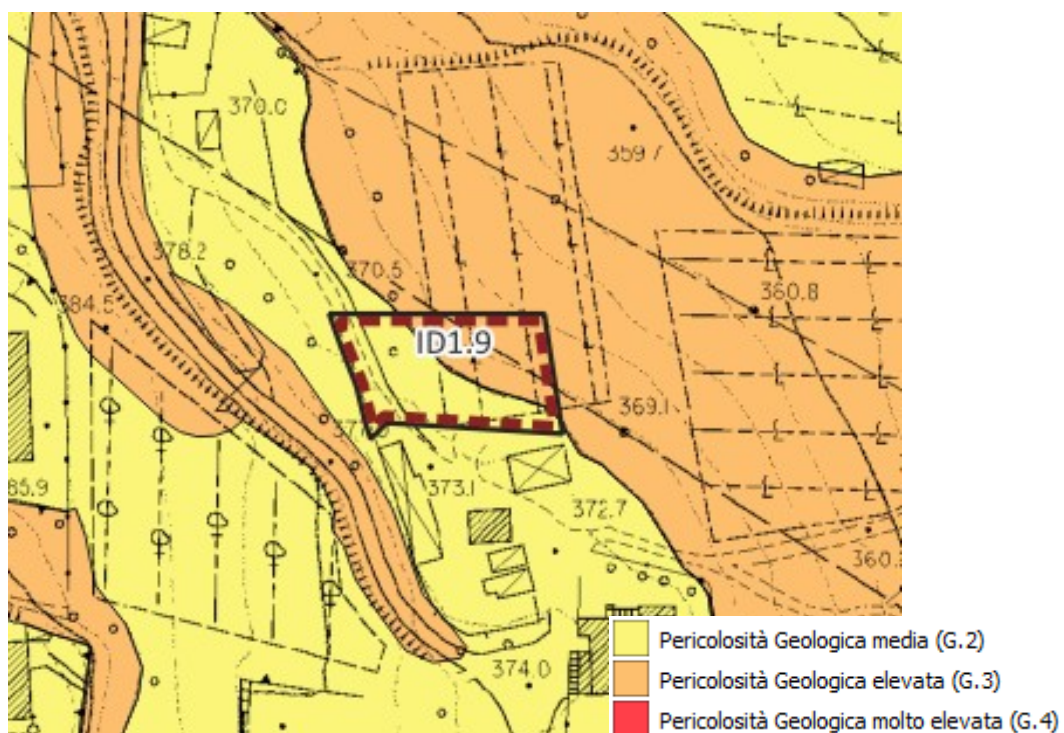
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

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'

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

## CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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>



<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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

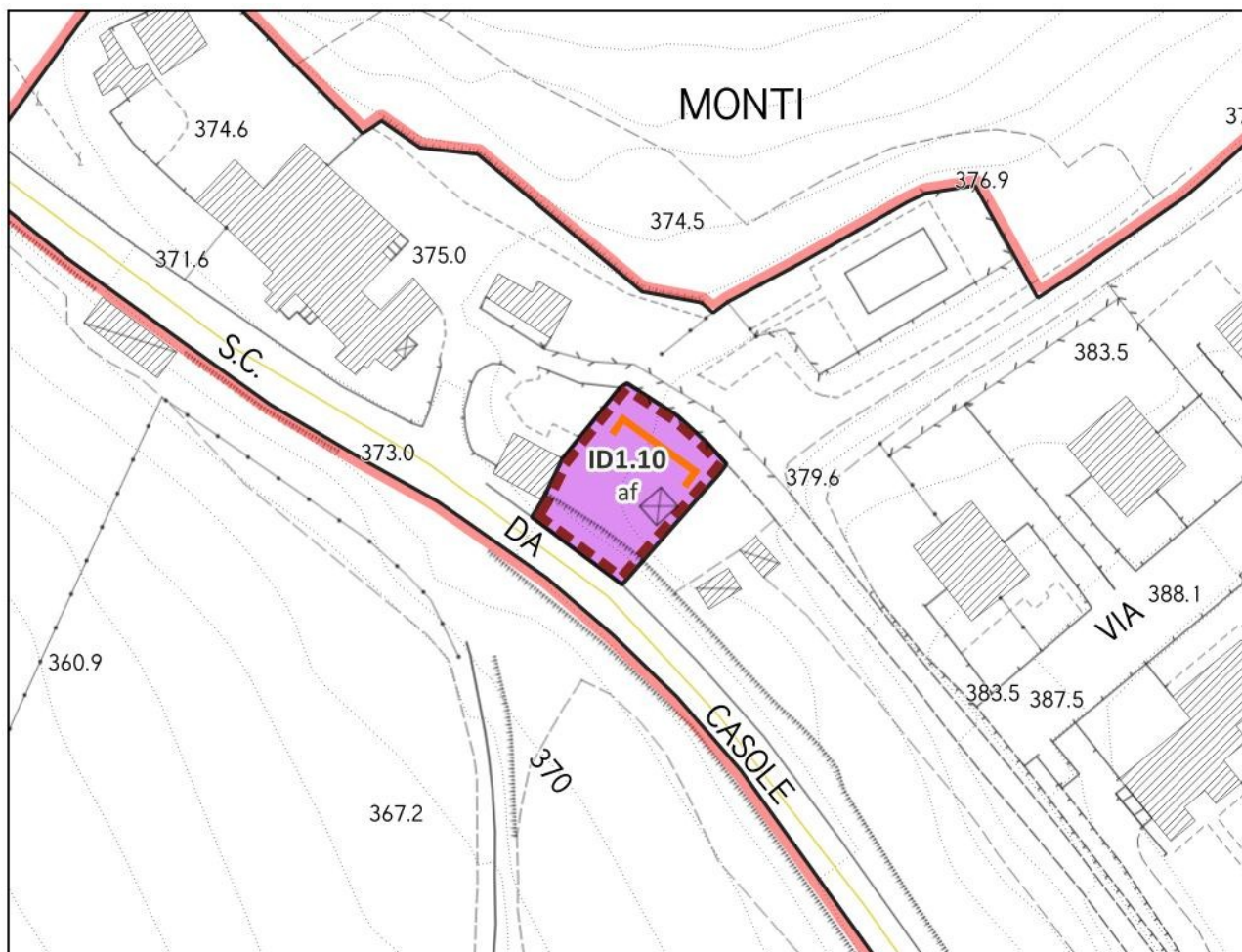
### Legenda

<b>Pericolosità da alluvione:</b>		<b>Magnitudo idraulica</b>		<b>Battenti TR200 (m)</b>	
<span style="background-color: #e0ffff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)	<span style="background-color: #00ff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	moderata	<span style="background-color: #0070c0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	<= 0.10
<span style="background-color: #00bfff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	severa	<span style="background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.10 - 0.20
<span style="background-color: #0000ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)	<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	molto severa	<span style="background-color: #99cc99; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.20 - 0.30
				<span style="background-color: #ccffcc; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.30 - 0.40
				<span style="background-color: #ffff99; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.40 - 0.50
				<span style="background-color: #ff9900; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.50 - 0.75
				<span style="background-color: #ff6600; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.75 - 1.00
				<span style="background-color: #ff3300; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	1.00 - 1.50
				<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	1.50 - 2.00
				<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	2.00 - 2.50
				<span style="background-color: #990000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	> 2.50

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





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 1.10</b> Loc. La Corsina – Viale della Rimembranza	



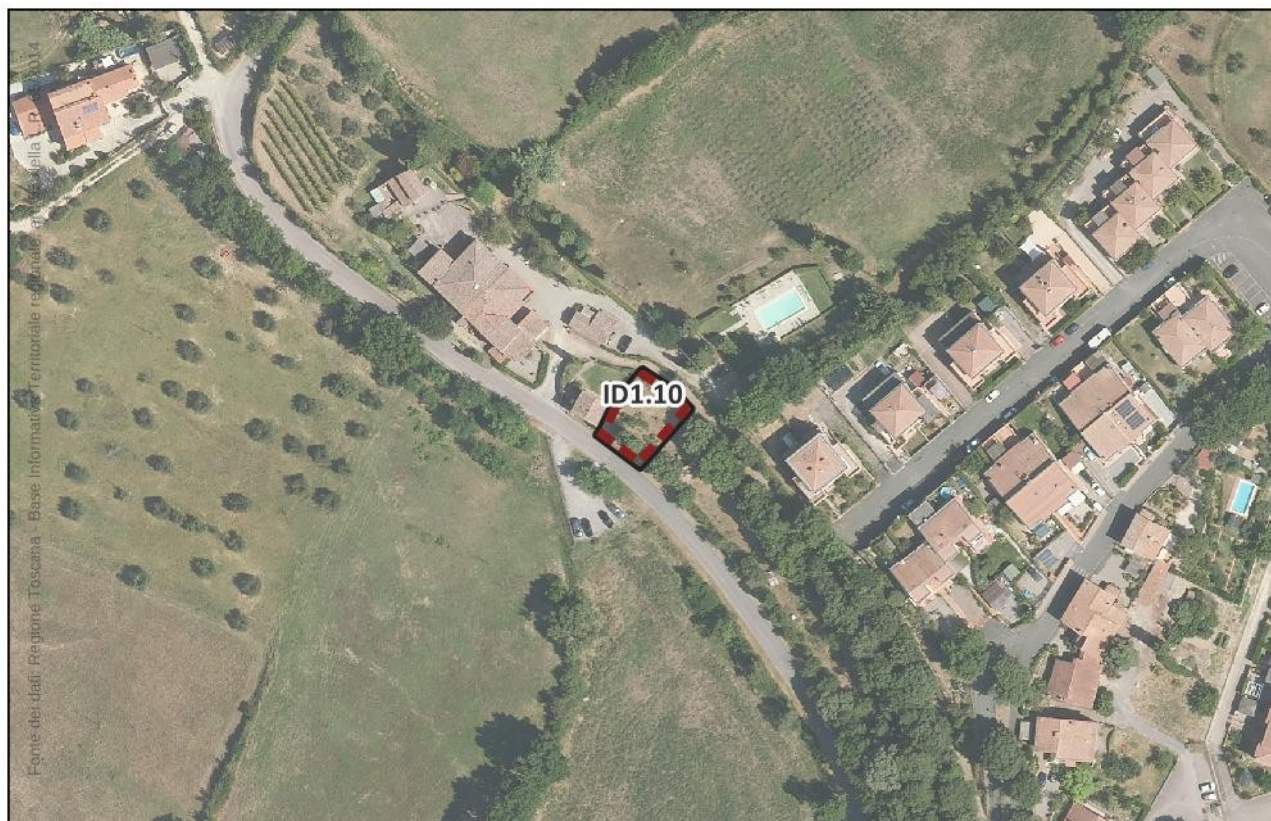
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	380 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	150 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml a valle (lungo Viale della Rimembranza); 4,00 ml a monte (verso la pertinenza interna)
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

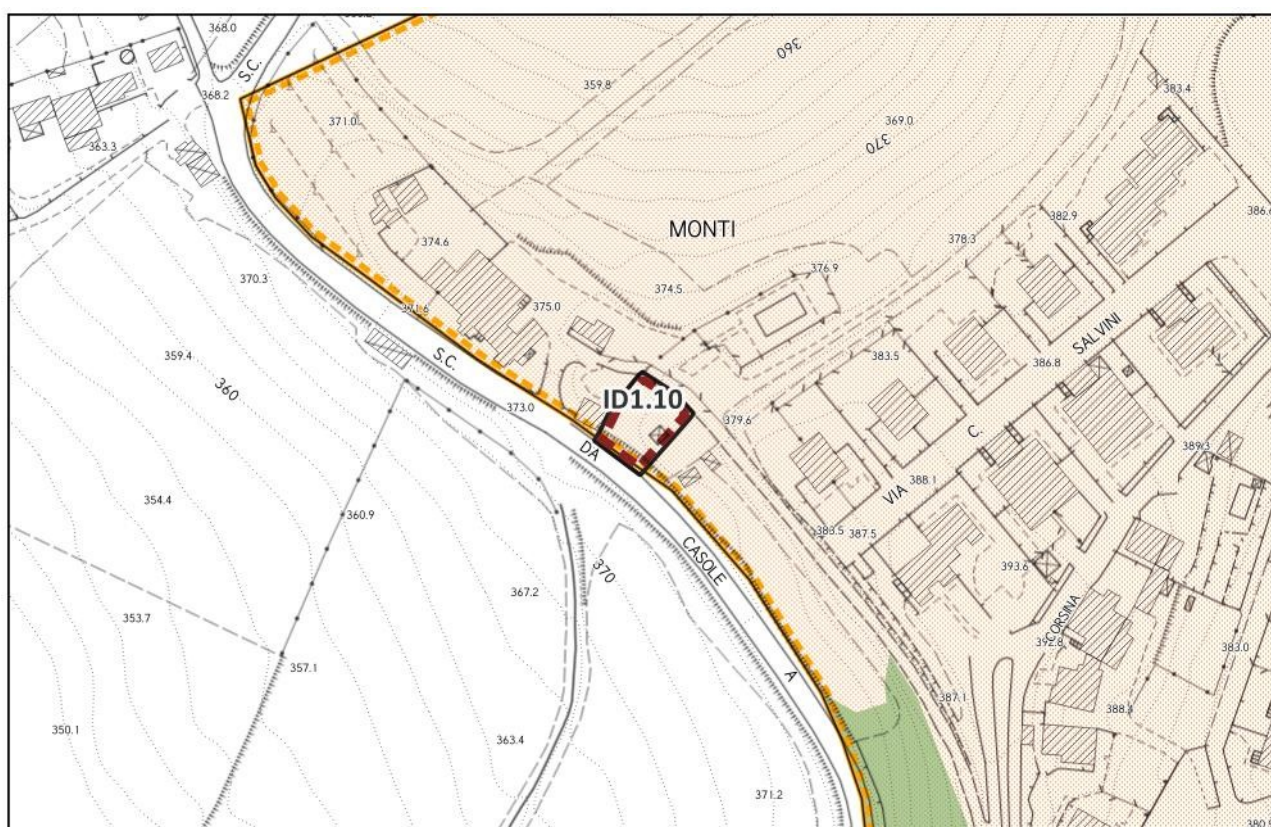
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti





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



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000







**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località La Corsina, in particolare del piccolo borgo di Podere Monti I, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 150 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml a valle (lungo Viale della Rimembranza) e 4,00 ml a monte (verso l'area pertinenziale interna). La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>E' ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente posto a nord, utilizzando la medesima tipologia edilizia a completamento del lotto.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con i fabbricati esistenti, mantenendo la conformazione di "borgata" del Podere Monti I.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla pertinenza interna.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete</p>



-----  
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.

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.

-----  
**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:

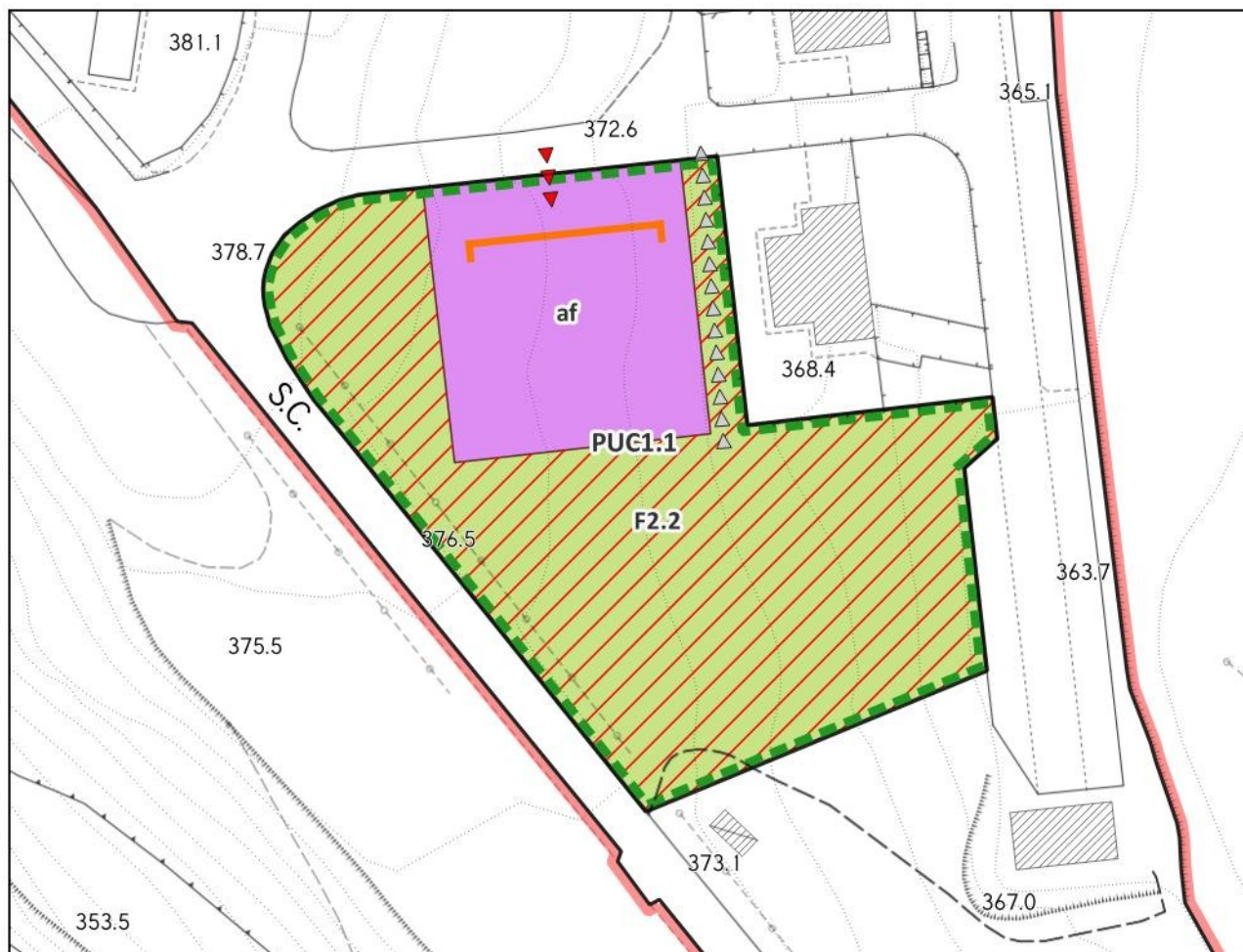
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il territorio circostante, 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 (verso la pertinenza interna).

-----



<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 1.1 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II</b>	



**Scala 1:1.000**


PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	5.093 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	1.304 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	600 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale



OPERE PUBBLICHE		
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	3.789 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>
--------------------------------------

<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
------------------------------------



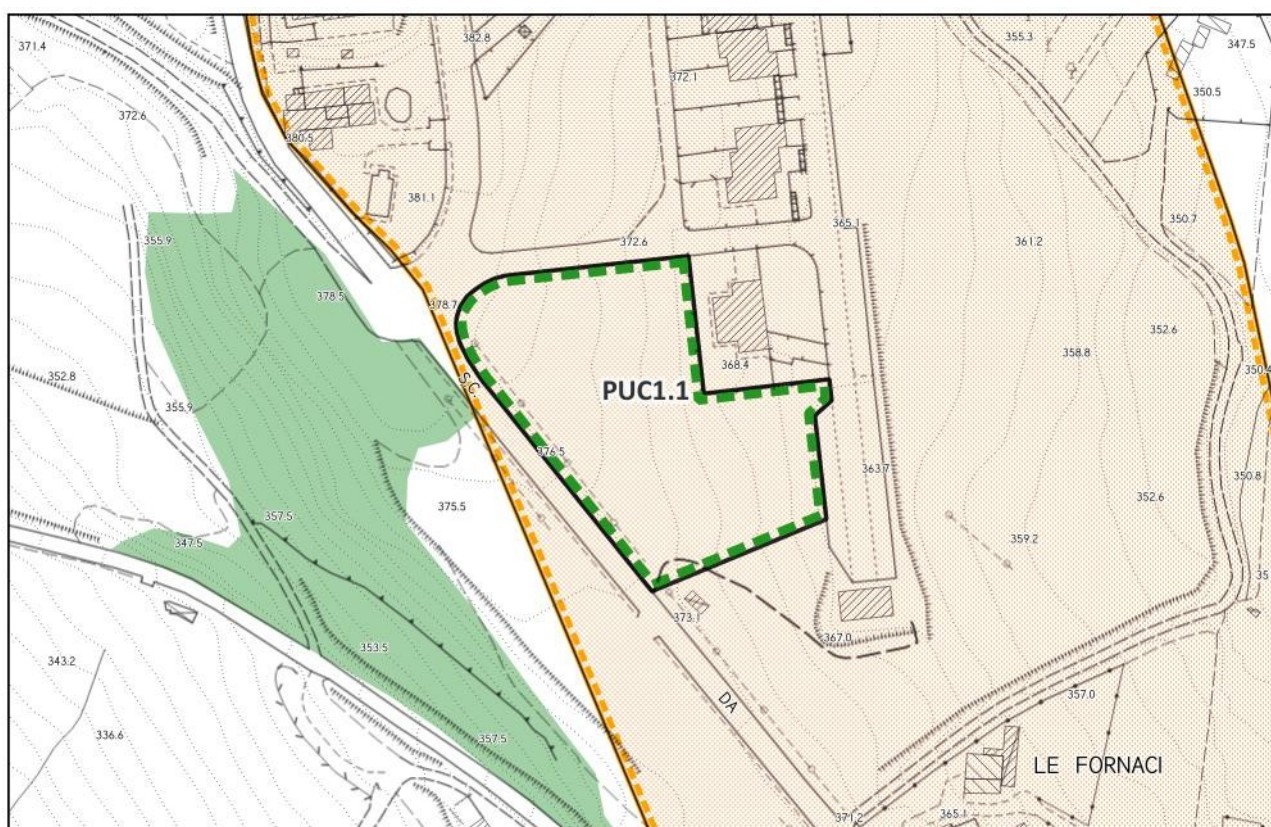
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



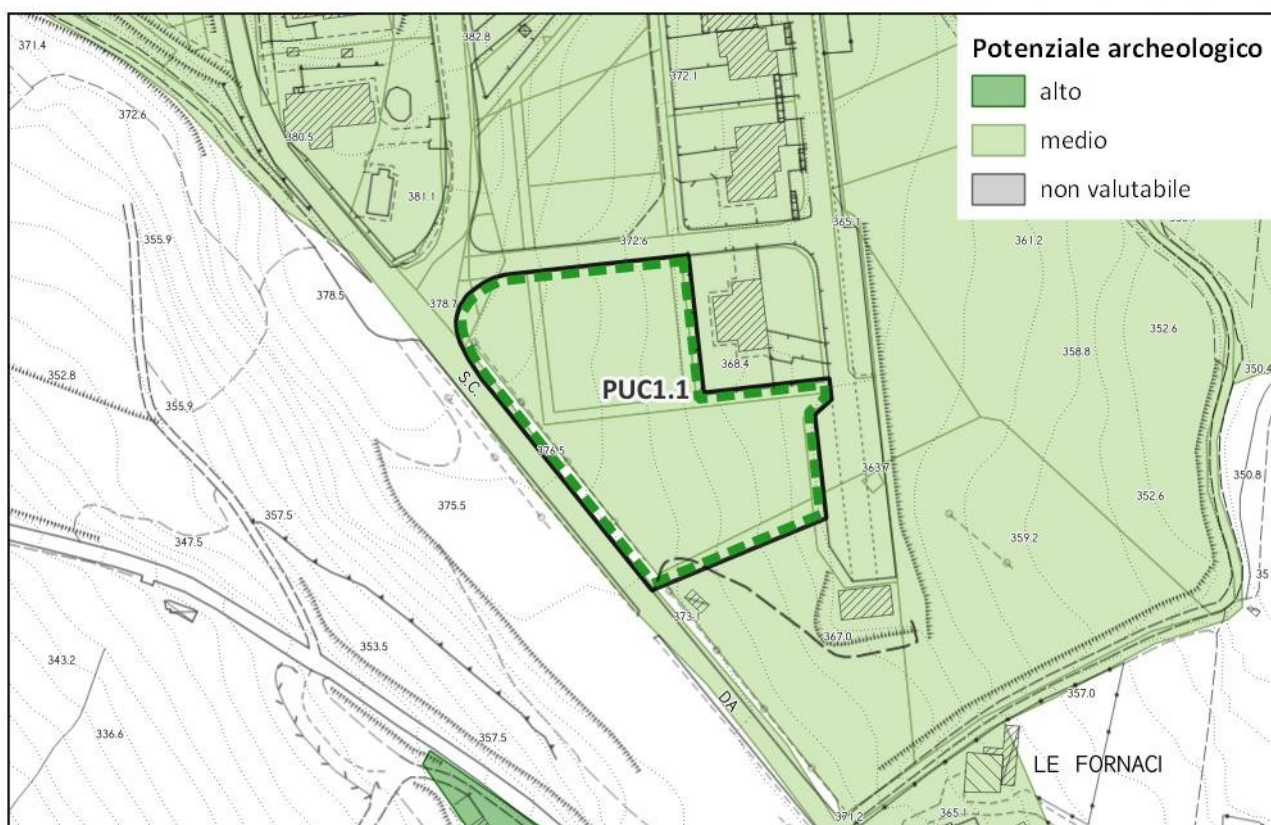


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

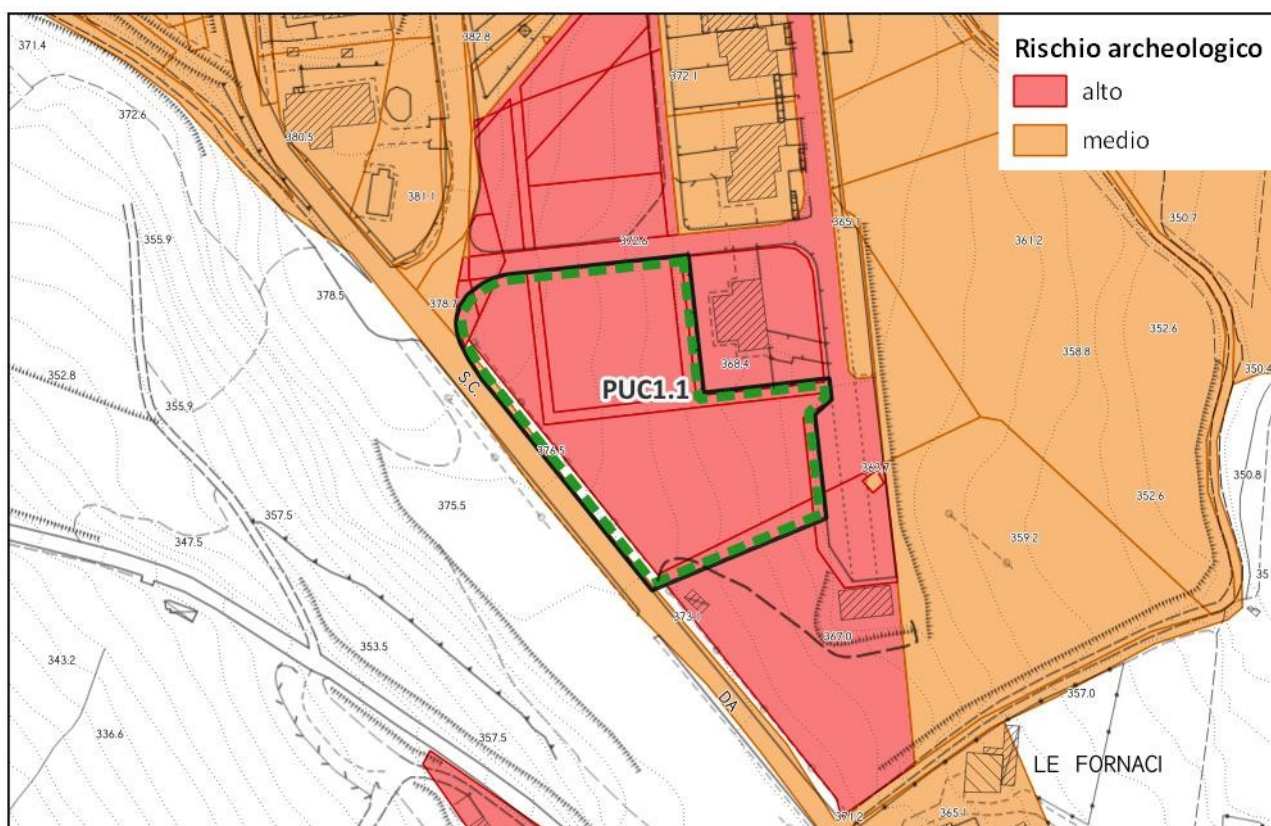


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 600 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazione dell'area a verde pubblico già di proprietà comunale e indicata con la sigla <b>F2.2</b> e realizzazione del percorso pedonale in continuità con gli interventi <b>PUC1.2</b> e <b>PUC1.3</b>. 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.</li></ul>



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 pertinenziali 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:

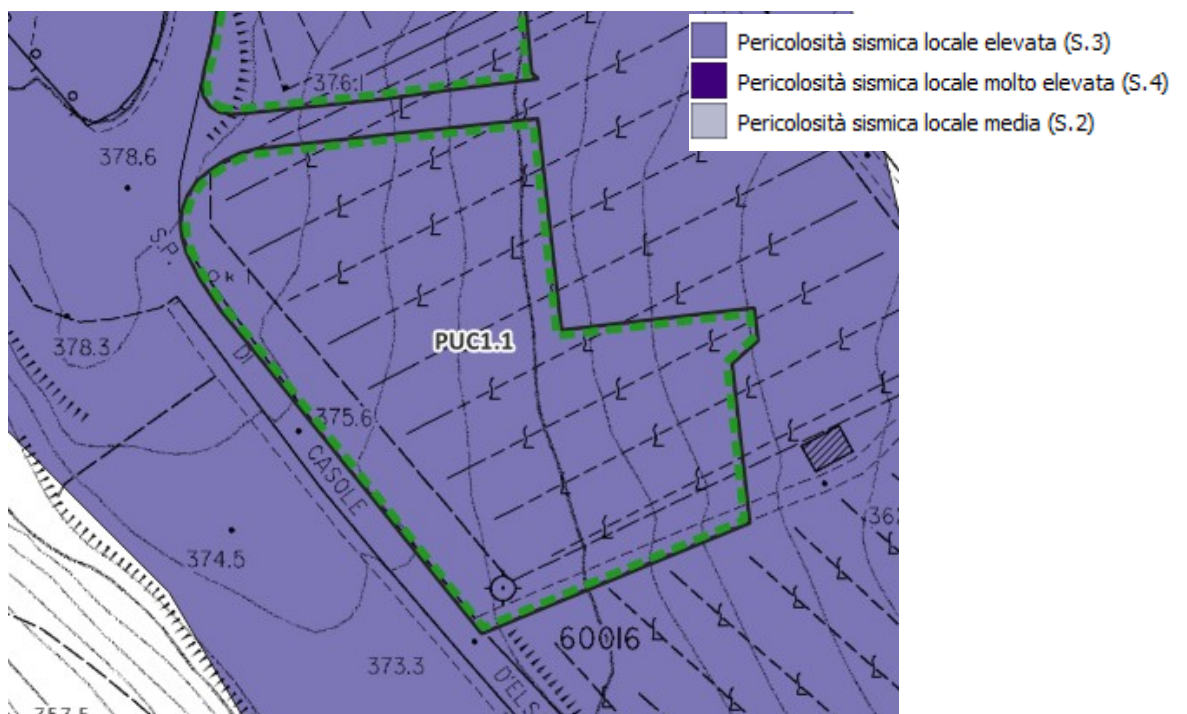
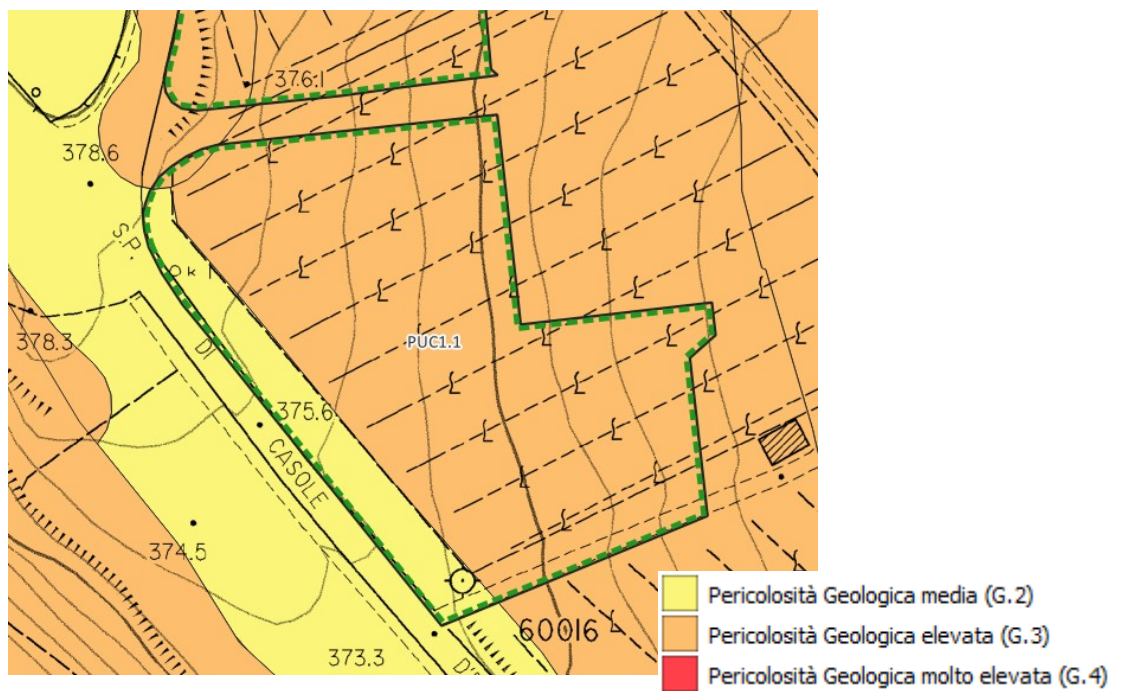
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

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'

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

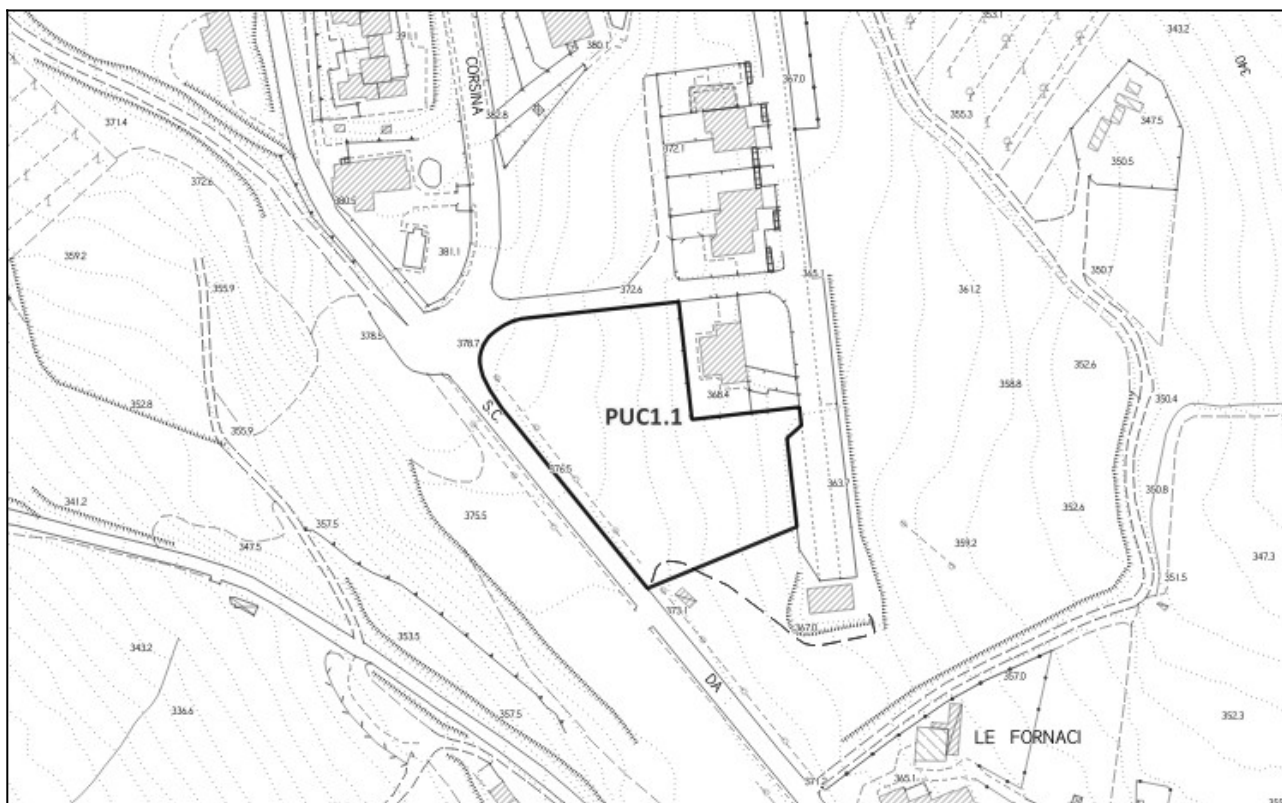
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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>
<b>ASPETTI SISMICI</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</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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

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



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



**Scala 1:2.000**


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



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

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>
--------------------------------------

<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
------------------------------------



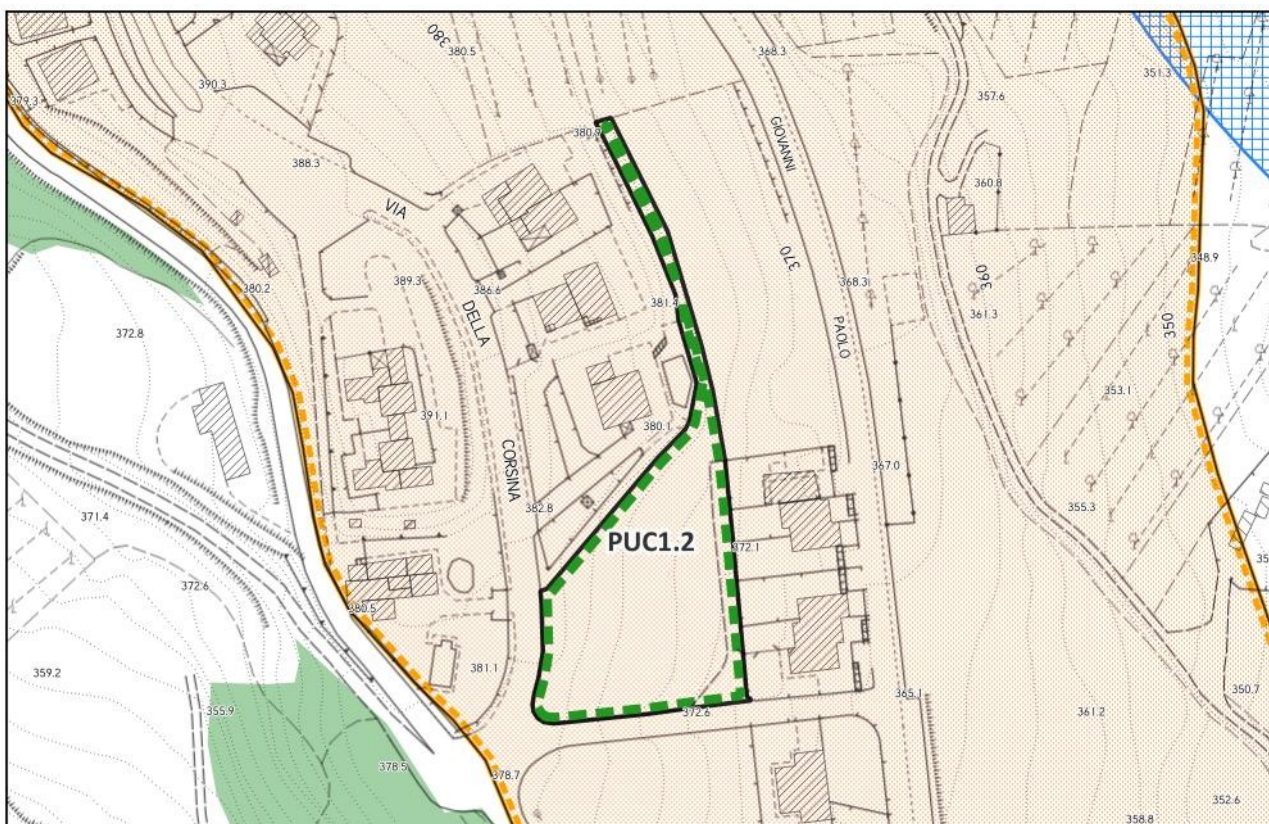
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



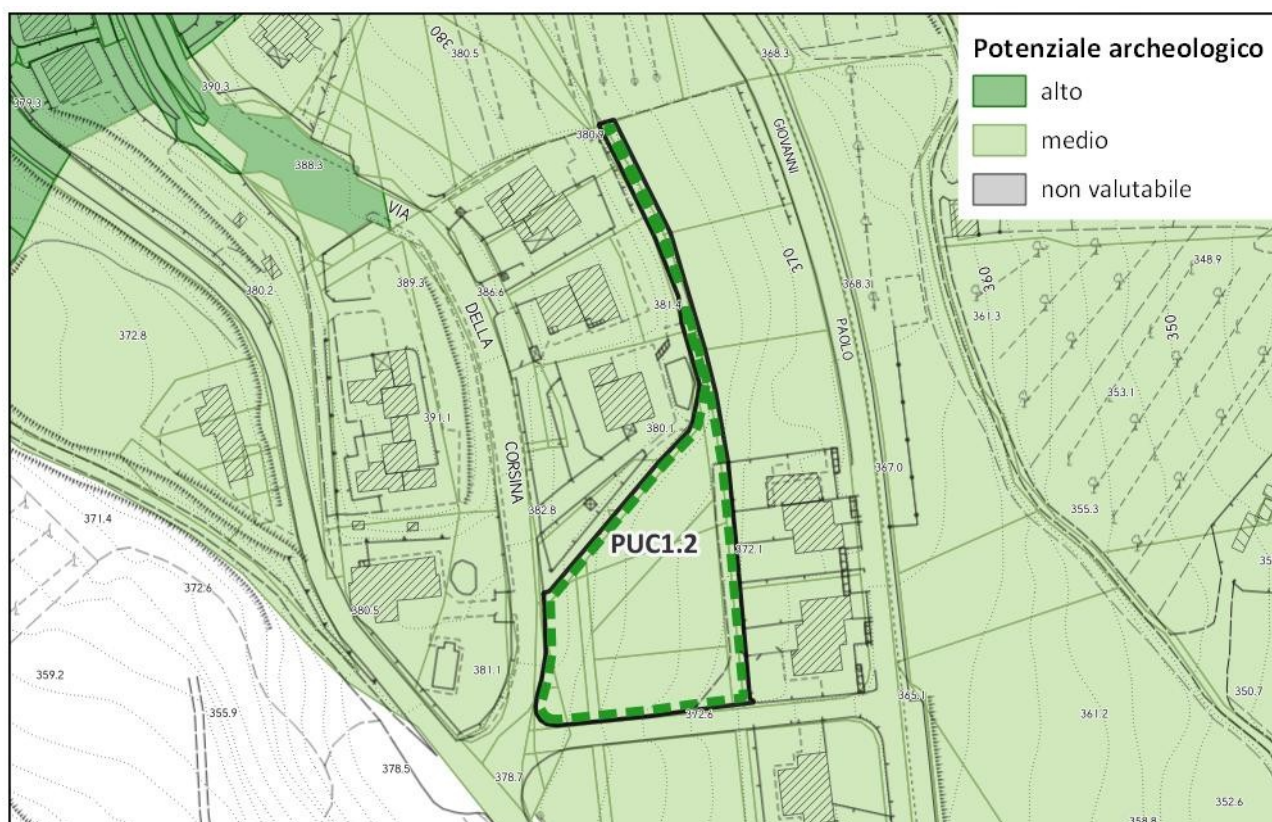


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

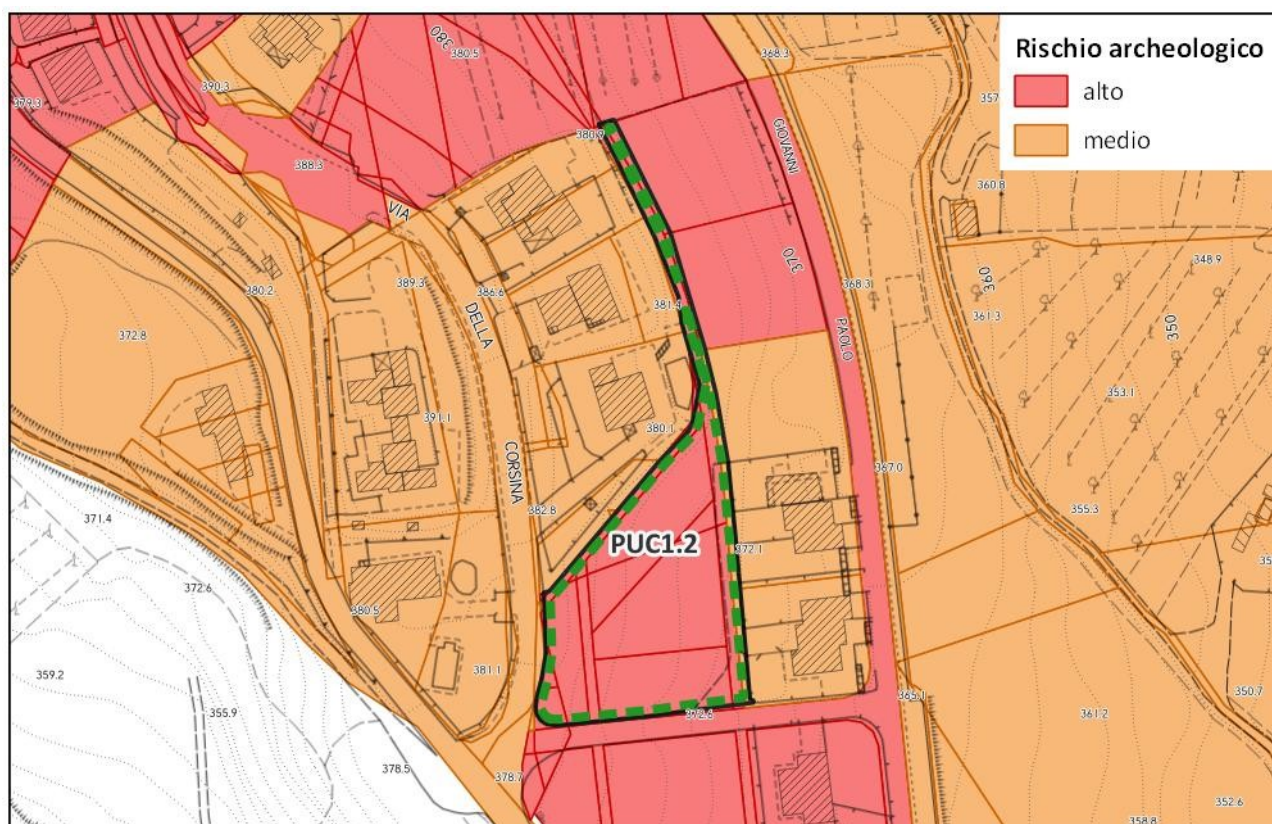


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 720 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazione dell'area a verde pubblico già di proprietà comunale e indicata con la sigla <b>F2.2</b> e realizzazione del percorso pedonale in continuità con gli interventi <b>PUC1.1</b> e <b>PUC1.3</b>. 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.</li></ul>



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.

<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <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 di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali integrate, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.</p> <p>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.</p> <p>Le aree pertinentziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.</p>
--	--

<b>INDICAZIONI PROGETTUALI DA VINCA</b>	<p><u>Indicazioni progettuali:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li> <li>➤ limitazione dei movimenti terra;</li> <li>➤ la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone,</li> </ul>
---	--



-----  
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:

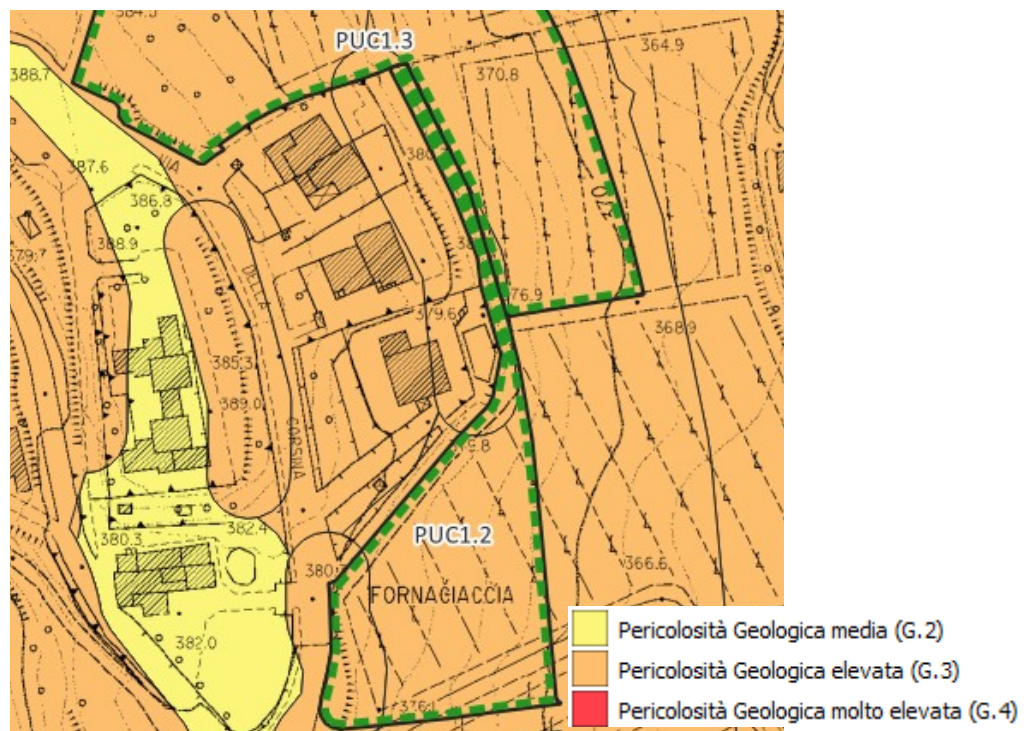
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

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'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

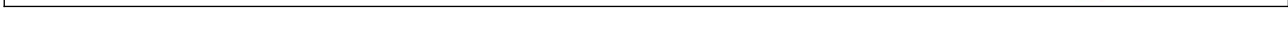
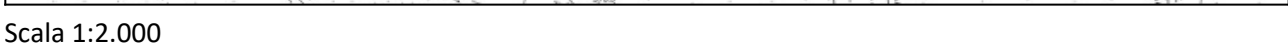
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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>
<b>ASPETTI SISMICI</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</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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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.

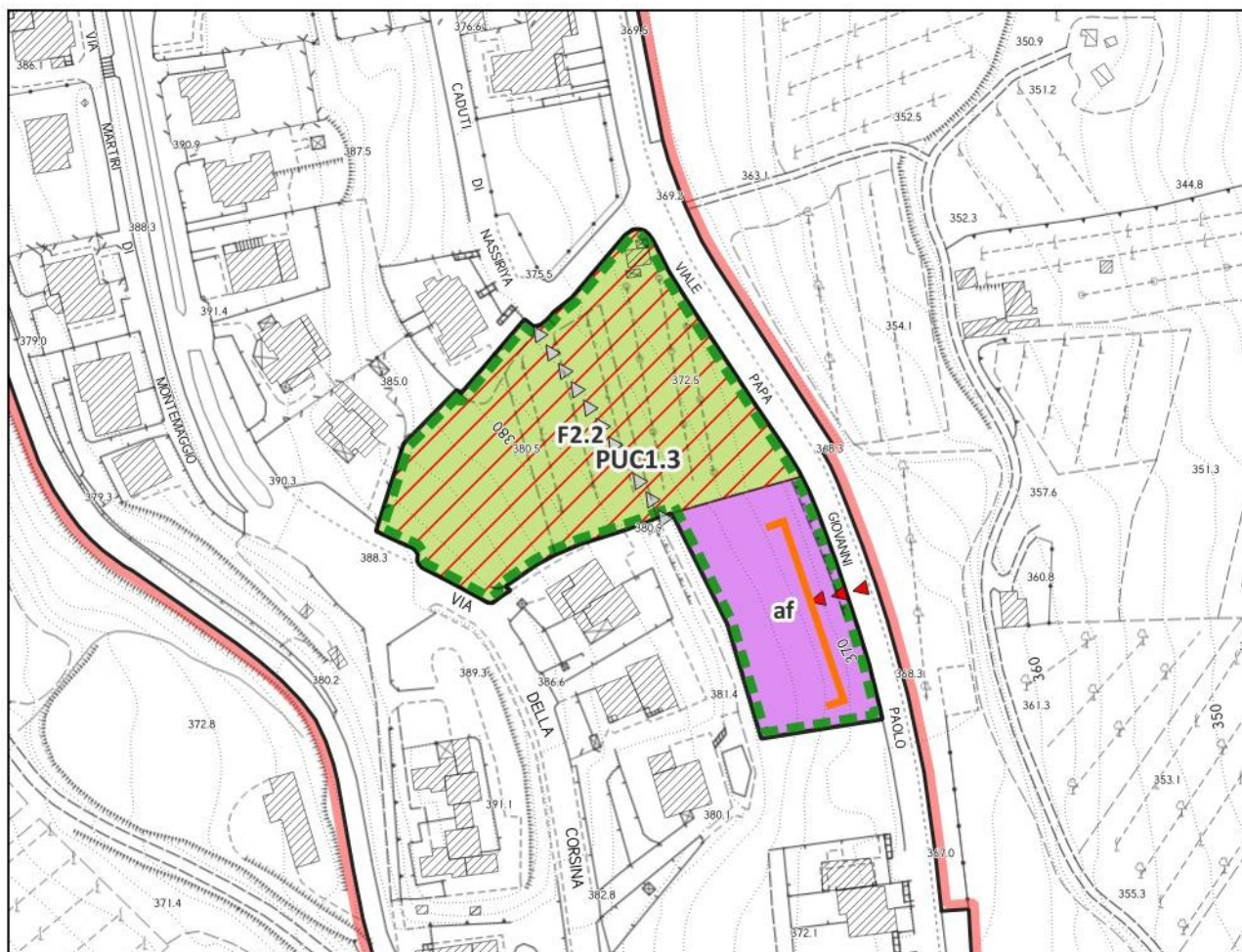




PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.2 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 1.3 Loc. La Corsina – Via Papa Giovanni Paolo II</b>	



**Scala 1:2.000**


PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	8.142 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	2.309 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	720 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale



OPERE PUBBLICHE	
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b> 5.833 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b> Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>
--------------------------------------

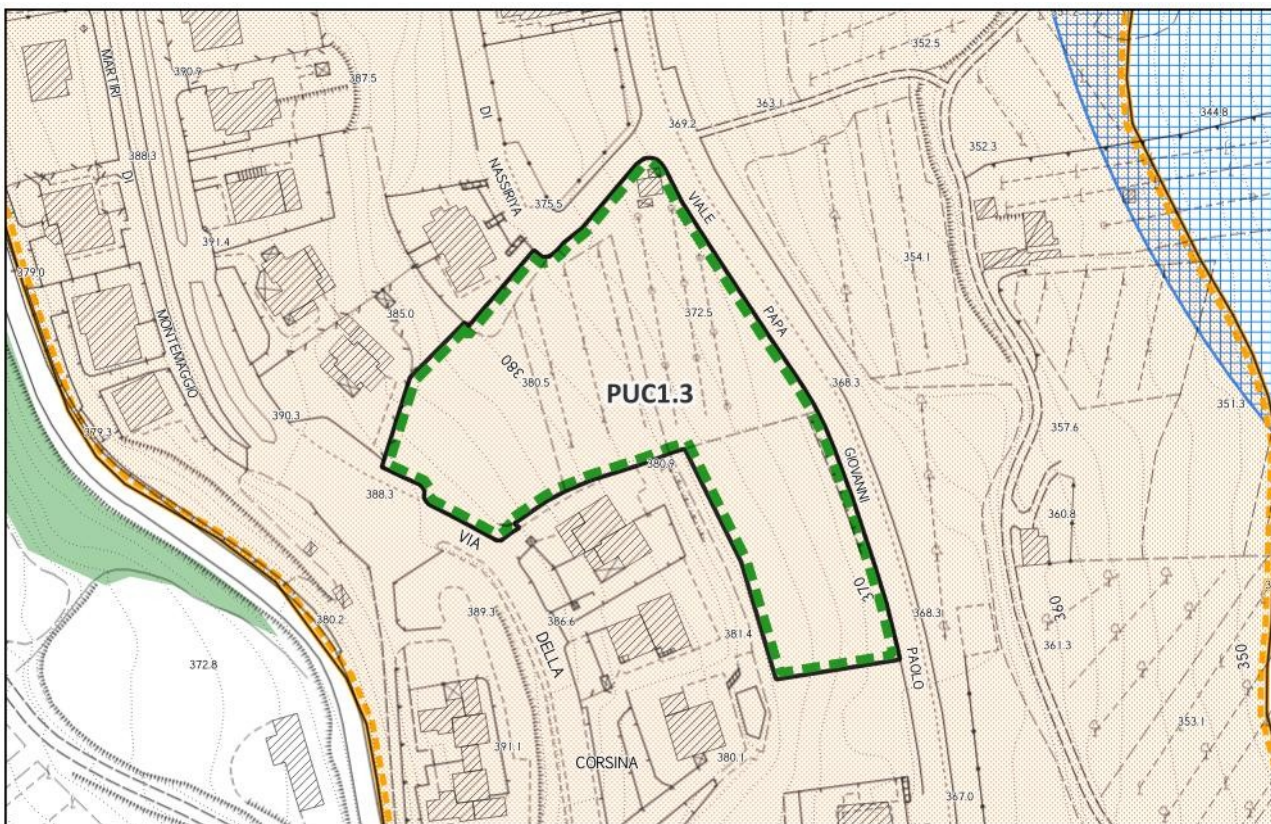
<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
------------------------------------



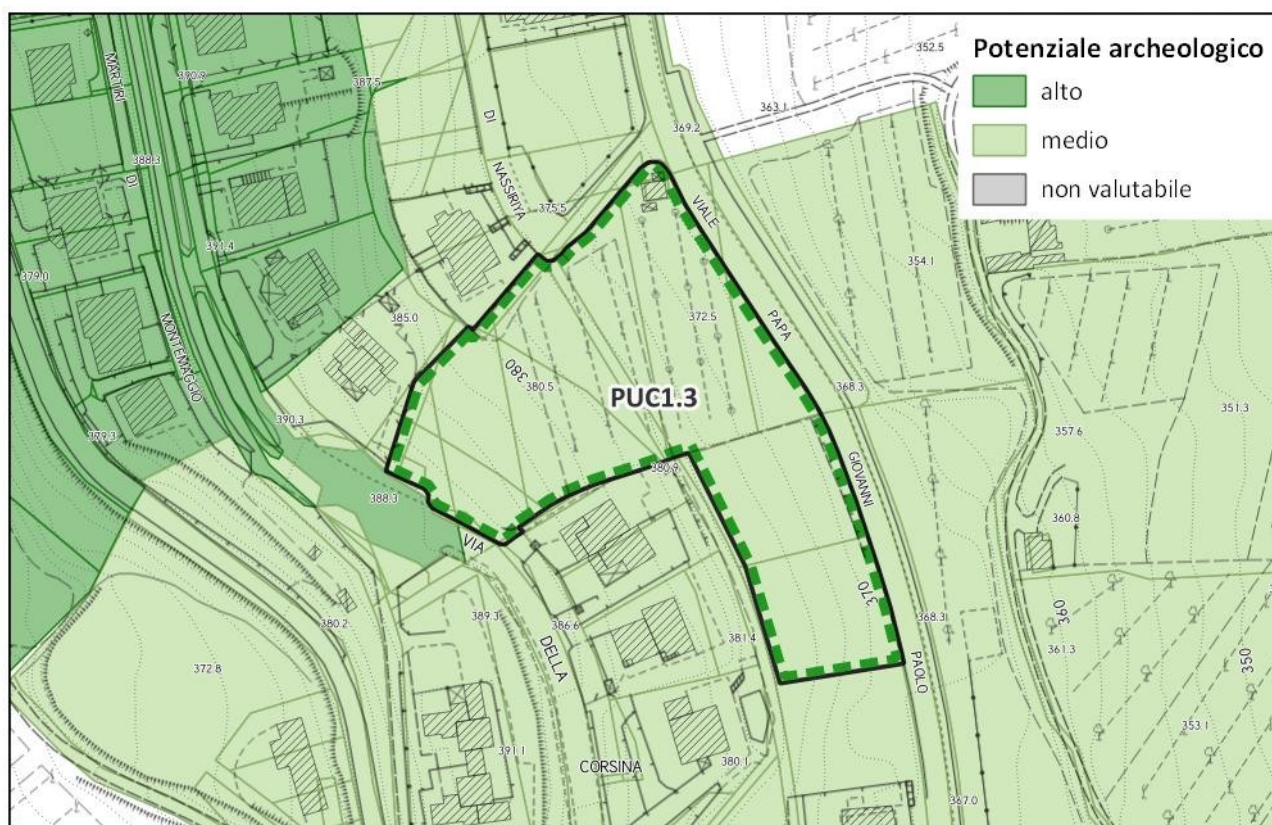
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali

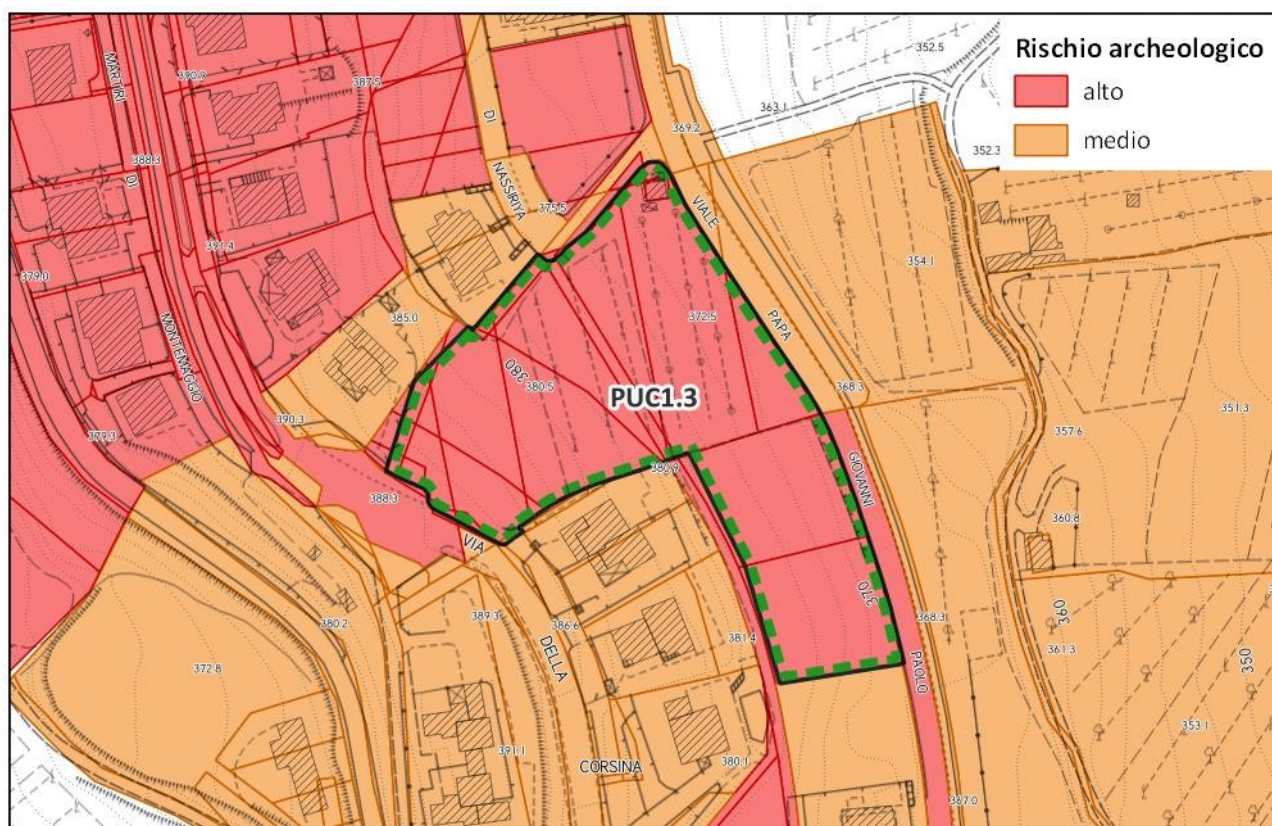








Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<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 <b>3.c.3</b> della Scheda di DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 720 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazione dell'area a verde pubblico già di proprietà comunale e indicata con la sigla <b>F2.2</b> e realizzazione del percorso pedonale in continuità con gli interventi <b>PUC1.1</b> e <b>PUC1.2</b>. 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.</li></ul>



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.

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 aree pertinentziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Mantenimento all'interno della zona F2.2 del paesaggio agrario caratterizzato



-----  
dalla presenza degli olivi e delle viti.  
-----

<b>INDICAZIONI PROGETTUALI DA VINCA</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ limitazione dei movimenti terra, con particolare riferimento alla realizzazione dell'area adibita a verde pubblico;</li><li>➤ la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari</li></ul>
---	---

-----  
**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:

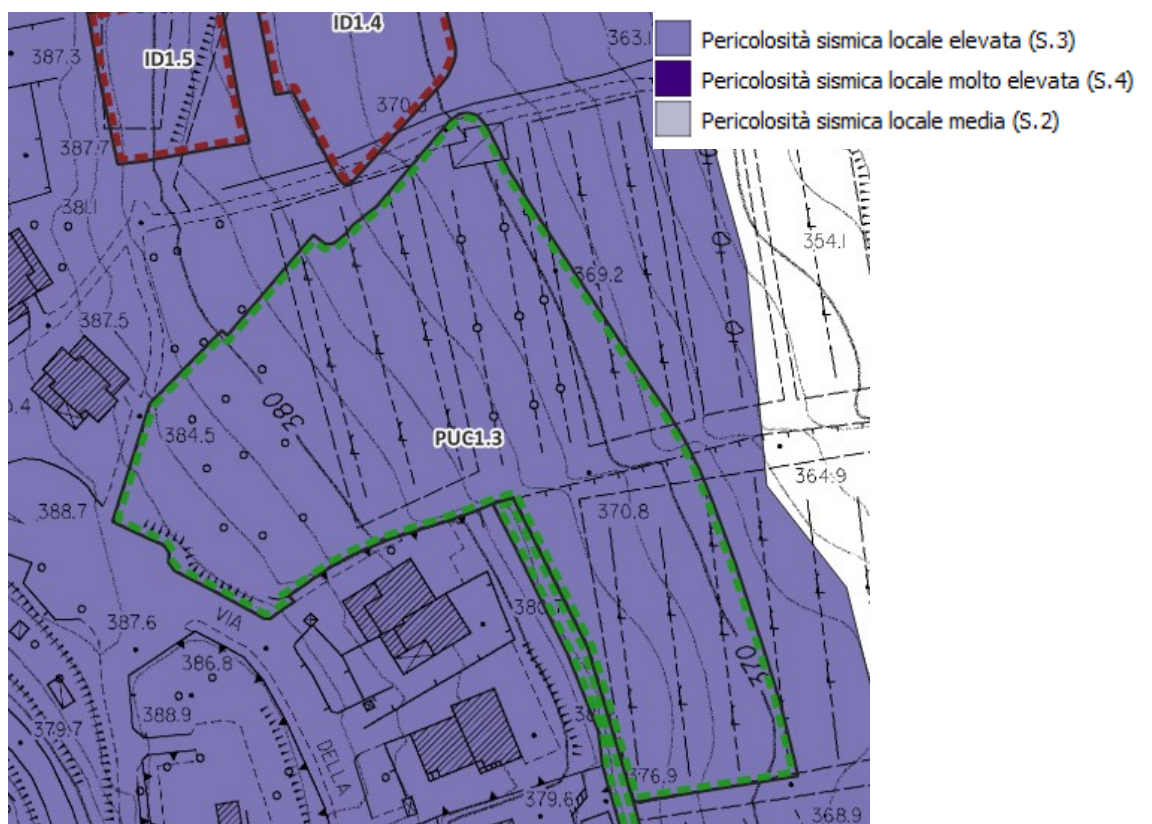
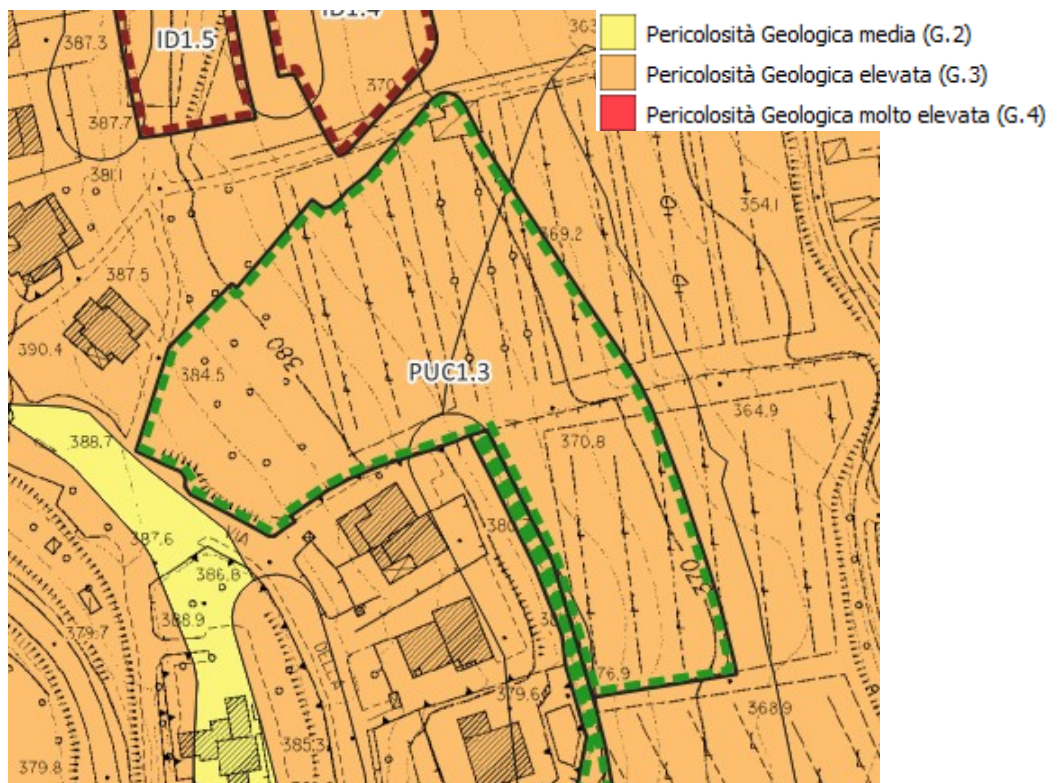
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

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'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

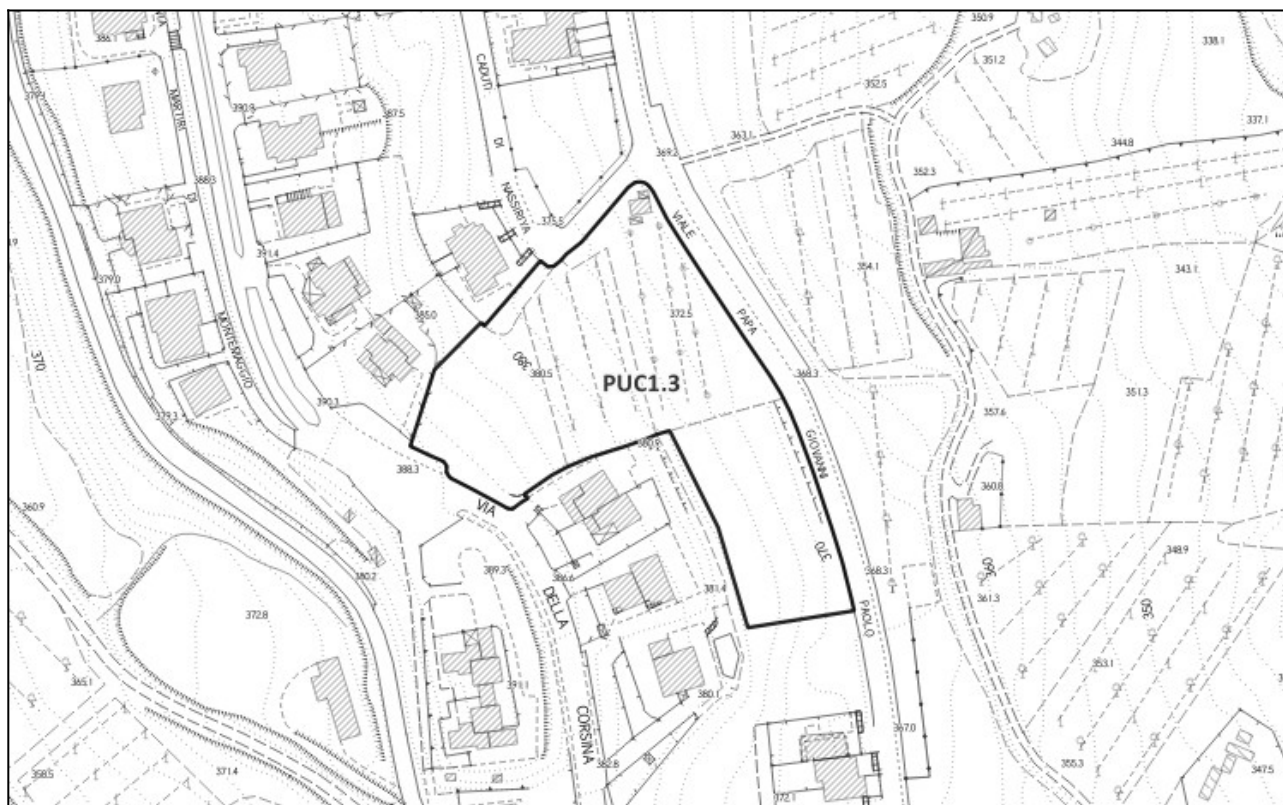
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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>
<b>ASPETTI SISMICI</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</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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

<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

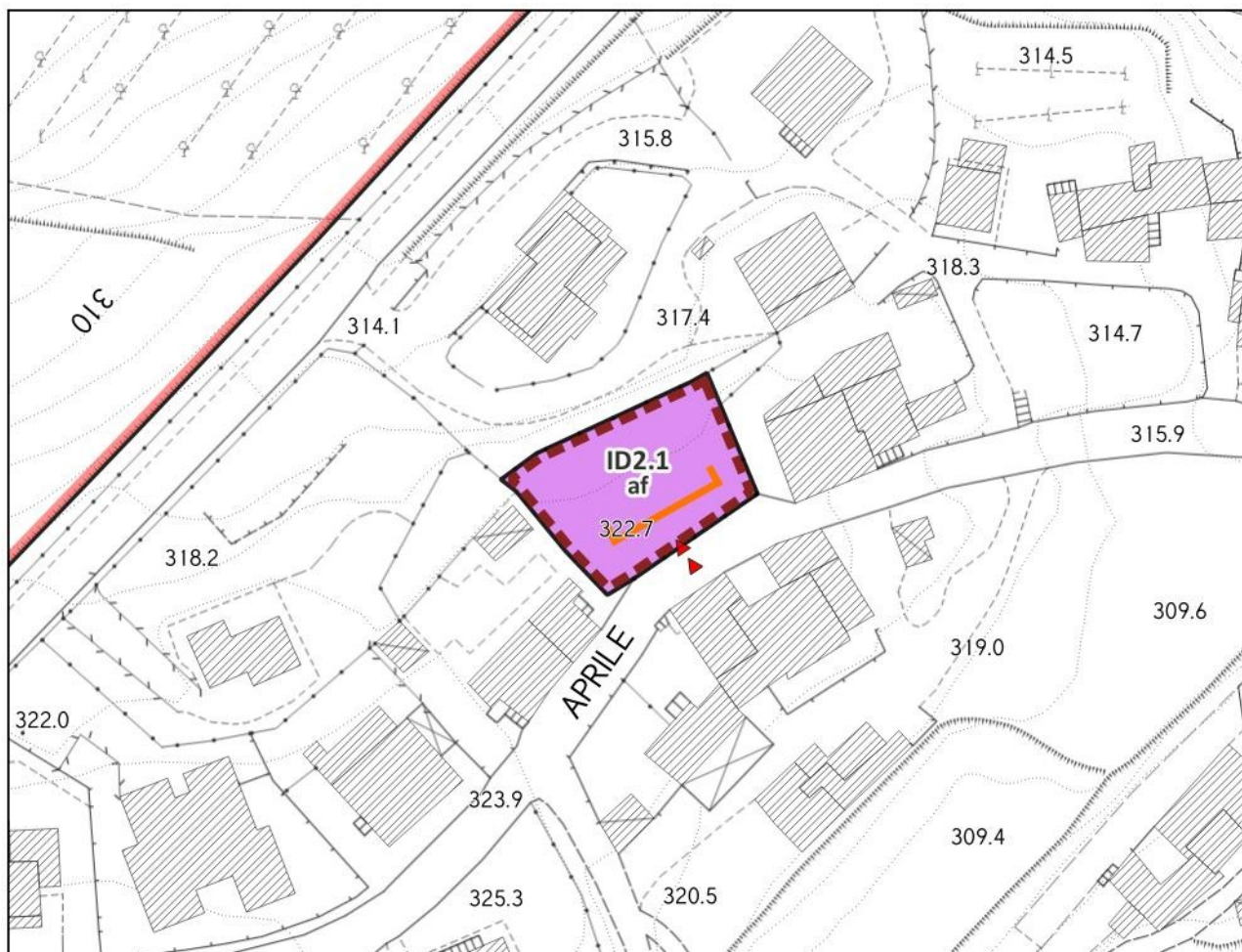
FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione



## **2. Loc. Cavallano – Il Merlo – Lucciana**






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.1 Loc. Cavallano – Via XXV Aprile</b>	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	546 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

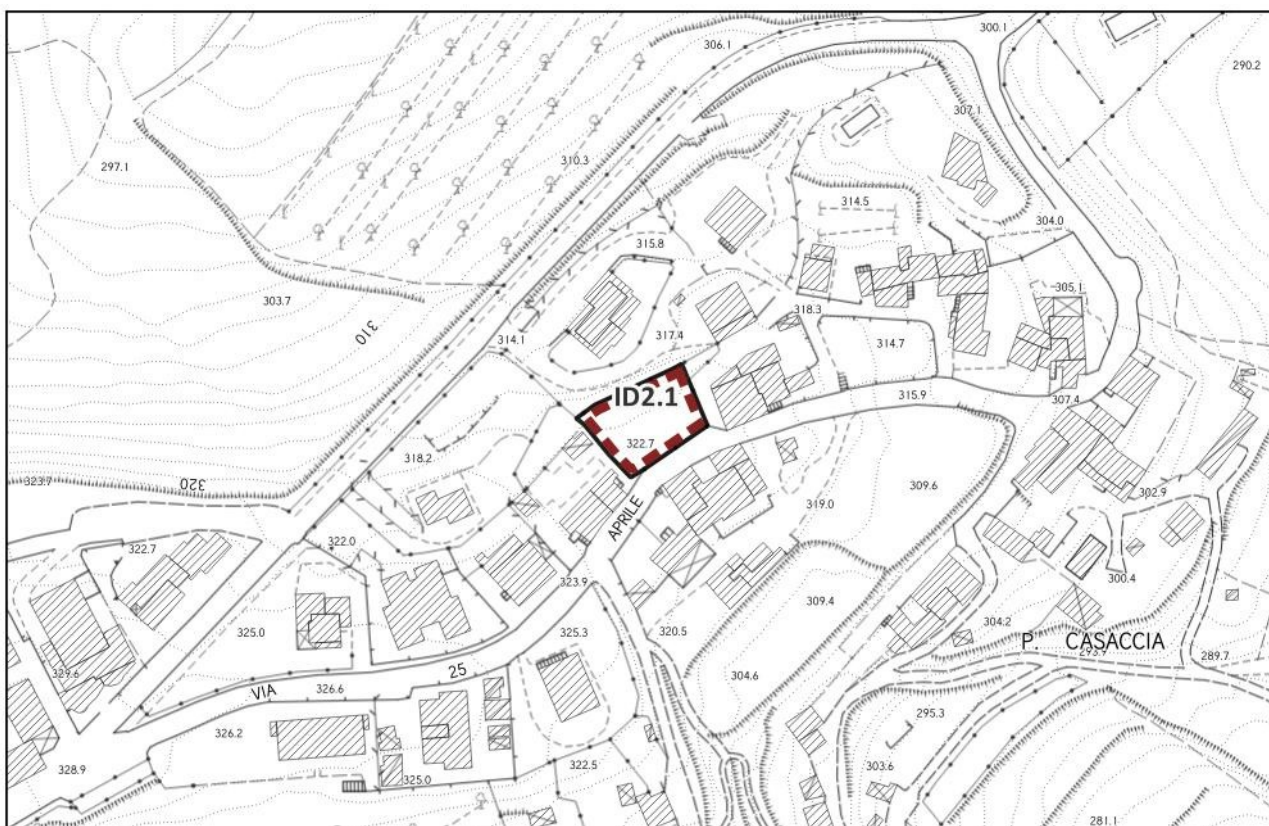
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali





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

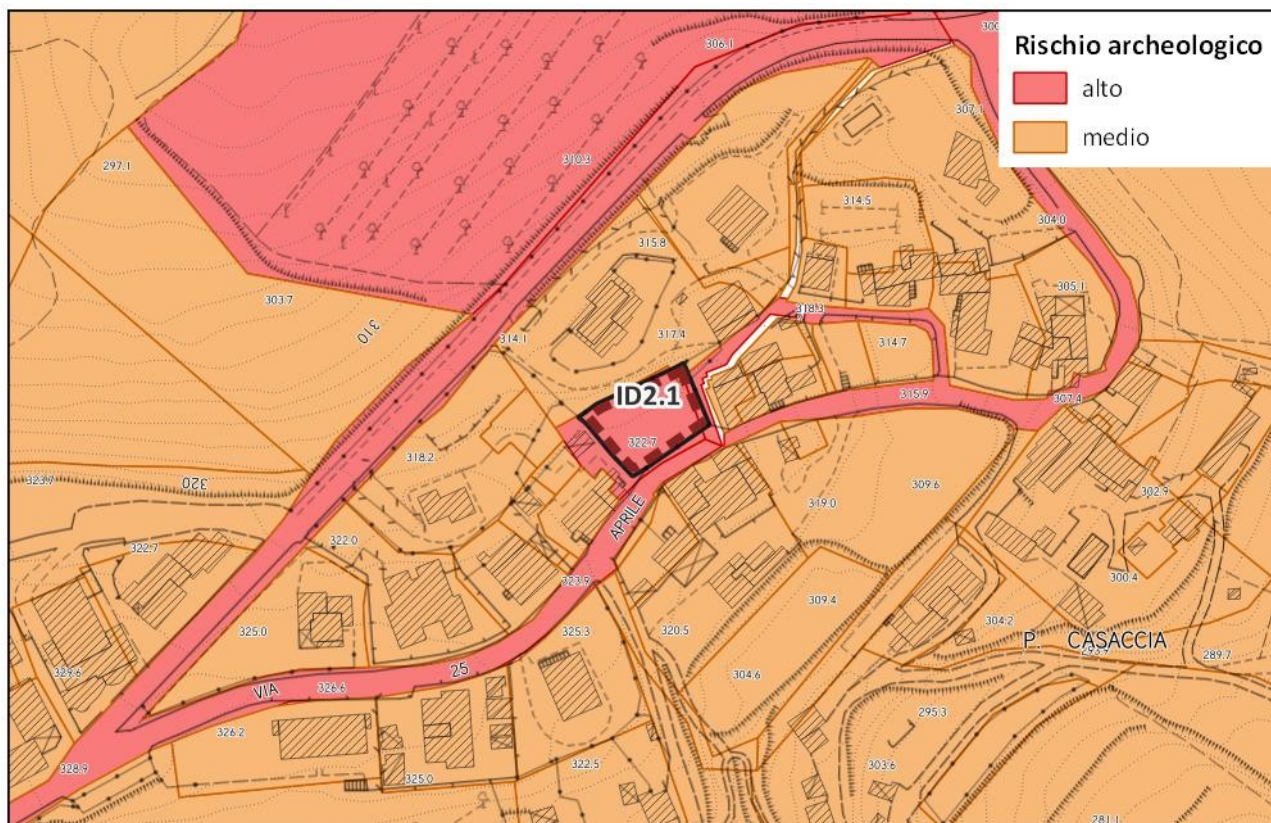


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Cavallano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano consolidato TR8 che si sviluppa lungo la viabilità.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 240 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica all'interno della scheda norma al fine di evitare interferenze tra l'edificato e il sottoservizio, in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</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.

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 occludendole 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.

---

<b>INDICAZIONI</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u>
<b>PROGETTUALI DA VINCA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;</li><li>➤ verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione;</li></ul>

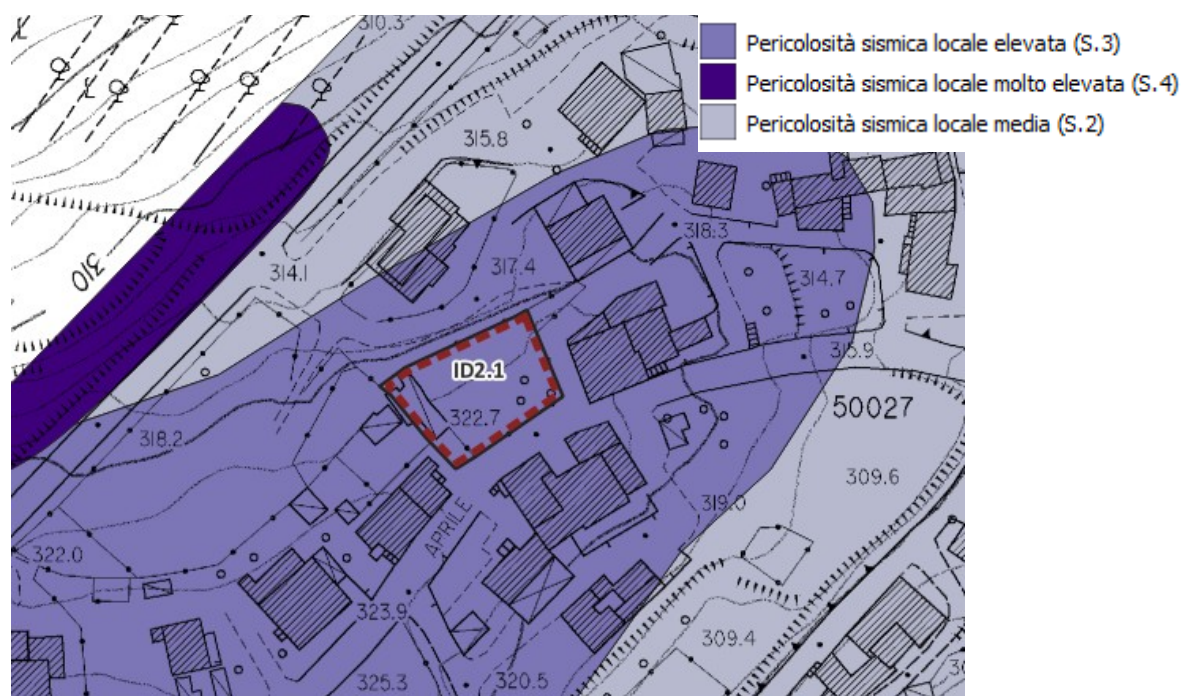
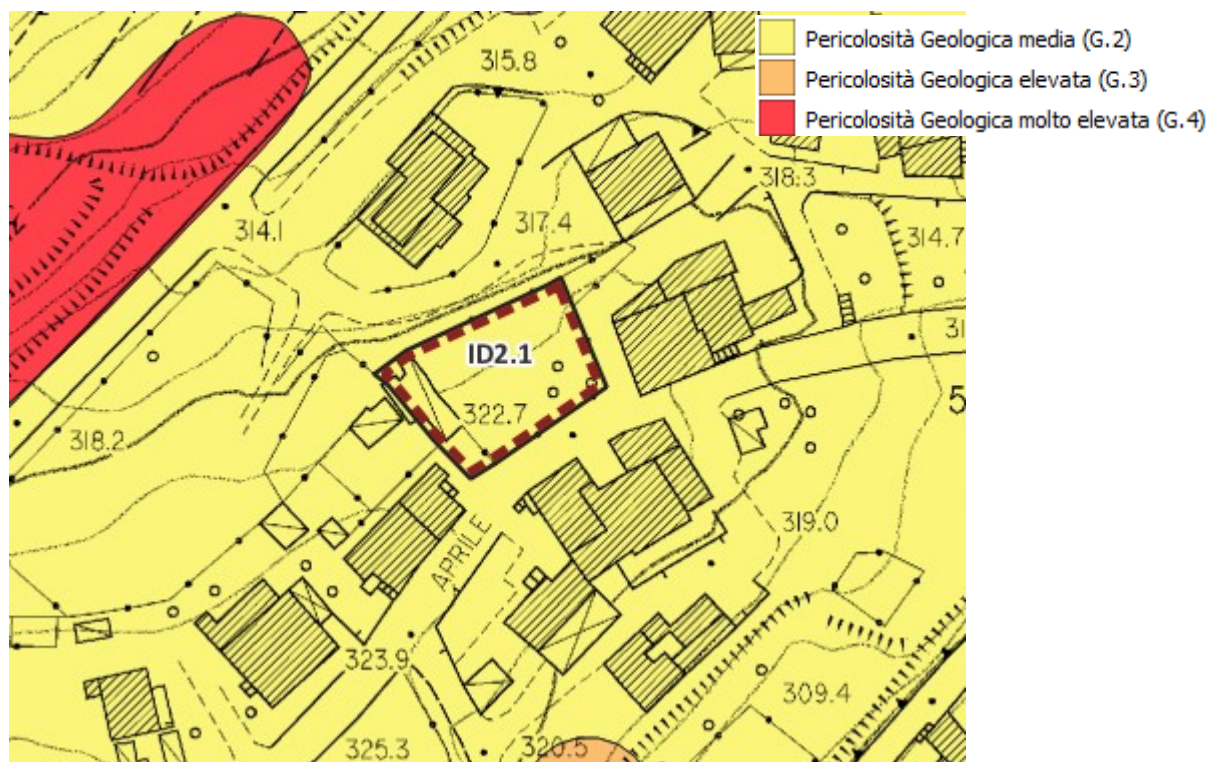
---

<b>PRESCRIZIONI</b>	Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti <i>Beni</i>
<b>PIT-PPR</b>	<i>paesaggistici.</i>

---



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





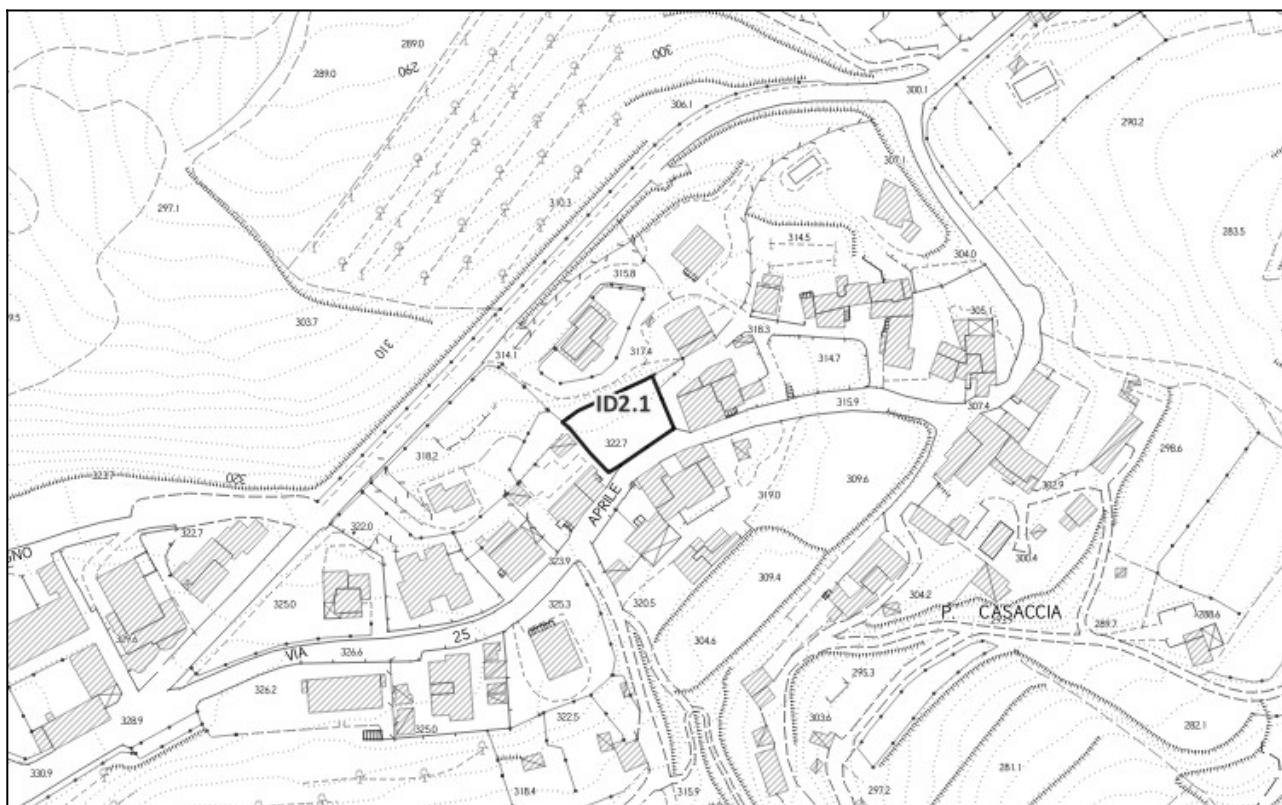
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

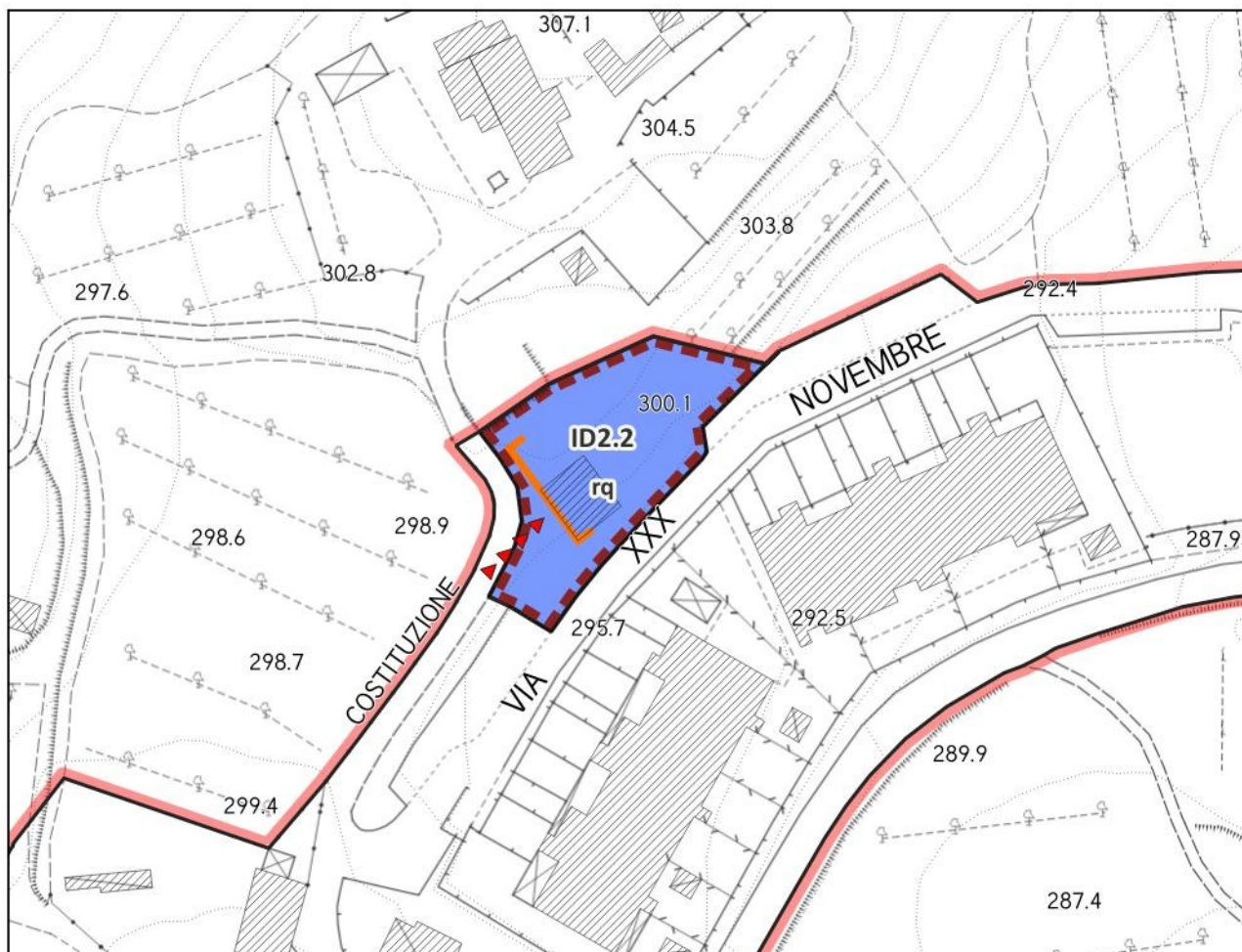
### Legenda

<b>Pericolosità da alluvione:</b>		<b>Magnitudo idraulica</b>		<b>Battenti TR200 (m)</b>	
<span style="background-color: #e0ffff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)	<span style="background-color: #00ff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	moderata	<span style="background-color: #0070c0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	<= 0.10
<span style="background-color: #00bfff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	severa	<span style="background-color: #00b050; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	0.10 - 0.20
<span style="background-color: #0070ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)	<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	molto severa	<span style="background-color: #70ad47; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	0.20 - 0.30
				<span style="background-color: #90d1a1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	0.30 - 0.40
				<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	0.40 - 0.50
				<span style="background-color: #ff7f0e; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	0.50 - 0.75
				<span style="background-color: #ff7f0e; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	0.75 - 1.00
				<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	1.00 - 1.50
				<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	1.50 - 2.00
				<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	2.00 - 2.50
				<span style="background-color: #800000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span>	> 2.50

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






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 2.2</b> Loc. Cavallano – Via XXV Aprile	



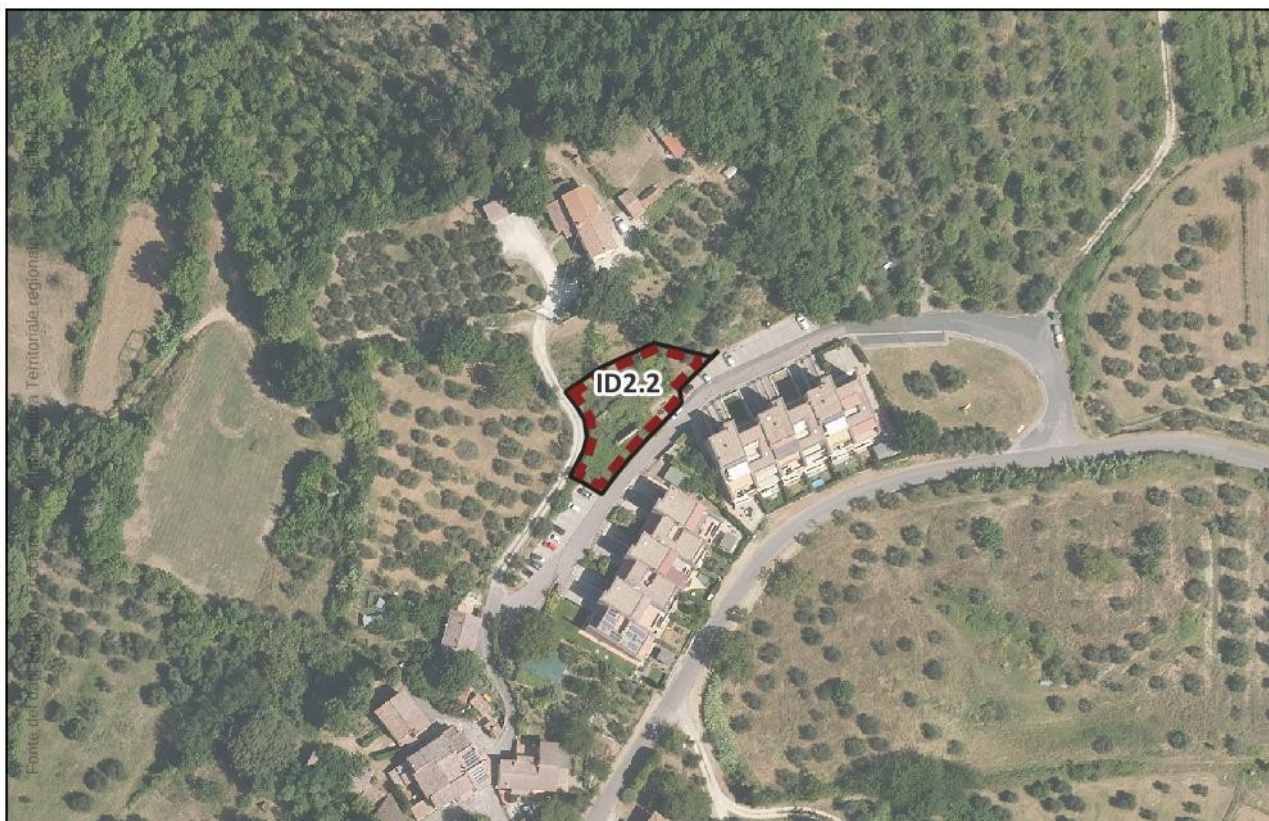
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	744 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq Nuova Edificazione comprensiva della SE esistente (circa 120 mq)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

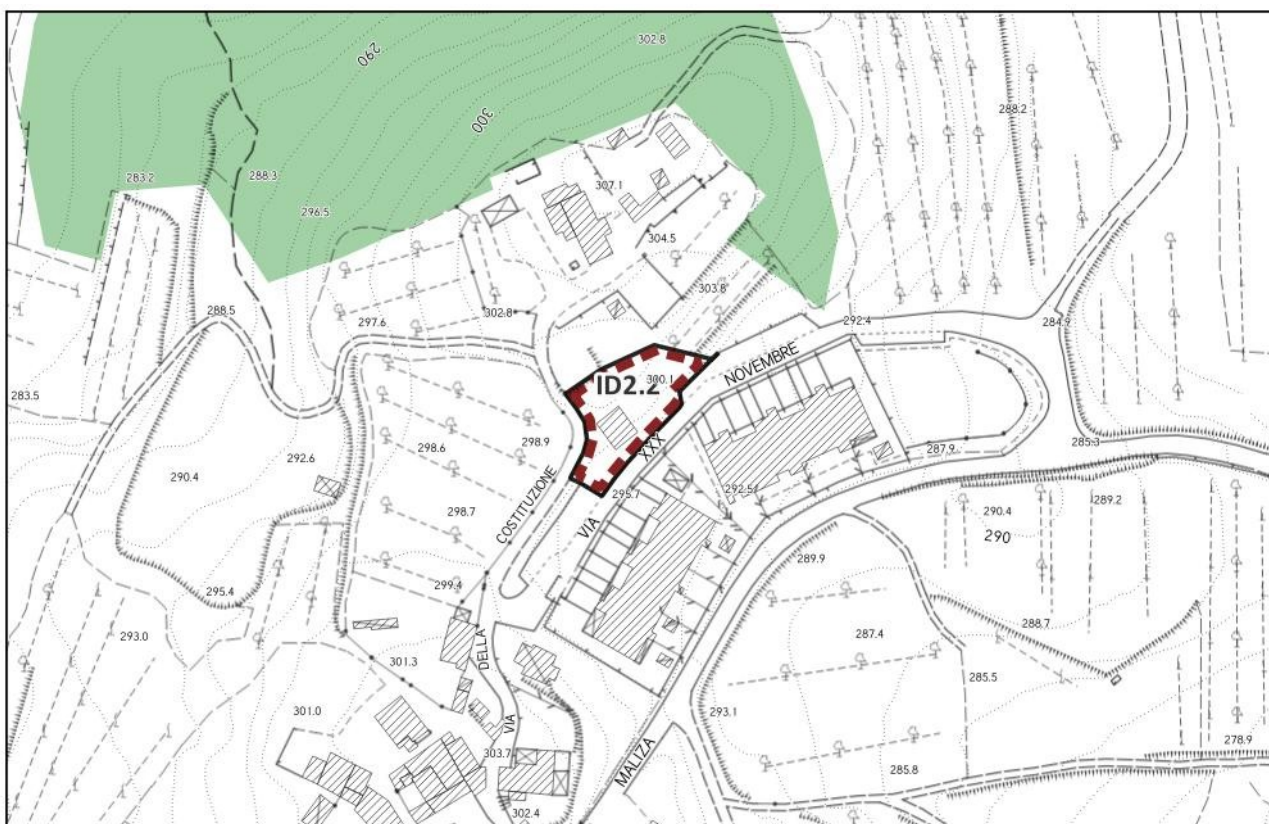
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI
 rq - Area oggetto di riqualificazione

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 Allineamento fronti
 Accessi carrabili e/o pedonali



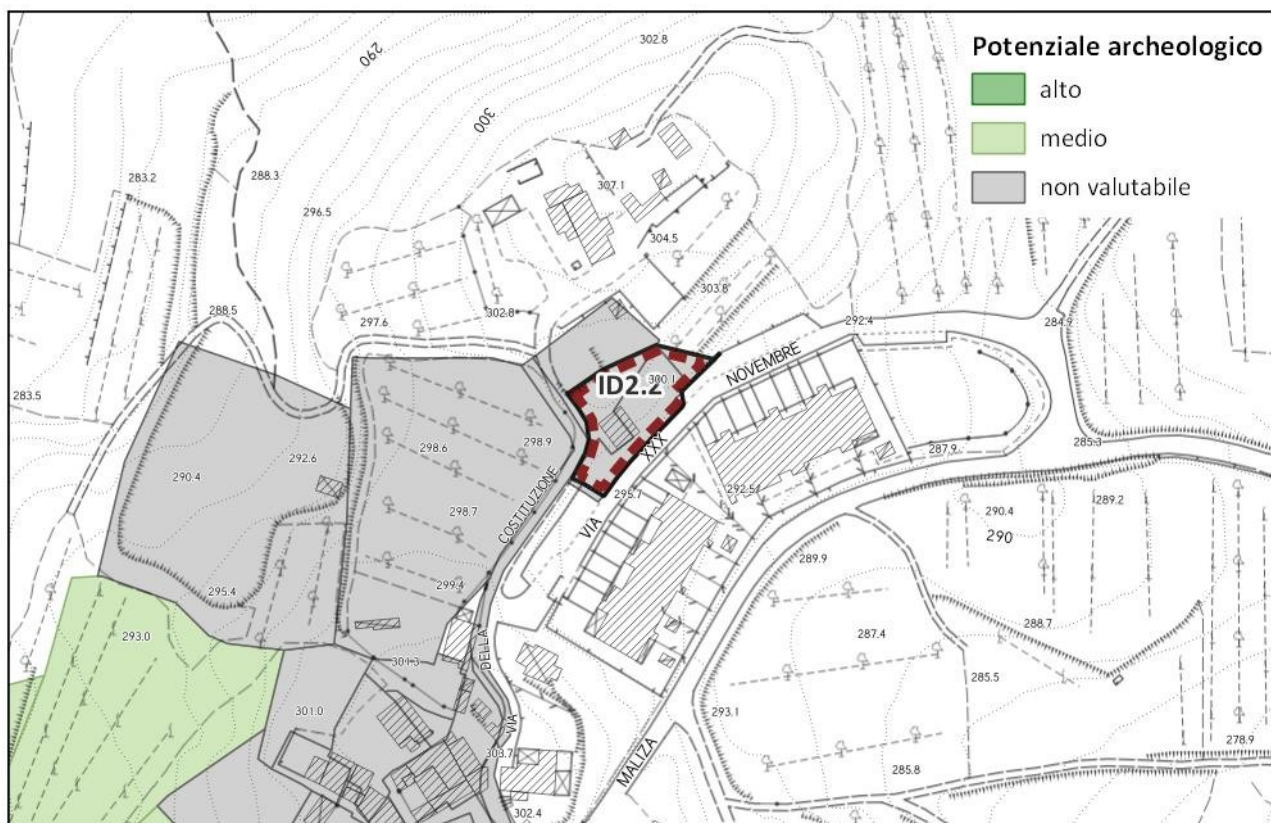


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

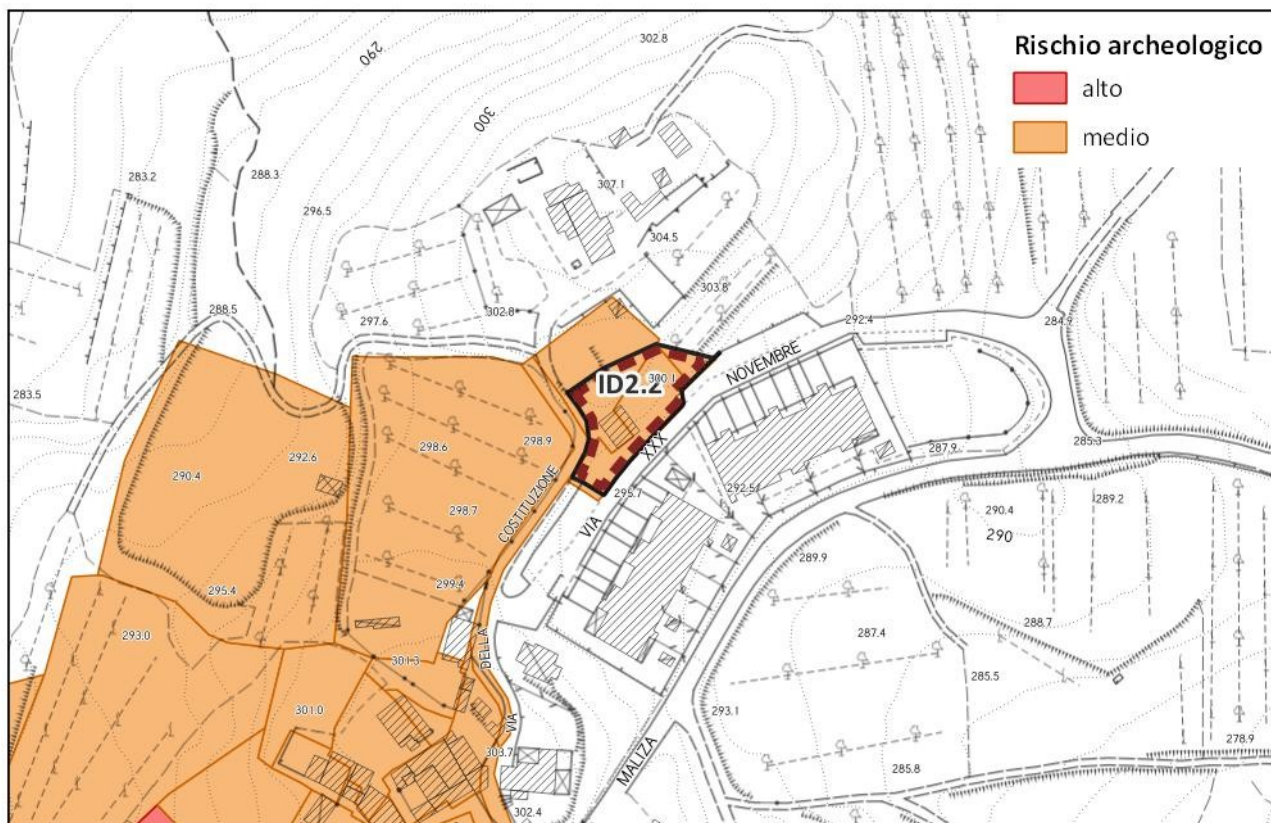


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



## PRESCRIZIONI:

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al recupero di un rudere e alla contestuale riqualificazione dell'area posta al margine del territorio urbanizzato in località Cavallano, con destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di riqualificare il margine urbano tramite il recupero di volumetrie dirute risalenti al 1988 (fonte Tav. QC03 "Stratificazione storica degli insediamenti" del P.S.I.).</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 240 mq nell'area indicata come "af" comprensiva della SE esistente (circa 120 mq), <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "rq" <b>area oggetto di riqualificazione</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in parallelo alla viabilità esistente.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</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.

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 occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

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

---

<b>INDICAZIONI PROGETTUALI DA VINCA</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;</li><li>➤ verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione</li></ul>
---	---

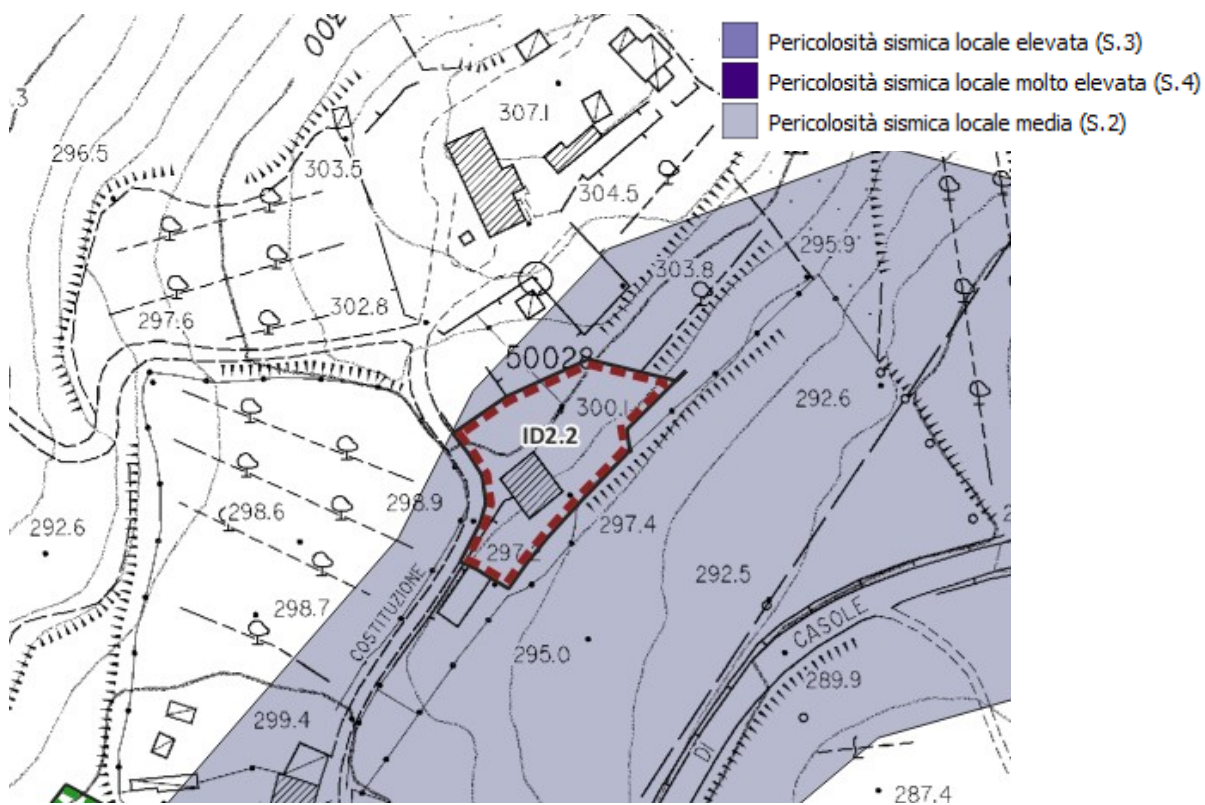
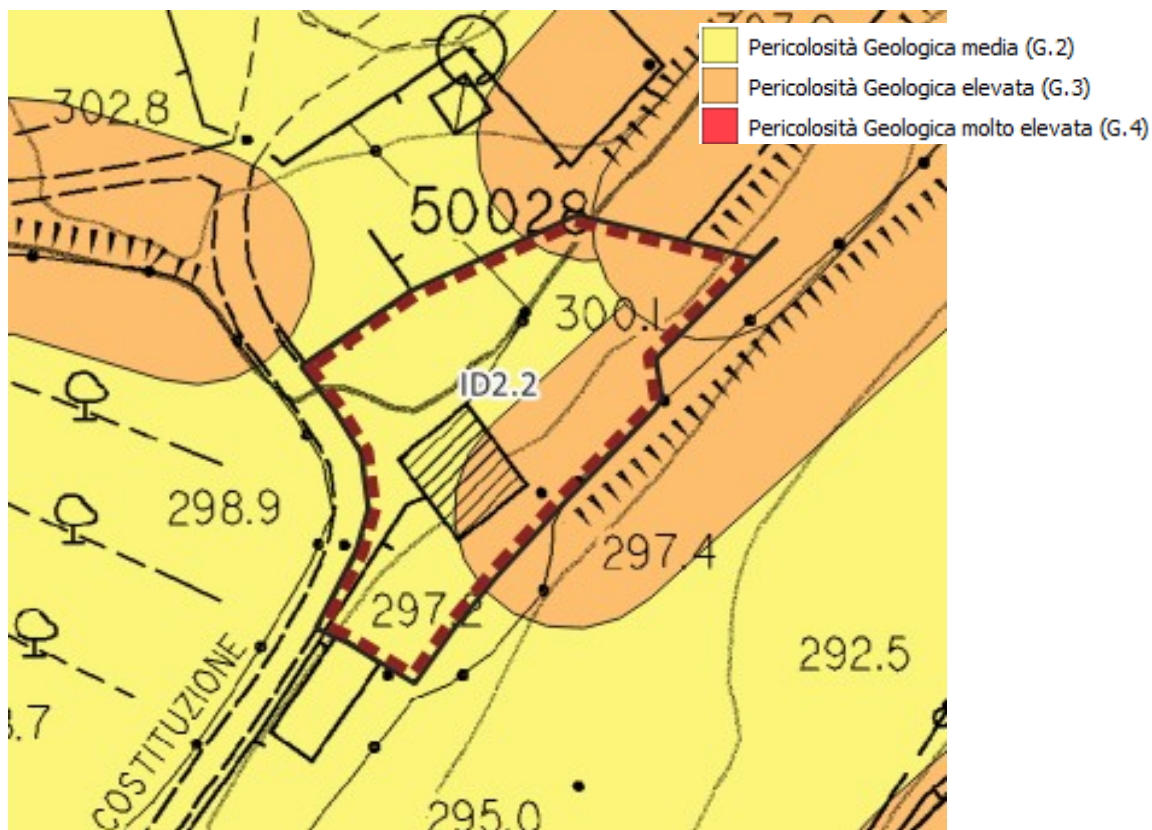
---

<b>PRESCRIZIONI PIT-PPR</b>	Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .
---------------------------------	--

---



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Per le aree in pericolosità geologica media (G.2), in relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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 in pericolosità geologica elevata (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 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 geognostici 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</p>
--------------------------	--



	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
<b>ASPETTI SISMICI</b>	Per le aree ricadenti in <b>pericolosità sismica locale media (S.2)</b> , in relazione agli aspetti sismici sono prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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 1:1.000

### 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





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.1 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza</b>	



**Scala 1:1.000**


PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.330 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	754 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale



OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	260 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	316 mq minimo

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>
--------------------------------------

<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
------------------------------------



	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



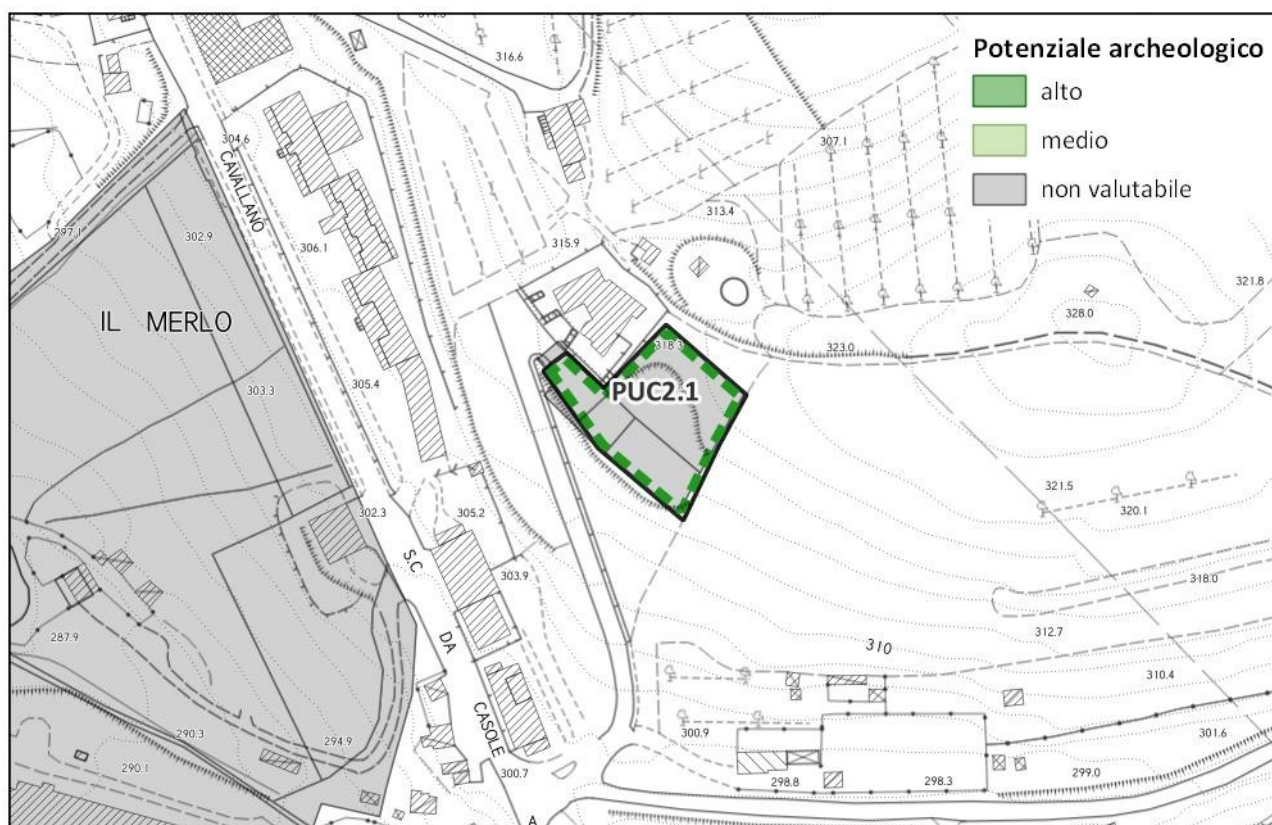


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

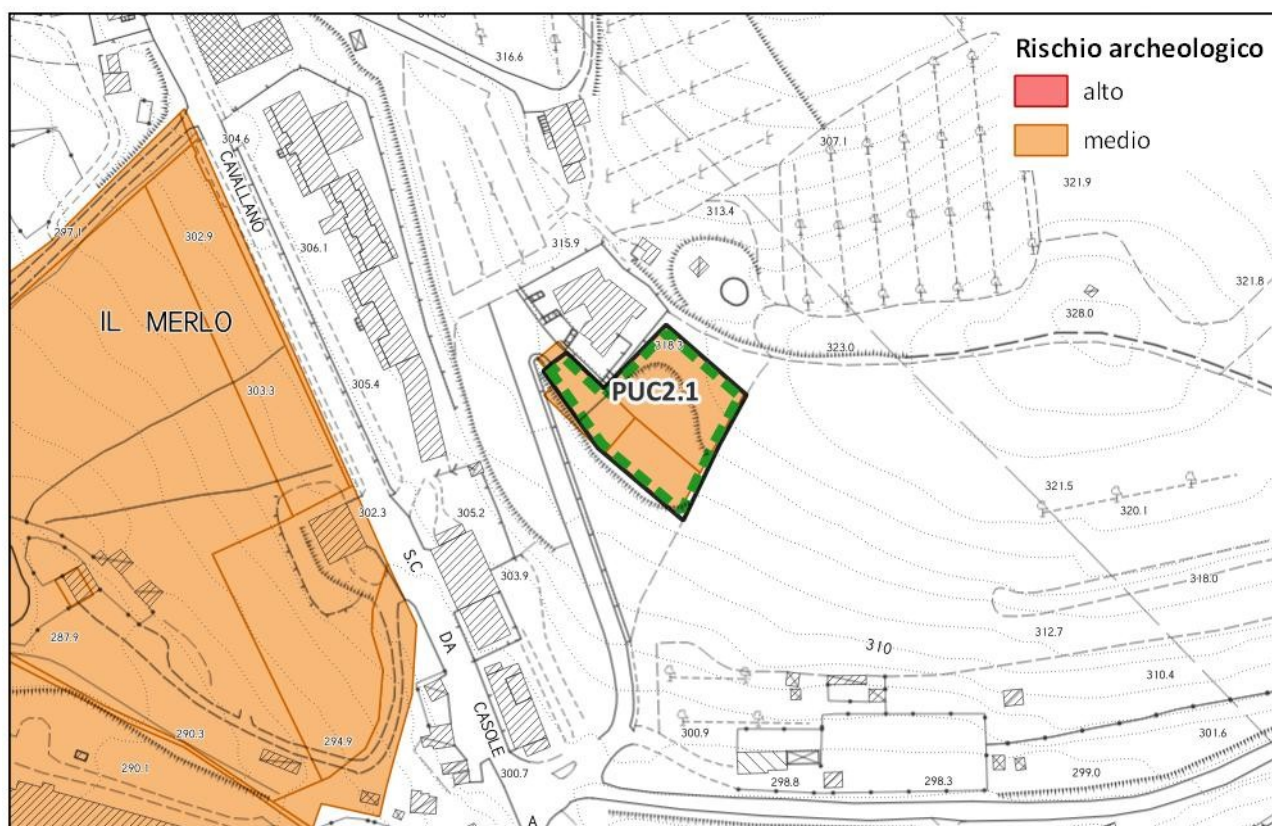


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Il Merlo, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>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), completando gli ulteriori standard urbani ancora da realizzare (verde pubblico e parcheggio pubblico).</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 480 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- sistemazione dell'area a parcheggio pubblico già di proprietà comunale e indicata con la sigla <b>PP2</b>, con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere). L'effettiva quantificazione delle opere di sistemazione da realizzare, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.</li></ul>



- 
- sistemazione dell'area a verde pubblico già di proprietà comunale e indicata con la sigla **F2.2**. L'effettiva quantificazione delle opere di sistemazione dell'area verde da realizzare, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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 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 una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti, consentendo, così, di limitare la pressione antropica (costrizione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

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.

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 aree a parcheggio pubbliche e quelle pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Mantenimento all'interno della zona F2.2 del paesaggio agrario circostante caratterizzato dalla presenza degli olivi.

-----

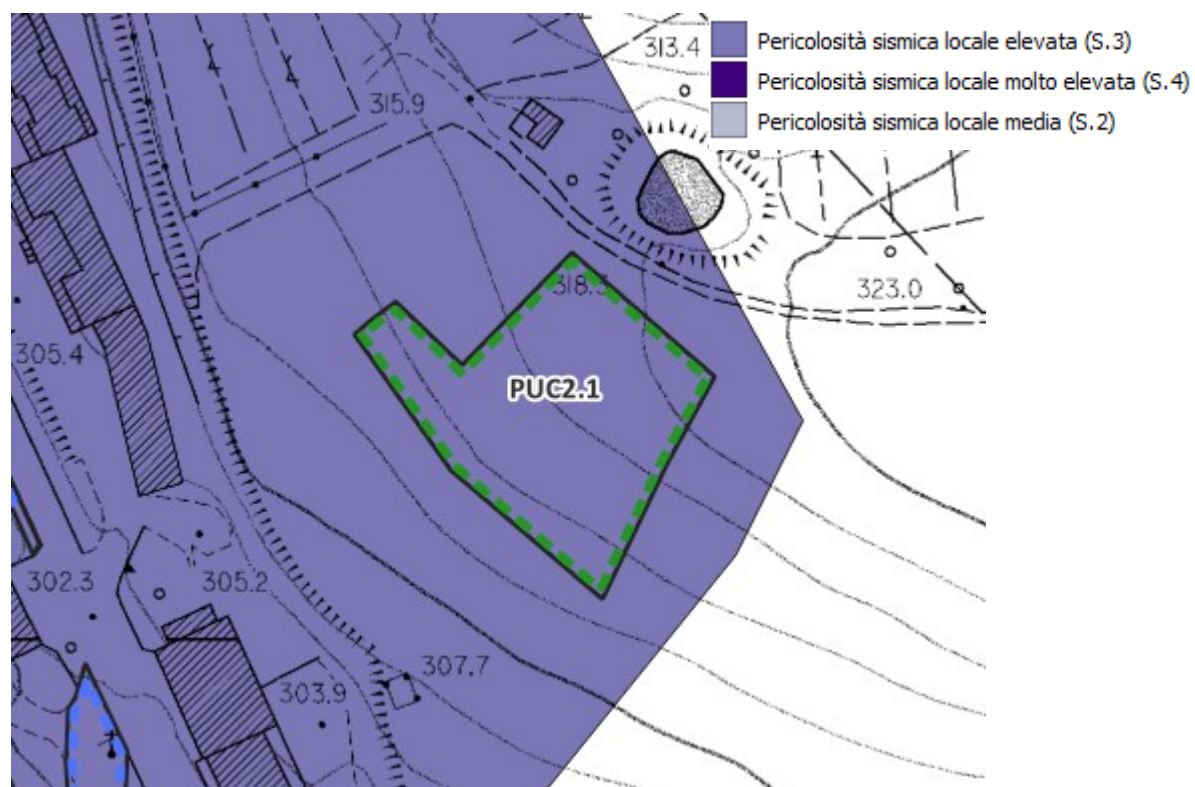
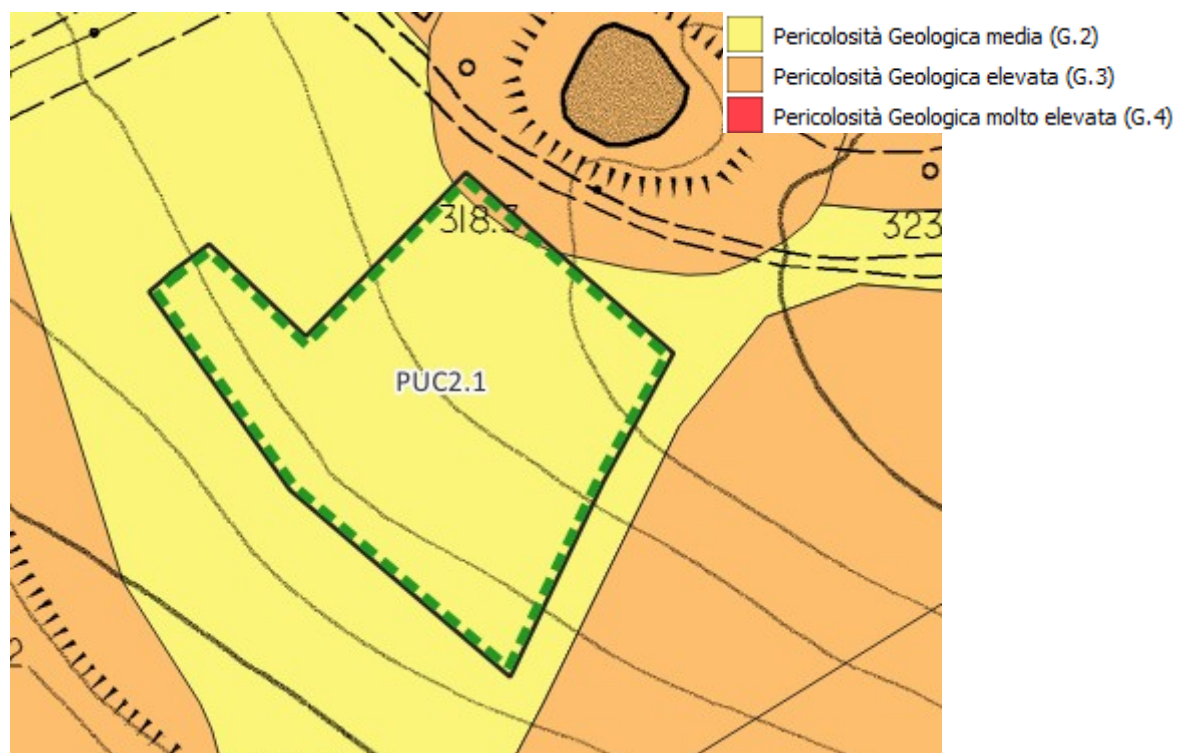
<b>INDICAZIONI</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u>
<b>PROGETTUALI DA VINCA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;</li><li>➤ realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con il territorio rurale;</li><li>➤ verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.</li></ul>

<b>PRESCRIZIONI</b>	Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .
---------------------	--

-----



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





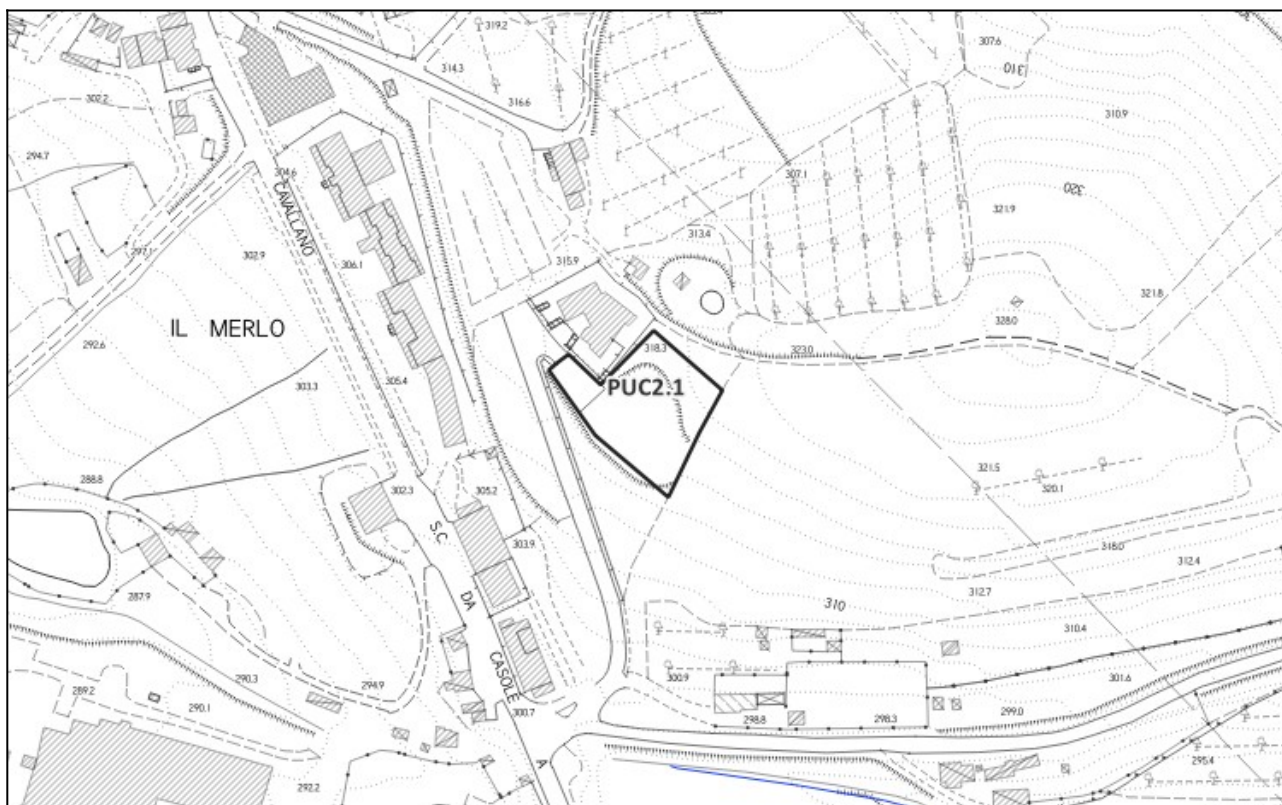
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI


















<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

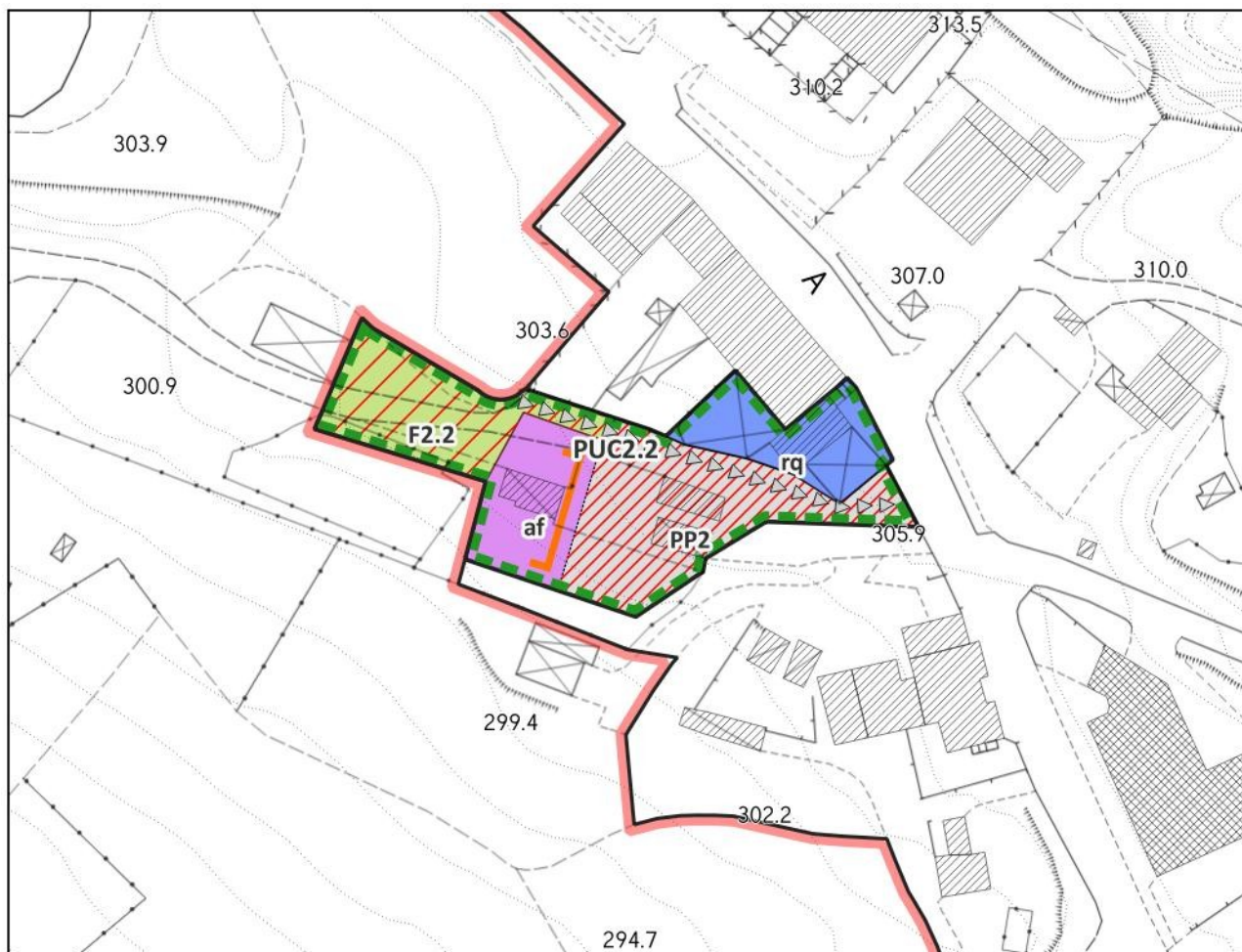
### Legenda

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




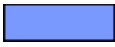
<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.2 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza</b>	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		1.447 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>		375 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>		262 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		150 mq Nuova Edificazione in aggiunta alla SE esistente (circa 150 mq)
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		40% (della nuova edificazione)
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		4,0 ml (della nuova edificazione)
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Commerciale di vicinato e ristorazione
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	450 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	360 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione



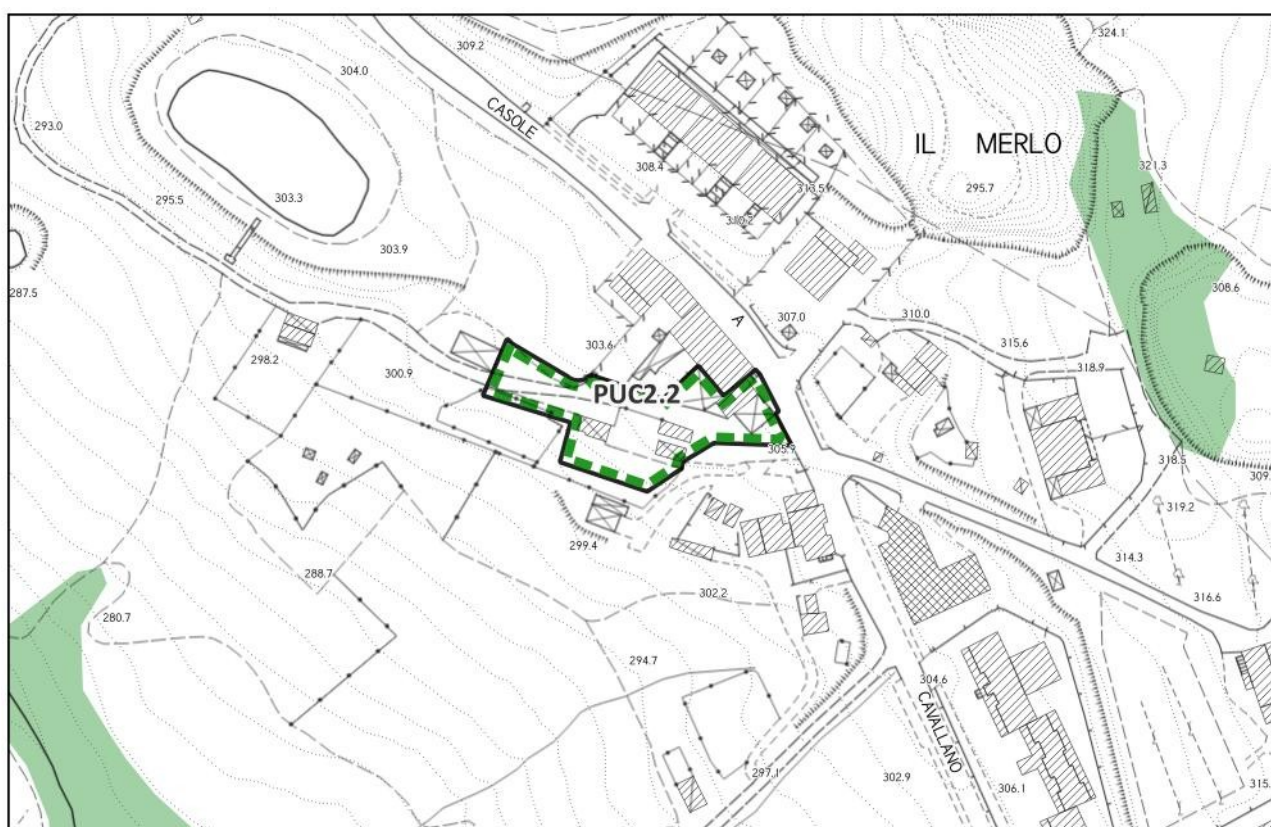
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	rq - Area oggetto di riqualificazione

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	



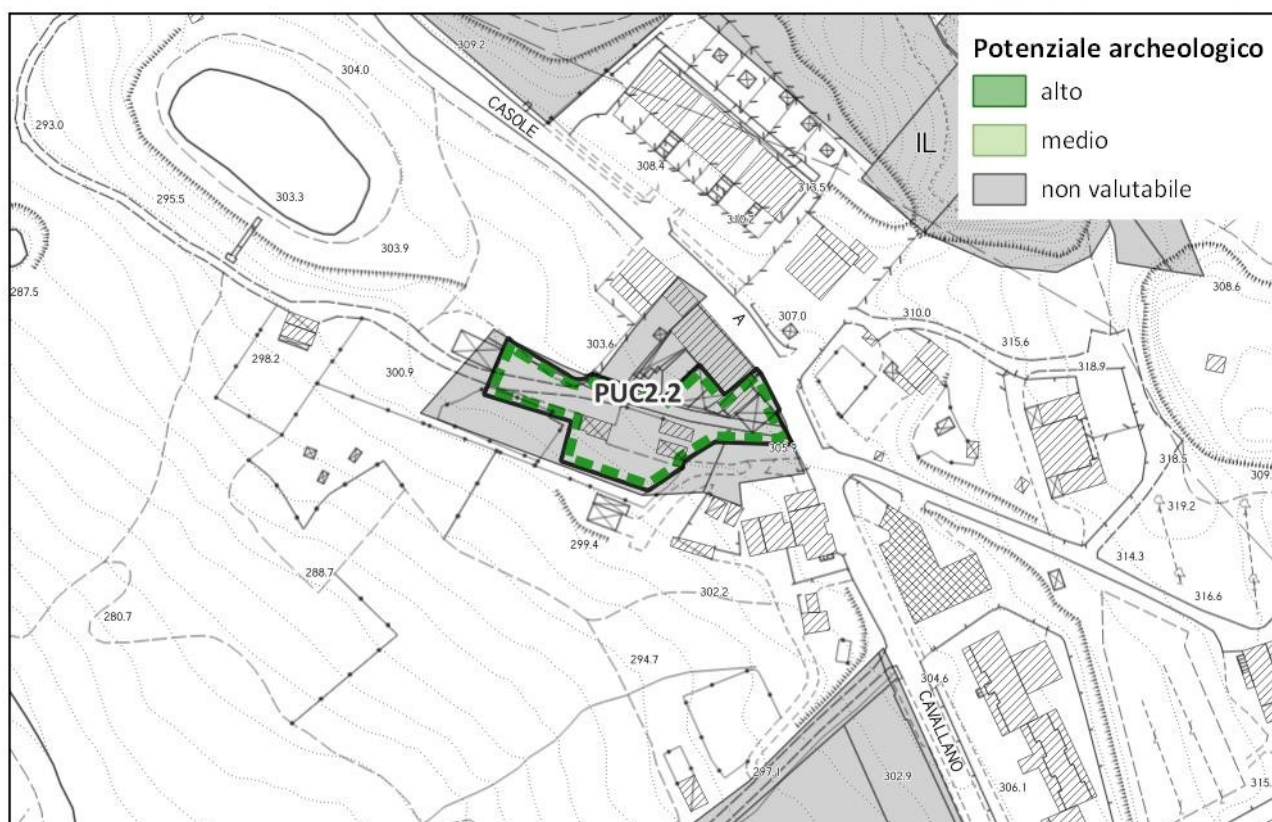


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

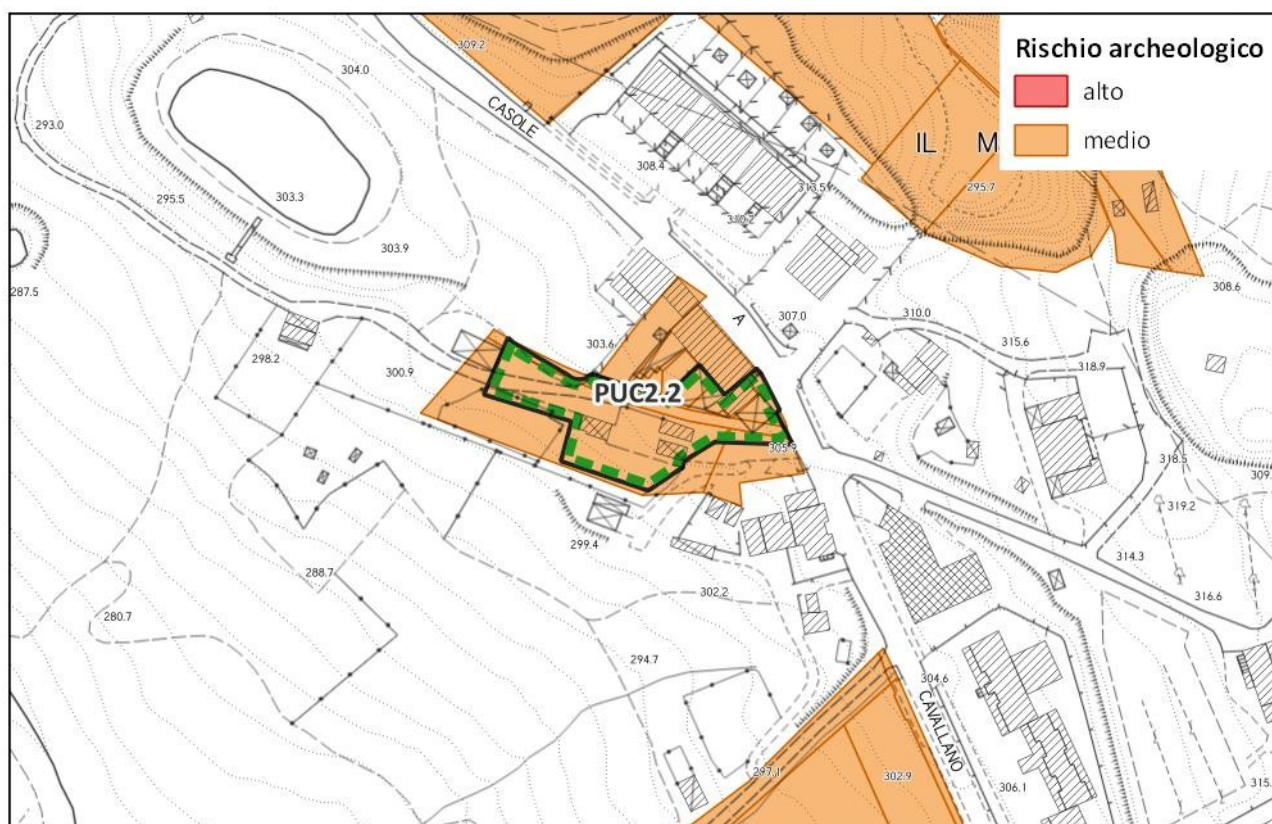


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area del tessuto lineare della località Il Merlo, tramite il recupero dei fabbricati posti lungo la viabilità e l'incremento delle attività commerciali della zona.</p> <p>L'intervento pertanto prevede la riqualificazione complessiva dell'area posta lungo la viabilità principale, tramite il recupero dei fabbricati esistenti (circa 150 mq), ricadenti nella zona indicata come "rq", con il mantenimento dell'attuatele destinazione commerciale, oltre alla realizzazione di un nuovo fabbricato ad uso commerciale di vicinato e ristorazione, con contestuale realizzazione di spazi pubblici (parcheggio e area belvedere).</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>commerciale di vicinato e ristorazione</b> per una <b>SE</b> massima di 150 mq in aggiunta alla SE esistente nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 4,00 ml.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il parcheggio pubblico di previsione.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 450 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo, oltre a materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);</li><li>- sistemazione dell'area indicata come <b>F2.2</b> (minimo 360 mq) per la</li></ul>



realizzazione di un belvedere verso il territorio circostante e percorso pedonale di collegamento dalla strada pubblica principale. L'effettiva quantificazione delle opere di sistemazione dell'area verde da realizzare e del percorso pedonale, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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 (verde pubblico, giardini, 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 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 una fascia verde di separazione tra le differenti tipologie di ambiti.

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.

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 aree a parcheggio pubbliche e quelle pertinenziali dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

-----

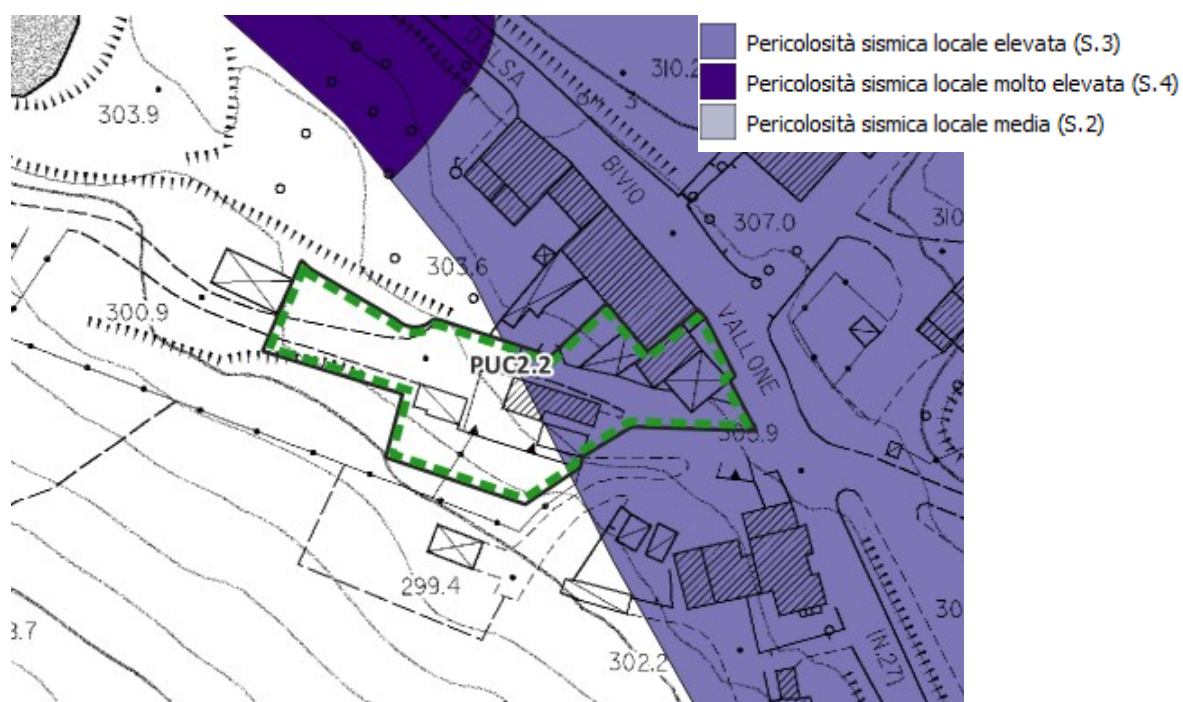
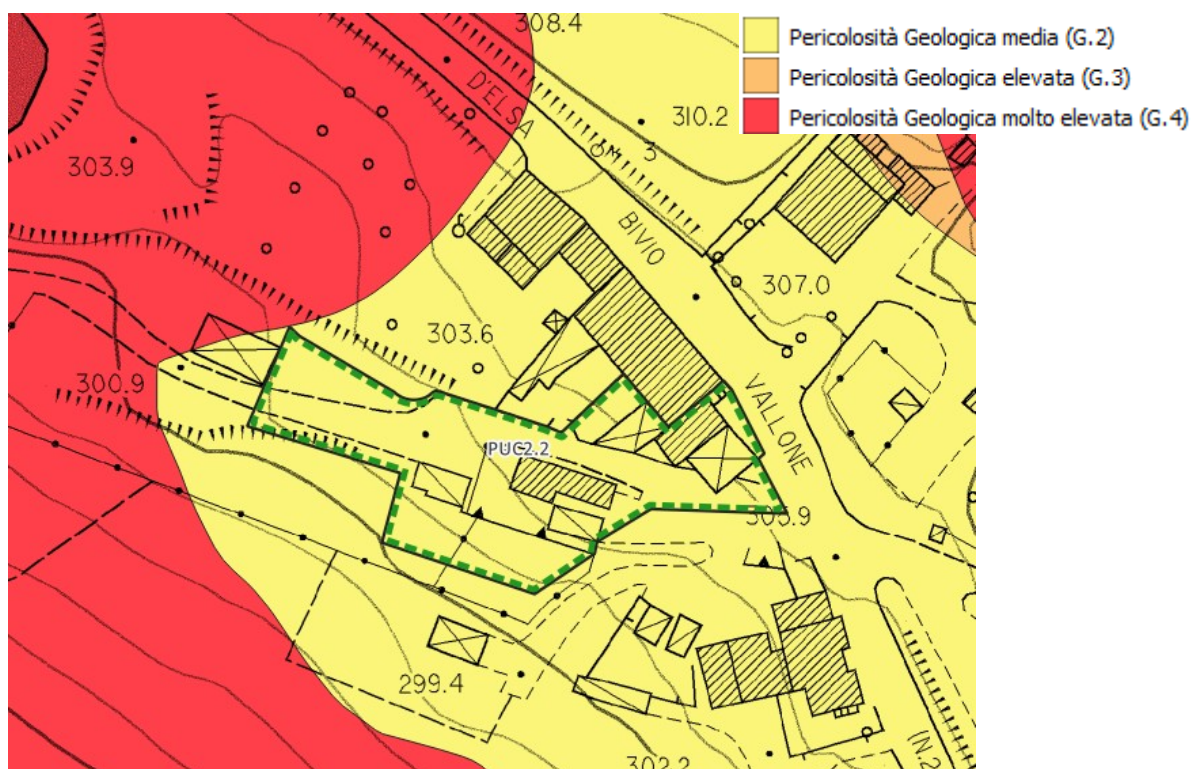
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI DA VINCA</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ prevedere il trattamento delle acque meteoriche di dilavamento, con particolare riferimento a quelle di prima pioggia provenienti dalle superfici adibite al traffico veicolare (viabilità e parcheggi), mediante l'installazione di un disoleatore;</li><li>➤ realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con il territorio rurale;</li><li>➤ verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.</li></ul>
---	---

<b>PRESCRIZIONI PIT-PPR</b>	Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .
---------------------------------	--

-----



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





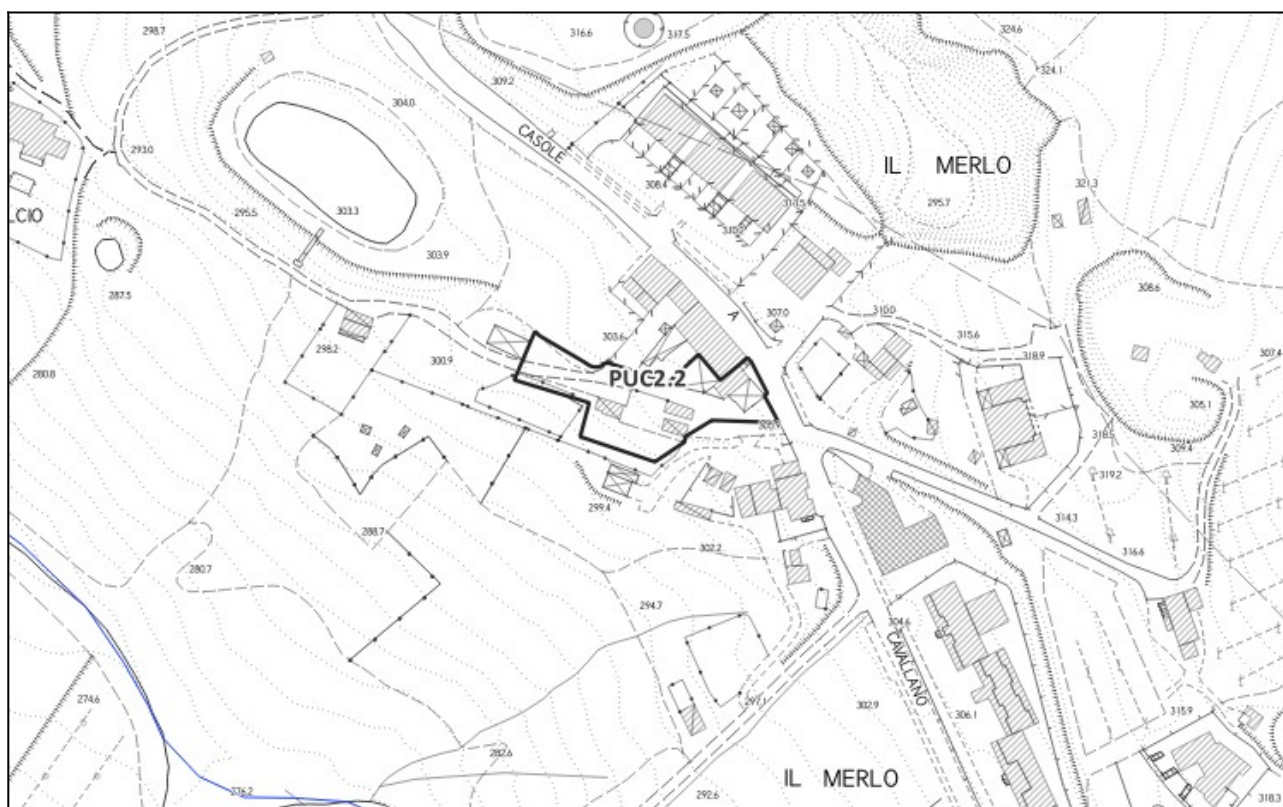
## CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

## CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

<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





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 2.3</b> Loc. Cavallano – Via XXX Novembre	




**Scala 1:2.000**

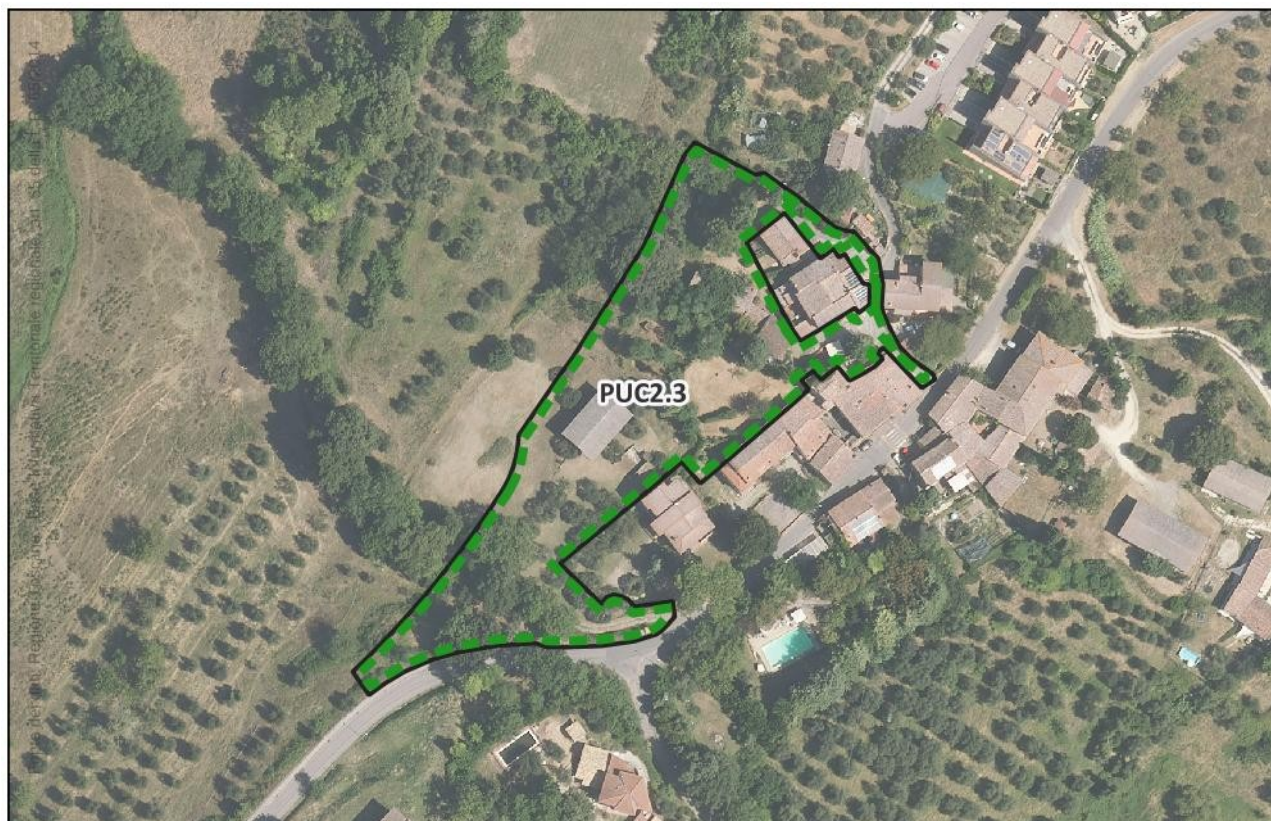
PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		6.705 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA (rq + vpr)</b>		5.047 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>		30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>		Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Residenziale
OPERE PUBBLICHE		
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.260 mq minimo
	<b>PERCORSO PEDONALE</b>	Da quantificare in sede di convenzione
	<b>PIAZZA PUBBLICA (Pz)</b>	250 mq minimo



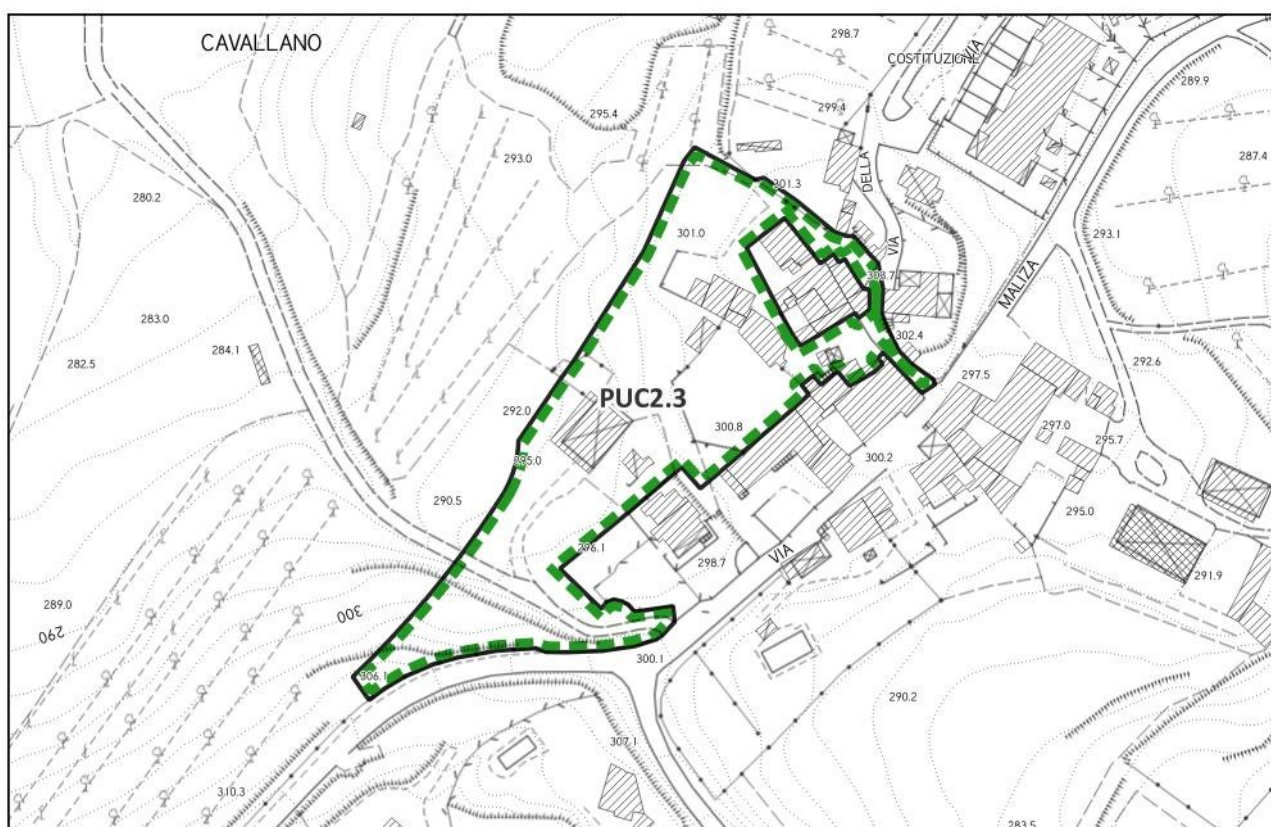
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	rq - Area oggetto di riqualificazione
	vpr – verde privato

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







**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** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area retrostante il nucleo storico della località Cavallano, tramite la demolizione di fabbricati incongrui e la dotazione di spazi pubblici (piazza e verde pubblico).

L'intervento pertanto prevede la riqualificazione complessiva dell'area, tramite la demolizione e ricostruzione dei fabbricati presenti nell'area indicata come "rq", con contestuale realizzazione di spazi pubblici (verde pubblico e piazza).

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **residenziale** per una **SE** massima di 480 mq nell'area indicata come "rq", **IC** pari al 30%, 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 "rq" **area oggetto di riqualificazione**, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo, evitando la dispersione insediativa verso il lato sud-ovest del lotto individuato come area **Verde Privato** (vpr).

L'intervento dovrà essere coerente con la disciplina degli "ambiti di pertinenza paesaggistica dei centri storici" (Art. 40 delle NTA del PO) e in particolare:

- dovrà essere garantita la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con il contesto urbano e con i valori espressi dall'edilizia locale;
- dovrà essere conservato il valore identitario dello skyline dell'insediamento storico;
- dovranno essere mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- le nuove volumetrie dovranno essere armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- dovrà essere garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.

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.

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- sistemazione dell'area retrostante il tessuto storicizzato tramite la realizzazione di una piazza pubblica (**Pz**) e di una fascia a verde pubblico con percorso pedonale che possa dotare la frazione di un percorso pedonale alternativo alla viabilità carrabile principale. L'effettiva quantificazione delle opere di sistemazione dell'area verde, della piazza e del percorso pedonale da realizzare, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

L'individuazione del verde pubblico di progetto (F2.2), del percorso pedonale e della piazza (Pz) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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'** Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

**AMBIENTALI E DELLE RISORSE** 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.

**(VAS QV1A**

**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.

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 occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

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

-----

<b>INDICAZIONI</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u>
<b>PROGETTUALI DA VINCA</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ mantenimento delle siepi presenti e delle essenze arboree di prima grandezza;</li><li>➤ verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione;</li><li>➤ le aree verdi dovranno prevedere la realizzazione delle fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari.</li></ul>

-----

<b>PRESCRIZIONI</b>	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 l' <b>obiettivo 3 – direttiva 3.1</b> della <b>Scheda d'Ambito 09</b> del PIT-PPR.
---------------------	---

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----



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





## CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

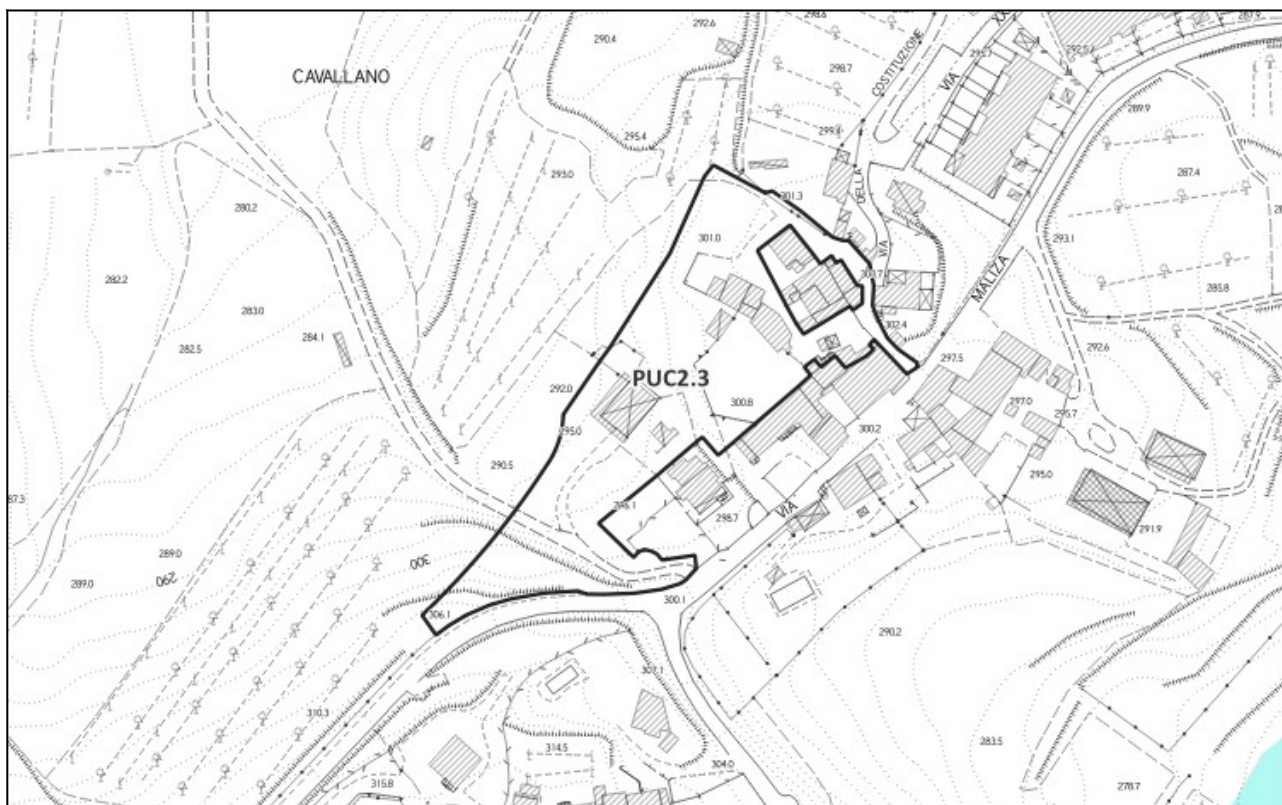
## CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Per le aree in pericolosità geologica media (G.2), in relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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 in pericolosità geologica elevata (G.3), escluse le zone che saranno oggetto di realizzazione di verde pubblico (prive di condizionamenti sulla fattibilità), 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 geognostici 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>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità sismica locale media (S.2)</b>, in relazione agli aspetti sismici sono prevedersi indagini in ottemperanza al DPGR 1/R/2022 per quanto concerne le indagini minime richieste per il deposito al Genio Civile</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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

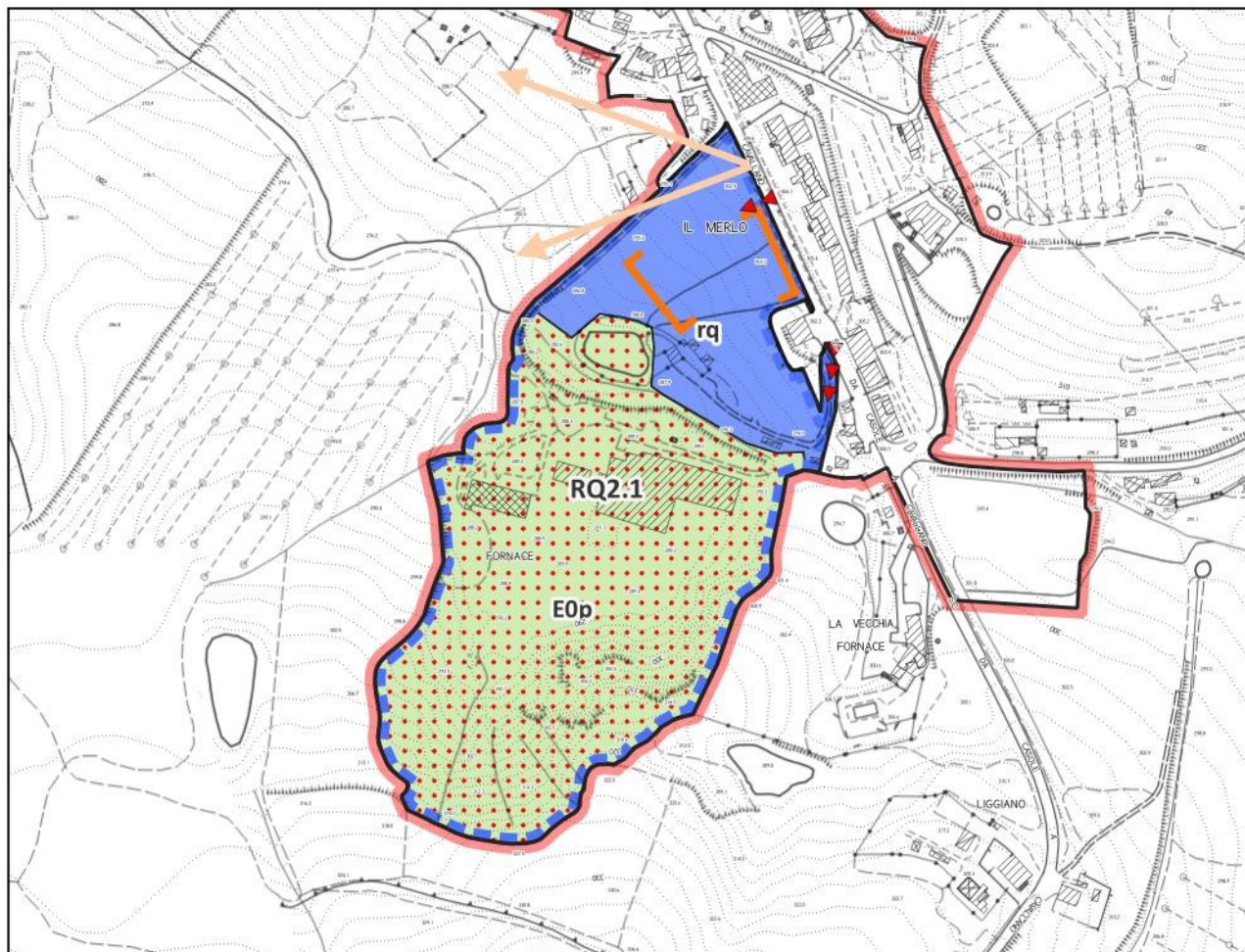
### Legenda

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





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 2.1 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza – ex fornace di mattoni</b>	




**Scala 1:4.000**



<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	53.247 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	13.587 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	4.000 mq Riuso
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	300 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	900 mq minimo

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>		<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>	
	rq - Area oggetto di riqualificazione		Allineamento fronti

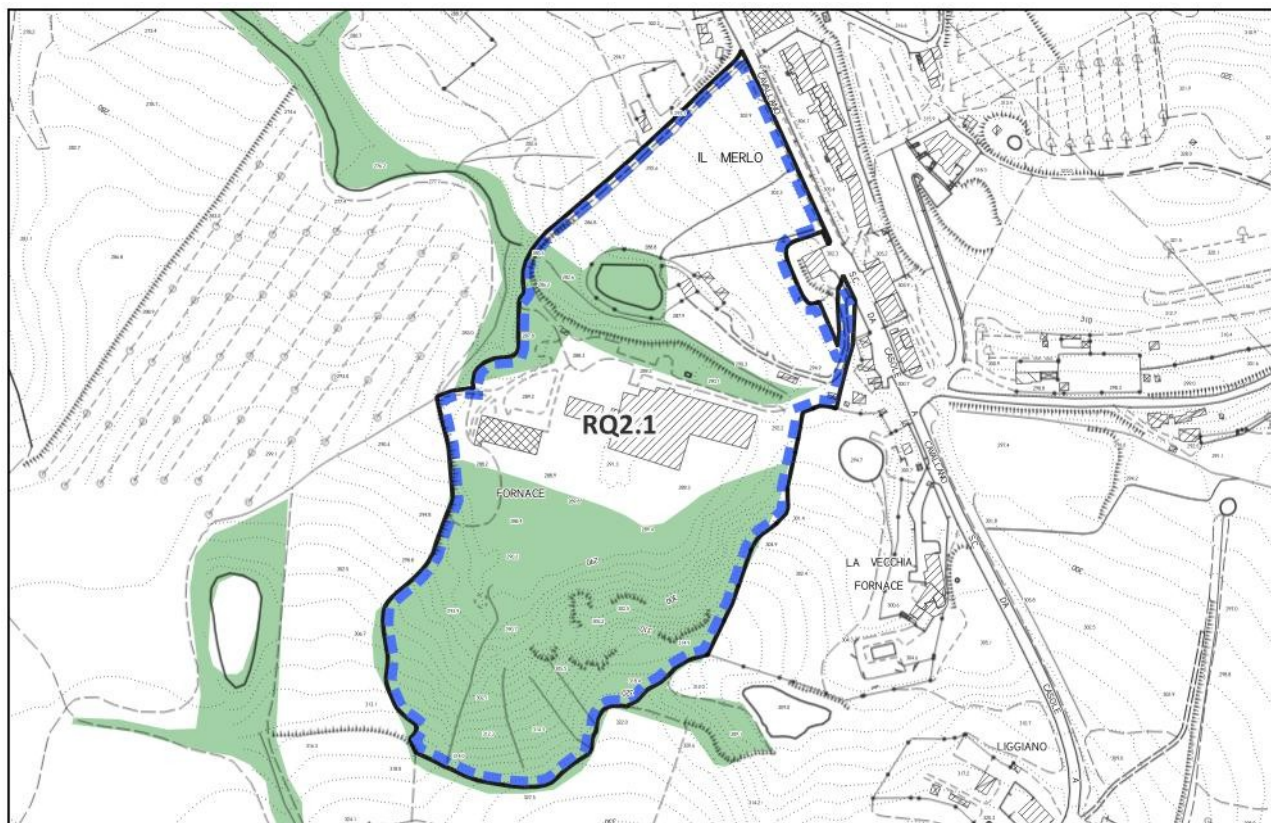


	E0p – Aree agricole di tutela

	Accessi carrabili e/o pedonali
	Varchi visivi

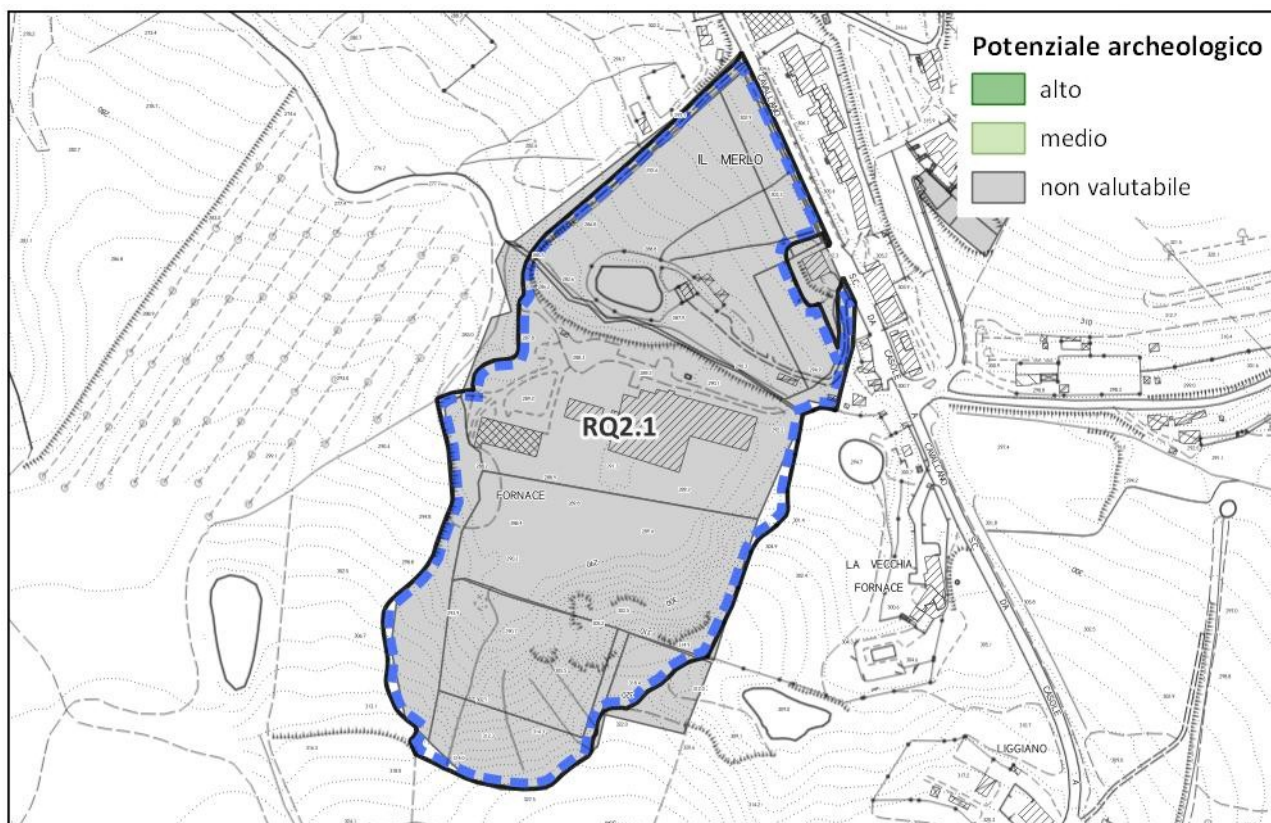


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopia Regione Toscana) – scala 1:4.000

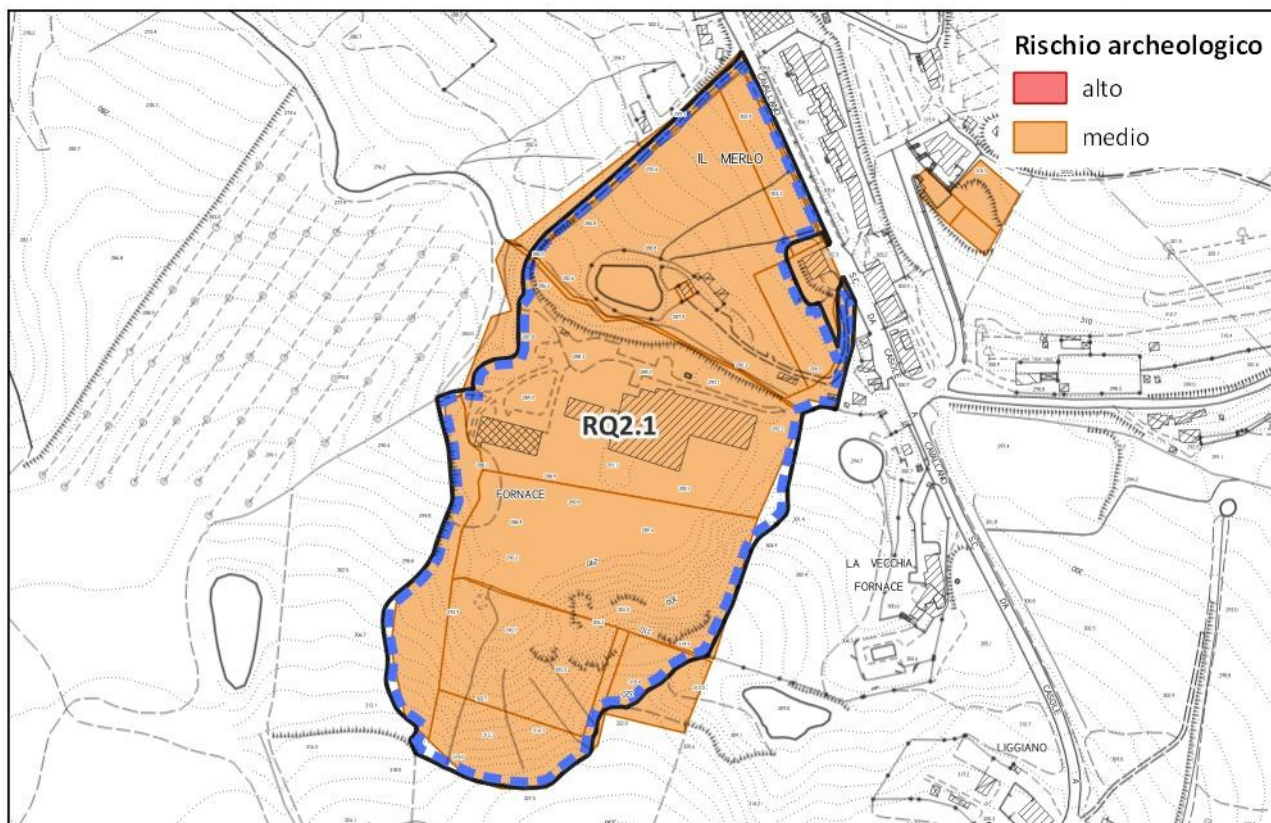


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:4.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:4.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:4.000



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di  
**D'ATTUAZIONE** Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 55.1.4 delle NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area della ex fornace e della sua  
**FUNZIONI AMMESSE** area pertinenziale, riconosciuta dal PSI come "area degradata ai sensi dell'art. 123 della L.R. 65/2014, al fine di rifunzionalizzare l'area e renderla coerente con la località in cui è inserita.

In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo della riqualificazione complessiva dell'area secondo un progetto organico dell'area che comprenda oltre all'ambito della ex Fornace, anche l'area tra questa e la strada comunale, da destinare esclusivamente al recupero delle volumetrie della ex fornace.

E' ammesso il recupero della **SE** esistente presente nell'area E0p per un massimo di 4.000 mq a destinazione **residenziale** nell'area indicata come "rq", **IC** pari al 30% e una altezza massima **HF** di 7,00 ml.

-----  
**PRESCRIZIONI** E' ammessa la completa demolizione dei fabbricati presenti nella zona E0p, e il  
**PROGETTUALI** recupero della SE nell'area "rq" **Area oggetto di riqualificazione** con le dimensioni massime previste dalla presente scheda progetto norma, secondo un disegno organico dell'area che eviti la costituzione di un nucleo insediativo isolato rispetto al contesto.

Le aree libere del comparto dovranno avere caratteristiche di coerenza con il contesto rurale in cui si inserisce l'area, riducendo al minimo le aree impermeabilizzate ed impiegando vegetazioni che garantiscano il livello di continuità ecologica del territorio circostante.

L'area indicata come **E0p**, comprendente l'ex fornace e la storica area di pertinenza, a seguito della demolizione delle volumetrie esistenti, dovrà essere recuperata con interventi di rinaturalizzazione. Il Piano di Recupero potrà definirne alcune porzioni da destinare a verde pubblico e/o parco urbano.

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 produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica di progetto o dal parcheggio pubblico di progetto (PP2).

-----



-----  
Dovranno essere mantenuti opportuni **varchi visivi** verso il territorio circostante, soprattutto nella porzione a nord del comparto, tramite anche la realizzazione di belvedere pubblici, da approfondire in sede di redazione del Piano di Recupero.

-----

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico da individuare in sede di Piano di Recupero. Il parcheggio è da prevedere con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo, dovranno essere impiegati materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- 900 mq (minimo) di verde pubblico da individuare in sede di Piano di Recupero e da realizzare impiegando vegetazioni che garantiscano il livello di continuità ecologica del territorio circostante;
- percorsi pedonali da integrare nell'area, che consentano i collegamenti verso il territorio rurale e lungo Via della Rimembranza. L'effettiva quantificazione dei percorsi pedonali 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)** Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.  
Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.  
Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.  
Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.  
Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.  
Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione

-----



-----  
equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

-----

**MISURE DI  
MITIGAZIONE DA**

Misure di mitigazione

**VINCA** Fase di cantiere

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;
5. L'area di cantiere necessaria per la demolizione dei fabbricati dell'ex fornace di mattoni dovrà rimanere confinata all'interno della zona risulta già recintata. Inoltre l'intervento dovrà essere eseguito in modo graduale al fine di limitare l'impatto in termini di polveri sulla vegetazione circostante.

Fase di esercizio

1. Installazione di Bat Box nell'area adibita a verde pubblico ed in quella lasciata ad evoluzione naturale, in numero e posizione da definire a
-



-----  
livello di progetto esecutivo seguendo come riferimento le "Linee Guida per la conservazione dei chirotteri". Nei pressi delle Bat Box non dovranno essere installate sorgenti luminose;

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 comparto residenziale e quello adibito a verde pubblico e/o lasciato ad evoluzione naturale;
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 III – Aree tutelate per legge:

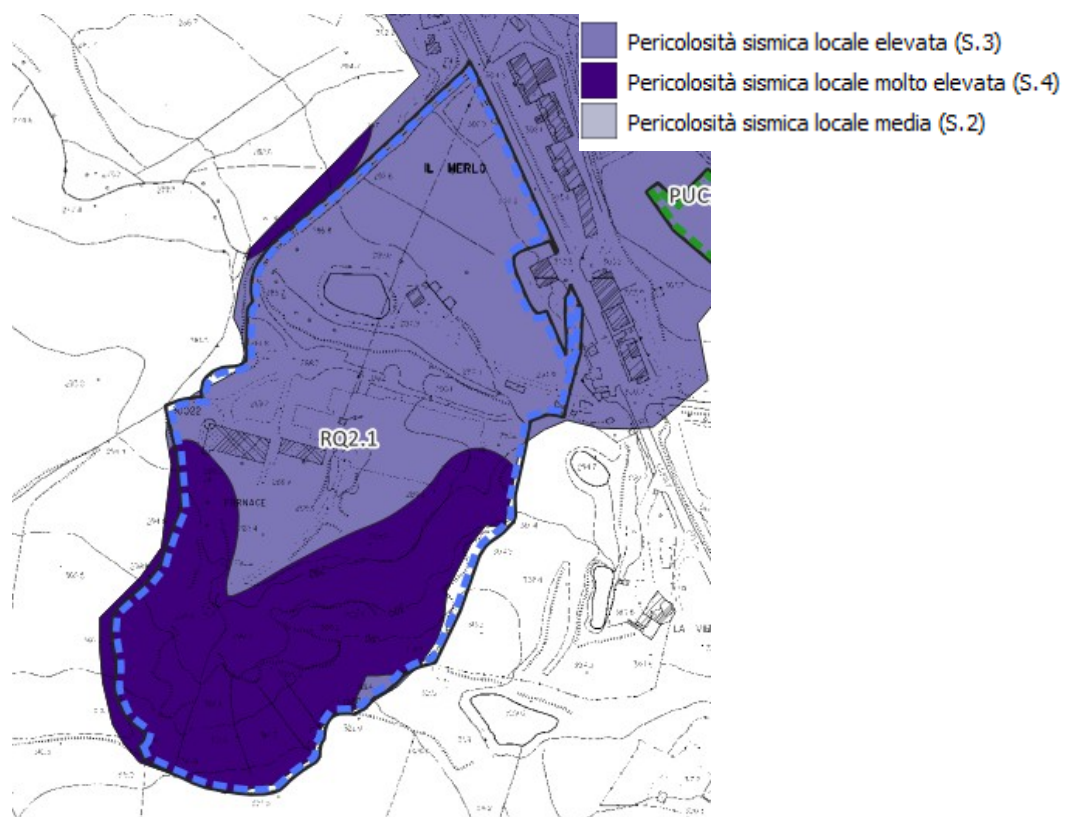
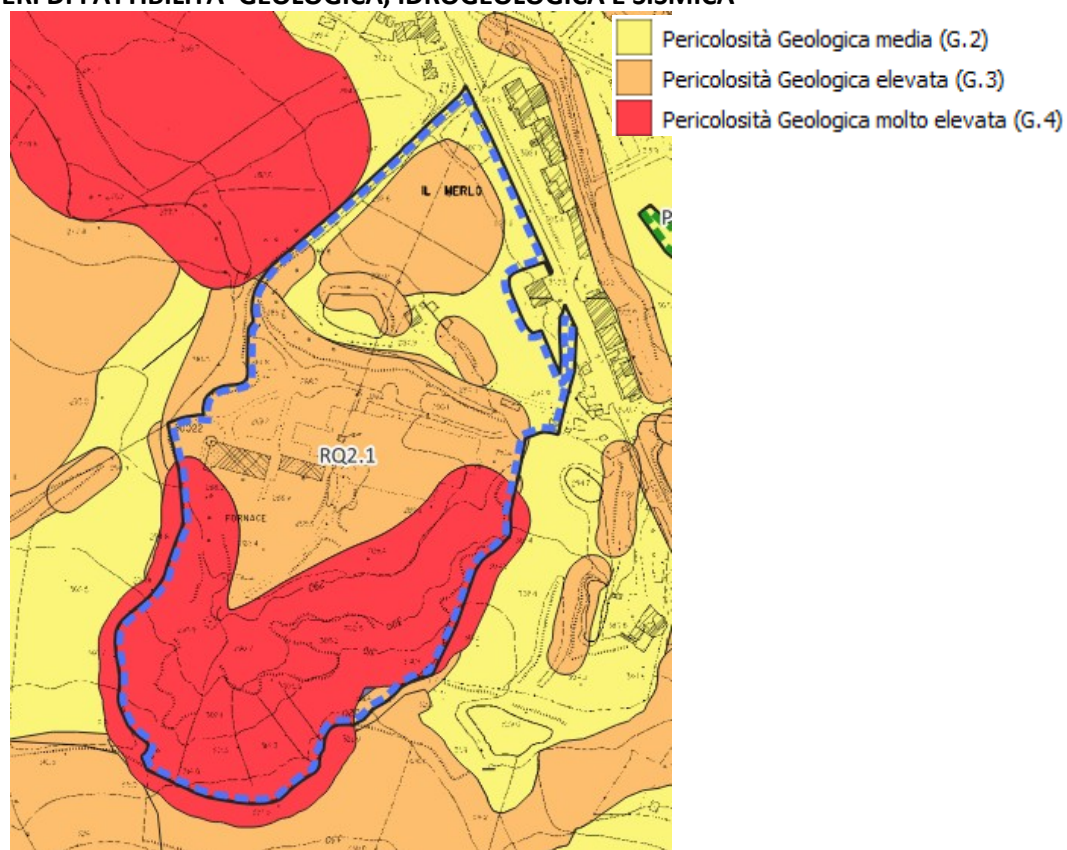
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto ricadente nella zona **E0p**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

-----



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.2</b>	Pericolosità geologica media
	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
	<b>G.4</b>	Pericolosità geologica molto elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata
	<b>S.4</b>	Pericolosità sismica locale molto elevata

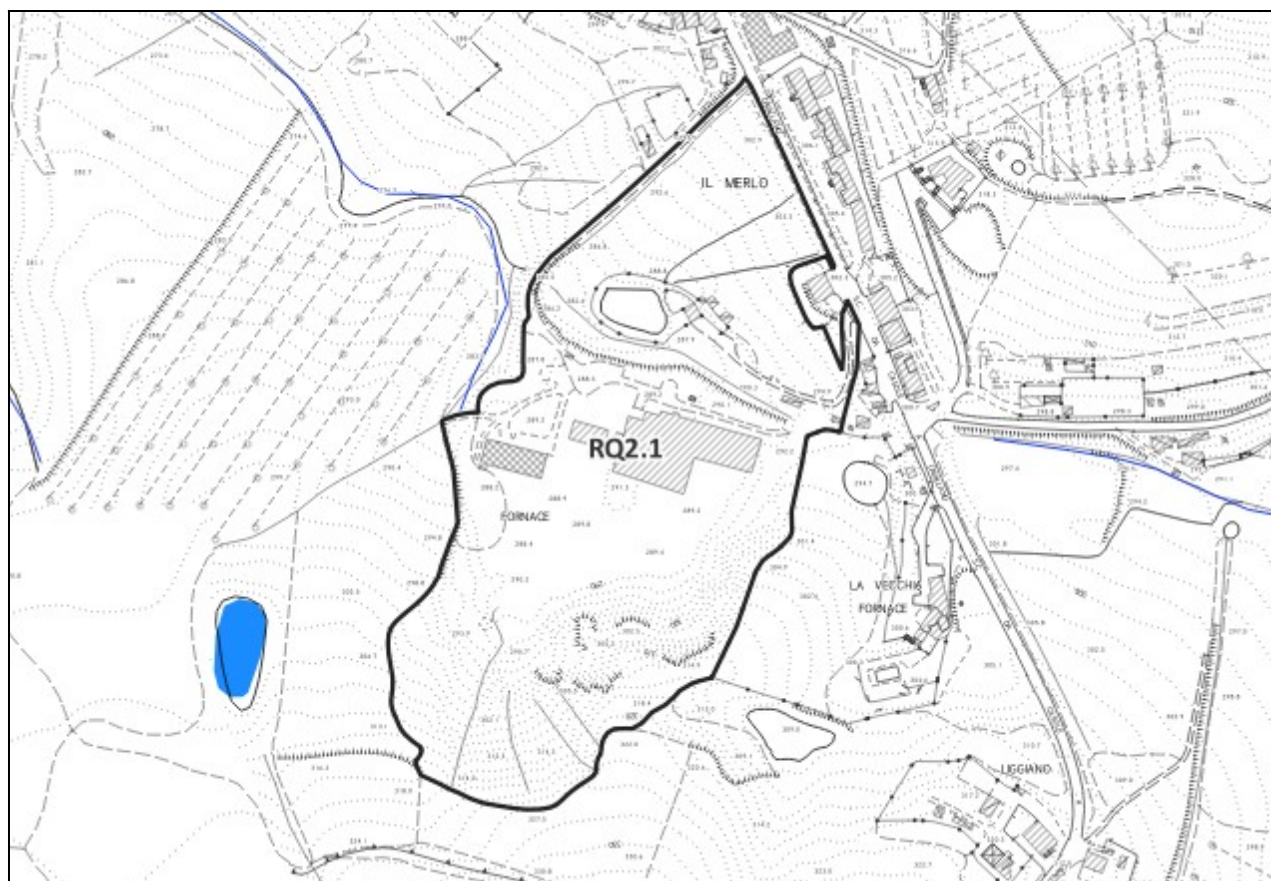
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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 al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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 <b>pericolosità geologica elevata (G.3)</b> 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, già in fase di PdR 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 oltre a fungere da studio propedeutico all'eventuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza del versante o opere di consolidamento nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Nello specifico dovranno essere realizzati almeno n.2 sondaggi geognostico a carotaggio 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</p>
--------------------------	---



	<p>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> <p>Per le aree agricole anche ricadenti in G.3 non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</p> <p>Si prescrive, comunque, di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree in pericolosità G.4.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</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 progetto compresa la copertura interessata dall'instabilità di versante; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Tali studi dovranno tener conto di quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.</p> <p>Per le aree agricole non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</p> <p>Si prescrive, comunque di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree in pericolosità S.4.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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 1:4.000

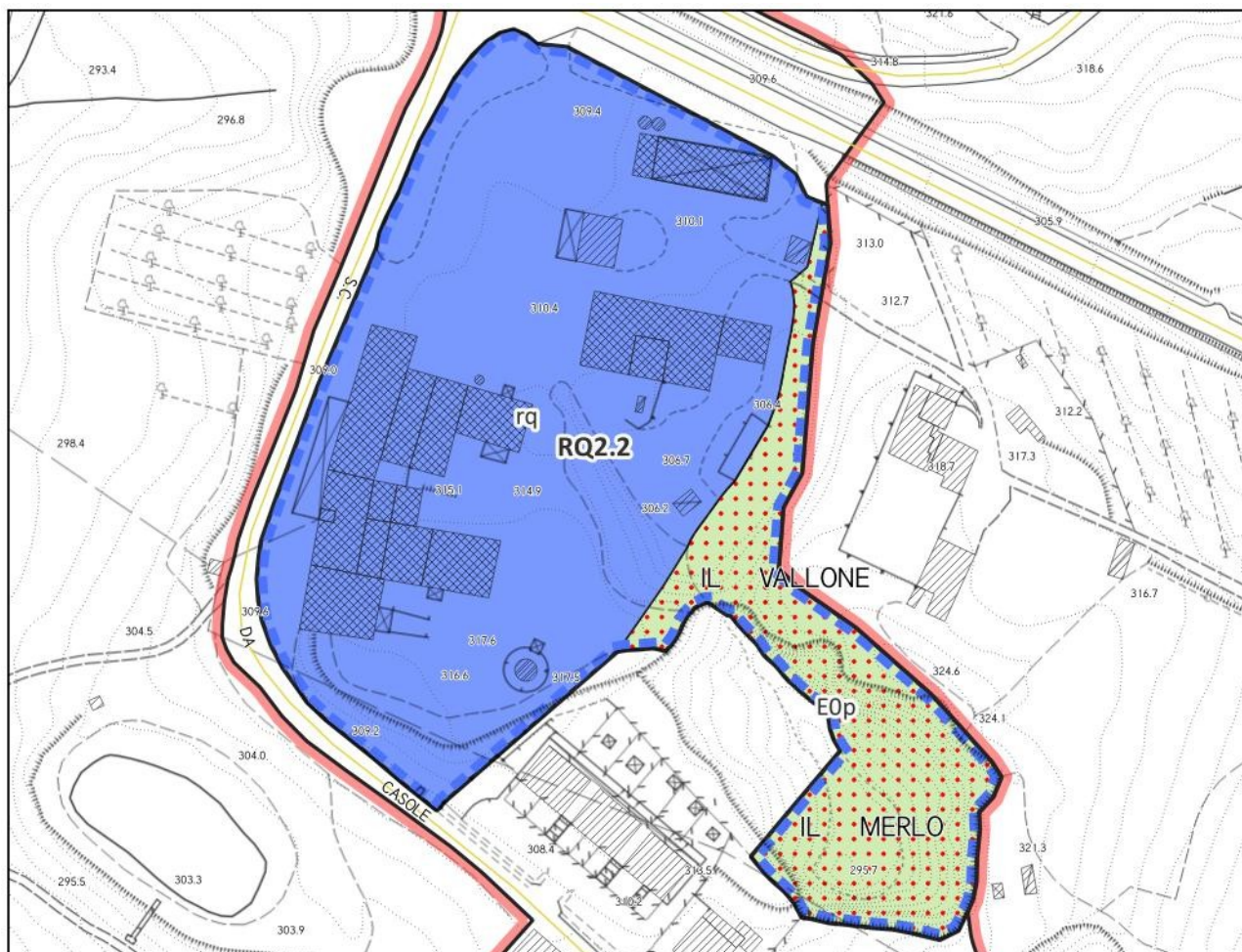
Legenda

<b>Pericolosità da alluvione:</b>		<b>Magnitudo idraulica</b>		<b>Battenti TR200 (m)</b>	
	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)		moderata		0.50 - 0.75
	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)		severa		0.75 - 1.00
	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)		molto severa		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



<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.3 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>RQ 2.2 Loc. Il Merlo – Via della Rimembranza – gesseria</b>	





Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	25.033 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (rq)</b>	19.573 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	4.000 mq Riuso
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30%
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml per la residenza, 9,00 ml per i servizi socio-assistenziali
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale – Servizi socio-assistenziali

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	300 mq minimo
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	900 mq minimo

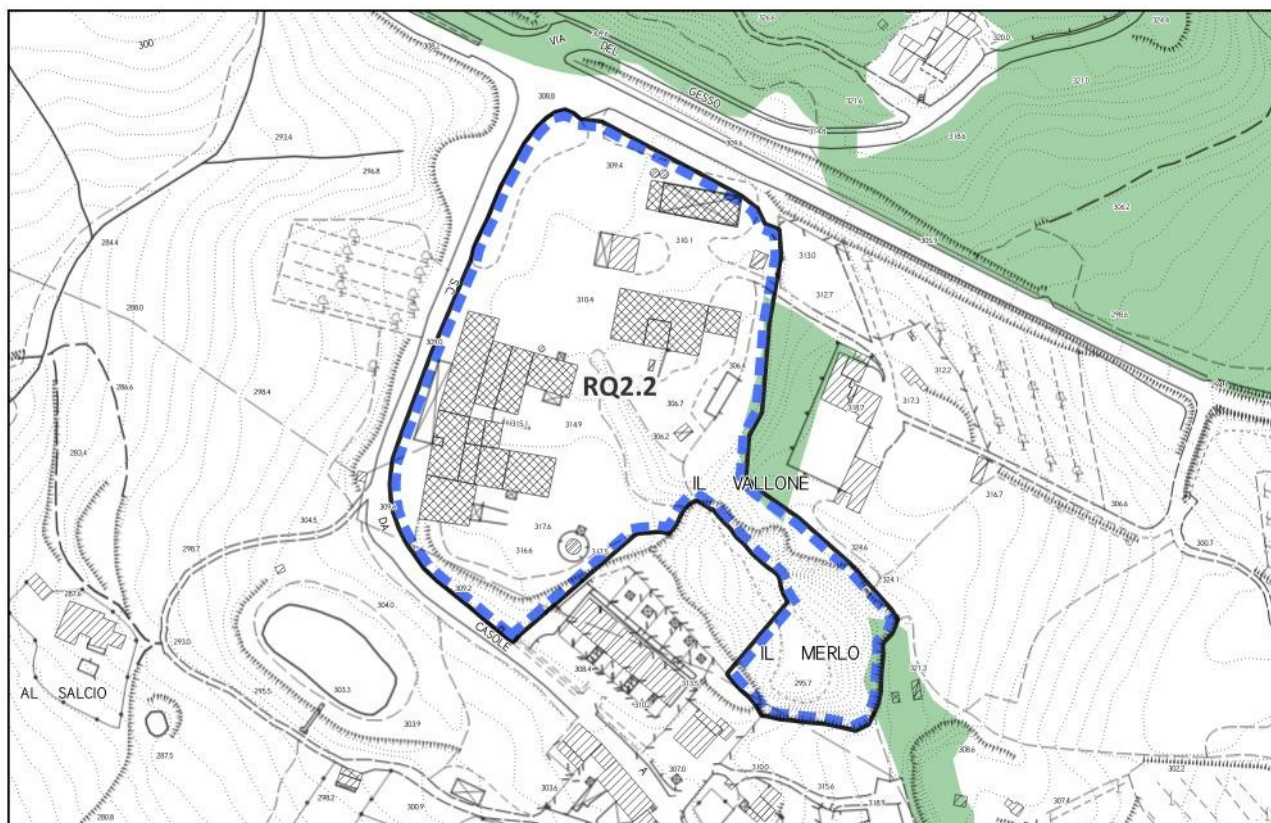
<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>	<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
--------------------------------------	------------------------------------



	rq - Area oggetto di riqualificazione
	E0p – Aree agricole di tutela

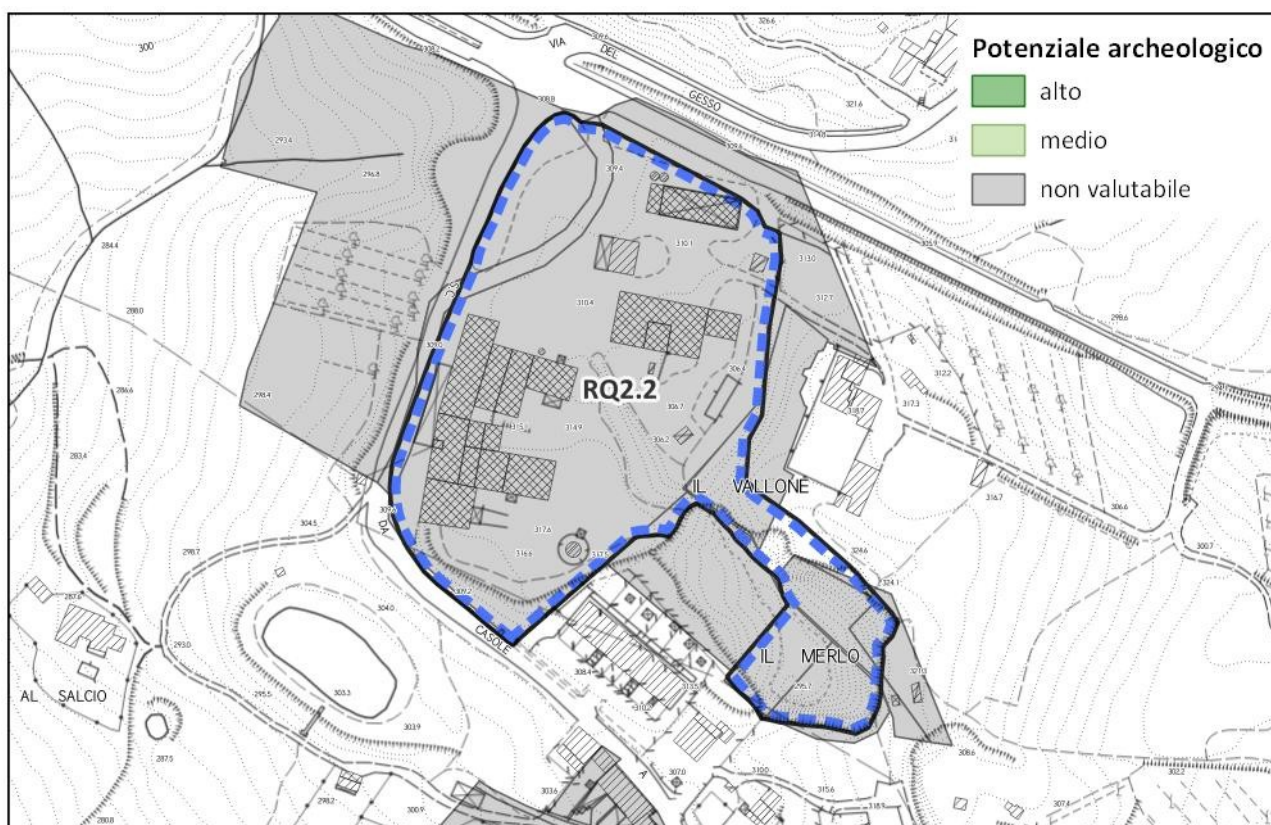



Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000

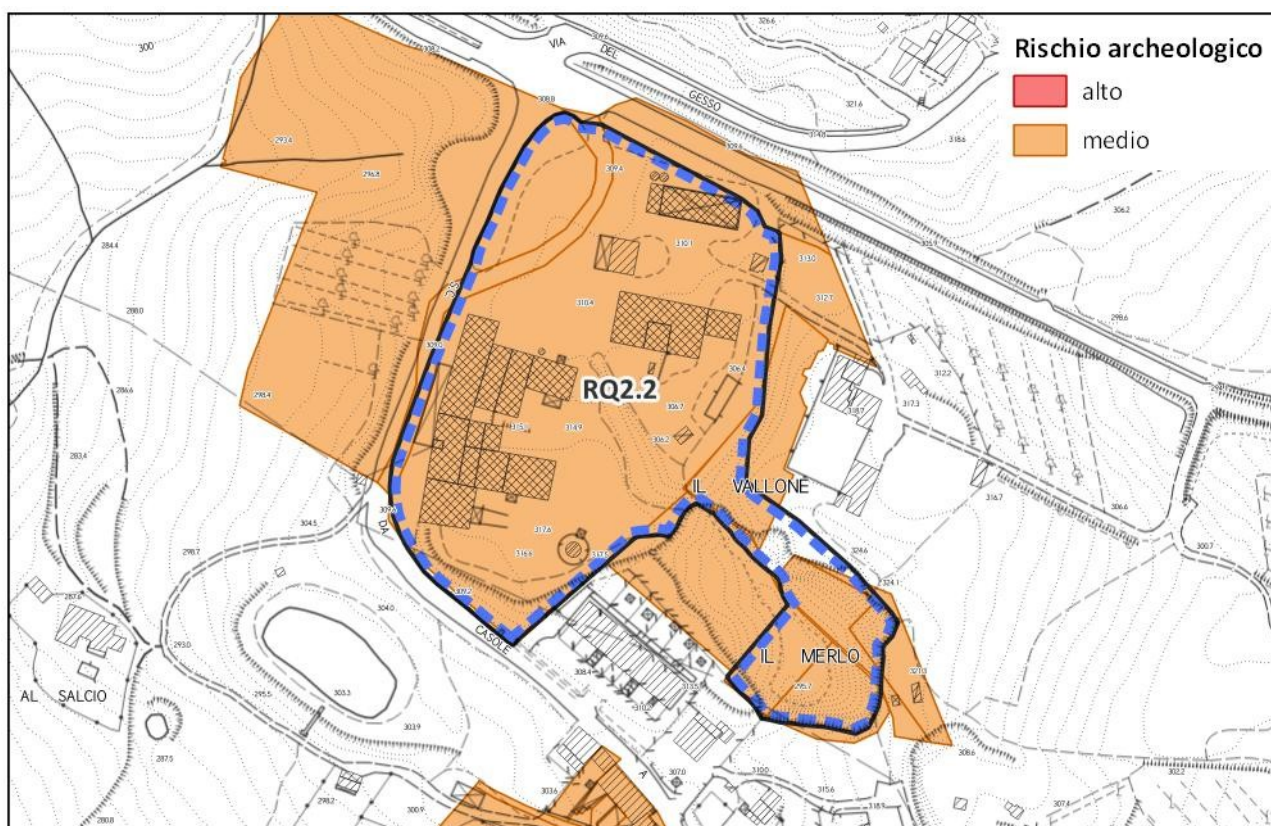


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:3.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:3.000



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 119 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 55.1.4 delle NTA.

-----  
**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'area della gesseria e della sua area pertinenziale, riconosciuta dal PSI come "area degradata ai sensi dell'art. 123 della L.R. 65/2014, al fine di rifunzionalizzare l'area e renderla coerente con la località in cui è inserita.

In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo della riconversione ad insediamento residenziale misto a servizi di tutta l'area occupata dalla gesseria con recupero edilizio di parte della volumetria delle attuali strutture produttive.

E' ammesso il recupero della **SE** esistente per un massimo di 4.000 mq a destinazione **residenziale** e per **servizi socio-assistenziali** nell'area indicata come "rq", **IC** pari al 30% e una altezza massima **HF** di 7,00 ml per la destinazione residenziale e 9,00 ml per la destinazione servizi socio-assistenziali. Il Piano di Recupero dovrà definire la quota parte da destinare alle funzioni previste dalla presente scheda progetto norma.

Fino all'attuazione della presente scheda norma, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché addizioni funzionali per un massimo del 20% della **SE** esistente strettamente legati all'attività esistente.

-----  
**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** E' ammessa la completa demolizione dei fabbricati presenti recuperando la **SE** nell'area "rq" **Area oggetto di riqualificazione** con le dimensioni massime previste dalla presente scheda progetto norma, secondo un disegno organico dell'area che eviti la costituzione di un nucleo insediativo isolato rispetto al contesto.

Le aree libere del comparto dovranno 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.

L'area indicata come **E0p**, comprendente la pertinenza della gesseria, dovrà essere recuperata con interventi di rinaturalizzazione. Il Piano di Recupero potrà definirne alcune porzioni da destinare a verde pubblico e/o parco urbano.

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 produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica di progetto o dal parcheggio pubblico di progetto (PP2).

Dovranno essere mantenuti opportuni **varchi visivi** verso il territorio circostante, soprattutto nella porzione a nord del comparto, tramite anche la realizzazione di belvedere pubblici, da approfondire in sede di redazione del Piano di Recupero.

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 300 mq (minimo) di parcheggio pubblico da individuare in sede di Piano di Recupero. Il parcheggio è da prevedere con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo, dovranno essere impiegati materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- 900 mq (minimo) di verde pubblico da individuare in sede di Piano di Recupero e da realizzare impiegando vegetazioni che garantiscano il livello di continuità ecologica del territorio circostante;
- percorsi pedonali da integrare nell'area, che consentano i collegamenti verso il territorio rurale e lungo Via della Rimembranza. L'effettiva quantificazione dei percorsi pedonali da realizzare, saranno definite alla stipula della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

Il Piano di Recupero dovrà inoltre prevedere per la destinazione servizi socio-assistenziali la quota parte di parcheggi pubblici in base alle dimensioni della funzione che si andranno ad insediare, secondo quanto previsto all'articolo 20.1 delle NTA del PO.

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)** Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio caratterizzato dalla presenza del Torrente Pesa e dell'edificato di pregio di via Umberto I.



**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.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Convogliamento delle acque meteoriche non allocate, nei casi di accertata presenza di fognatura dedicata e possibilità tecnica, direttamente nella rete fognaria delle acque bianche.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (giardini privati, verde pubblico, ecc.), dimensionati sulla base dei parametri definiti dalla normativa di settore.

Gli interventi devono garantire qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli eventuali spazi di fruizione collettiva.

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.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Eventuale bonifica delle aree degradate nel caso di demolizione dei fabbricati esistenti.

Utilizzo sia di sistemi costruttivi che di schermature a struttura mista per la riduzione del rumore.

Il Piano Attuativo della presente scheda norma necessita di ulteriori approfondimenti sito-specifici dei principali aspetti ambientali. Nella fase attuativa sarà, pertanto, necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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;

- realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con gli ambienti naturali;
- evitare la realizzazione dei parcheggi e l'installazione di sorgenti luminose molto intense lungo il confine Est;
- 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 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:

**PIT-PPR**

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge:

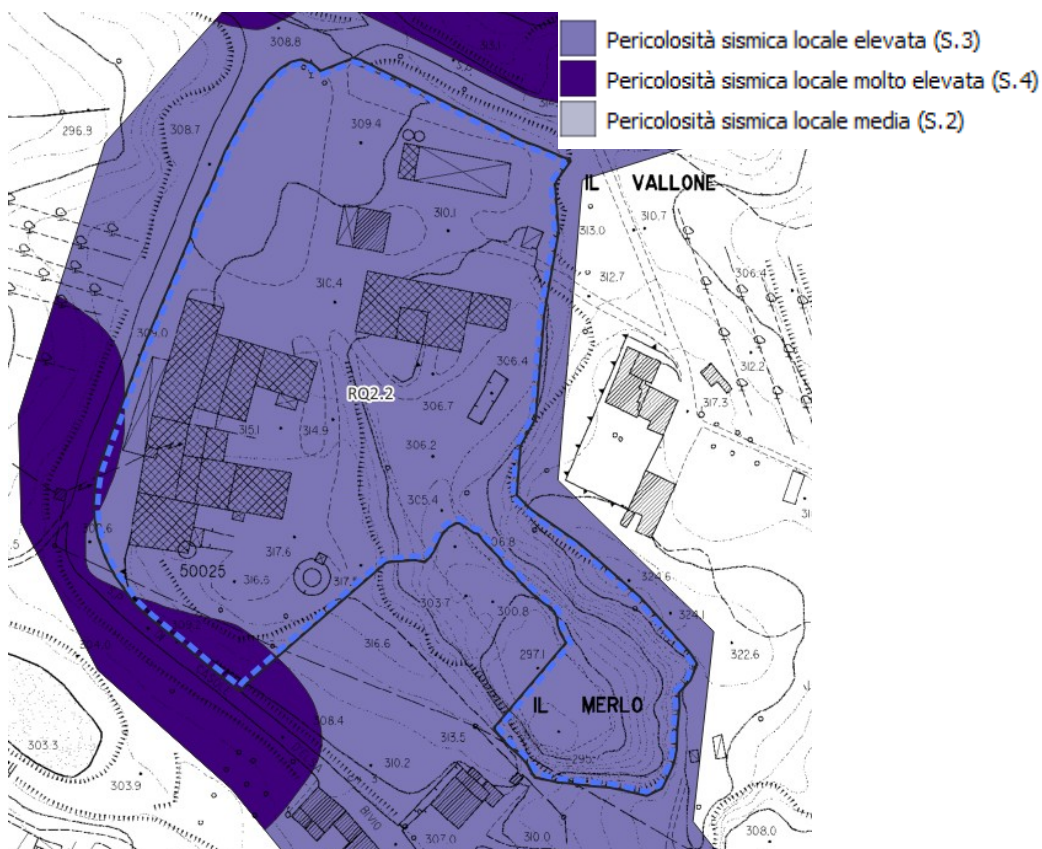
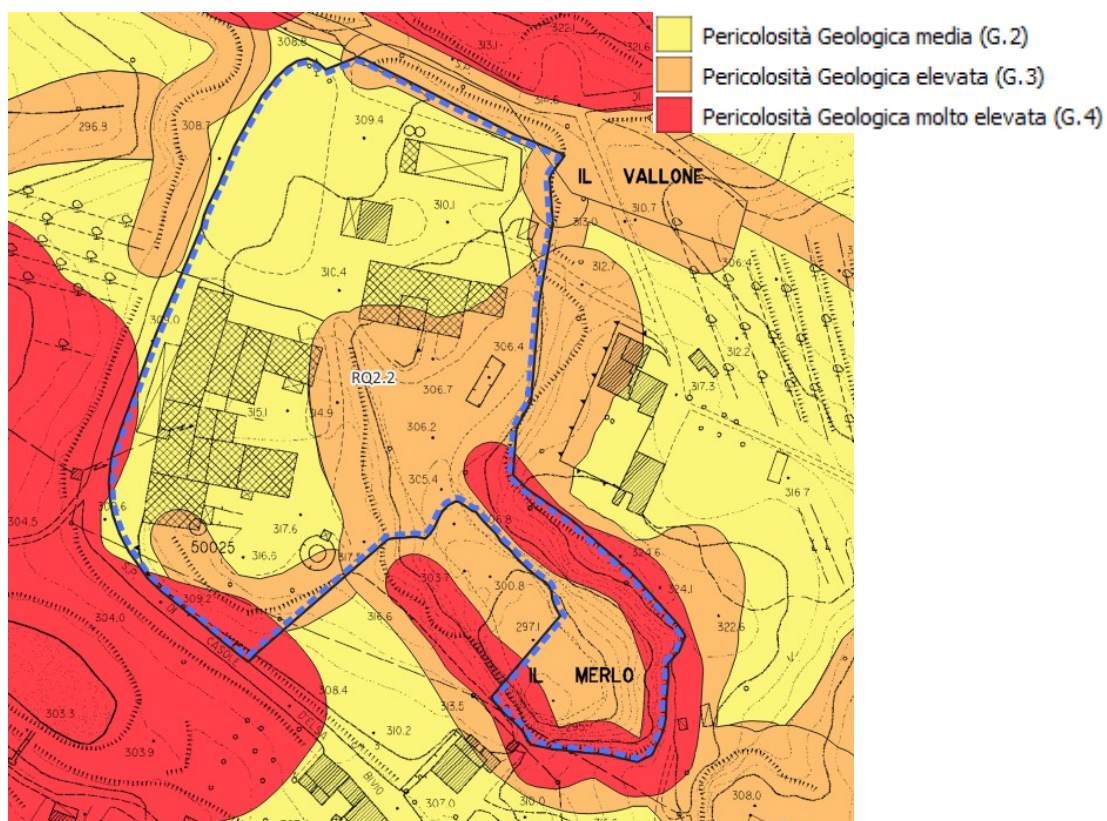
Art.12 – I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g, Codice)

Gli interventi non dovranno compromettere la vegetazione boschiva presente nel comparto ricadente nella zona **E0p**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.

---



## CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.2</b>	Pericolosità geologica media
	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
	<b>G.4</b>	Pericolosità geologica molto elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata
	<b>S.4</b>	Pericolosità sismica locale molto elevata

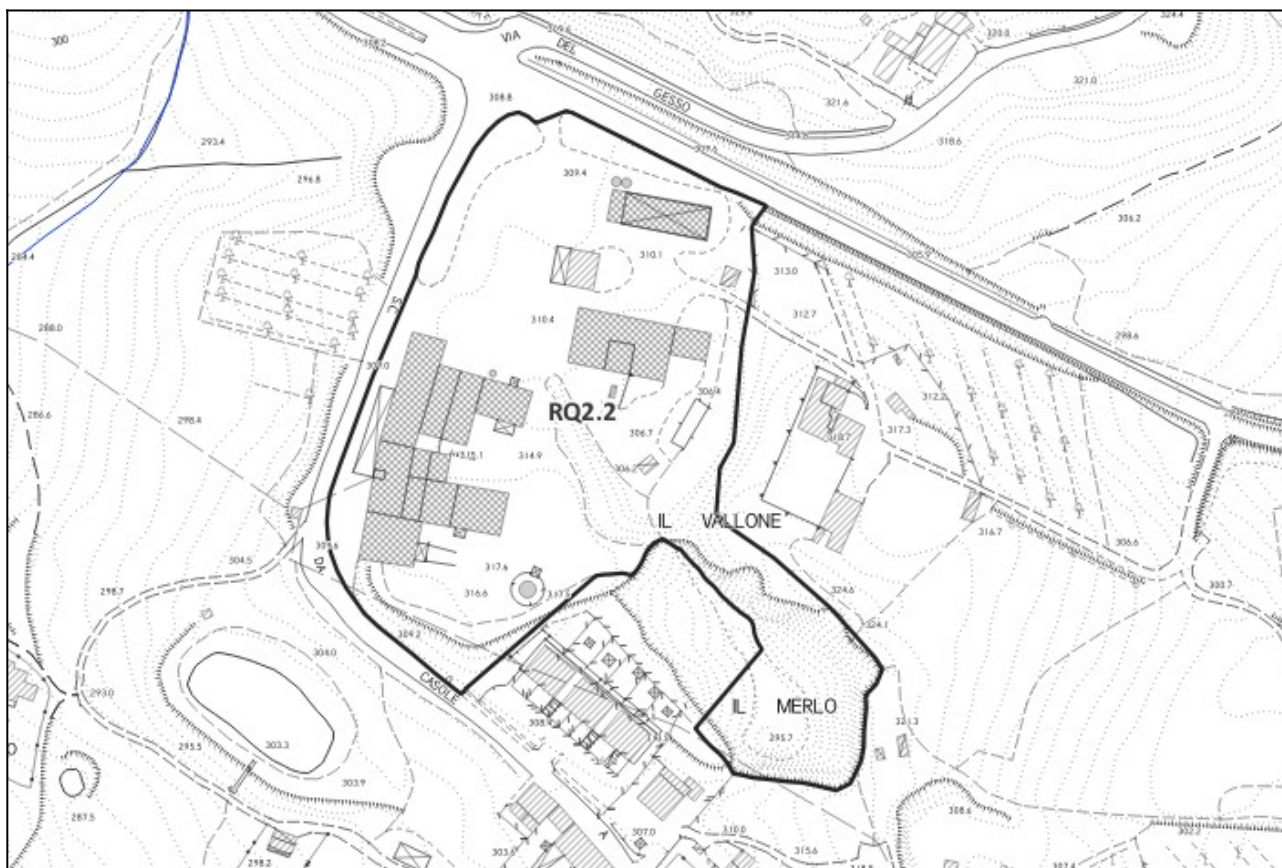
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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 al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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 <b>pericolosità geologica (G.3)</b>, ad esclusione delle aree agricole di tutela che non prevedono condizionamenti alla fattibilità, 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, già in fase di PdR 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 oltre a fungere, per le aree di versante (ex cava), da studio propedeutico all'eventuale realizzazione di interventi di messa in sicurezza del versante o opere di consolidamento nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Gli studi dovranno inoltre evidenziare la presenza di eventuali terreni di riporto superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche al fine di definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde) al fine di poggiare le opere fondali medesime su orizzonti con caratteristiche geotecniche idoneo a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovranno essere realizzato 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 e per la verifica di stabilità delle porzioni di versante nello</p>
--------------------------	--




















	<p>stato attuale e a lavori eseguiti.</p> <p>Lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico, previsto dalla normativa vigente, dovrà prevedere, per le aree di versante, 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 delle porzioni di versanti esistenti. 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>Si prescrive di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree di possibile evoluzione della forma geomorfologica attiva (area in pericolosità G.4 per presenza di una frana attiva a valle del contesto urbanistico oggetto di scheda).</p> <p>Per le aree verdi anche ricadenti in G.3 non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</p>
<b>ASPETTI SISMICI</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 progetto compresa l'eventuale copertura antropizzata; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p> <p>Si prescrive di mantenere gli interventi edificati al di fuori delle aree di possibile evoluzione della forma geomorfologica attiva (area in pericolosità S.4 per presenza di una frana attiva a valle del contesto urbanistico oggetto di scheda).</p> <p>Per le aree agricole anche ricadenti in S.3 non si prevedono prescrizioni che condizionino la fattibilità dell'intervento</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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		0.50 - 0.75
	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)		severa		0.10 - 0.20		0.75 - 1.00
	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)		molto severa		0.20 - 0.30		1.00 - 1.50
					0.30 - 0.40		1.50 - 2.00
					0.40 - 0.50		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



### **3. Loc. Il Piano**







<b>UTOE 1</b>	Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano
<b>ID 3.1</b> Loc. Il Piano – S.P. 27	



Scala 1:2.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	18.400 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	6.180 mq Nuova Edificazione
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	Pari alla SC esistente (circa 5.620 mq)
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Artigianale

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI		ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	rq - Area oggetto di riqualificazione		Allineamento fronti
	vpr – verde privato		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 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 della piattaforma produttiva della località Il Piano, tramite il recupero di serre produttive esistenti.

In linea con la strategia di P.S.I. riportata nel Doc. QP04 dello stesso, l'area ha l'obiettivo di recuperare le serre produttive esistenti ricadenti nell'area "rq", con cambio di destinazione d'uso a produttivo-artigianale, al fine di riqualificare il margine nord della piattaforma produttiva.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 6.180 mq nell'area indicata come "rq", **SC** pari a quella esistente (circa 5.620 mq) e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

---

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "rq" **area oggetto di riqualificazione**, previa demolizione delle serre esistenti, evitando la dispersione verso il lato nord del lotto individuato come area **Verde Privato** (vpr).

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 parallelo ai fabbricati produttivi esistenti posti a sud.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dall'attuale accesso esistente dalla S.P. 27.

---

**MITIGAZIONI DELLE** Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le

---



<b>CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.</p> <p>Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che riguardano i centri storici sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca interscambiabilità, 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.</p> <p>Collocare per quanto possibile le nuove volumetrie in continuità con il tessuto produttivo esistente.</p> <p>Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici preesistenti ed al potenziamento delle reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo a ovest dell'intervento 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.</p> <p>Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.</p> <p>I bordi di contatto tra l'area produttiva e tessuto agrario dovranno essere corredati da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici. 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 garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.</p> <p>Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.</p> <p>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</p>
--	---



modalità previste 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

La presenza del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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.

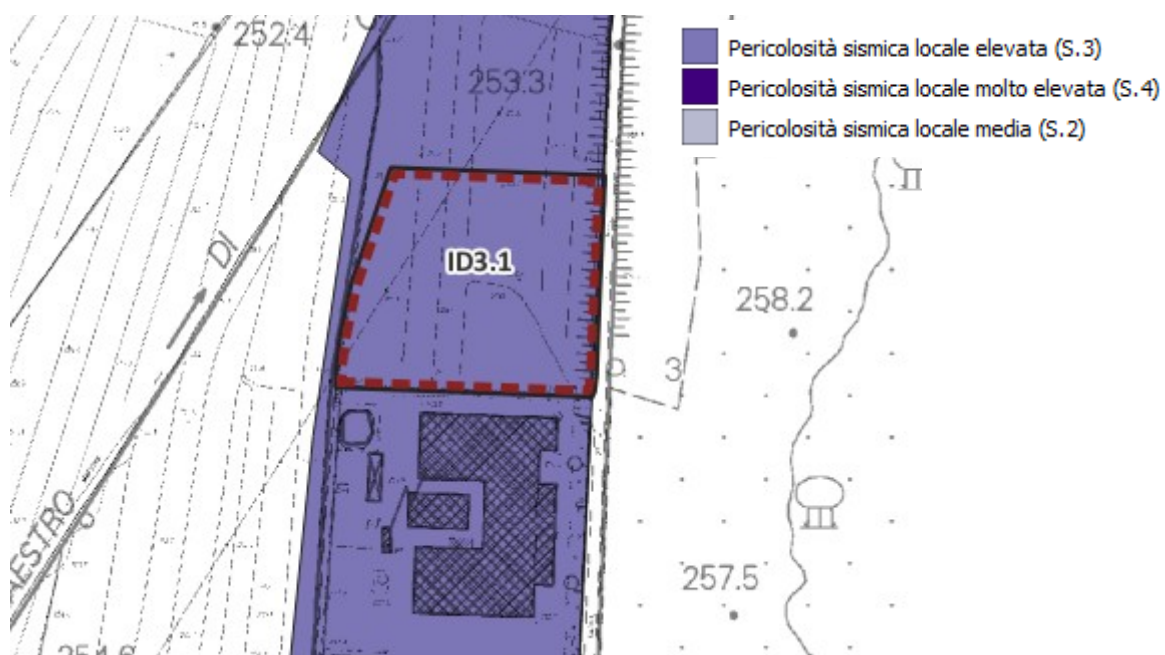
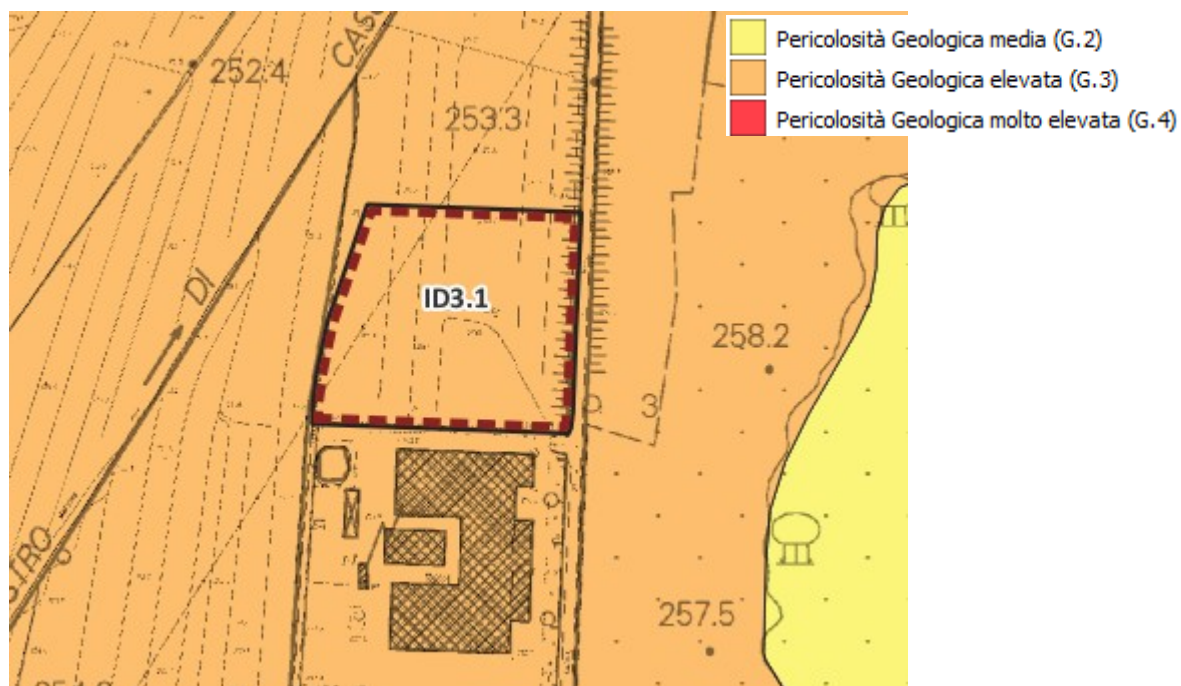
**PRESCRIZIONI  
PIT-PPR**

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'area a contatto con il territorio rurale (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'**Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idoneo a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovrà essere realizzato almeno n.1 sondaggio geognostico 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



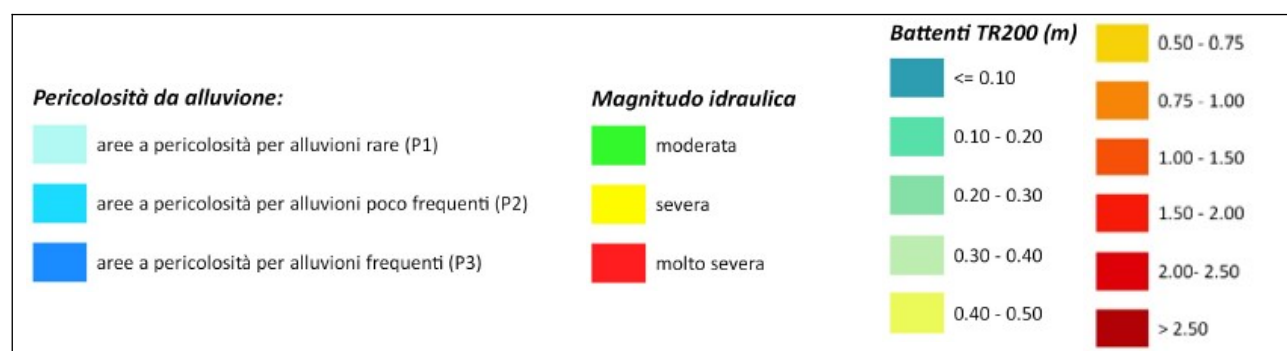






Scala 1:2.000

Legenda

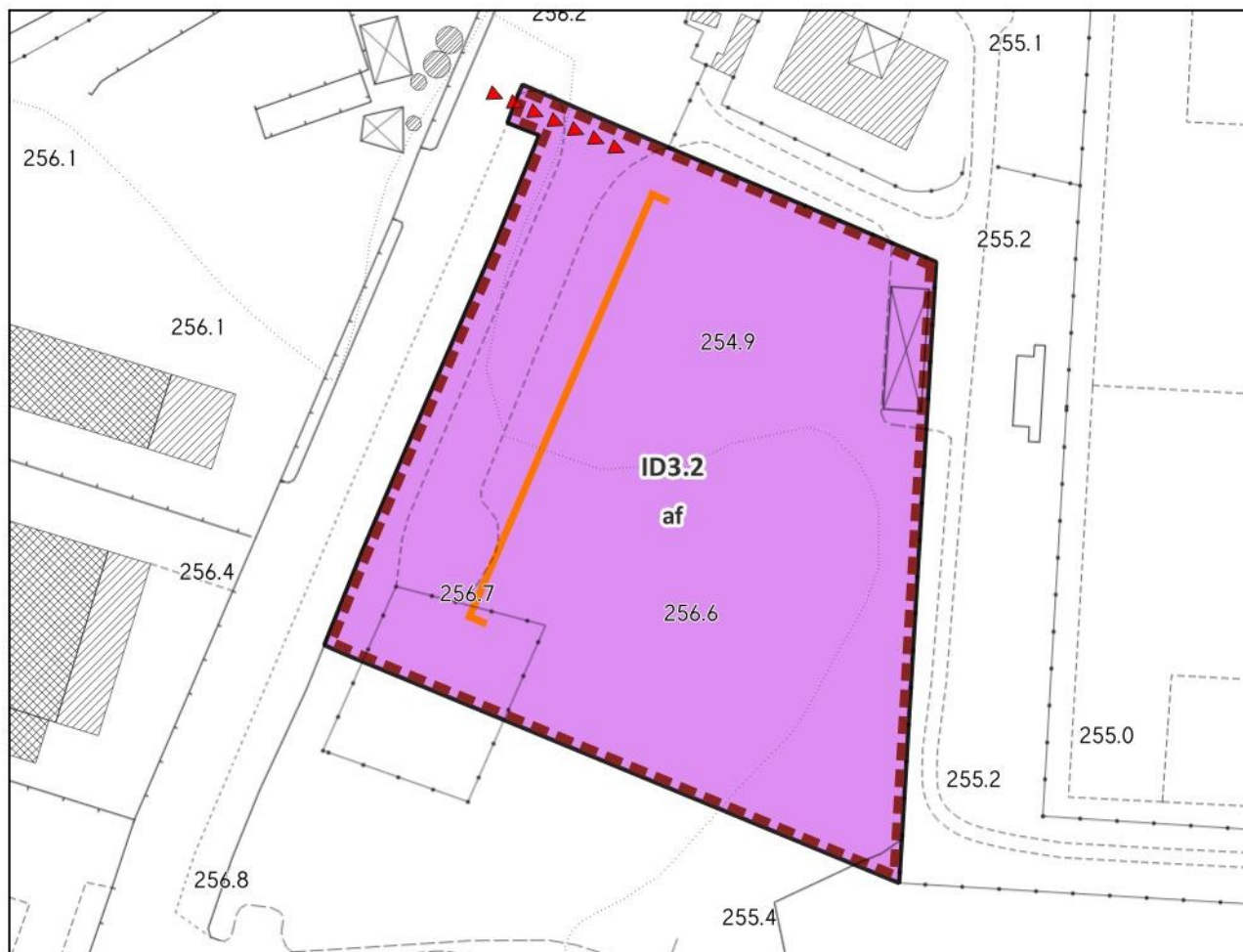




FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, ed in misura minore per alluvioni frequenti P.3 (solo lungo il corso d'acqua) e rare P.1 (porzioni residue).
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa e/o molto severa (lungo il corso d'acqua ed in modeste porzioni della zona N).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.39 m (intero lotto, solo porzione P.2-P.3). 0.32 m (solo porzione P.2-P.3 in rq). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.62 m (solo porzione P.2-P.3 in rq).
PRESCRIZIONI	<p>Il lotto risulta arginato lungo il lato O (parallelo al corso d'acqua – Botro Maestro Casole) e lungo il lato N. Tale argine è stato dimensionato sulla base delle verifiche idrauliche del previgente R.U., e ad oggi risulta inadeguato in quanto si manifesta un lieve sormonto nella parte SO.</p> <p>Per la fattibilità dell'intervento è possibile adeguare il tratto arginale sormontato (con idoneo franco di sicurezza) e spostare verso S il tronco arginale N sul limite tra il settore edificabile (rq) ed il settore a verde privato (vpr).</p> <p>Tale soluzione dovrà garantire l'assenza di allagamento per eventi con tempo di ritorno di 200 anni nel settore rq, ed i volumi sottratti dovranno essere recuperati nel settore vpr; la verifica della compatibilità idraulica di tale soluzione è demandata alla redazione di apposito studio e progetto di adeguamento dei presidi di difesa idraulica del lotto.</p> <p>In questa ipotesi di intervento è comunque prescritto il rialzamento del piano di calpestio del fabbricato nonché del piano di parcheggio e del piazzale circostante di almeno 30 cm rispetto al piano campagna attuale.</p> <p>In alternativa a quanto appena descritto, la fattibilità idraulica dell'intervento potrà essere conseguita anche mediante opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, comma 1, lett. c) della L.R. 41/2018 e s.m.i. secondo quanto previsto dall'art. 12 della medesima L.R. per la fattispecie di intervento in oggetto.</p> <p>In tal caso, la quota di sicurezza idraulica della sopraelevazione è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>E' inoltre prescritto il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018 per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti. Dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Si richiama infine l'esigenza del conseguimento dell'autorizzazione idraulica R.D. 523/1904 per eventuali opere all'interno della fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda del corso d'acqua, se ammissibili.</p>






<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.5 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 3.2</b> Loc. Il Piano – S.P. 27	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	5.628 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	500 mq Nuova Edificazione
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	500 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,50 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Commerciale e per la ristorazione

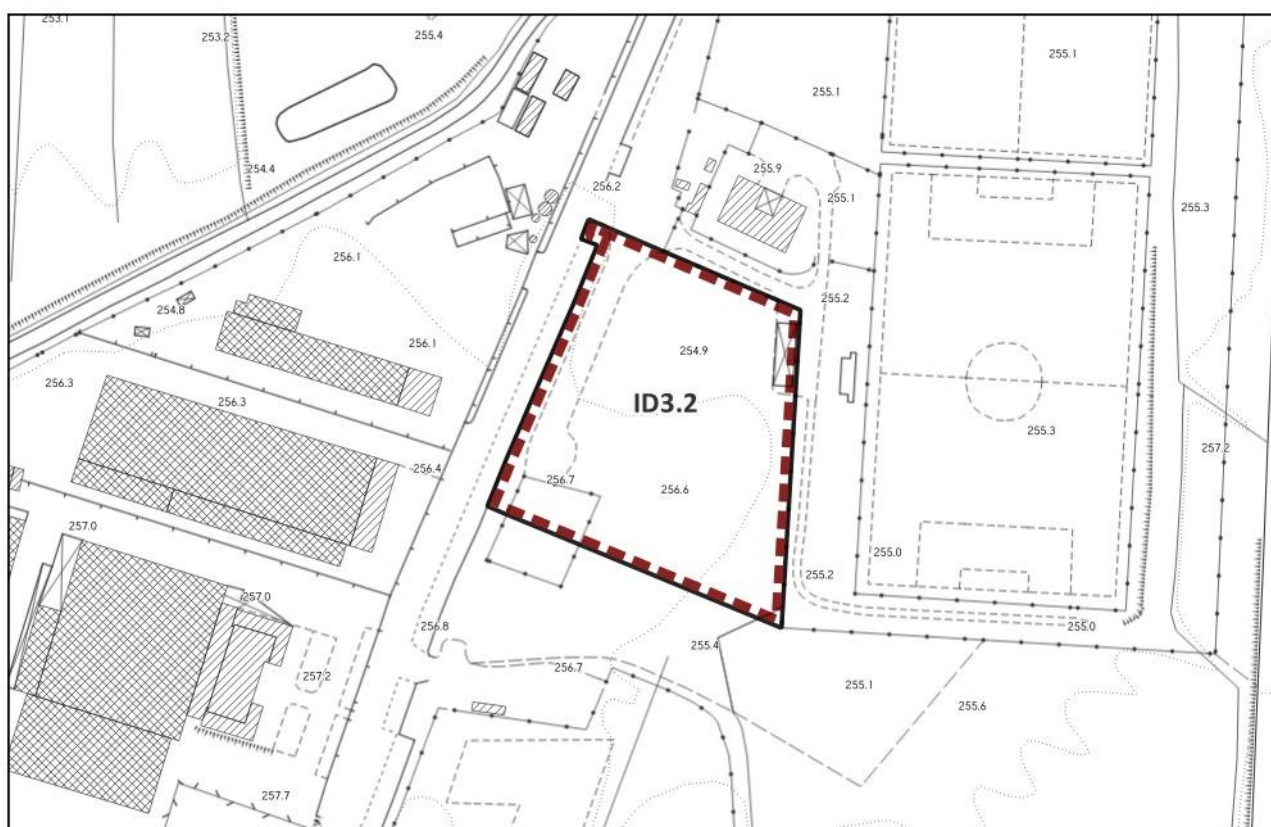
  

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 af - Area fondiaria per accentramento edificato	 Allineamento fronti
	 Accessi carrabili e/o pedonali



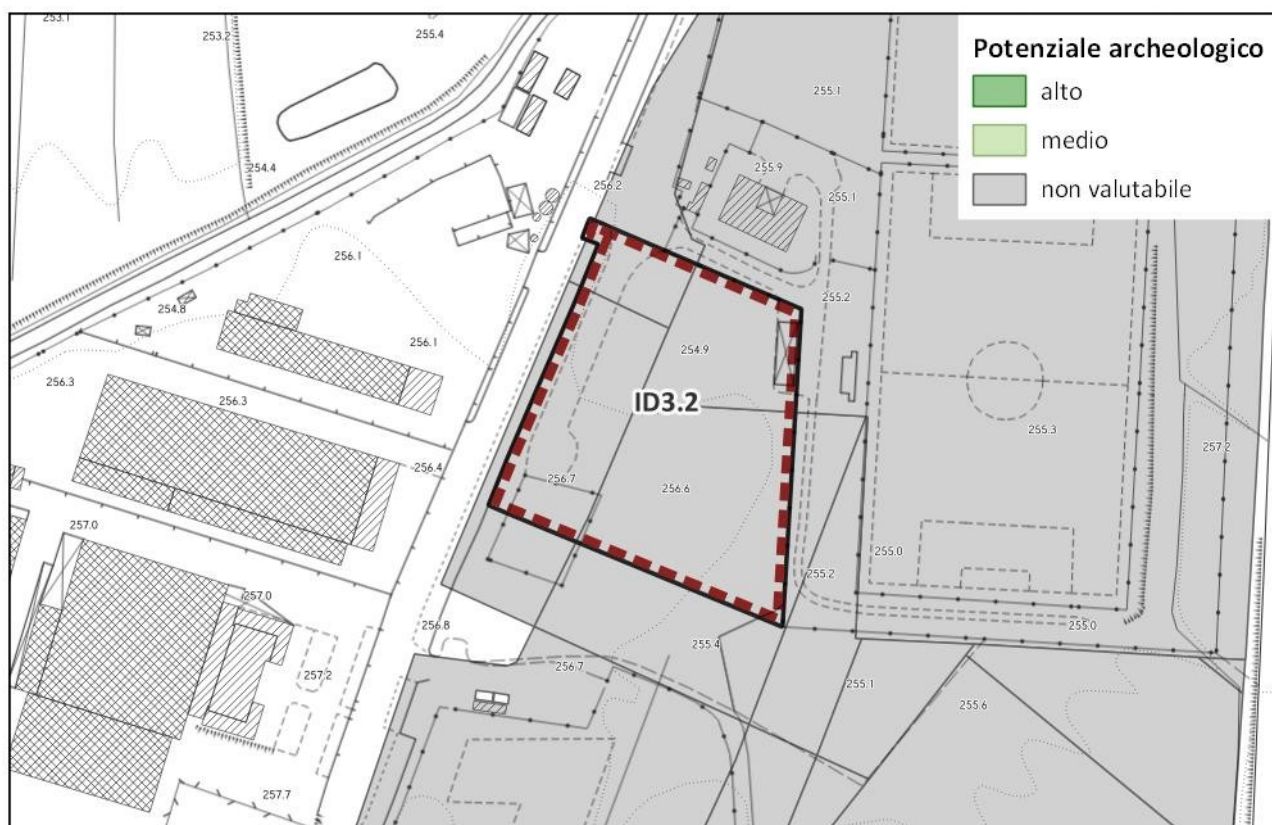


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

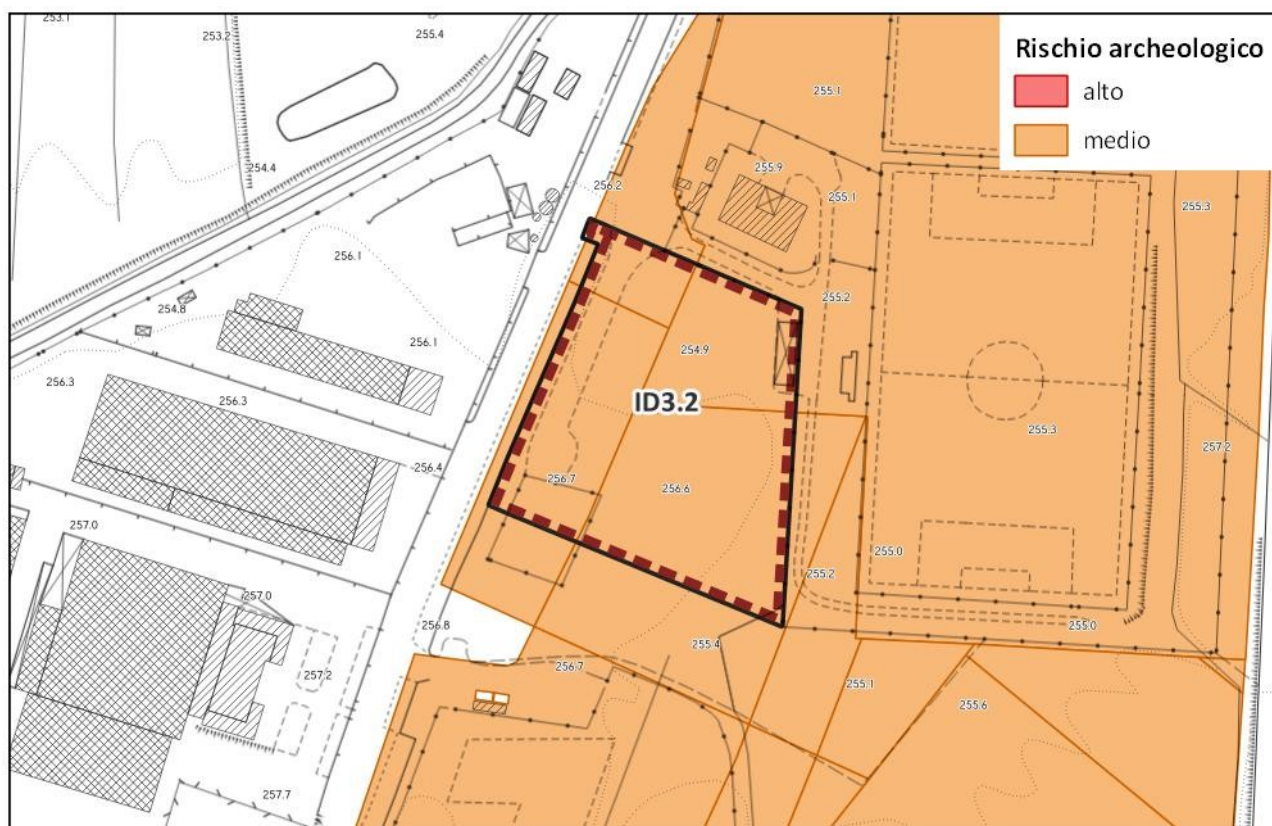


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività commerciali e per la ristorazione in prossimità degli impianti sportivi comunale nella località Il Piano.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I. l'area ha l'obiettivo di potenziare l'area sportiva del territorio comunale dotandola di ulteriori servizi quale attrezzature commerciali e per la ristorazione.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>commerciale e per la ristorazione</b> per una <b>SE</b> massima di 500 mq nell'area indicata come "af", <b>SC</b> pari a 500 mq) e una altezza massima <b>HF</b> di 7,50 ml.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, secondo un disegno organico con gli impianti sportivi esistenti.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente parallelo ai parcheggi pubblici esistenti e alla viabilità esistente.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.</p> <p>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.</p> <p>Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.</p> <p>I bordi di contatto dovranno essere corredati da fasce verdi arborate di specie autoctone tipiche dell'intorno, tali da formare un ecotono tra differenti tipologie di ambiti paesaggistici. 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</p>



-----

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).

Le aree a parcheggio dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla normativa di settore.

Verifica della corretta localizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

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.

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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

La presenza del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.

-----

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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;
-



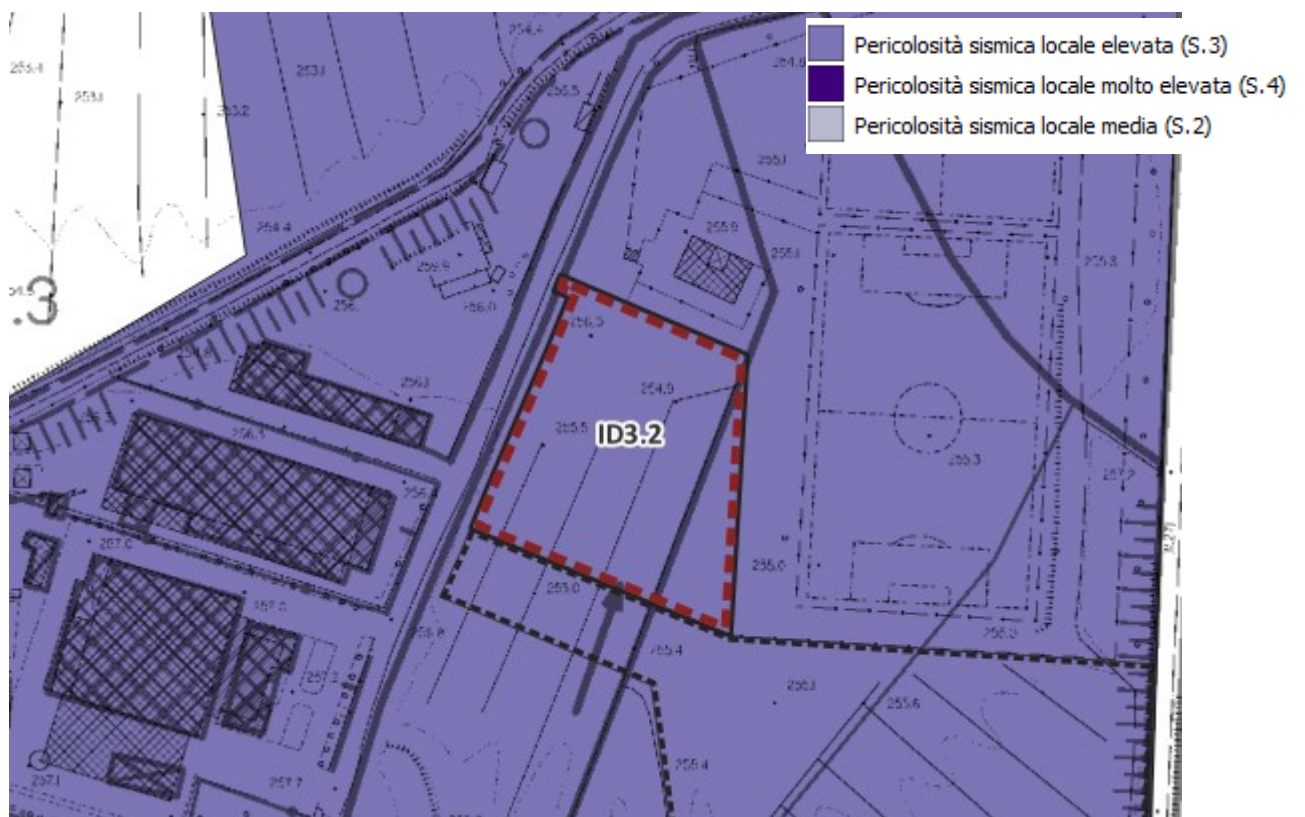
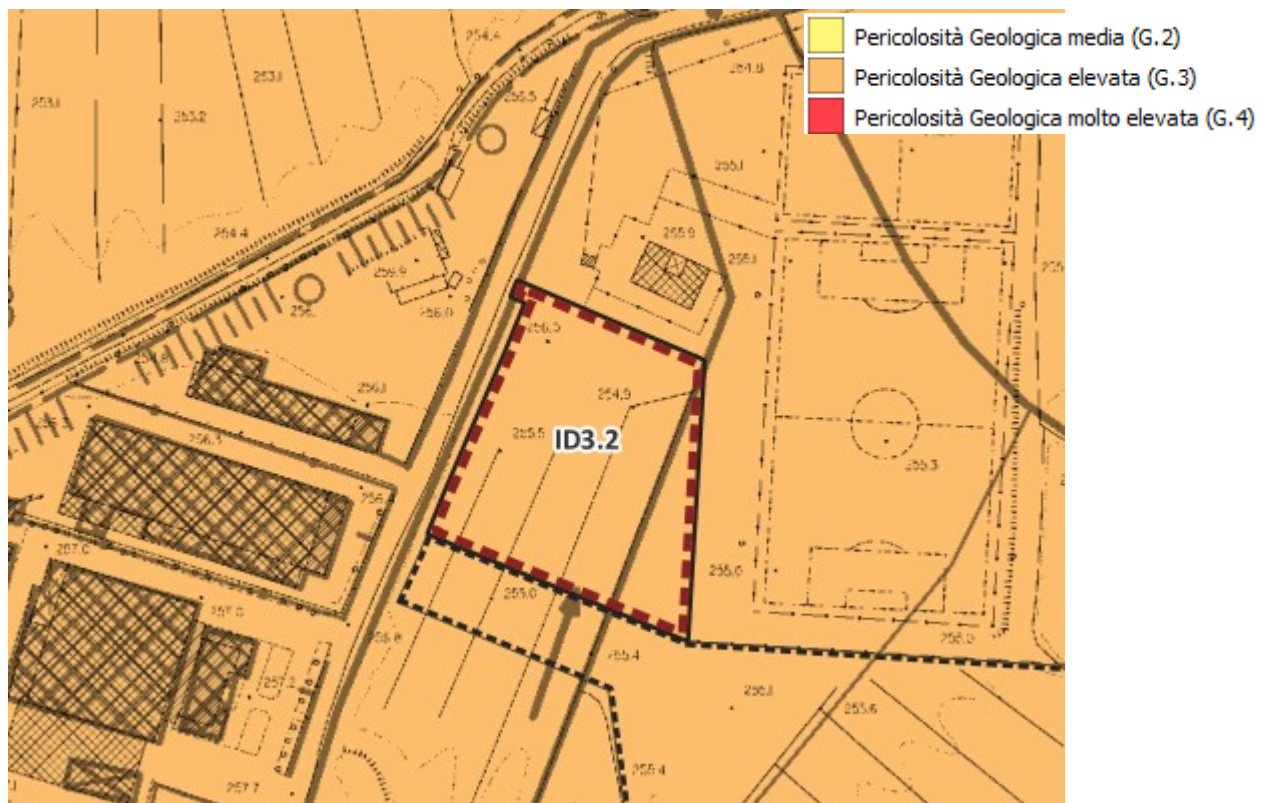
- 
- la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari;
  - verifica della presenza di nidi e/o rifugi temporanei ancora utilizzati prima della realizzazione degli interventi di demolizione e ristrutturazione.
- 

**PRESCRIZIONI** Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni*  
**PIT-PPR** *paesaggistici*.

-----



CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA





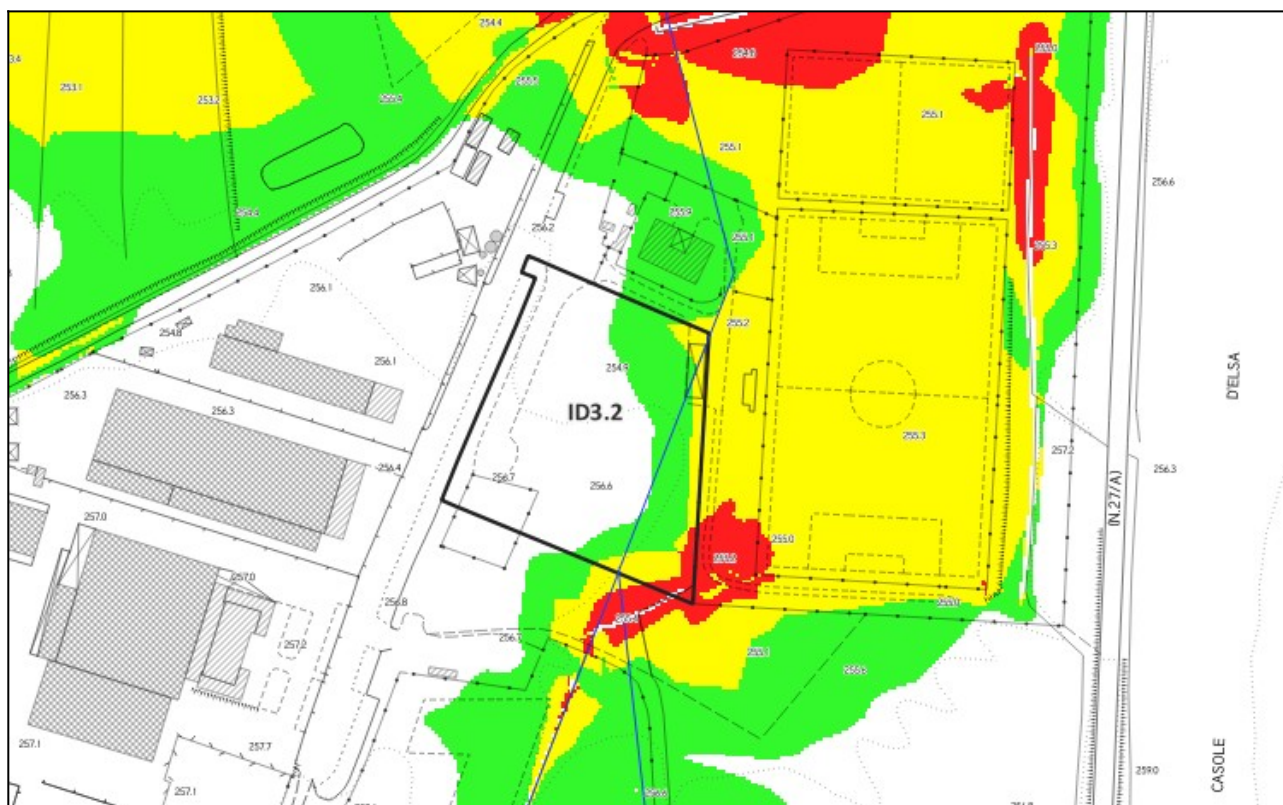
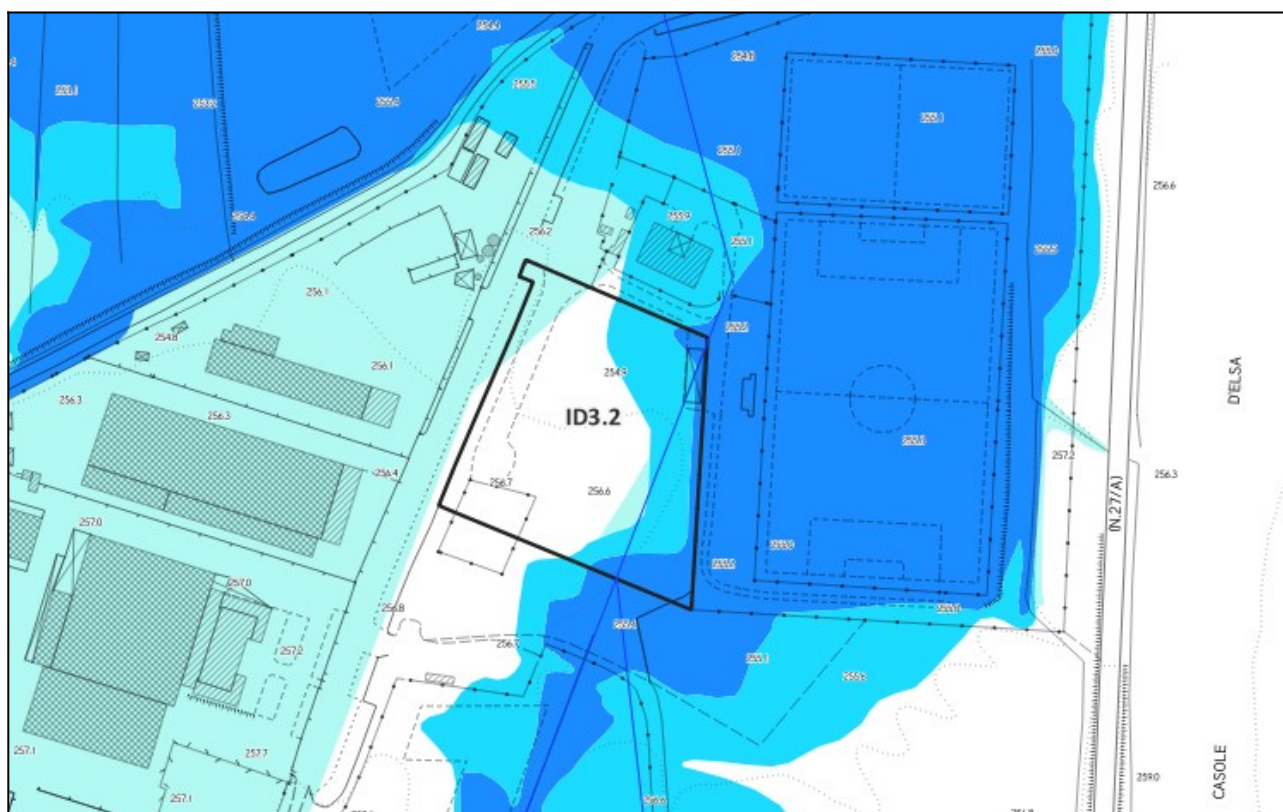
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

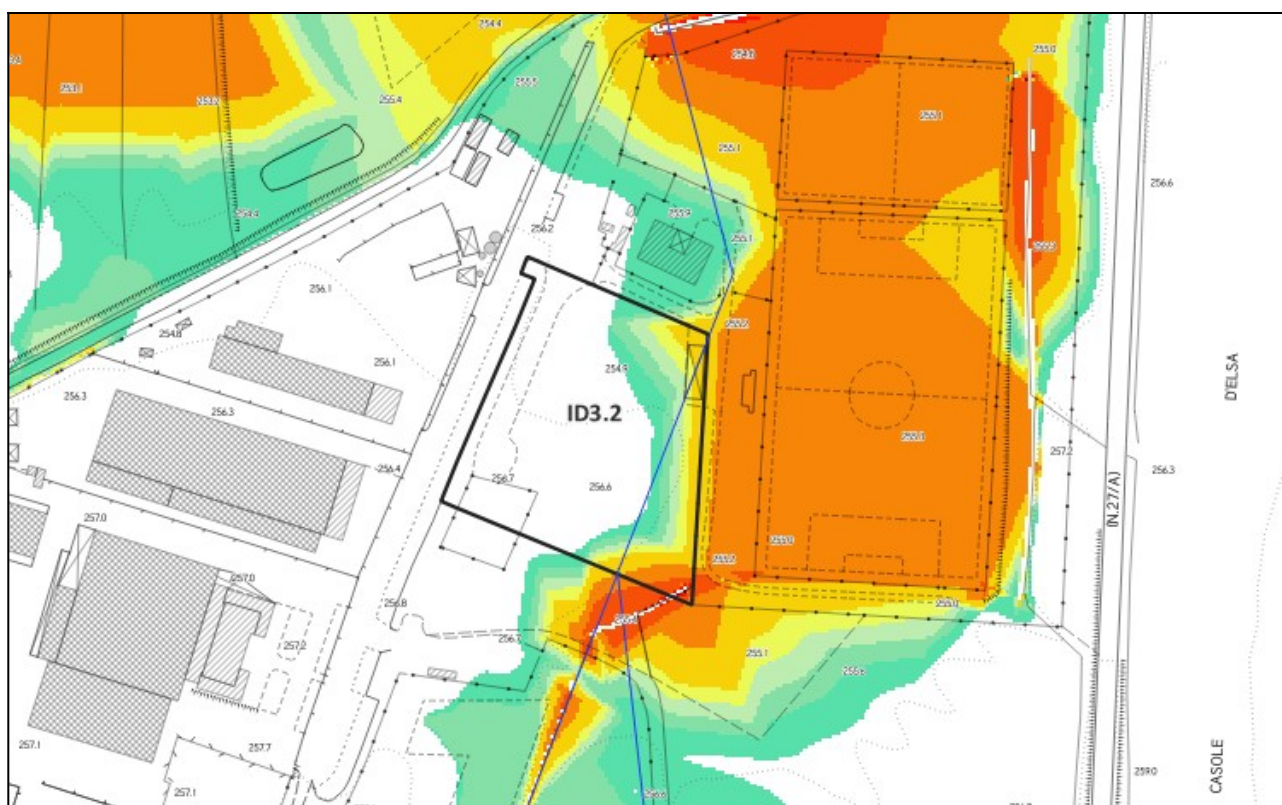
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovrà essere realizzato almeno n.1 sondaggio geognostico 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
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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.



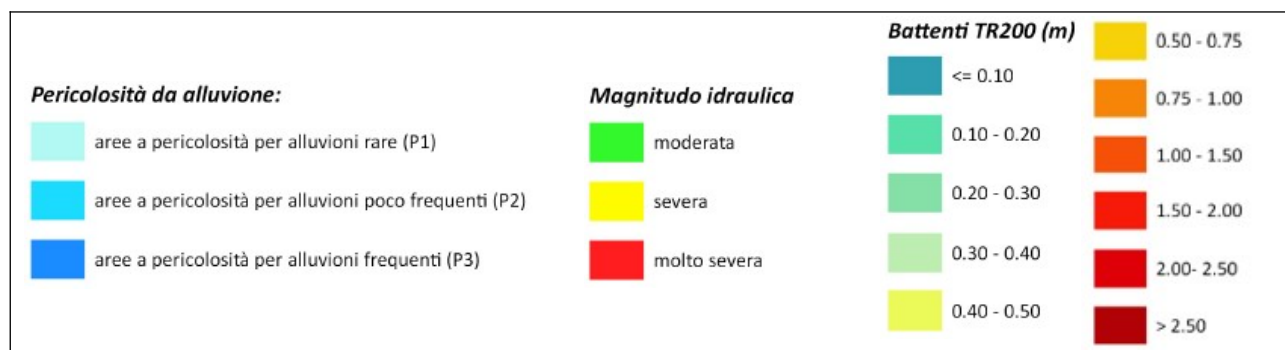






Scala 1:2.000

### Legenda

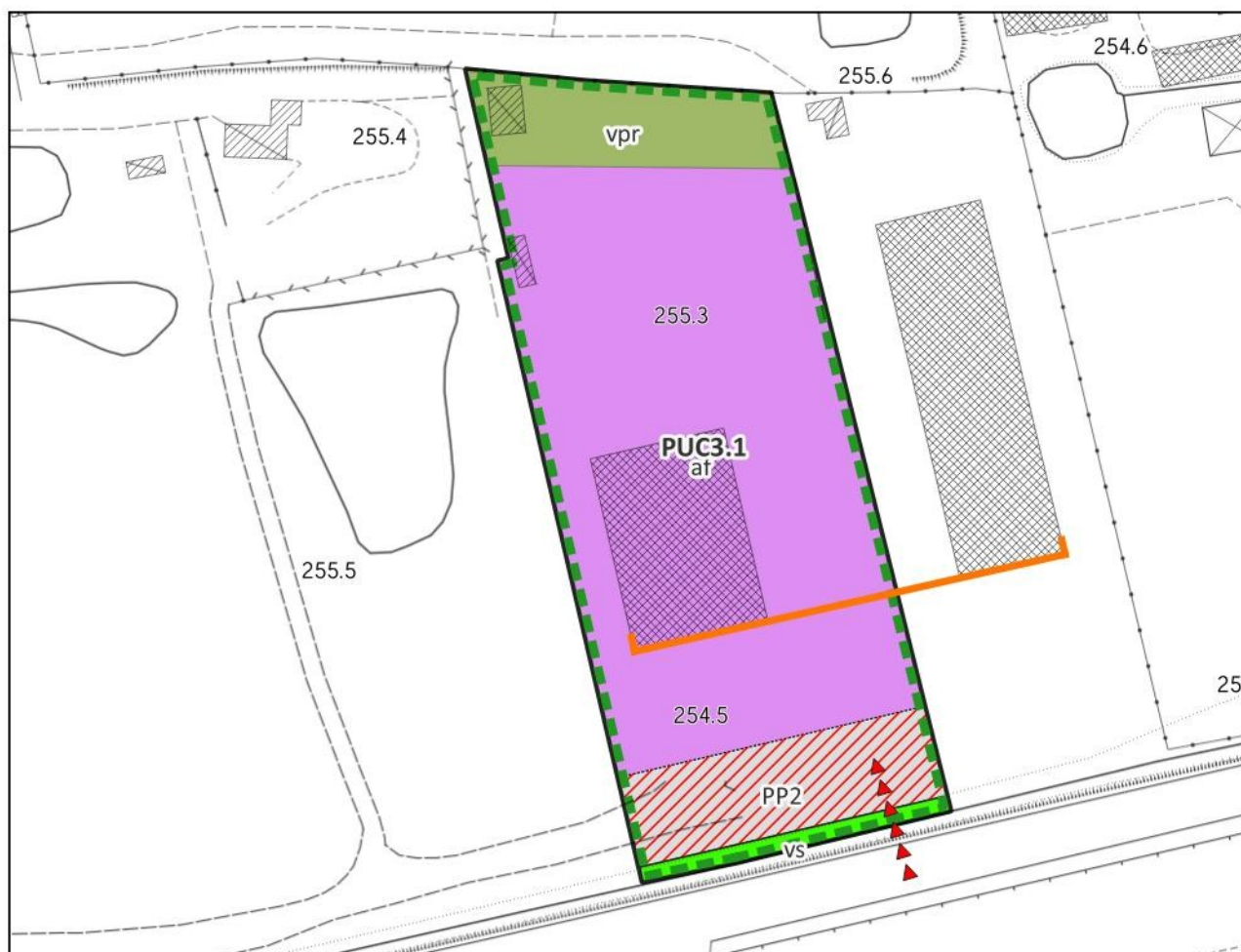






FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, ed in misura minore per alluvioni frequenti P.3 (zona E-SE) e rare P.1.
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa e/o molto severa (zona E-SE).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.41 m (intero lotto, solo porzione P.2-P.3). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.71 m (solo porzione P.2-P.3).
PRESCRIZIONI	<p>Nella porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni frequenti P.3 e magnitudo severa o molto severa non sono consentiti interventi di nuova costruzione, ai sensi dell'art. 11, c.1, della L.R. 41/2018 e smi se non a condizione che siano realizzate opere di cui alle lettere a) o b) dell'art. 8, c.1, della medesima L.R., ma attualmente non definite, e comunque da realizzarsi prevalentemente all'esterno del comparto.</p> <p>Nella porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, e/o da alluvioni frequenti P.3 con magnitudo moderata, gli interventi di nuova costruzione sono consentiti a condizione che, in alternativa alle opere idrauliche indicate al periodo precedente, siano previste anche sole opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In tal caso, la quota di sicurezza idraulica della sopraelevazione è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>E' inoltre prescritto il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018 per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti. Dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Si richiama infine l'esigenza del conseguimento dell'autorizzazione idraulica R.D. 523/1904 per eventuali opere all'interno della fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda del corso d'acqua interferente con il lotto, se ammissibili. Si precisa, inoltre, che il tracciato di suddetto corso d'acqua differisce da quanto riportato nel reticolo idrografico regionale, ed esso risulta per lo più tombato lungo il confine E del lotto.</p>





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 3.1</b> Loc. Il Piano – S.P. 27	





Scala 1:1.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		4.466 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>		3.830 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		1.110 mq Nuova Edificazione in aggiunta alla SE esistente (circa 496 mq)
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>		1.496 mq di cui 496 mq esistenti e 1.000 mq per la Nuova Edificazione
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Produttivo – Artigianale
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	500 mq minimo
	<b>VERDE STRADALE (vs)</b>	Da quantificare in sede di convenzione



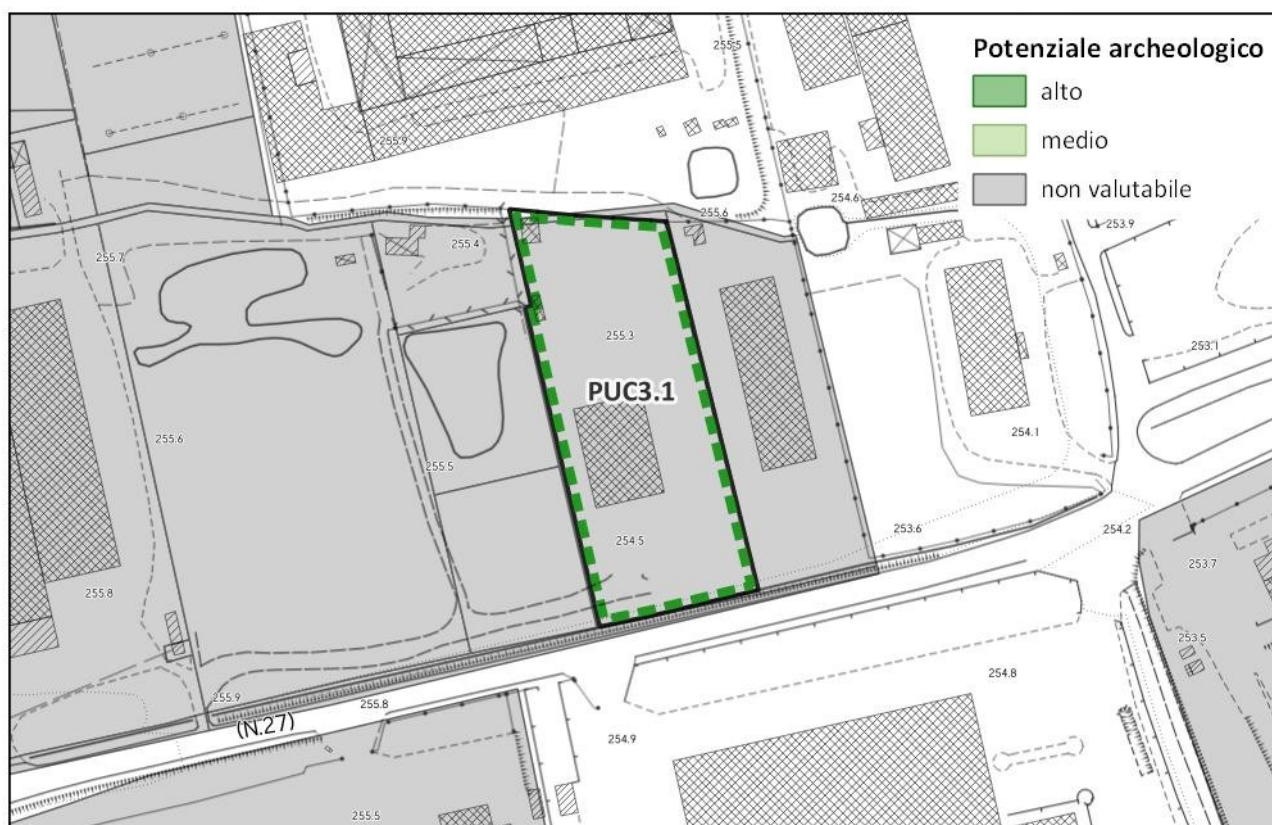
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	vpr – verde privato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali

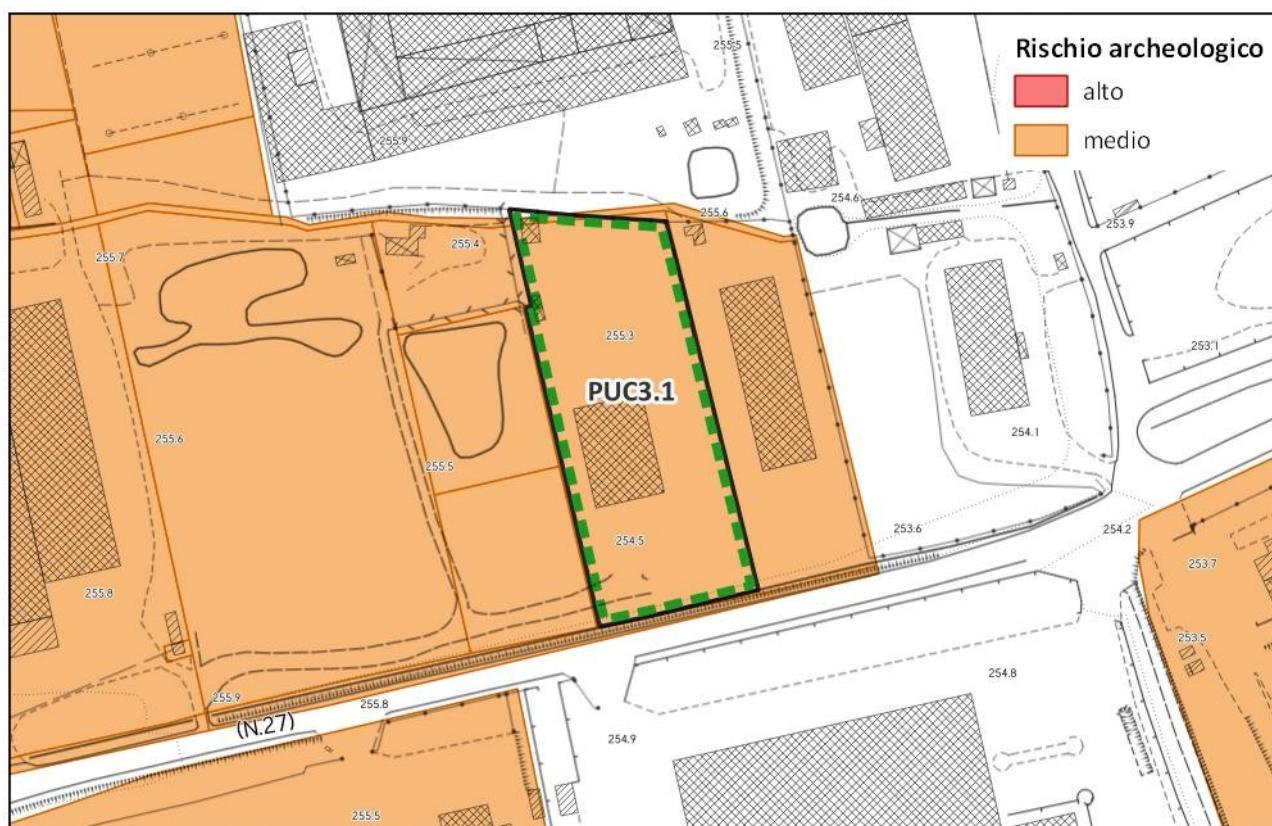








Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite 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** L'intervento è finalizzato al consolidamento della piattaforma produttiva esistente della località Il Piano, tramite nuova edificazione e dotazione di spazi pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 1.110 mq in aggiunta alla SE esistente nell'area indicata come "af", **SC** pari a 1.000 mq in aggiunta a quella esistente e comunque non potrà essere realizzata una **SC** massima complessiva superiore a 1.496 mq, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti senza aumento della SC demolita, la quale dovrà essere sommata alla SC di progetto per la nuova edificazione fino al raggiungimento massimo di 1.496 mq (496 mq esistenti e 1.000 mq per la Nuova Edificazione).

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrando e compattando il tessuto produttivo lungo la viabilità esistente a sud del comparto.

Fino all'attuazione della presente scheda norma, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

L'area a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di



-----  
continuità ecologica del corso d'acqua posto a nord del comparto.

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 produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto (PP2) da realizzare lungo S.P. 27.

-----  
**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 500 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare lungo S.P. 27 con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- realizzazione di una fascia verde e/o alberata indicata come verde stradale (vs) per una profondità di almeno 5 metri dal fronte strada S.P. 27 mantenendo comunque la possibilità di accesso al lotto. L'effettiva quantificazione dell'area sarà fatta in sede di Convenzione.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale (vs) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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)** Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.  
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.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime  
-----



-----  
sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

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, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

-----  
**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, ove presente, della vegetazione igrofila presente in prossimità dei corsi idrici;
  - realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con gli ambienti naturali;
  - localizzare le aree adibite a parcheggio lungo la viabilità, evitando soprattutto la vicinanza con i corsi idrici presenti ai confini delle schede.
- 

**PRESCRIZIONI** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente

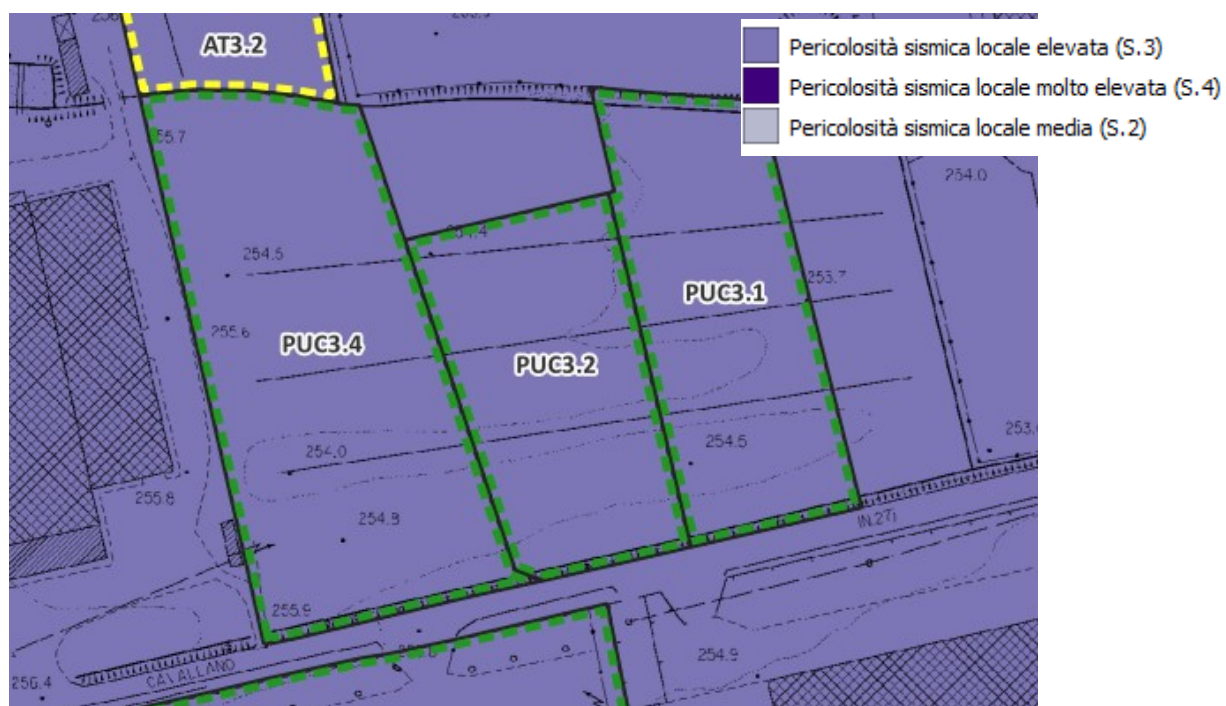
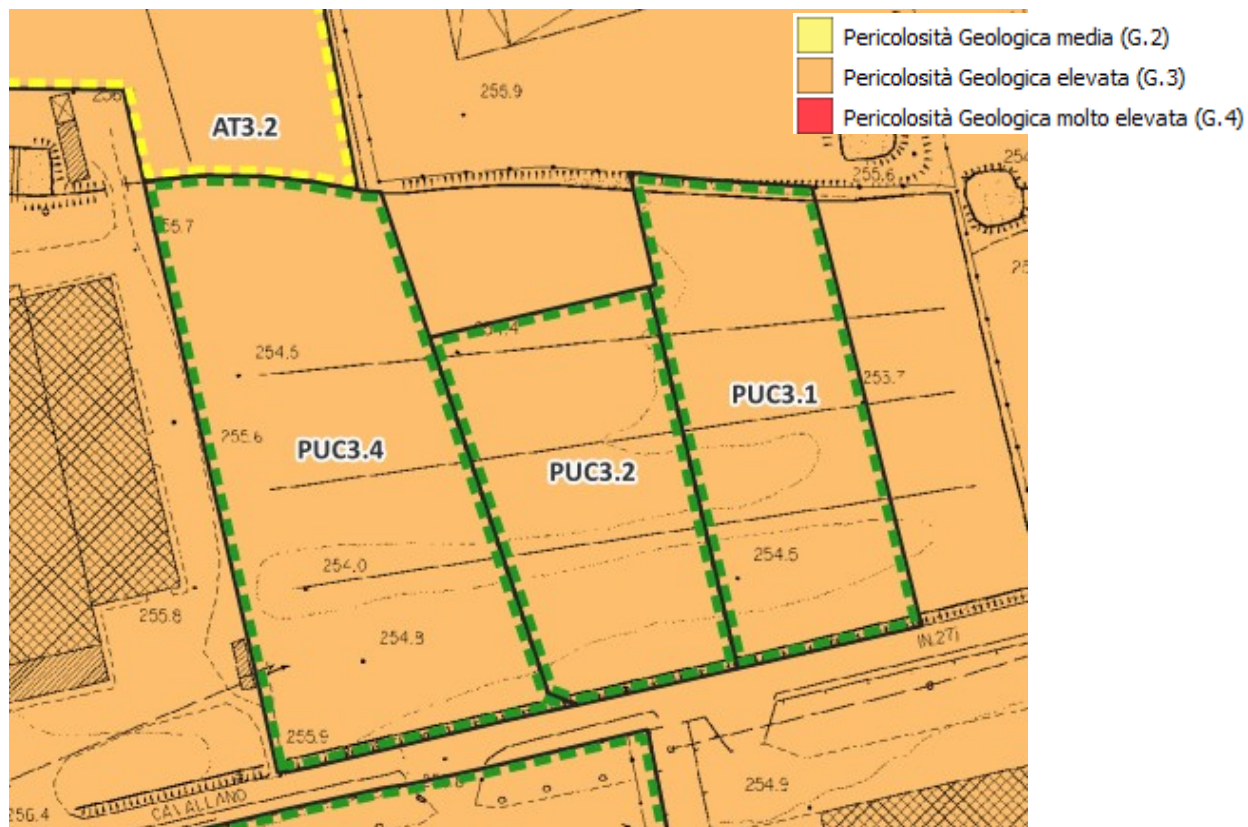
**PIT-PPR** al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale posto a nord (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'**Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

---



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





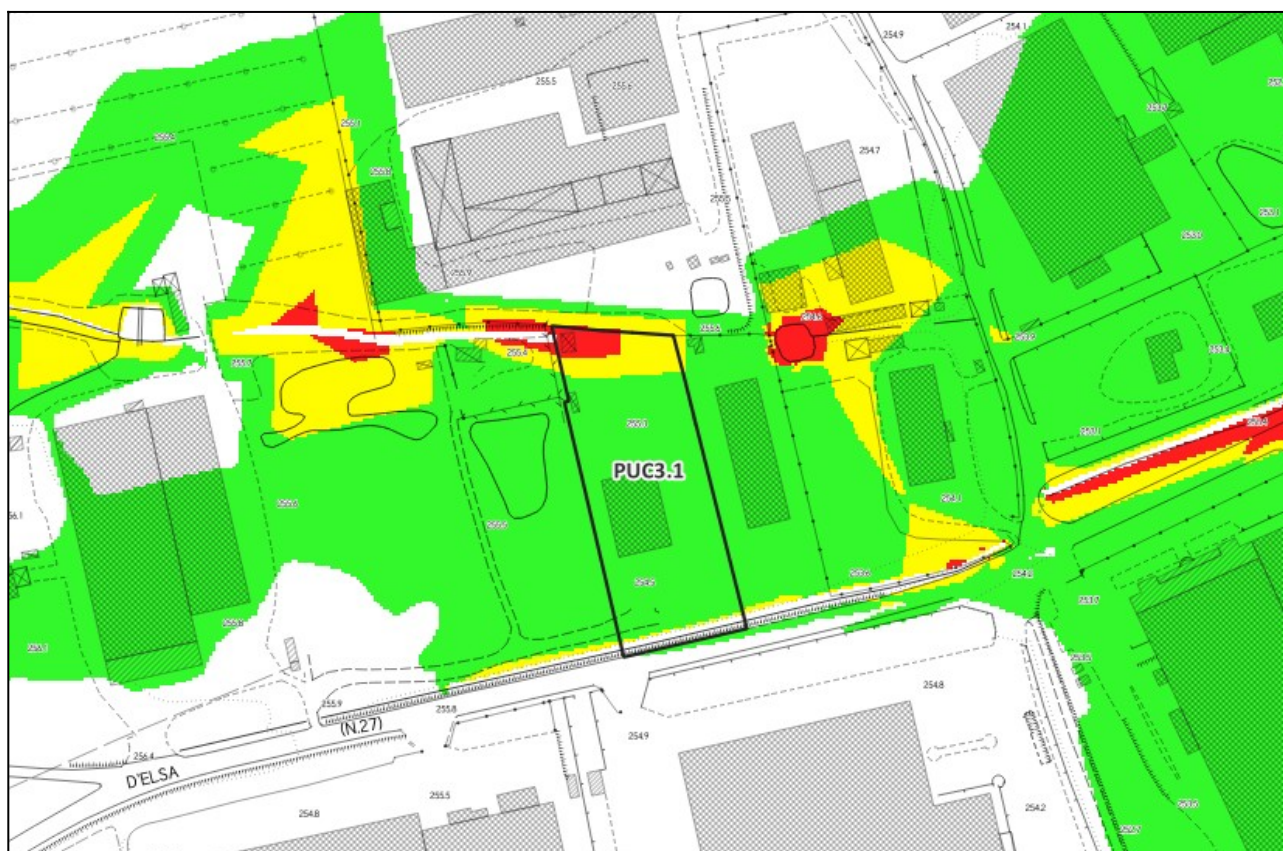
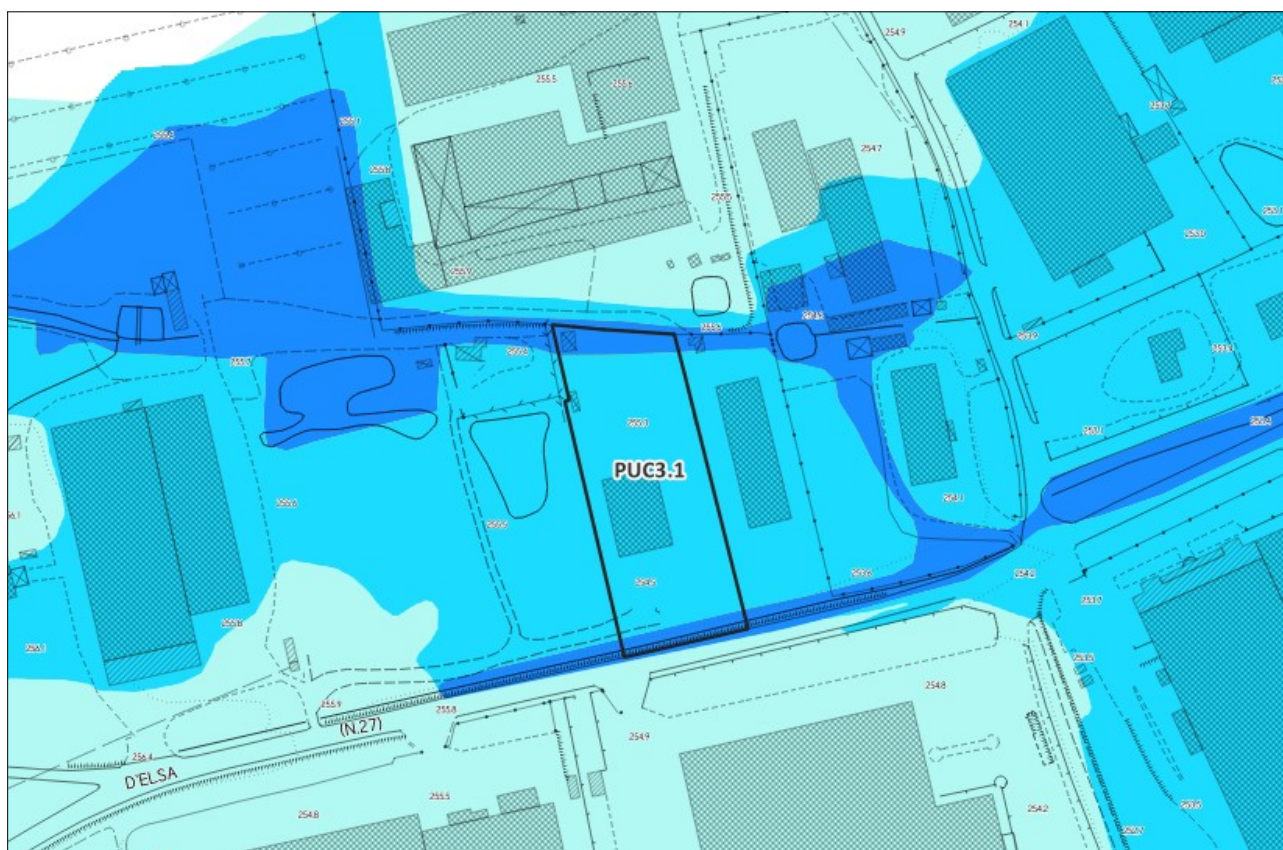
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

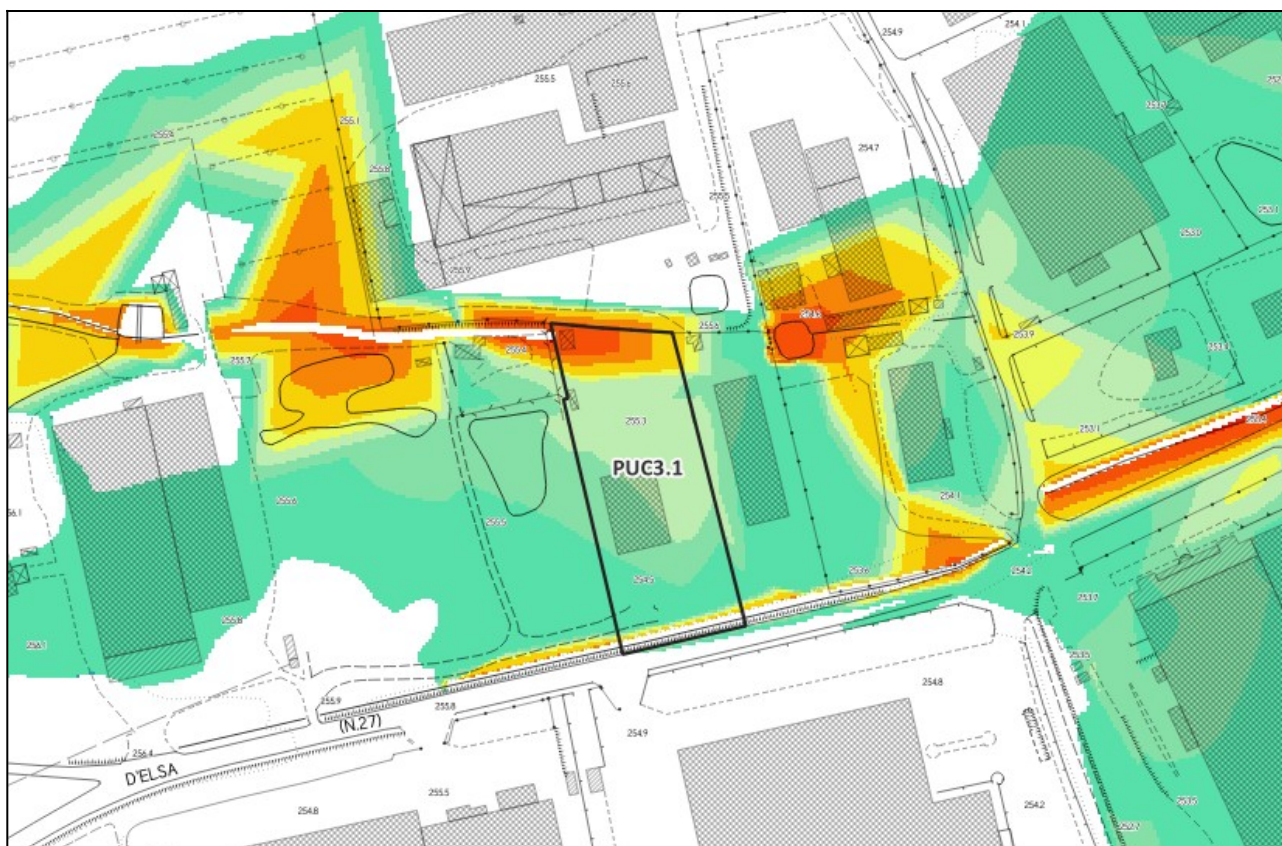
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 PUC 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



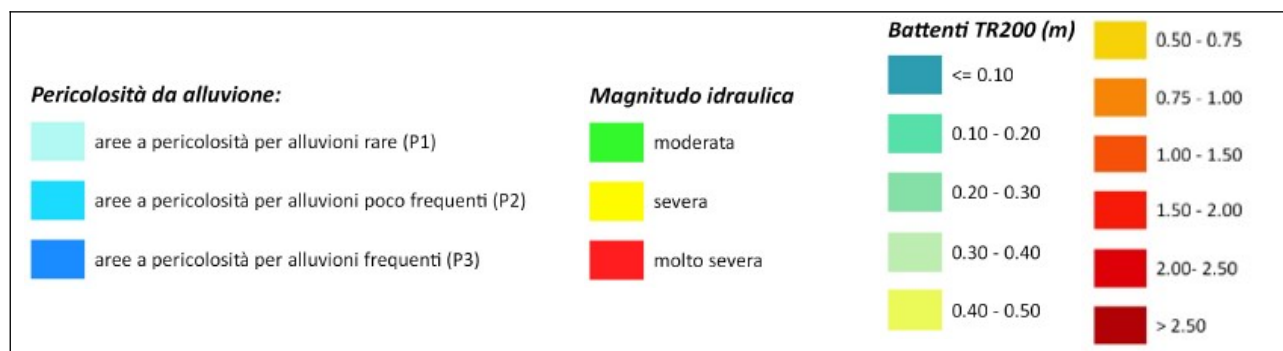






Scala 1:2.000

Legenda

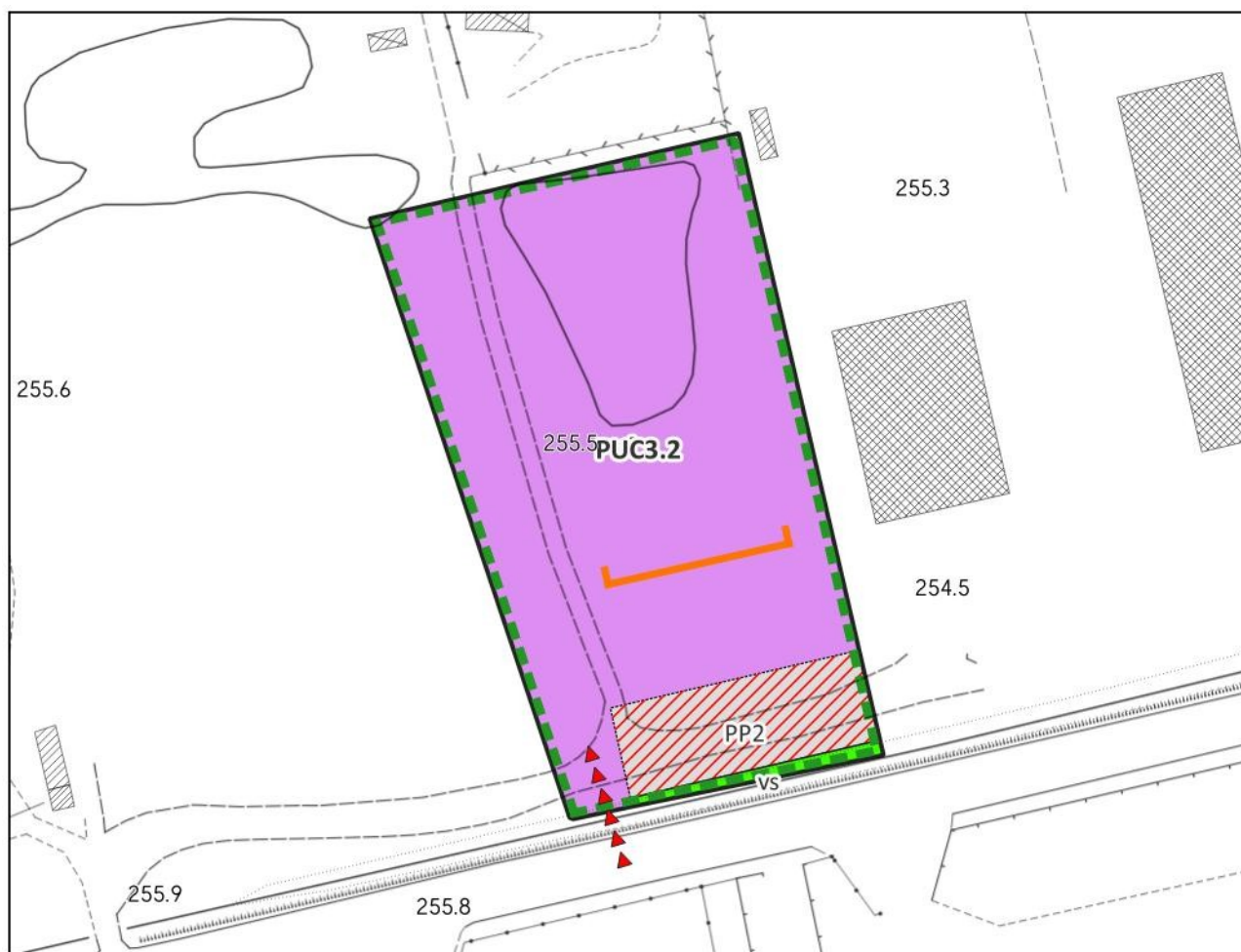




FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, ed in misura minore per alluvioni frequenti P.3 (estremità N e S).
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa e/o molto severa (zona N).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.37 m (intero lotto). 0.31 m (solo porzione in af). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.61 m (solo porzione in af).
PRESCRIZIONI	<p>Nelle porzioni caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti P.3, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, non sono consentiti interventi edilizi se non di demolizione dei manufatti esistenti e di realizzazione/adeguamento di viabilità e parcheggi (alle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018 e smi e nel rispetto dei distanziamenti di seguito indicati), nonché di adeguamento del reticolo minore.</p> <p>Nella porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli eventuali incrementi volumetrici, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In particolare, nel caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della medesima L.R., la quota di sicurezza idraulica del piano di calpestio è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>Per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti si richiama il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018; dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali; nel caso di sopraelevazione del piano di parcheggio o dei piazzali, dovrà essere dimostrato il non aggravio del rischio parimenti a quanto previsto per la realizzazione/adeguamento/ampliamento di fabbricati.</p> <p>Nonostante non appartenenti al reticolo idrografico regionale, rispetto ai due fossi passanti lungo il confine N e S del lotto dovrà essere garantito il distanziamento di almeno 4 mt dal ciglio di sponda per nuovi manufatti e parcheggi.</p> <p>Si precisa che il presente comparto risente positivamente della realizzazione delle opere di difesa idraulica previste per la fattibilità della Scheda AT.3.2. L'applicazione delle condizioni migliorative di pericolosità idraulica, battenti e magnitudo scaturite dalla realizzazione di dette opere di difesa alla fattibilità idraulica del presente comparto è però subordinata, oltre all'avvenuta realizzazione e collaudo delle stesse opere, anche all'aggiornamento delle relative mappe mediante apposito procedimento urbanistico quale Variante o Piano Attuativo.</p>





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 3.2</b> Loc. Il Piano – S.P. 27	




Scala 1:1.000



PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	4.068 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	3.630 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	1.650 mq Nuova Edificazione
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	1.500 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Artigianale

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	400 mq minimo
	<b>VERDE STRADALE (vs)</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>	<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>
--------------------------------------	------------------------------------



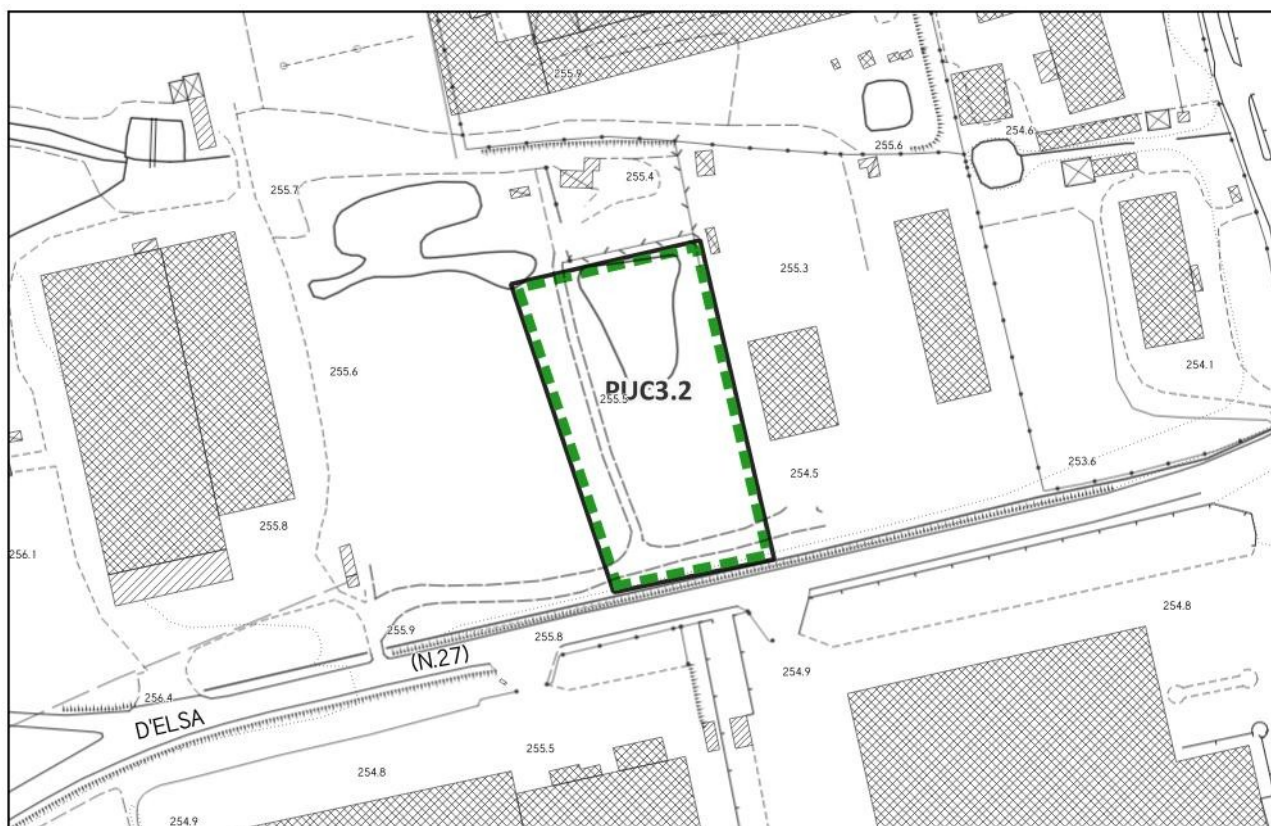
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



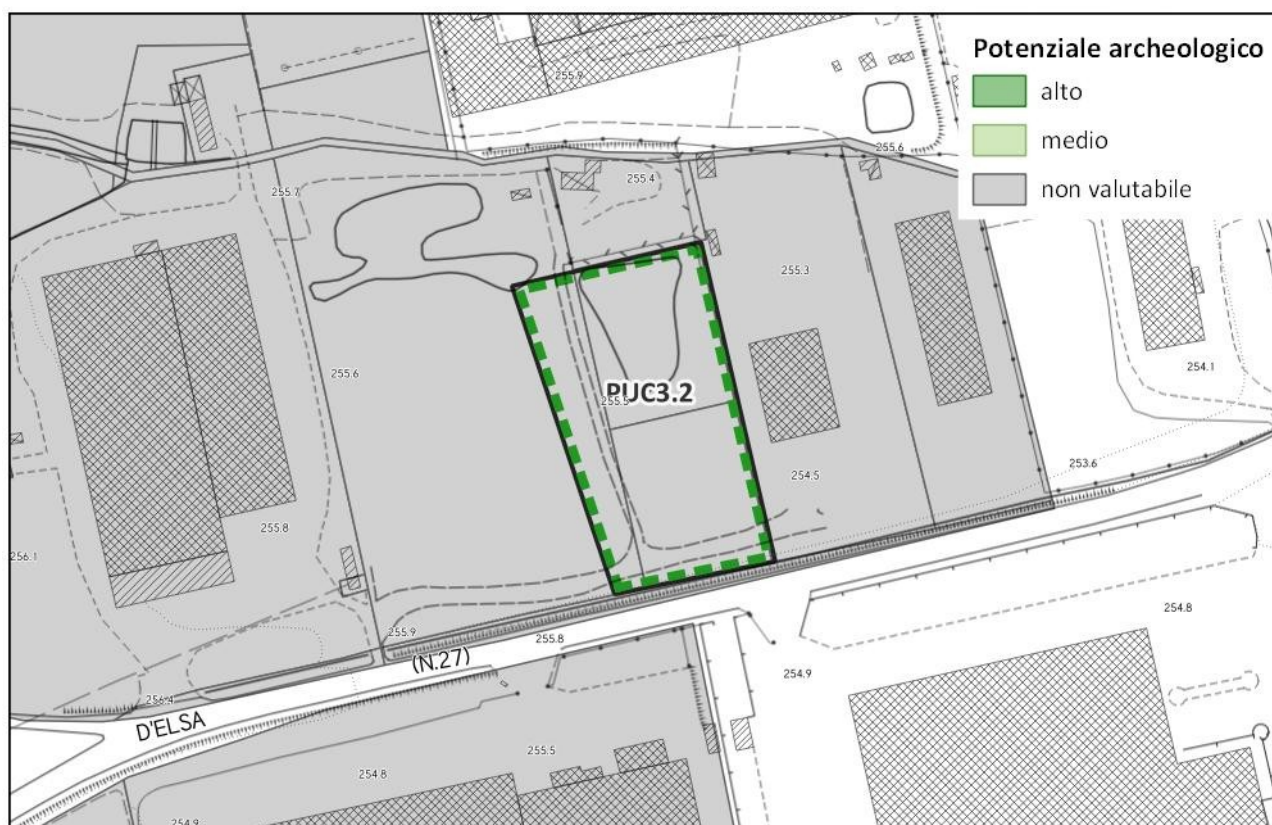


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

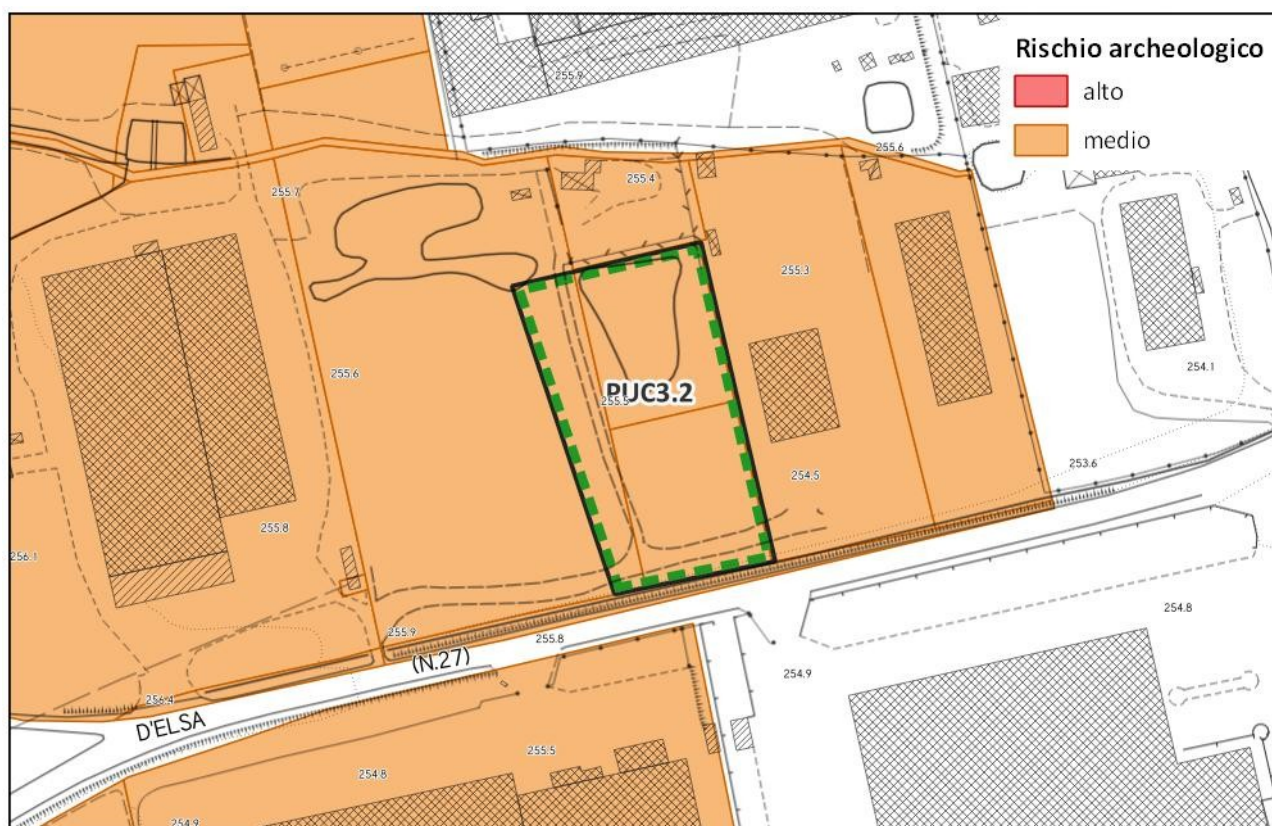


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





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 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** L'intervento è finalizzato al consolidamento della piattaforma produttiva esistente della località Il Piano, tramite nuova edificazione e dotazione di spazi pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 1.650 mq nell'area indicata come "af", **SC** pari a 1.500 mq e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrando e compattando il tessuto produttivo lungo la viabilità esistente a sud del comparto.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua posto a nord del comparto.

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 produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto (PP2) da realizzare lungo S.P. 27 o dalla



-----  
viabilità esistente.  
-----

**OPERE PUBBLICHE E  
CONVENZIONE**

L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 400 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare lungo S.P. 27 con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- realizzazione di una fascia verde e/o alberata indicata come verde stradale (vs) per una profondità di almeno 5 metri dal fronte strada S.P. 27 mantenendo comunque la possibilità di accesso al lotto. L'effettiva quantificazione dell'area sarà fatta in sede di Convenzione.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale (vs) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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)**

-----  
Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

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.

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

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, a nord della scheda norma, con vegetazione naturale o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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, ove presente, della vegetazione igrofila presente in prossimità dei corsi idrici;
- realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con



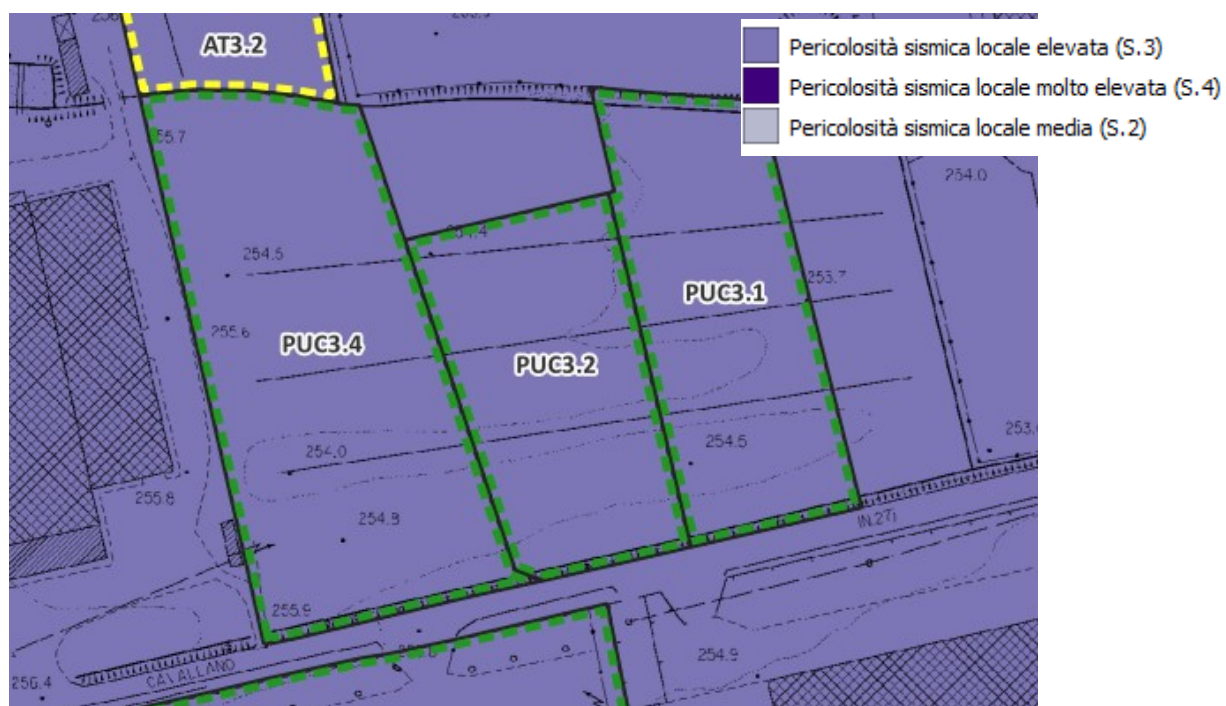
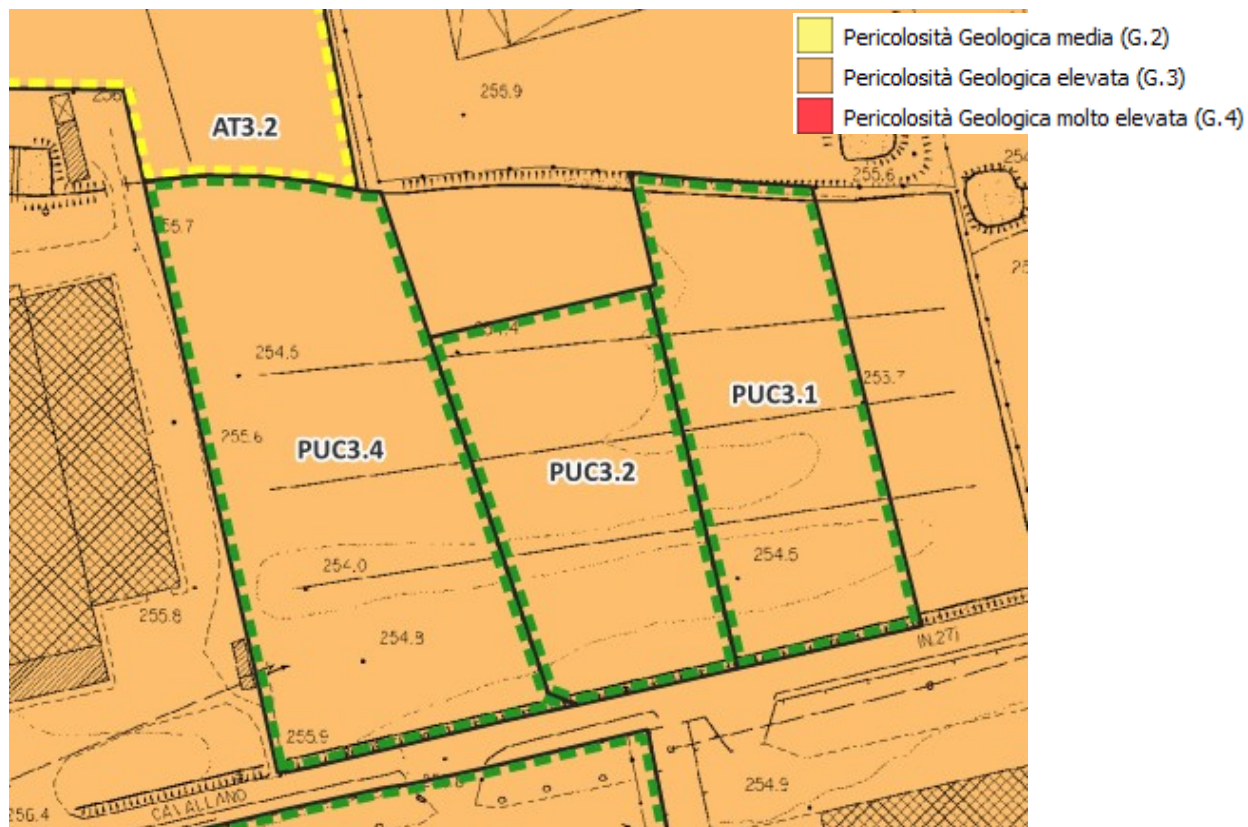
-----  
periodi di fioritura scalari, lungo i confini con gli ambienti naturali;

- localizzare le aree adibite a parcheggio lungo la viabilità, evitando soprattutto la vicinanza con i corsi idrici presenti ai confini delle schede.

-----  
**PRESCRIZIONI** Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni*  
**PIT-PPR** *paesaggistici*.  
-----



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

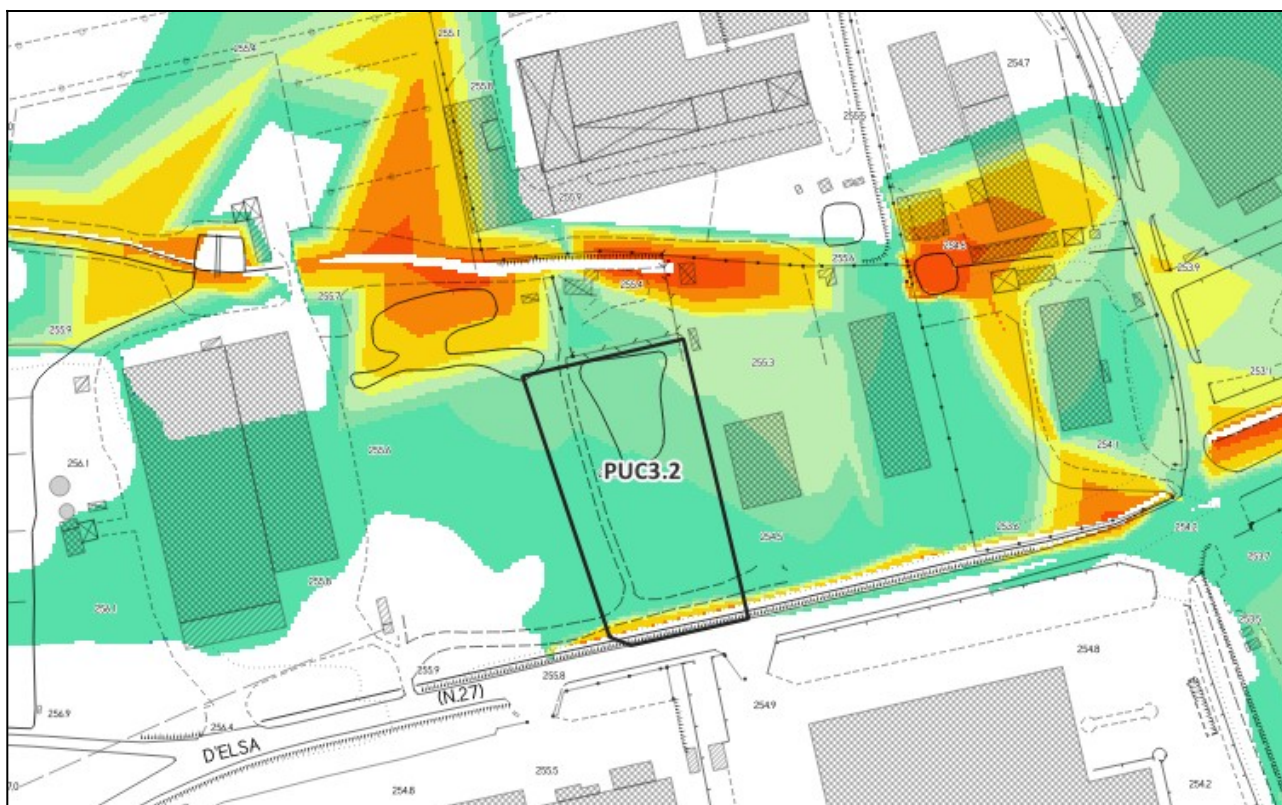
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 PUC 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovrà essere realizzato almeno n.1 sondaggio geognostico 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



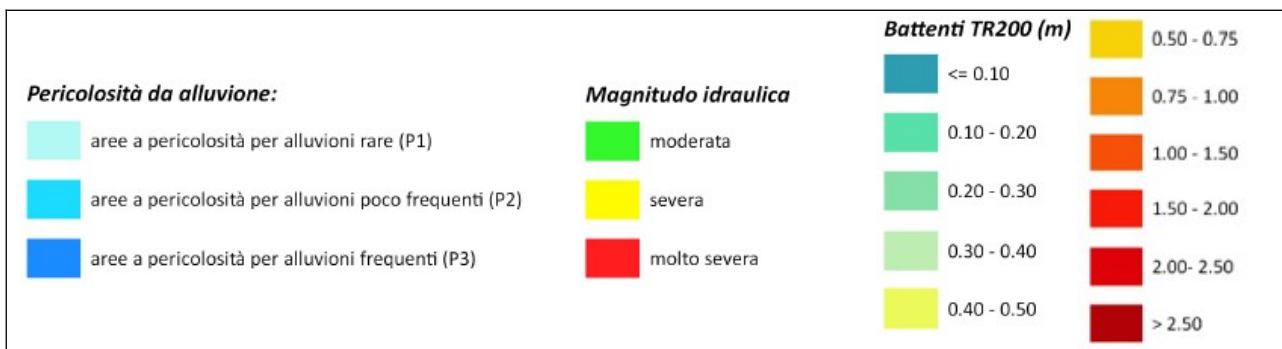






Scala 1:2.000

### Legenda






FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, ed in misura minore per alluvioni frequenti P.3 (solo lungo fosso di guardia stradale lato S).
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa (solo lungo fosso di guardia stradale lato S).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.20 m (intero lotto). 0.20 m (solo porzione in af). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.50 m (solo porzione in af).
PRESCRIZIONI	<p>Nella porzione a S caratterizzata da pericolosità per alluvioni frequenti P.3, non sono consentiti interventi edilizi ma solo adeguamento della viabilità esistente e del reticolo minore.</p> <p>Nella porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, gli interventi di nuova costruzione sono consentiti nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 11, commi 2-4-5, della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In particolare, nel caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della medesima L.R., la quota di sicurezza idraulica del piano di calpestio è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>Per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, si richiama il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018; dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali; nel caso di sopraelevazione del piano di parcheggio o dei piazzali, dovrà essere dimostrato il non aggravio del rischio parimenti a quanto previsto per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.</p> <p>Nonostante non appartenente al reticolo idrografico regionale, rispetto al di guardia stradale passante lungo il confine S del lotto dovrà essere garantito il distanziamento di almeno 4 mt dal ciglio di sponda per nuovi manufatti e parcheggi.</p> <p>Si precisa che il presente comparto risente positivamente della realizzazione delle opere di difesa idraulica previste per la fattibilità della Scheda AT.3.2. L'applicazione delle condizioni migliorative di pericolosità idraulica, battenti e magnitudo scaturite dalla realizzazione di dette opere di difesa alla fattibilità idraulica del presente comparto è però subordinata, oltre all'avvenuta realizzazione e collaudo delle stesse opere, anche all'aggiornamento delle relative mappe mediante apposito procedimento urbanistico quale Variante o Piano Attuativo.</p>





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 3.3</b> Loc. Il Piano – S.P. 27	





Scala 1:3.000

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	38.956 mq PUC3.3A 32.672 mq PUC3.3B
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA</b>	21.305 mq (rq1) 27.963 mq (rq2)
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	Pari alla SE esistente (circa 12.896 mq in rq1) e da ricostruire (circa 13.032 mq in rq2)
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	Pari alla SC esistente (circa 12.896 mq in rq1) e da ricostruire (circa 13.032 mq in rq2)
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Artigianale
OPERE PUBBLICHE	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.102 mq minimo (PUC3.3A) 3.110 mq minimo (PUC3.3B)



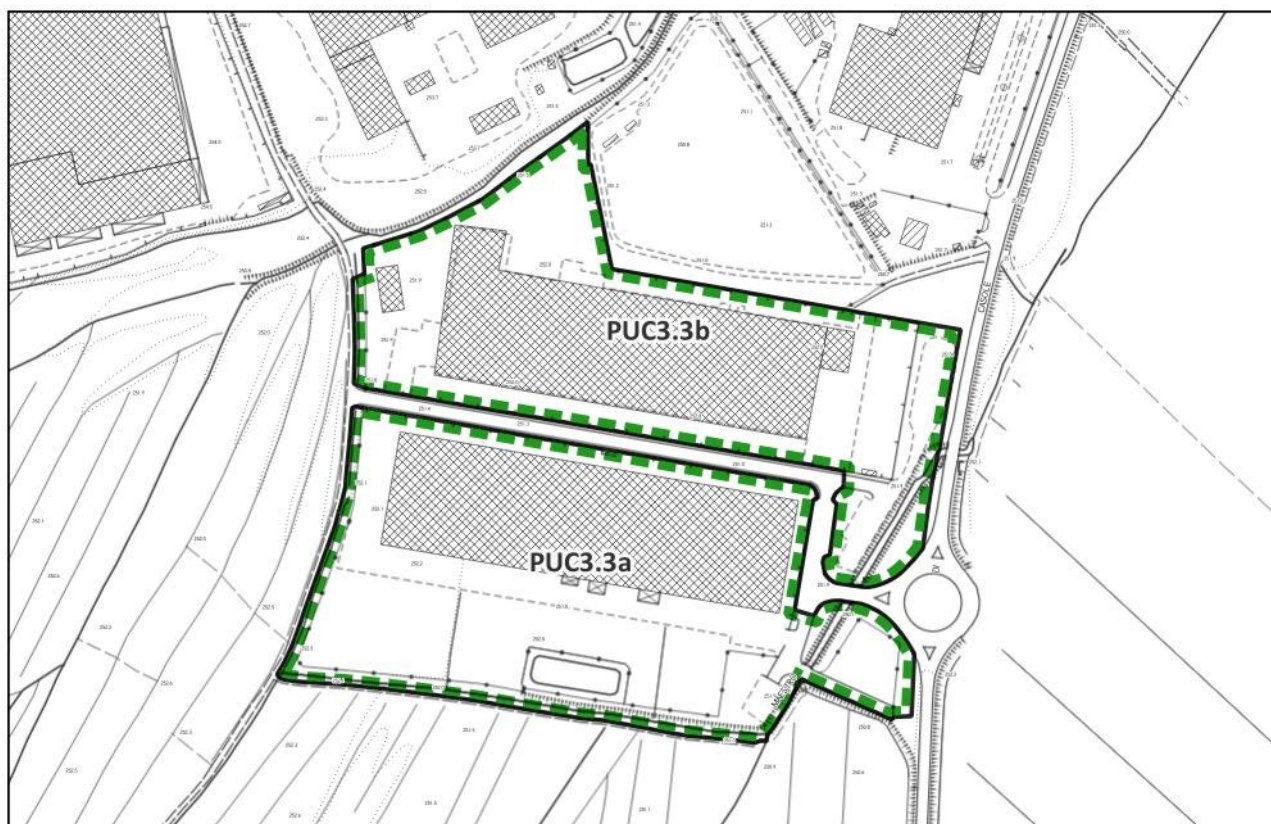
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	1.260 mq minimo (PUC3.3A) 1.442 mq minimo (PUC3.3B)
	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>		<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>	
	rq - Area oggetto di riqualificazione		
	vpr – verde privato		



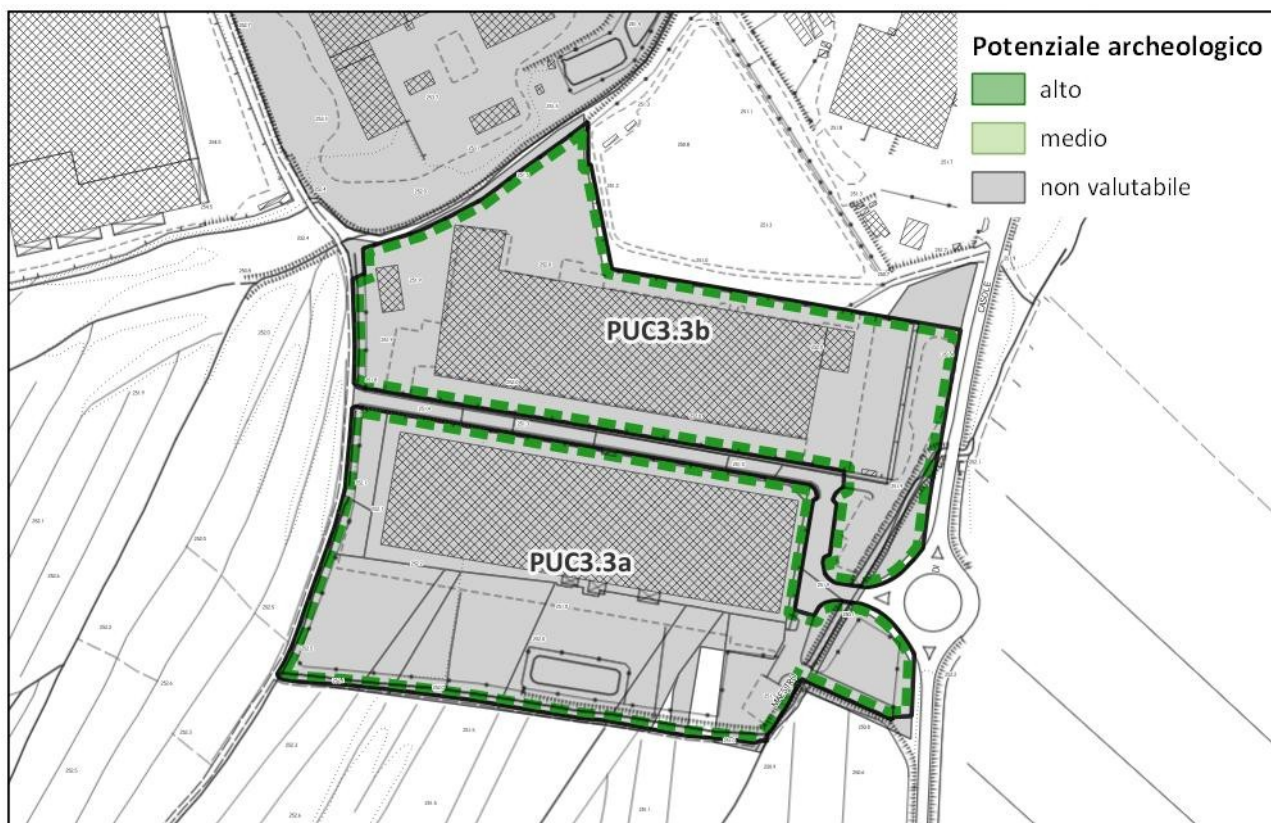


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:4.000

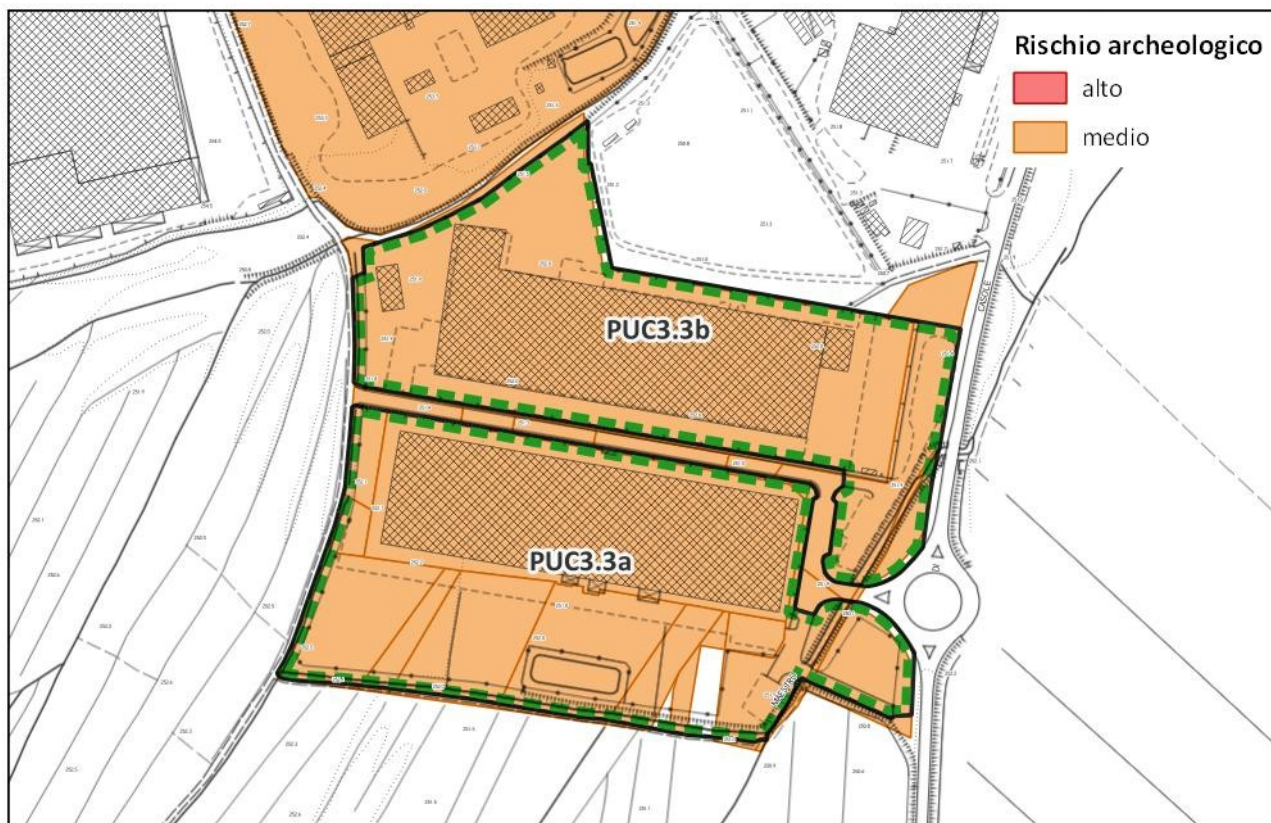


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:4.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:4.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:4.000



**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** L'intervento è finalizzato alla riqualificazione complessiva dell'area produttiva, dove sono presenti un fabbricato in stato di abbandono (rq1) e il sedime di un fabbricato crollato a seguito di incendio (rq2), completando allo stesso tempo le opere pubbliche rimaste incompiute (viabilità, parcheggi e aree verdi).

Nell'area **rq1** è ammesso il recupero del fabbricato esistente, con interventi fino alla ristrutturazione edilizia oltre alla demolizione e ricostruzione senza aumento di **SE** e di **SC** rispetto a quelle esistenti alla data di adozione del presente P.O.. In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza del fronte massima **HF** dovrà essere pari a 11,00 ml.

Nell'area **rq2** è ammessa la ricostruzione del fabbricato crollato, a parità di **SE** e **SC** precedentemente esistente secondo i titoli edilizi rilasciati, e con altezza del fronte massima **HF** dovrà essere pari a 11,00 ml.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

-----  
**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** E' ammessa l'attuazione dell'intervento per sub-comparti come espressamente indicati nello schema grafico (**PUC3.3A** e **PUC3.3B**) realizzando la quantità di standard pubblici così come ripartita nell'elaborato grafico e al paragrafo **OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE**.

Fino all'attuazione della presente scheda norma, sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria.

Le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso

-----



-----  
d'acqua posto a nord del comparto.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

-----  
**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato al completamento delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico:

- la sistemazione delle aree a parcheggio pubblico già di proprietà comunale per un massimo di:

- 1.102 mq minimo per il PUC3.3A
- 3.110 mq minimo per il PUC3.3B

tali interventi di sistemazione dovranno prevedere la piantumazione di alberature d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere)

- la sistemazione delle aree a verde pubblico già di proprietà comunale per un massimo di:

- 1.260 mq minimo per il PUC3.3A
- 1.442 mq minimo per il PUC3.3B

tali interventi di sistemazione dovranno prevedere l'impiego di vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale;

- completamento della viabilità pubblica interna al comparto di accesso alle aree a parcheggio.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde pubblico di progetto (F2.2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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)** Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.  
Dovranno essere tutelate le visuali panoramiche che riguardano i centri storici sorti in posizione strategica e i rapporti di reciproca intervisibilità, in accordo con  
-----



**ALLEGATO A AL RA)**

-----  
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.

Gli interventi negli spazi a verde dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

La presenza del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

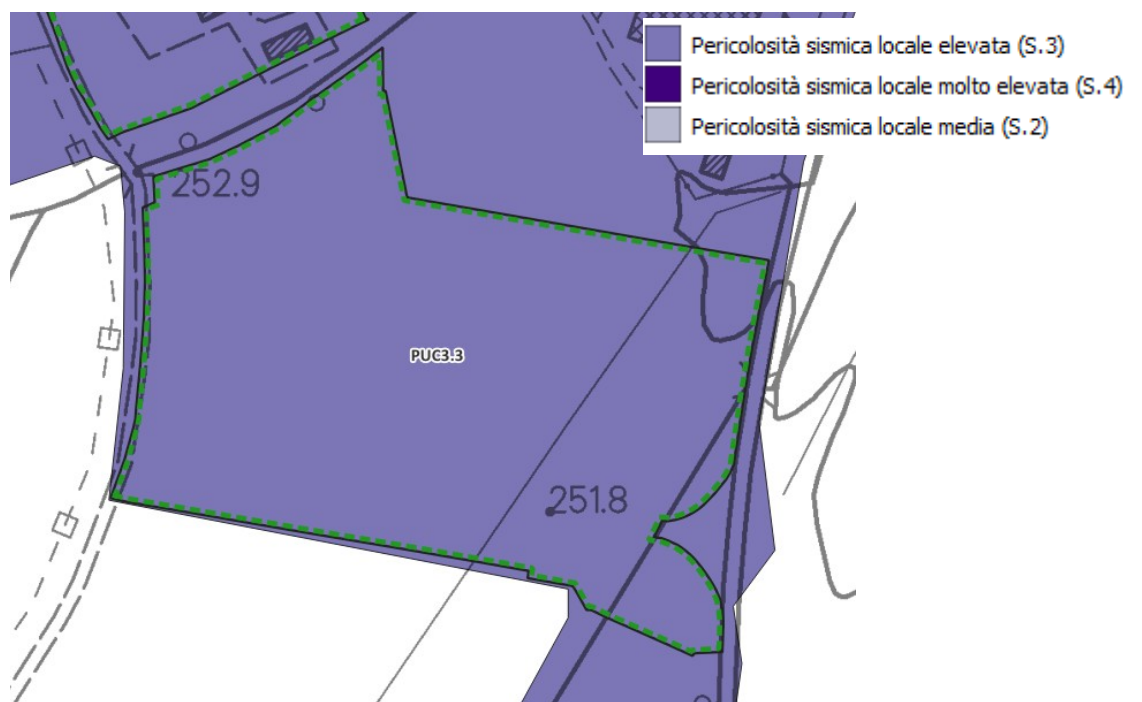
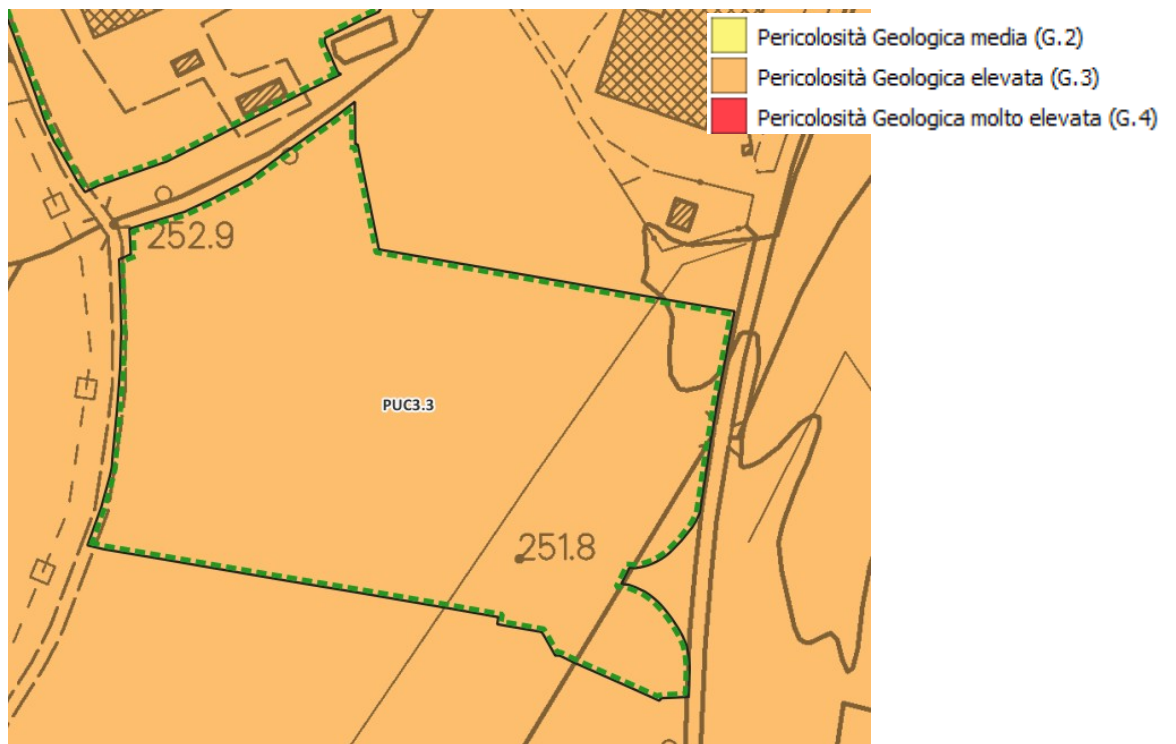
-----



<b>INDICAZIONI PROGETTUALI DA VINCA</b>	<div>-----</div> <div><u>Indicazioni progettuali:</u></div> <div><ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ 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;</li><li>➤ mantenimento, ove presente, della vegetazione igrofila presente in prossimità del corso idrico posto a Nord (Borro di Fontelata) e lungo quello che scorre nella porzione Est (Borro Maestro di Casole);</li><li>➤ realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo il confine con il Borro di Fontelata;</li><li>➤ evitare la localizzazione di edifici e parcheggi in prossimità dei corsi idrici.</li></ul></div>
<b>PRESCRIZIONI PIT-PPR</b>	<div>-----</div> <div>Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i>.</div> <div>-----</div>



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

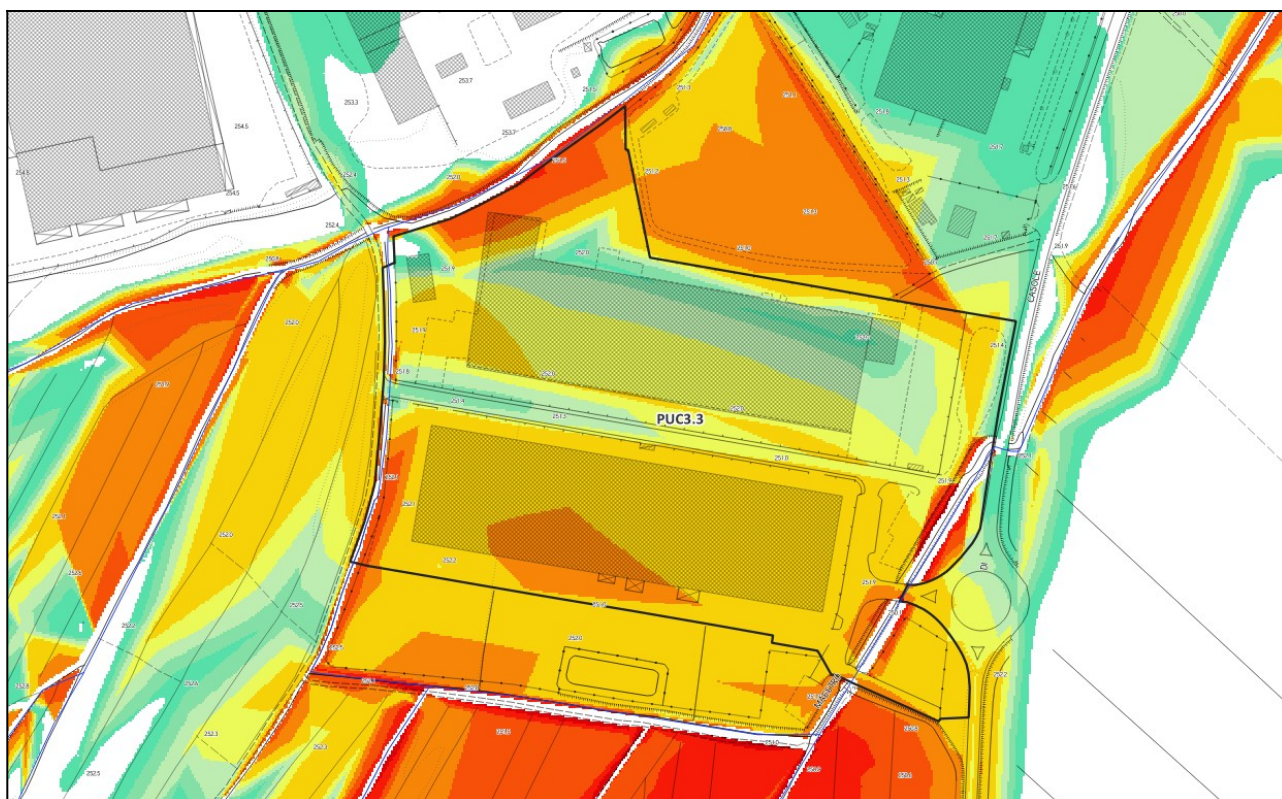
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 PUC 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



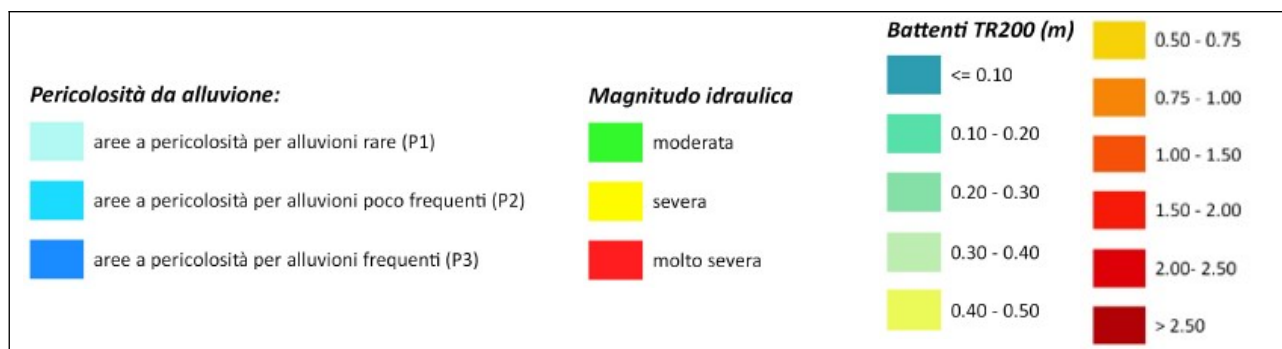






Scala 1:2.000

### Legenda

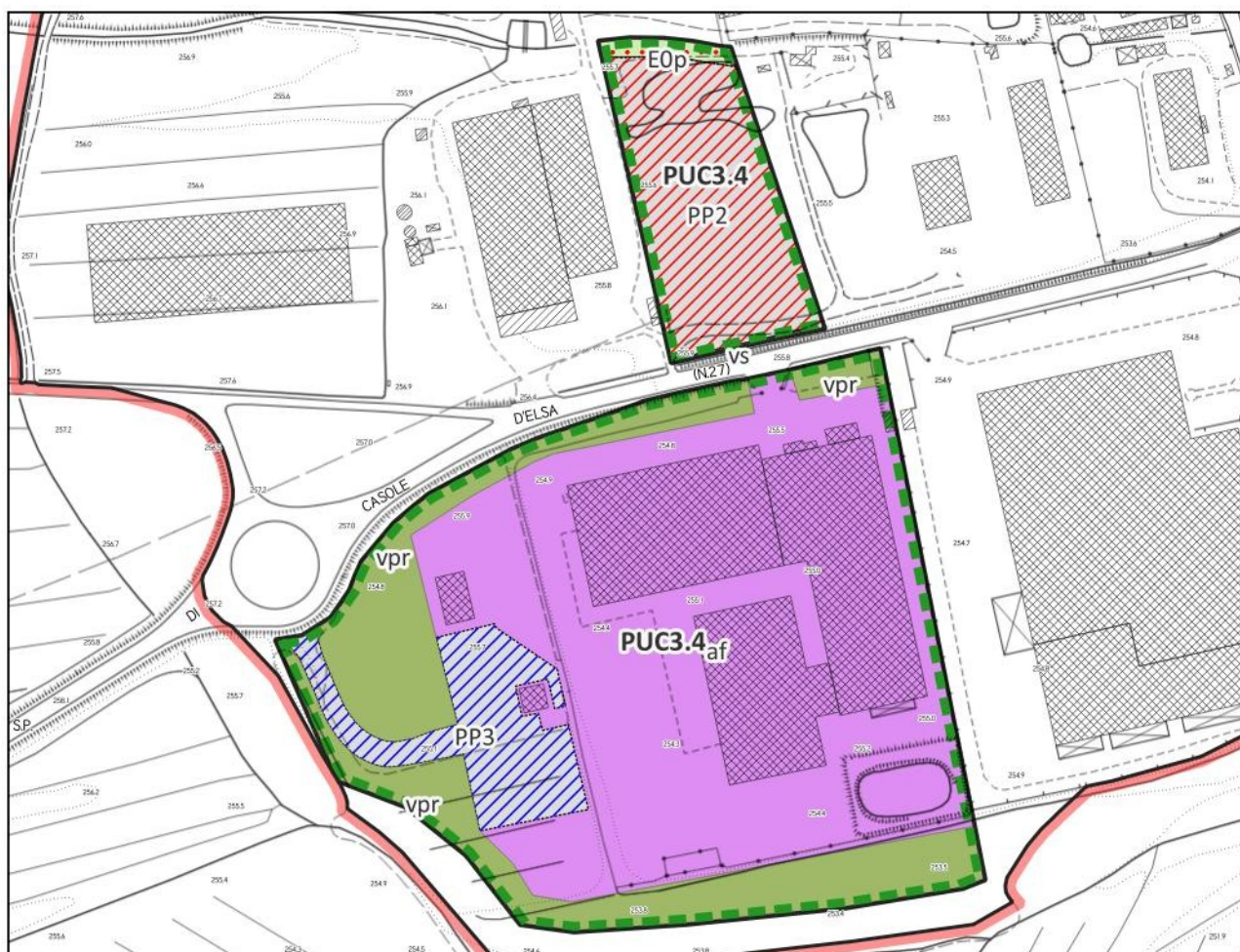






FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni frequenti P.3, ed in misura minore per alluvioni poco frequenti P.2 (solo spigolo NE).
MAGNITUDO IDRAULICA	Da moderata a molto severa.
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.59 m (intero lotto). 0.70 m (solo porzione in rq1). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 1.20 m. 0.49 m (solo porzione in rq2). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.79 m.
PRESCRIZIONI	<p>In tutta l'area di previsione, interamente caratterizzata da pericolosità per alluvioni frequenti P.3, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli eventuali incrementi volumetrici, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In particolare, nel caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della medesima L.R., la quota di sicurezza idraulica del piano di calpestio è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>In caso di realizzazione di interventi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza ampliamenti volumetrici, ai sensi dell'art. 12, c. 4, della L.R. 41/2018 e smi, gli interventi di difesa locale di cui all'art. 8, c.1, lett. d) sono dimensionati rispetto alla medesima quota di sicurezza di cui sopra.</p> <p>Per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti si richiama il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018; dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali; nel caso di sopraelevazione del piano di parcheggio o dei piazzali, dovrà essere dimostrato il non aggravio del rischio parimenti a quanto previsto per la realizzazione/adeguamento/ampliamento di fabbricati.</p> <p>Si richiama infine l'esigenza del conseguimento dell'autorizzazione idraulica R.D. 523/1904 per eventuali opere all'interno della fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda del corso d'acqua, se ammissibili.</p>







<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 3.4 Loc. Il Piano – S.P. 27</b>	



**Scala 1:3.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		53.430 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>		43.726 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		5.710 mq Nuova Edificazione in aggiunta alla SE esistente (circa 12.035 mq)
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>		17.225 mq di cui 12.035 mq esistenti e 5.190 mq per la Nuova Edificazione
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Produttivo – Artigianale
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	5.900 mq minimo
	<b>VERDE STRADALE (vs)</b>	Da quantificare in sede di convenzione



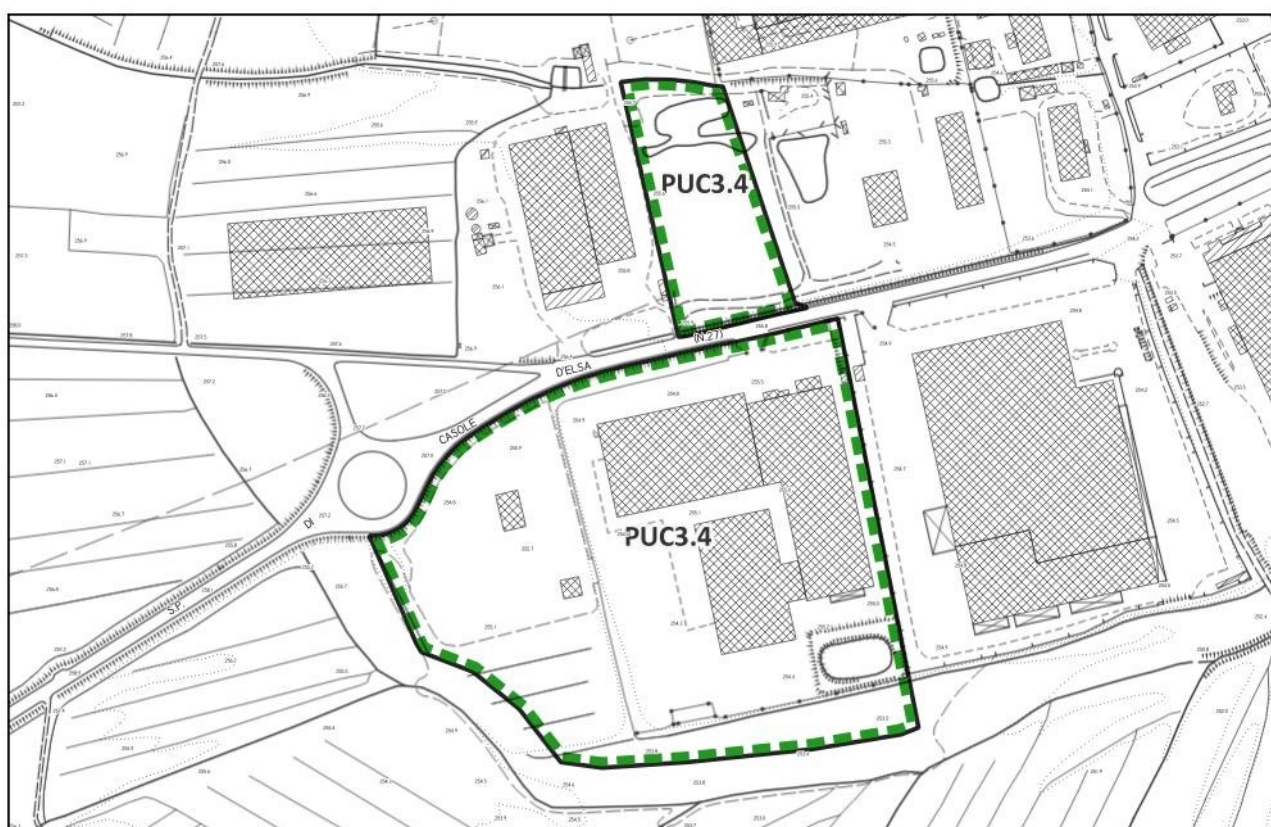
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	PP3 – parcheggio privato ad uso dell'attività
	vpr – verde privato
	E0p – Aree agricole di tutela

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	



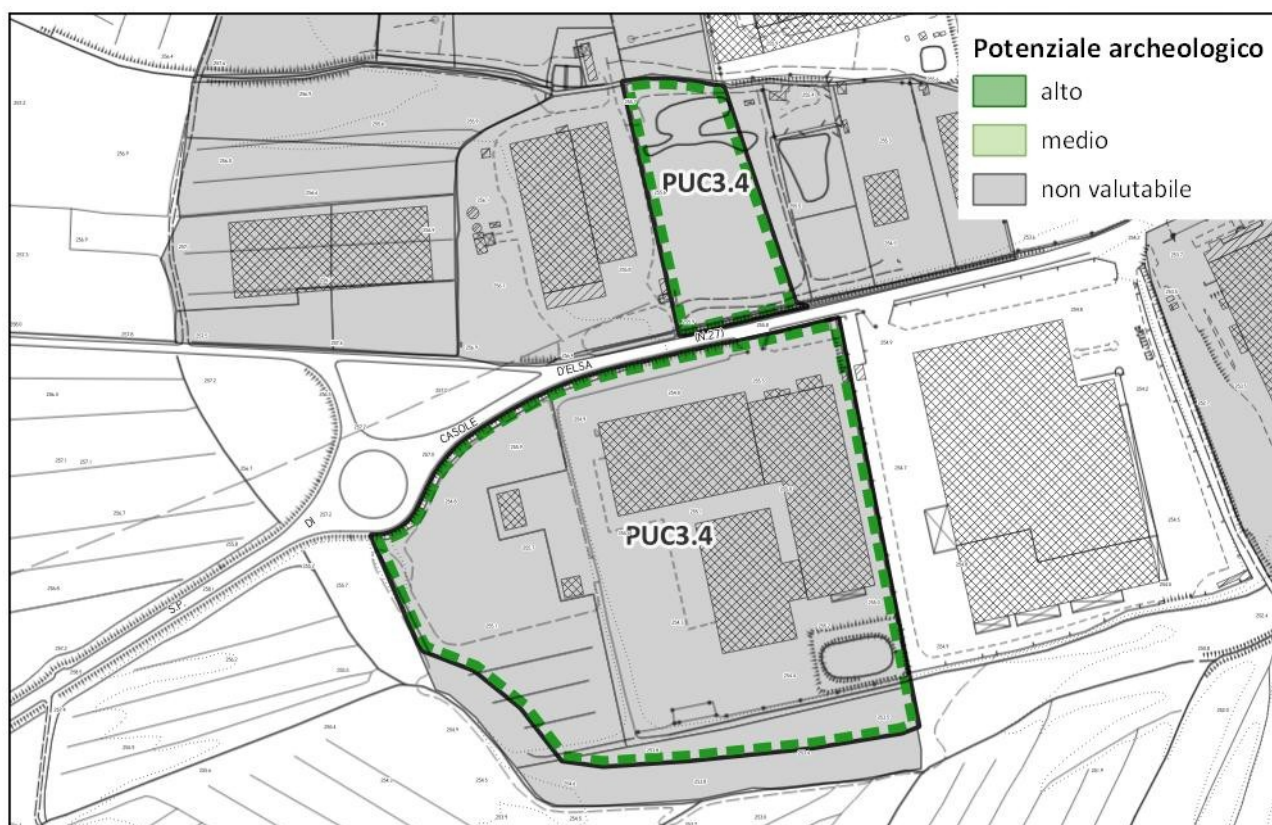


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:4.000

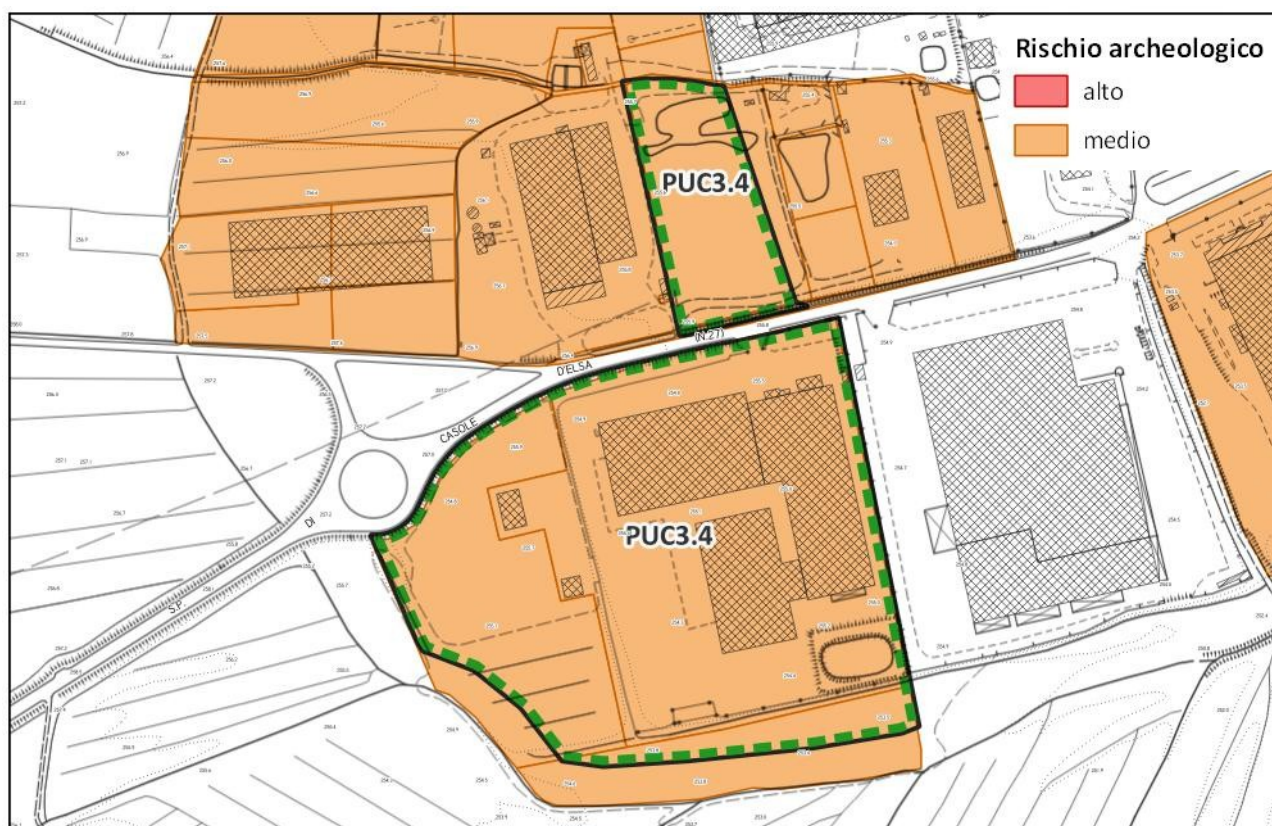


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:4.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:4.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:4.000



**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** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività produttiva-artigianale esistente nella località Il Piano e all'individuazione di nuovi parcheggi pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 5.710 mq in aggiunta alla SE esistente nell'area indicata come "af", **SC** pari a 5.190 mq in aggiunta a quella esistente e comunque non potrà essere realizzata una **SC** massima complessiva superiore a 17.225 mq, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml. La SE in aggiunta dalla presente Scheda Progetto Norma è comprensiva della SE ammessa dal PUM Convenzionato CON Rep. 1278/18 del 13/06/2018; pertanto all'attuazione della presente Scheda Progetto Norma dovrà essere fatto un monitoraggio della SE già realizzata e completato gli interventi fino al raggiungimento del quantitativo di SE ammesso.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti senza aumento della SC demolita, la quale dovrà essere sommata alla SC di progetto per la nuova edificazione fino al raggiungimento massimo di 17.225 mq (12.035 mq esistenti e 5.190 mq per la Nuova Edificazione).

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrando e compattando il tessuto produttivo rispetto ai fabbricati esistenti.

Le aree a **verde privato**, le aree libere del comparto e le aree **E0p** dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di



-----

continuità ecologica del corso d'acqua posto a nord del comparto.

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 produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto (PP2) da realizzare lungo S.P. 27 o dalla viabilità esistente.

-----

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 5.900 mq (minimo) di parcheggio pubblico PP2 da realizzarsi con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- realizzazione di una fascia verde e/o alberata indicata come verde stradale (vs) per una profondità di almeno 5 metri dal fronte strada S.P. 27 mantenendo comunque la possibilità di accesso al lotto. L'effettiva quantificazione dell'area sarà fatta in sede di Convenzione.

La convenzione oltre alla realizzazione del parcheggio PP2 di cui sopra, dovrà prevedere le modalità di acquisizione da parte dell'attività esistente dell'area attualmente destinata a parcheggio pubblico e indicata come PP3, da destinare a parcheggio privato a servizio dell'attività e dell'ampliamento da realizzare.

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)** Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante. 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.

-----



-----

Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante.

Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici del Borro di Fontelata e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento dell'equilibrio ambientale.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

-----

**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, ove presente, della vegetazione igrofila presente in prossimità dei corsi idrici;
- realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con gli ambienti naturali;
- localizzare le aree adibite a parcheggio lungo la viabilità, evitando soprattutto la vicinanza con i corsi idrici presenti ai confini delle schede.

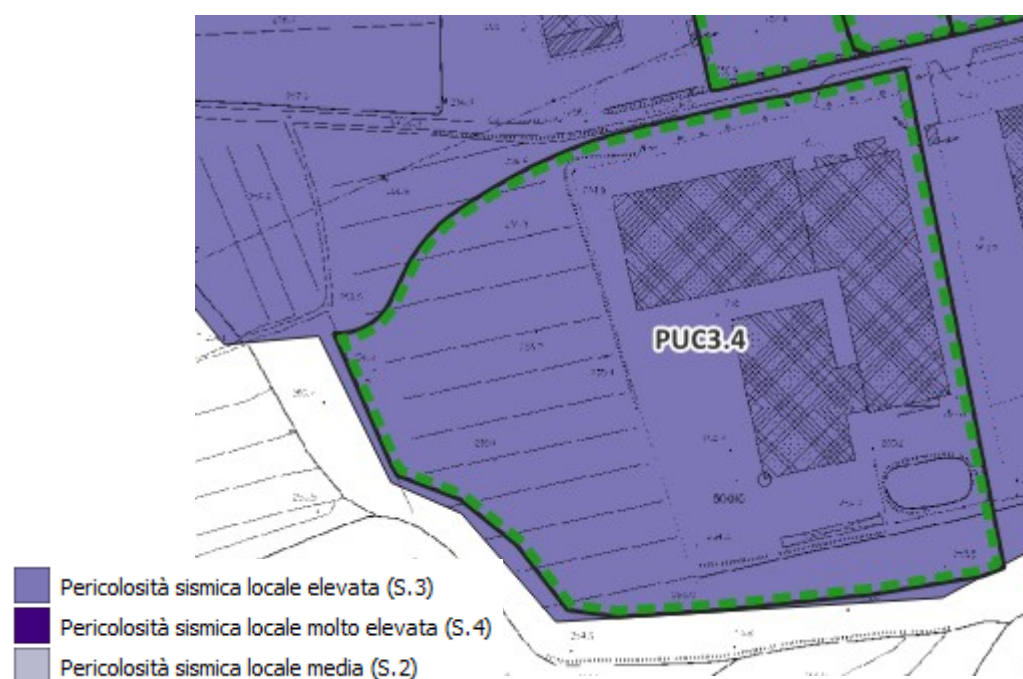
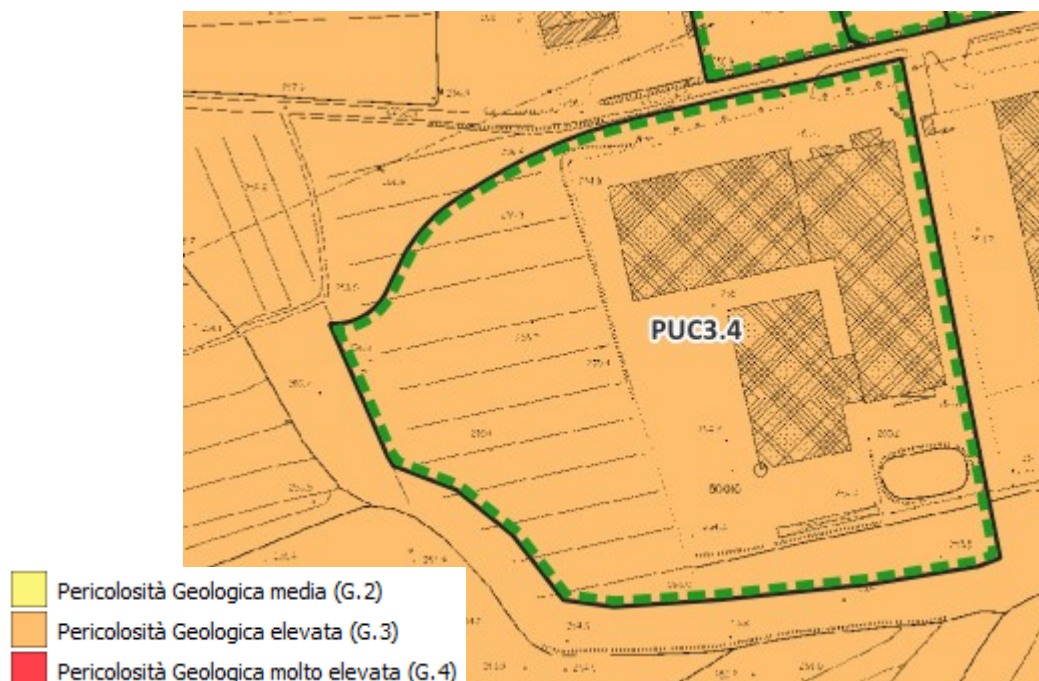
**PRESCRIZIONI  
PIT-PPR**

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale posto a sud (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'**Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

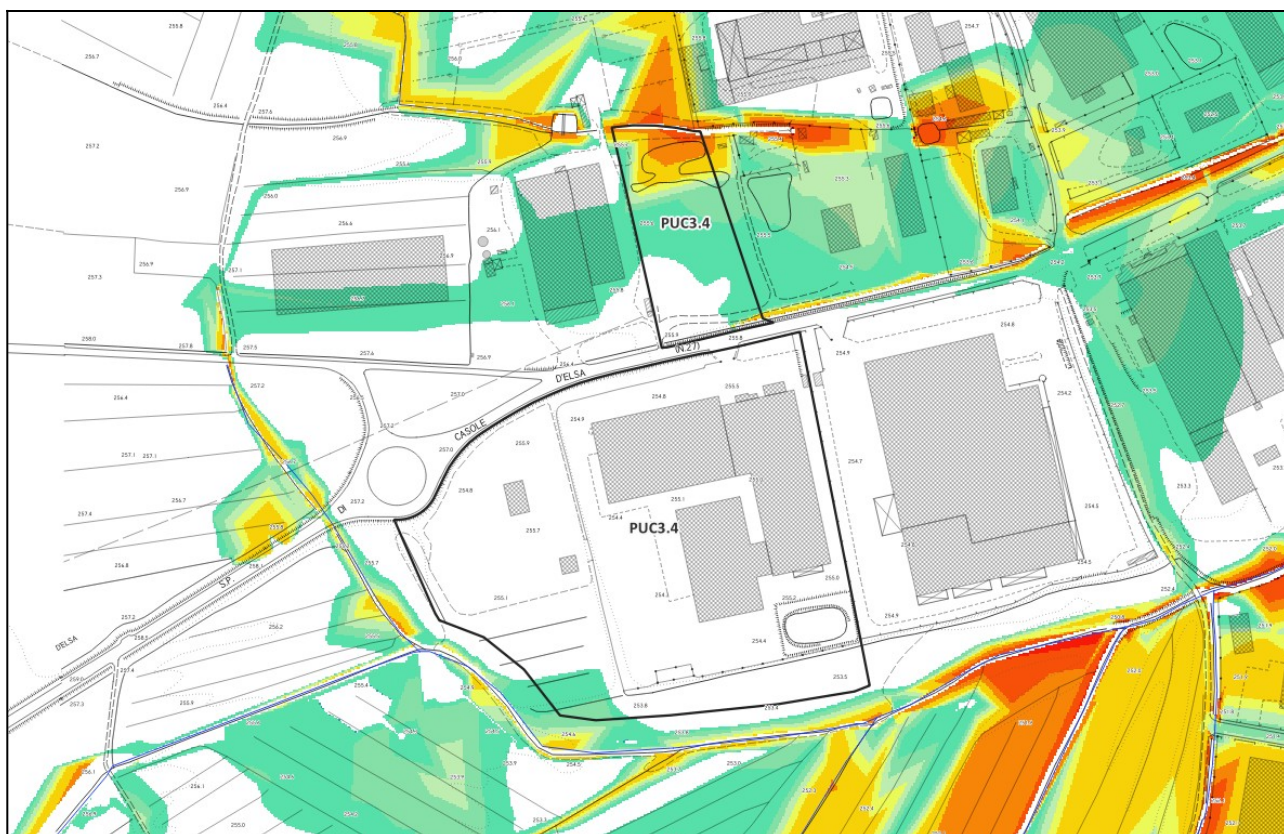
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 PUC 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



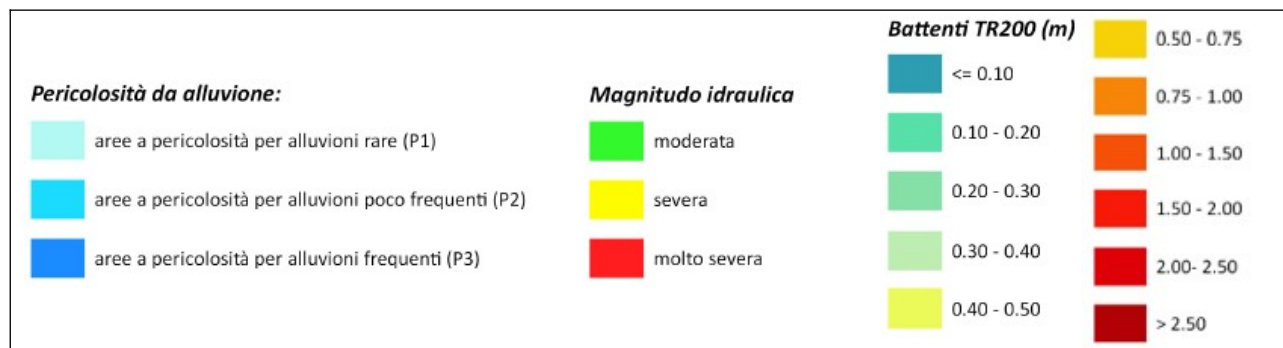






Scala 1:2.500

### Legenda

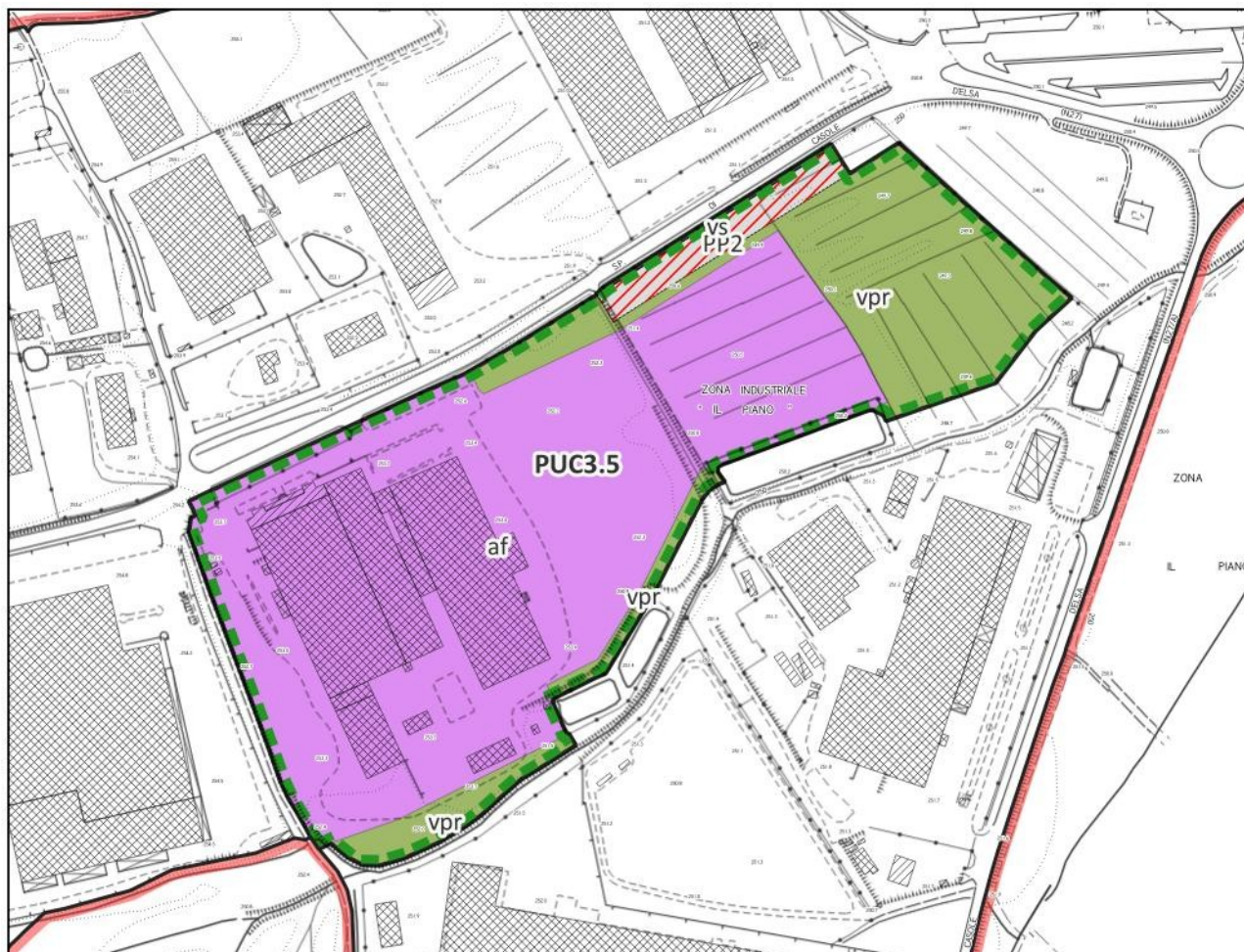






FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	<p>Lotto N: da pericolosità per alluvioni frequenti P.3 a pericolosità per alluvioni rare P.1.</p> <p>Lotto S: pericolosità per alluvioni rare P.1, con modesta porzione a pericolosità per alluvioni frequenti P.3 nello spigolo SO.</p>
MAGNITUDO IDRAULICA	<p>Lotto N: Da moderata a molto severa.</p> <p>Lotto S: moderata nel solo spigolo SO, per il resto assente.</p>
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	<p>Lotto N:</p> <p>0.33 m (intero lotto).</p> <p>0.30 m (solo porzione PP2). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.60 m.</p> <p>Lotto S:</p> <p>0.17 m (intero lotto, solo porzione bagnata spigolo SO).</p> <p>0.15 m (solo porzione in af). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.45 m.</p>
PRESCRIZIONI	<p>Per la fattibilità idraulica della presente previsione sono analizzate distintamente le due porzioni N e S che compongono il lotto.</p> <p>Per la realizzazione dei parcheggi pubblici nella parte N si richiama il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018; dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali; nel caso di sopraelevazione del piano di parcheggio o dei piazzali, la quota di sicurezza idraulica è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>Nonostante non appartenenti al reticolo idrografico regionale, rispetto ai due fossi passanti lungo il confine N e S del lotto N dovrà essere garantito il distanziamento di almeno 4 mt dal ciglio di sponda per i nuovi parcheggi.</p> <p>Nella modesta porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni frequenti P.3 e magnitudo idraulica moderata nella parte S sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli eventuali incrementi volumetrici, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>Come nel caso dei parcheggi della parte N, nel caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della medesima L.R., la quota di sicurezza idraulica del piano di calpestio è sempre quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi dovranno rispettare le condizioni di cui all'art. 8, c.2.</p> <p>Si precisa che la parte N del presente comparto (quella destinata a PP2) risente positivamente della realizzazione delle opere di difesa idraulica previste per la fattibilità della Scheda AT.3.2. L'applicazione delle condizioni migliorative di pericolosità idraulica, battenti e magnitudo scaturite dalla realizzazione di dette opere di difesa alla fattibilità idraulica del presente comparto è però subordinata, oltre all'avvenuta realizzazione e collaudo delle stesse opere, anche all'aggiornamento delle relative mappe mediante apposito procedimento urbanistico quale Variante o Piano Attuativo.</p>





<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 3.5 Loc. Il Piano – S.P. 27</b>	



**Scala 1:4.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI		
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>		77.460 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>		74.605 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		4.785 mq Nuova Edificazione in aggiunta alla SE esistente (circa 14.496 mq)
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>		4.350 mq per la Nuova Edificazione in aggiunta a quella esistente
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Produttivo – Artigianale
OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	2.500 mq minimo
	<b>VERDE STRADALE (vs)</b>	Da quantificare in sede di convenzione



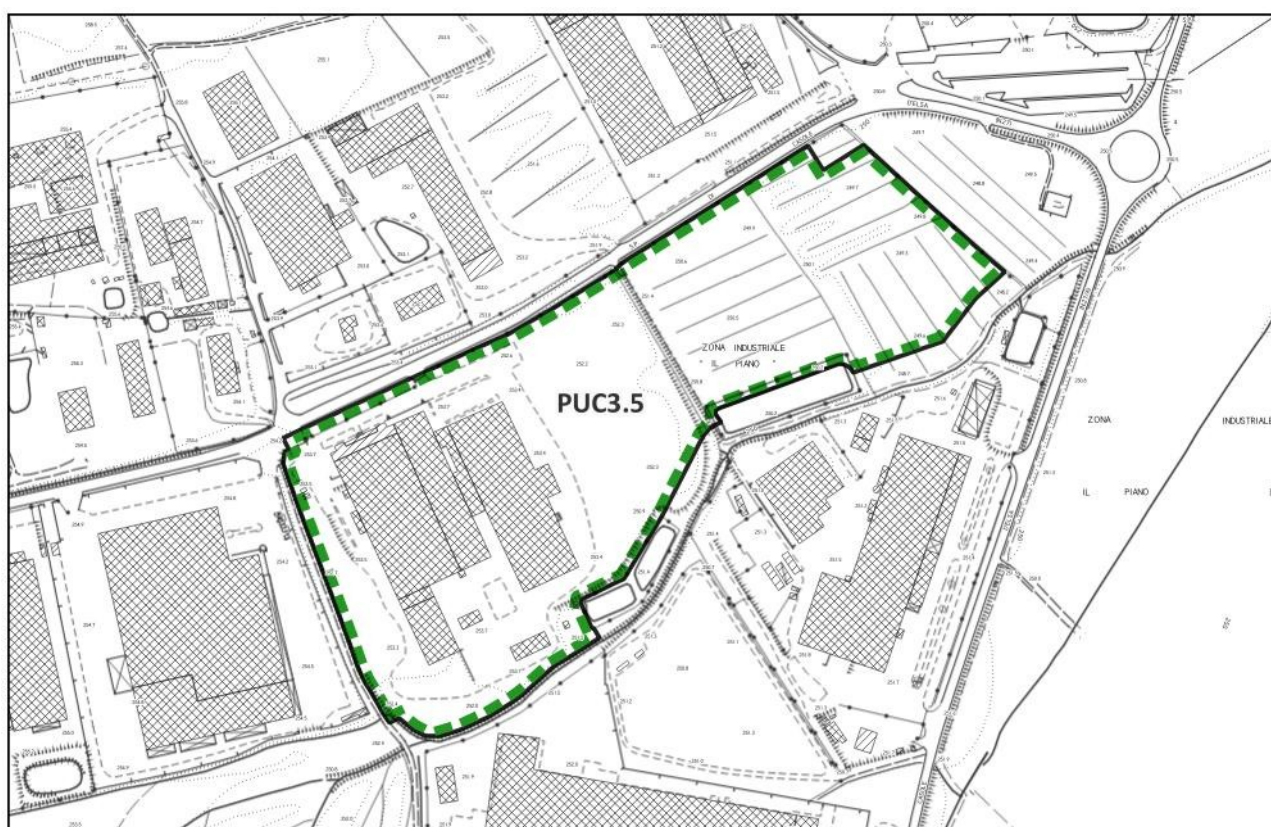
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	vpr – verde privato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	



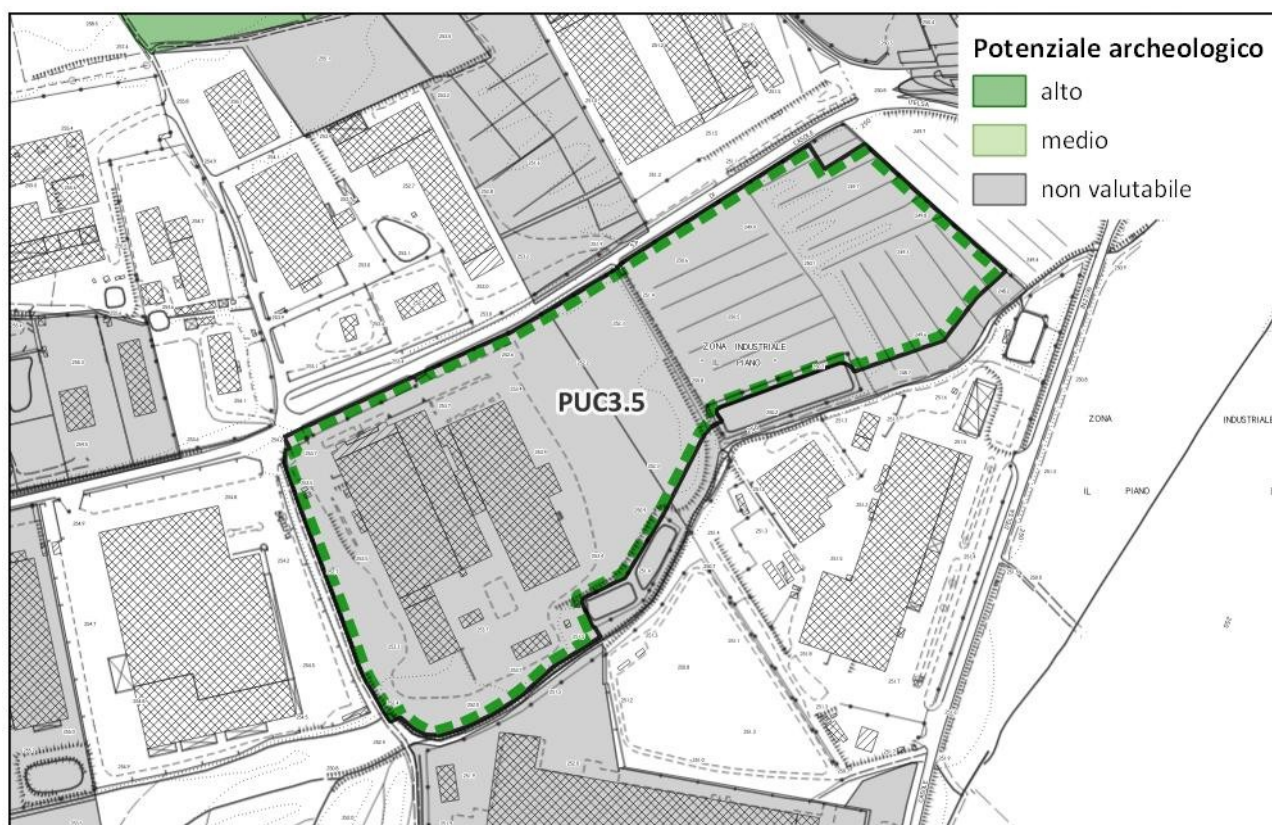


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:5.000

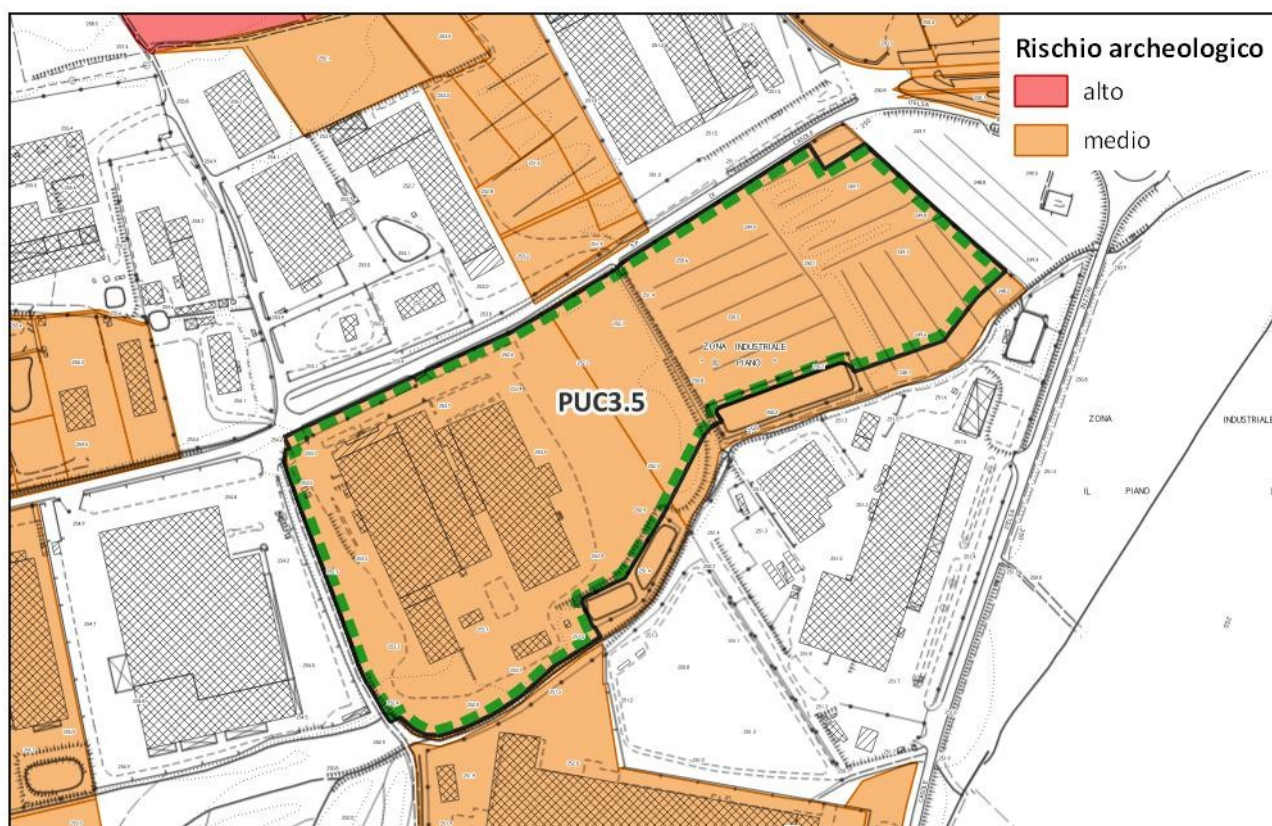


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000





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 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** L'intervento è finalizzato al potenziamento dell'attività produttiva-artigianale esistente nella località Il Piano e all'individuazione di nuovi parcheggi pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** in ampliamento dell'attività esistente, per una **SE** massima di 4.785 mq in aggiunta alla SE esistente nell'area indicata come "af", **SC** pari a 4.350 mq in aggiunta a quella esistente e comunque non potrà essere realizzata una **SC** massima complessiva superiore a 18.846 mq, e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti senza aumento della SC demolita, la quale dovrà essere sommata alla SC di progetto per la nuova edificazione (Superficie Coperta esistente demolita + Superficie Coperta di progetto come da scheda norma).

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

-----  
**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrando e compattando il tessuto produttivo rispetto ai fabbricati esistenti.

Le aree a **verde privato**, le aree libere del comparto e le aree **E0p** dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua posto a nord del comparto.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

-----



<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto produttivo esistente.</p>
	<p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto (PP2) da realizzare lungo S.P. 27 o dalla viabilità esistente.</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:</p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- 2.500 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare lungo S.P. 27 con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);</li><li>- realizzazione di una fascia verde e/o alberata indicata come verde stradale (vs) per una profondità di almeno 5 metri dal fronte strada S.P. 27 mantenendo comunque la possibilità di accesso al lotto. L'effettiva quantificazione dell'area sarà fatta in sede di Convenzione.</li></ul> <p>L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e del verde stradale (vs) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.</p> <p>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.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.</p> <p>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.</p>
	<p>Le trasformazioni previste dovranno porre particolare attenzione alla continuità dei corridoi ecologici del Borro di Fontelata e allo sviluppo di nuove reti ecologiche o "infrastrutturazioni ecologiche", prevedendo un insieme di aree e fasce, nelle aree indicate con la sigla "vpr" con vegetazione naturale, spontanea o di nuovo impianto con funzione di connessione territoriale e di mantenimento</p>



-----  
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.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

-----  
Indicazioni progettuali:

- 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;
  - realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate
-



-----  
costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo il confine con il Borro di Fontelata;

- evitare la localizzazione di edifici e parcheggi in prossimità del confine Sud.

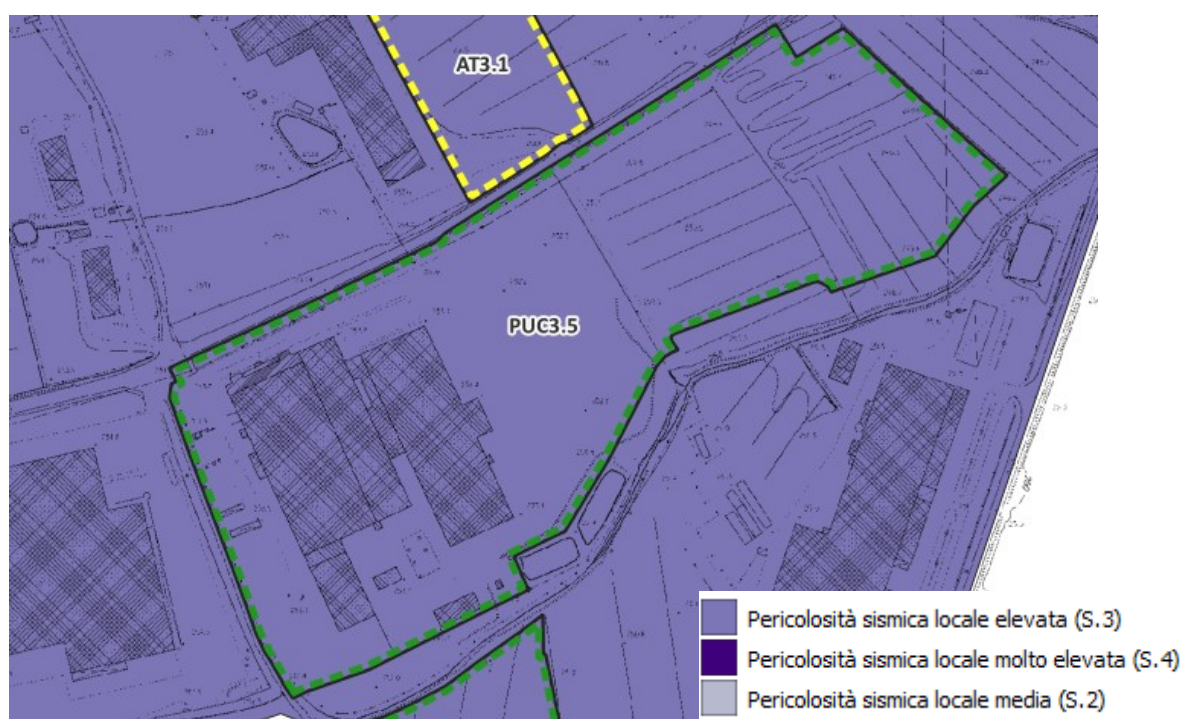
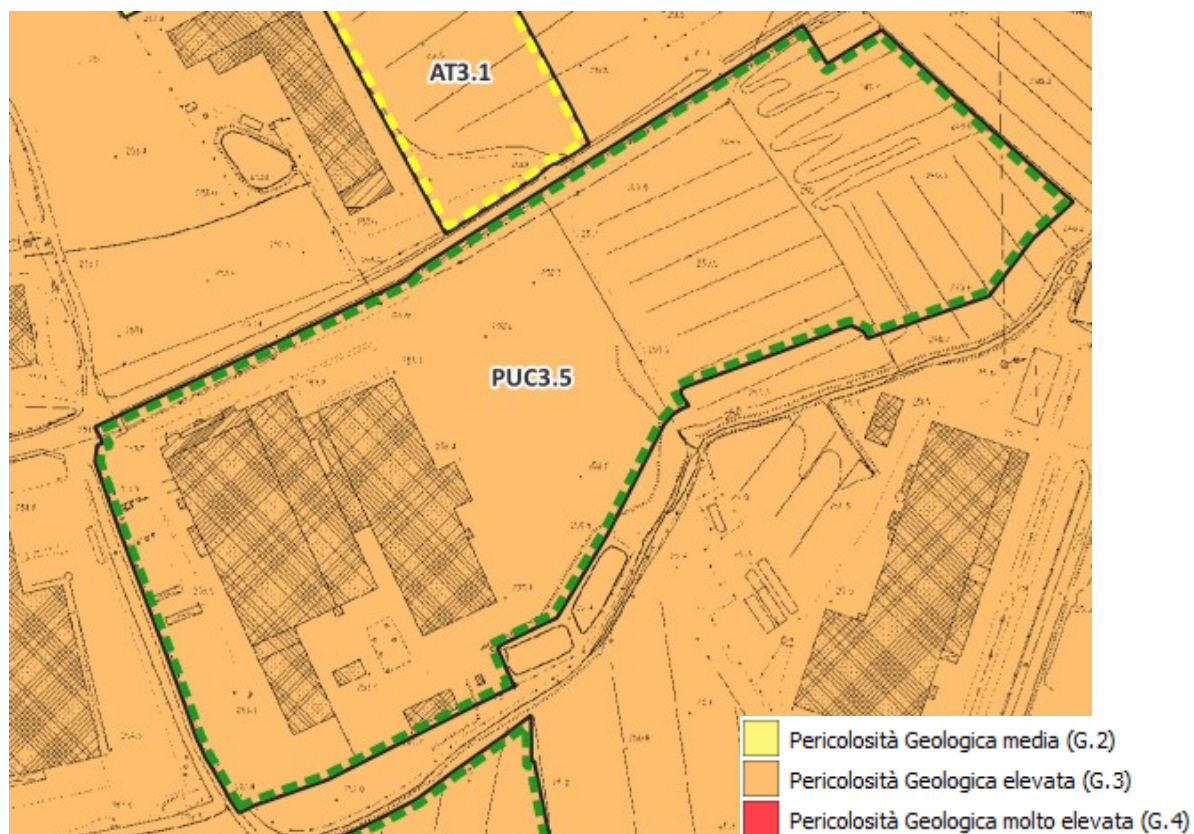
-----  
**PRESCRIZIONI** Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente  
**PIT-PPR** al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale posto a sud e est (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'**Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----



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





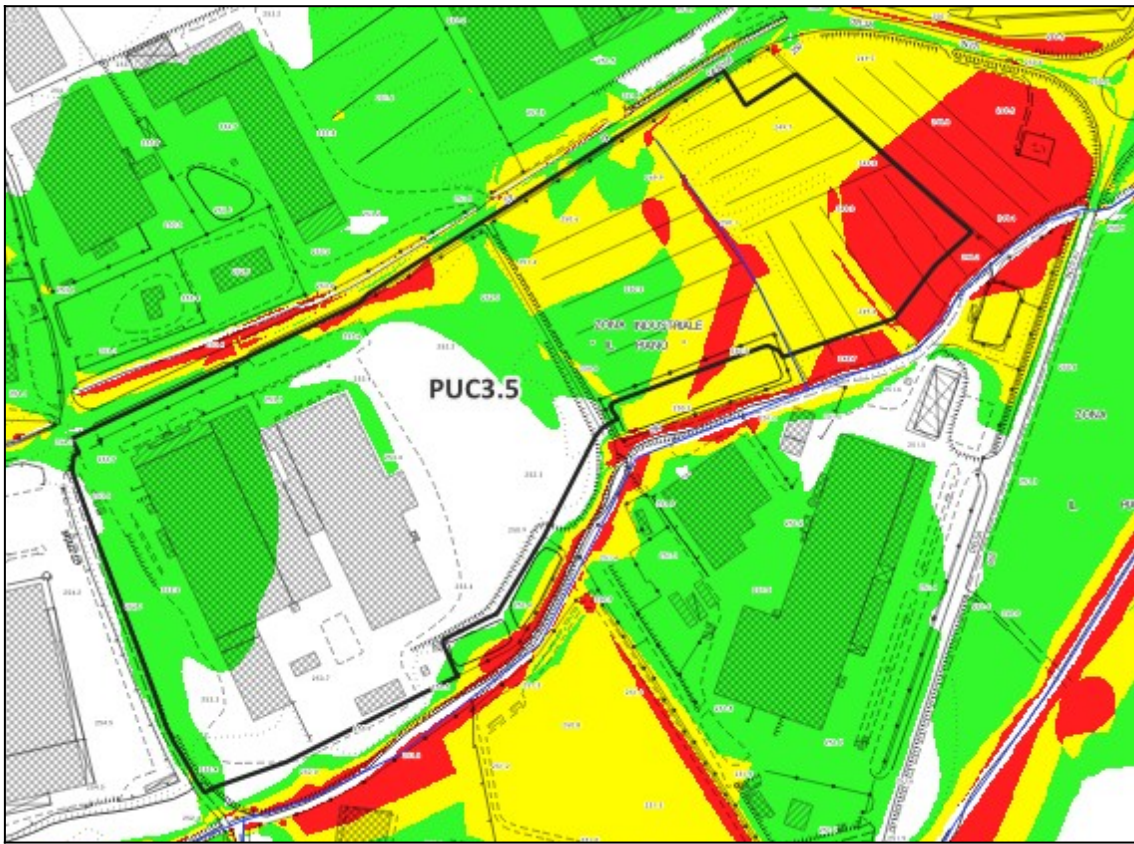
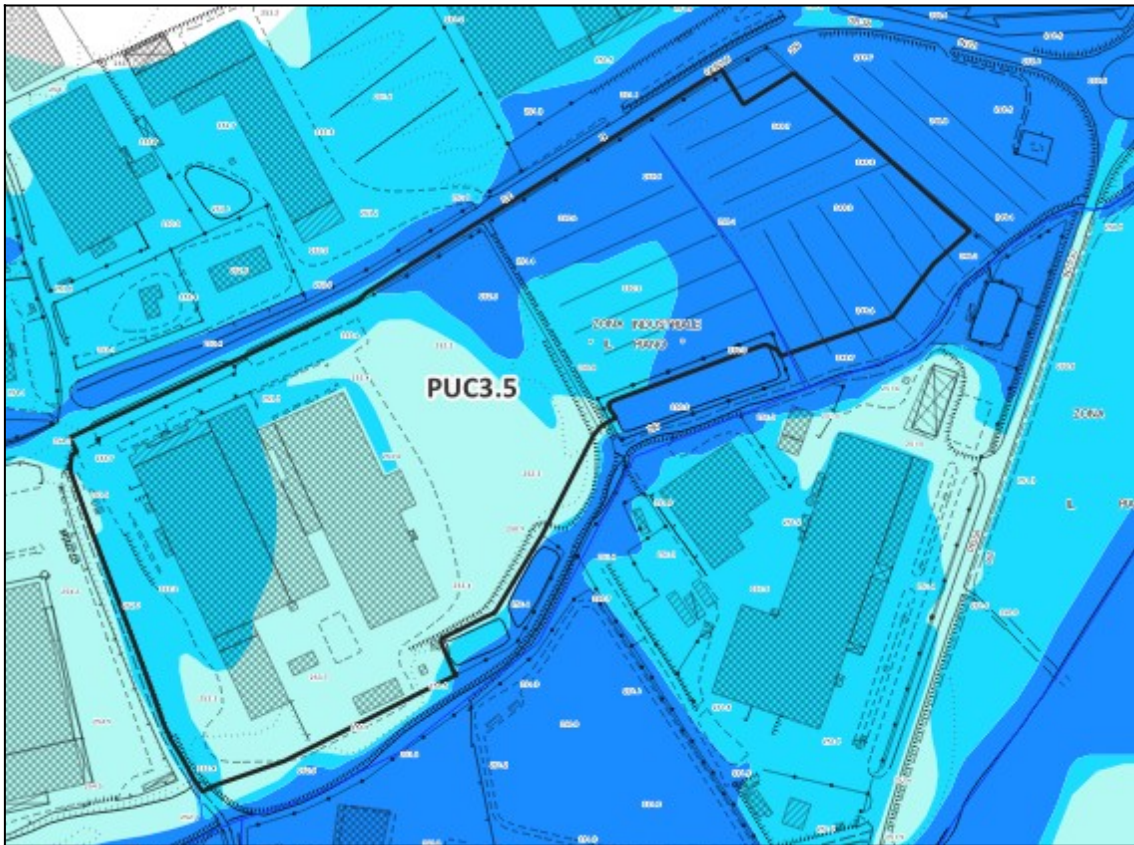
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

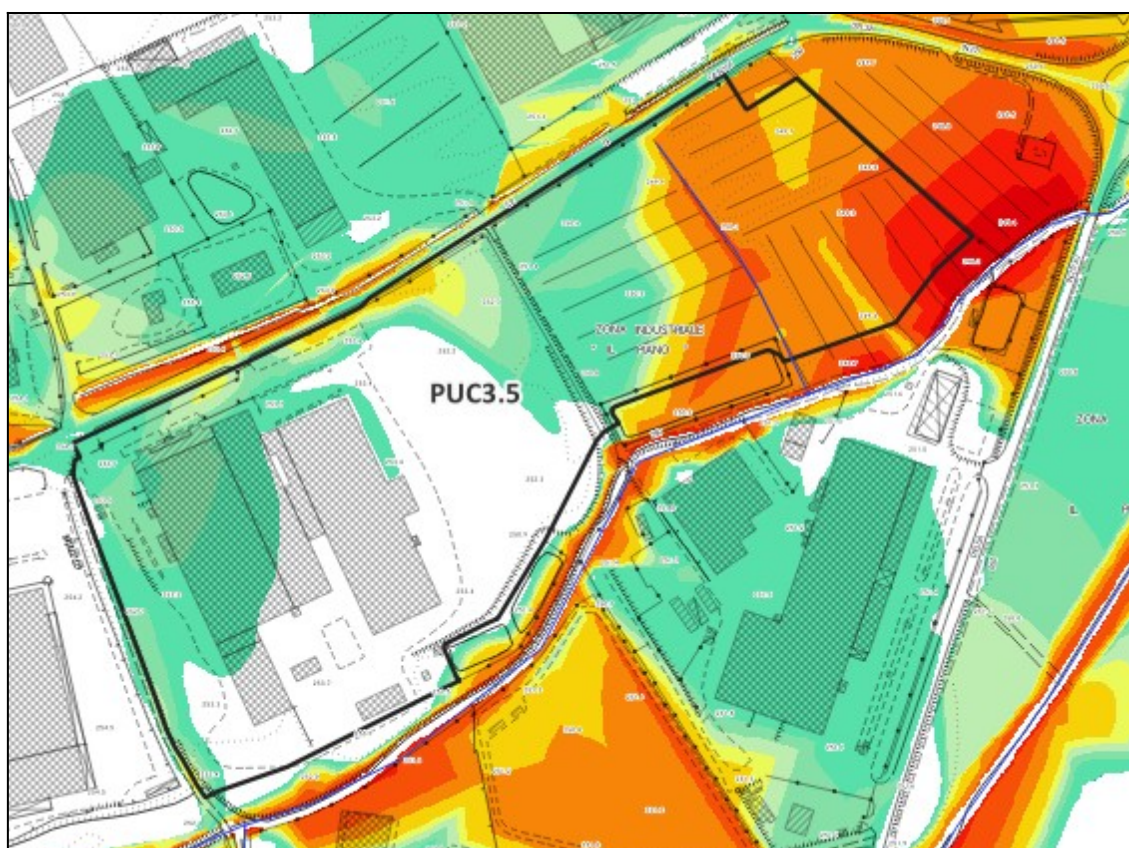
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 PUC 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



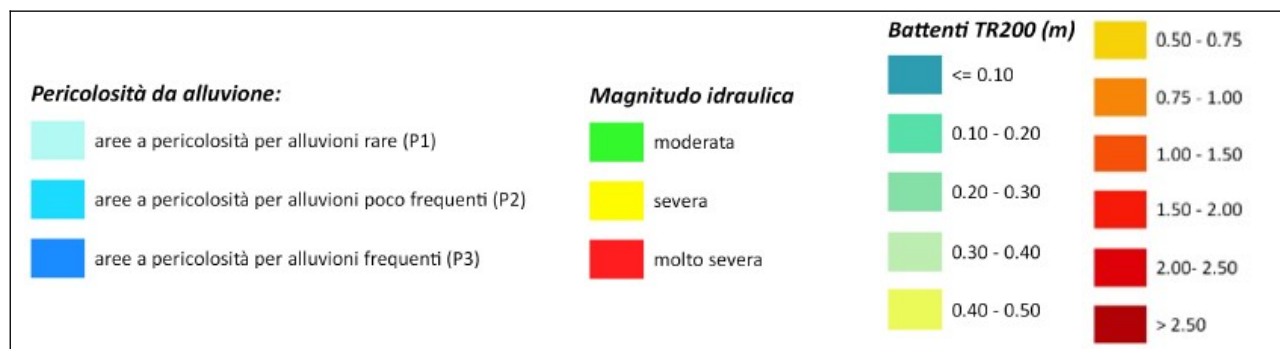






Scala 1:4.000

Legenda

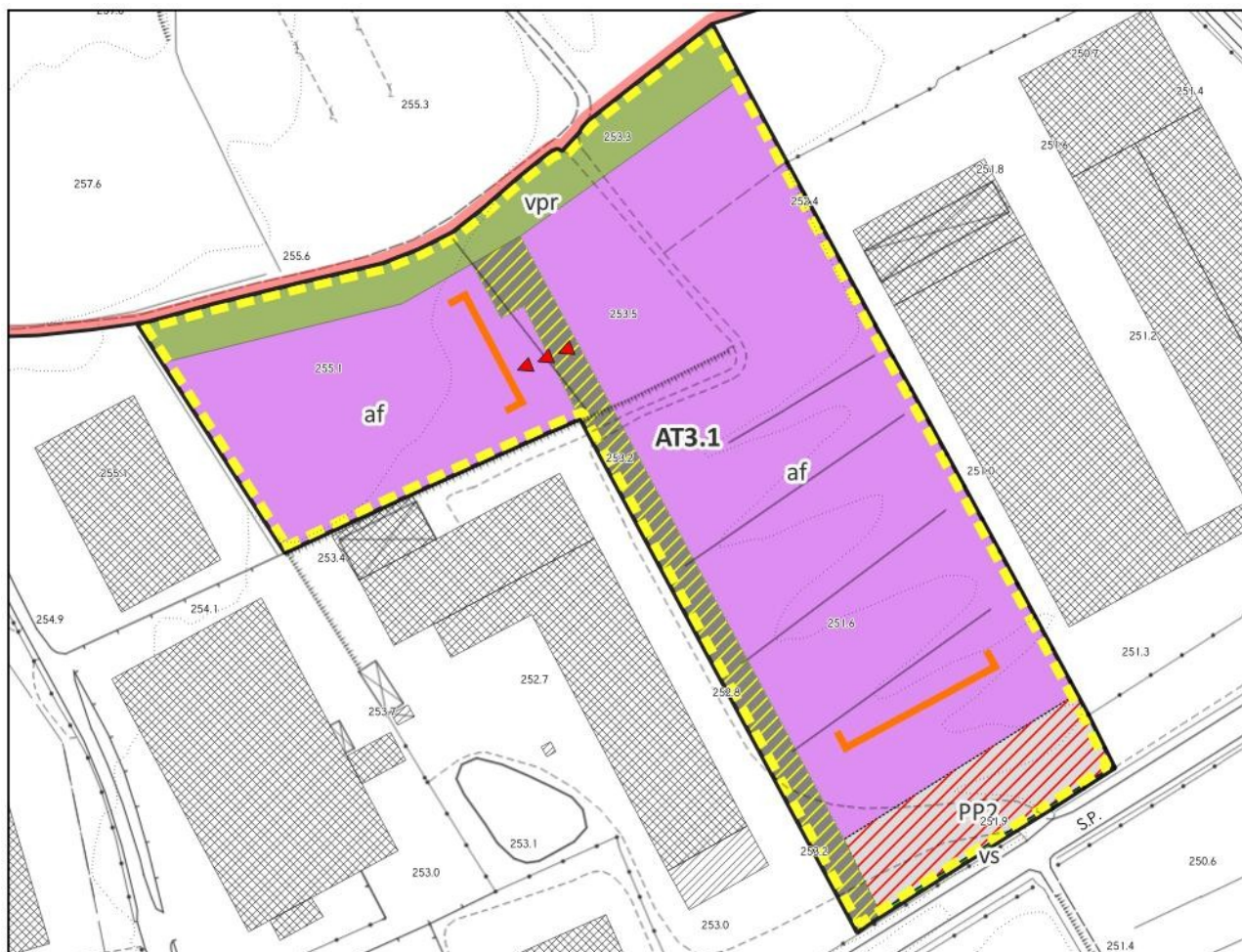




FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Da pericolosità per alluvioni frequenti P.3, a pericolosità per alluvioni rare P.1.
MAGNITUDO IDRAULICA	Da moderata a molto severa.
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.49 m (solo porzione P.2-P.3). 0.28 m (solo porzione in Af). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.58 m. 0.45 m (solo porzione in PP2). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.75 m.
PRESCRIZIONI	<p>In tutte le porzioni dell'area di previsione caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti P.3 o poco frequenti P.2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, sono consentiti tutti gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente, compresi gli eventuali incrementi volumetrici, nel rispetto delle condizioni di cui all'art. 12 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In particolare, nel caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della medesima L.R., la quota di sicurezza idraulica del piano di calpestio è quella indicata nel riquadro precedente (Af), e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>Per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti si richiama il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018; dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali; nel caso di sopraelevazione del piano di parcheggio o dei piazzali, dovrà essere dimostrato il non aggravio del rischio parimenti a quanto previsto per la realizzazione/adeguamento/ampliamento di fabbricati; per il parcheggio pubblico PP2 la quota di sicurezza idraulica è indicata nel riquadro precedente.</p> <p>Si richiama infine l'esigenza del conseguimento dell'autorizzazione idraulica R.D. 523/1904 per eventuali opere all'interno della fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda dell'affluente sinistro del Botro di Fontelata che taglia il lotto in direzione N-S.</p>



<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>AT 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27</b>	







**Scala 1:2.000**

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	24.383 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)</b>	20.751 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	6.414 mq Nuova Edificazione
<b>SC – SUPERFICIE COPERTA massima</b>	5.830 mq
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	11,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Produttivo – Artigianale

<b>OPERE PUBBLICHE</b>		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	1.600 mq minimo
	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione (minimo 1.775 mq)
	<b>VERDE STRADALE (vs)</b>	Da quantificare in sede di convenzione



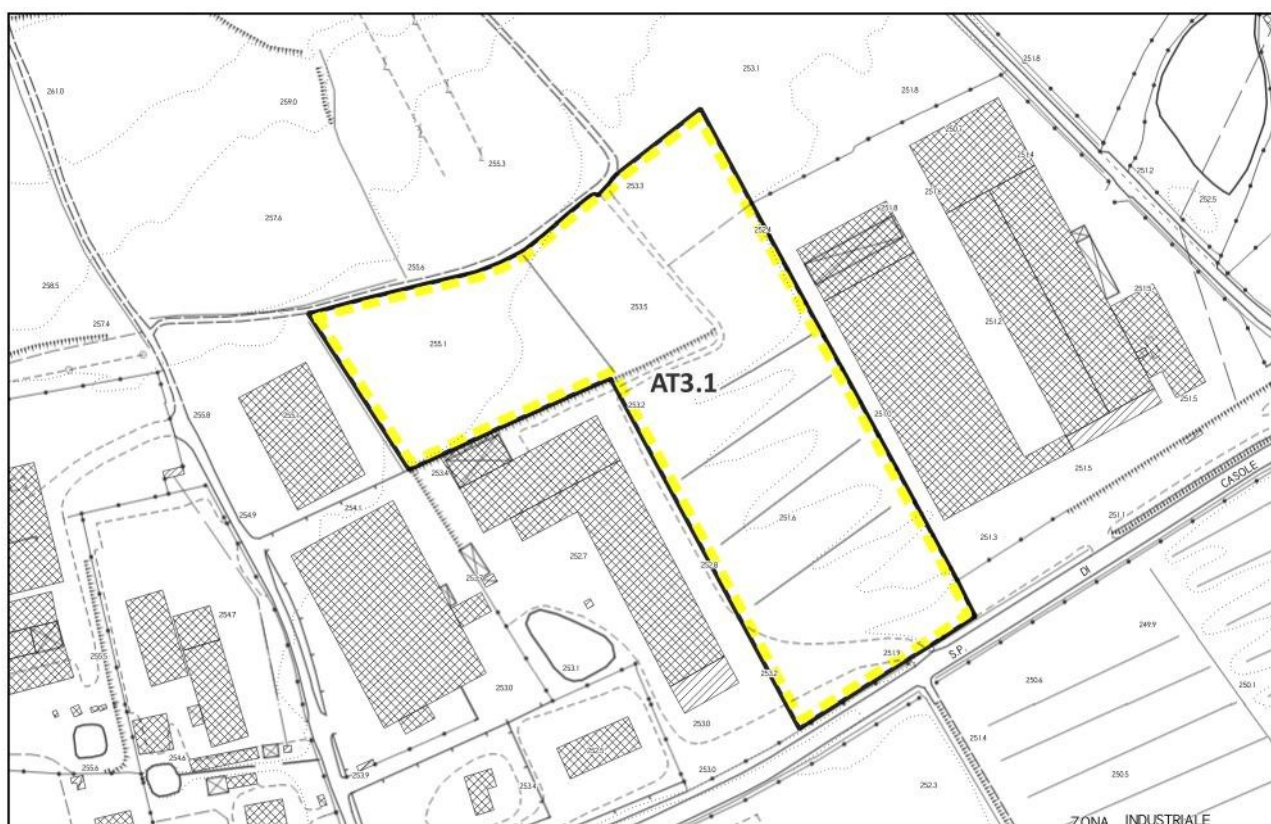
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	vpr – verde privato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



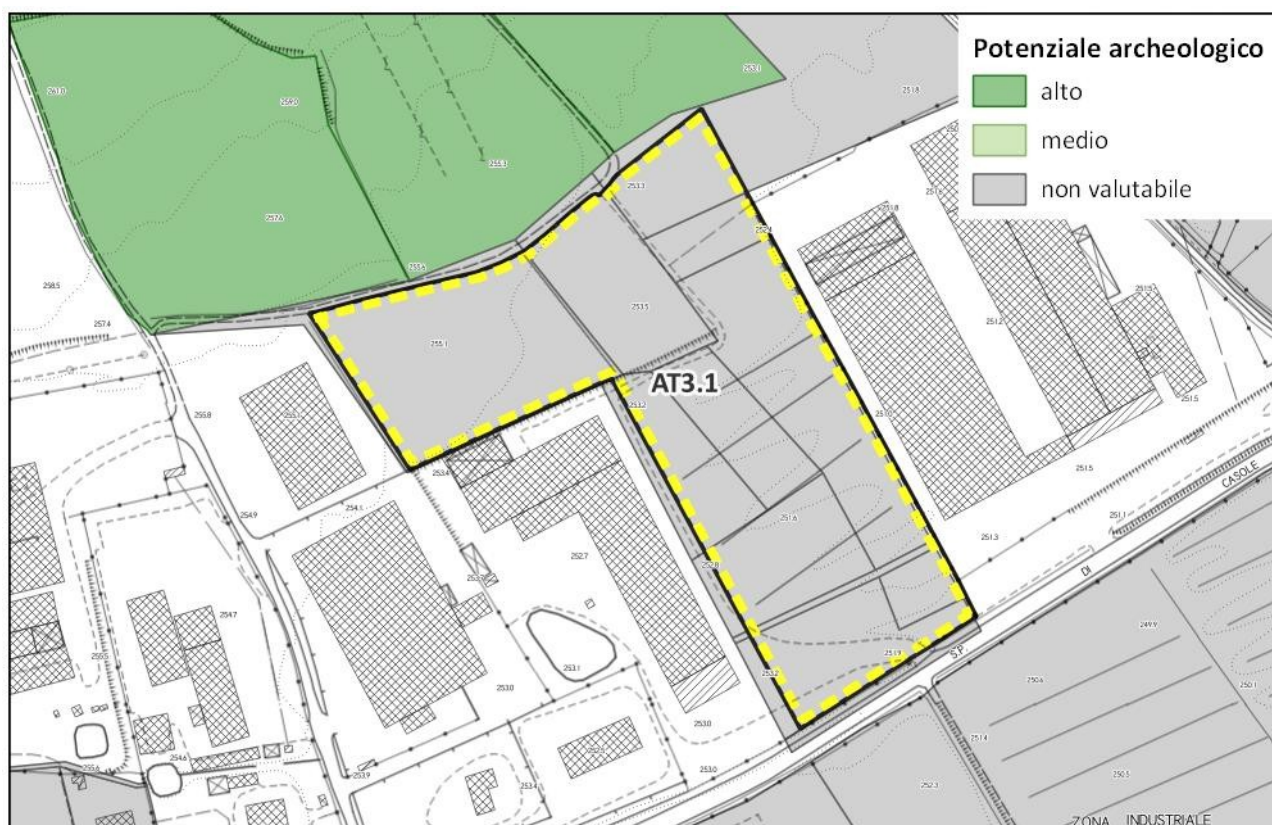


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000

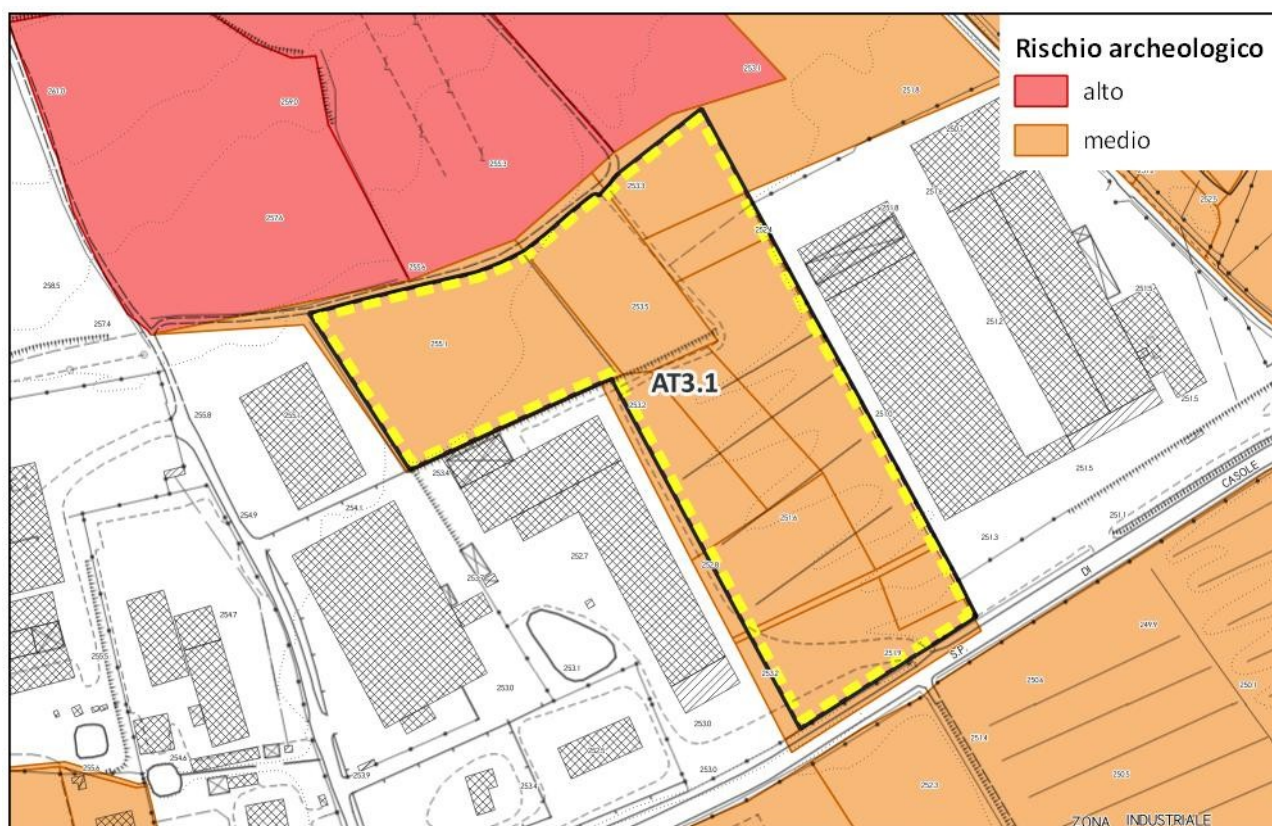


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:3.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:3.000



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 55.1.3 delle NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al consolidamento della piattaforma produttiva esistente della località Il Piano, tramite nuova edificazione e dotazione di spazi pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 6.414 mq nell'area indicata come "af", **SC** pari a 5.830 mq e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrando e compattando il tessuto produttivo rispetto al tessuto esistente.

Le aree a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua posto a nord del comparto.

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 produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica di progetto o dal parcheggio pubblico di progetto (PP2).



**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.600 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare lungo S.P. 27 con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- realizzazione di una fascia verde e/o alberata indicata come verde stradale (vs) per una profondità di almeno 5 metri dal fronte strada S.P. 27 mantenendo comunque la possibilità di accesso al lotto. L'effettiva quantificazione dell'area sarà fatta in sede di Convenzione;
- realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica di larghezza non inferiore a 7,5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2), del verde stradale (vs) e della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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)** Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante. 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, nelle aree indicate con la sigla "vpr" 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.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 disponibilità della risorsa idrica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

La presenza, nella parte sud della scheda norma, del collettore fognario collegato al depuratore richiede una particolare attenzione nella fase progettuale degli interventi edilizi nel rispetto delle distanze previste dalla normativa di settore.

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

-----



**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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;
- realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con gli ambienti naturali;
- localizzare le aree adibite a parcheggio lungo la viabilità.

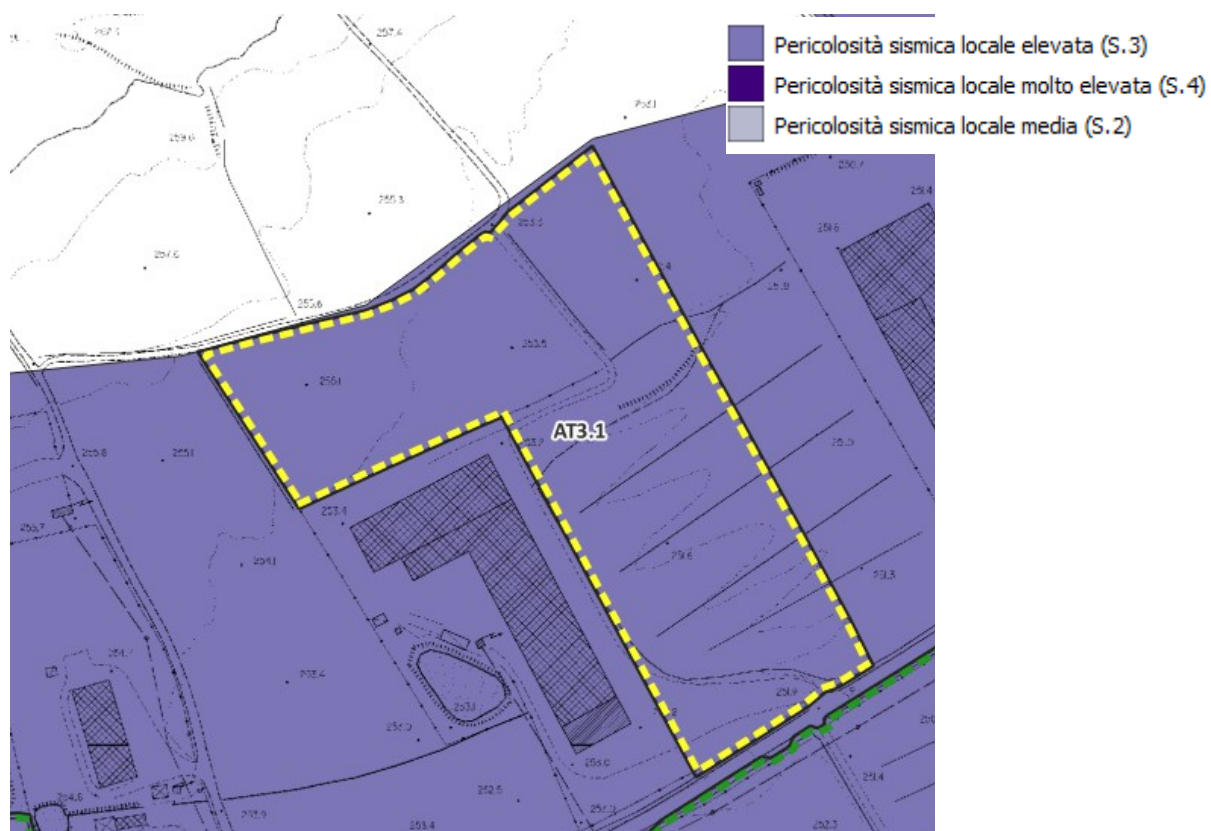
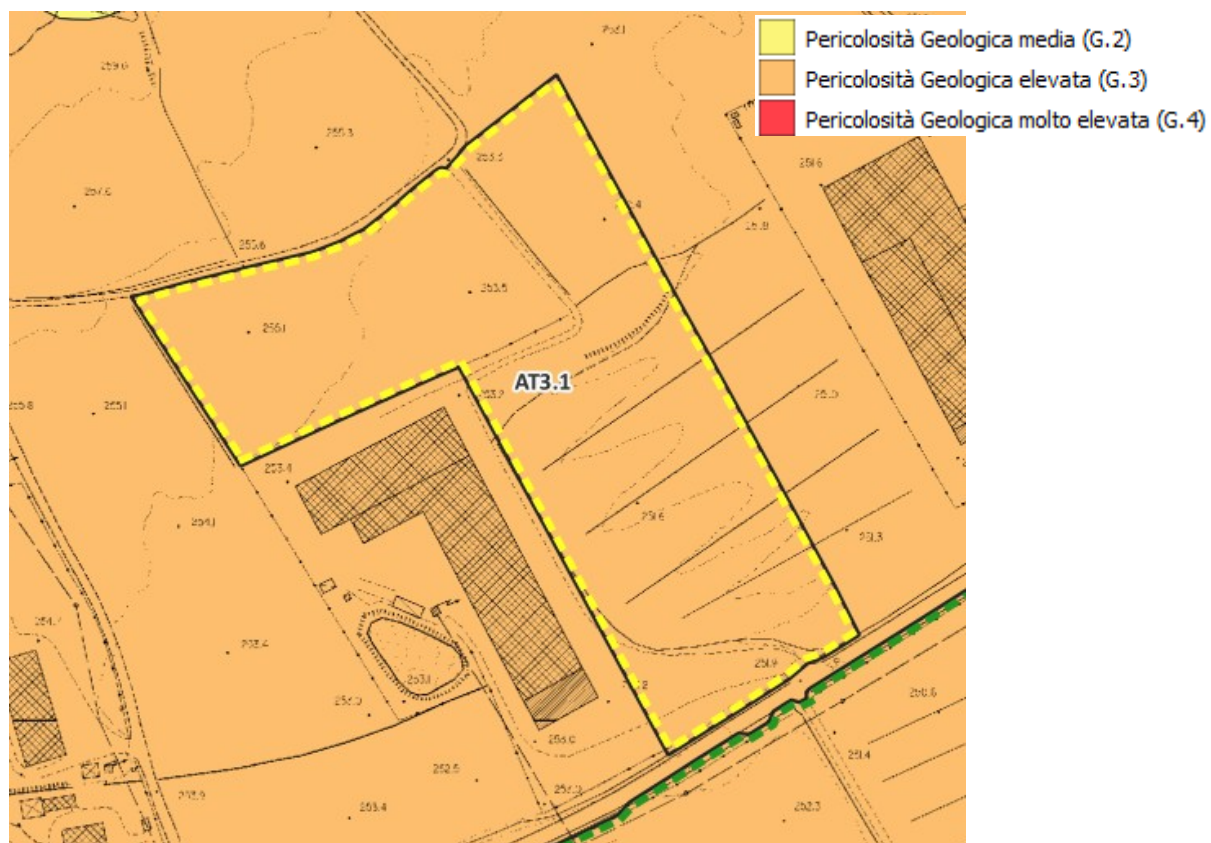
**PRESCRIZIONI  
PIT-PPR**

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'area a contatto con il territorio rurale (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'**Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



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





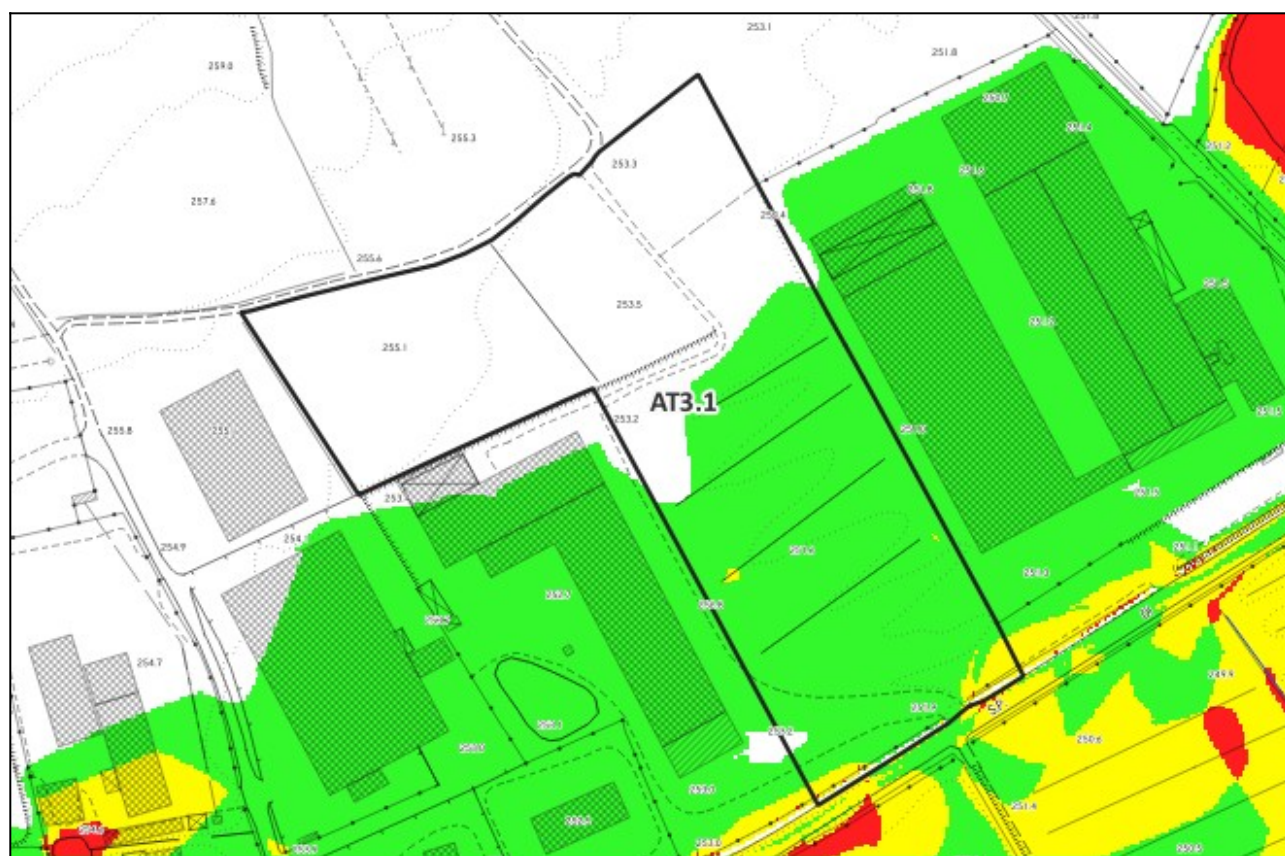
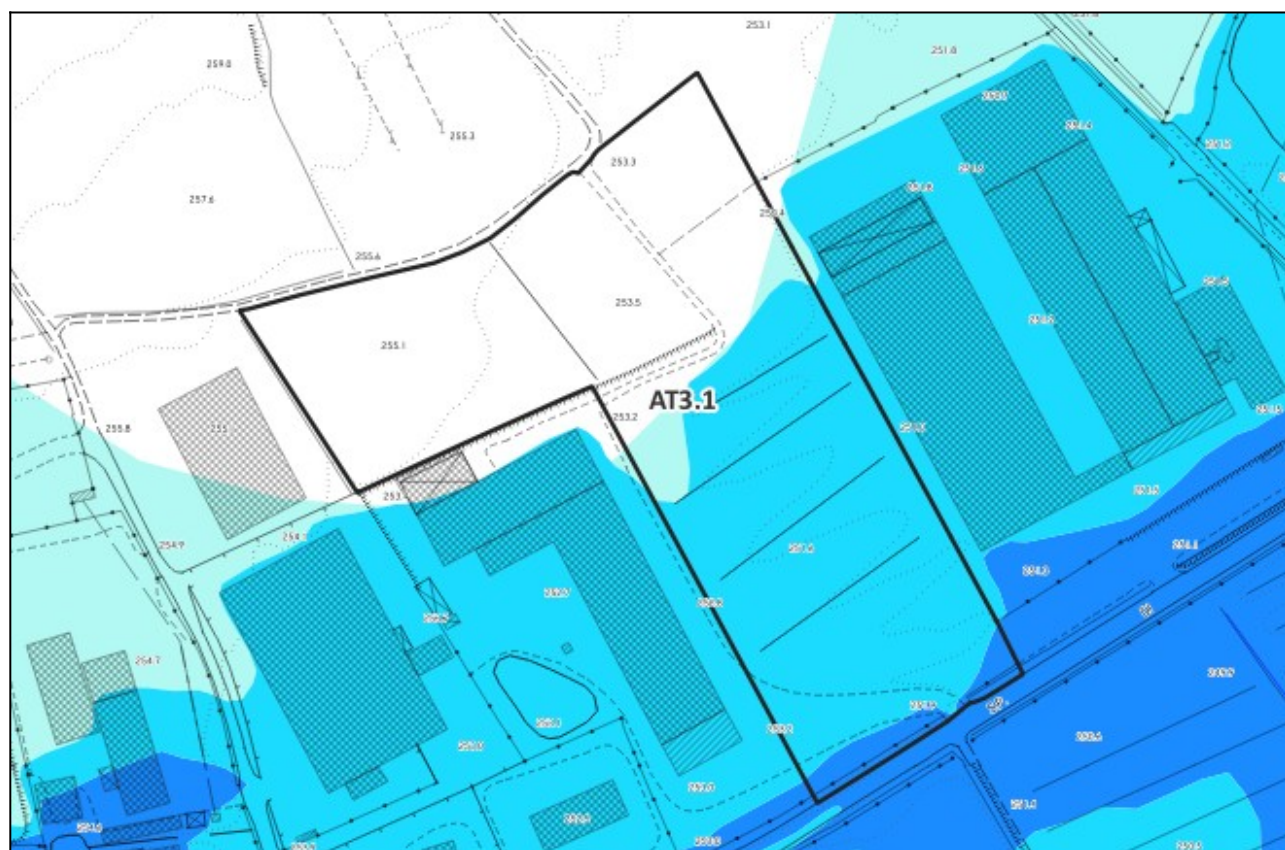
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 PA 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



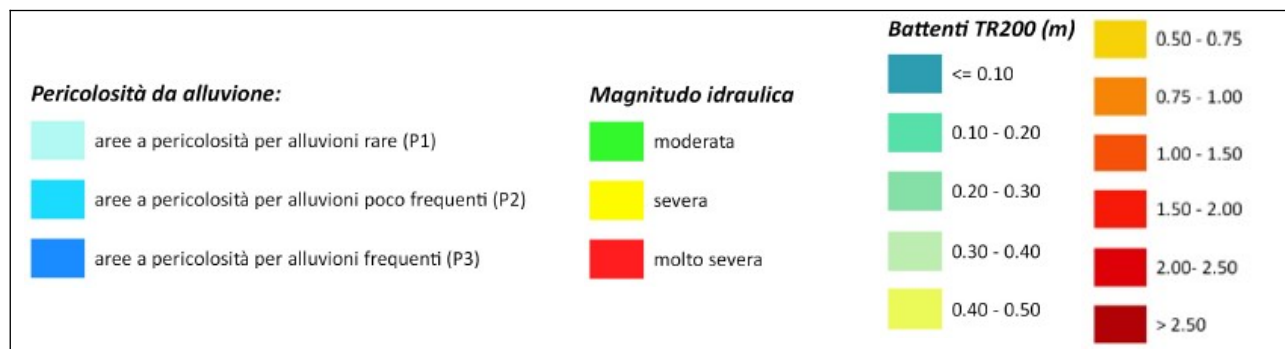






Scala 1:2.500

Legenda





FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, ed in misura minore per alluvioni frequenti P.3 (zona S) e rare P.1.
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata, ed in misura minore severa (zona S).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.15 m (intero lotto, solo porzione P.2-P-3). 0.13 m (solo porzione P.2 di Af). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.43 m). 0.23 m (solo porzione P.2-P-3 di PP2). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.53 m).
PRESCRIZIONI	<p>Nella porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2, indipendentemente dalla magnitudo idraulica, e/o da alluvioni frequenti P.3 con magnitudo moderata, gli interventi di nuova costruzione sono consentiti alle condizioni previste dall'art. 11 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>In caso di realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della L.R. 41/2018 e smi., la quota di sicurezza idraulica della sopraelevazione è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>E' inoltre prescritto il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018 per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti. Dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>Nonostante non appartenente al reticolo idrografico regionale, rispetto al fosso di guardia stradale passante lungo il confine S del lotto dovrà essere garantito il distanziamento di almeno 4 mt dal ciglio di sponda per i nuovi parcheggi.</p> <p>Si precisa che il presente comparto risente positivamente della realizzazione delle opere di difesa idraulica previste per la fattibilità della Scheda AT.3.2. L'applicazione delle condizioni migliorative di pericolosità idraulica, battenti e magnitudo scaturite dalla realizzazione di dette opere di difesa alla fattibilità idraulica del presente comparto è però subordinata, oltre all'avvenuta realizzazione e collaudo delle stesse opere, anche all'aggiornamento delle relative mappe mediante apposito procedimento urbanistico quale Variante o Piano Attuativo.</p>





<b>UTOE 1</b>	Tav. 3.4 - Disciplina del territorio Urbano
<b>AT 3.2</b> Loc. Il Piano – S.P. 27	





Scala 1:2.000



PARAMETRI PRESCRITTIVI	
ST – SUPERFICIE TERRITORIALE	39.432 mq
SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af + vpr)	35.082 mq
SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima	9.940 mq Nuova Edificazione
SC – SUPERFICIE COPERTA massima	9.035 mq
HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima	11,00 ml
DESTINAZIONE D’USO	Produttivo – Artigianale

OPERE PUBBLICHE		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	3.265 mq minimo
	<b>VIABILITA' PUBBLICA DI PROGETTO</b>	Da quantificare in sede di convenzione (minimo 1.085 mq)

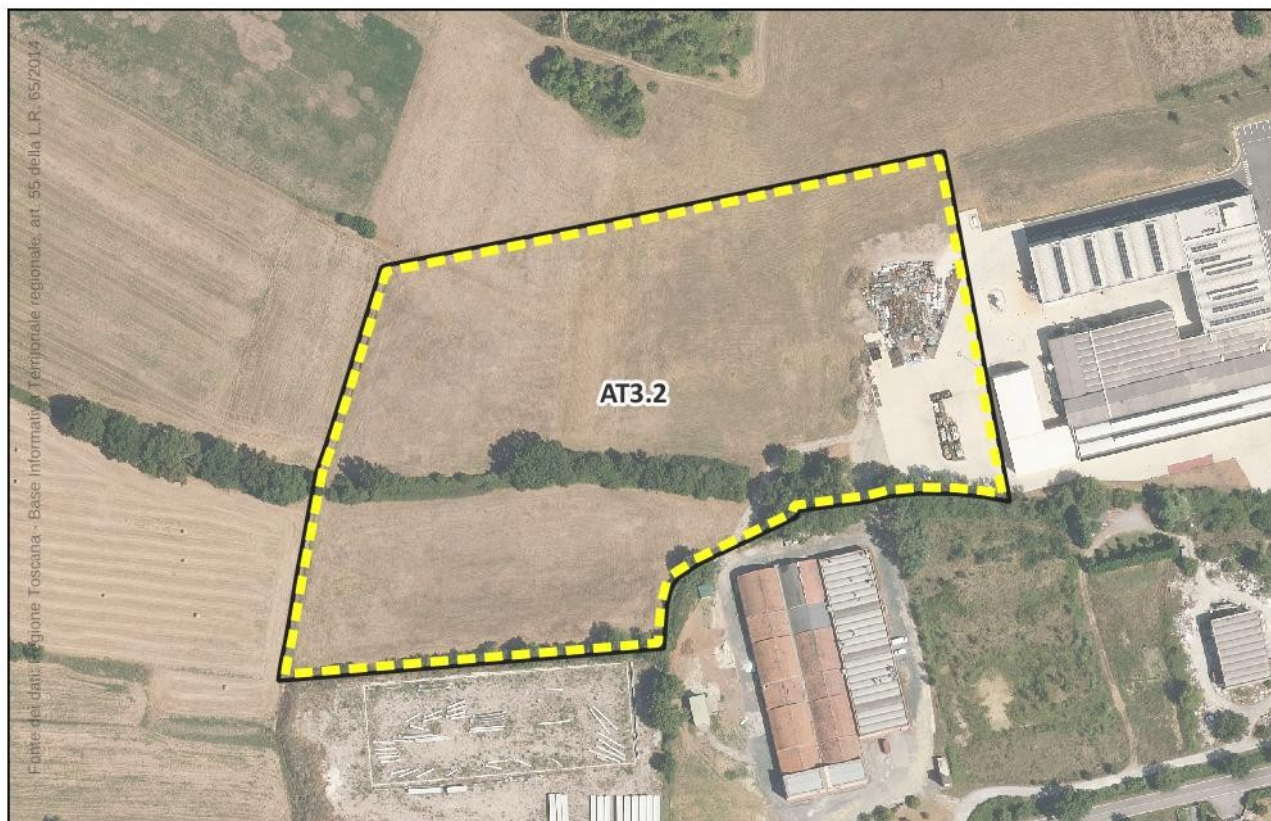
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
-------------------------------	-----------------------------



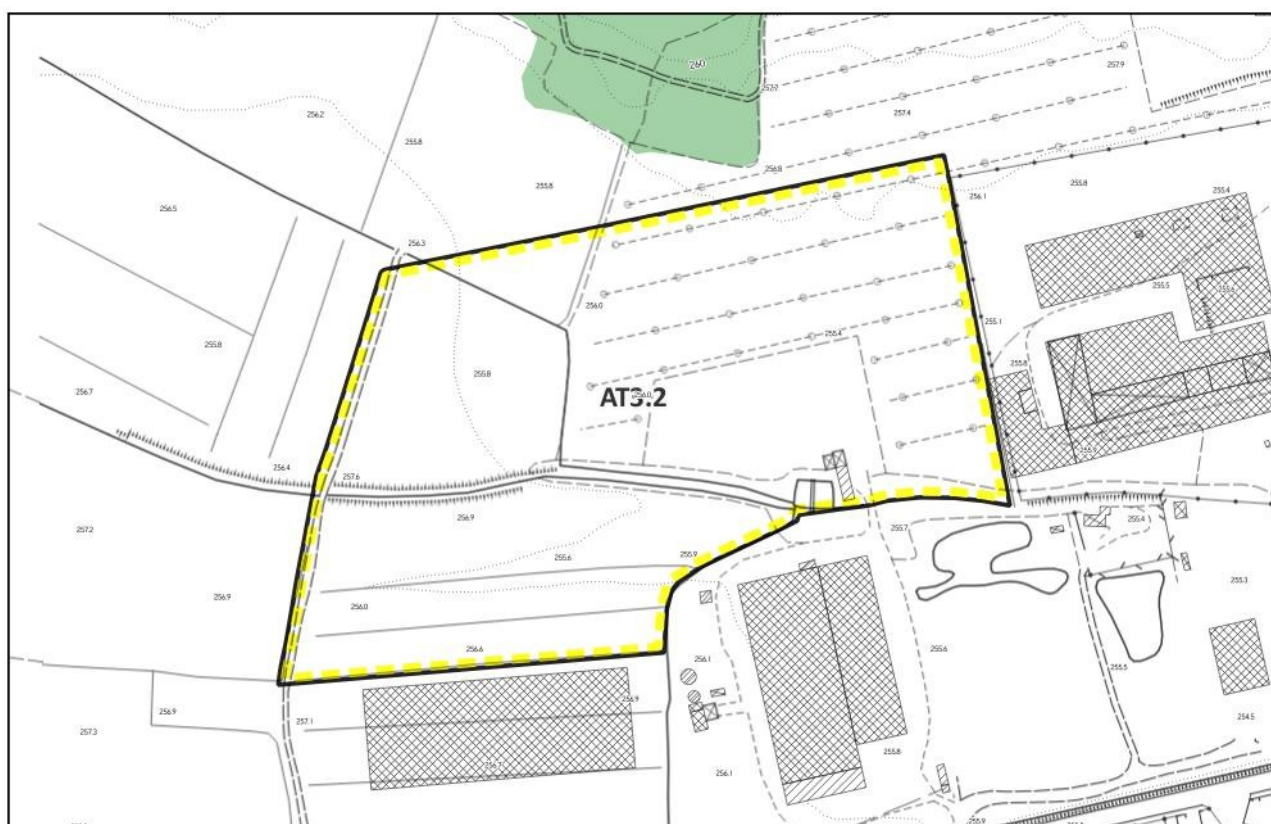
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	vpr – verde privato

	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



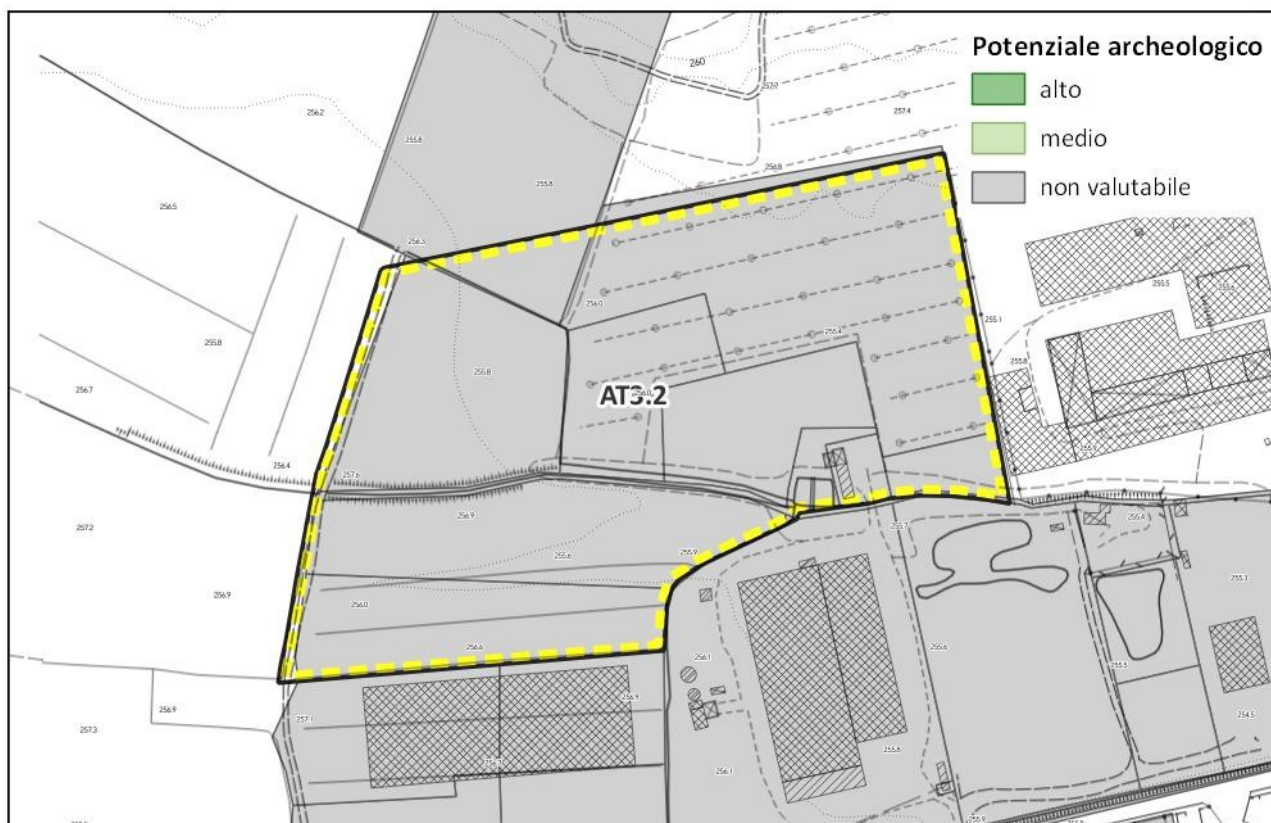


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000

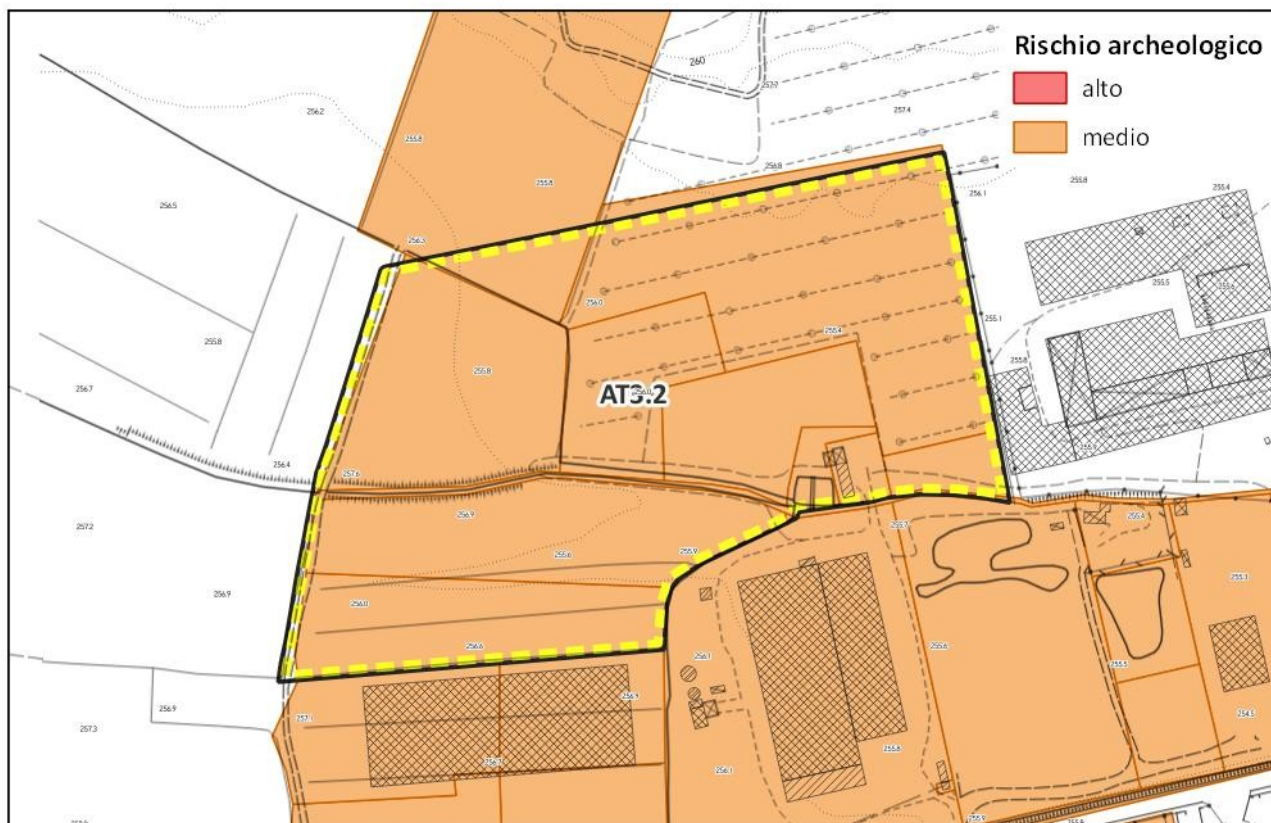


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:3.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:3.000



**PRESCRIZIONI:**

**STRUMENTO D'ATTUAZIONE** L'attuazione delle previsioni dovrà avvenire tramite la redazione di un Piano Attuativo (PA) di iniziativa privata, ai sensi dell'art. 107 della L.R. 65/2014, esteso all'intera area individuata negli elaborati di Piano e norma all'art. 55.1.3 delle NTA.

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al consolidamento della piattaforma produttiva esistente della località Il Piano, tramite nuova edificazione e dotazione di spazi pubblici.

E' ammessa nuova edificazione a destinazione **produttivo-artigianale** per una **SE** massima di 9.940 mq nell'area indicata come "af", **SC** pari a 9.035 mq e una altezza massima **HF** di 11,00 ml.

**PRESCRIZIONI PROGETTUALI** La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" **area fondiaria per accentramento edificato**, accentrando e compattando il tessuto produttivo rispetto al tessuto esistente.

Le aree a **verde privato** e le aree libere del comparto dovranno essere caratterizzate da vegetazione coerente con i caratteri ecosistemici della vegetazione ripariale e che non comprometta il paesaggio fluviale o il livello di continuità ecologica del corso d'acqua posto a nord del comparto.

Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.

Per la fattibilità idraulica del presente comparto è prevista la realizzazione di un'opera di difesa idraulica come indicato nelle **fattibilità** della presente Scheda Progetto Norma e approfondita della **Relazione di fattibilità idraulica** allegata al P.O..

E' ammessa la realizzazione di piani interrati per esigenze funzionali all'attività da svolgere. Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti o poco frequenti, tali interventi sono ammessi nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. 41/2018 e s.m.i. ed a condizione che i vani o volumi realizzati siano di tipo protetto, ovvero che vi si possa accedere solo dall'interno dei fabbricati di cui fanno parte, o dall'esterno previo superamento di un dislivello o soglia non inferiore a quello indicato dall'art. 28 (opere di sopraelevazione) del Piano Strutturale Intercomunale, indipendentemente dall'entità del battente.

A seguito dell'attuazione degli interventi previsti dalla Scheda Norma, le aree in oggetto assumeranno implicitamente la sottozona "D" senza la possibilità degli interventi parametrati e gli interventi di ampliamento "una tantum" previsti ai commi 5 e 7 del precedente articolo 36.4.

**INDICAZIONI** L'**allineamento** dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in



**PROGETTUALI** continuità con il tessuto produttivo esistente.

L'**accesso** carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità pubblica di progetto o dal parcheggio pubblico di progetto (PP2).

**OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE** L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:

- 1.700 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare lungo S.P. 27 con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurne l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere);
- realizzazione del nuovo tratto di viabilità pubblica di larghezza non inferiore a 7,5 ml. L'effettiva quantificazione delle opere stradali sarà fatta in sede di stipulare della convenzione con la Pubblica Amministrazione, su indicazione dell'Ufficio Tecnico.

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) e della viabilità di progetto è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del Piano Attuativo, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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** Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

**(VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)** 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, nelle aree indicate con la sigla "vpr" 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.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 e nuova realizzazione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Verifica della presenza e nuova realizzazione della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Nella presente scheda norma non sono stati definiti gli assetti planimetrici ed i contenuti planovolumetrici e tipologici degli interventi e pertanto sono necessari ulteriori approfondimenti sito-specifici. Nella fase attuativa sarà necessario attivare un nuovo procedimento di VAS che analizzi dettagliatamente i vari aspetti individuati nella presente scheda di valutazione anche in relazione al maggior dettaglio progettuale previsto per la redazione di un piano attuativo.

-----  
**MISURE DI** Misure di mitigazione  
-----



MITIGAZIONE DA

VINCA Fase di cantiere

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;
5. Posizionare l'area di cantiere, con particolare riferimento alle zone di stoccaggio dei materiali di risulta e di quelli necessari per le lavorazioni, il più lontano possibile dalla fascia arborea centrale.

Fase di esercizio

1. Mantenimento ed eventuale riqualificazione della fascia verde centrale. In caso di interventi di riqualificazione dovranno essere seguite alcune indicazioni generali: pluristratificazione, utilizzo di specie autoctone e coerenti con il contesto ambientale, scelta di diverse specie con periodi di fioritura scalari;
2. La realizzazione delle fasce verdi di filtro con il territorio agricolo circostante dovrà seguire le indicazioni progettuali riportate al punto 1;
3. 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).

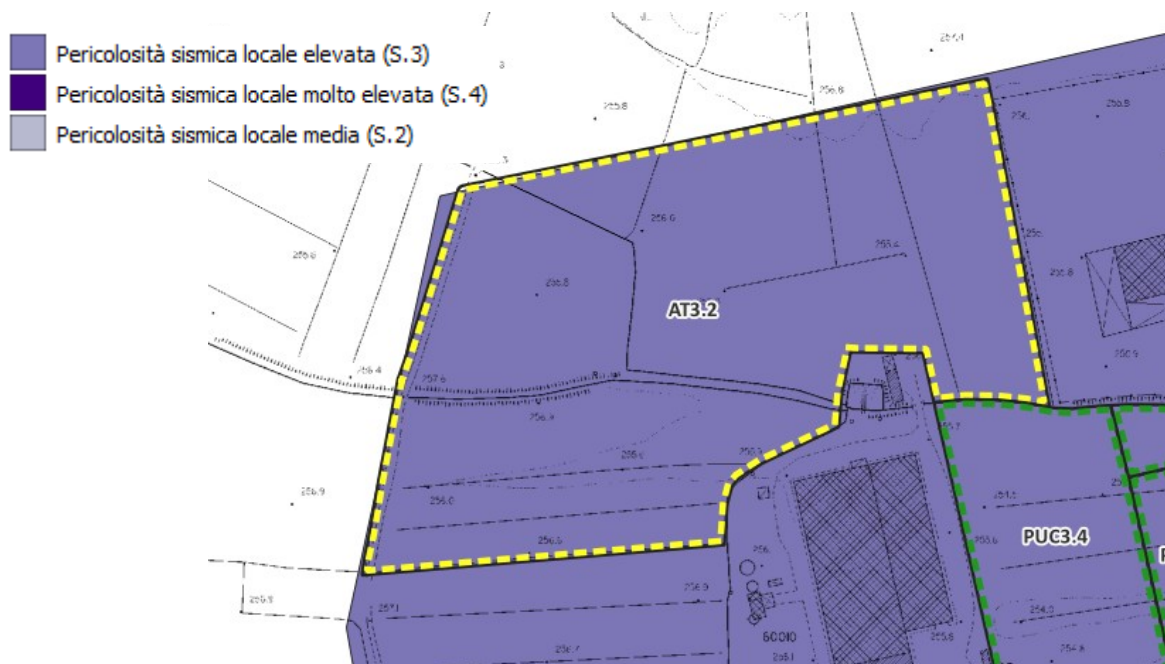
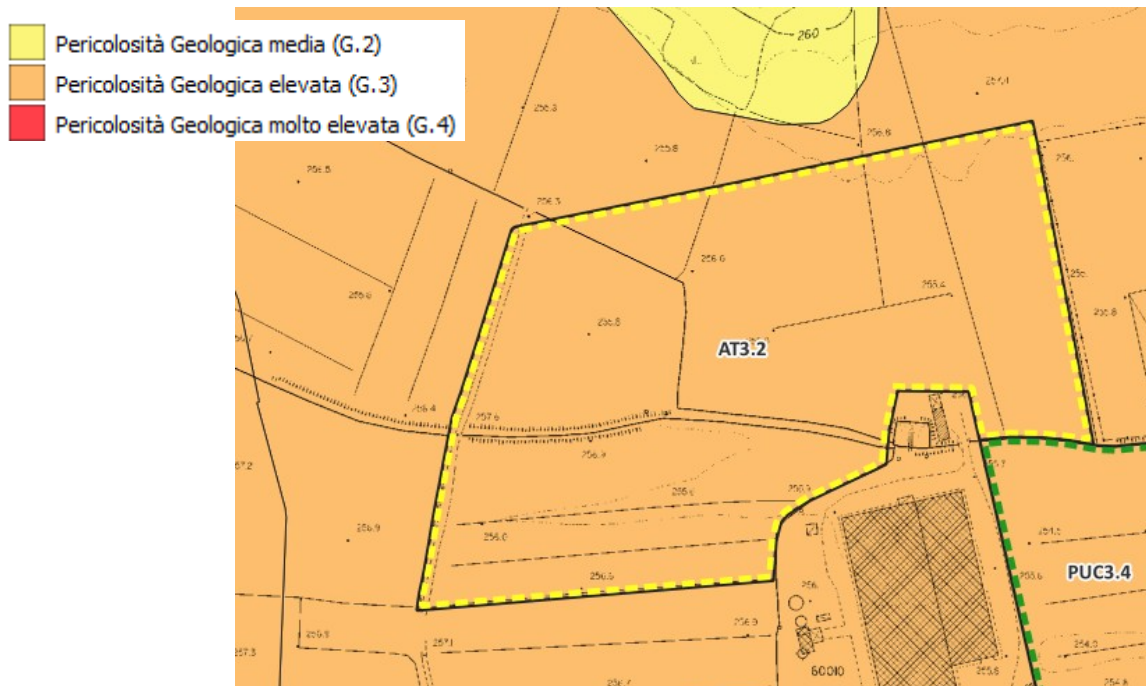
PRESCRIZIONI

PIT-PPR

Compattare per quanto possibile i nuovi fabbricati al tessuto produttivo esistente al fine di evitare l'eccessivo consumo di suolo e la frammentazione della piattaforma produttiva esistente, riqualificando gli spazi pertinenziali con aree verdi che migliorino la qualità ecosistemica dell'ambiente fluviale e dell'area a contatto con il territorio rurale (area a verde privato), in coerenza con l'**obiettivo 1 – direttiva 1.1** della Scheda d'Ambito 09 del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.







CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

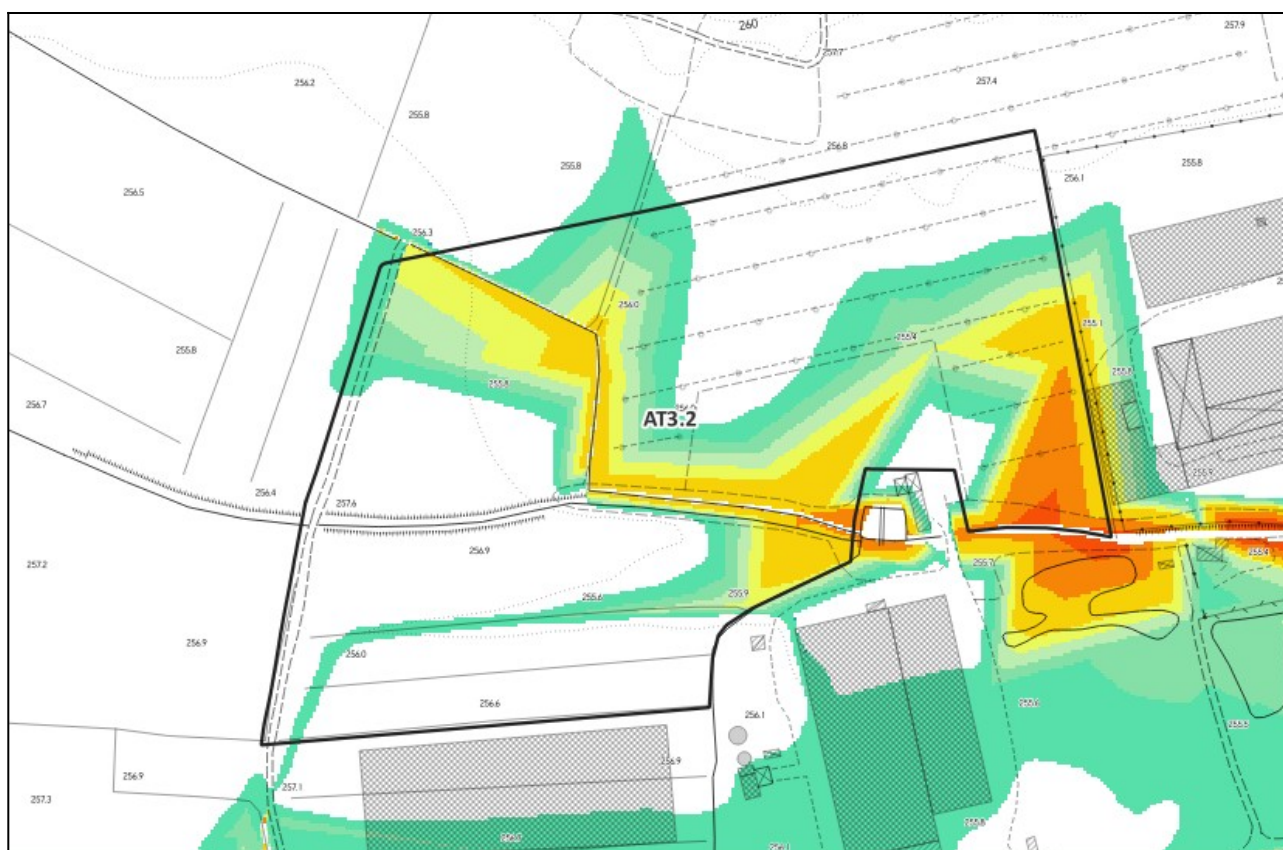
CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>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 PA 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idonee 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. Nel caso venisse prevista la realizzazione di interrati si suggerisce di effettuare le operazioni di scavo in periodi non piovosi e per moduli o settori e non a fronte unico oltre alla realizzazione a breve termine delle strutture definitive.</p> <p>Per scavi verticali con altezza superiore a 1,50 m è consigliata l'adozione di misure preventive antiseppellimento per garantire la stabilità del fronte di scavo durante le fasi operative e soprattutto la sicurezza delle maestranze, in ottemperanza alla normativa vigente (D. Lgs. n°81/2008). Le opere da realizzare a sostegno delle pareti dello scavo dovranno essere dimensionate dal progettista strutturista tenendo in considerazione i parametri geotecnici caratteristici e di progetto.</p>
<b>ASPETTI SISMICI</b>	<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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.</p>
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	<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>



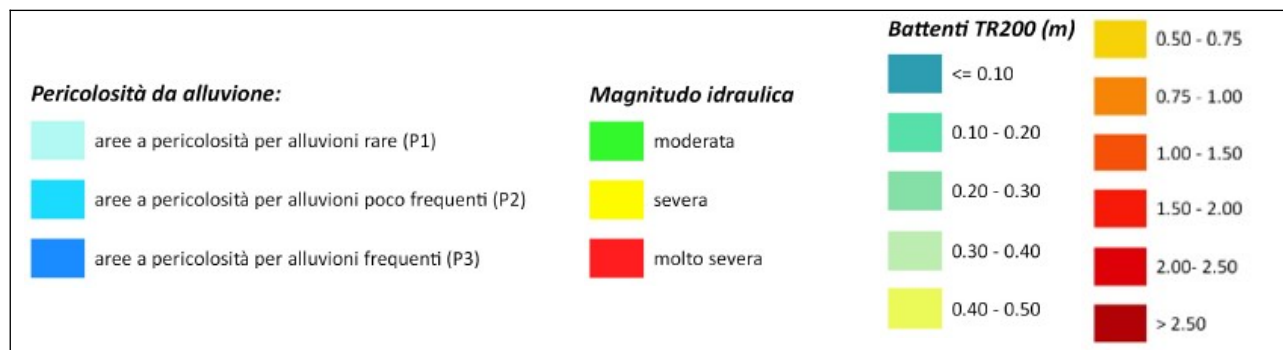






Scala 1:2.000

### Legenda






FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Da pericolosità per alluvioni frequenti P.3, a pericolosità per alluvioni rare P.1.
MAGNITUDO IDRAULICA	Da moderata a severa, oltre ad una modesta porzione a SO in magnitudo molto severa.
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	<p>0.36 m (intero lotto, solo porzione P.2-P-3).</p> <p>0.37 m e 0.22 (rispettivamente su porzione P.2-P-3 di Af zona N e Af zona S). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.67 m e 0.57 m rispettivamente).</p> <p>0.32 m e 0.05 (rispettivamente su porzione P.2-P-3 di PP2 zona N e PP2 zona S). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.62 m e 0.35 m rispettivamente).</p>
PRESCRIZIONI	<p>Per la fattibilità idraulica del presente comparto è prevista la realizzazione di un'opera di difesa idraulica sui lati O e N rappresentata da un rilevato arginale di contenimento avente la finalità di trattenere buona parte dei volumi idrici generati in caso di piena nei terreni agricoli ad O e N del comparto, rilasciando nel fosso che attraversa AT3.2 una porta laminata.</p> <p>Le caratteristiche ed il dimensionamento di massima di tale opera di difesa sono definite nell'elaborato Relazione di fattibilità idraulica, che costituisce parte integrante della presente Scheda e, per lo scopo, assume carattere prescrittivo.</p> <p>Con la realizzazione di detto intervento si consegue una netta diminuzione degli allagamenti sul comparto, nonché sui comparti a valle di esso.</p> <p>Gli allagamenti residui, e le conseguenti pericolosità da alluvione, battenti e magnitudo idraulica, saranno definiti nell'ambito della progettazione di dette opere di difesa.</p> <p>La fattibilità idraulica degli interventi di nuova costruzione, compresa la realizzazione di nuove infrastrutture viarie e parcheggi, rispetto allo scenario di pericolosità allo stato di progetto (ovvero ad opere di difesa realizzate) dovrà essere definita sulla base di quanto previsto dagli artt. 11 e 13 della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>Dal momento che il fosso che attraversa il comparto non appartiene al reticolo idrografico regionale, in sede di progettazione degli interventi è consentito prevederne la modifica del tracciato, ma non la copertura; l'eventuale sistemazione di detto fosso dovrà garantire il pieno contenimento in alveo delle acque in ingresso, per tutto il tratto ricadente all'interno del comparto.</p> <p>Le opere di difesa e sistemazione idraulica suddette potranno essere realizzate contestualmente alla nuova edificazione, ma il rilascio dell'agibilità dei nuovi fabbricati sarà subordinato al loro preventivo collaudo.</p> <p>Per maggiori dettagli si rimanda alla consultazione della Relazione di fattibilità idraulica.</p>



<b>UTOE 1</b>	<b>Tav. 3.5 – Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>OP 3.1 Loc. Il Piano – S.P. 27</b>	



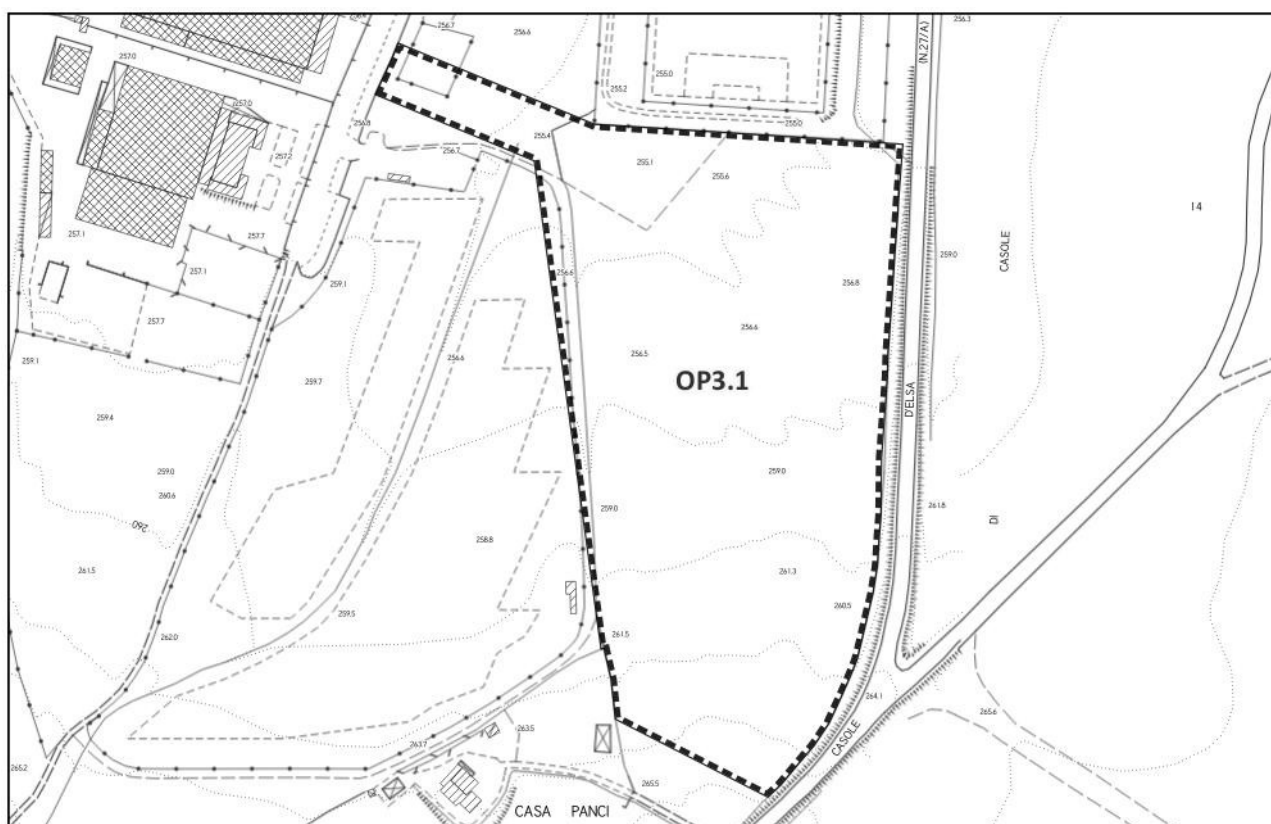
Scala 1:3.000

OPERE PUBBLICHE		
	<b>VERDE SPORTIVO (F2.2)</b>	31.483 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		2.600 mq per strutture sportive coperte
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		Campi sportivi coperti e scoperti



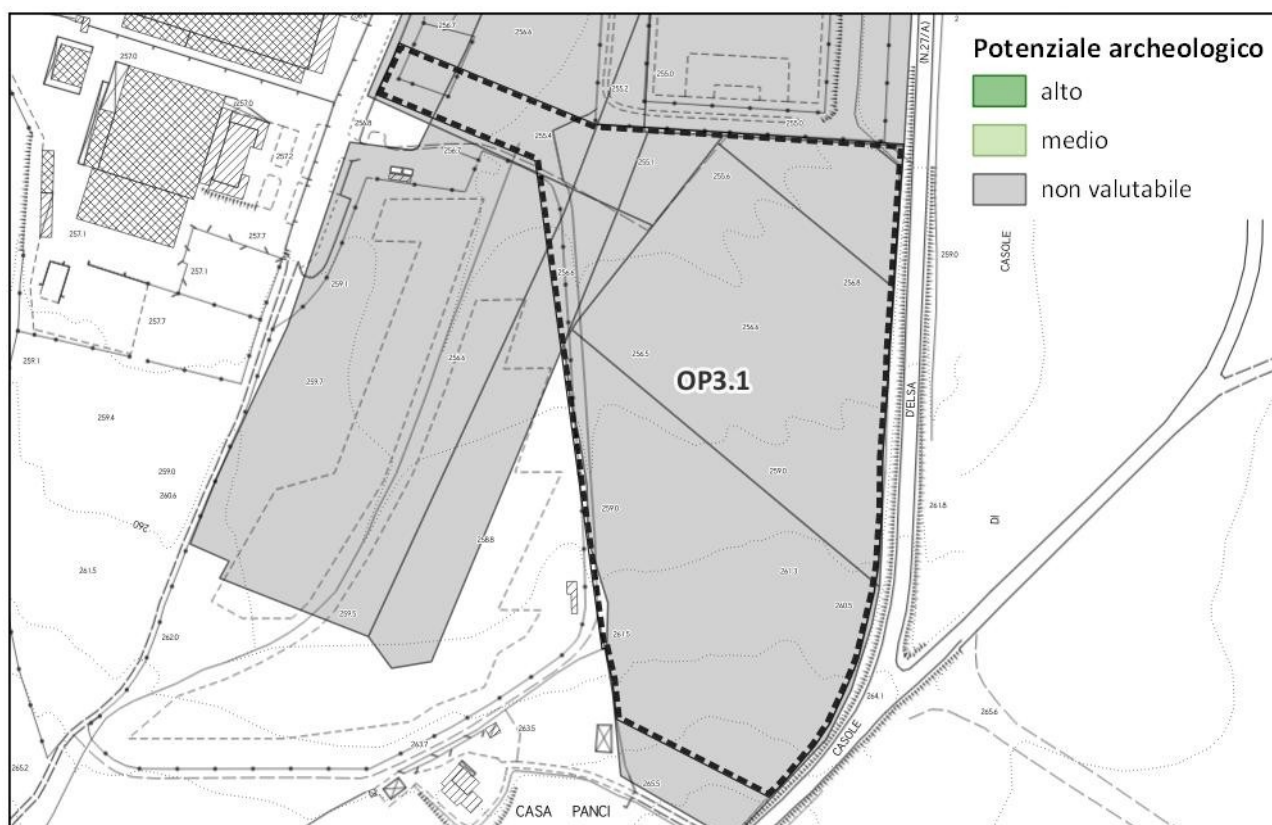


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:3.000

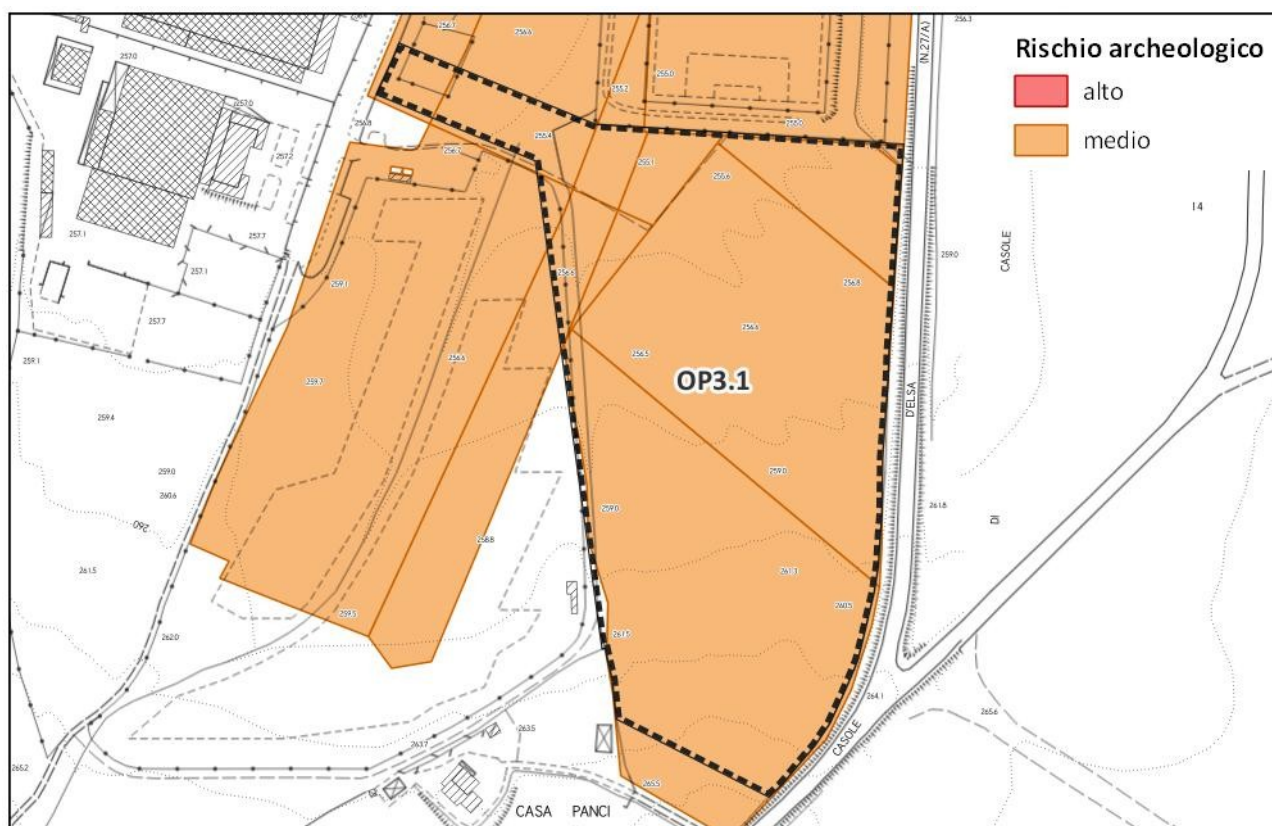


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:3.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:3.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:3.000



**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.

---

**DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE** L'intervento è finalizzato al rafforzamento della nuova identità del luogo quale spazio destinato allo svago, allo sport e al tempo libero, tramite il completamento della dotazione di spazi pubblici attrezzati intorno all'attuale area sportiva con la realizzazione del nuovo palazzetto dello sport, comprensivo degli spazi di sosta e di relazione.

È ammessa la realizzazione di impianti sportivi scoperti, nonché strutture accessorie e funzionali agli impianti sportivi da realizzarsi con strutture leggere (tensostrutture, pergolati ecc.). Sono inoltre ammessi impianti sportivi coperti per un massimo di 2.600 mq di SE e altezze del fronte idonee allo svolgimento dell'attività sportiva da valutare nel progetto di opera pubblica.

---

**INDICAZIONI PROGETTUALI** La sistemazione delle aree pertinenziali dovrà prediligere soluzioni che riducano al minimo l'impermeabilizzazione del suolo. La pavimentazione bituminosa dovrà essere limitata alle sedi stradali e marciapiedi; aree di sosta e di manovra dovranno presentare pavimentazione permeabile.

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** Gli interventi di trasformazione non dovranno interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi con elementi e le relazioni visive di pregio del territorio circostante.

**(VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)** 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, sia lungo la SP 27 che in continuità con quelle provenienti da sud-ovest, 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 (costruzione e diffusione del disturbo antropico) fattore che insieme alla sensibilità ecologica determina fragilità ambientale.

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).

Le aree a parcheggio pubblico/privato dovranno essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo nel rispetto della normativa sul trattamento delle acque per le zone produttive e prevedere adeguati spazi verdi, utilizzando principalmente specie arboree ed arbustive efficaci nella riduzione degli specifici inquinanti atmosferici.

Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili finalizzati ad usi irrigui (verde privato, ecc.) opportunamente dimensionati in base alla 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 adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.

Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica 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.

Installazione di pannelli solari e fotovoltaici con soluzioni progettuali che limitino gli impatti sulle visuali paesaggistiche circostanti, uso di tecnologie, forme e materiali adeguati al contesto.

Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

-----

**INDICAZIONI  
PROGETTUALI DA  
VINCA**

Indicazioni progettuali:

- 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;
  - realizzazione di fasce verdi di filtro con strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari, lungo i confini con gli ambienti naturali;
-



- 
- mantenere il filare presente lungo la SP27, in quanto caratterizzato dalla presenza di essenze arbustive ed arboree stratificate e da specie tipiche degli ambienti rurali. Eventuale implementazione con le stesse specie laddove assente.
- 

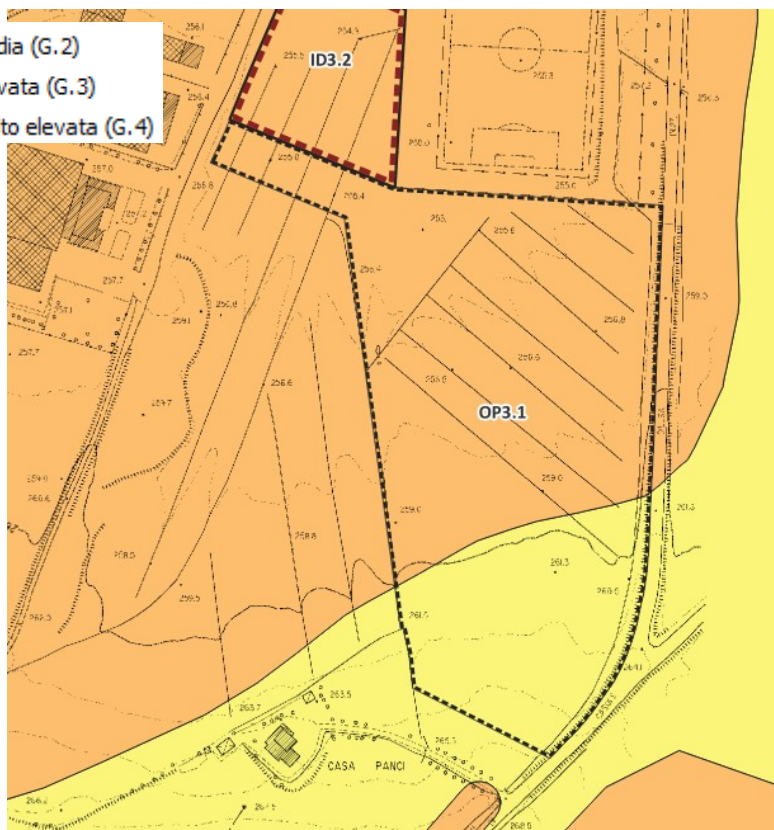
**PRESCRIZIONI** Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni*  
**PIT-PPR** *paesaggistici*.

-----

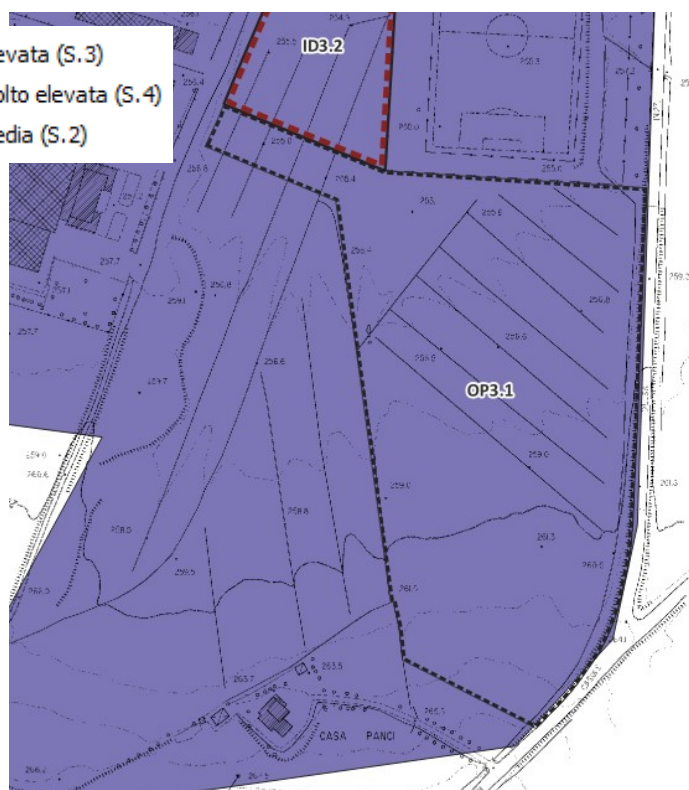


**CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

- Pericolosità Geologica media (G.2)
- Pericolosità Geologica elevata (G.3)
- Pericolosità Geologica molto elevata (G.4)



- Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
- Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)
- Pericolosità sismica locale media (S.2)





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

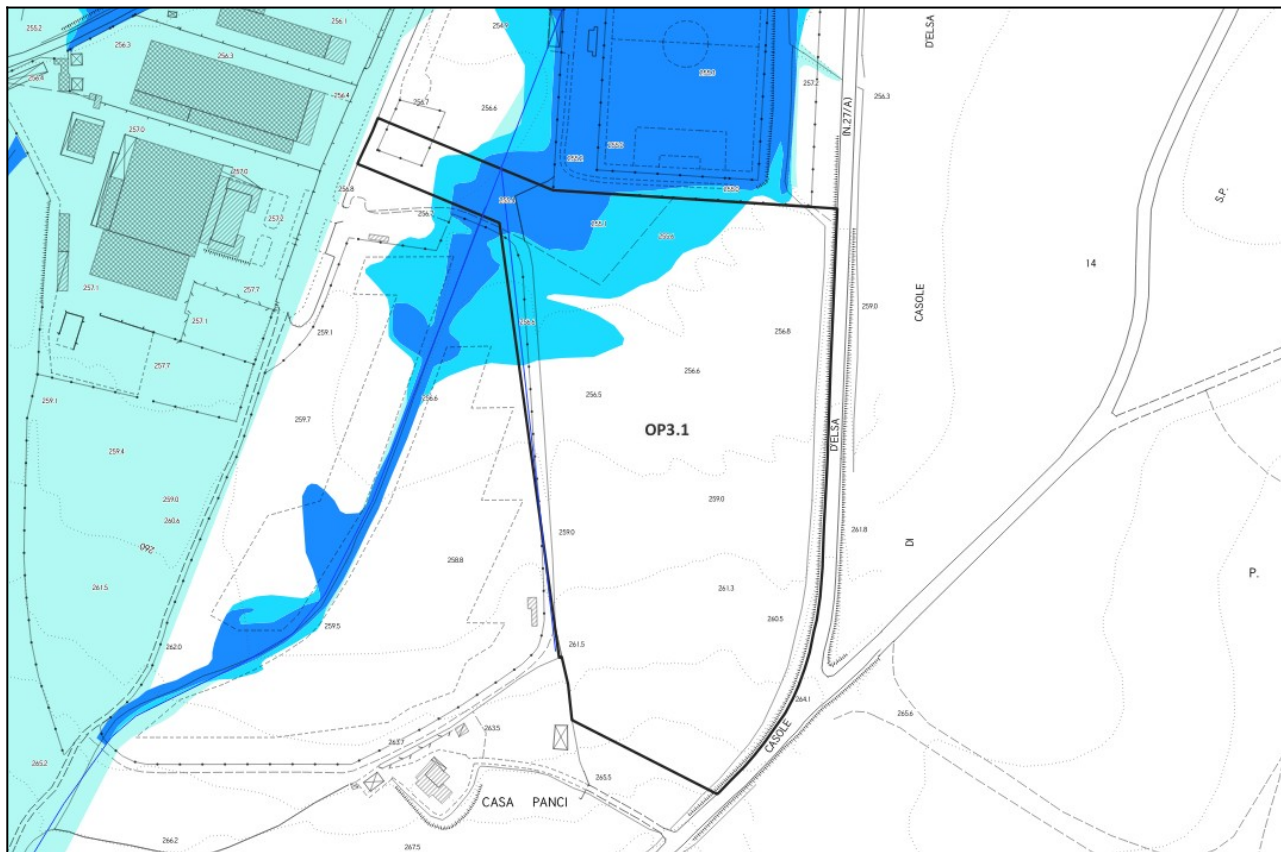
<b>PERICOLOSITA' GEOLOGICA 5R</b>	<b>G.3</b>	Pericolosità geologica elevata
<b>PERICOLOSITA' SISMICA</b>	<b>S.3</b>	Pericolosità sismica locale elevata

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

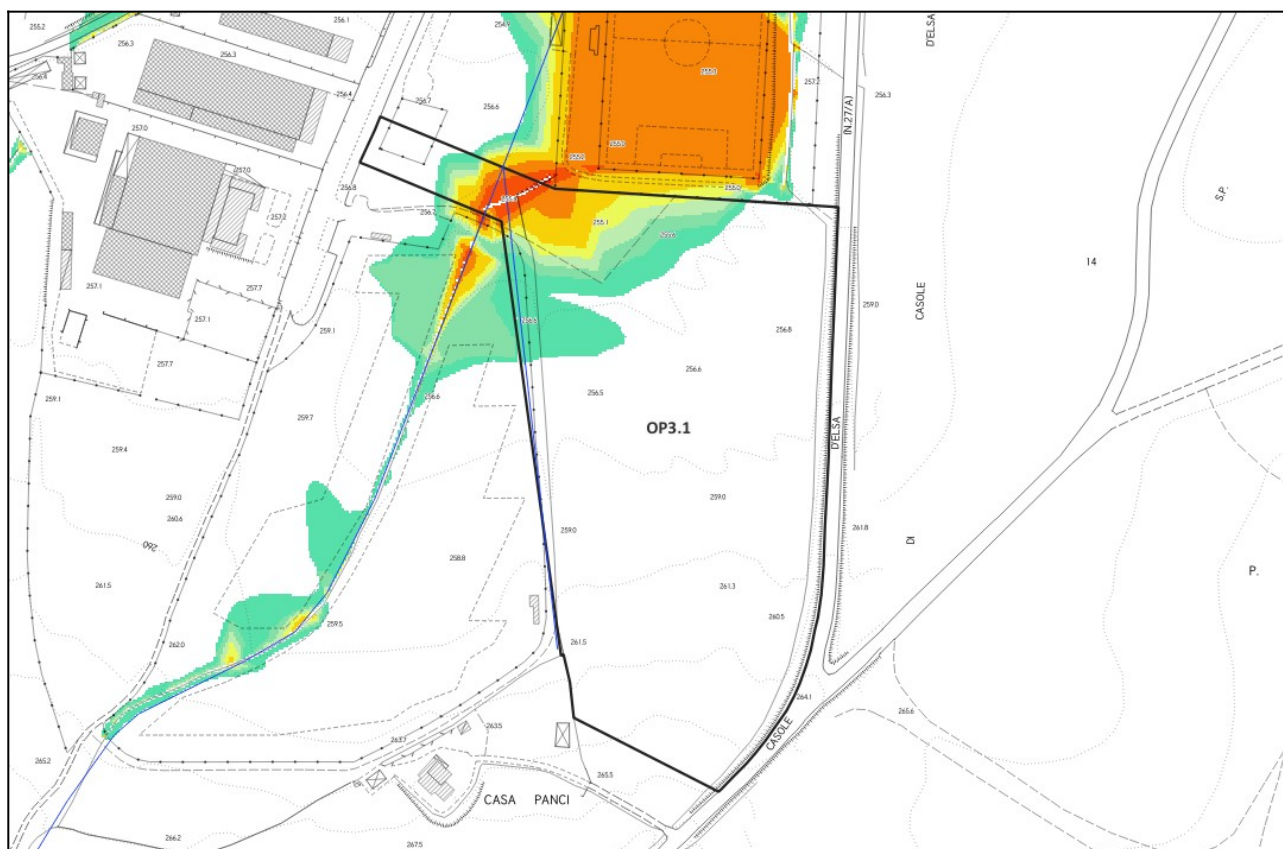
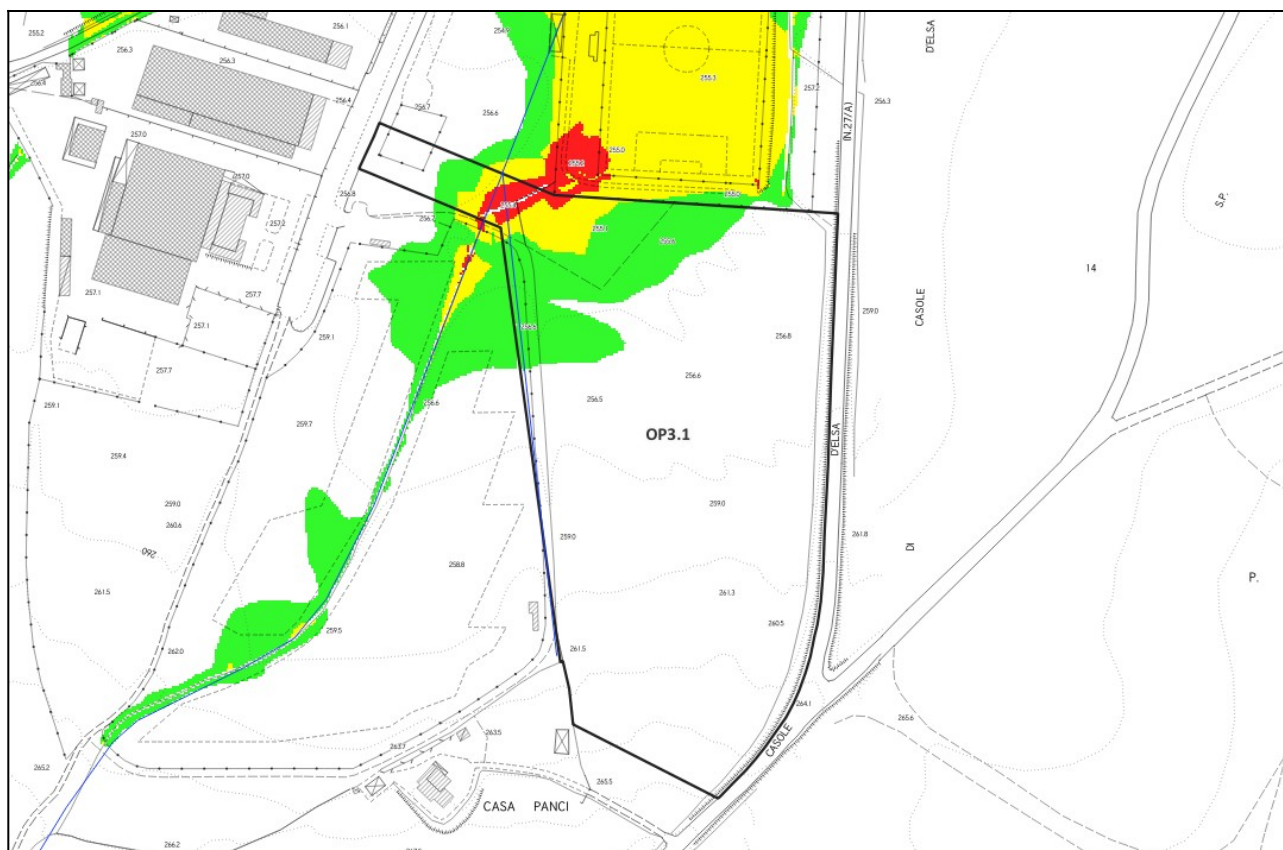
<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.2)</b>, in relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio. La realizzazione del progetto è subordinata all'esito di idonei 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> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.3)</b>, 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 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 terreni superficiali con scadenti caratteristiche geotecniche così da definire la scelta progettuale più idonea in termini di fondazioni (superficiali o profonde). Le fondazioni degli interventi strutturali dovranno poggiare su orizzonti con caratteristiche geotecniche idoneo a sostenere gli interventi strutturali di progetto. Nello specifico dovrà essere realizzato almeno n.1 sondaggio geognostico 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</p>
<b>ASPETTI SISMICI</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 progetto; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante</p>



	indagini geognostiche dirette.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

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

### FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI

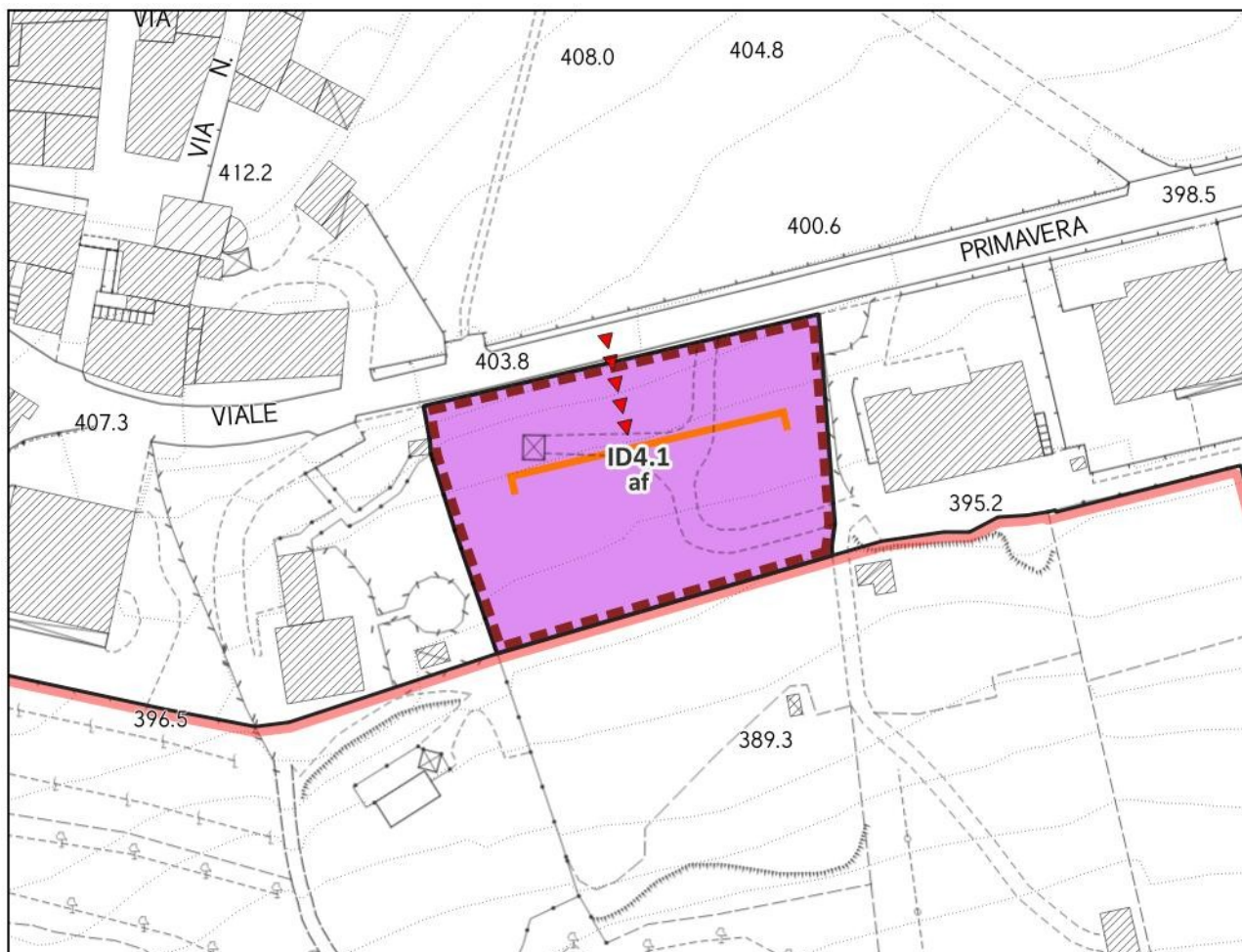
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni frequenti P.3 e poco frequenti P.2 (solo nella porzione NO).
MAGNITUDO IDRAULICA	Da moderata a molto severa , (solo nella porzione NO).
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	0.36 m (intero lotto, solo porzione P.2-P-3). Quota di sicurezza idraulica in caso di sopraelevazione: 0.66 m (solo porzione P.2-P-3).
PRESCRIZIONI	<p>Nelle aree caratterizzate da pericolosità per alluvioni frequenti P.3 e magnitudo idraulica severa o molto severa non sono consentiti interventi di nuova costruzione se non a condizione che vengano realizzate opere di cui all'art. 8, c.1, lettere a) o b) della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>Nel caso specifico, dal momento che tali condizioni di pericolosità e magnitudo riguardano esclusivamente la porzione NO del comparto, è ammessa una proposta di intervento di sistemazione idraulica volta ad adeguare il nodo di intersezione tra i due corsi d'acqua ivi presenti, ovvero quello che proviene dall'area del vicino impianto fotovoltaico e quello che corre lungo il confine O del comparto. In tal caso, l'intervento di sistemazione dovrà garantire la riduzione degli allagamenti tramite l'adeguamento delle sezioni d'alveo e la risoluzione della criticità all'imbocco del tombamento presente a valle; è raccomandato, laddove possibile, anche lo "stombamento" del corso d'acqua a valle della confluenza dei due fossi suddetti.</p> <p>Quanto appena illustrato dovrà essere verificato e dimensionato all'interno di una progettazione integrata degli interventi di mitigazione e sistemazione idraulica e di edificazione del comparto stesso, tenuto anche conto che l'accesso al comparto è previsto proprio in corrispondenza dello spigolo NO dello stesso.</p> <p>Nel caso in cui gli interventi di nuova costruzione siano limitati alla sola porzione caratterizzata da pericolosità per alluvioni poco frequenti P.2 (oltre all'area priva di pericolosità), le condizioni di fattibilità idraulica sono quelle indicate dall'art. 11, commi 2-4-5, della L.R. 41/2018 e smi.</p> <p>Per la realizzazione di opere di sopraelevazione di cui all'art. 8, c.1, lett. c) della L.R. 41/2018 e smi., la quota di sicurezza idraulica della sopraelevazione è quella indicata nel riquadro precedente, e gli interventi finalizzati ad assicurare il non aggravio del rischio in altre aree, comprese eventuali opere di compensazione, sono da realizzarsi all'interno del comparto, dandone dimostrazione mediante apposite verifiche e/o approfondimenti in sede di progettazione degli interventi.</p> <p>E' inoltre prescritto il rispetto delle condizioni di cui all'art. 13 della L.R. 41/2018 per la realizzazione di nuove infrastrutture lineari o a rete, compresi parcheggi in superficie, o adeguamento o ampliamento di esistenti. Dovrà essere almeno assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, il non superamento del rischio medio R2 e la previsione di misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.</p> <p>A tal proposito si precisa che la strada di accesso del Palazzetto dello Sport dovrà essere resa idraulicamente trasparente e gli attraversamenti sul reticolo idrografico regionale di cui alla L.R. 79/2012 devono essere autorizzati e realizzati ai sensi delle norme vigenti.</p> <p>Si richiama infine l'esigenza del conseguimento dell'autorizzazione idraulica R.D. 523/1904 anche per eventuali ulteriori opere all'interno della fascia di rispetto di 10 metri dalla sponda dei corsi d'acqua interferenti, se ammissibili.</p>



## **4. Loc. Monteguidi**






<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 3.7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 4.1 Loc. Monteguidi – Viale Primavera</b>	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	1.734 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	360 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	20 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare - trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

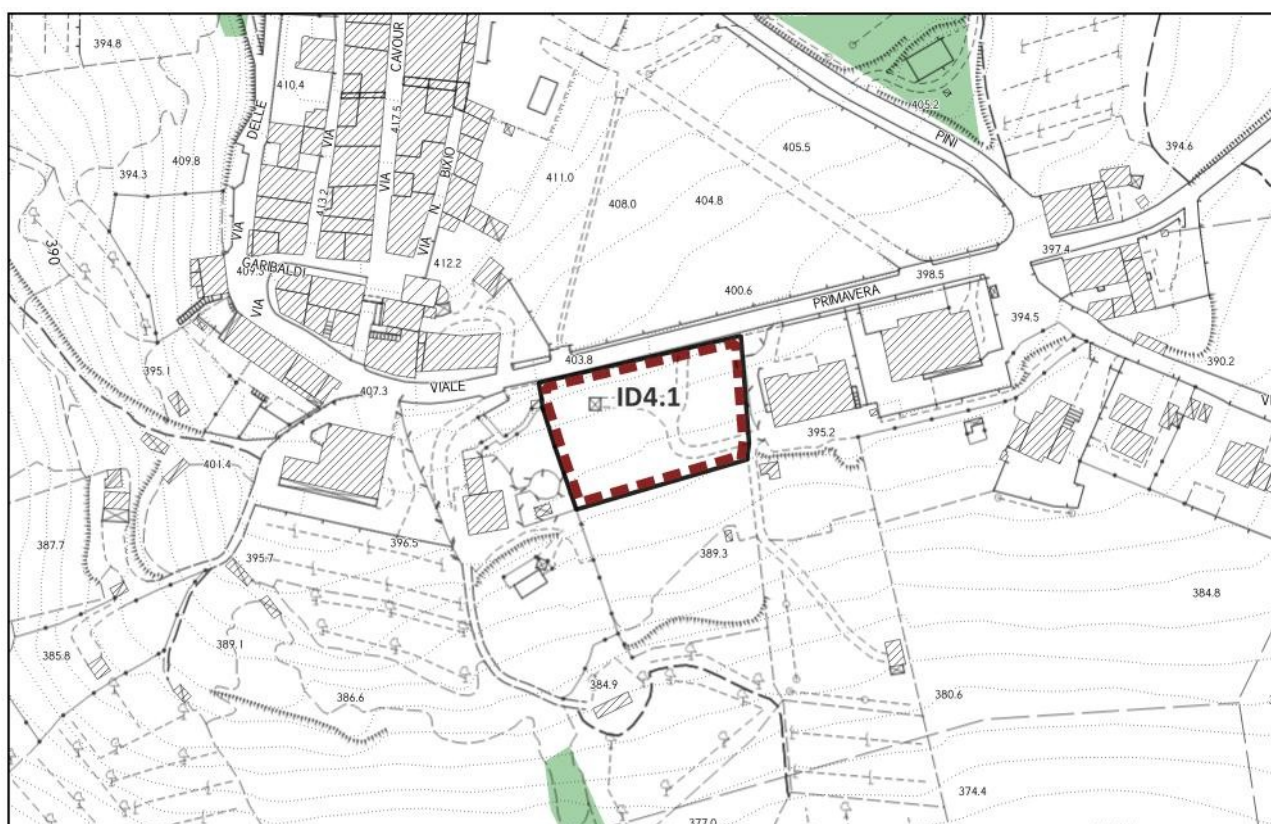
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



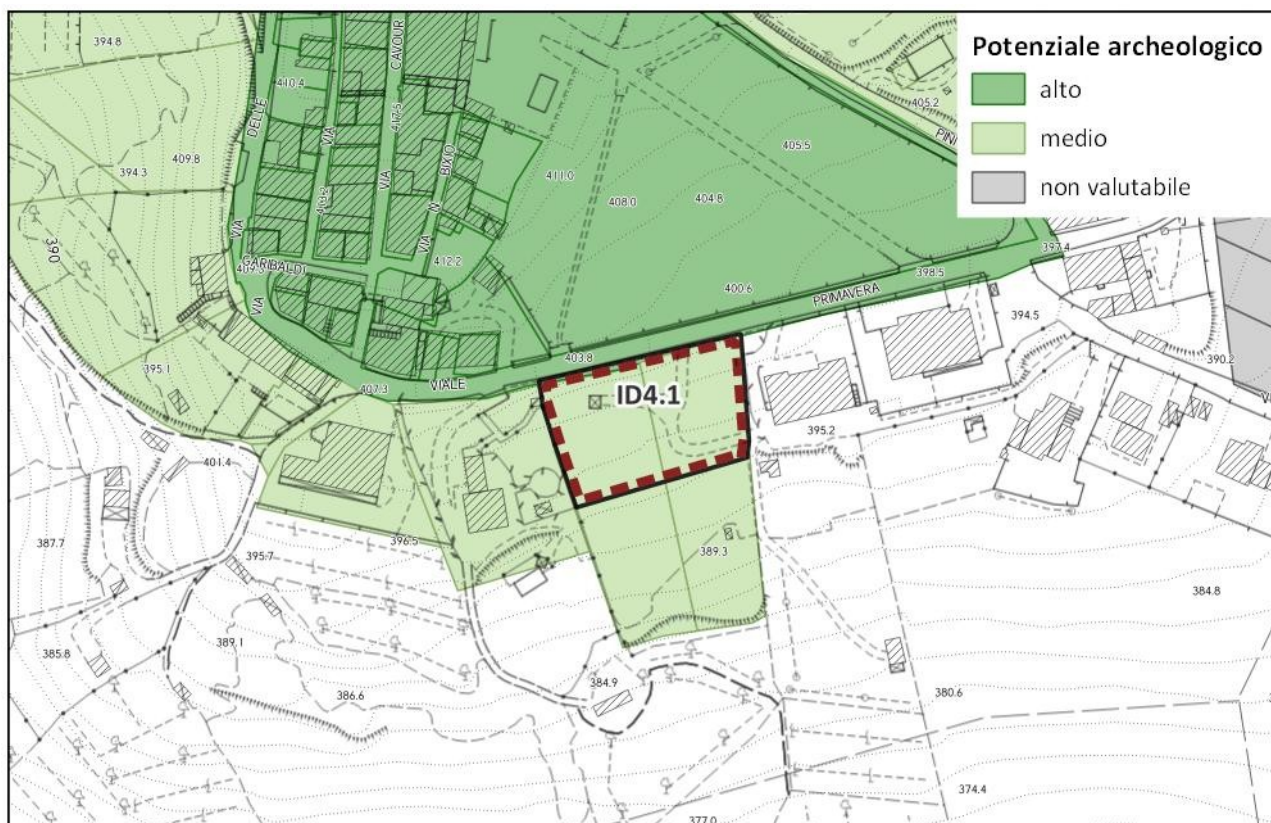


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

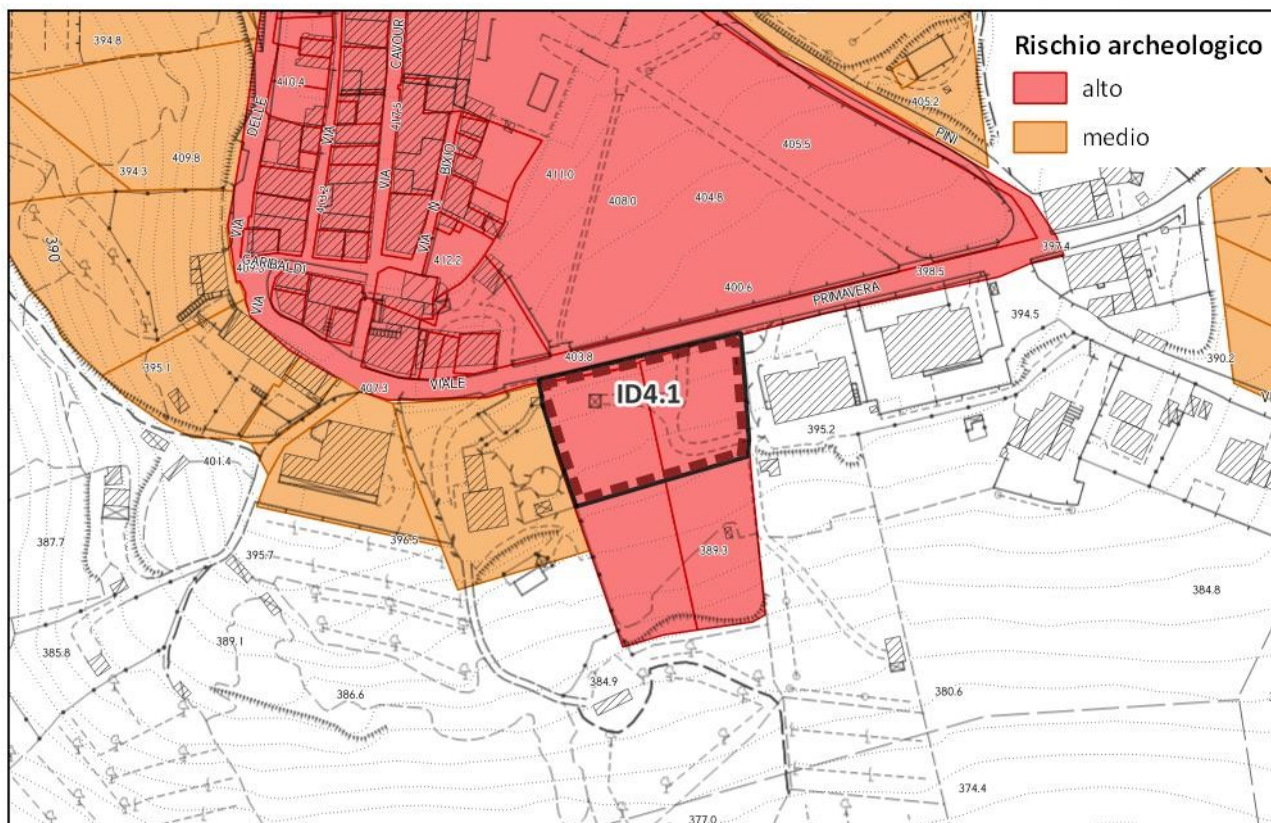


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Monteguidi, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano consolidato TR8 che si sviluppa lungo la viabilità.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 360 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 20%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le</p>



-----

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;
  - 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;
  - 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**

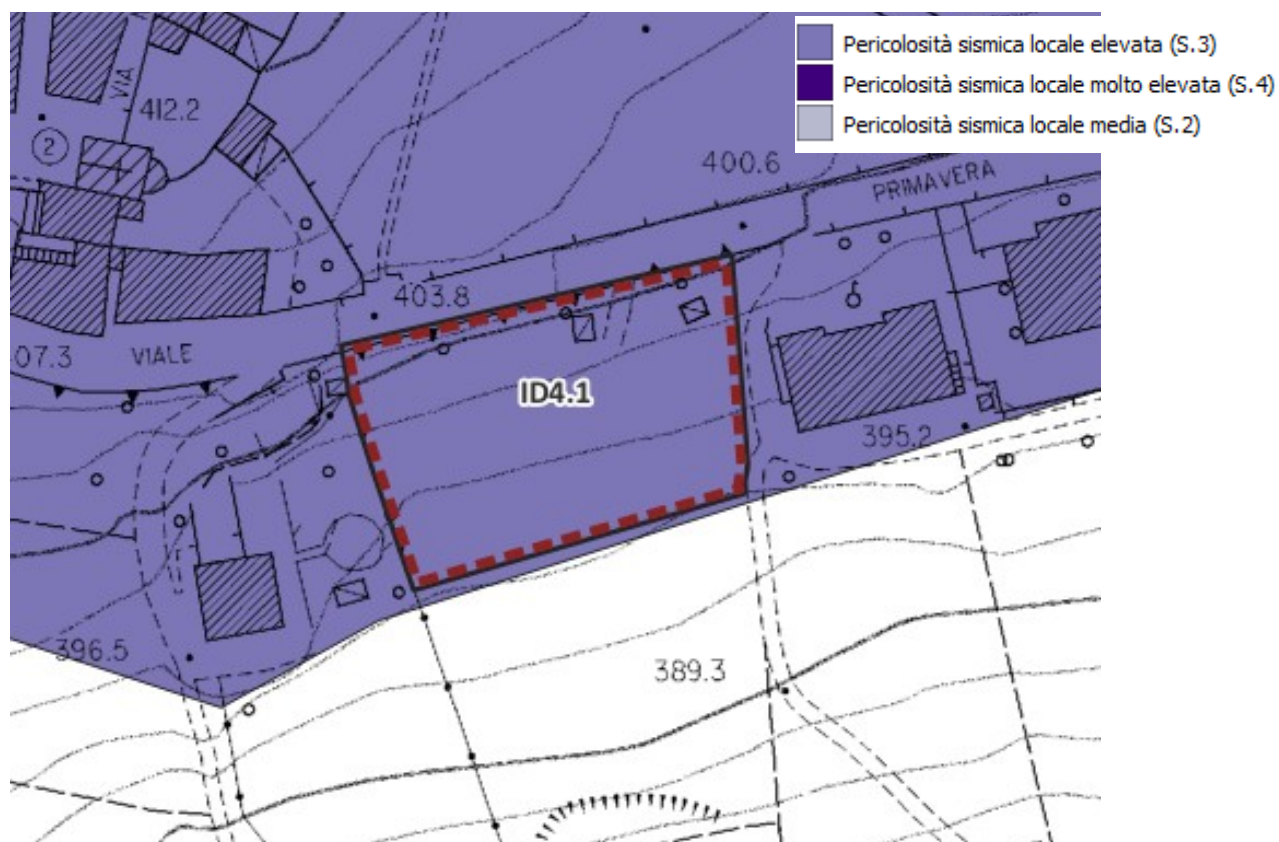
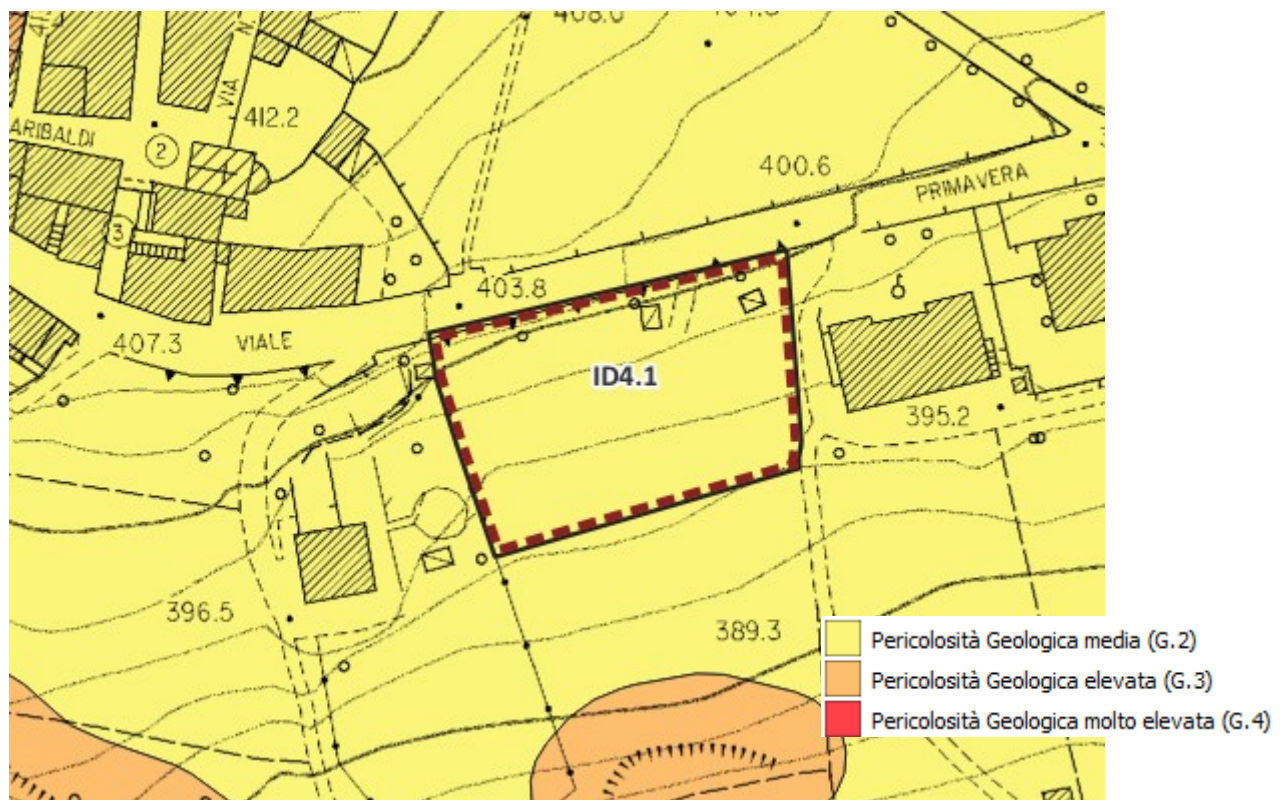
L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il centro storico, in linea con l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----



CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA





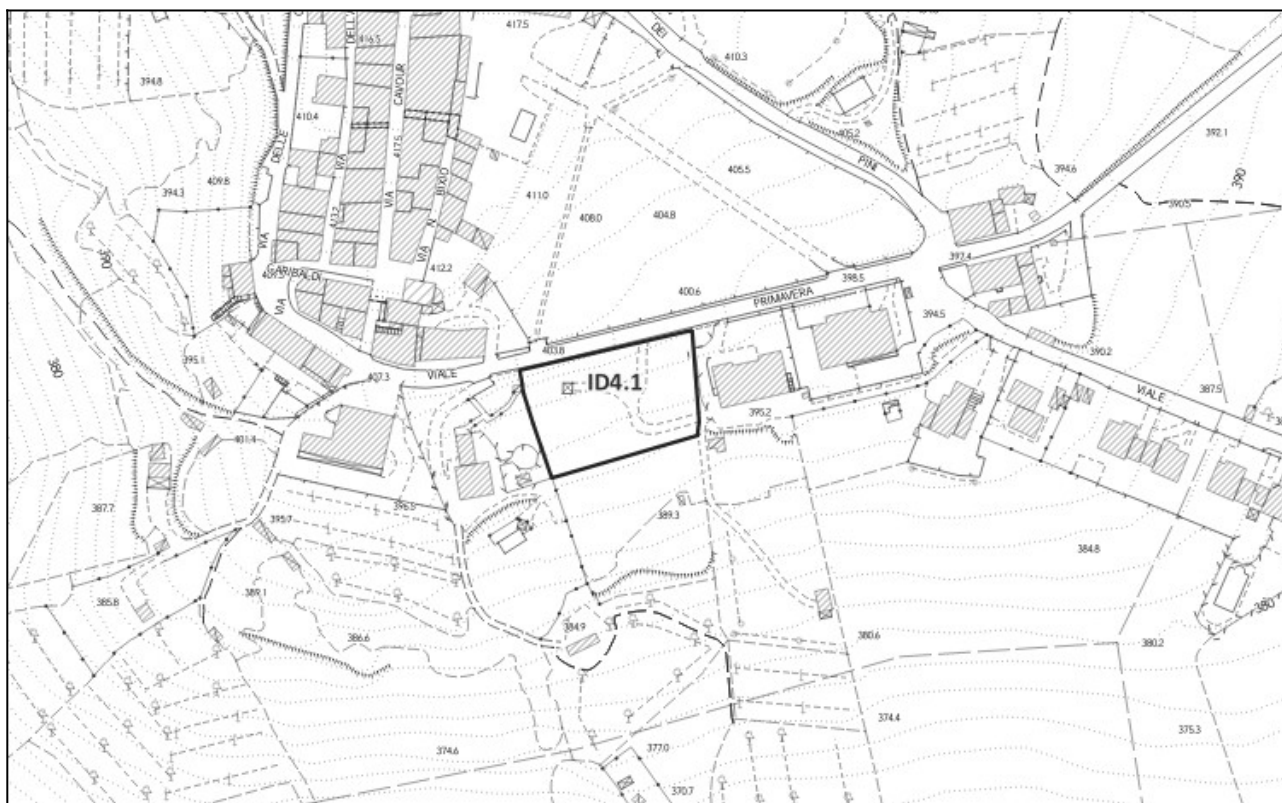
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI


















<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

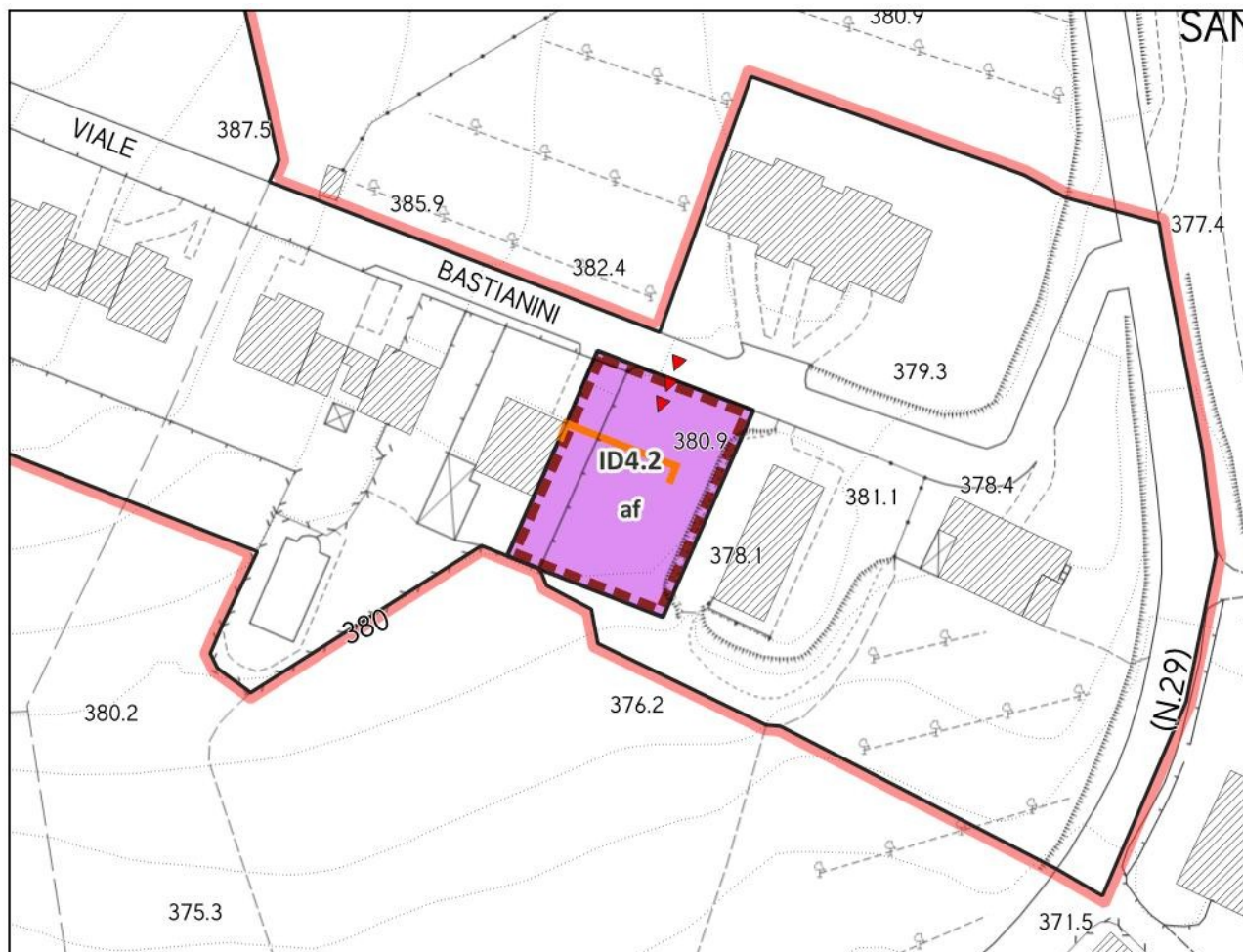
### Legenda

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






<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 3.7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 4.2</b> Loc. Monteguidi – Viale Bastianini E.	



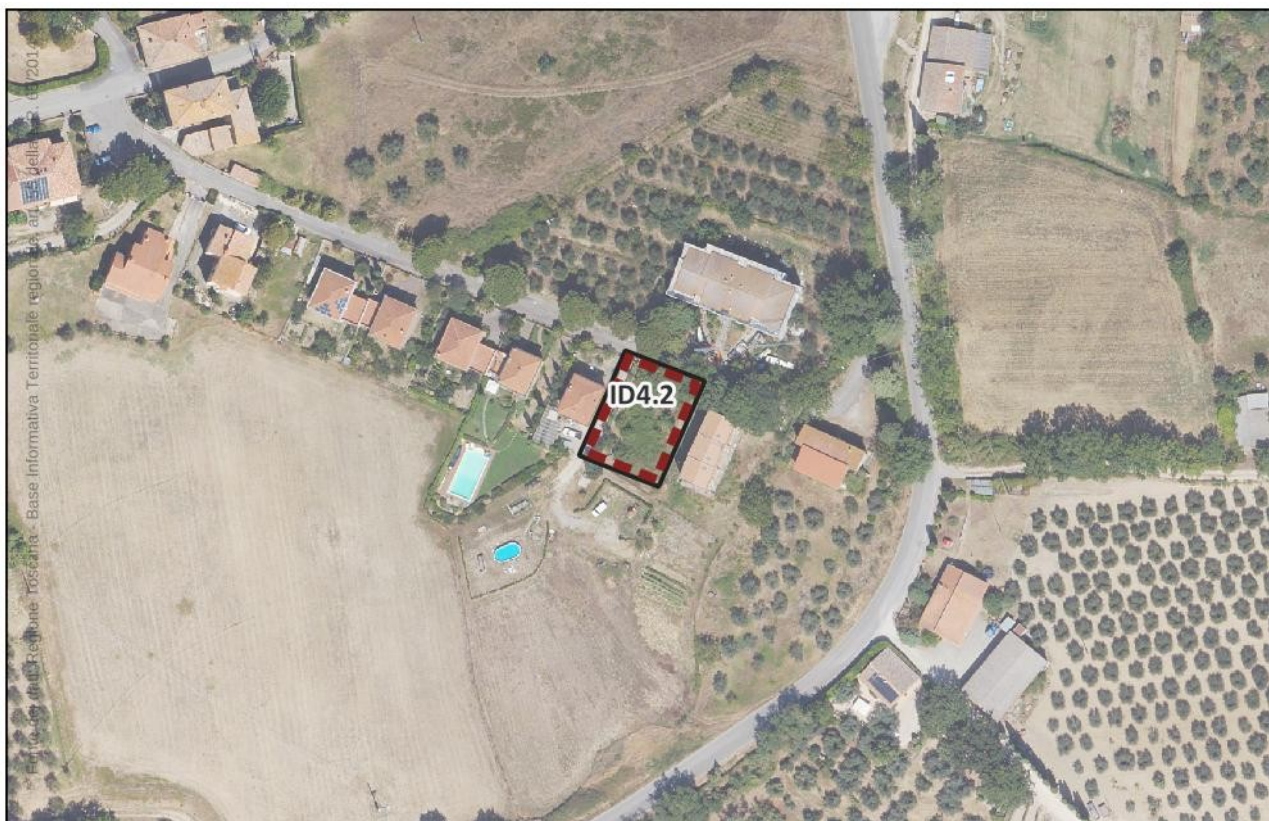
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	685 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	190 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

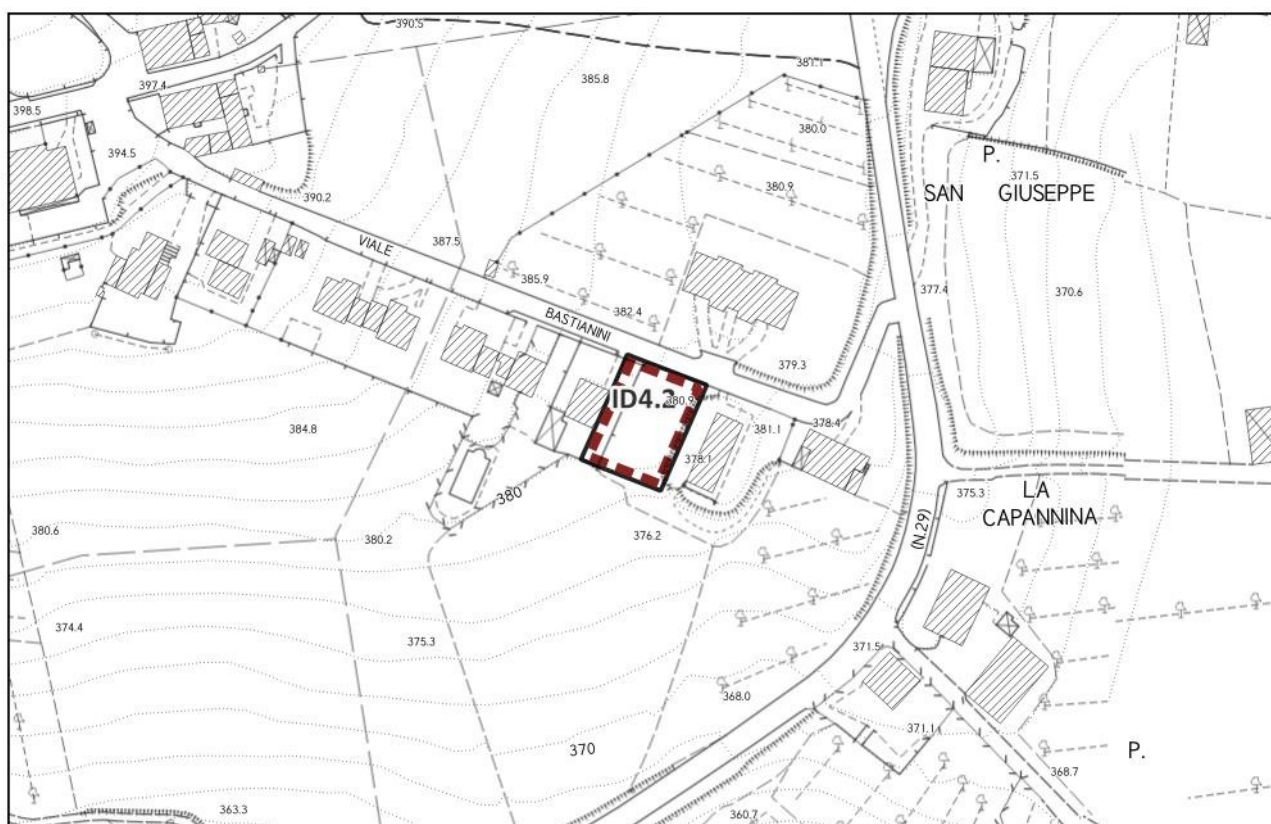
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



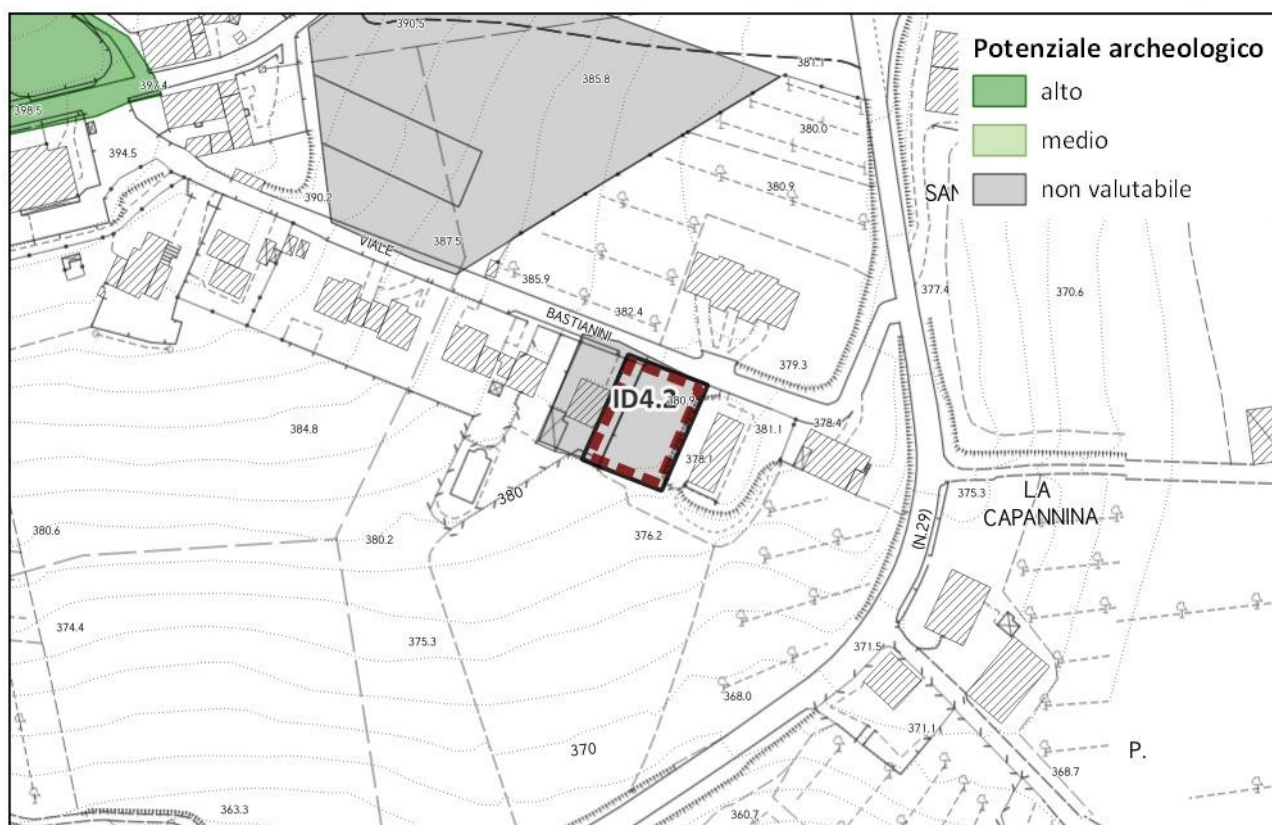


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

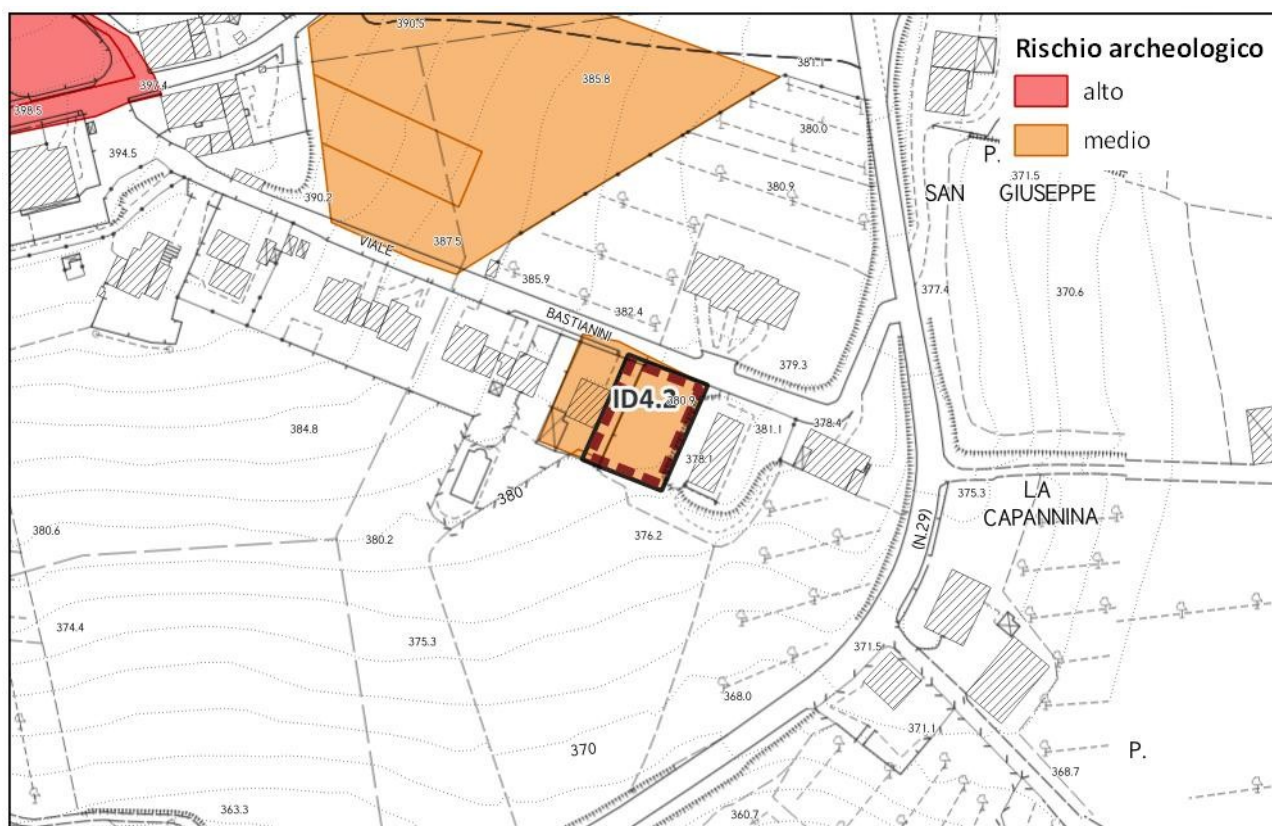


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Monteguidi, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>In linea con la strategia di P.S.I., l'area ha l'obiettivo di completare il tessuto urbano consolidato TR8 che si sviluppa lungo la viabilità.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 190 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>E' ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente posto a nord-ovest, utilizzando la medesima tipologia edilizia a completamento del lotto, riproponendo la medesima tipologia edilizia presente lungo Via Bastianini E..</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il fabbricato esistente posto a nord-ovest.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p>



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;
- 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;
- 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**

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 l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.



CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA





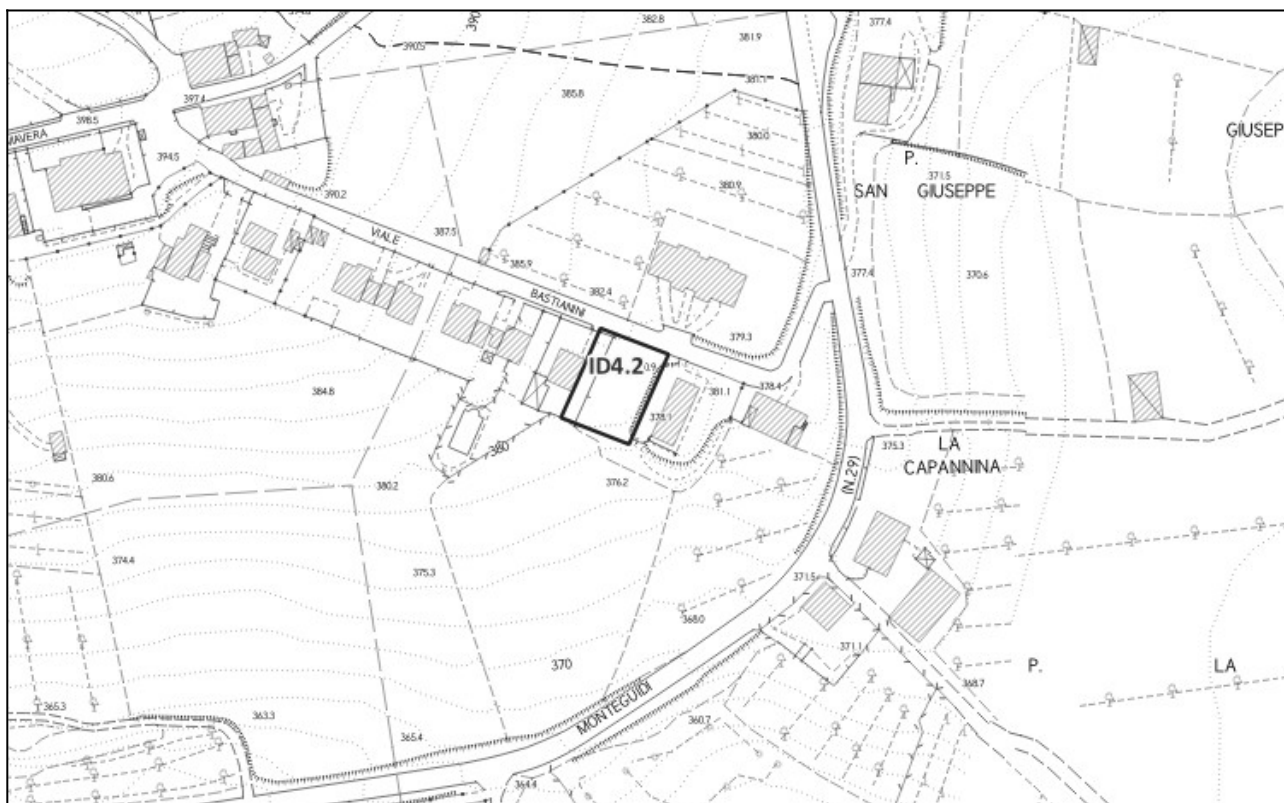
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI


















<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

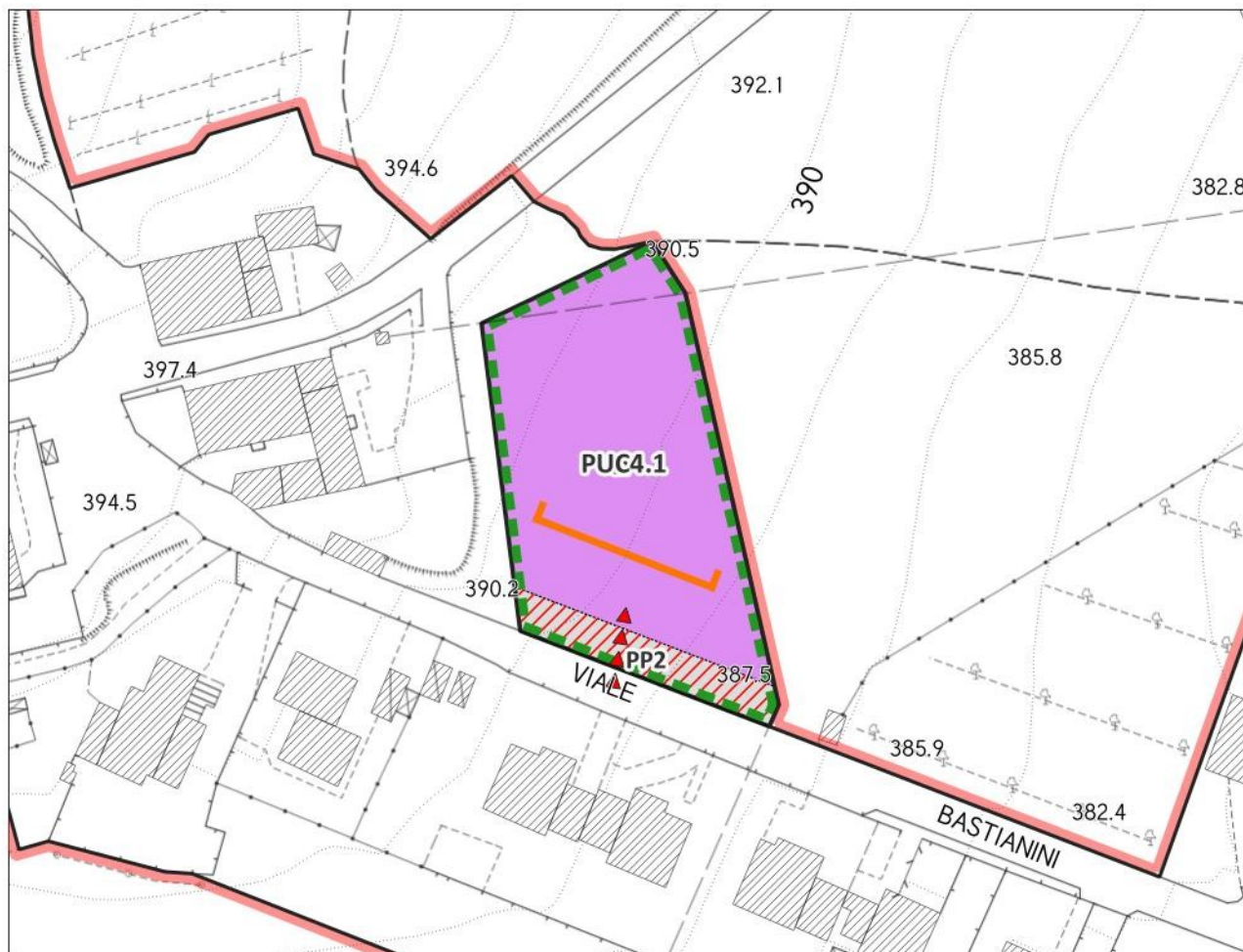
#### Legenda

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



<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 3.7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>PUC 4.1 Loc. Monteguidi – Viale Bastianini E.</b>	



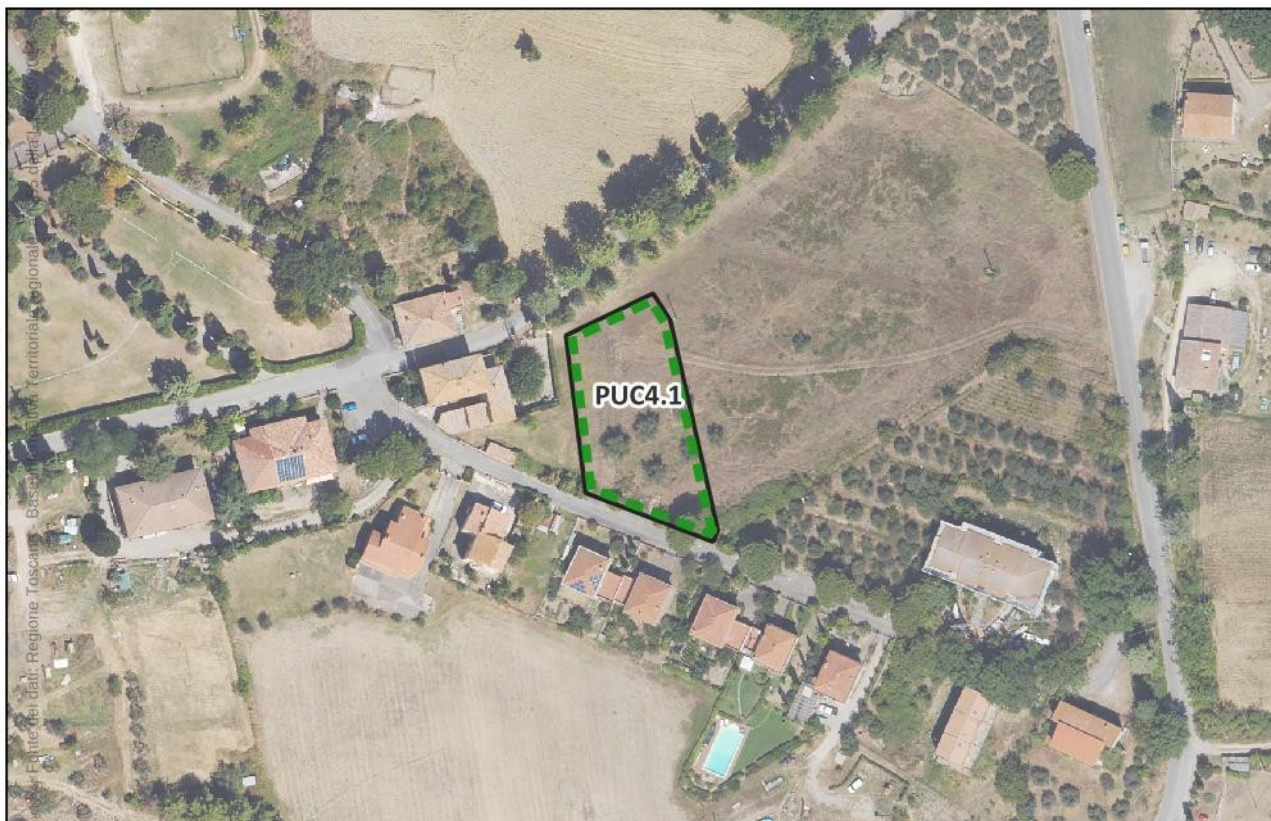
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>ST – SUPERFICIE TERRITORIALE</b>	1.658 mq
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA (af)</b>	1460 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	30 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare – trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale
OPERE PUBBLICHE	
 <b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	150 mq minimo
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 af - Area fondiaria per accentramento	 Allineamento fronti

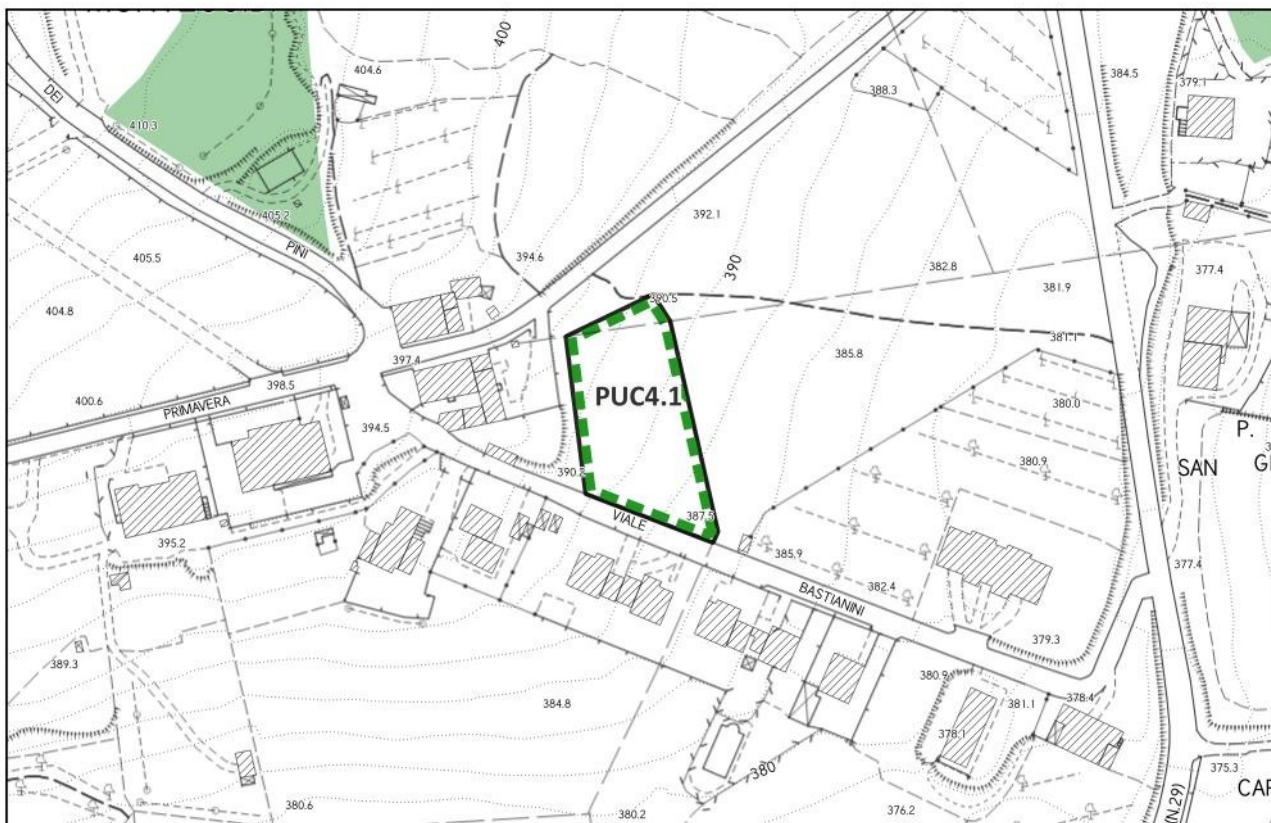


edificato

Accessi carrabili e/o pedonali

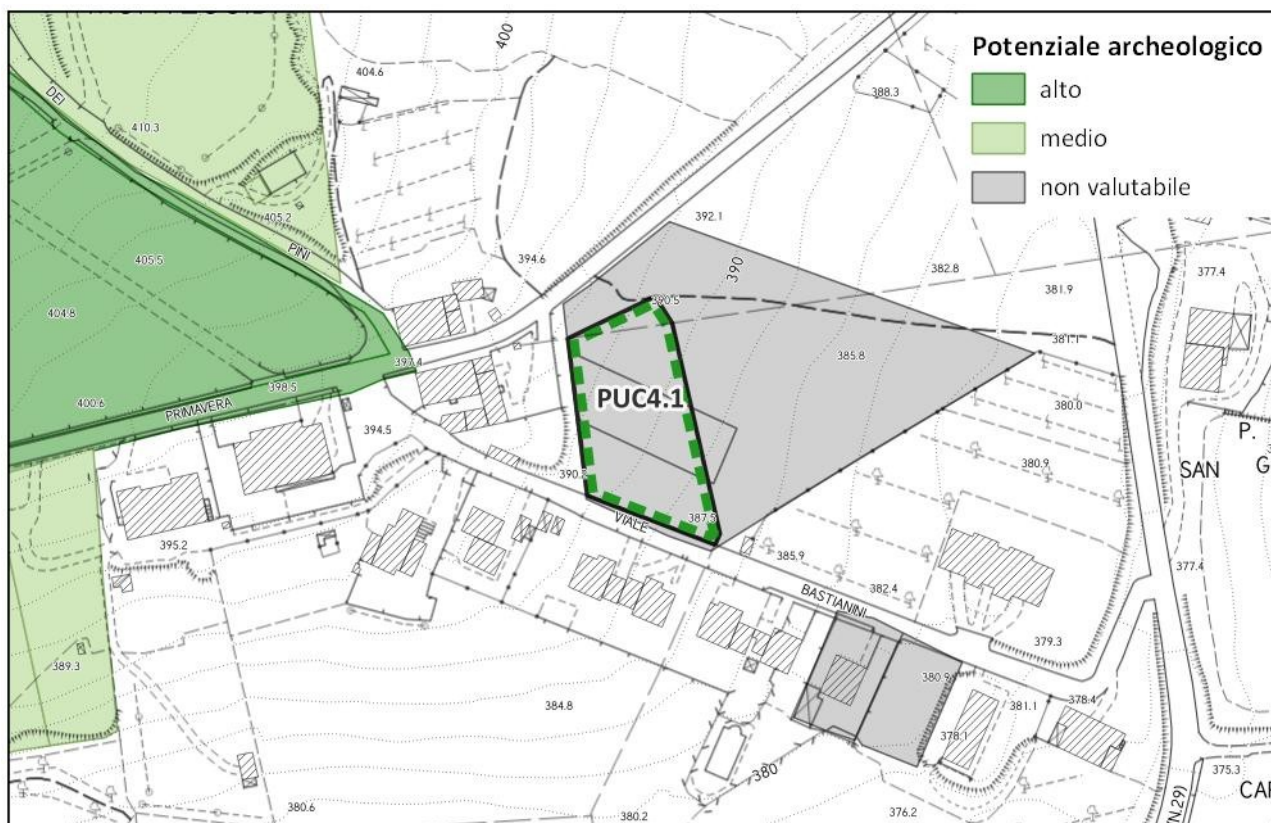


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

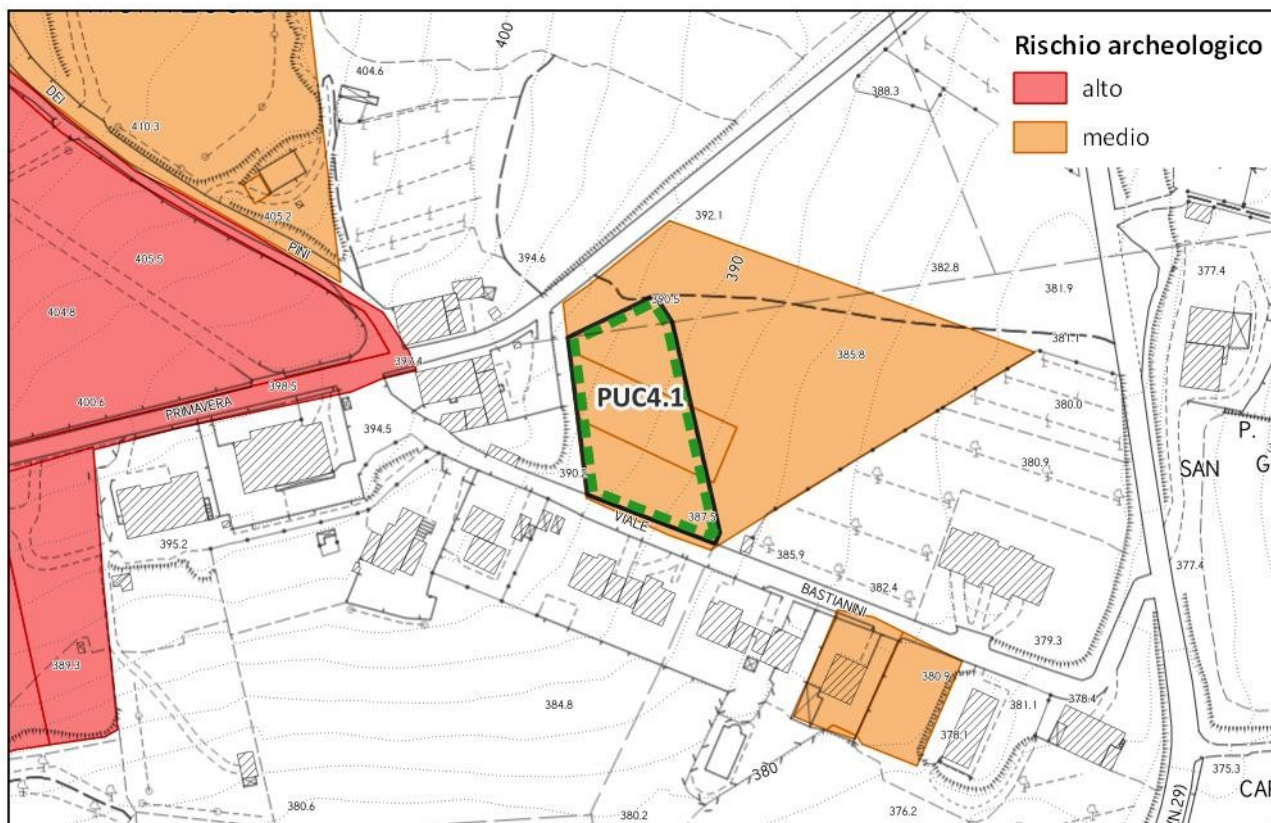


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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.
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Monteguidi, 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 consolidato TR8 che si sviluppa lungo la viabilità, evitando la costituzione di nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 480 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 30%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>Dovrà essere tutelato il filare alberato posto lungo Viale Primavera posto a nord del comparto.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo lineare lungo Viale Bastianini E..</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dal parcheggio pubblico di progetto (PP2) da realizzare lungo Viale Bastianini E..</p>
<b>OPERE PUBBLICHE E CONVENZIONE</b>	<p>L'intervento è subordinato alla realizzazione delle seguenti opere pubbliche o di interesse pubblico, da cedere gratuitamente, con le relative aree, alla Amministrazione Comunale:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 150 mq (minimo) di parcheggio pubblico da realizzare lungo Viale Bastianini E. con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni 50 mq e con siepi e alberature sul perimetro esterno, al fine di ridurre l'impatto visivo e con l'utilizzo di materiali e tecniche di ingegneria ambientale che garantiscano la massima permeabilità dei suoli (masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in</li></ul>



-----  
genere).

L'individuazione del parcheggio pubblico di progetto (PP2) è da ritenersi non prescrittivo e potrà essere modificato in sede di redazione del PUC, purché siano garantite le dimensioni minime e le finalità pubbliche indicate dalla presente scheda norma.

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 occludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

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 aree pertinentziali 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;
- 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;
- 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**

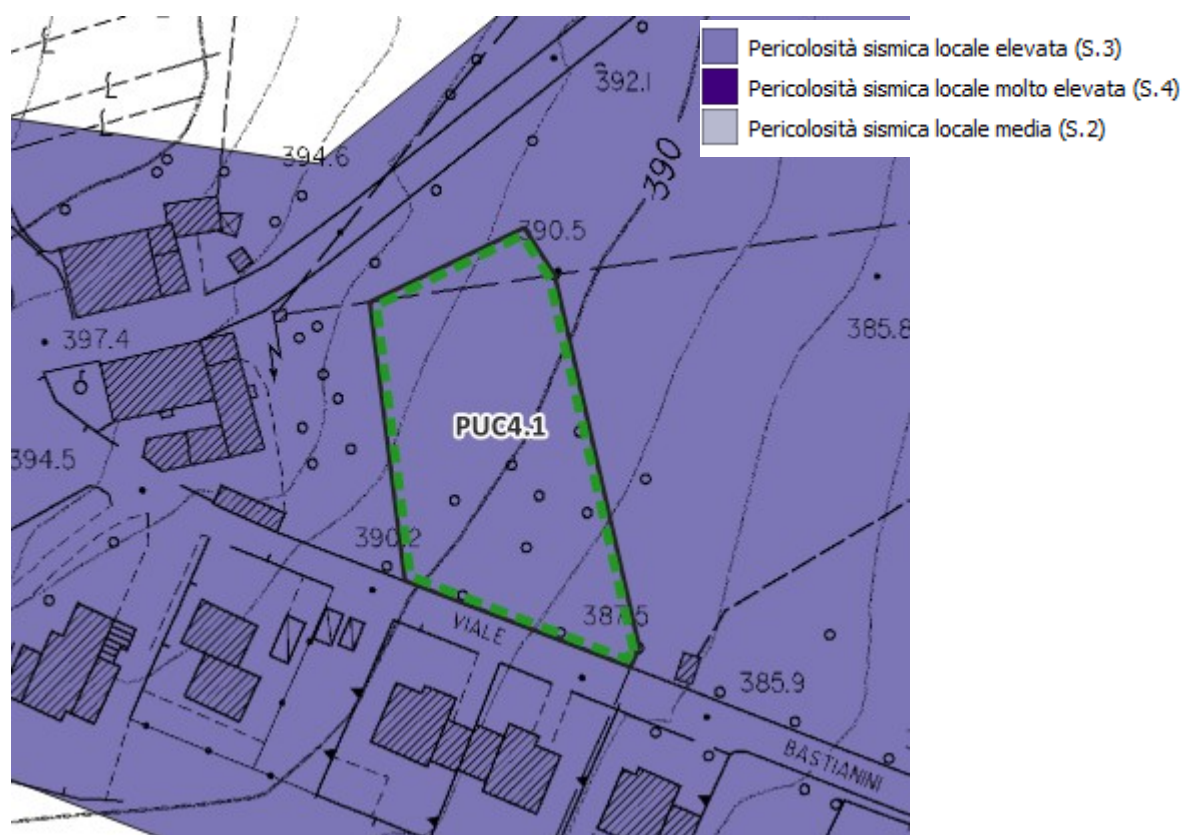
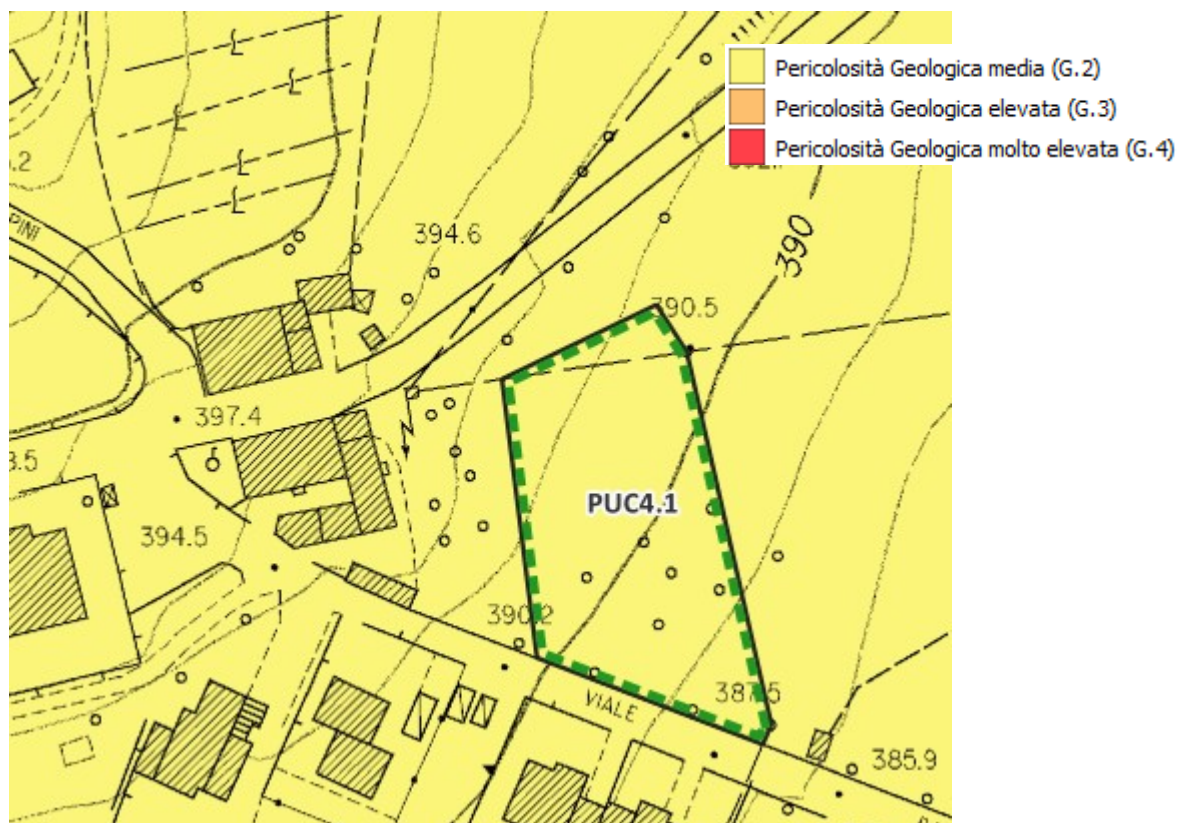
-----  
L'intervento dovrà garantire il corretto inserimento paesaggistico e il mantenimento dei coni e bersagli visivi (fondali, panorami e skylines) verso il centro storico, in linea con l'**obiettivo 3 – direttiva 3.1** della **Scheda d'Ambito 09** del PIT-PPR.

Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti *Beni paesaggistici*.

-----



## CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA





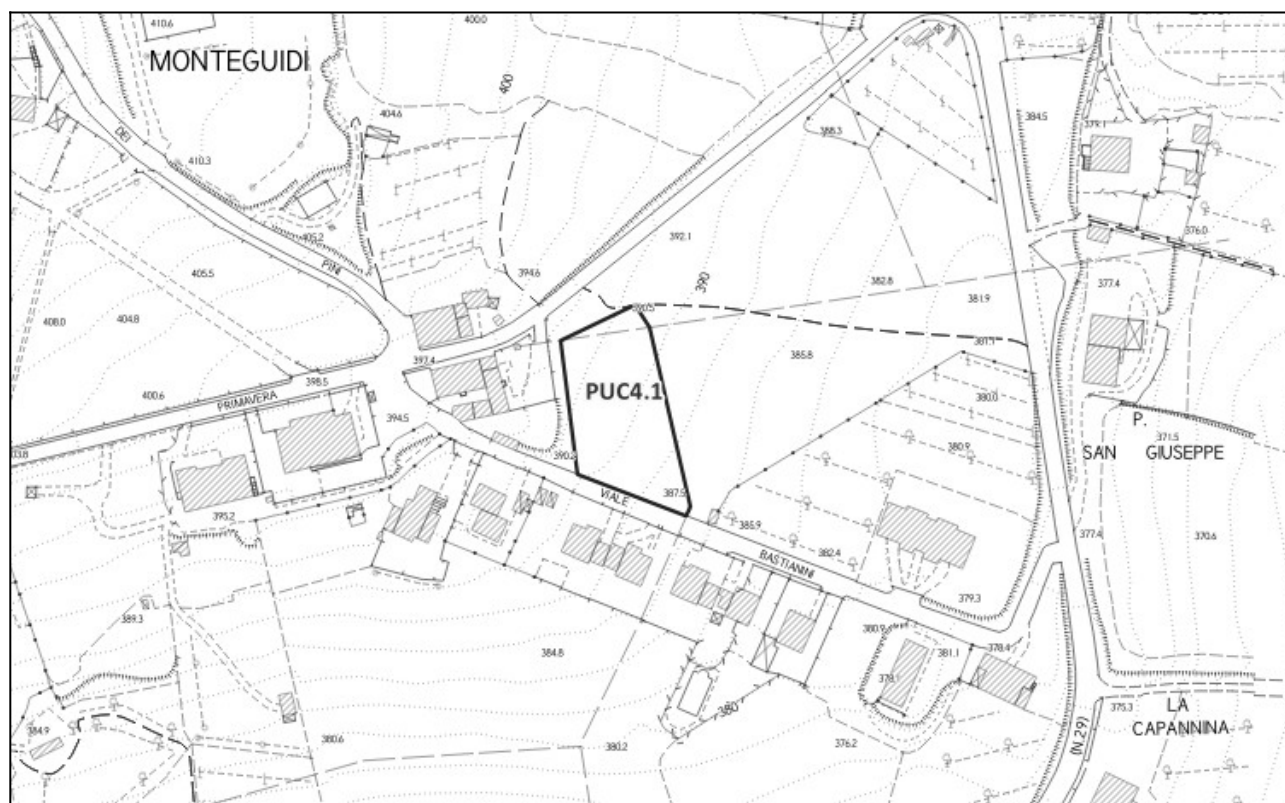
CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI


















<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi già a livello di PUC al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

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



## **5. Loc. Mensano**






<b>UTOE 3</b>	<b>Tav. 3.7 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 5.1 Loc. Mensano – Via 1° Maggio</b>	



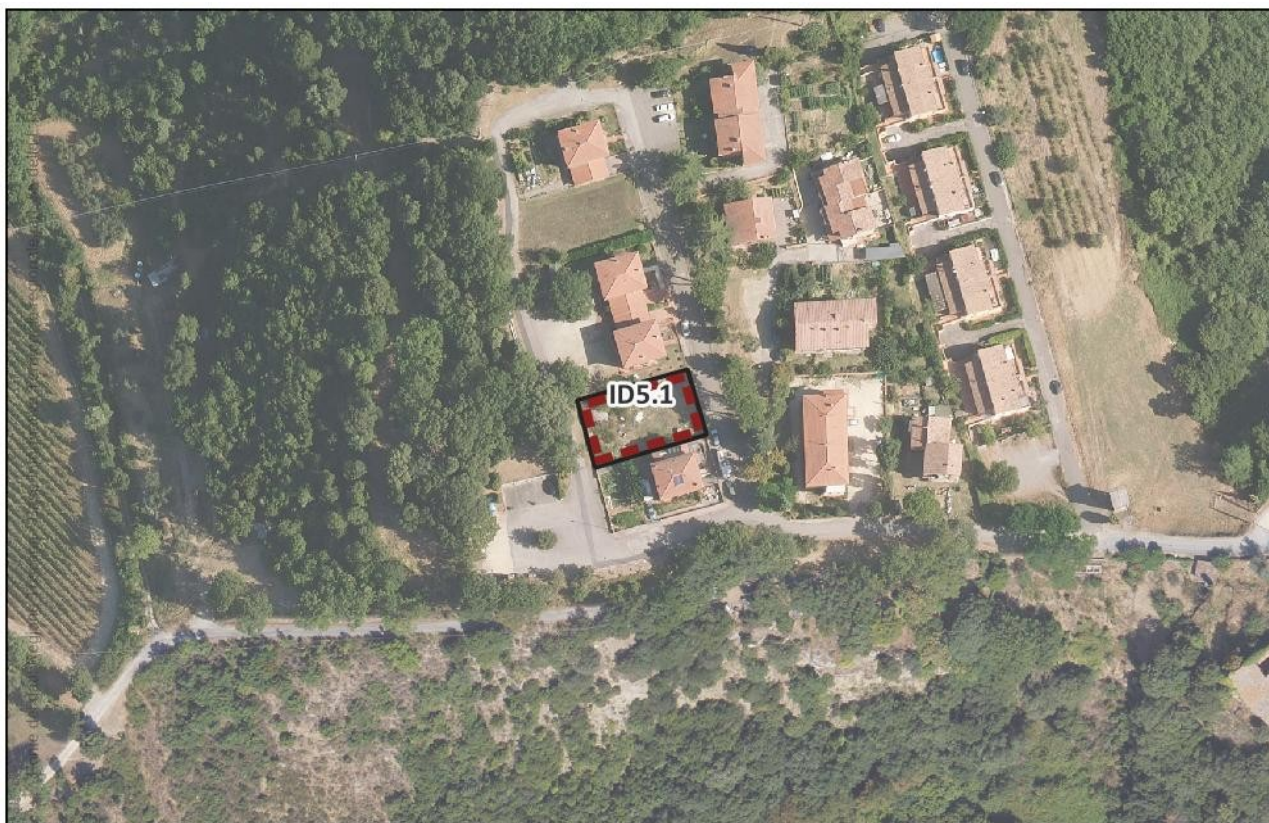
**Scala 1:1.000**

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	553 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	190 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	20 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>	
	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:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Mensano, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>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.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 190 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 20%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>E' ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente posto a sud, utilizzando la medesima tipologia edilizia a completamento del lotto, riproponendo la medesima tipologia edilizia presente lungo Via 1° Maggio.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il fabbricato esistente posto a sud.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalle viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della</p>



-----  
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.

-----

<b>INDICAZIONI PROGETTUALI DA VINCA</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u>  ➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna.
---	---

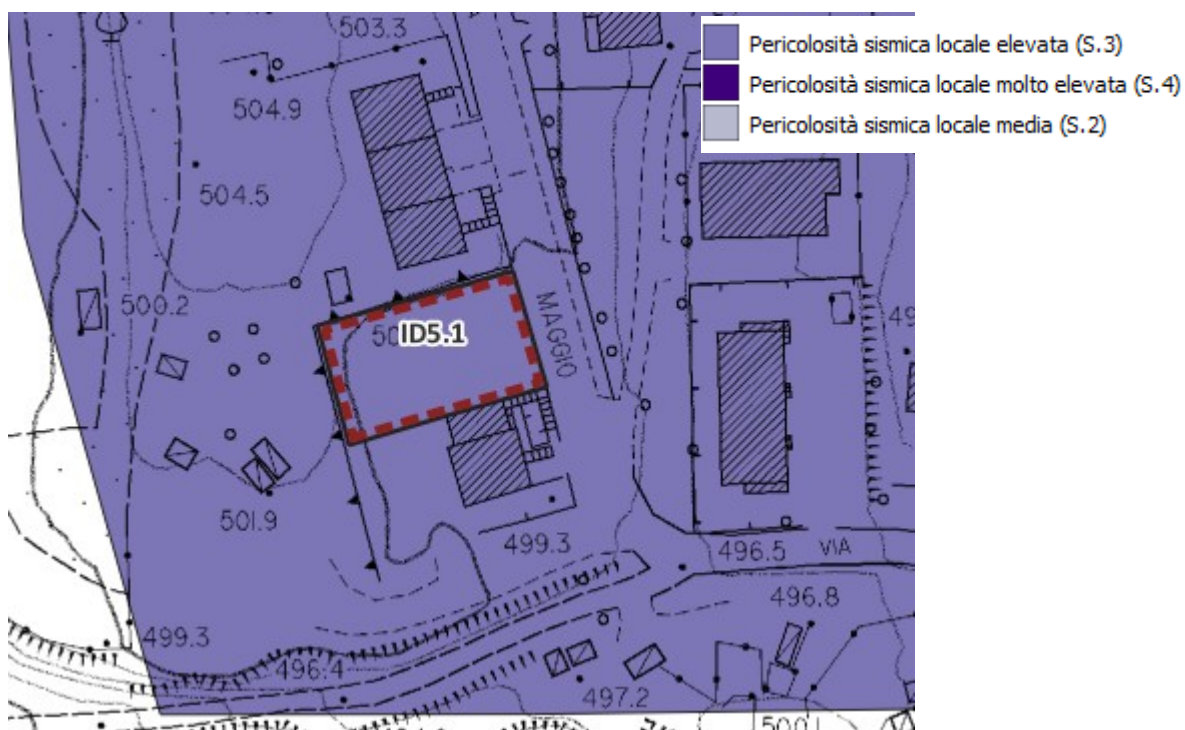
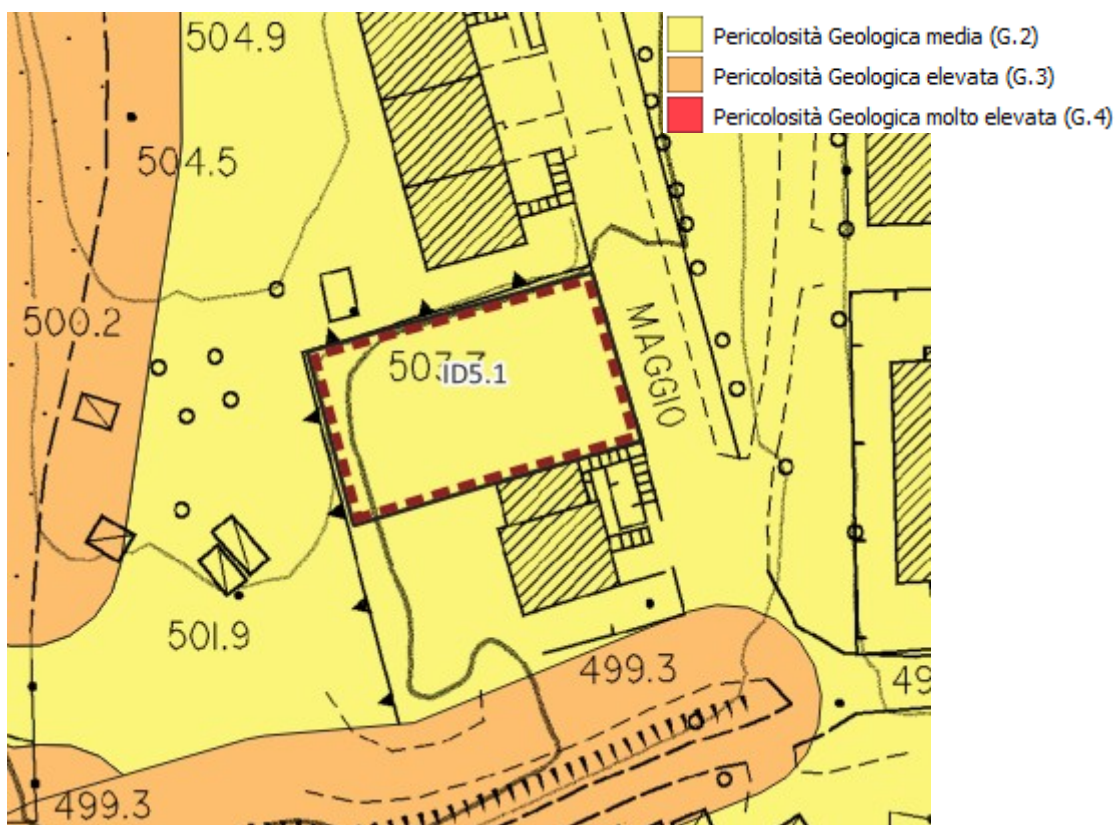
-----

<b>PRESCRIZIONI PIT-PPR</b>	Nell'area oggetto di Scheda Progetto Norma non sono presenti <i>Beni paesaggistici</i> .
---------------------------------	--

-----



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





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI


















<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	In relazione agli aspetti geologici le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio al fine di non modificare negativamente l'assetto geomorfologico dell'area. 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.
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

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

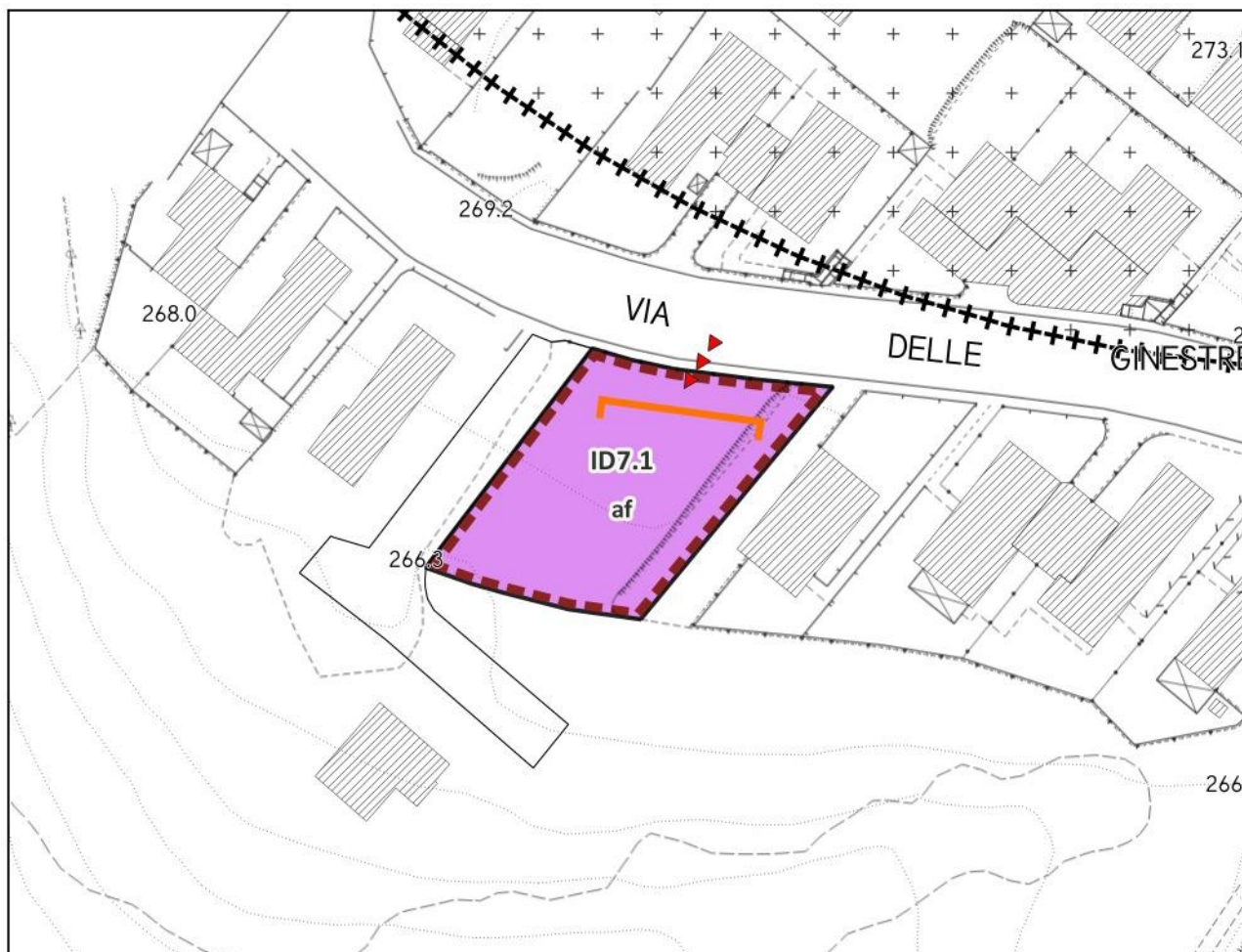
FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Assente
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione



## **7. Loc. Pievescola**



<b>UTOE 5</b>	<b>Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 7.1 Loc. Pievescola – Via delle Ginestre</b>	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	1.087 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	250 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare - trifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

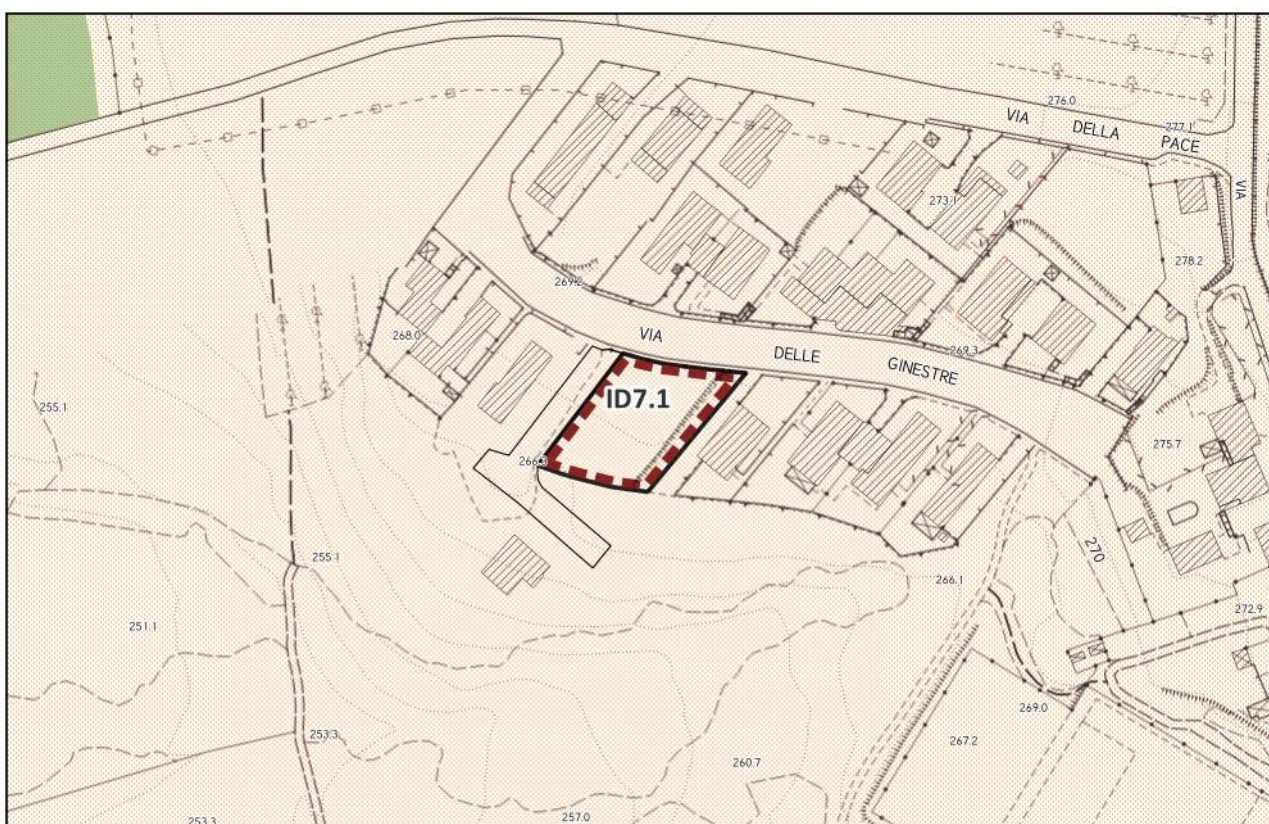
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato
	Area di rispetto cimiteriale

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



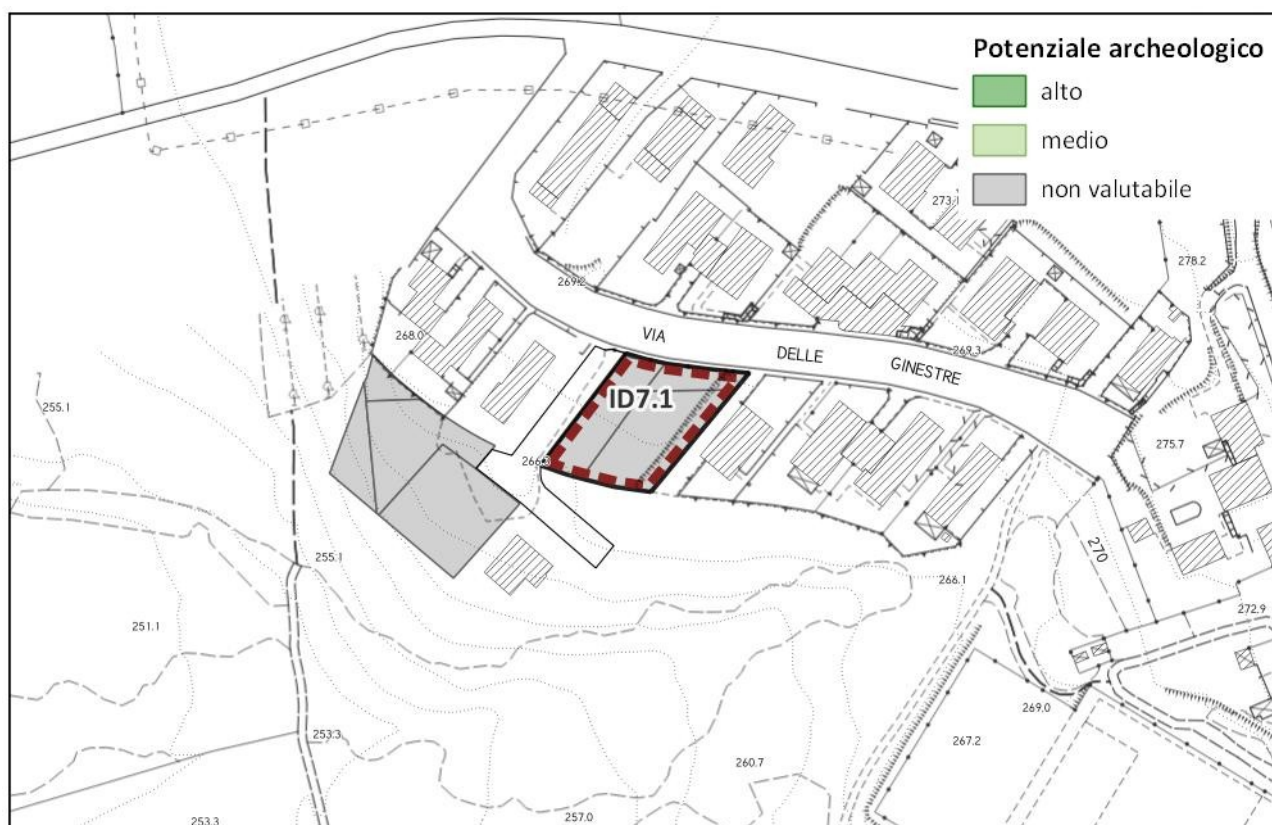


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

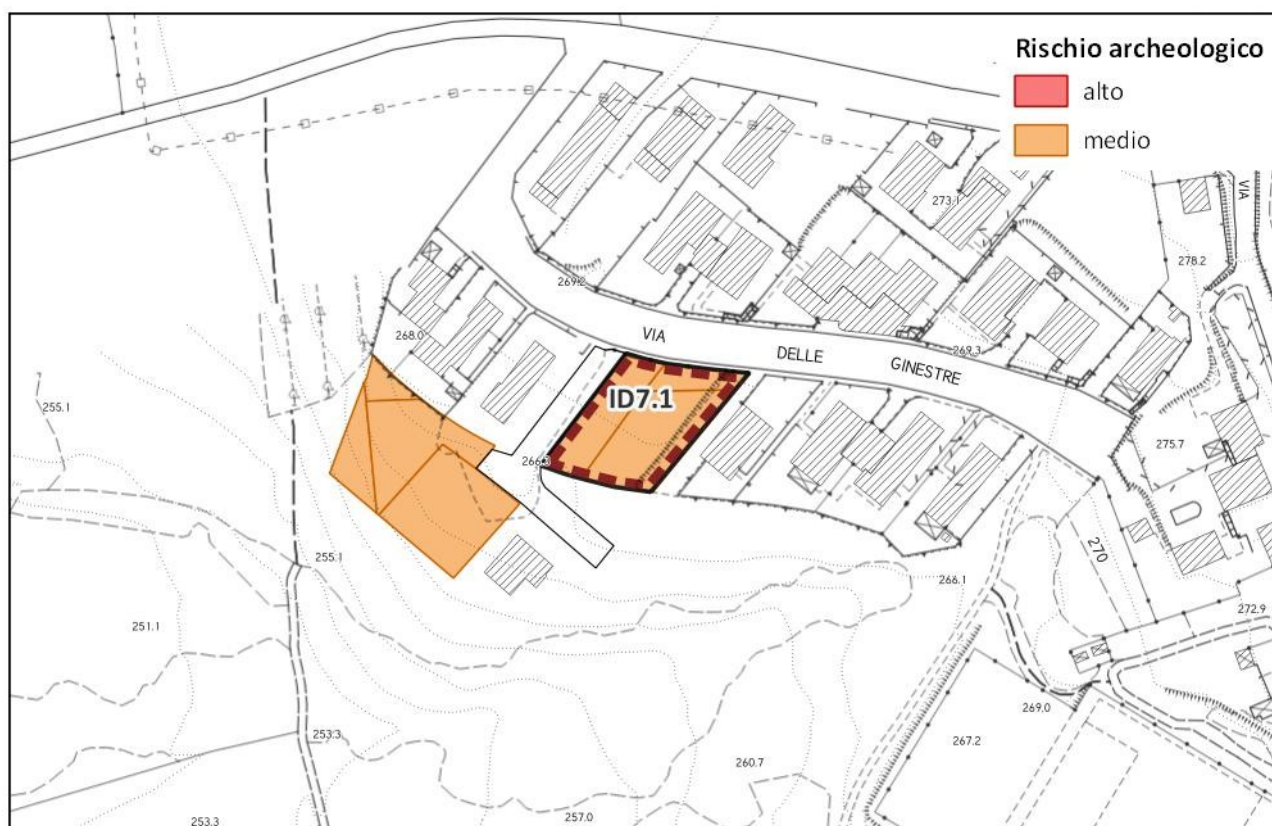


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



## PRESCRIZIONI:

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>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.</p> <p>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 <b>3.c.5</b> della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 250 mq mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare e/o trifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà essere subordinata alla realizzazione delle opere pubbliche convenzionate con atto REP. 1291/2018.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale adeguamento della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Realizzazione di sistemi di allocazione per le acque destinate a fini non potabili</p>



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.

---

<b>INDICAZIONI PROGETTUALI DA VINCA</b>	<u>Indicazioni progettuali:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>➤ eseguire gli interventi al di fuori dei periodi di riproduzione dell'avifauna;</li><li>➤ la realizzazione delle fasce verdi di filtro dovrà prevedere strutture pluristratificate costituite da essenze arboree e arbustive autoctone, preferibilmente con periodi di fioritura scalari.</li></ul>
---	--

---

<b>PRESCRIZIONI PIT-PPR</b>	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:

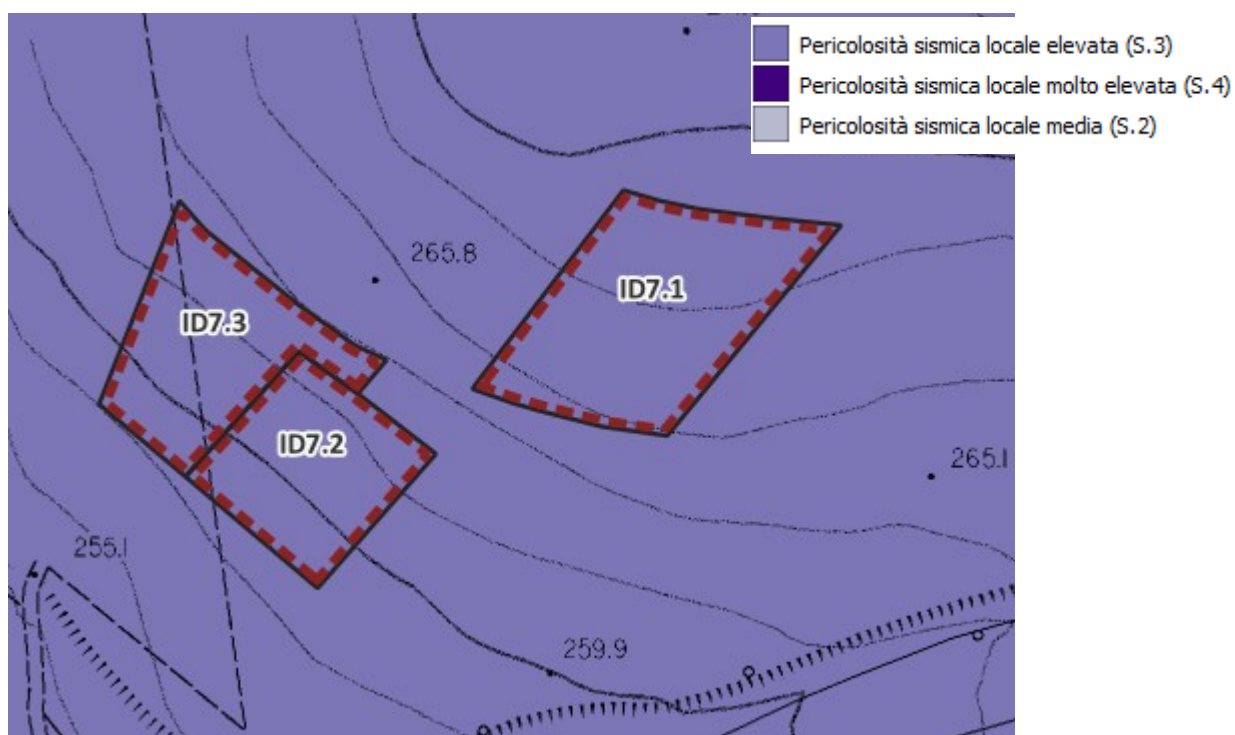
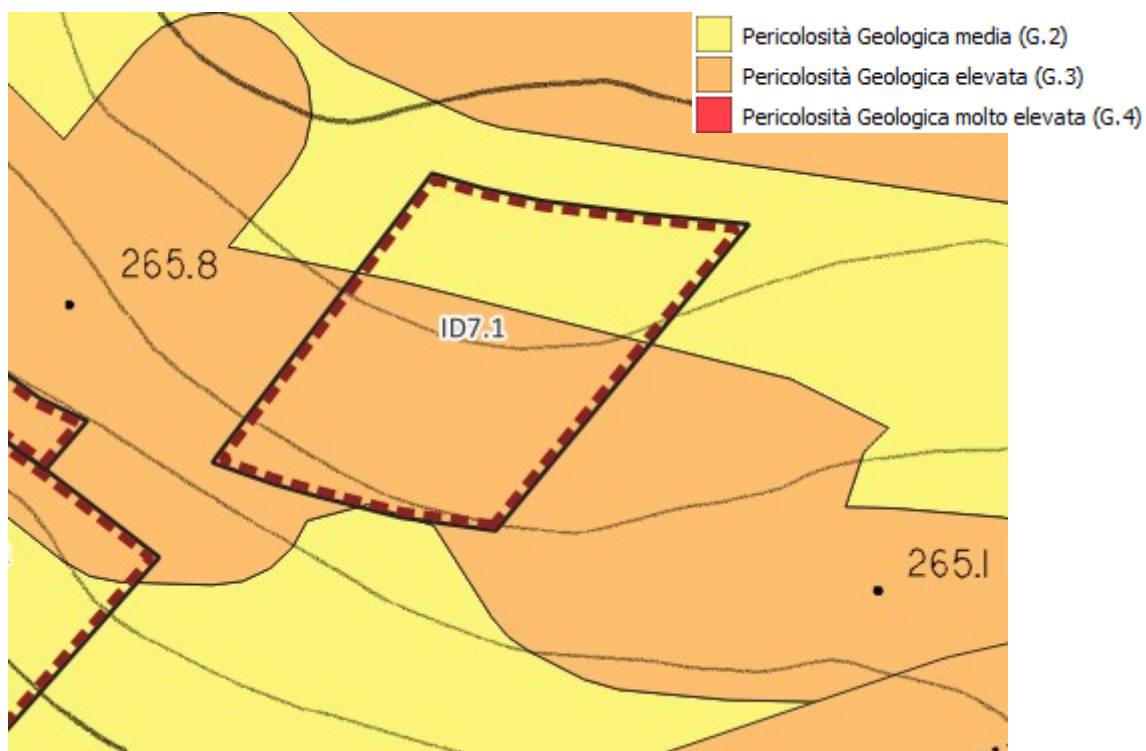
DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole

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'

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

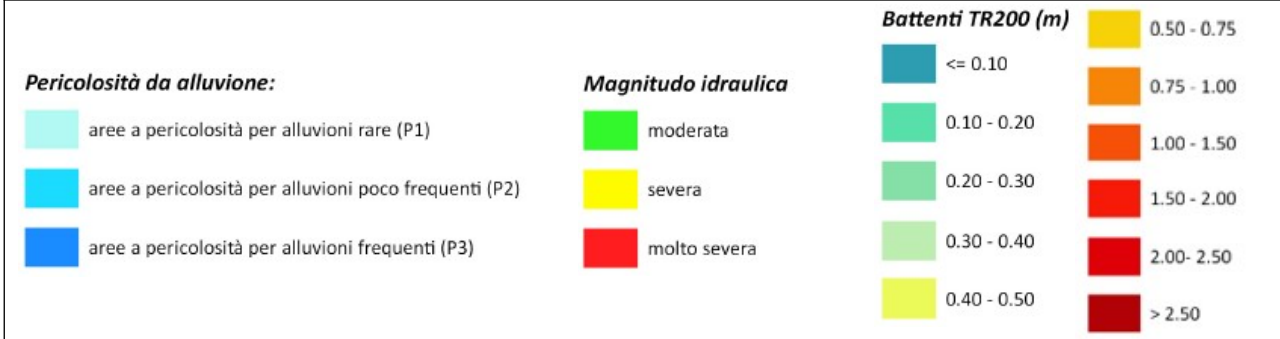
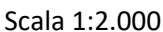
CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.3)</b>, 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.</p>
--------------------------	---



<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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.

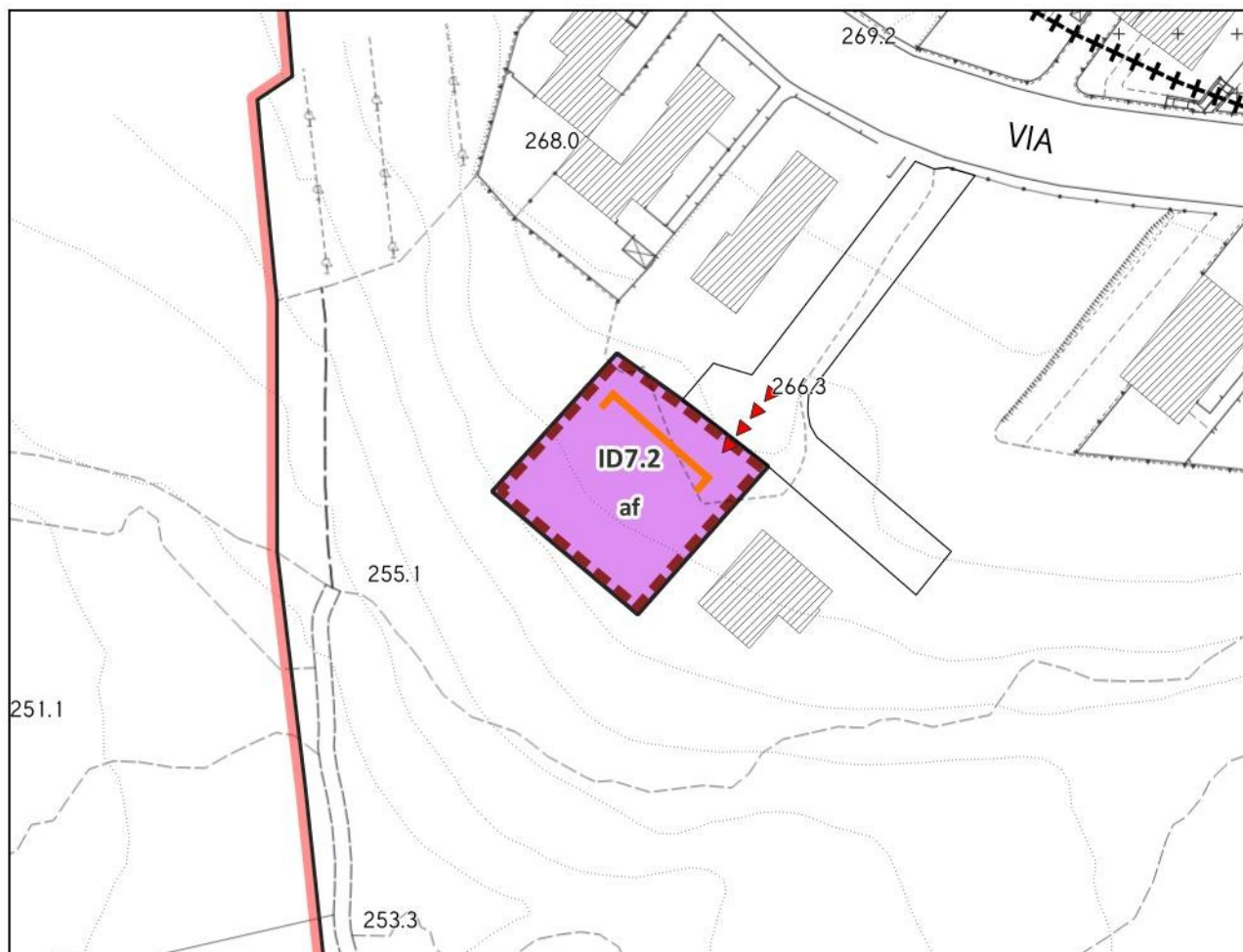




FATTIBILITA' IDRAULICA – CLASSIFICAZIONI E PRESCRIZIONI	
PERICOLOSITA' PER ALLUVIONI	Pericolosità per alluvioni rare P.1
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione







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



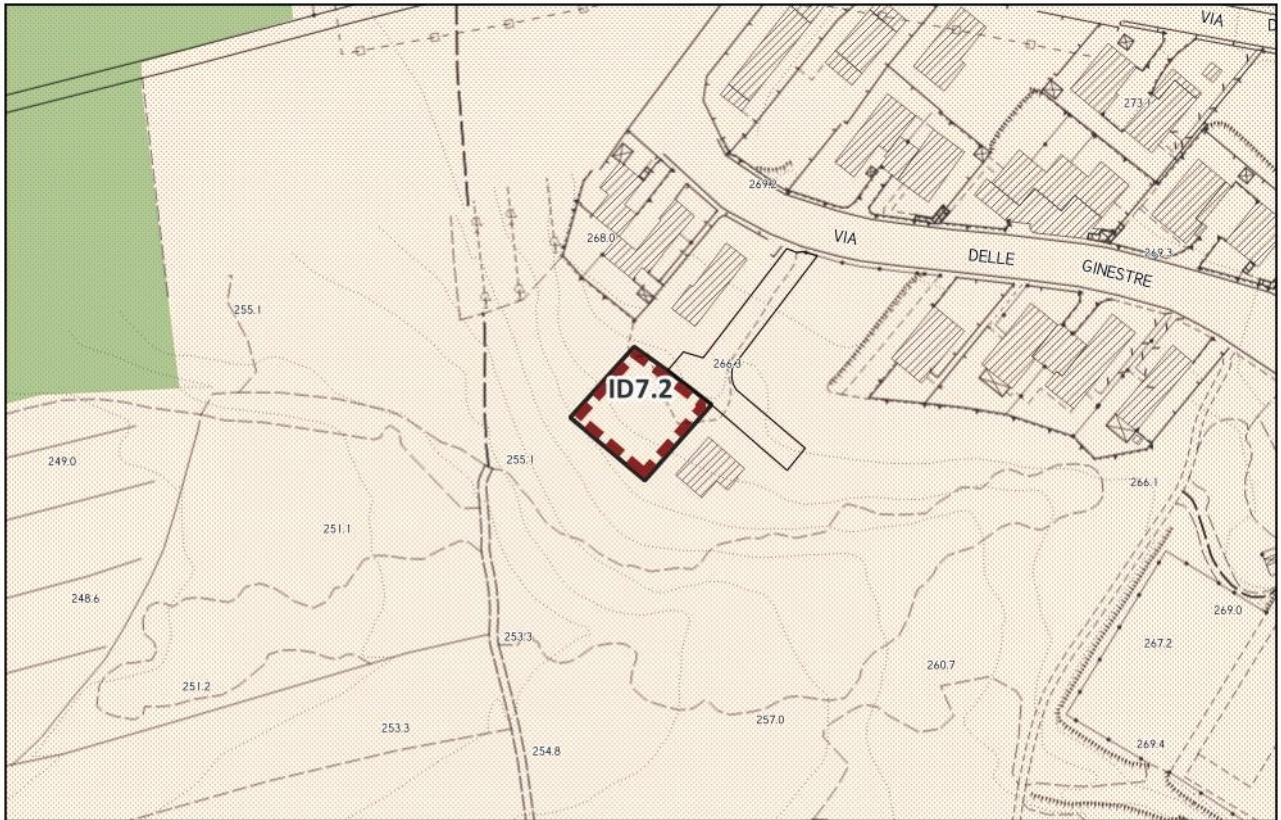
**Scala 1:1.000**

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

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

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



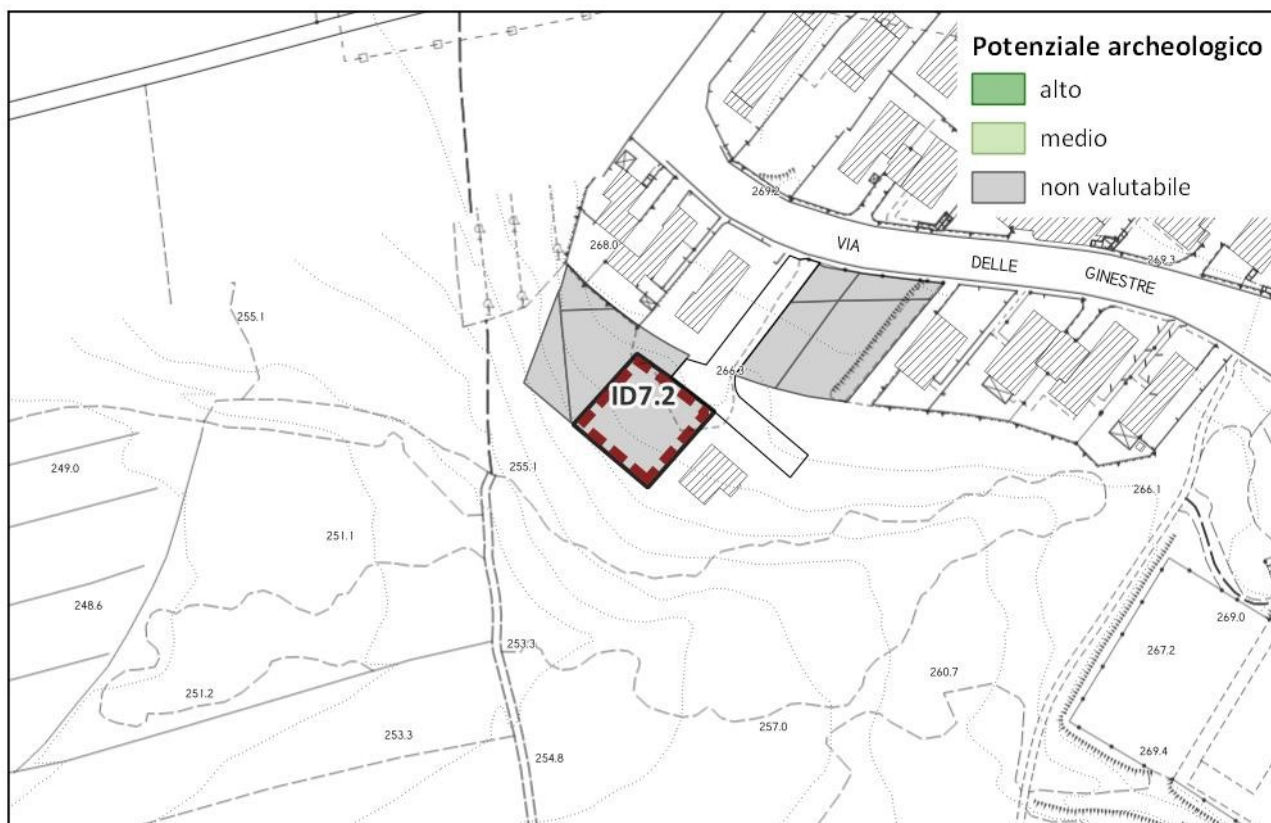


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

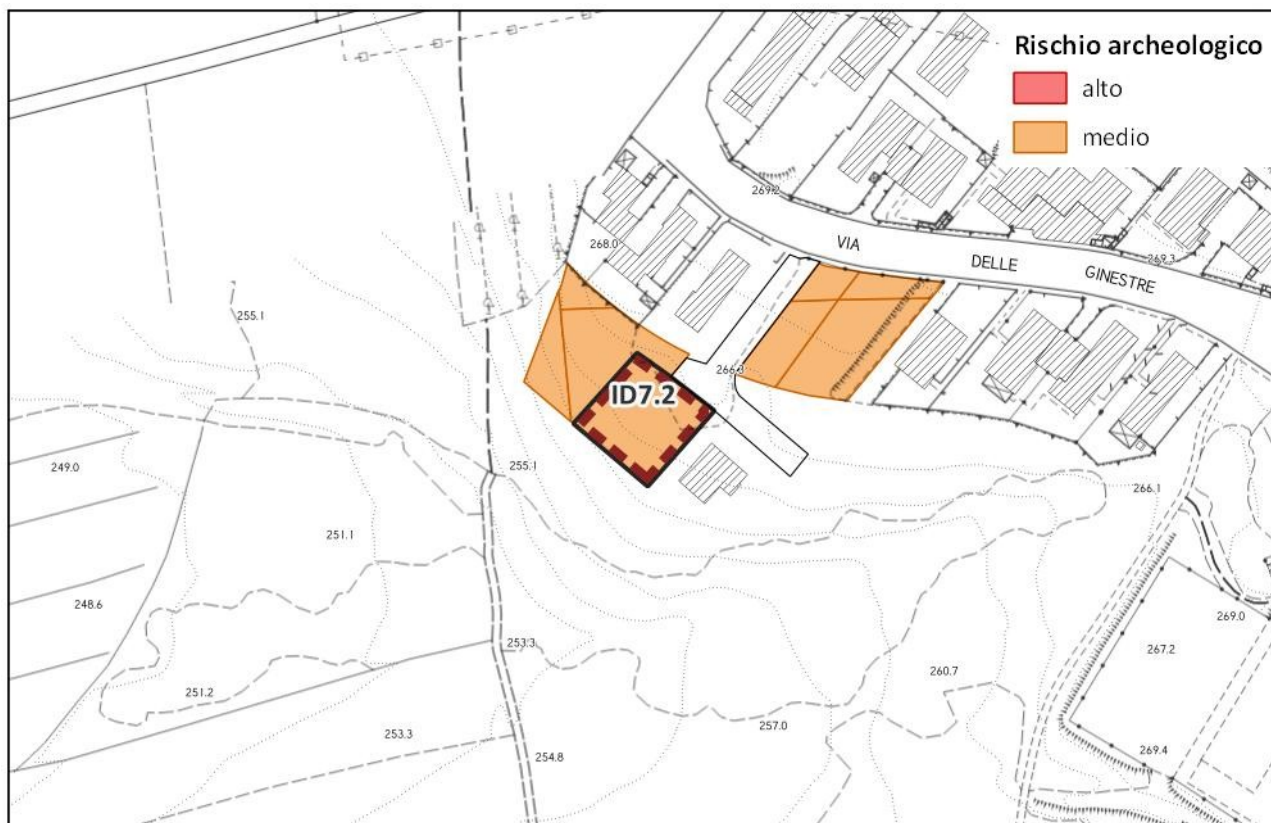


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>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.</p> <p>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 <b>3.c.5</b> della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 300 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà essere subordinata alla realizzazione delle opere pubbliche convenzionate con atto REP. 1291/2018.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale estensione della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p>



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:

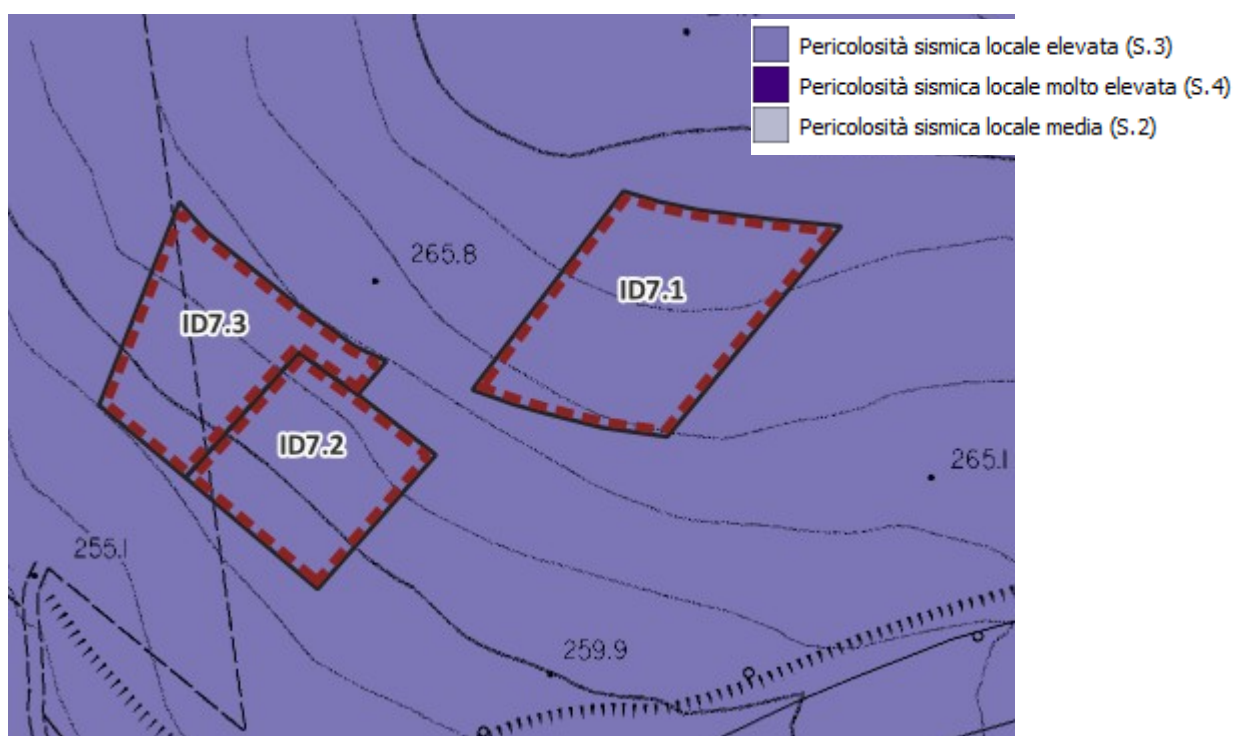
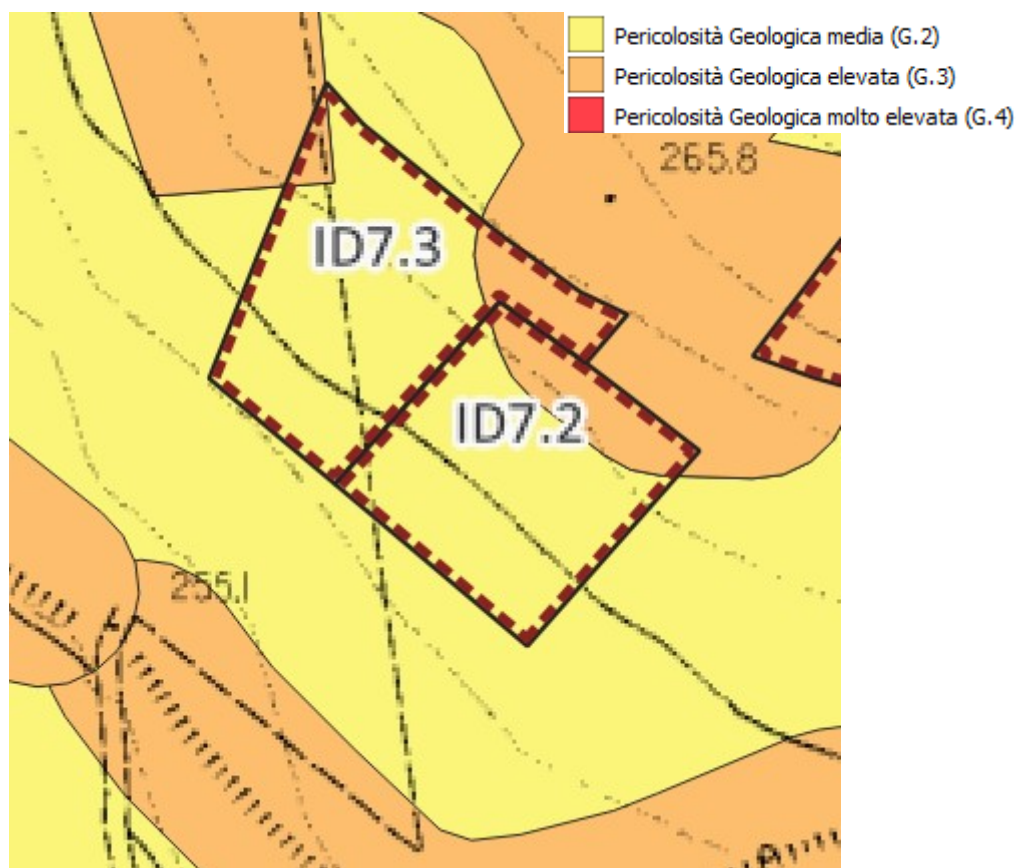
DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole

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'

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

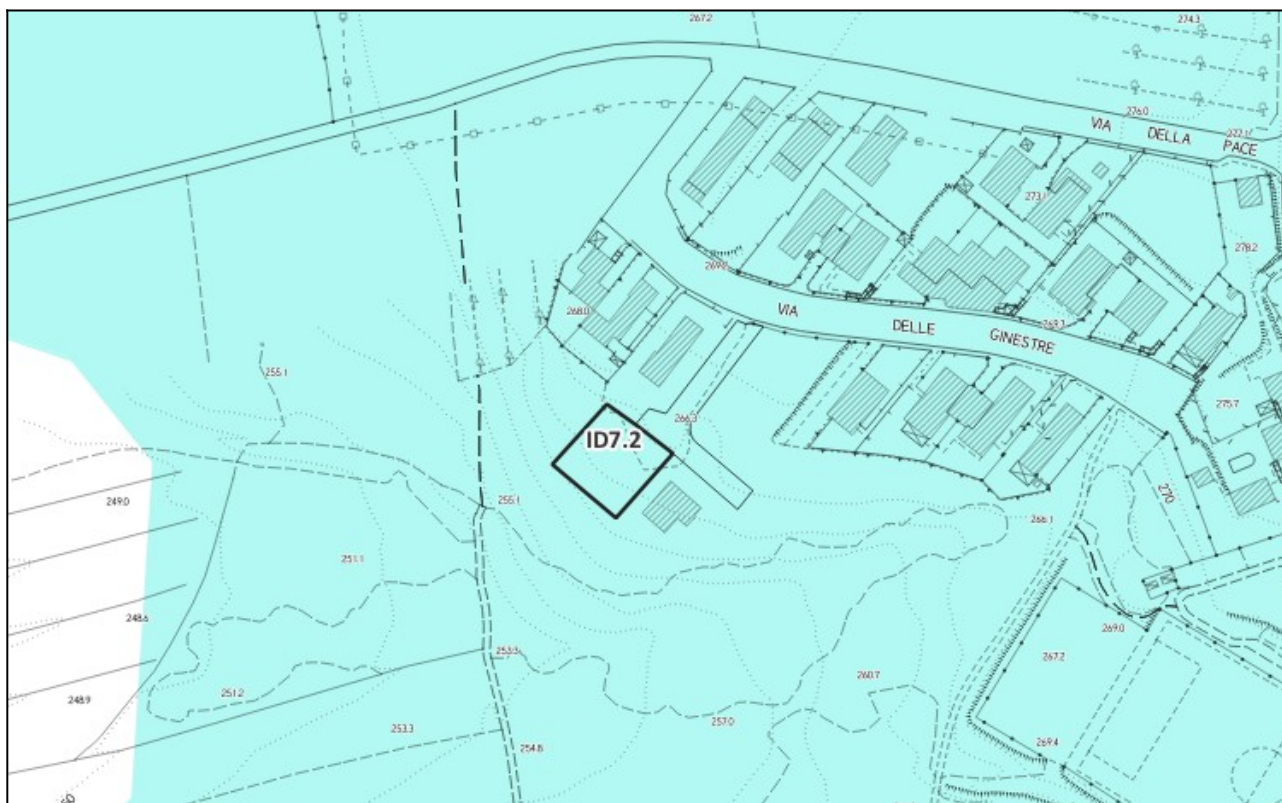
CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.3)</b>, 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.</p>
--------------------------	---



	Si consiglia, se possibile, di mantenere l'intervento edilizio al di fuori del buffer di influenza della scarpata presente (area G.3)
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

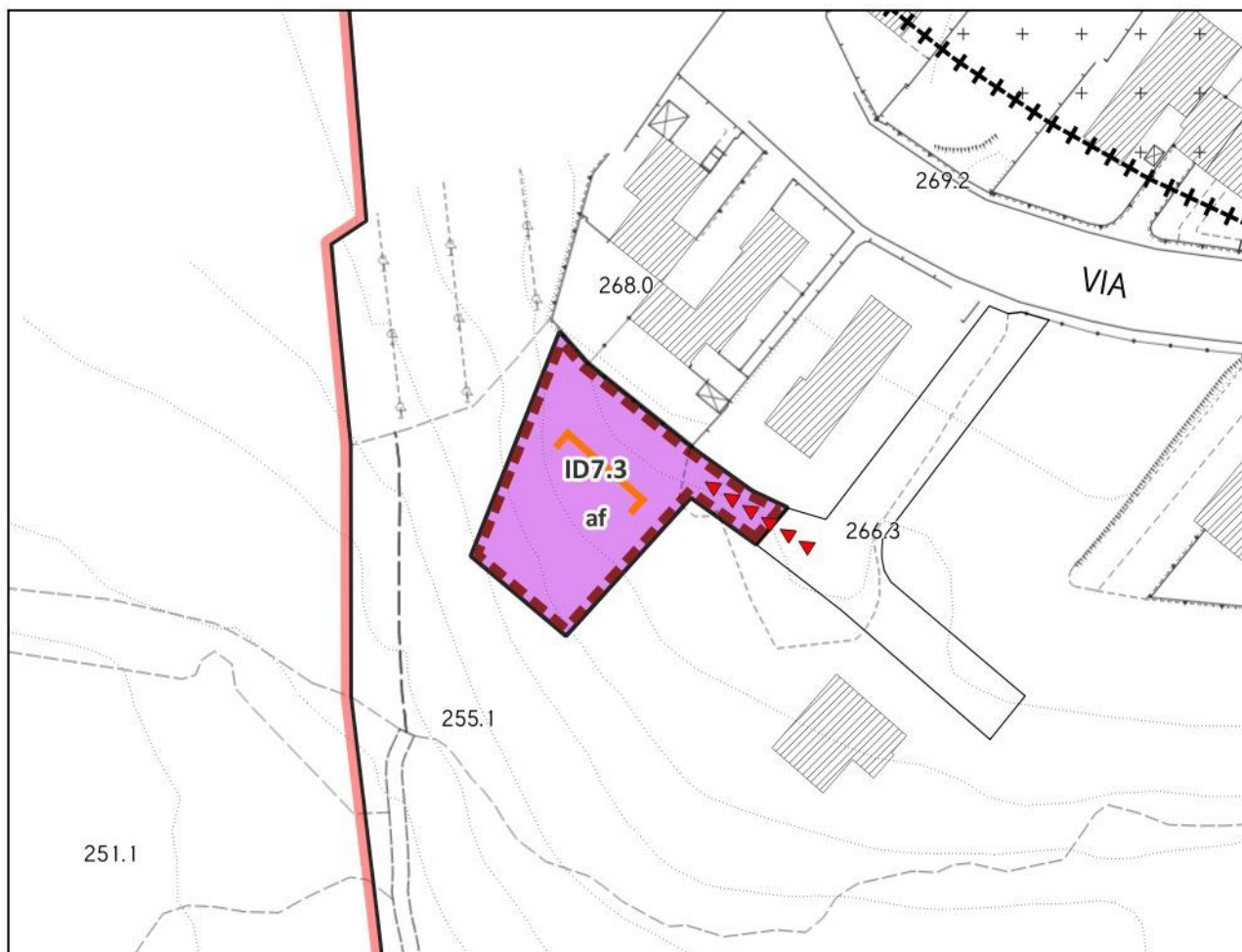
### Legenda

<b>Pericolosità da alluvione:</b>		<b>Magnitudo idraulica</b>		<b>Battenti TR200 (m)</b>	
<span style="background-color: #e0f7fa;"> </span>	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)	<span style="background-color: #4caf50;"> </span>	moderata	<span style="background-color: #ffeb3b;"> </span>	0.50 - 0.75
<span style="background-color: #bbdefb;"> </span>	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)	<span style="background-color: #ffeb3b;"> </span>	severa	<span style="background-color: #ff9800;"> </span>	0.75 - 1.00
<span style="background-color: #bbdefb;"> </span>	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)	<span style="background-color: #f44336;"> </span>	molto severa	<span style="background-color: #ff5722;"> </span>	1.00 - 1.50
				<span style="background-color: #ff5722;"> </span>	1.50 - 2.00
				<span style="background-color: #ff0000;"> </span>	2.00 - 2.50
				<span style="background-color: #ff0000;"> </span>	> 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







<b>UTOE 5</b>	<b>Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 7.3 Loc. Pievescola – Via delle Ginestre</b>	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	744 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	300 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

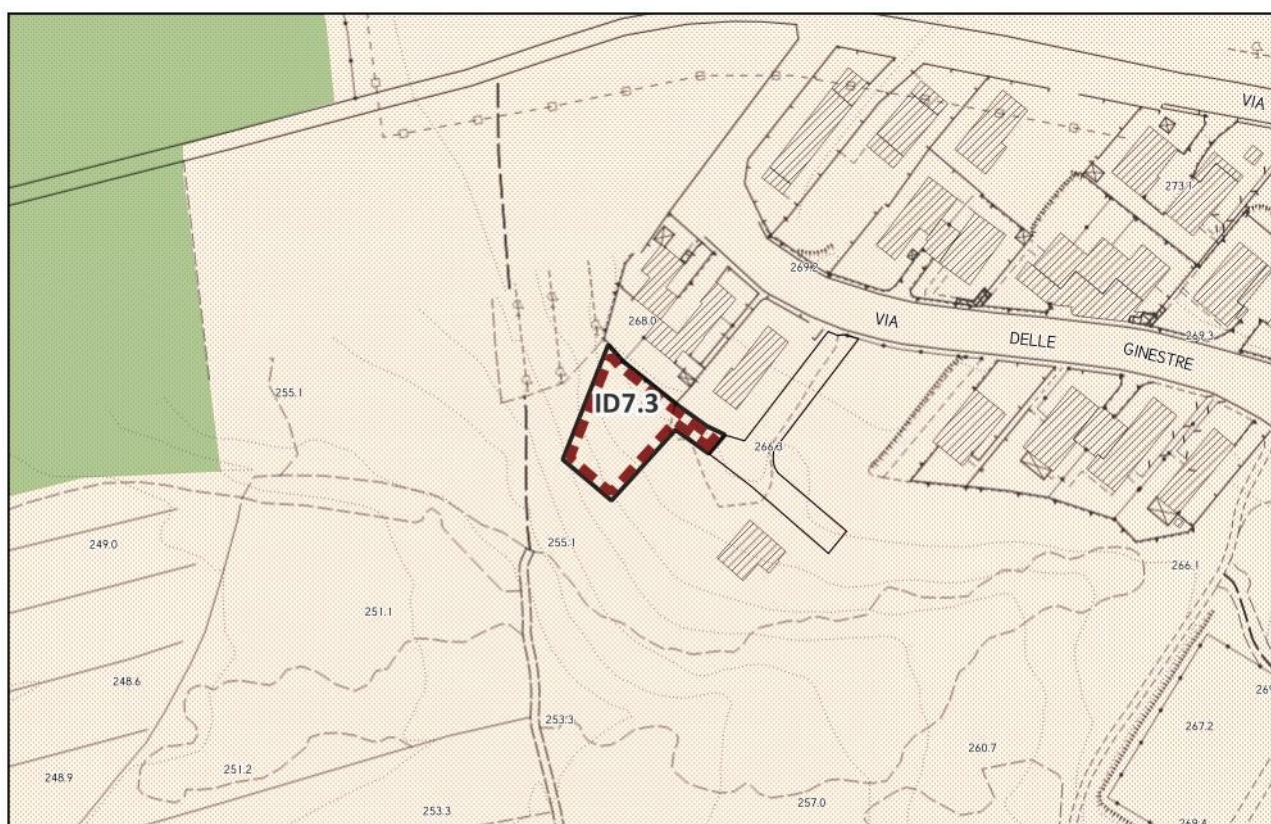
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato
	Area di rispetto cimiteriale

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



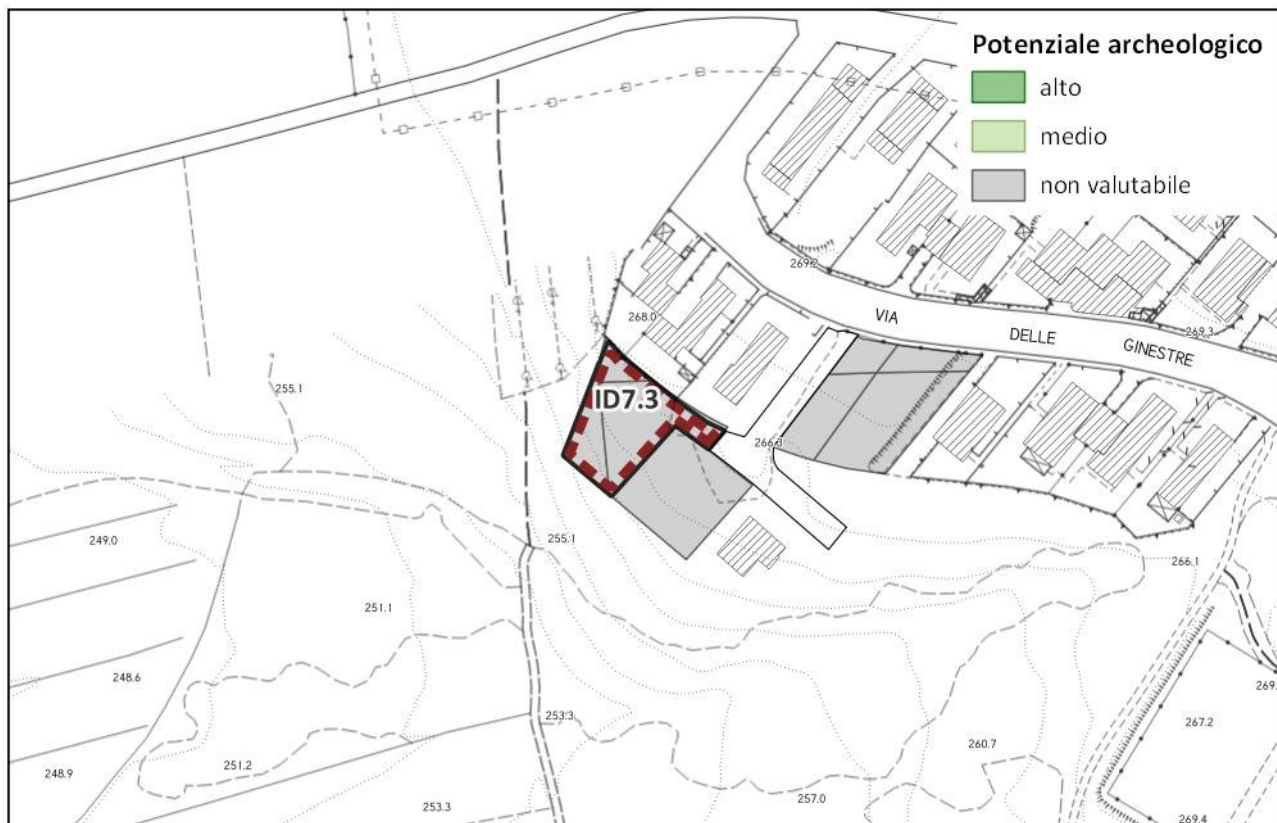


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

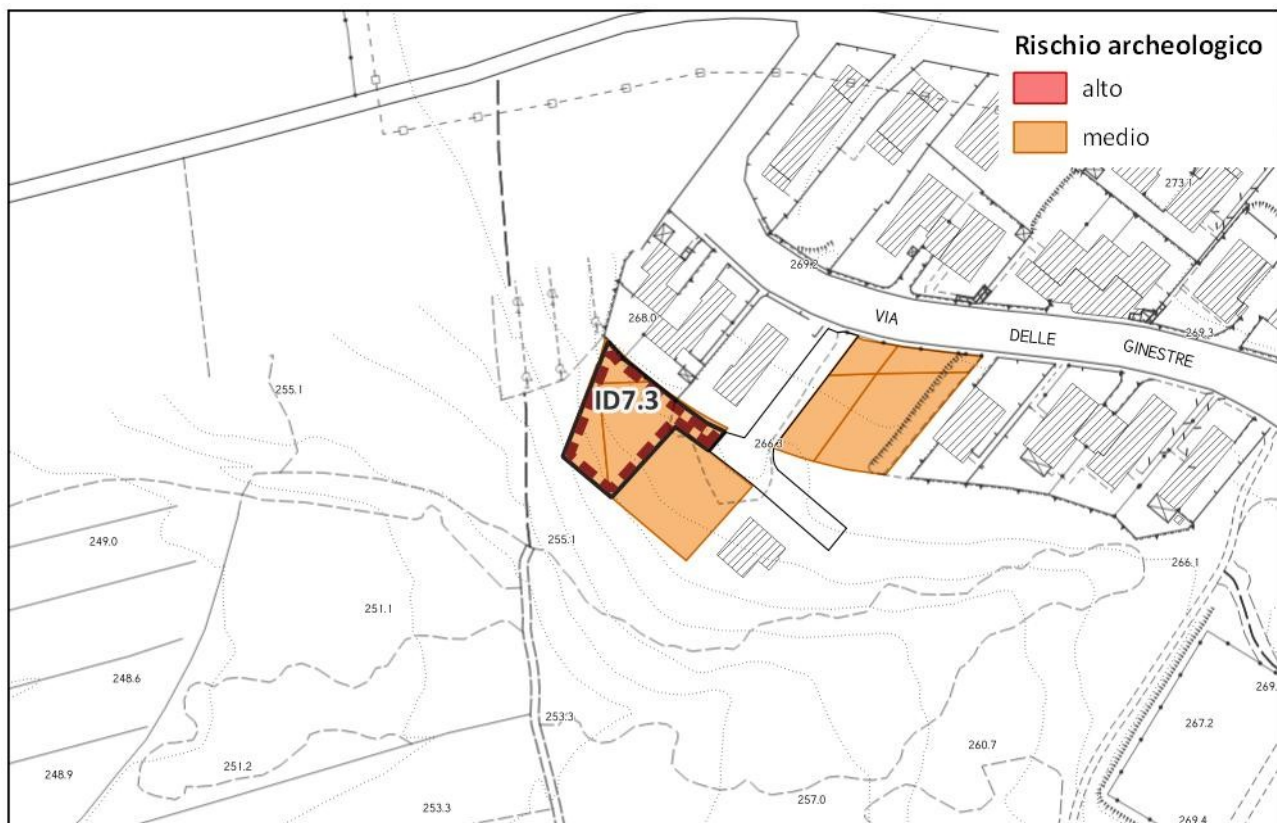


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>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.</p> <p>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 <b>3.c.5</b> della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 300 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>L'attuazione dell'intervento dovrà essere subordinata alla realizzazione delle opere pubbliche convenzionate con atto REP. 1291/2018.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale estensione della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p>



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:

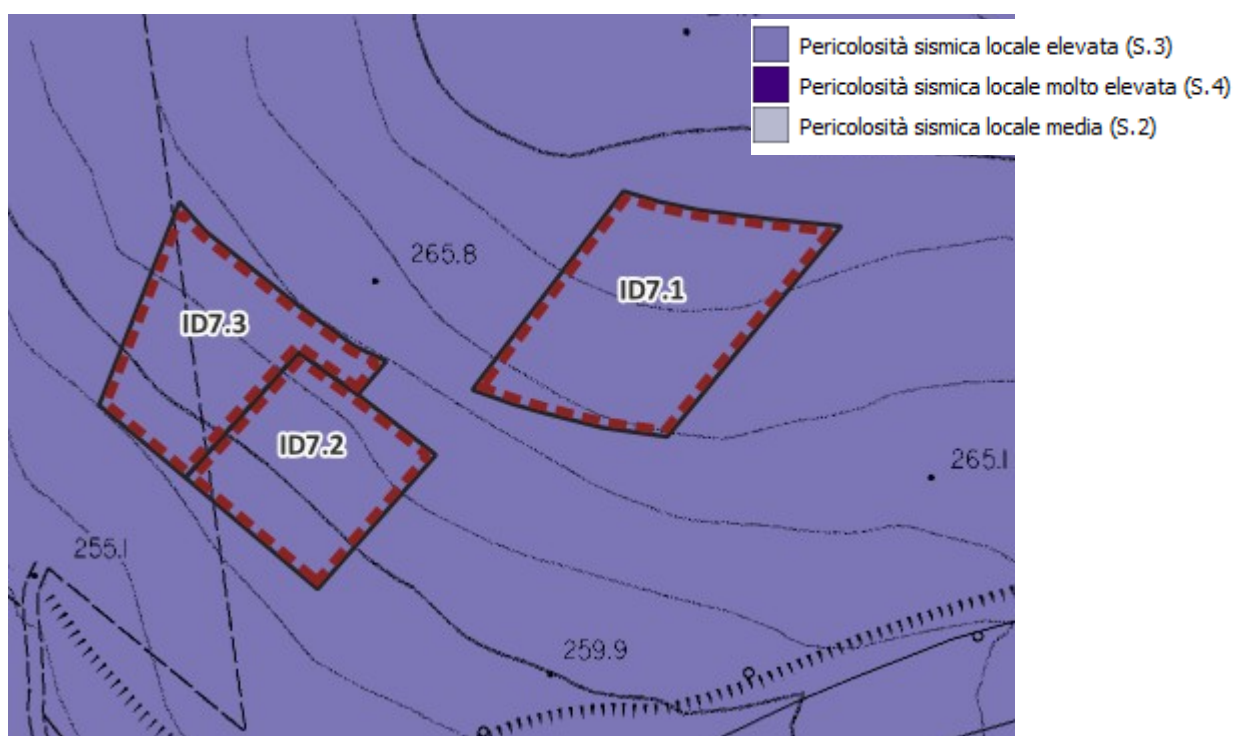
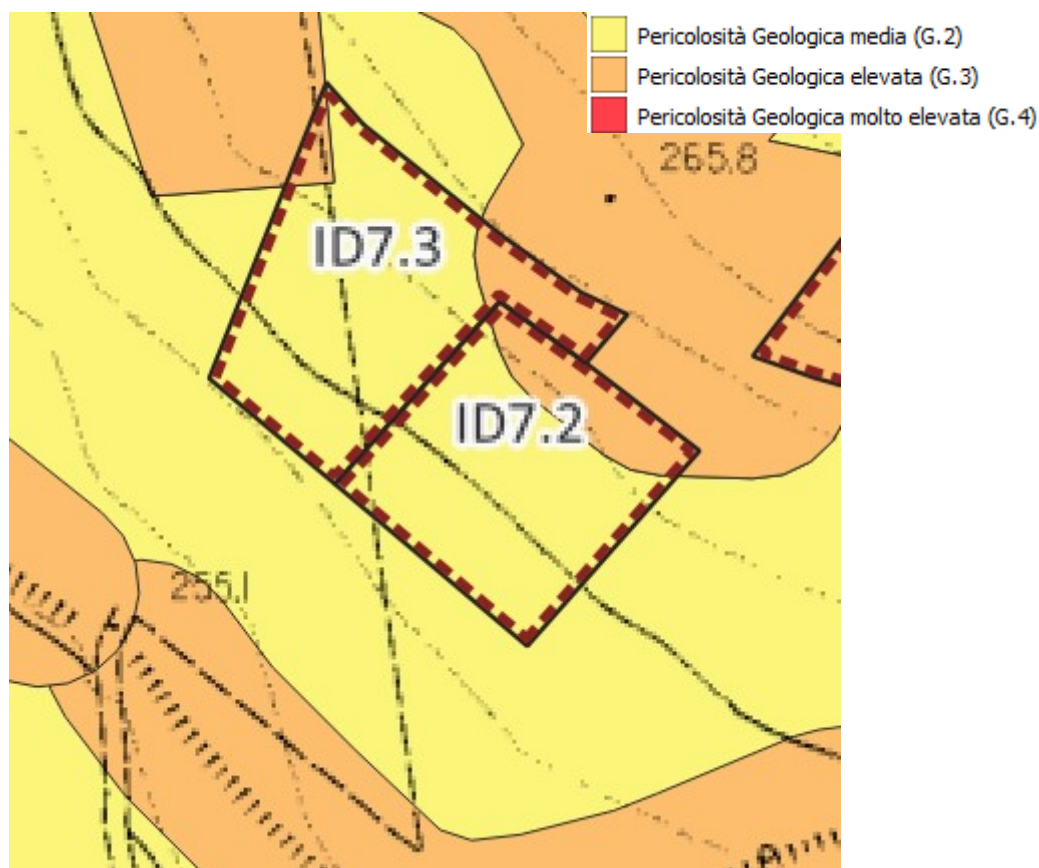
DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole

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'

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

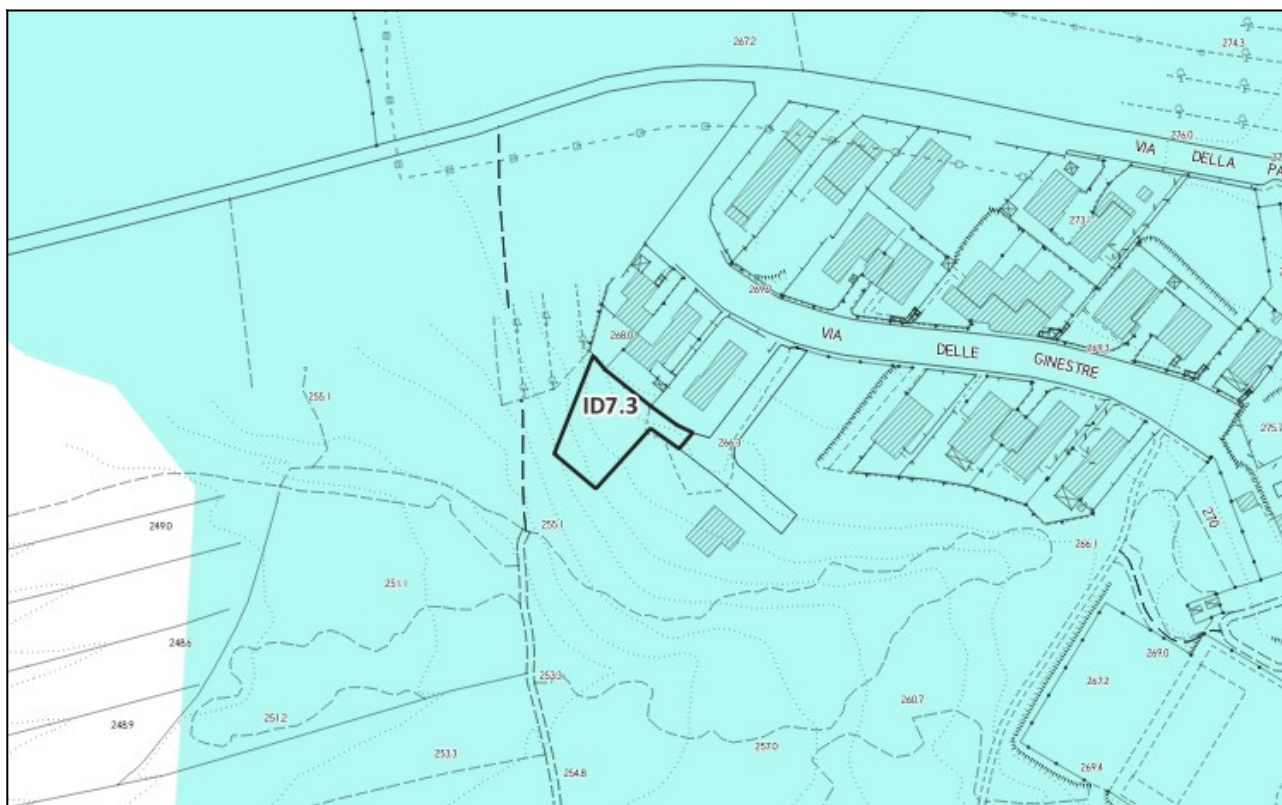
CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.3)</b>, 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 prossime 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.</p>
--------------------------	---



	Si consiglia, se possibile, di mantenere l'intervento edilizio al di fuori del buffer di influenza della scarpata presente (area G.3)
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

<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	Pericolosità per alluvioni rare P.1
MAGNITUDO IDRAULICA	Assente
BATTENTE MEDIO SULL'AREA	Assente
PRESCRIZIONI	Nessuna prescrizione






<b>UTOE 5</b>	<b>Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 7.4 Loc. Pievescola – Via della Suvera</b>	



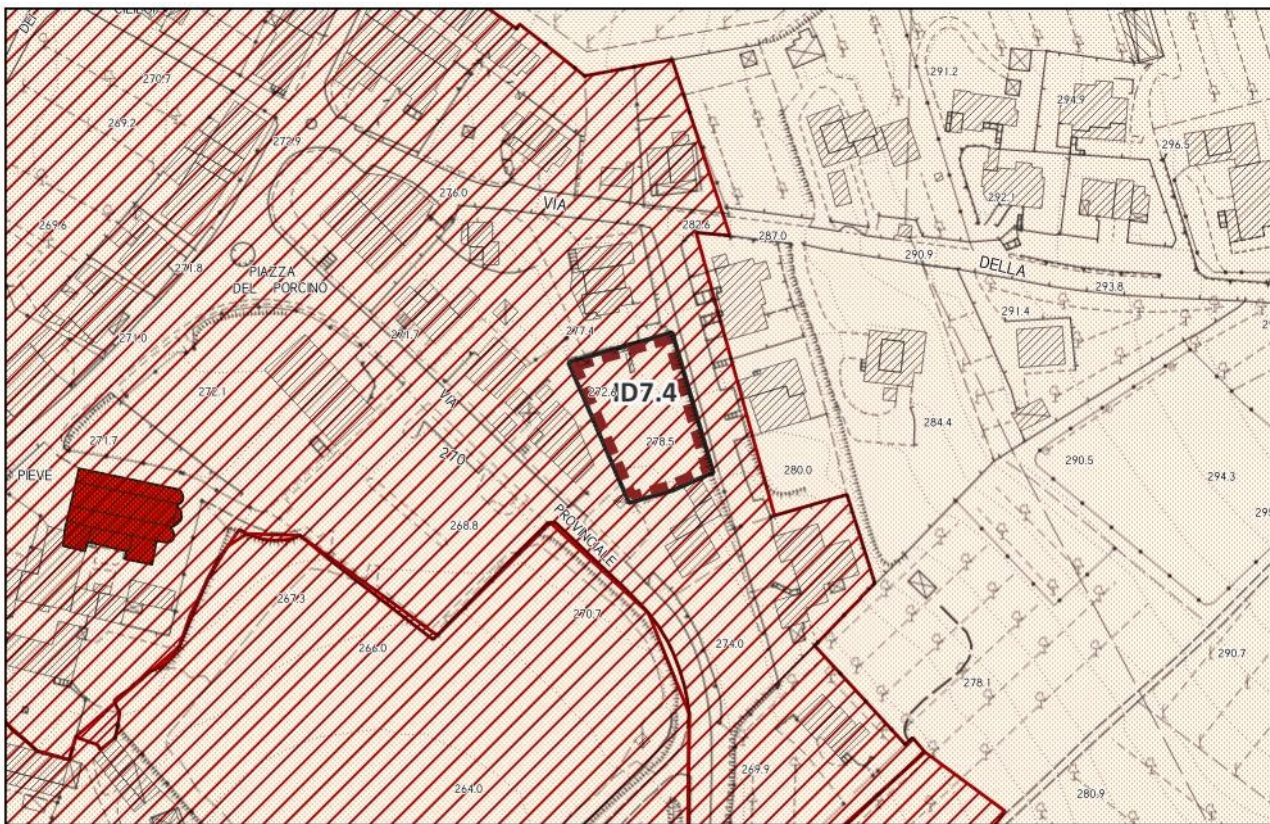
**Scala 1:1.000**

<b>PARAMETRI PRESCRITTIVI</b>	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	1.037 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	480 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

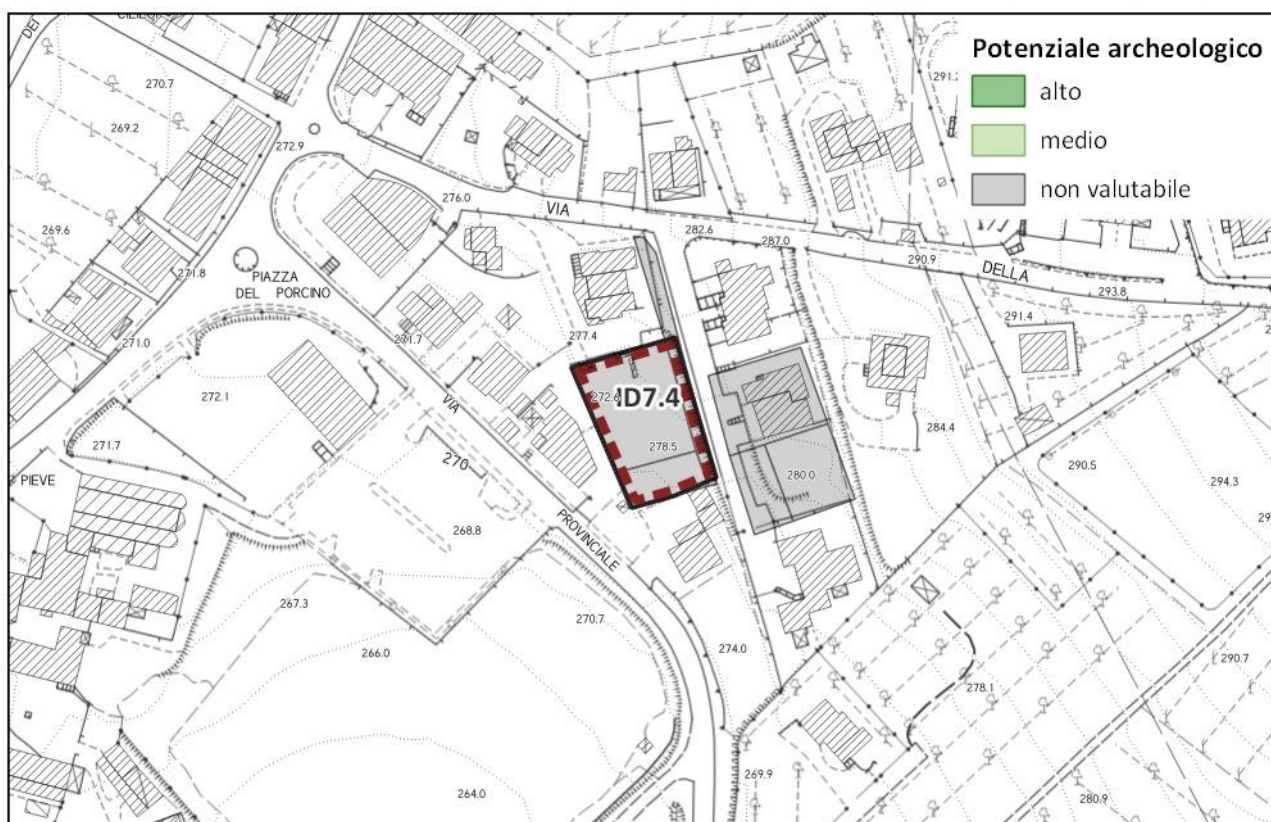
<b>ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI</b>	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

<b>ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI</b>	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali

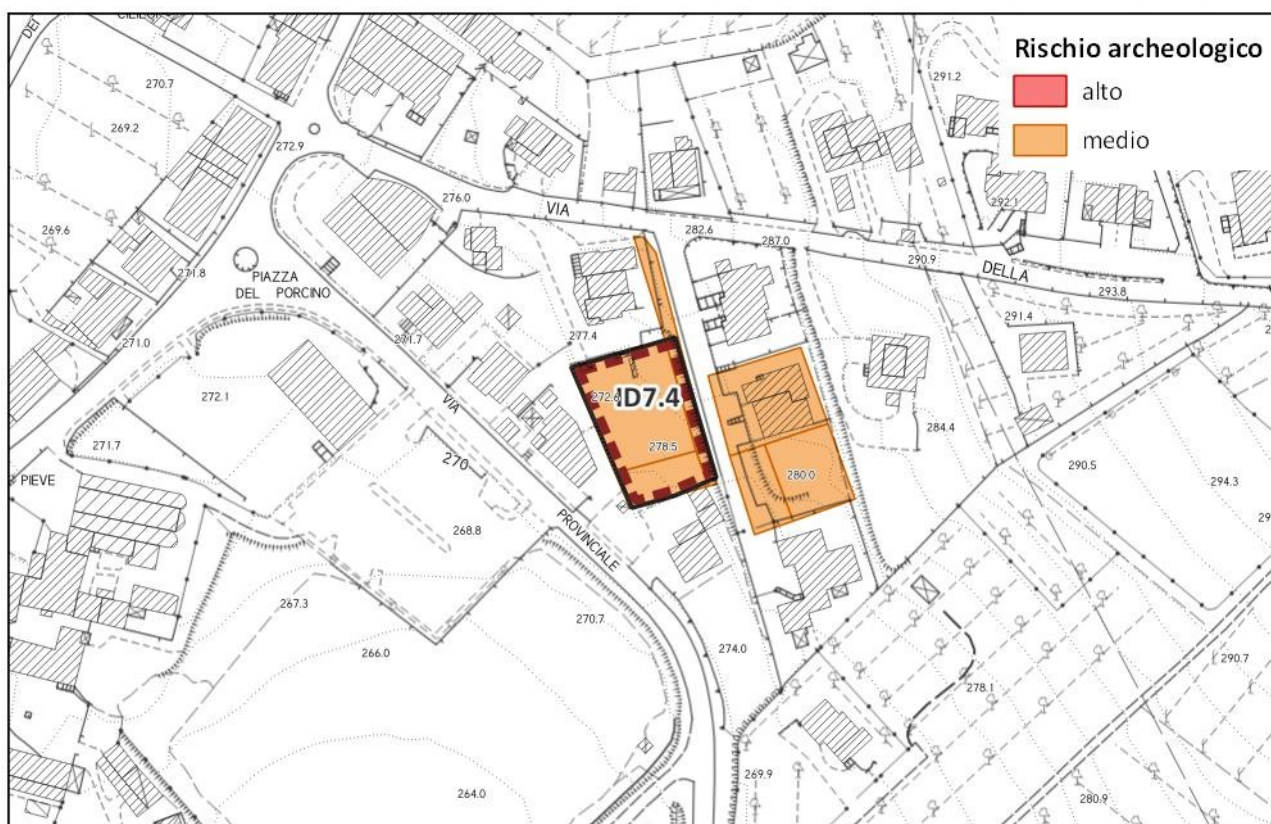








Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Pievescola, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>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 <b>3.c.5</b> della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 480 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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</p>



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.

**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:

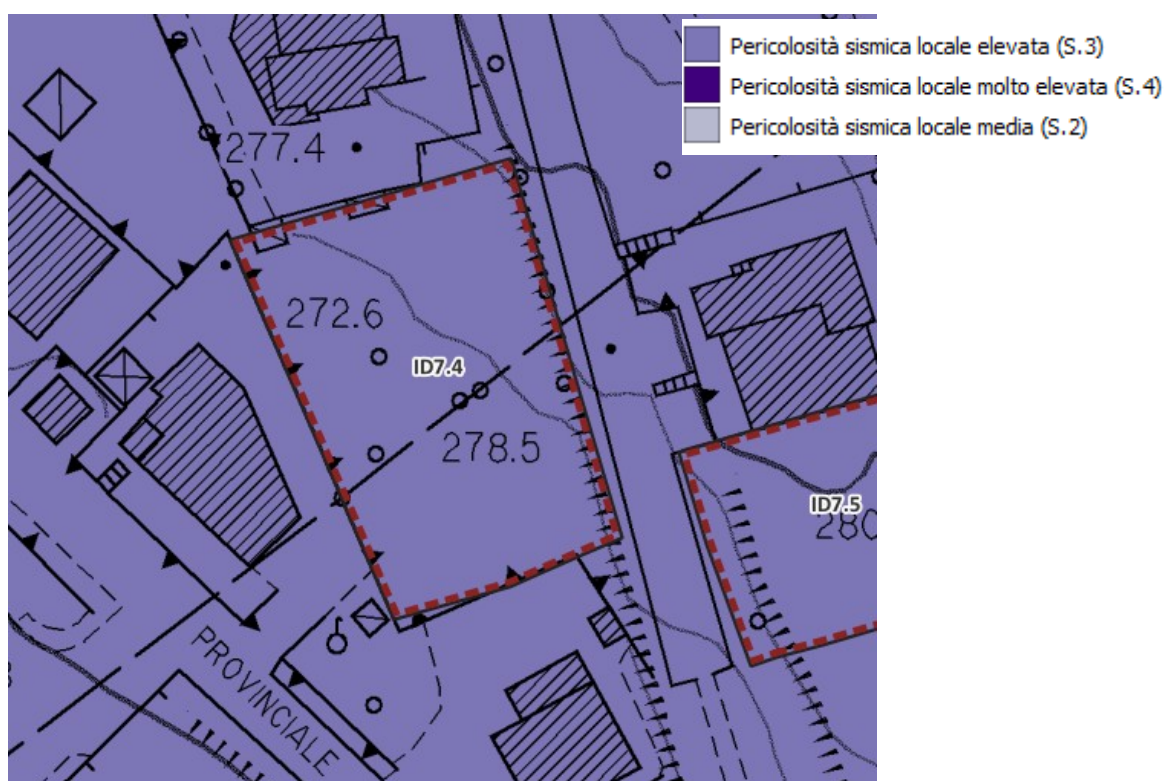
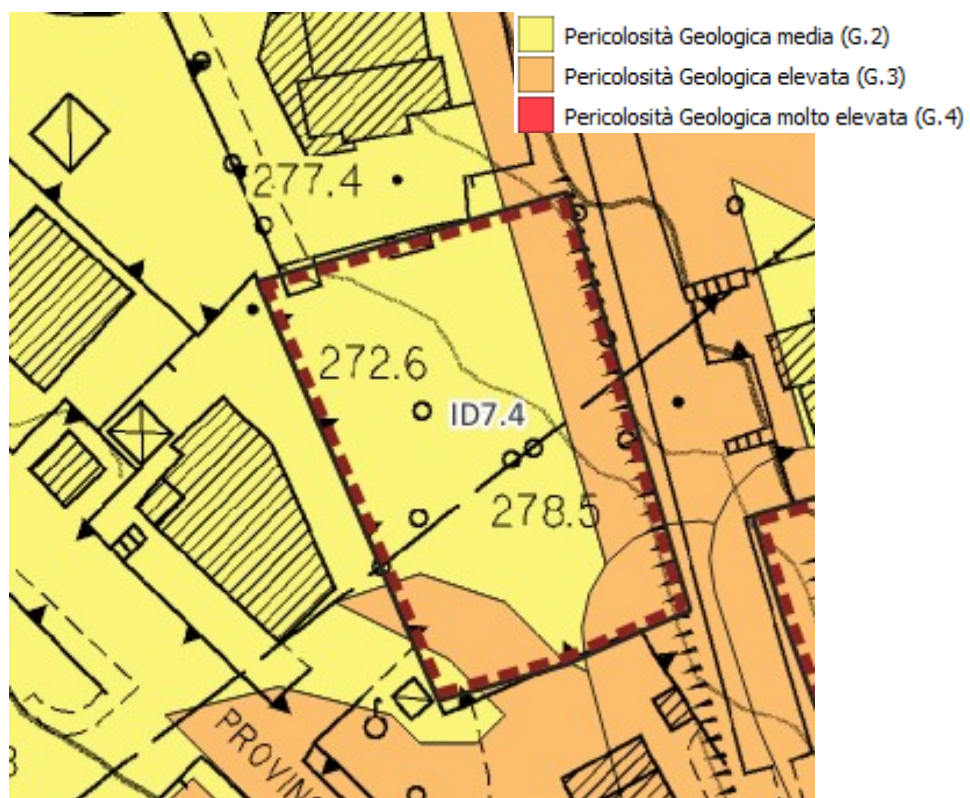
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

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'

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

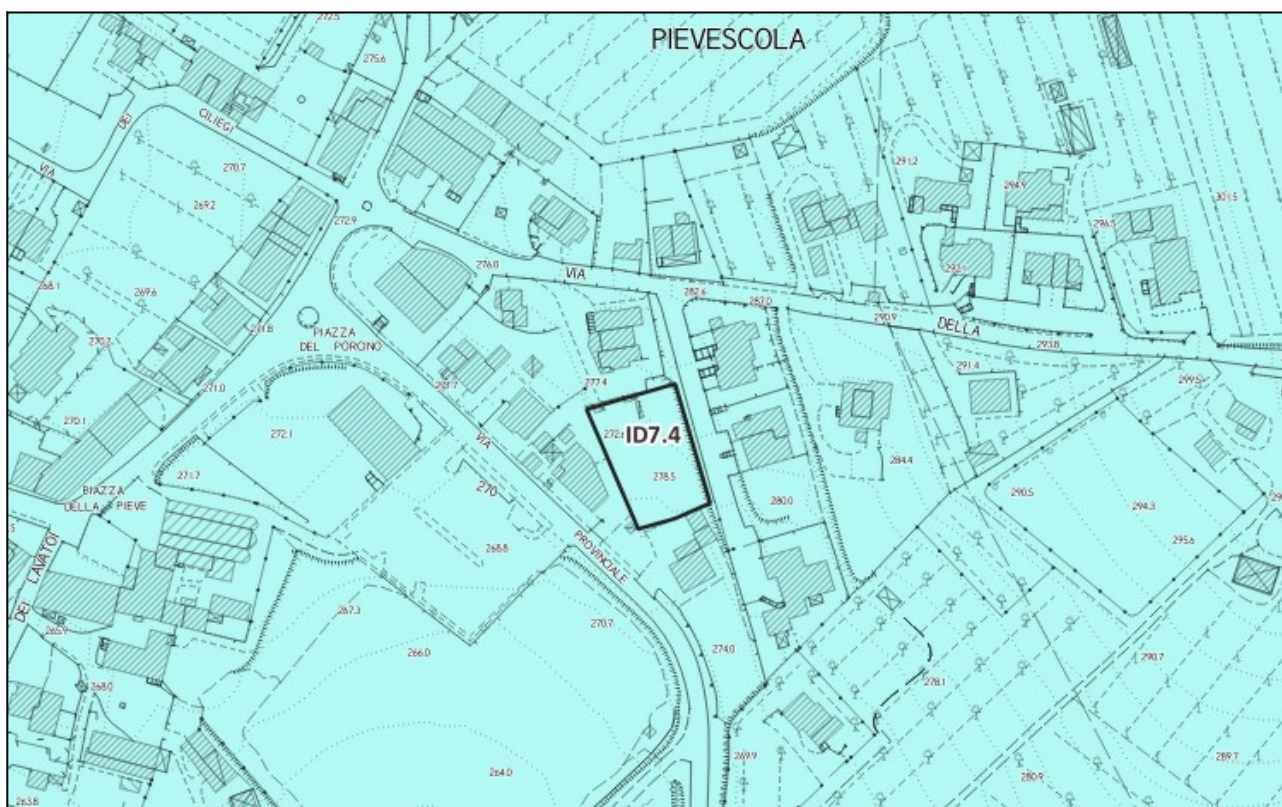
CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.3)</b>, 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.</p>
--------------------------	---




















	Si consiglia, se possibile, di mantenere l'intervento edilizio al di fuori del buffer di influenza della scarpata presente (area G.3)
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

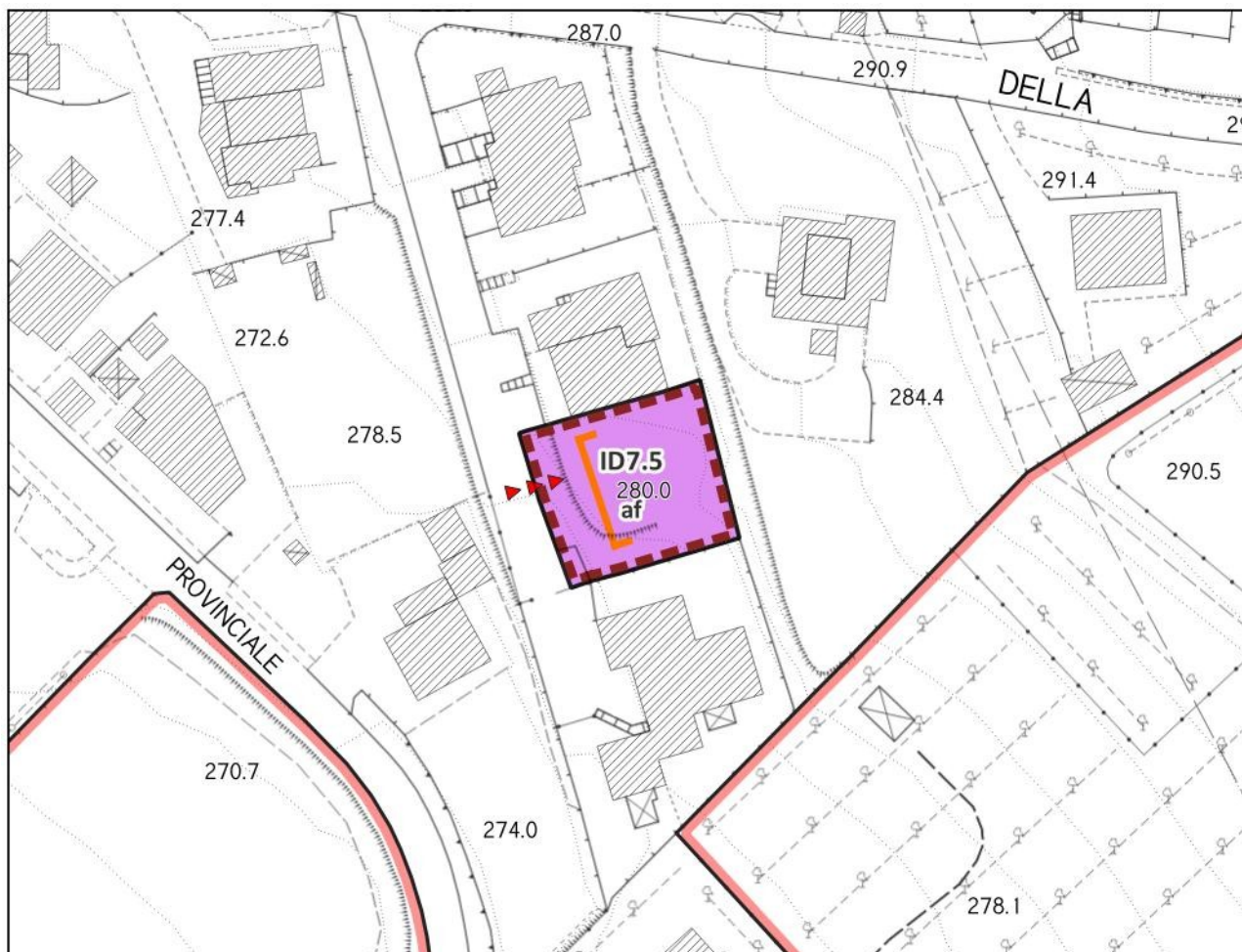
### Legenda

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






<b>UTOE 5</b>	<b>Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 7.5 Loc. Pievescola – Via della Suvera</b>	



**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	544 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

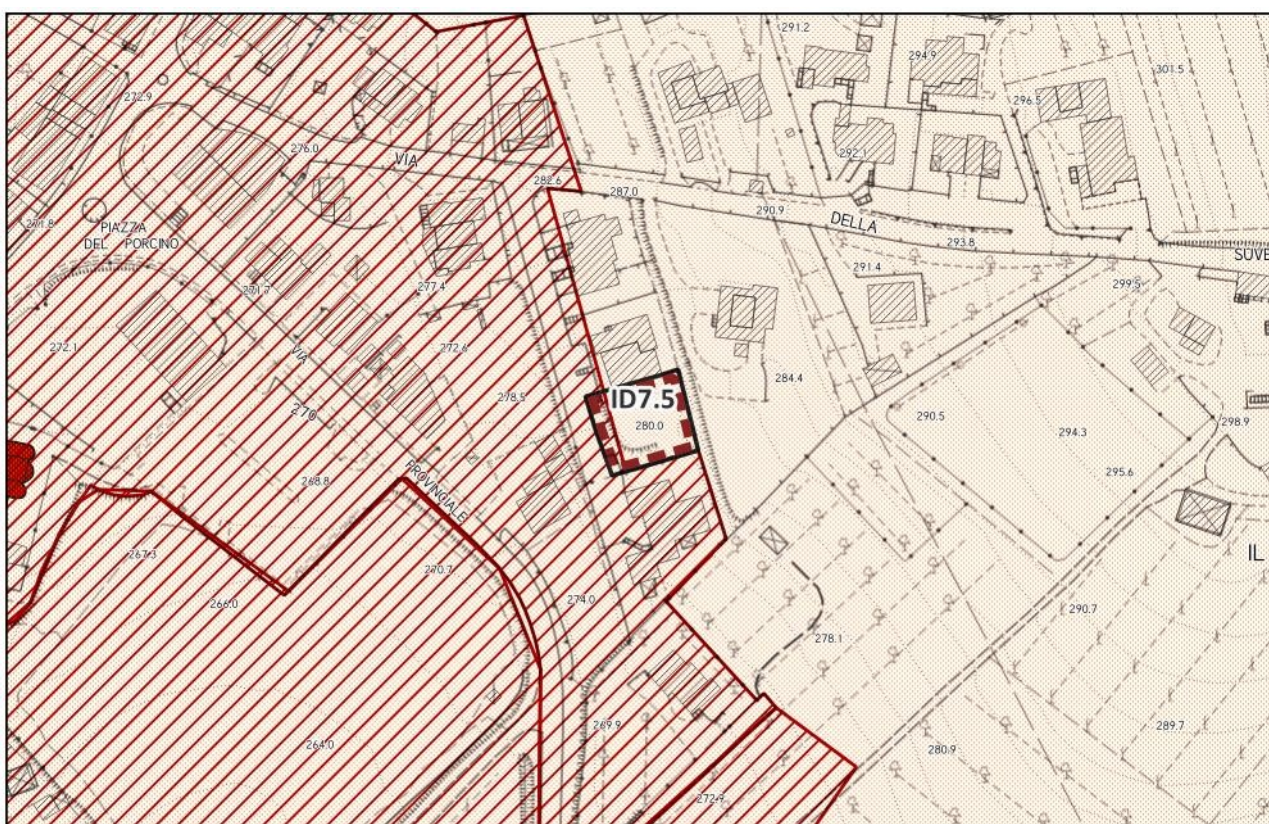
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



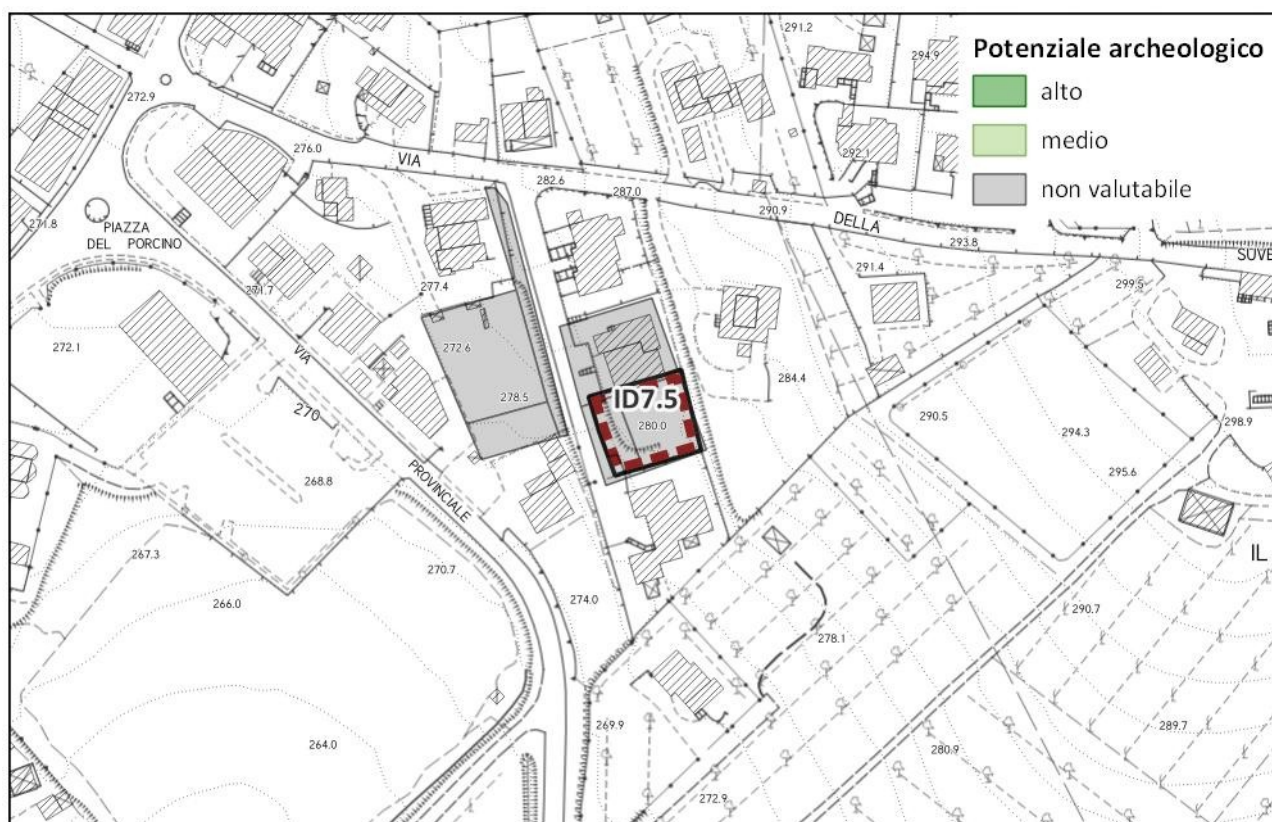


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

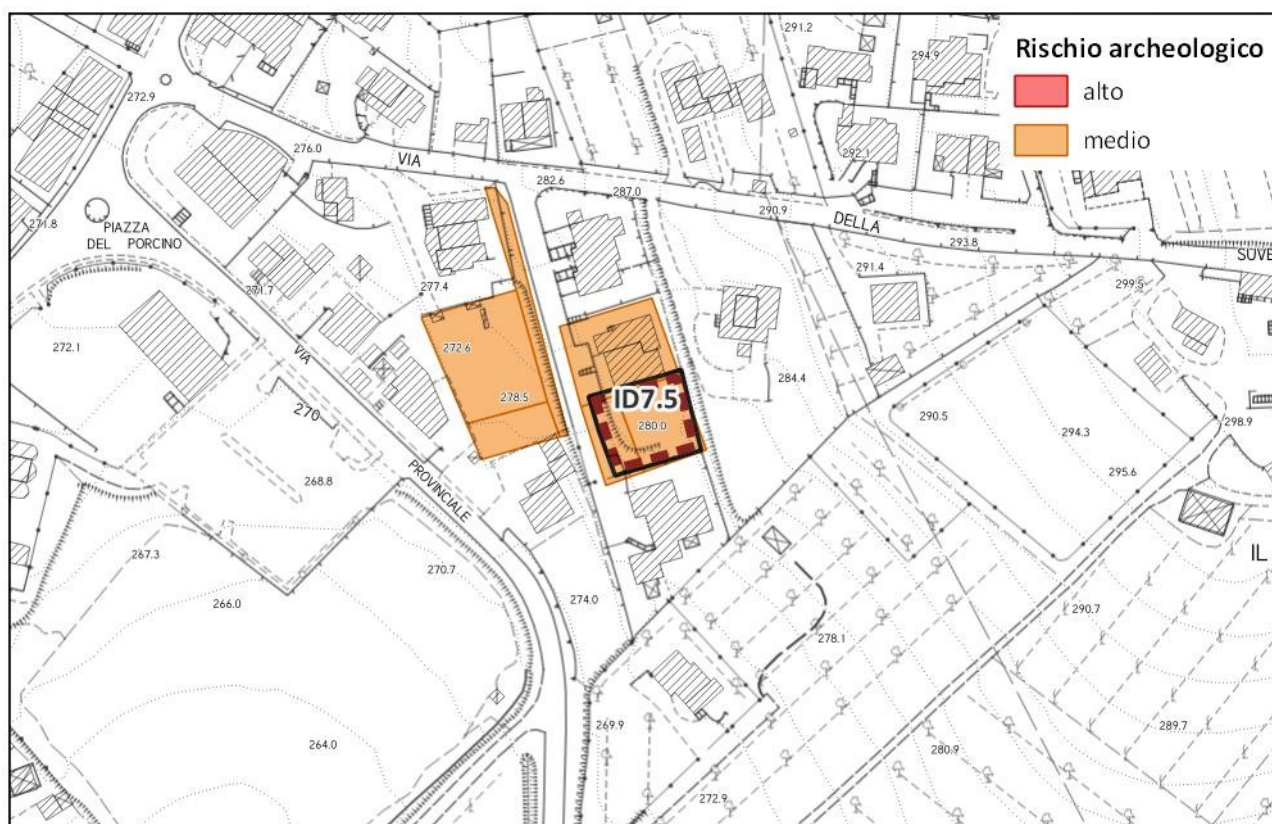


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Pievescola, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>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 <b>3.c.5</b> della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 240 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, accentrando e compattando il più possibile il tessuto insediativo.</p> <p>E' ammessa la realizzazione del nuovo fabbricato in adiacenza di quello esistente posto a nord, utilizzando la medesima tipologia edilizia a completamento del lotto, riproponendo la medesima tipologia edilizia presente.</p> <p>Eventuali scostamenti dalle indicazioni progettuali dovranno comunque garantire il medesimo livello di impermeabilità del suolo.</p>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il fabbricato esistente posto a nord.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale adeguamento della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p>



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.

**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:

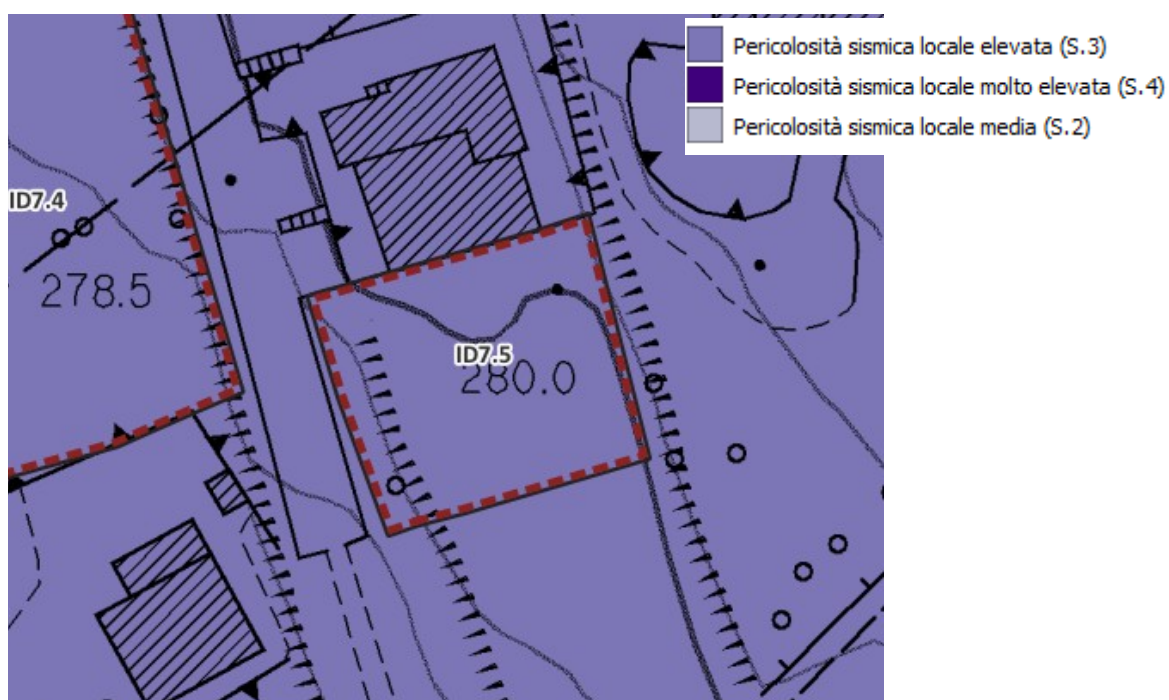
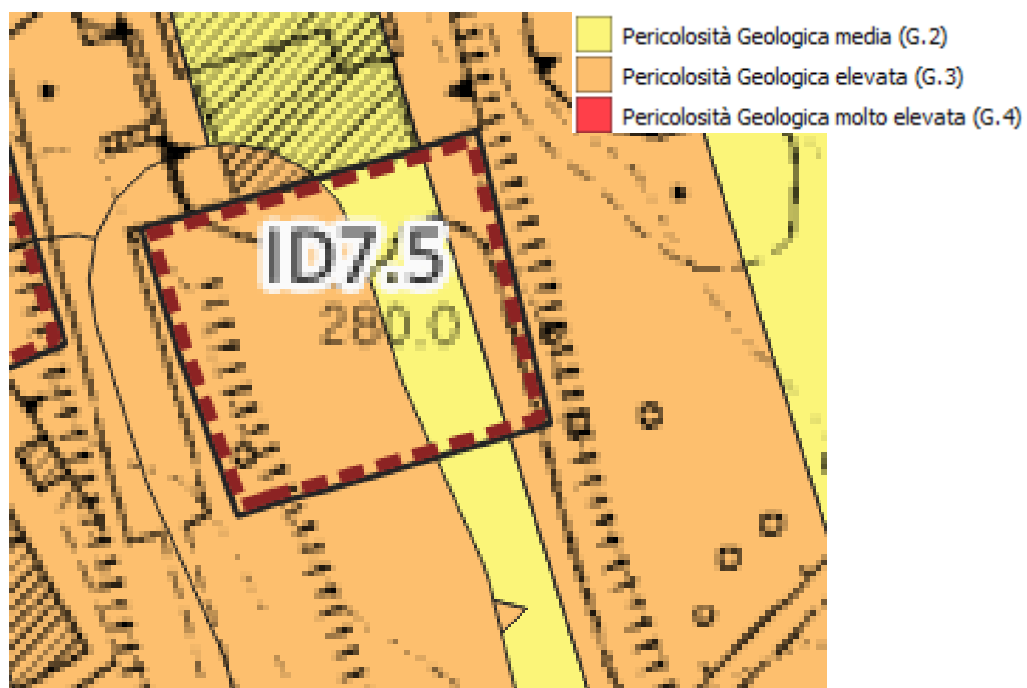
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico:

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'

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

CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.3)</b>, 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 sondaggio geognostico 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.</p>
--------------------------	--



	Si consiglia, se possibile, di mantenere l'intervento edilizio al di fuori del buffer di influenza delle scarpate presenti (area G.3)
<b>ASPETTI SISMICI</b>	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.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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.





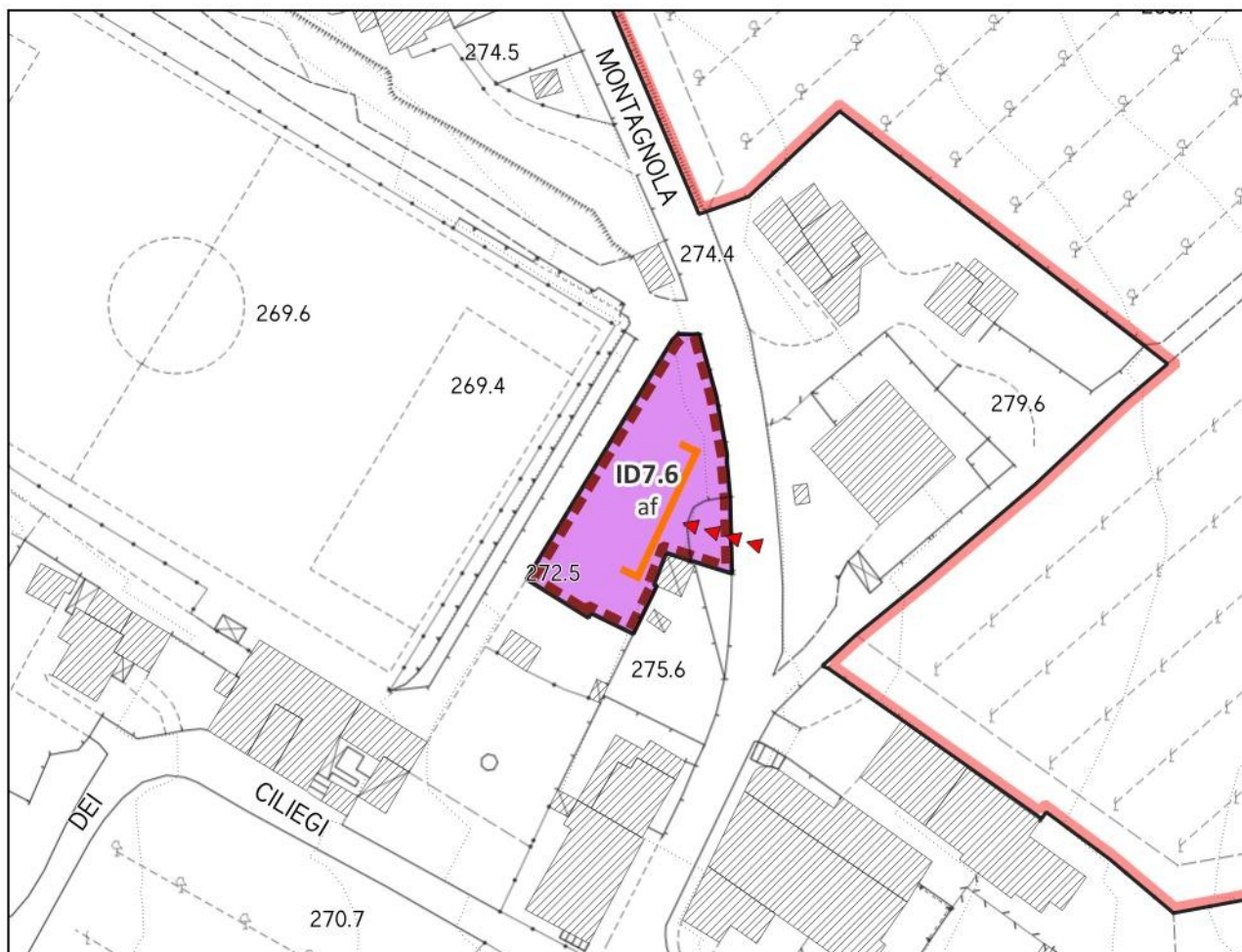
## Partenti TB300 (ml)



---






<b>UTOE 5</b>	<b>Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 7.6 Loc. Pievescola – Via della Montagnola</b>	



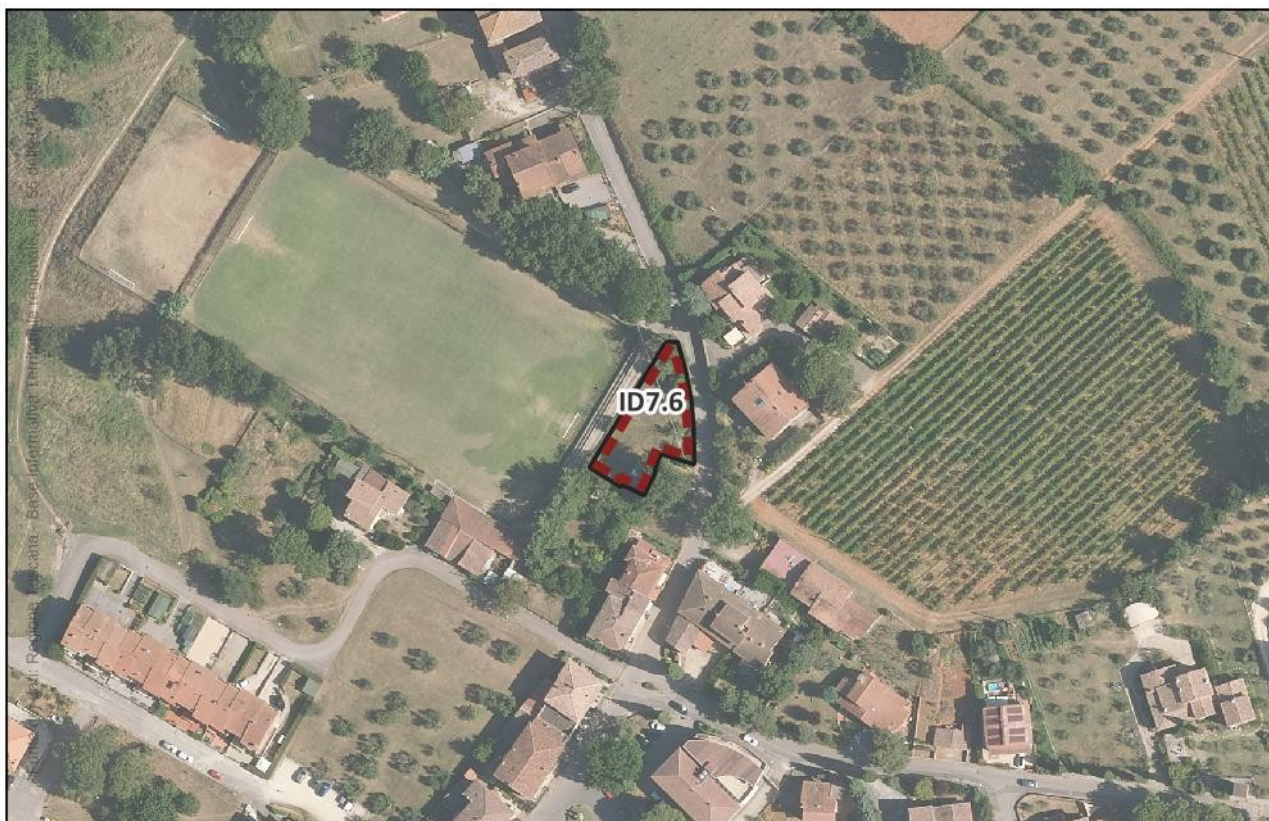
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDIARIA (af)</b>	591 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	45 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

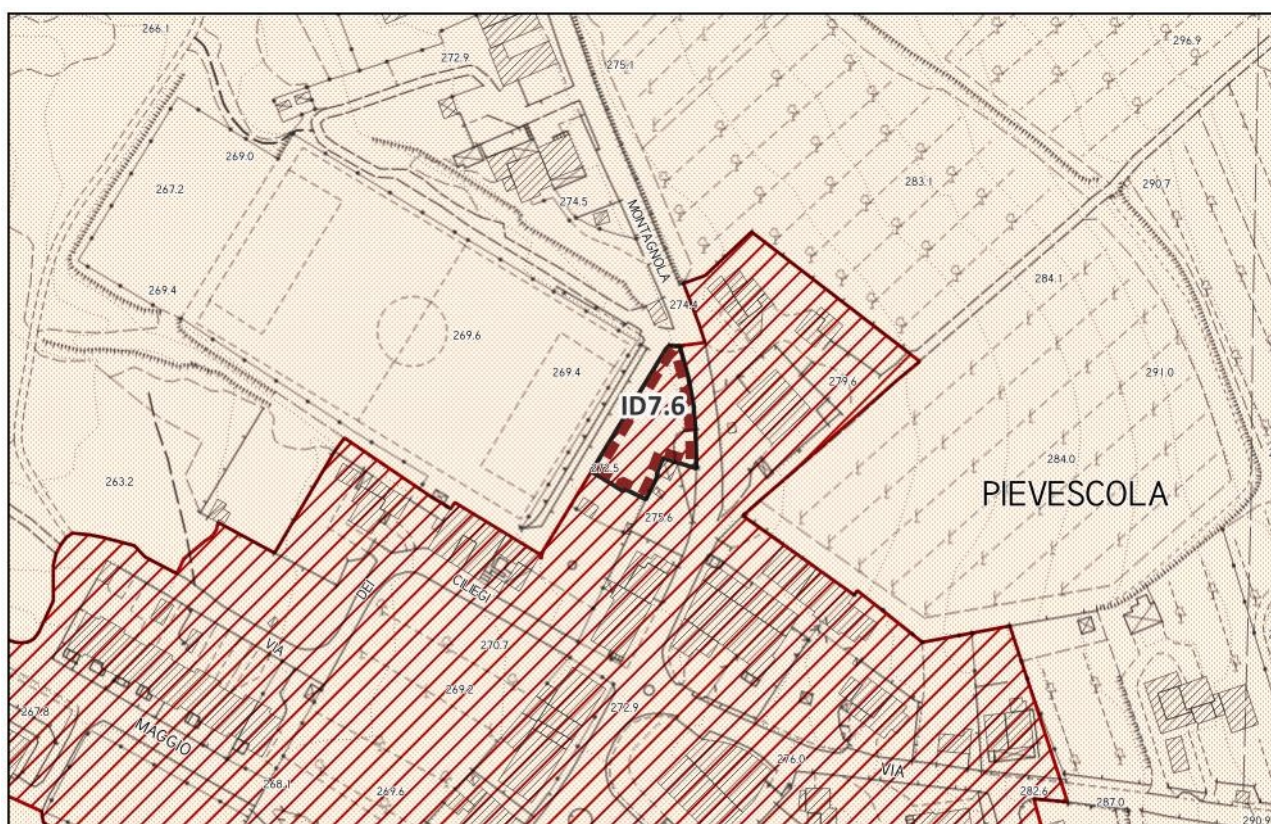
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentrimento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



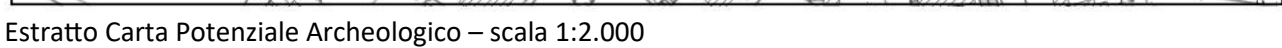


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000



Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000







**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Pievescola, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>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 <b>3.c.5</b> della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 240 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 45%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistenti.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <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</p>



-----  
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 con il campo sportivo 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per l'isolamento acustico.

-----

**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:

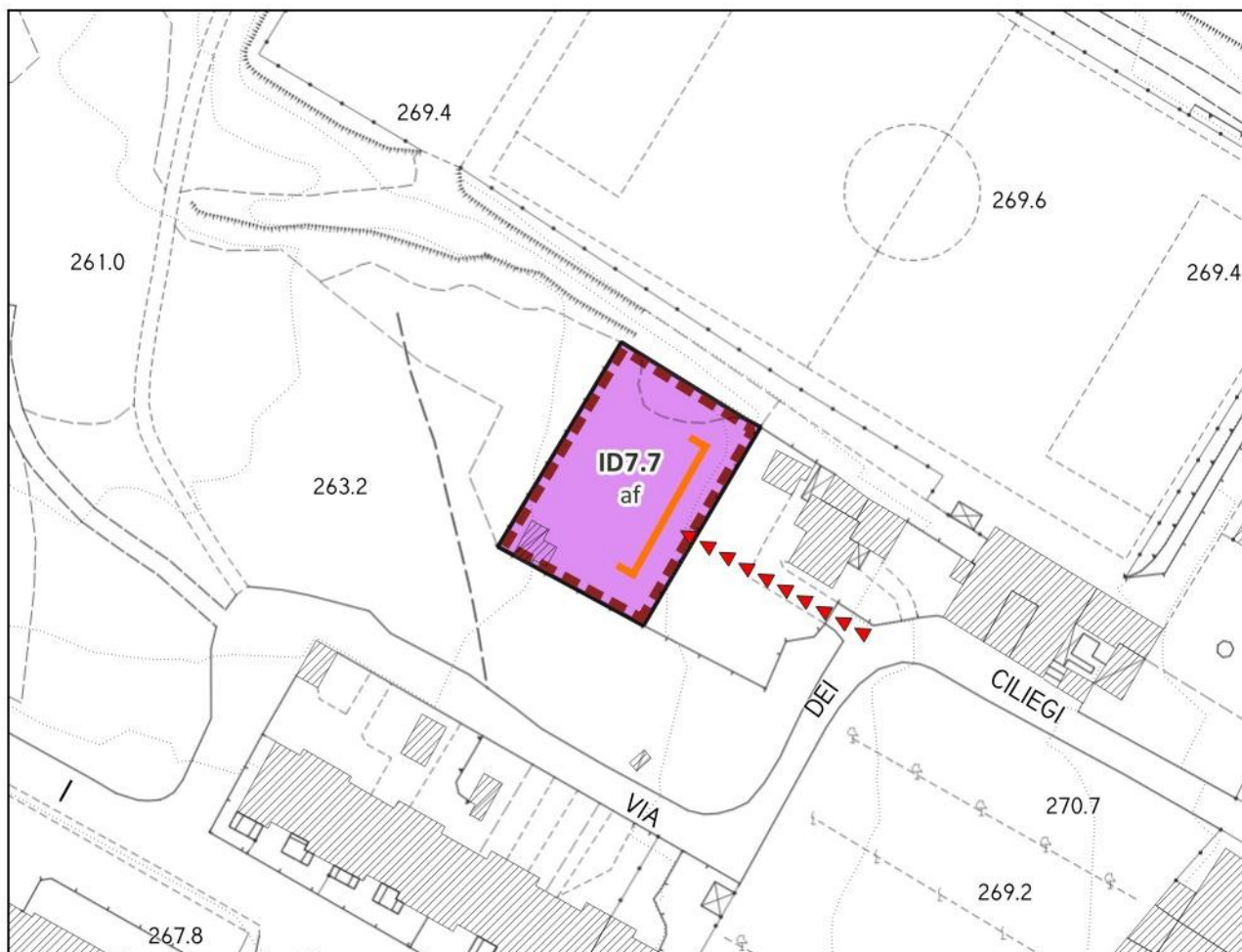
DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976: Zona del versante ovest della Montagnola Senese sita nel territorio del comune di Casole

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..

-----






<b>UTOE 5</b>	<b>Tav. 3.6 - Disciplina del territorio Urbano</b>
<b>ID 7.7 Loc. Pievescola – Via dei Ciliegi</b>	



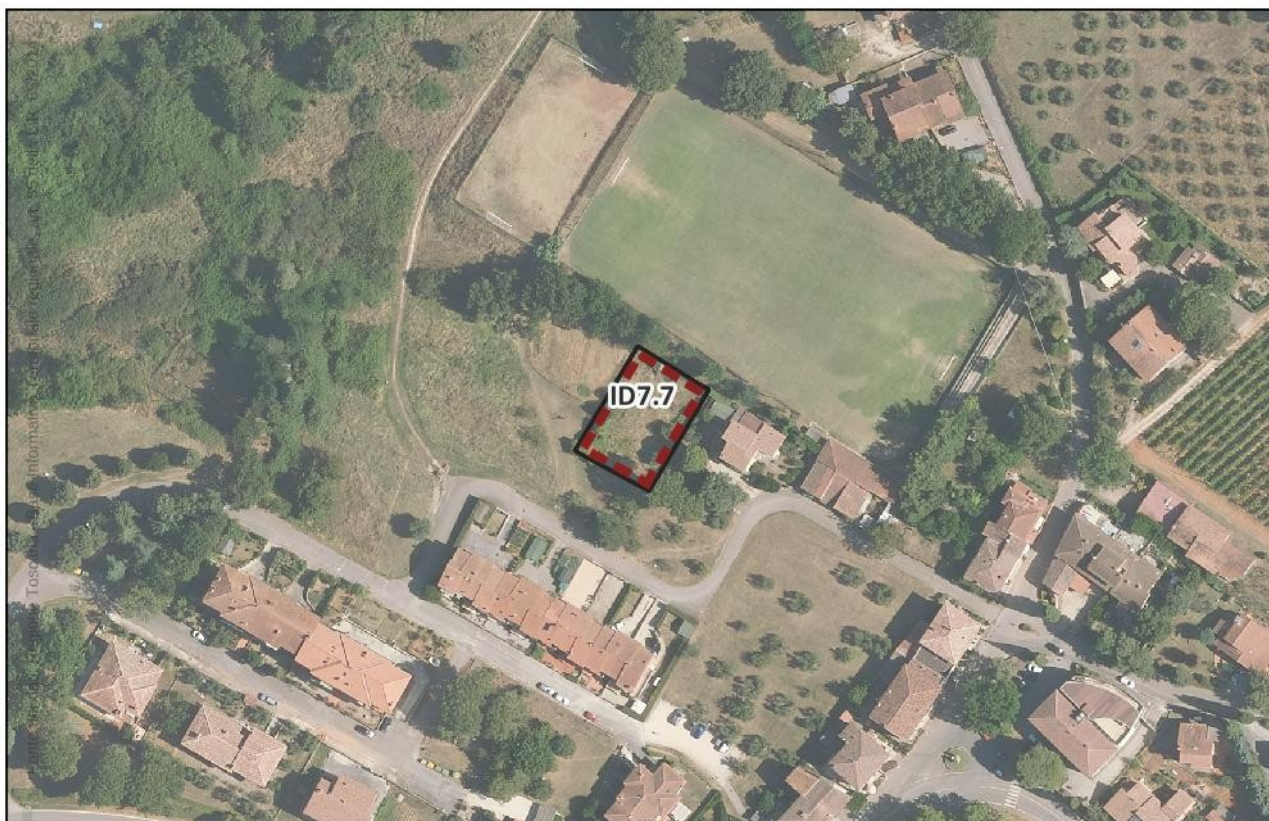
**Scala 1:1.000**

PARAMETRI PRESCRITTIVI	
<b>SF – SUPERFICIE FONDARIA (af)</b>	702 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>	240 mq Nuova Edificazione
<b>IC – INDICE DI COPERTURA massimo</b>	40 %
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>	7,00 ml
<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	Monofamiliare – Bifamiliare
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>	Residenziale

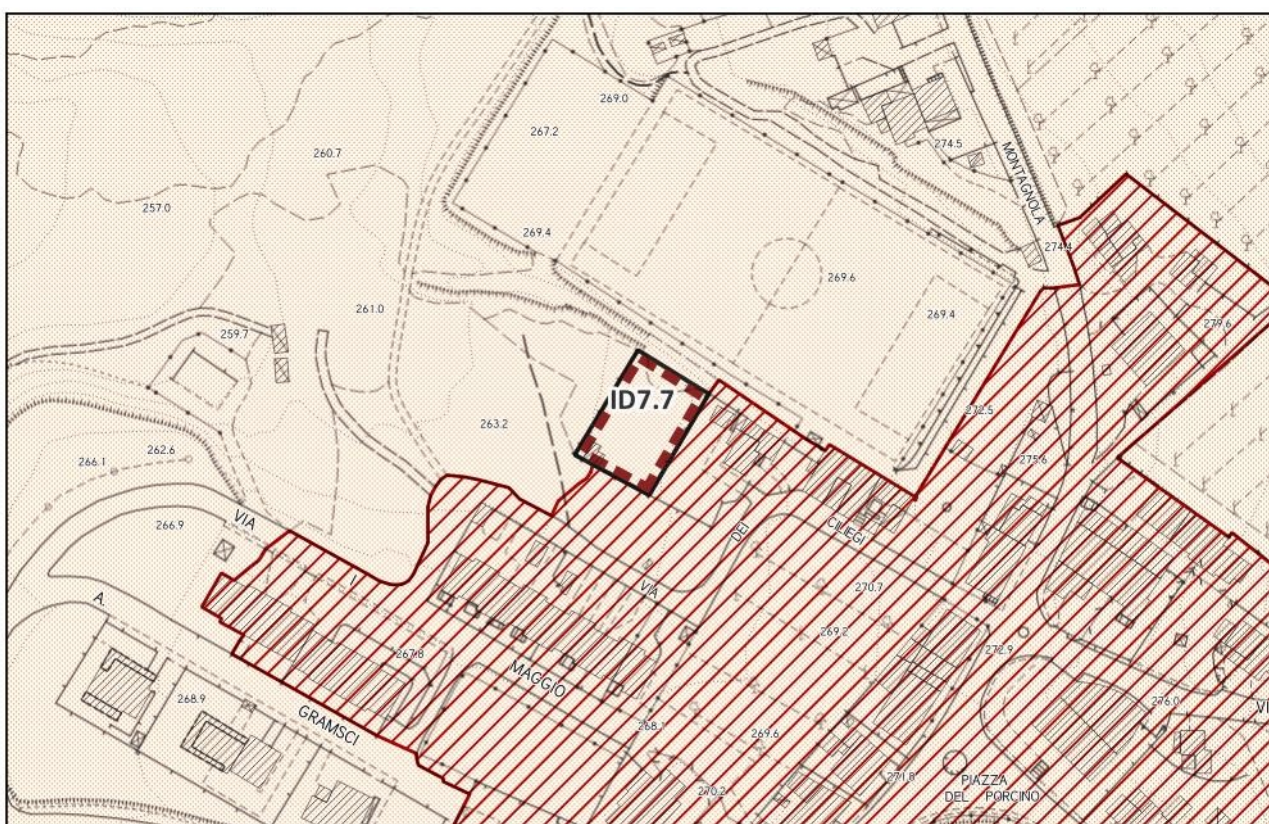
ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	
	af - Area fondiaria per accentramento edificato

ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI	
	Allineamento fronti
	Accessi carrabili e/o pedonali



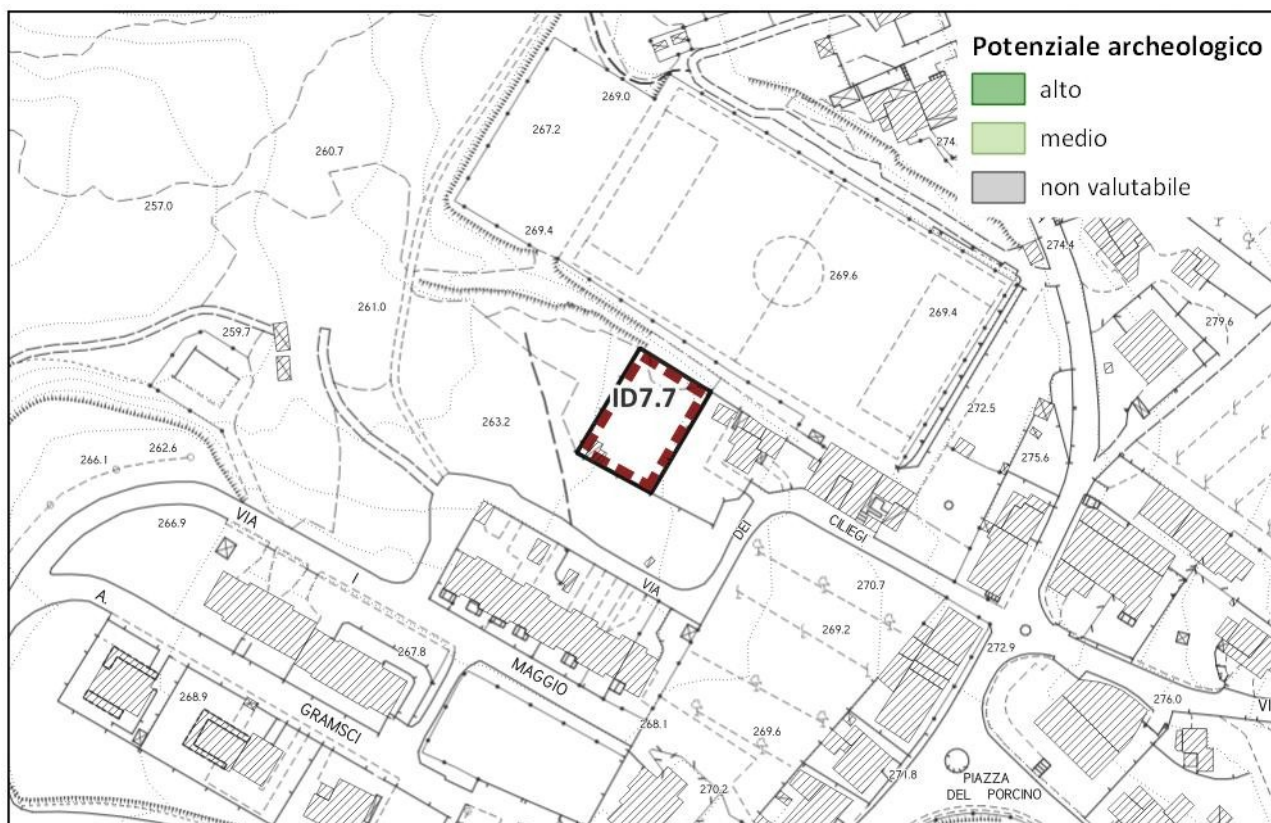


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

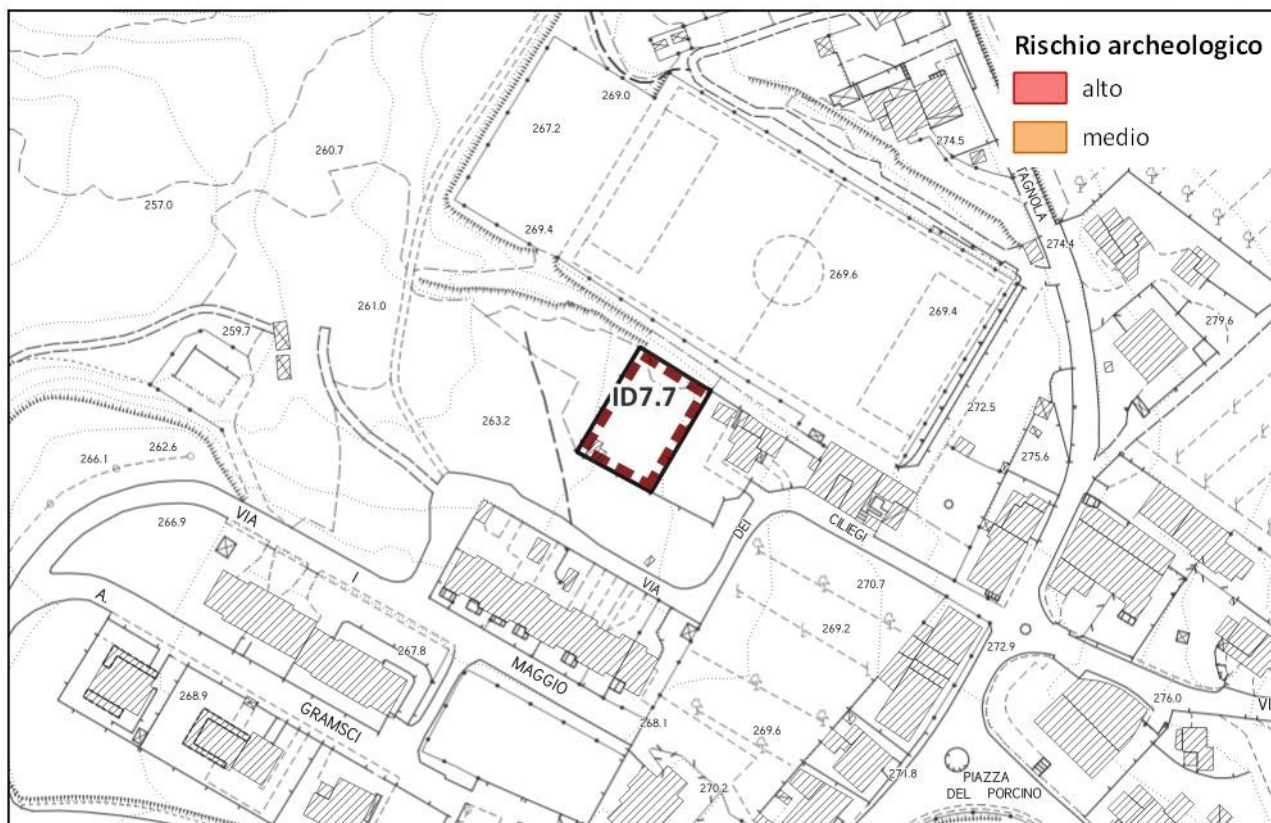


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





Estratto Carta Potenziale Archeologico – scala 1:2.000



Estratto Carta Rischio Archeologico – scala 1:2.000



**PRESCRIZIONI:**

<b>STRUMENTO D'ATTUAZIONE</b>	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
<b>DESCRIZIONE E FUNZIONI AMMESSE</b>	<p>L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo di recente formazione della località Pievescola, tramite nuova edificazione a destinazione residenziale.</p> <p>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 <b>3.c.5</b> della Scheda di DM 05/01/1976 – G.U. 33-1976.</p> <p>E' ammessa nuova edificazione a destinazione <b>residenziale</b> per una <b>SE</b> massima di 240 mq nell'area indicata come "af", <b>IC</b> pari al 40%, e una altezza massima <b>HF</b> di 7,00 ml. La tipologia edilizia ammessa è monofamiliare e/o bifamiliare.</p>
<b>PRESCRIZIONI PROGETTUALI</b>	<p>La nuova edificazione dovrà essere prevista nelle apposite aree indicate come "af" <b>area fondiaria per accentramento edificato</b>, 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>
<b>INDICAZIONI PROGETTUALI</b>	<p>L'<b>allineamento</b> dei nuovi edifici dovrà essere previsto preferibilmente in continuità con il tessuto insediativo.</p> <p>L'<b>accesso</b> carrabile e/o pedonale ai resedi privati dovrà avvenire preferibilmente dalla viabilità esistente.</p>
<b>MITIGAZIONI DELLE CRITICITA' AMBIENTALI E DELLE RISORSE (VAS QV1A ALLEGATO A AL RA)</b>	<p>Verifica della disponibilità della risorsa idrica e verifica ed eventuale estensione della rete acquedottistica in accordo con il gestore del SII.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Verifica della presenza della fognatura pubblica ed eventuale estensione della rete fognaria in accordo con il gestore del SII.</p> <p>Nella fase di progettazione degli interventi dovranno essere approfondite le analisi già svolte dai presenti studi per definire la corretta gestione delle risorse</p>



-----  
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 con il campo sportivo e con il 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.

Utilizzo di sistemi costruttivi e tecnologici per l'isolamento acustico.

-----

**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 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..

-----

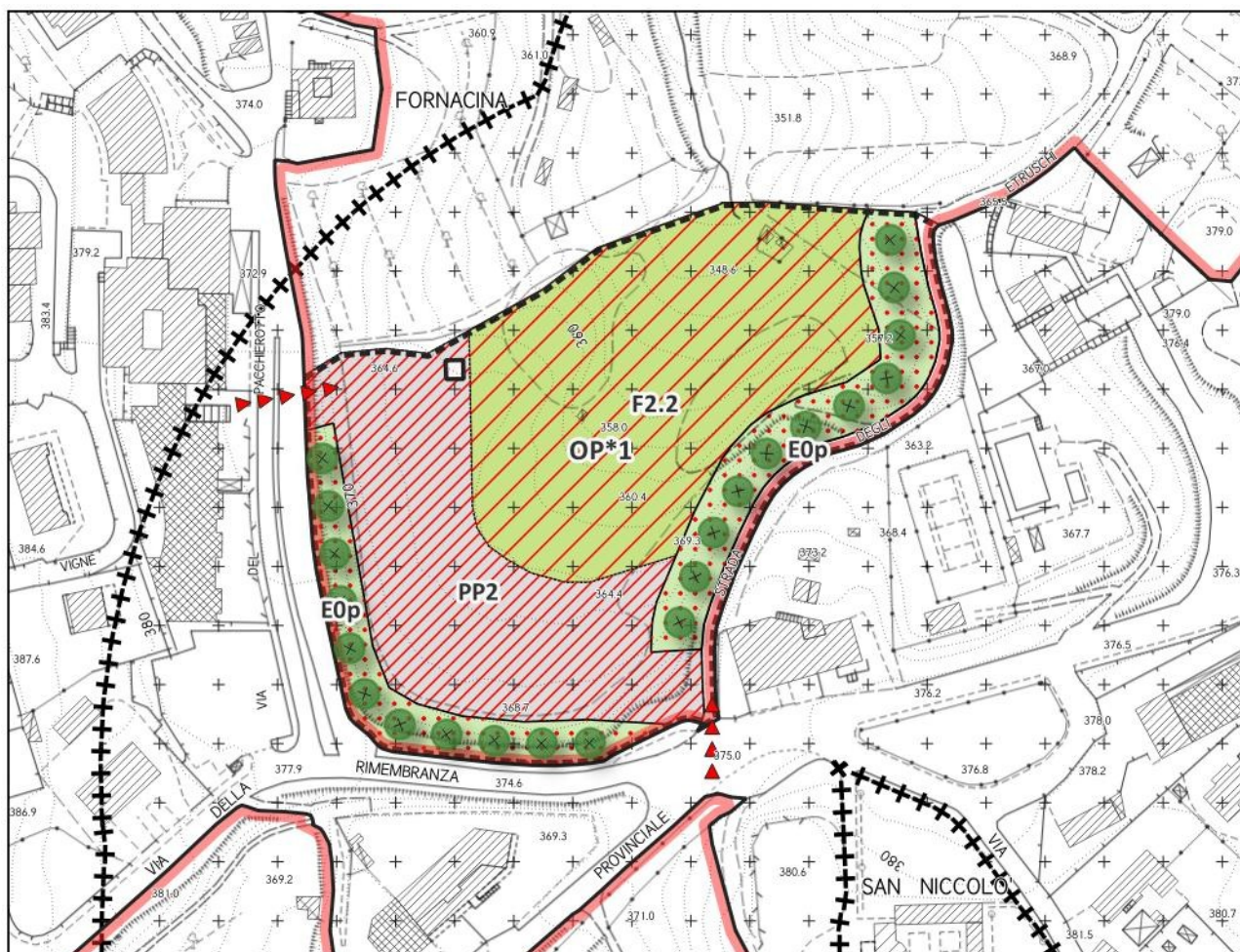


## **Territorio Rurale**





<b>UTOE 1</b>	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		
	<b>PARCHEGGIO PUBBLICO (PP2)</b>	5.300 mq
	<b>VERDE PUBBLICO (F2.2)</b>	7.600 mq
<b>SE – SUPERFICIE EDIFICABILE massima</b>		25 mq per strutture di servizio
<b>HF – ALTEZZA DEL FRONTE massima</b>		3,00 ml
<b>DESTINAZIONE D'USO</b>		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	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
 E0p – Aree agricole di tutela	 Accessi carrabili e/o pedonali

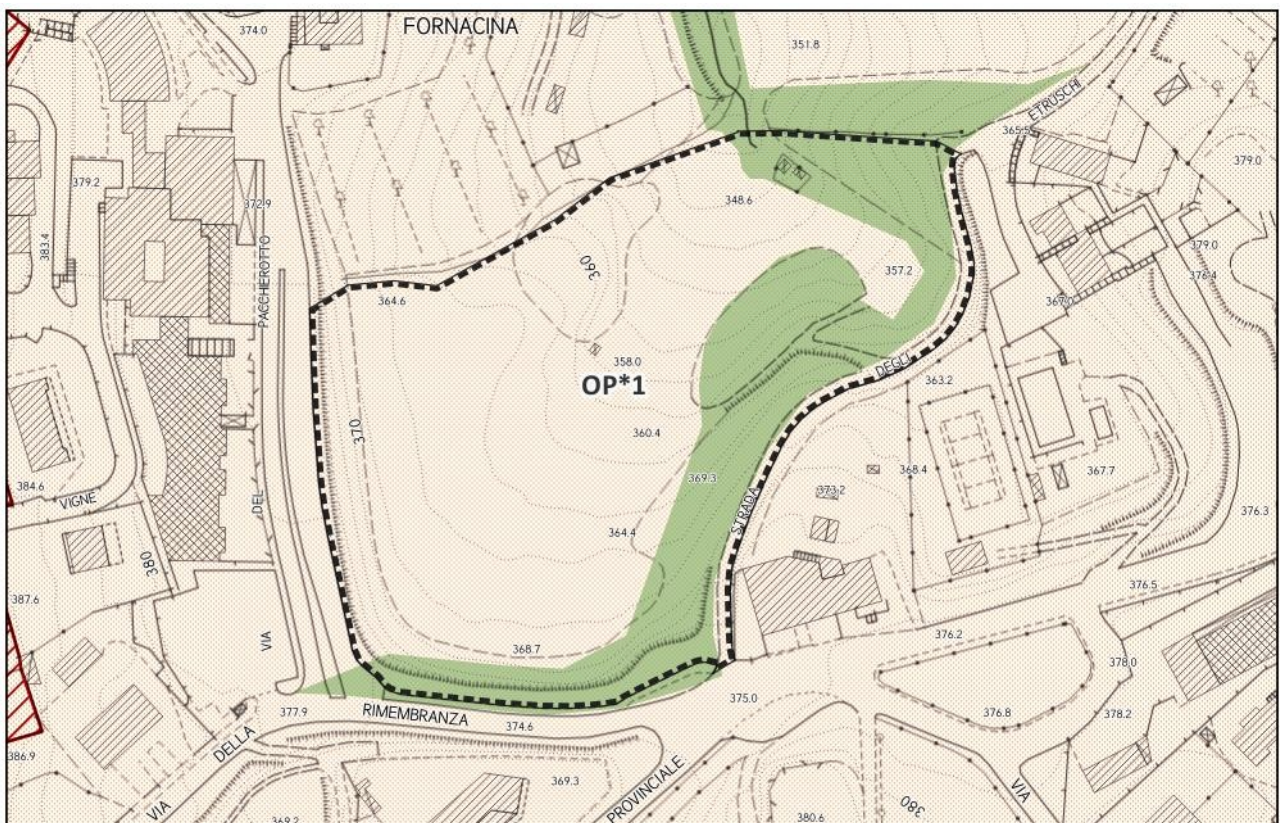


	Area di rispetto cimiteriale

	Filare alberato
	Edificio di progetto

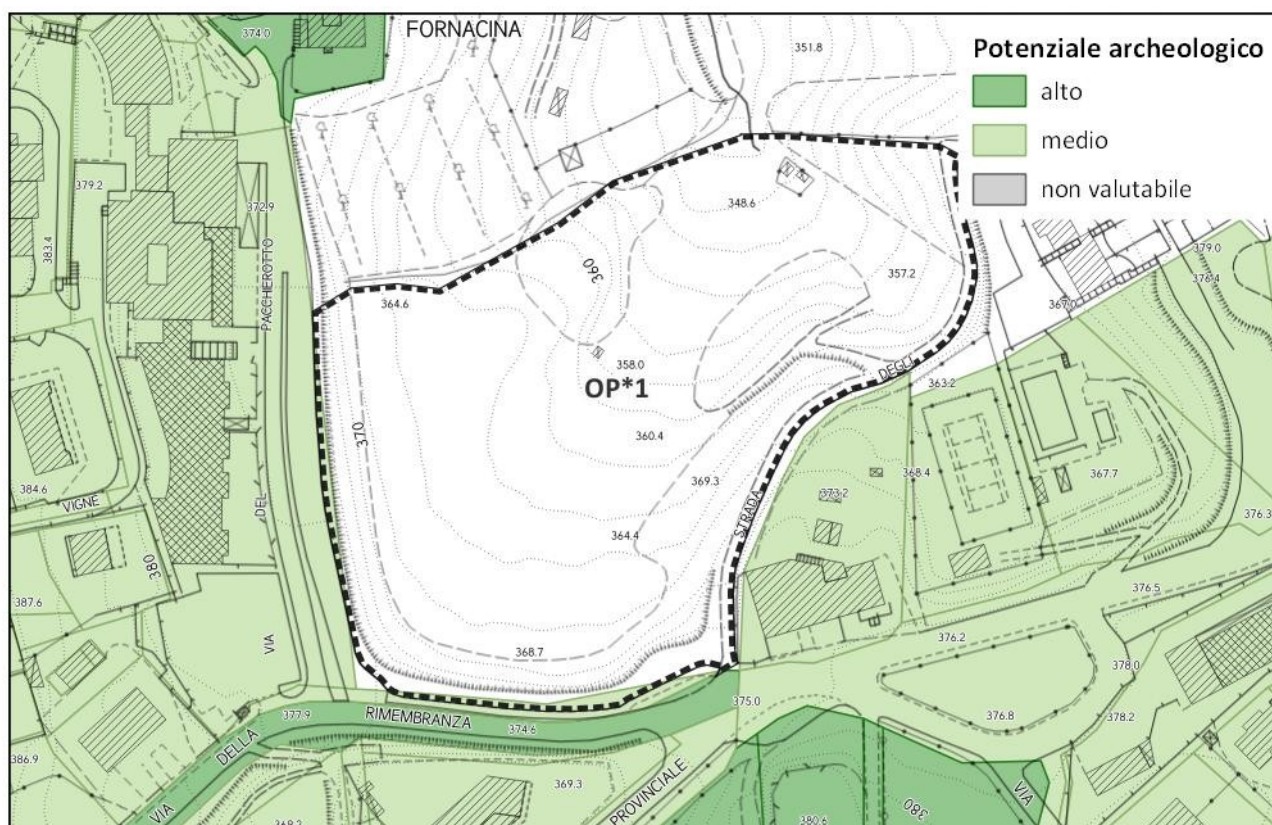


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:2.000

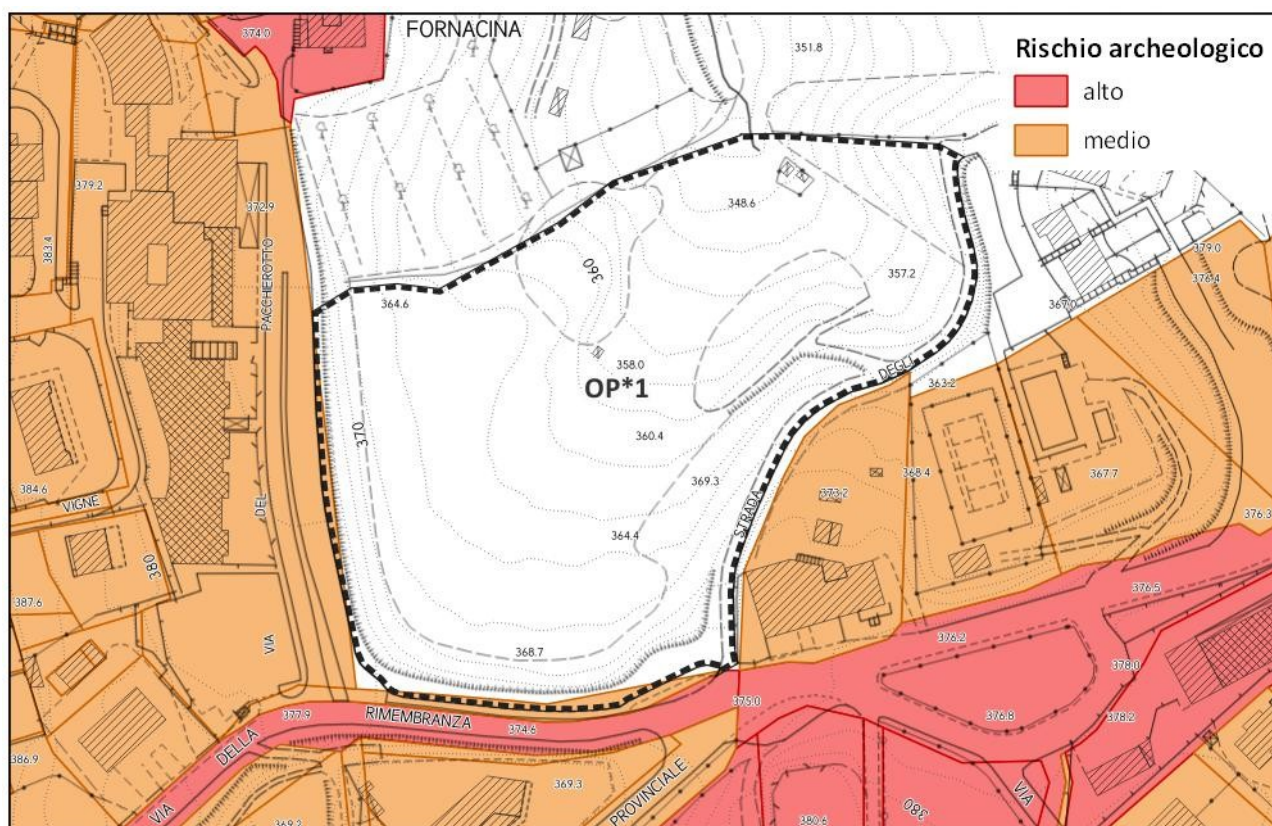


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:2.000





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** L'intervento recepisce la strategia del Piano Strutturale Intercomunale (strategia  
**FUNZIONI AMMESSE** **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** Il nuovo parcheggio dovrà essere realizzato con tecniche di ingegneria  
**PROGETTUALI** 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 garantiscano 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'  
AMBIENTALI E DELLE  
RISORSE  
(VAS QV1A  
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.

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, 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.

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 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.

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).

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

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.

-----



MISURE DI MITIGAZIONE DA VINCA	<u>Fase di cantiere</u>
	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Iniziare l'esecuzione degli interventi al di fuori del periodo Aprile – Settembre;</li><li>2. Limitare la velocità dei mezzi all'interno delle aree di cantiere;</li><li>3. Bagnare regolarmente le zone di passaggio dei mezzi;</li><li>4. Evitare le lavorazioni in orario notturno con necessità di illuminazione artificiale intensa.</li></ol>

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

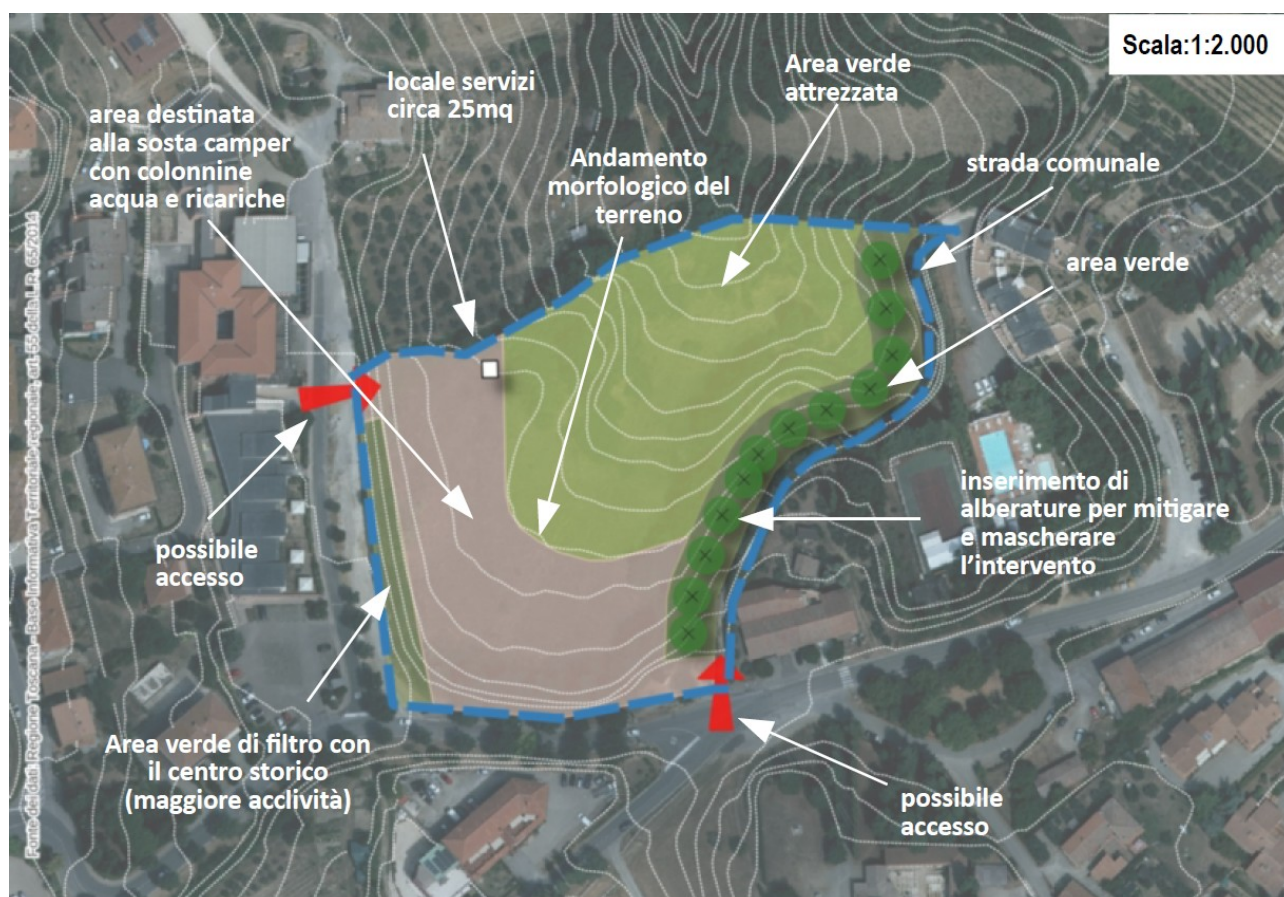
La nuova area a parcheggio dovrà essere progettata e realizzata con tecniche di ingegneria ambientale e materiali ecocompatibili, riducendo al minimo l'impermeabilizzazione del suolo e tutelando le visibilità verso il centro storico, in linea con la prescrizione **3.c.1** della scheda di D.M.. Pertanto 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



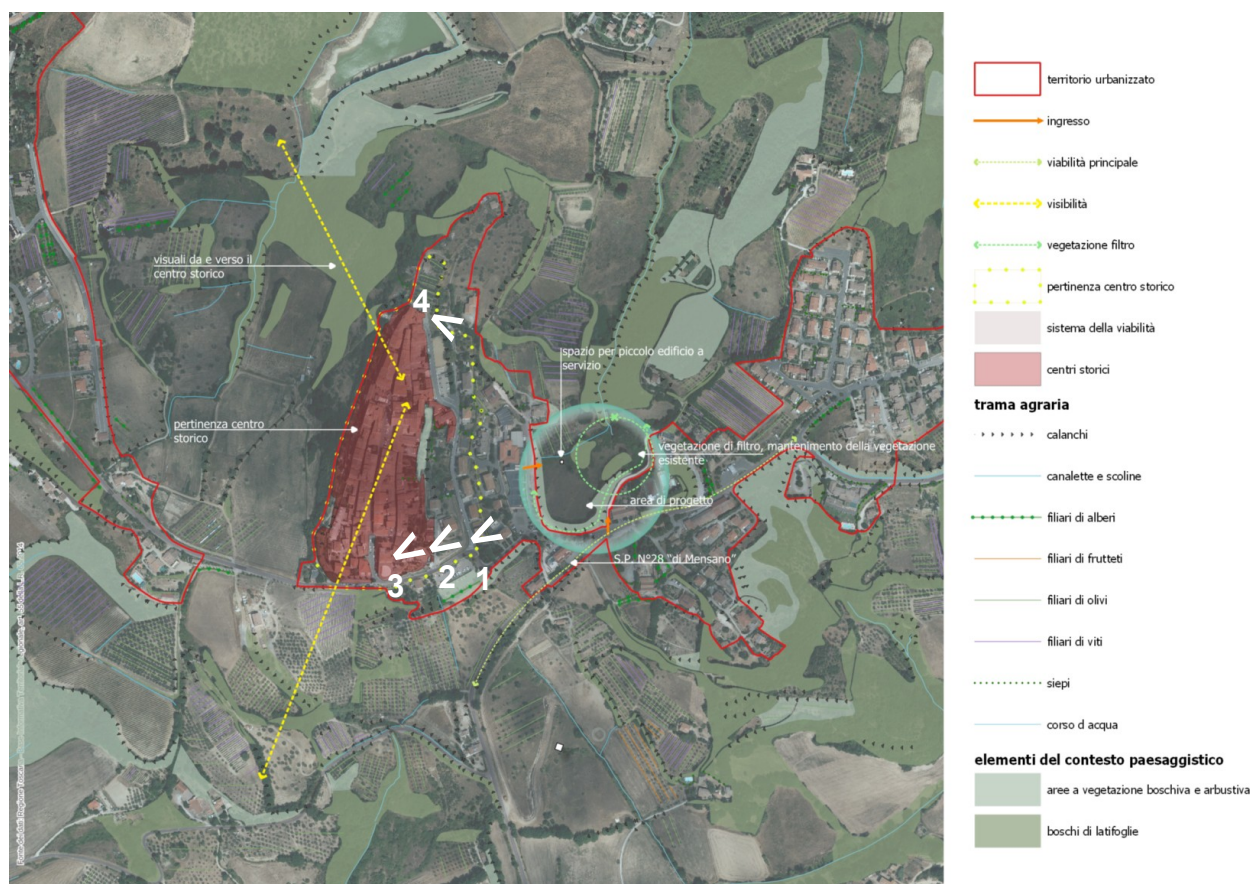
comparto ricadente nella zona a **E0p** e a verde pubblico di progetto **F2.2**, integrando la vegetazione esistente al fine di qualificarne i servizi ecosistemici e i valori paesaggistici, in accordo alla prescrizione **a)** dell'art. **12.3** dell'Allegato 8b del PIT-PPR.



**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

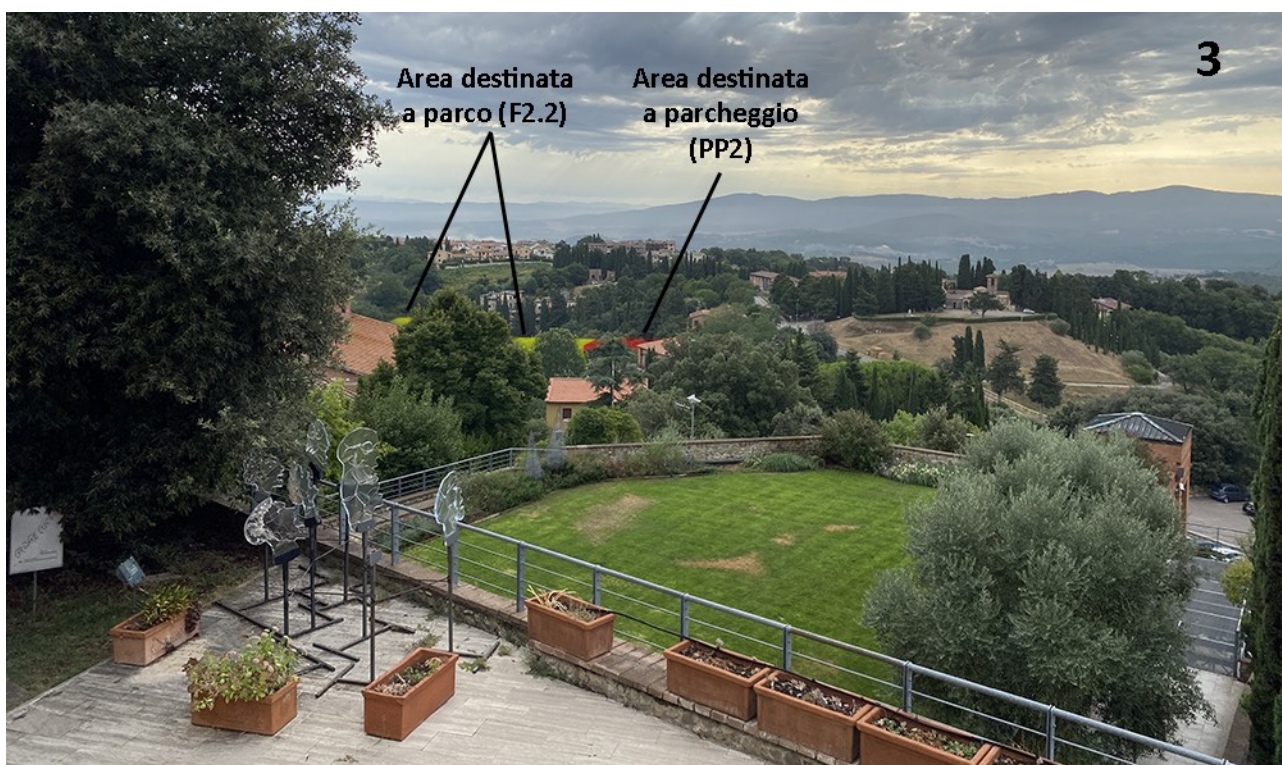


[ Vista 1 da Via Roma, ai piedi del centro storico – ambito A del PO ]





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



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

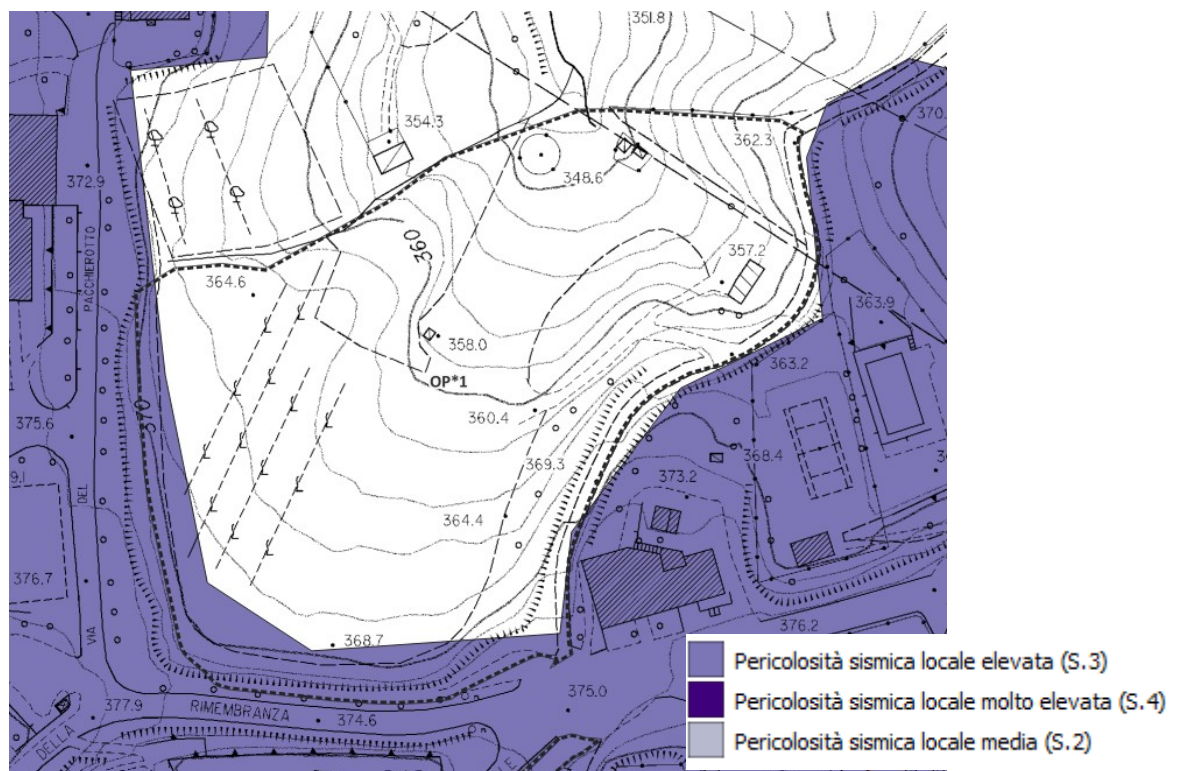
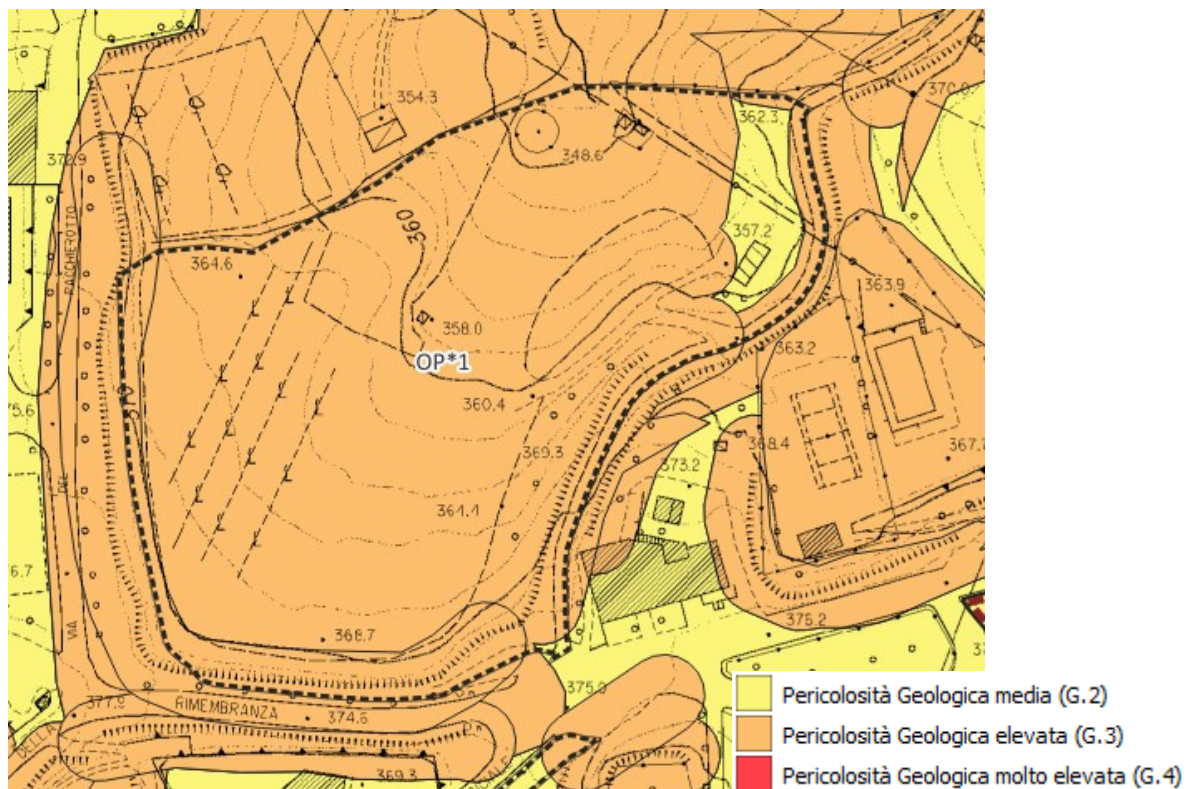




[ Vista 4 dal belvedere a monte di Via Roma (ingresso del tessuto storico del capoluogo) ]



## CRITERI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA





CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

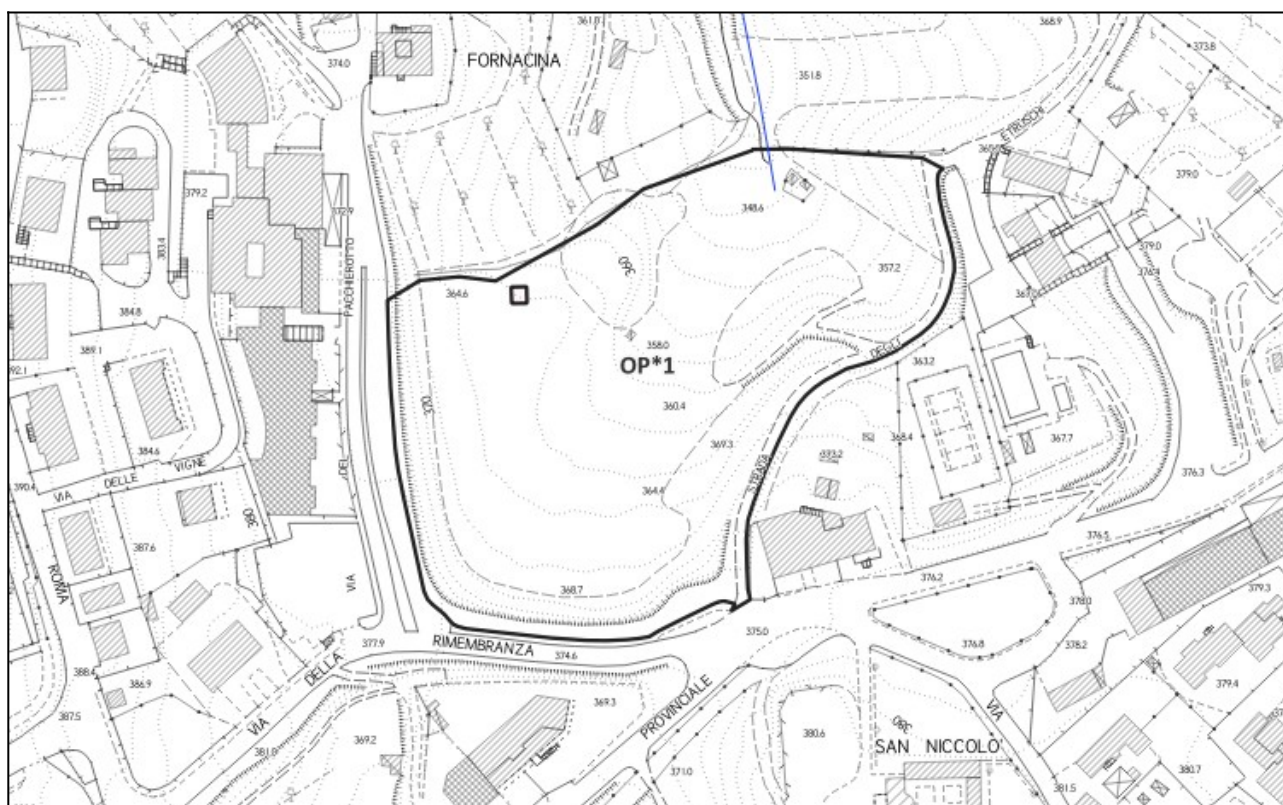
CRITERI DI FATTIBILITA'- PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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> <p>Per le aree ricadenti in <b>pericolosità geologica (G.3)</b> ed interessate 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>
<b>ASPETTI SISMICI</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</p>



	ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE</b>	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

<b>Pericolosità da alluvione:</b>		<b>Magnitudo idraulica</b>		<b>Battenti TR200 (m)</b>	
<span style="background-color: #e0ffff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni rare (P1)	<span style="background-color: #00ff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	moderata	<span style="background-color: #0070c0; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	<= 0.10
<span style="background-color: #00bfff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)	<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	severa	<span style="background-color: #00b050; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.10 - 0.20
<span style="background-color: #0070ff; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)	<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	molto severa	<span style="background-color: #70ad47; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.20 - 0.30
				<span style="background-color: #90d1a1; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.30 - 0.40
				<span style="background-color: #ffff00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.40 - 0.50
				<span style="background-color: #ffcc00; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.50 - 0.75
				<span style="background-color: #ff9900; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	0.75 - 1.00
				<span style="background-color: #ff6600; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	1.00 - 1.50
				<span style="background-color: #ff0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	1.50 - 2.00
				<span style="background-color: #cc0000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	2.00 - 2.50
				<span style="background-color: #990000; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 20px; height: 10px;"></span>	> 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.



<b>UTOE 1</b>	Tav. 2.1 - Disciplina del territorio rurale – Tav. 3.1 – Disciplina del territorio urbano
<b>OP* 2 Loc. Casole – S.P. 28</b>	



**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

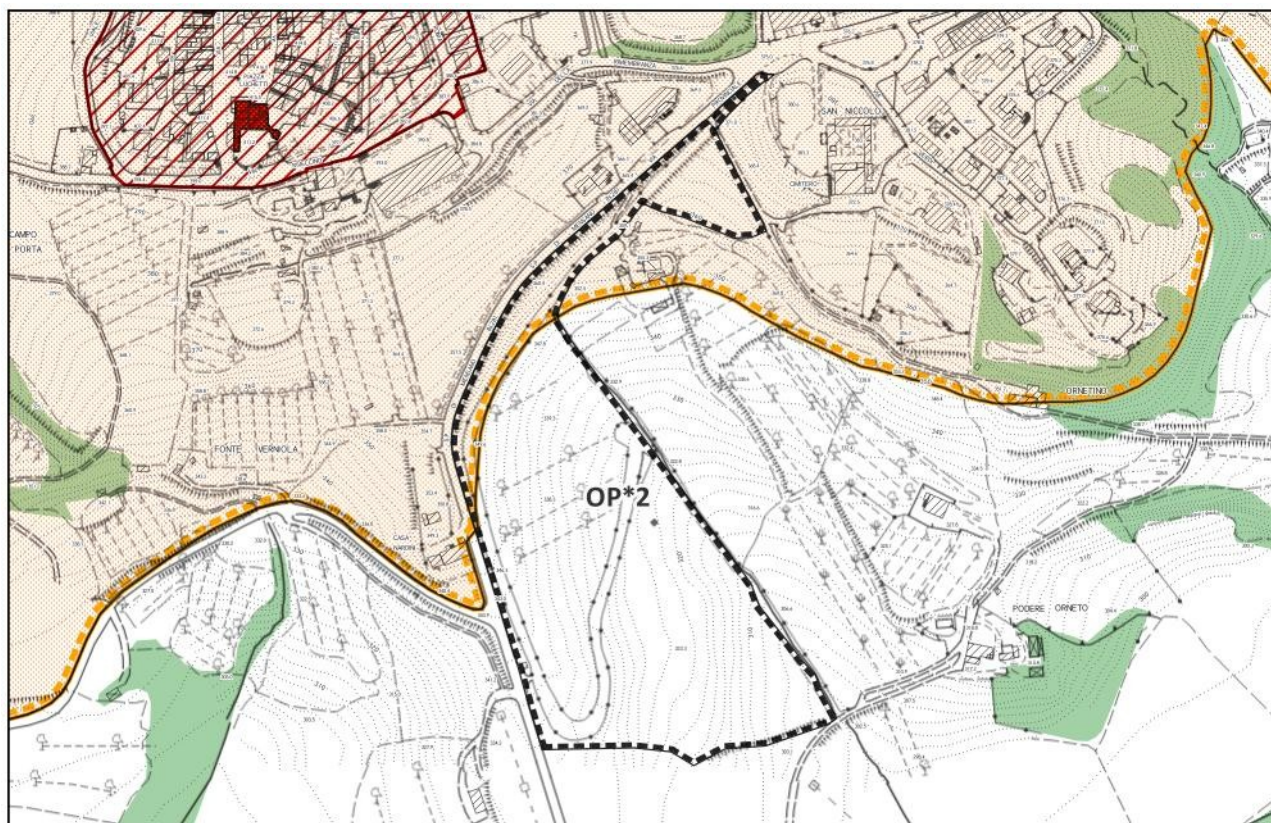
CONFERENZA DI COPIANIFICAZIONE
Intervento sottoposto a Conferenza di Copianificazione ai sensi dell'art. 25 della L.R. 65/2014 con verbale del 04.07.2024

ELEMENTI GRAFICI PRESCRITTIVI	ELEMENTI GRAFICI INDICATIVI
Area di rispetto cimiteriale	Filare alberato



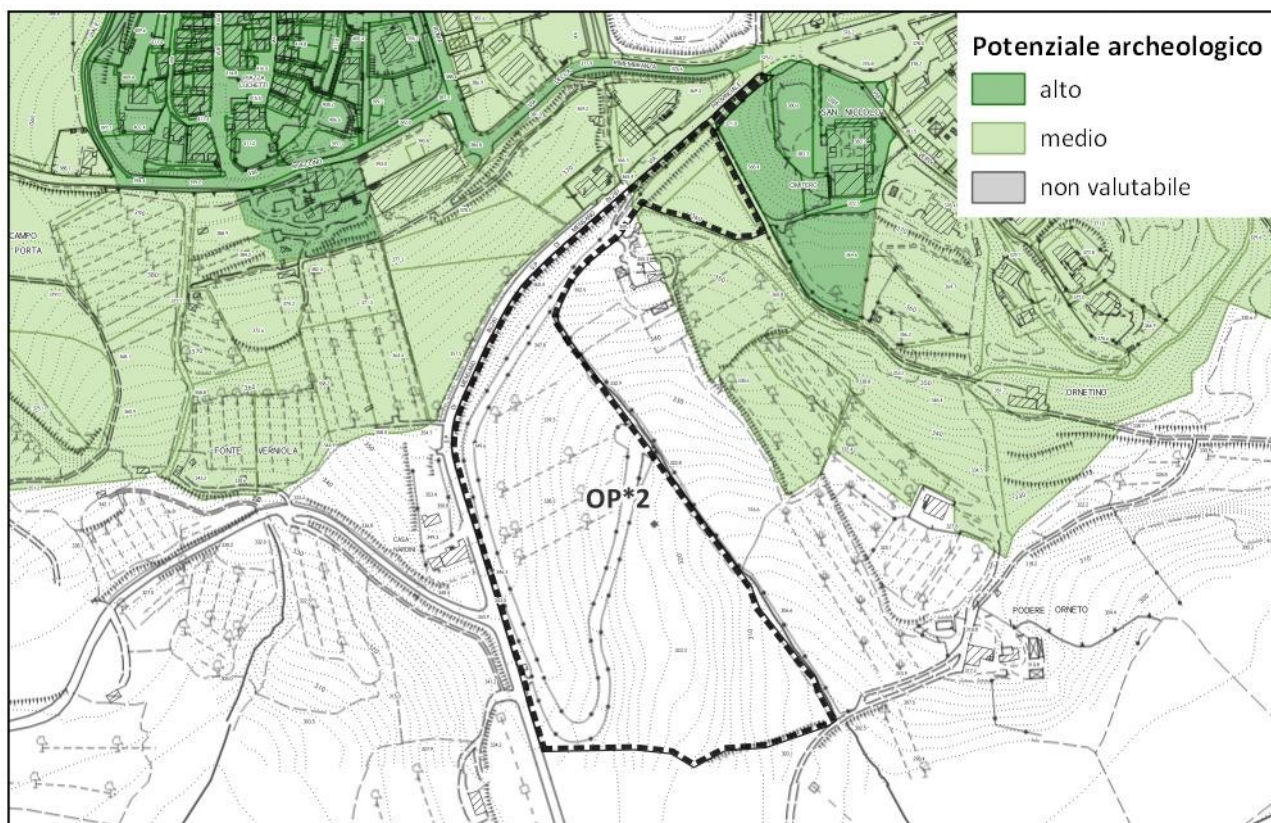


Estratto Ortofoto 2023 (Fonte: Geoscopio Regione Toscana) – scala 1:5.000

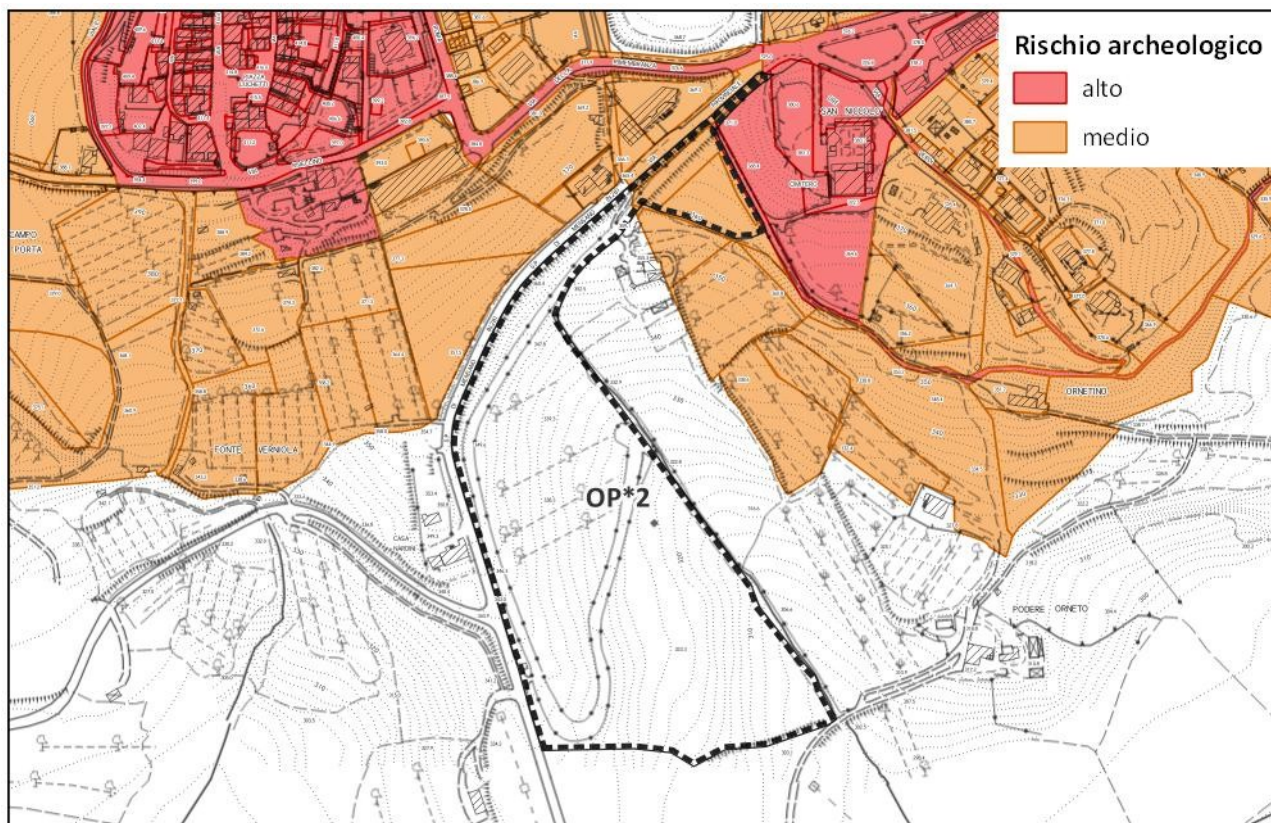


Individuazione vincoli sovraordinati – scala 1:5.000





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 a 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:

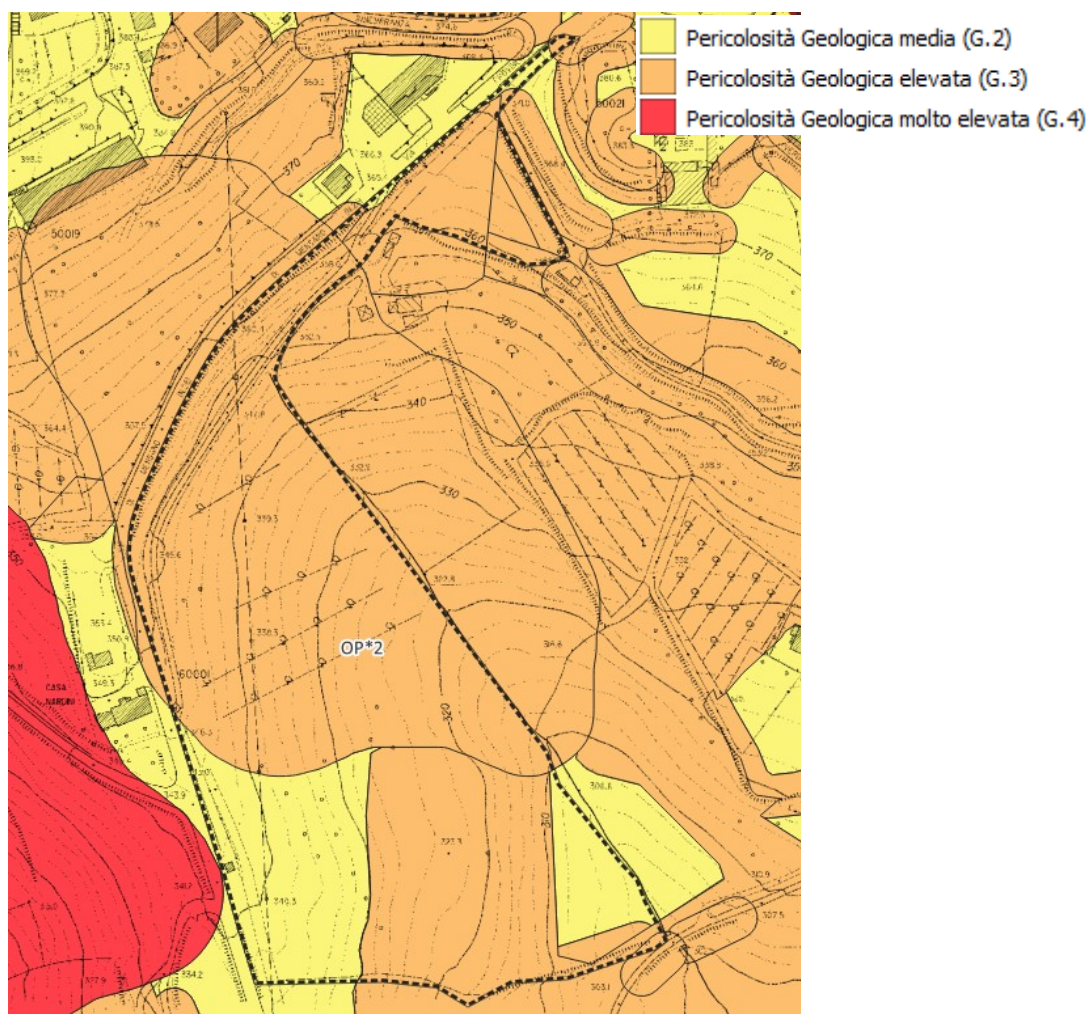
DM 02/02/1972 – G.U. 81-1972a: Antico nucleo dell'abitato del comune di Casole d'Elsa e la zona circostante

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..

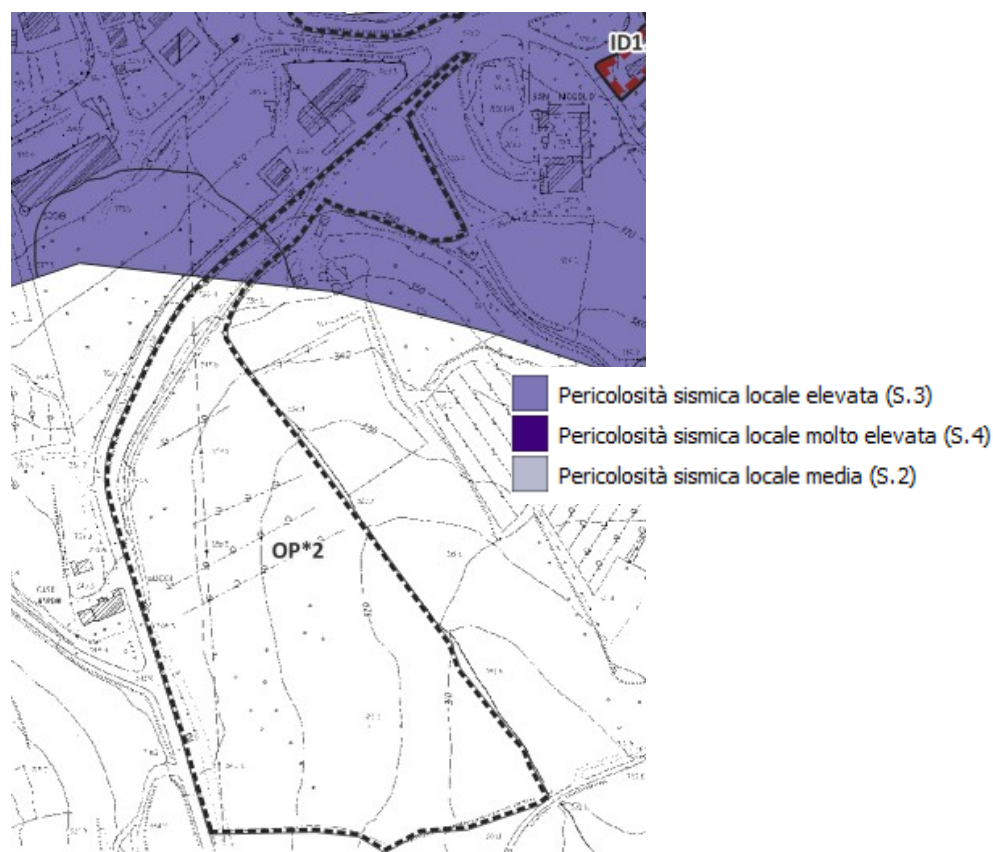
-----



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







#### CLASSIFICAZIONE DI PERICOLOSITA'

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

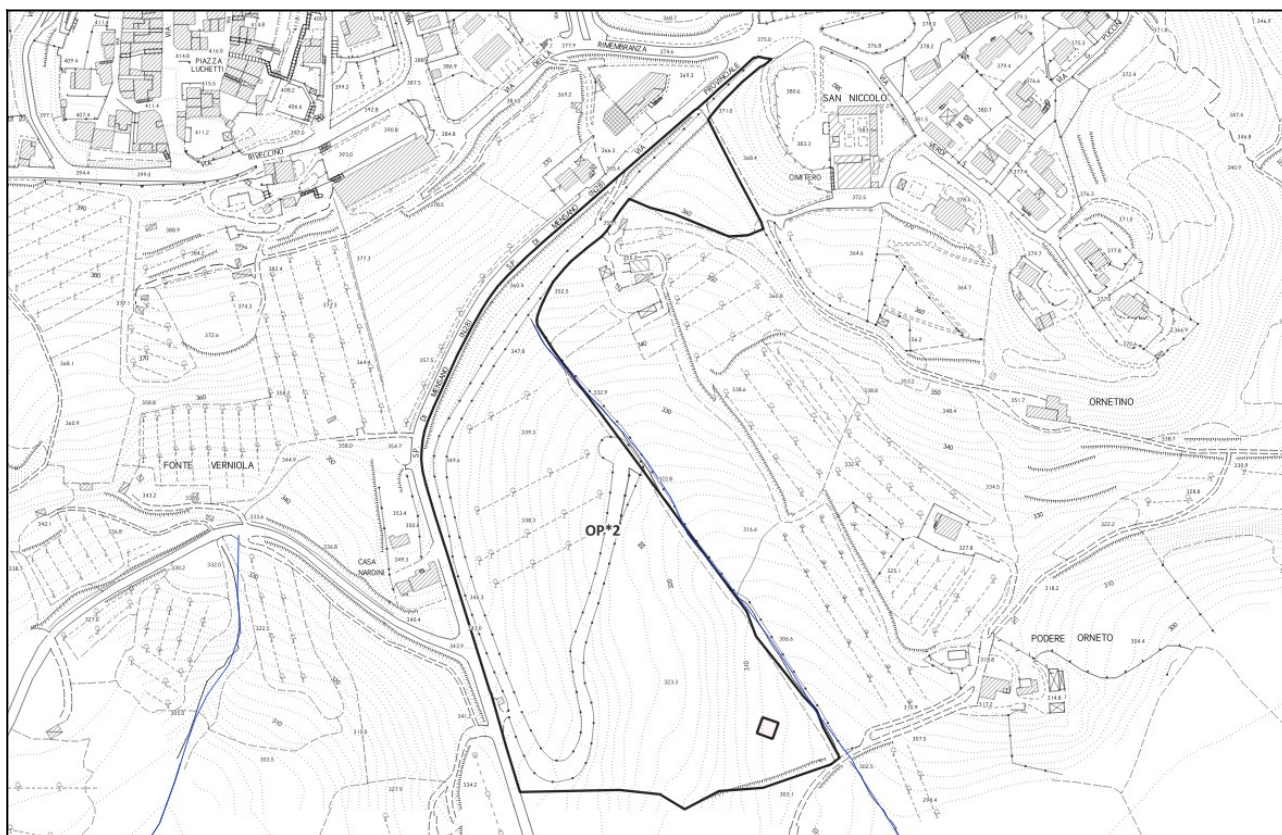
#### CRITERI DI FATTIBILITA' - PRESCRIZIONI

<b>ASPETTI GEOLOGICI</b>	<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		0.50 - 0.75
	aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti (P2)		severa		0.10 - 0.20		0.75 - 1.00
	aree a pericolosità per alluvioni frequenti (P3)		molto severa		0.20 - 0.30		1.00 - 1.50
					0.30 - 0.40		1.50 - 2.00
					0.40 - 0.50		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.