



# COMUNE DI CASOLE D'ELSA

## REGOLAMENTO URBANISTICO VARIANTE MARGINE NORD DI PIEVESCOLA

### **SINDACO**

Piero Pii

### **ASSESSORE ALL'URBANISTICA**

Andrea Pieragnoli

### **RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

Responsabile Servizio Urbanistica Edilizia Privata  
Arch. Valeria Capitani

### **COORDINAMENTO URBANISTICO**

Arch. Alessandra Sara Blanco

### **Collaborazione**

Arch. Rita Schirò

### **INDAGINI GEOLOGICHE**

Geologo Mauro Cartocci

### **Collaborazione**

Dott. Emanuele Capotorti

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE  
INTEGRAZIONI CONFERENZA PAESAGGISTICA  
AI SENSI DELL'ART. 21 DELLA DISCIPLINA DEL PIT

Marzo 2017

## TITOLO X INTERVENTI STRATEGICI DI RECUPERO E/O TRASFORMAZIONE

### CAPO V SCHEMA DIRETTORE SD4

#### Art. 91.3 - Intervento S.D. 4E

Superficie territoriale mq. 38.056				
Destinazione d'uso	Parametri urbanistici	Abitanti equivalenti	Tipo di intervento	
<b>R</b> – Residenza (art. 51 presenti NTA con esclusione delle articolazioni di cui al comma 3 e 4 lett. b e c)	Sn realizzata mq.	143	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	
	4.300			
	SUL max mq.	43	nuova edificazione di completamento	
	1.677			
	H max – Altezza massima.			2 piani
	Rc - Rapporto di copertura max			30% Sf
Aree minime destinate a standard				
Ms – parcheggi scoperti	mq.1.573			
Vo – orti urbani	mq.590	mq. 15.185		
Vg - giardini	mq. 11.573			
Vs – aree sportive scoperte	mq.3.022			

#### Descrizione generale dell'intervento e finalità

Il nuovo insediamento residenziale nella parte nord di Pievescola caratterizzato da tipologie a bassa densità è stato realizzato sulla base dell'art. 24 del Programma Integrato di Intervento.

Le abitazioni esistenti sono edifici di massimo due piani, con rapporto di copertura inferiore al 30% e rapporto di impermeabilizzazione inferiore al 40%. Le tipologie edilizie relativamente agli edifici esistenti sono state studiate, rispetto alla conformazione del suolo, in modo da ricavare spazi accessori seminterrati e da facilitare l'accesso alle autorimesse, precedute da uno spazio di manovra o di sosta privata con pavimentazione semipermeabile ed evitando dunque l'impiego di lunghe rampe carrabili esterne.

I parcheggi di uso pubblico sono stati disposti lungo le strade di servizio.

La realizzazione dell'intervento di espansione residenziale ha permesso la riqualificazione e il completamento degli spazi verdi di uso pubblico prima limitati al solo campo da calcio, dando luogo ad un'ampia area baricentrica alla quale è possibile accedere agevolmente dall'intera frazione con una rete di percorsi pedonali.

Al fine di definire e completare l'intervento viene prevista una diversa distribuzione dei lotti ineditati residui attraverso interventi coerenti e compatibili con il contesto in cui si inseriscono, sia sul piano delle forme architettoniche che della qualità insediativa, garantendo l'integrità morfologica ed estetico-percettiva e la qualificazione dei margini, prevedendo contestualmente la riduzione del dimensionamento residuo complessivo e la redistribuzione delle aree di standard (verde pubblico e parcheggi). Le nuove aree edificabili sono individuate, a sud dell'area già edificata, consentendo così la realizzazione, tra le aree residenziali esistenti, di aree libere sia pubbliche che private ad interruzione del ritmo serrato dell'edificato.

L'edificabilità residua viene suddivisa in quattro interventi S.D.4E.1, S.D.4E.2, S.D.4E.3, S.D.4E.4 come rappresentati negli schemi grafici che seguono.

#### Prescrizioni e criteri per gli interventi

Tenendo conto che l'intervento ricade all'interno dell'area sottoposta al vincolo paesaggistico denominato *Zona del versante ovest della Montagnola senese*, tutti gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di seguito indicati oltre che nel rispetto delle prescrizioni di cui al comma 4 dell'art. 45 "Salvaguardia dei caratteri paesaggistici" di cui alle presenti NTA.

### 1 - **Criteri e prescrizioni generali**

- Dovrà essere messo a punto un progetto organico degli spazi aperti limitando al minimo le superfici impermeabili;
- saranno conservati e/o riqualificati le aree libere e quelle a verde a margine degli edifici mantenendone i caratteri e le qualità distintive (corredi vegetazionali, percorsi);
- per le sistemazioni a verde saranno utilizzate essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale, non ammettendo l'introduzione di specie alloctone infestanti e contribuendo all'integrazione e alla connessione ecologica del verde;
- negli spazi aperti dovranno essere realizzate aree pavimentate strettamente necessarie, utilizzando materiali adeguati di colore chiaro in sintonia con il contesto paesaggistico; eventuali spazi di parcheggio non dovranno comportare l'aumento di superficie impermeabile, se non interrati;
- dovrà essere garantito il mantenimento della funzionalità idraulica e dell'equilibrio idrogeologico legato al reticolo idraulico principale e alla rete scolante superficiale;
- in caso di movimenti di terra e modellamenti del terreno, terrazzamenti, sterri, muri di sostegno dovrà essere assicurata la sistemazione delle scarpate sia naturali, sia artificiali mediante l'inerbimento al fine di favorire il loro consolidamento e un'efficace difesa del suolo;
- per la realizzazione di interventi relativi alla produzione di energia da fonti rinnovabili saranno adottate, anche per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, soluzioni progettuali integrate all'architettura e comunque compatibili con il delicato contesto paesistico ai sensi dell'art. 49.1 comma 5 delle presenti NTA.

### 2 - **Interventi di nuova edificazione**

- Le parti ancora da completare dovranno avere caratteristiche coerenti (per materiali e coloriture) con le parti dell'edificato già realizzate, utilizzare soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali contemporanei, coerenti con il contesto e con i valori espressi dall'edilizia storica locale;
- gli edifici dovranno essere adagiati sul terreno rispettandone la morfologia. Non saranno consentiti sbancamenti. Dovranno essere garantiti scavi e opere di consolidamento del terreno strettamente necessari oltre a conseguenti ed adeguate opere di sistemazione paesaggistica dei luoghi;
- i progetti dovranno essere improntati sull'integrazione tra gli spazi aperti e gli edifici garantendo la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico, evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto paesaggistico;
- i nuovi interventi dovranno essere corredati da idonee verifiche paesaggistiche in modo da dimostrare il corretto inserimento paesaggistico-ambientale (morfologia, architettura, vedute, essenze vegetali, ecc. ) e verificare le relazioni visive e percettive presenti.

### 3 - **Interventi pubblici**

- Il nuovo parcheggio pubblico previsto a nord est dell'area dovrà essere realizzato sulla base di un progetto di integrazione paesaggistica e non dovrà comportare l'aumento di superficie impermeabile. Potrà essere realizzato utilizzando masselli autobloccanti permeabili o pavimentazioni drenanti in genere, sarà, inoltre, alberato utilizzando essenze arboree facenti parte del contesto ecologico locale;
- nuova strada di accesso: la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiali idonei, di colore chiaro tali da garantire il minimo impatto visivo sul paesaggio; per le eventuali opere di sostegno delle pareti dovrà essere previsto l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
- orti urbani: è ammessa la realizzazione di un unico manufatto ad uso comune realizzato secondo le indicazioni di cui all'art. 58.2 comma 6 delle presenti NTA.

### 4 - **Edifici esistenti**

- Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla riqualificazione di tipo 2 (rq2 – art 83.2 comma 4 presenti NTA);
- valgono i criteri e le prescrizioni generali di cui al comma 1 del presente articolo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportano modifiche alla sagoma finalizzate alla realizzazione di addizioni funzionali o gli interventi pertinenziali dovranno, inoltre, rispettare le prescrizioni di cui al comma 2 del presente articolo.

**5 - Intervento SD 4E.1 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:
  - area 1
    - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 650
    - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
    - n° massimo piani 2
  - area 2
    - verde privato di pertinenza in compensazione della superficie stradale da cedere
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

**6 - Intervento SD 4E.2 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:
  - area 1
    - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 260
    - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
    - n° massimo piani 2
  - area 2
    - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 260
    - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
    - n° massimo piani 2
  - area 3
    - parcheggio pubblico alberato
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

**7 - Intervento SD 4E.3 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:
  - area 1
    - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 312
    - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
    - n° massimo piani 2
  - area 2
    - orti urbani ai sensi dell'art.58.2 comma 6 delle presenti NTA
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

**8 - Intervento SD 4E.4 – prescrizioni specifiche**

- gli interventi di nuova edificazione saranno realizzati secondo i parametri e i criteri di seguito indicati:
  - area 1
    - Superficie Utile Lorda (Sul) max di nuova edificazione residenziale mq 195
    - Rapporto di copertura (Rc) max 30%
    - n° massimo piani 2
- gli interventi saranno realizzati secondo i criteri e le prescrizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 del presente articolo oltre che nel rispetto delle specifiche prescrizioni di Fattibilità geologica, idraulica e sismica e delle condizioni alla trasformazione di cui al Titolo III Criteri e indirizzi di sostenibilità ambientale.

## 9 - Prescrizioni aggiuntive<sup>1</sup>

- gli interventi di mitigazione paesaggistica che interessano i margini, le aree verdi pubbliche e private, i parcheggi alberati, ecc. dovranno prevedere la messa in opera (entro la fine dei lavori) di piante autoctone di altezza minima di 3,50 metri con garanzia di attecchimento per i primi cinque anni;
- i margini a verde dell'intervento urbanistico dovranno avere un andamento naturale e sfrangiato; i fabbricati dovranno avere un'altezza massima di due piani;
- sono vietati i balconi a sbalzo;
- le coperture dovranno essere a falda con manto di copertura in laterizio (tegole e coppi);
- i fabbricati dovranno essere intonacati e/o realizzati in pietra a faccia vista;
- i pannelli fotovoltaici e/o solari dovranno essere posizionati esclusivamente sulle coperture, avere lo stesso colore delle tegole ed essere completamente integrati nel solaio di copertura;
- muretti, contenimenti, gradonate, ecc. dovranno essere realizzati con tecniche a secco;
- dovranno essere schermate le visuali dal centro storico di Pievescola.

### Modalità di attuazione

intervento diretto.

### Prescrizioni specifiche di Fattibilità geologica idraulica e sismica

Aspetti geologici: Fattibilità F.2 - gli interventi di riqualificazione rq2 e di nuova edificazione sono sottoposti ai normali vincoli di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Fattibilità F.3 - gli interventi di nuova edificazione sono sottoposti alle prescrizioni di cui all'Art.100.1.3 commi1-6 delle presenti NTA, in particolare:

- dovranno eseguirsi verifiche di stabilità da realizzarsi in condizioni dinamiche.

La sistemazione delle aree a verde e delle aree sportive compresa la realizzazione di strutture diverse da quelle esistenti seguirà i normali vincoli per la fattibilità F.2 di cui all'Art.100.1.2 delle presenti NTA.

Aspetti idraulici: Fattibilità F.1 – fattibilità senza particolari prescrizioni.

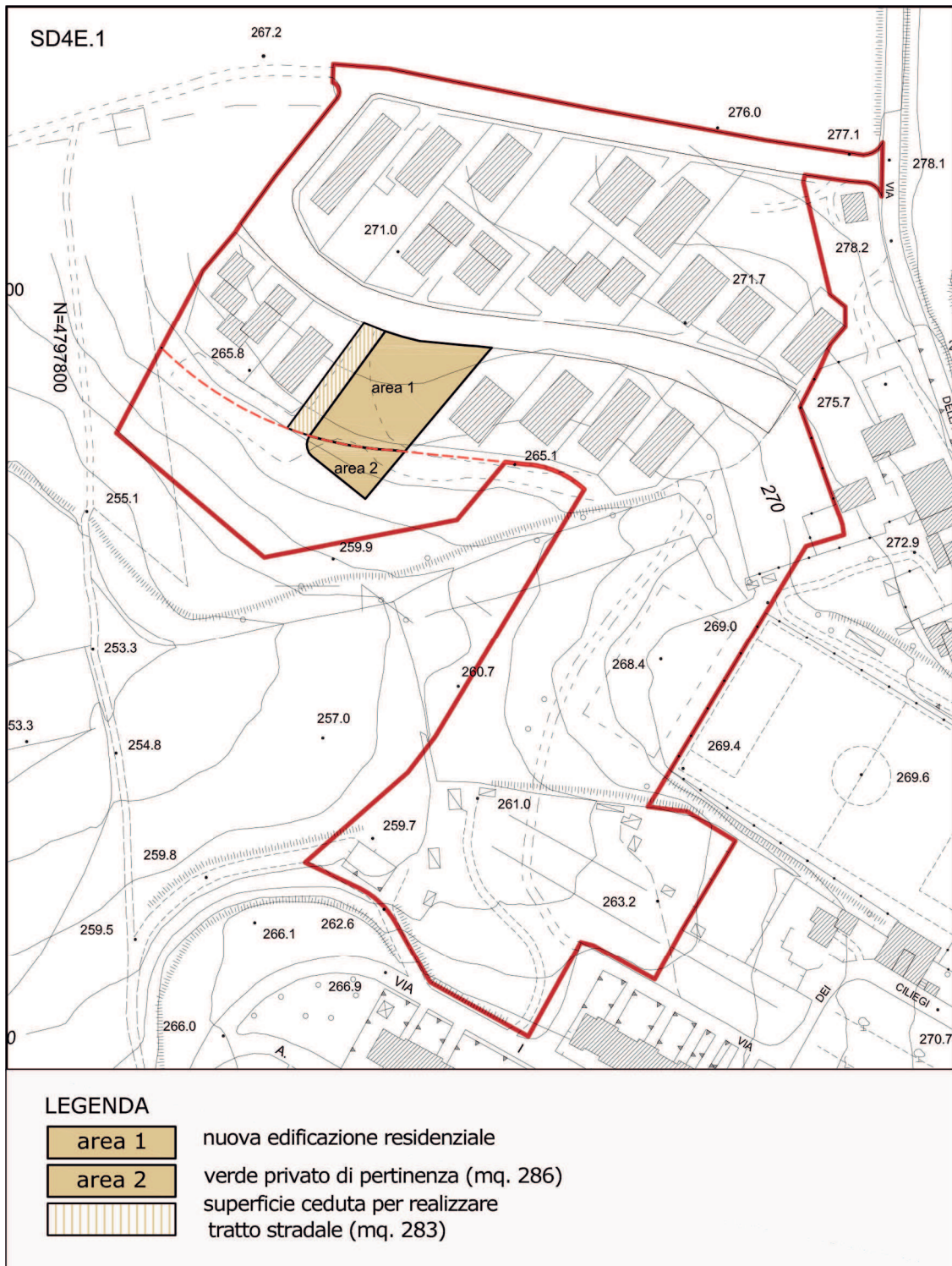
Aspetti sismici: nelle aree a Fattibilità F.3 per gli aspetti sismici, gli interventi che prevedano realizzazione di nuove volumetrie sono vincolati alle prescrizioni di cui all'Art. 100.3, comma 2 e comma 3, punto b):

- le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti dovranno essere ricostruite attraverso MASW o profili sismici a rifrazione o downhole in base alla tipologia di intervento: la campagna geofisica dovrà essere programmata in modo da poter individuare eventuali contrasti di impedenza sismica al contatto fra i diversi terreni che costituiscono il substrato e che possono indurre cedimenti differenziali;

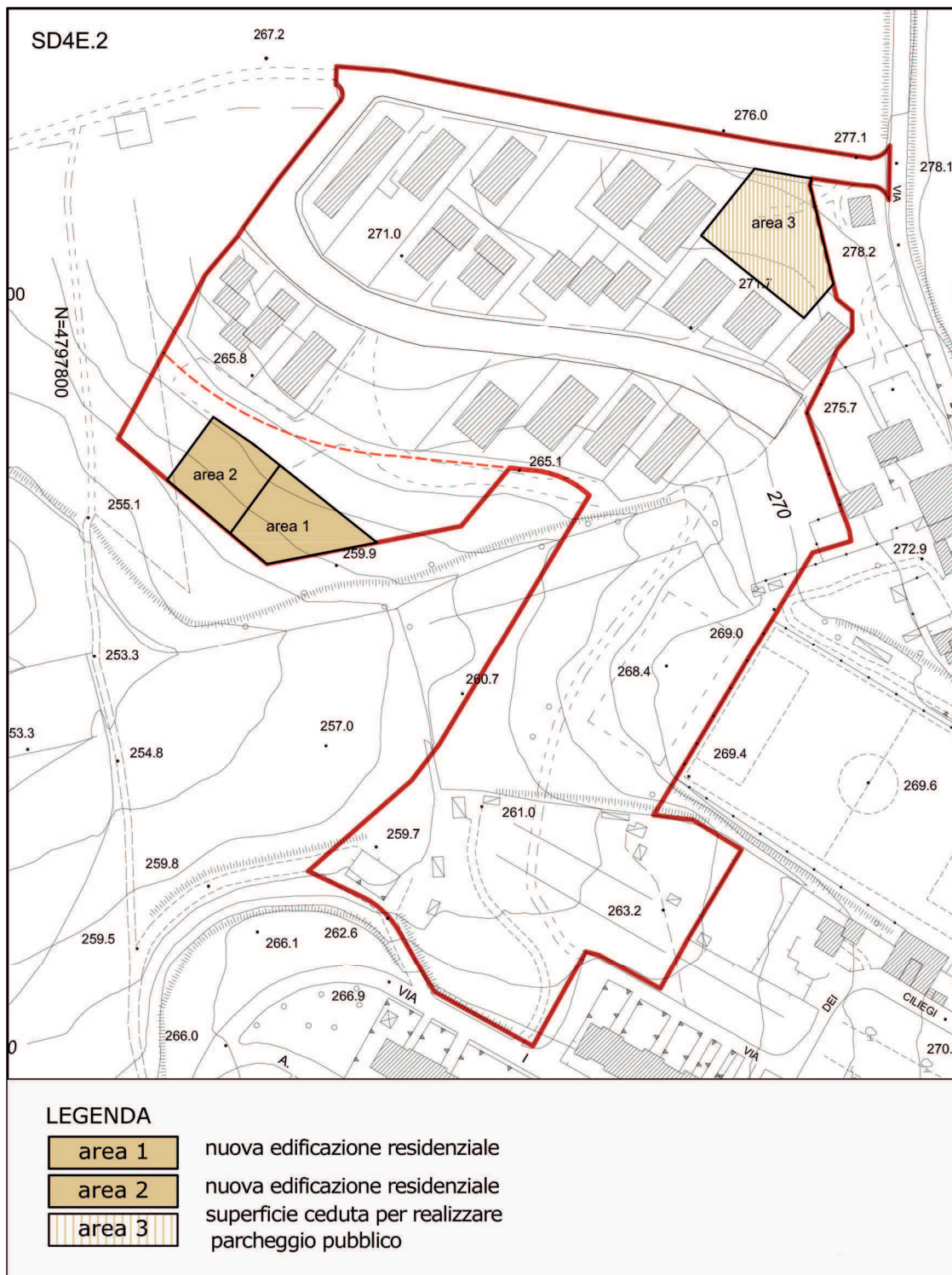
Vulnerabilità degli acquiferi: Classe di sensibilità 2 – Vincolo medio. L'area è soggetta alle prescrizioni di cui all'Art. 10.1.3 della disciplina del PTCP2010.

---

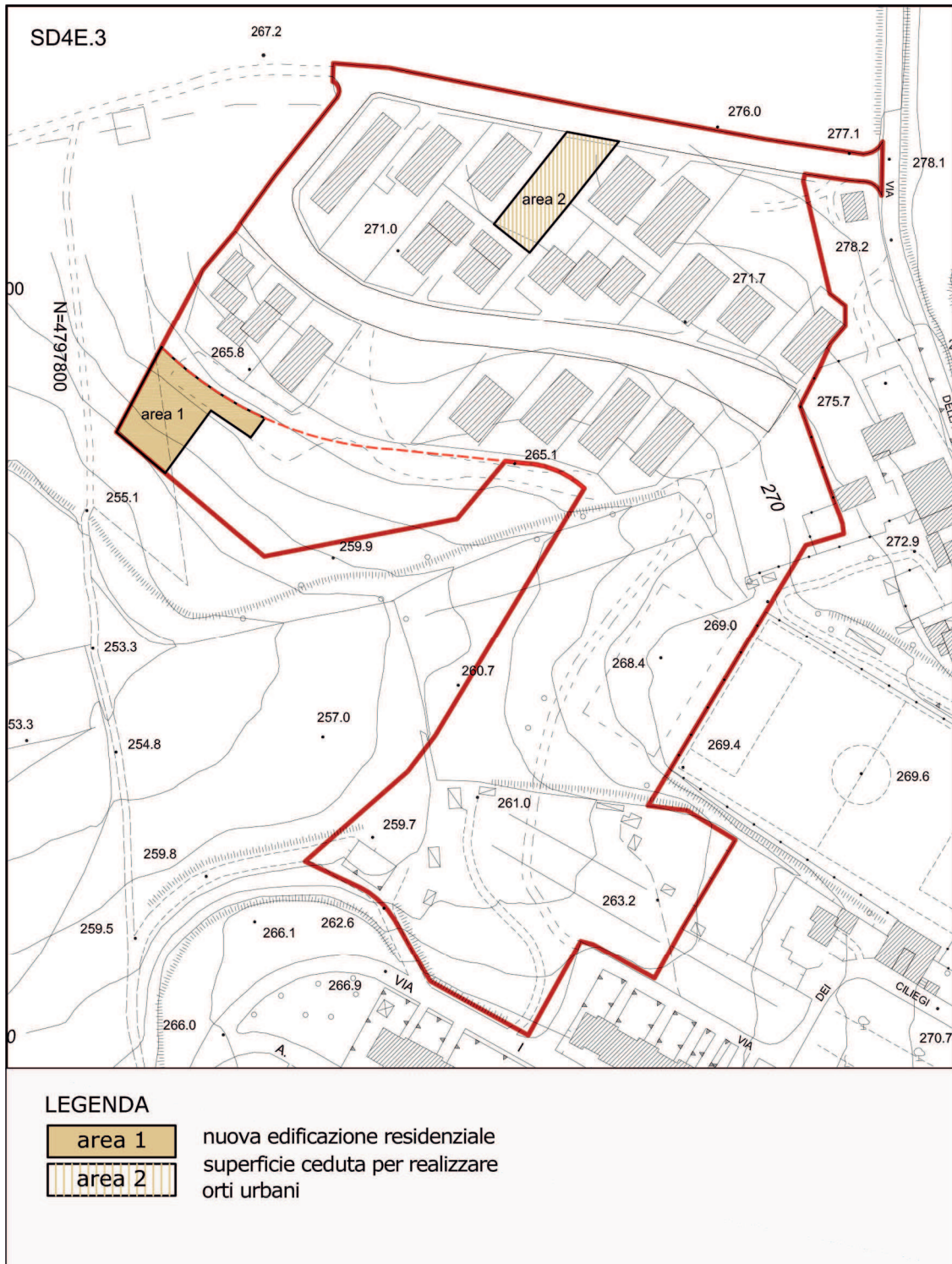
<sup>1</sup> Conferenza paesaggistica ai sensi dell'art. 21 della disciplina del PIT: prescrizioni Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo, Soprintendenza Archeologia Belle arti e Paesaggio per le Province di Siena, Grosseto, Arezzo.



**INTERVENTO SD 4E.1**

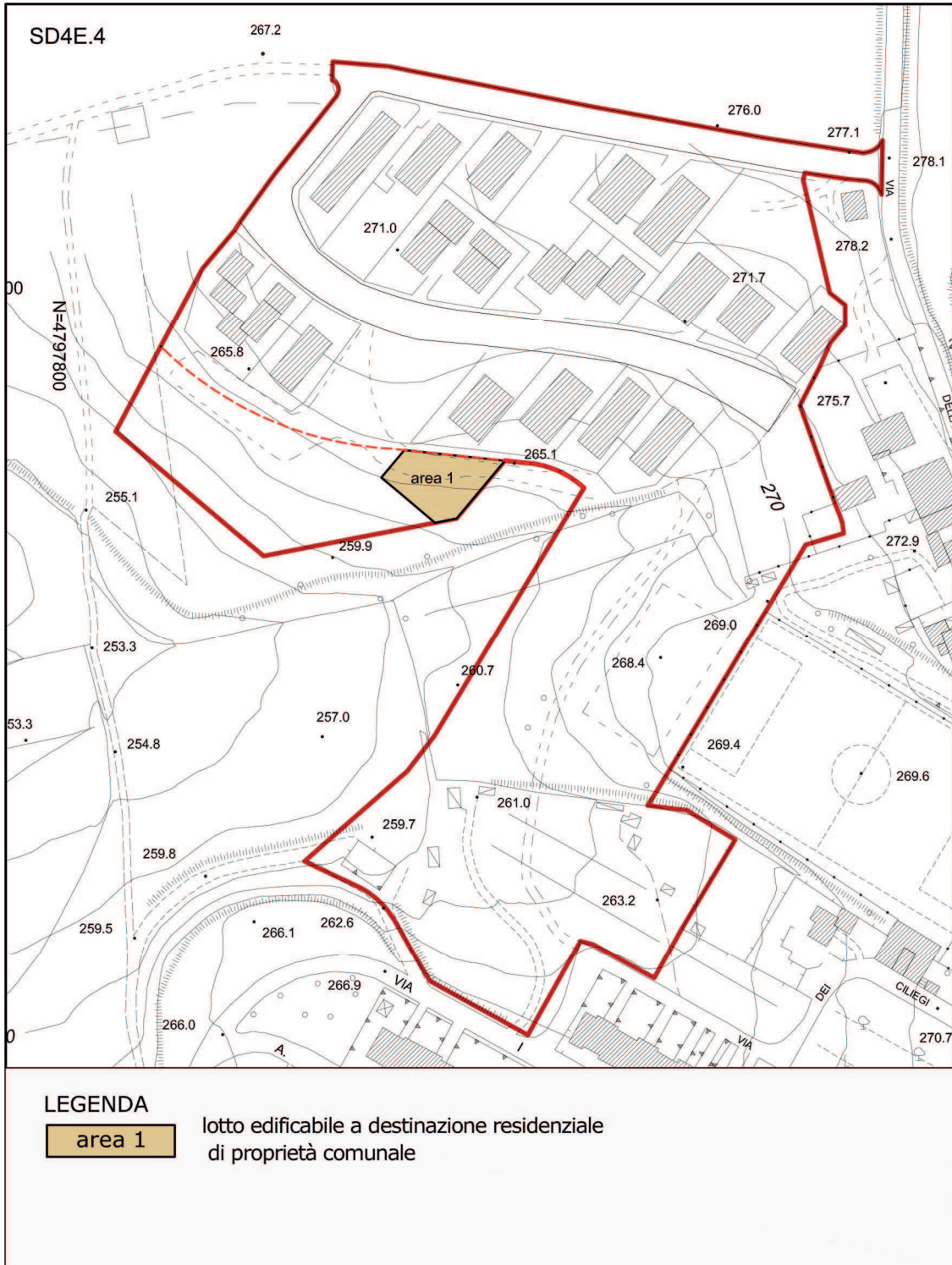


**INTERVENTO SD 4E.2**



**INTERVENTO SD 4E.3**





**INTERVENTO SD 4E.4**