



Marzo 2019

ELAB PO

P0 2018



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA

Piano Operativo
Legge Regionale 65/2014 e smi

Norme Tecniche di Attuazione
Allegato 1 - Progetti Norma Aree di Trasformazione e Completamento



ADOZIONE
D.C.C. n. del

APPROVAZIONE
D.C.C. n. del

Il Sindaco
Massimiliano PESCHINI

L'Assessore all'Urbanistica
Donatella VIVIANI

Il Responsabile del Procedimento
Architetto Barbara RONCHI

Garante della Comunicazione
dott.ssa Claudia BRUSCHETTINI

Ufficio Urbansitica
Architetto Sonia CIAPETTI

GRUPPO DI LAVORO

Progettisti
Urbanista Raffaele GEROMETTA
Urbanista Daniele RALLO
Architetto Antonio MUGNAI

SIT e Cartografia
Urbanista Lisa DE GASPER

Urbansitica
Urbanista Fabio ROMAN

VAS
Ing. Elettra LOWENTHAL
Ing. Chiara LUCIANI

Contributi specialistici
Ecologia e Vegetazione
Dott. For. Giovanni TRENTANOVI

Aspetti legali
Avv. Leonardo PIOCHI

Aspetti archeologici
Dott. Archeologo Demin MURGIA

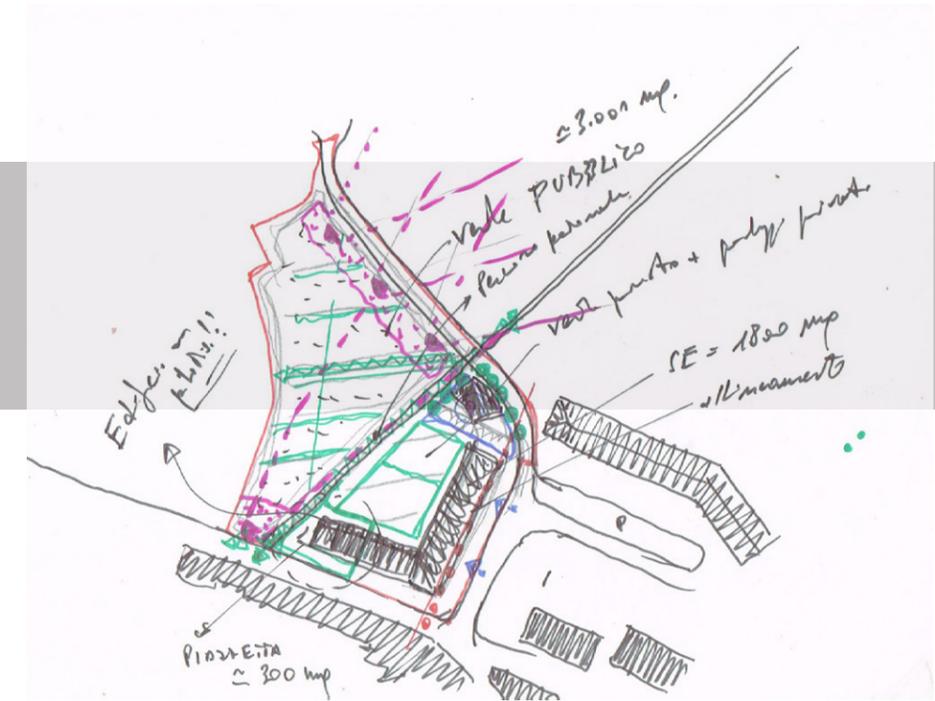
Aspetti idraulici
Ing. Giacomo GAZZINI
Ing. Tiziano STAIANO

Aspetti geologici e sismici
Geol. Alessandro MURRATZU
Geol. Alessio CALVETTI

Partecipazione
Dott.ssa Chiara PIGNARIS



COMUNE DI SAN CASCIANO VAL DI PESA
Provincia di Firenze



PIANO OPERATIVO

Adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del

Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del

PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO (VALENZA QUINQUENNALE)

Elab. PO - Allegato 01 - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

marzo 2019

SOMMARIO

ATPA1.2 - CHIESANUOVA - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA E NUOVO PARCHEGGIO

ATPUC1.3 - CHIESANUOVA - NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE COMMERCIALE

ATPA1.4 - CHIESANUOVA - CAMPEGGIO NATURALISTICO

ATPA1.5 - LA ROMOLA - EX FALEGNAMERIA

ATID1.6 - MULINACCIO 1 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

ATID1.7 - MULINACCIO 2 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

ATPUC1.8 - LE MANDRIE - NUOVO CENTRO IPPICO

ATID1.9 - LE MANDRIE - PARCHEGGIO/DEPOSITO "ALIA"

ATPUC1.10 - PONTE DI GABBIANO - IMPIANTO DI IMBOTTIGLIAMENTO

ATPA1.11 - SAN CASCIANO - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

ATPUC1.12 - CERBAIA - CASA DEL SORRISO

ATPA1.13 - CHIESANUOVA - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE VIA TREGGIANA (AMBITO DI ATERRAGGIO)

ATPA2.1 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI

ATPUC2.5 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE A. MORO

ATPA2.8 - SAN CASCIANO - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA BORROMEO

ATPA2.9 - SAN CASCIANO - RICONVERSIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN RESIDENZA IN VIA SCOPETI

ATID2.10 - SAN CASCIANO - RECUPERO EDIFICIO DISMESSO

ATPA2.12 - MERCATALE - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO LUNGO VIA A. GRAMSCI (AMBITO DI ATERRAGGIO)

ATPUC2.13 - MERCATALE - AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE

ATID2.14 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX MACELLI

ATPA3.1 - MONTEFIRIDOLFI - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO (AMBITO DI ATERRAGGIO)

ATPA/PUC4.1 - CERBAIA - RICONVERSIONE VOLUMETRIE ARTIGIANALI MANIFATTURA ALMAR

ATPUC4.3 - CERBAIA - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO/COMMERCIALE

ATPUC4.6 - CALZAILOLO - NUOVO EDIFICIO PRODUTTIVO

ATPA5.1 - PONTEROTTO - POTENZIAMENTO AREA PRODUTTIVA "LAIKA"

ATPA5.2 - SAN PANCRAZIO - RIMESSAGGIO MACCHINE AGRICOLE

CTR



CATASTO



ATPA1.2

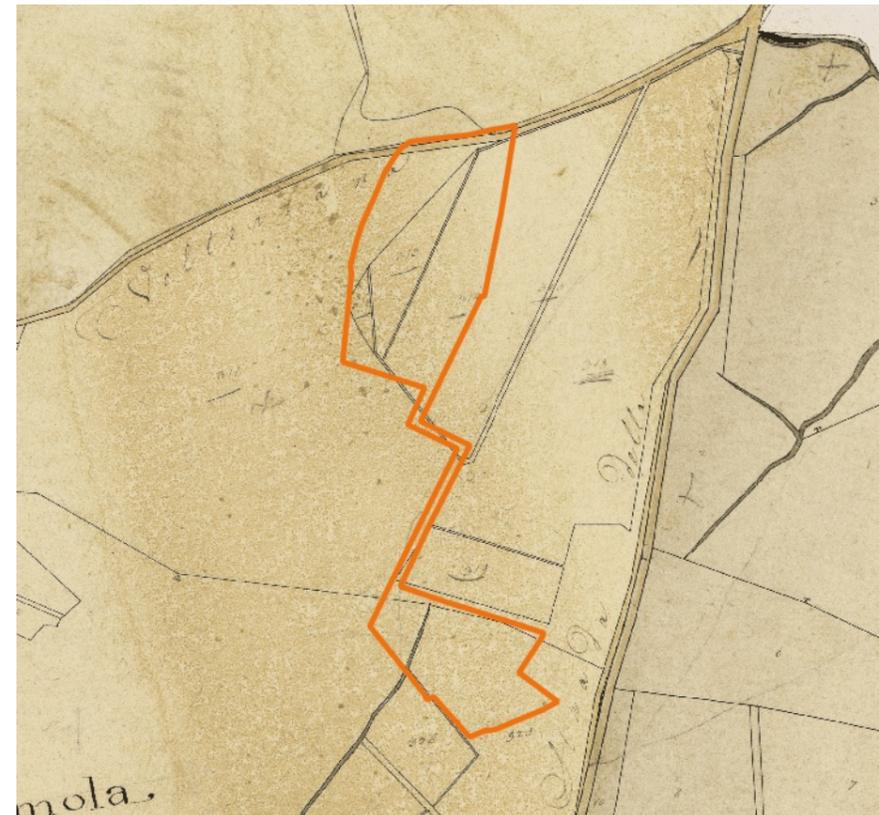
CHIESANUOVA - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA E NUOVO PARCHEGGIO



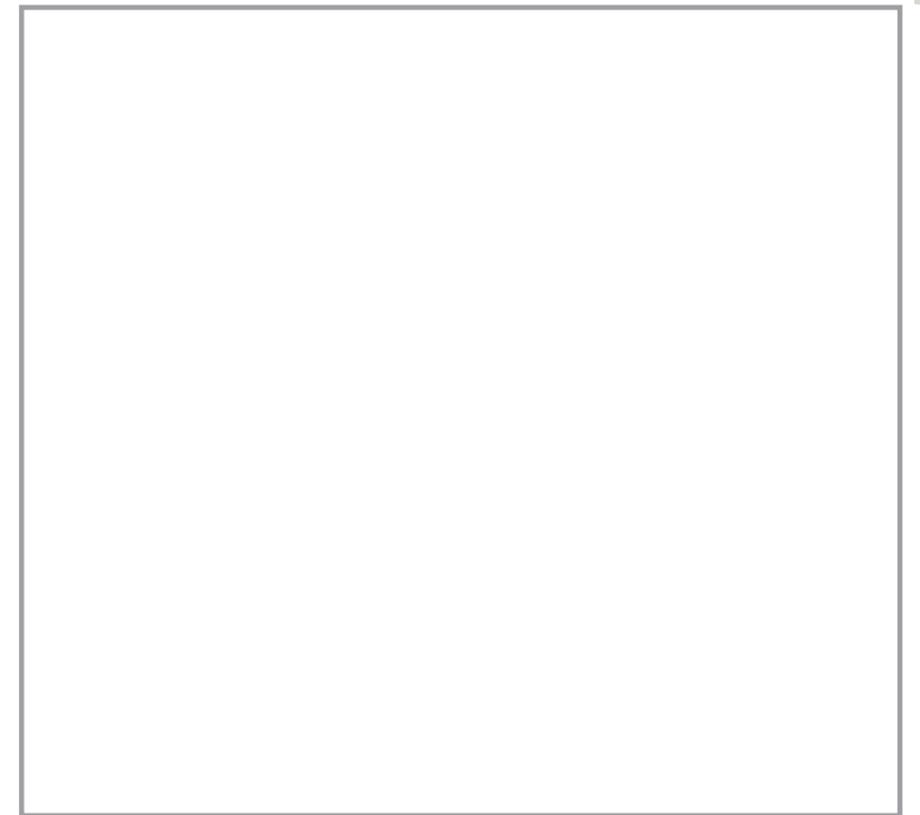
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

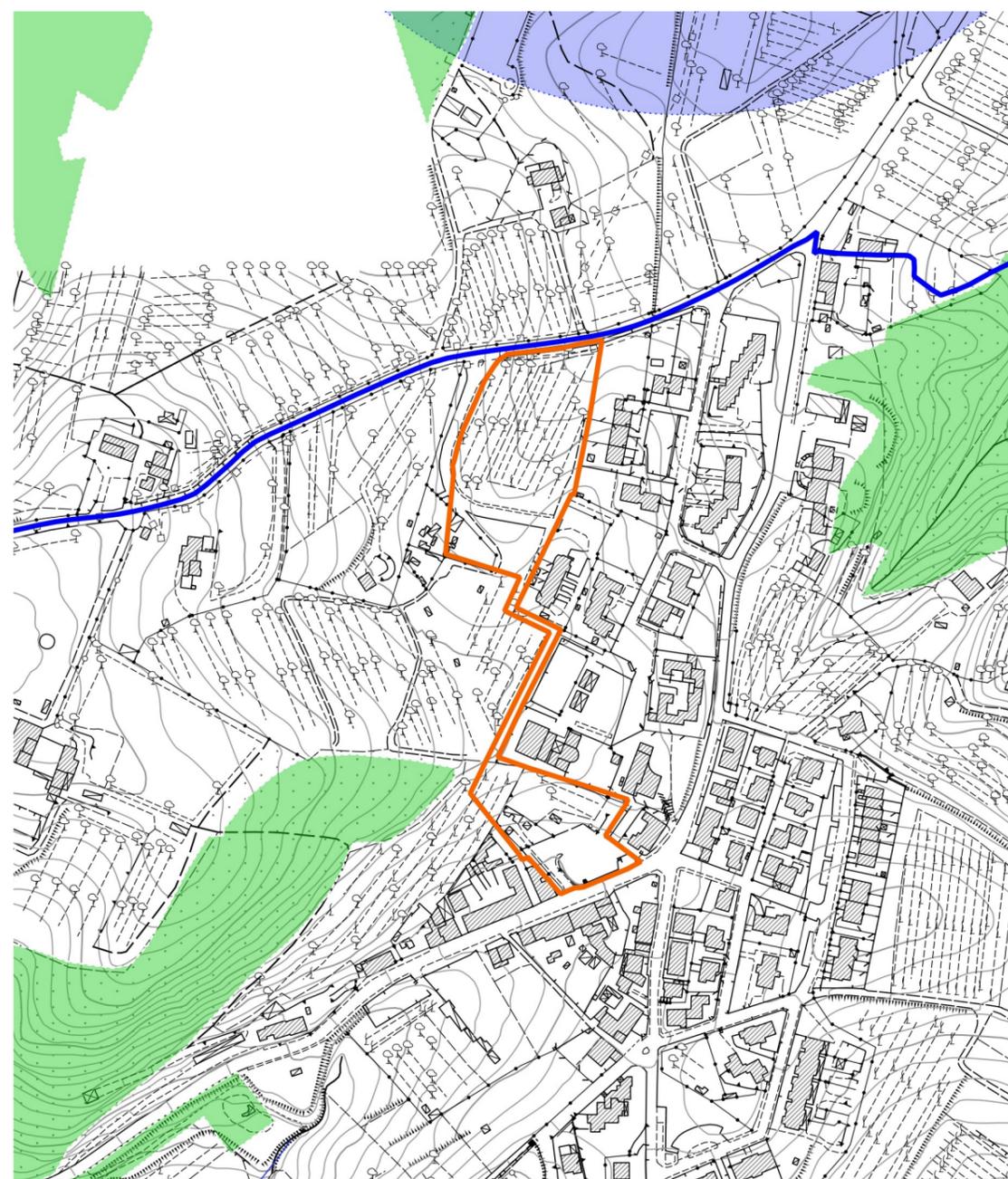
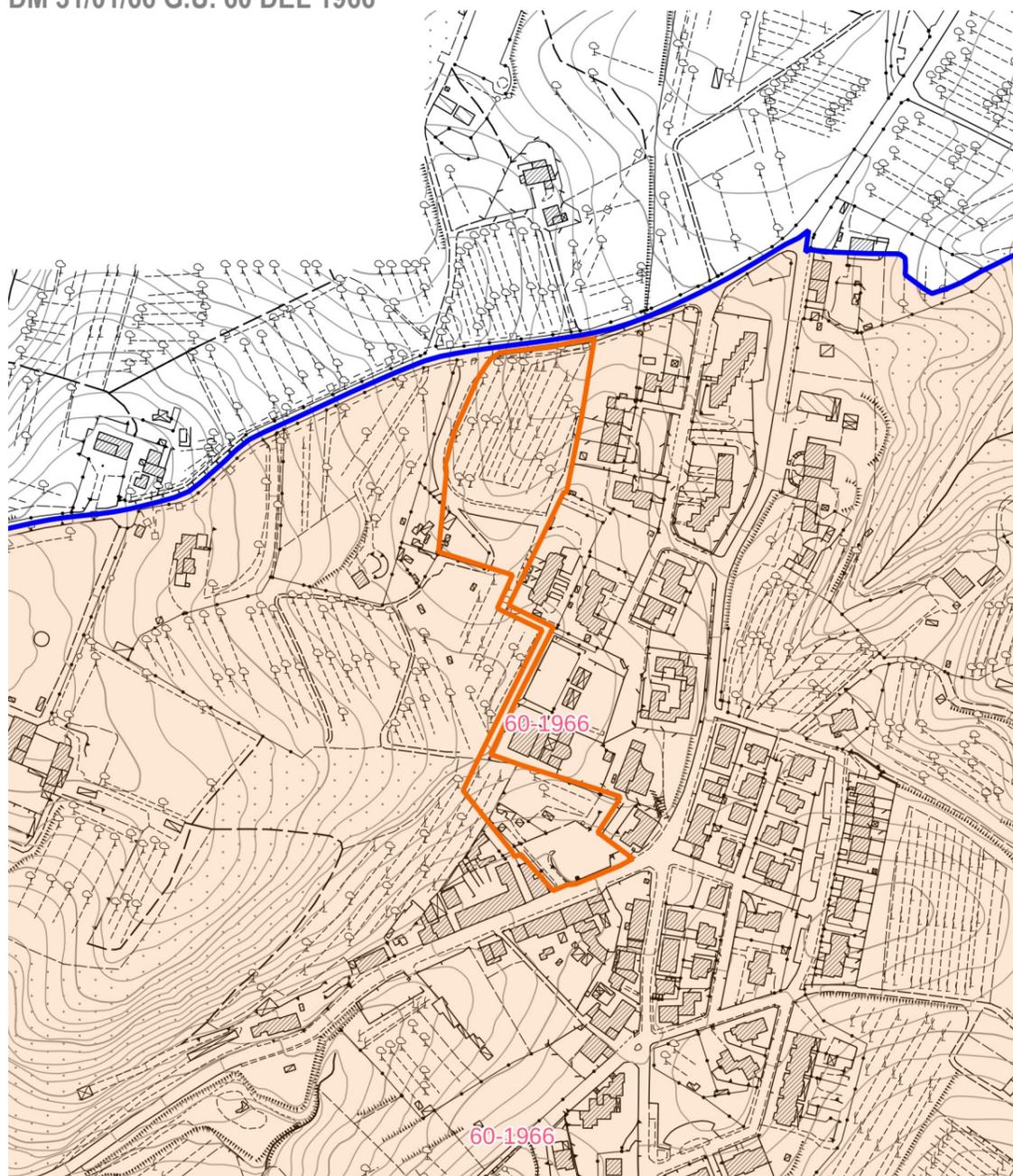


AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'intervento è ubicato in località Chiesanuova e riguarda il margine ovest del centro abitato ed il bordo urbano, di cui costituisce limite fisico. Si tratta di due aree attualmente distinte e che dovranno essere tra loro collegate mediante un nuovo percorso pedonale.

L'area contraddistinta nello schema grafico con il numero 2 risulta strategica per conferire una centralità qualificata alla frazione e per dotarla di idonei parcheggi pubblici in quanto si colloca in zona baricentrica rispetto all'abitato. Posizionata tra la strada Volterrana, il territorio aperto, il centro di attrezzature collettive che caratterizza Chiesanuova, e l'edilizia residenziale a filo strada, l'area risulta oggi parzialmente sistemata a parcheggio.

Il progetto di trasformazione prevede:

AREA 1

- Realizzazione di edifici a destinazione residenziale sulla base dei parametri dati dalla presente scheda.

AREA 2

- Realizzazione di edificio a due piani così costituito:
 - piano terreno composto da due unità immobiliari di cui una a destinazione commerciale/di servizio e una destinata a uso collettivo (ambulatorio medico) da cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale.
 - piano primo composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale delle quali una da cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale.

A fronte degli interventi sopra detti sono previsti i seguenti interventi pubblici:

1. creazione di una piazza su area di proprietà Comunale (attuale parcheggio pubblico).
2. creazione di un parcheggio pubblico nell'area soprastante alla futura piazza.
3. realizzazione del parcheggio su via Treggiaia su area di proprietà Comunale.
4. percorso pedonale di collegamento fra le due aree.

Prescrizioni particolari

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva (area di bordo o margine urbano).

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati.

- Gli interventi su aree di proprietà comunale seguiranno le procedure di approvazione delle opere pubbliche in vigore al momento della presentazione del progetto.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 15.459 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commerciale/direzionale di servizio, attrezzature collettive

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento Area 1 - parte nord

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.300 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.

Standard

- parcheggi pubblici: 1.600 mq.

Dimensionamento Area 2 - parte sud

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 200 mq. (1 u.i. da cedere in proprietà all'Amministrazione)
- Superficie Edificabile (SE) servizi (ambulatorio medico): 100 mq. (da cedere in proprietà all'Amministrazione)
- Superficie Edificabile (SE) commerciale: 150 mq
- N. piani: 2 piani fuori terra

Standard

- parcheggi pubblici: 1.000 mq.
- attrezzature pubbliche: 200 mq.
- piazza: 900 mq.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA':	ATPA1.2 e OO.PP 1 – Riqualficazione Piazza e nuovo Parcheggio CHIESANUOVA
UBICAZIONE:	Loc. Chiesanuova – comparto compreso fra Via Romola e la S.P. n.4 – Volterrana (Area 1 fra Via Romola e Via per Treggiaia – Area 2 fra S.P. n.4 Volterrana e Complesso sportivo di Chiesanuova)
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	Area 1 – Realizzazione di edifici a destinazione residenziale e realizzazione di un parcheggio pubblico in adiacenza a Via per Treggiaia; Area 2 – realizzazione di edificio a due piani (uno a destinazione commerciale/di servizio ed uno ad uso collettivo), realizzazione di una piazza (attuale parcheggio pubblico) e realizzazione di un parcheggio pubblico adiacente alla futura piazza. Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra Area 1 e Area 2 – Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Macigno (MAC e MACc – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA:	Area di crinale morfologico con pendenze molto basse (inferiori al 10%), posta sul margine Nord-Occidentale del comparto urbanizzato della Loc. di Chiesanuova senza forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità secondaria medio-bassa. Il comparto ricade parzialmente all'interno della zona di rispetto di un pozzo potabile ad uso acquedottistico, definita ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (vedi Tav. G.12N)
M.O.P.S.:	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (1011 – vedi Tav. G09N)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA':	FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA':	2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:	<u>Interventi edificatori s.l., viabilità e parcheggi</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. <u>Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)</u> Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate sopra (aree interessate da interventi edificatori, viabilità e parcheggi). Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti condizioni di fattibilità:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

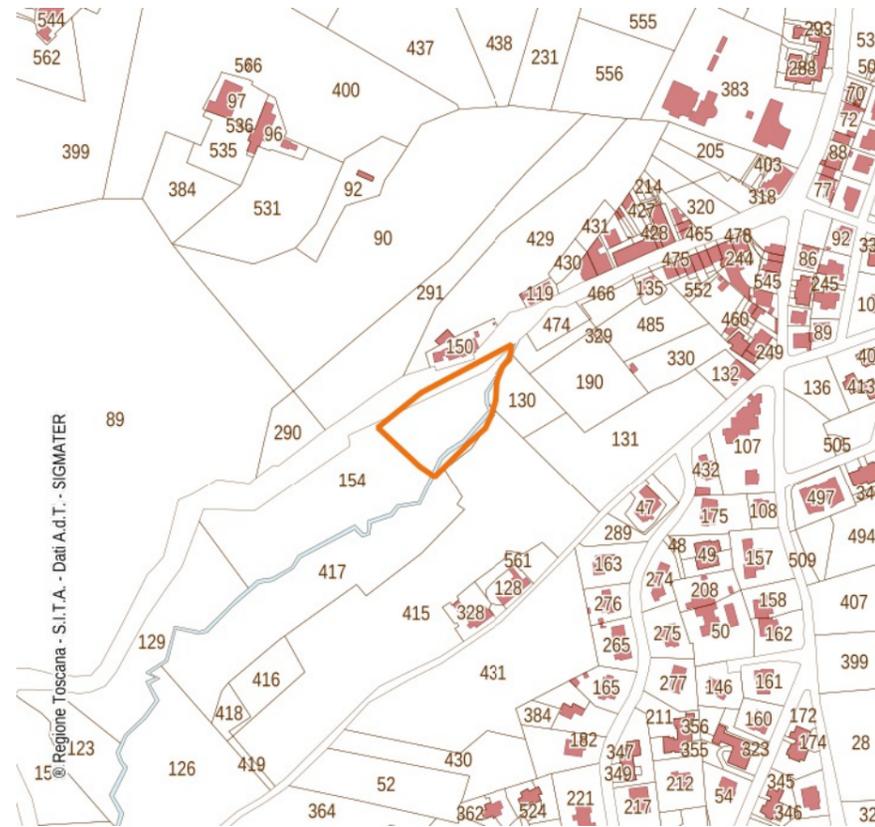
- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

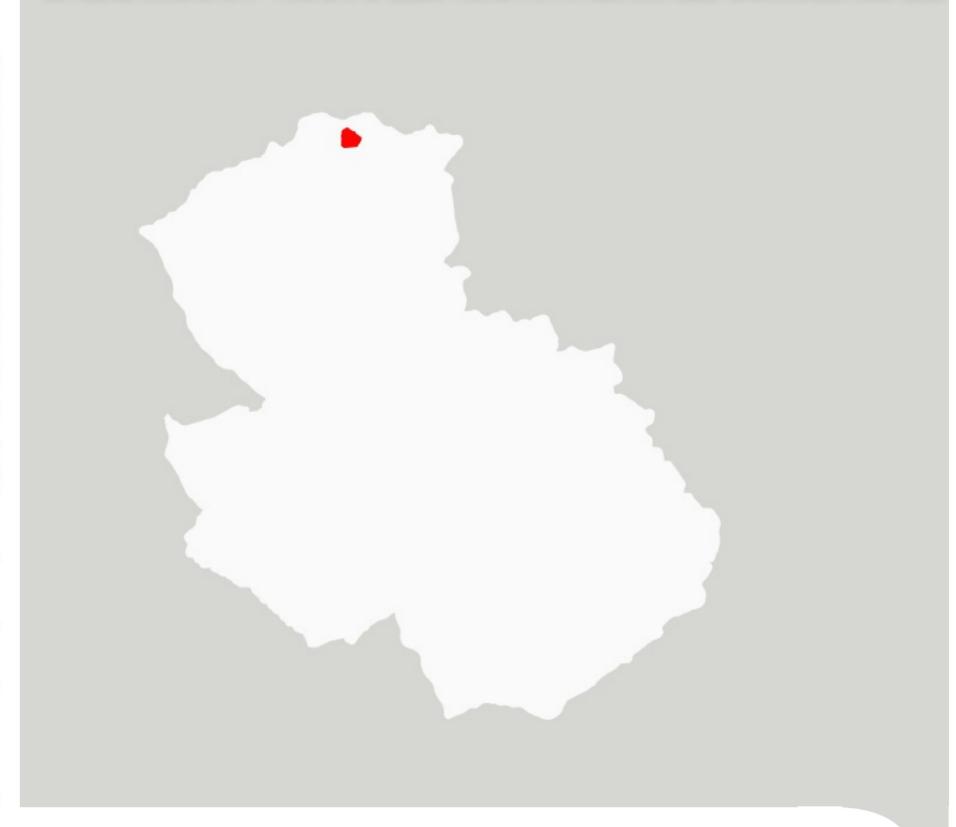
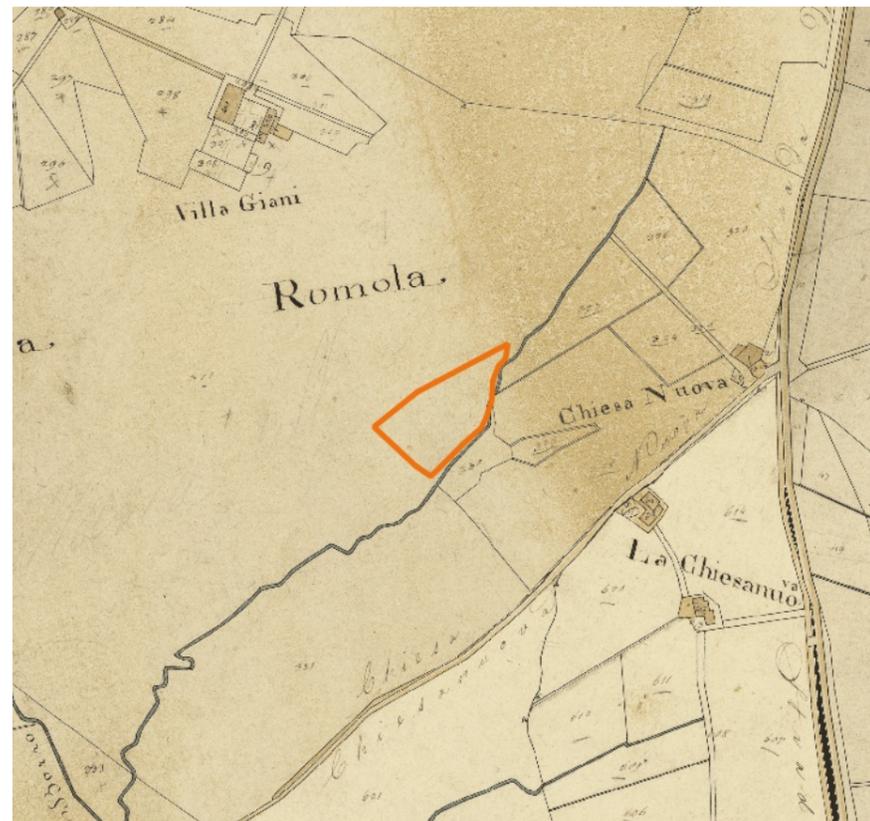
Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** vista la presenza della zona di rispetto di un pozzo potabile ad uso acquedottistico, il progetto dovrà essere redatto in conformità all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Gli interventi in progetto risultano condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento (realizzazione di fognature a tenuta e adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi), nel rispetto della normativa vigente ed in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.



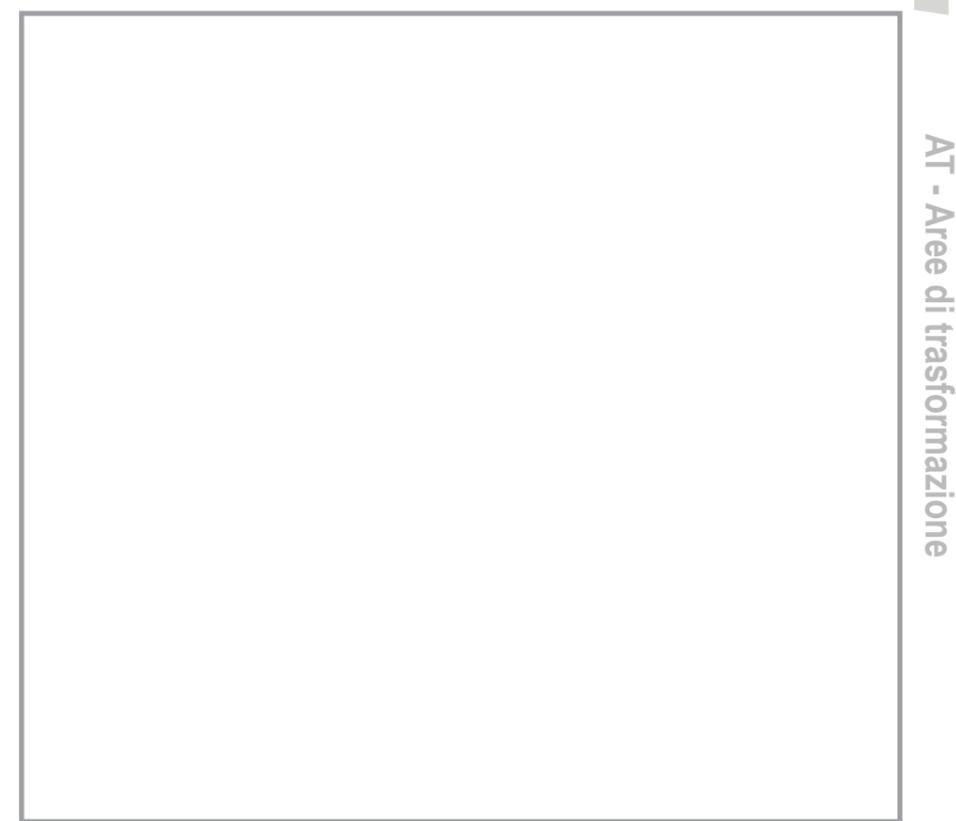
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

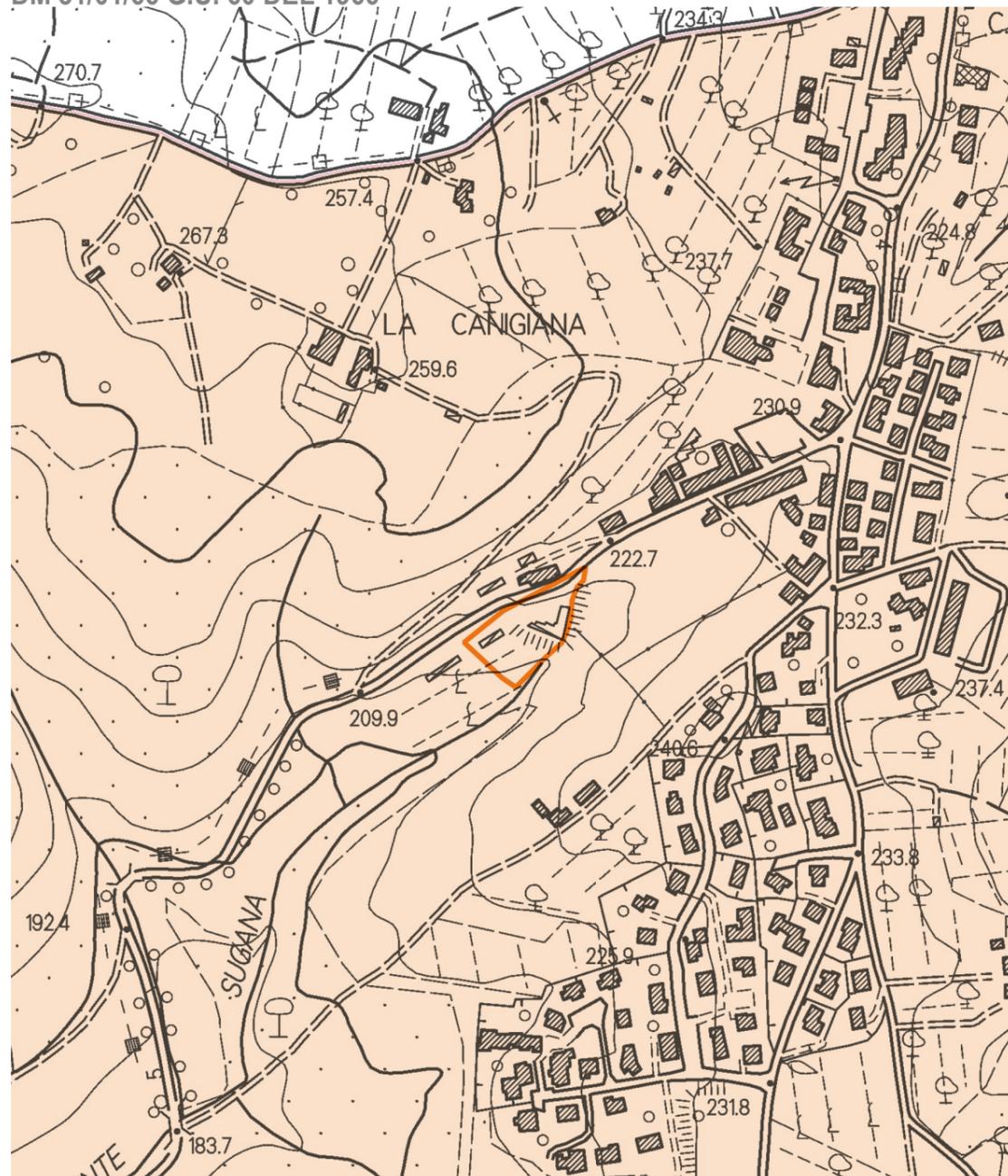


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

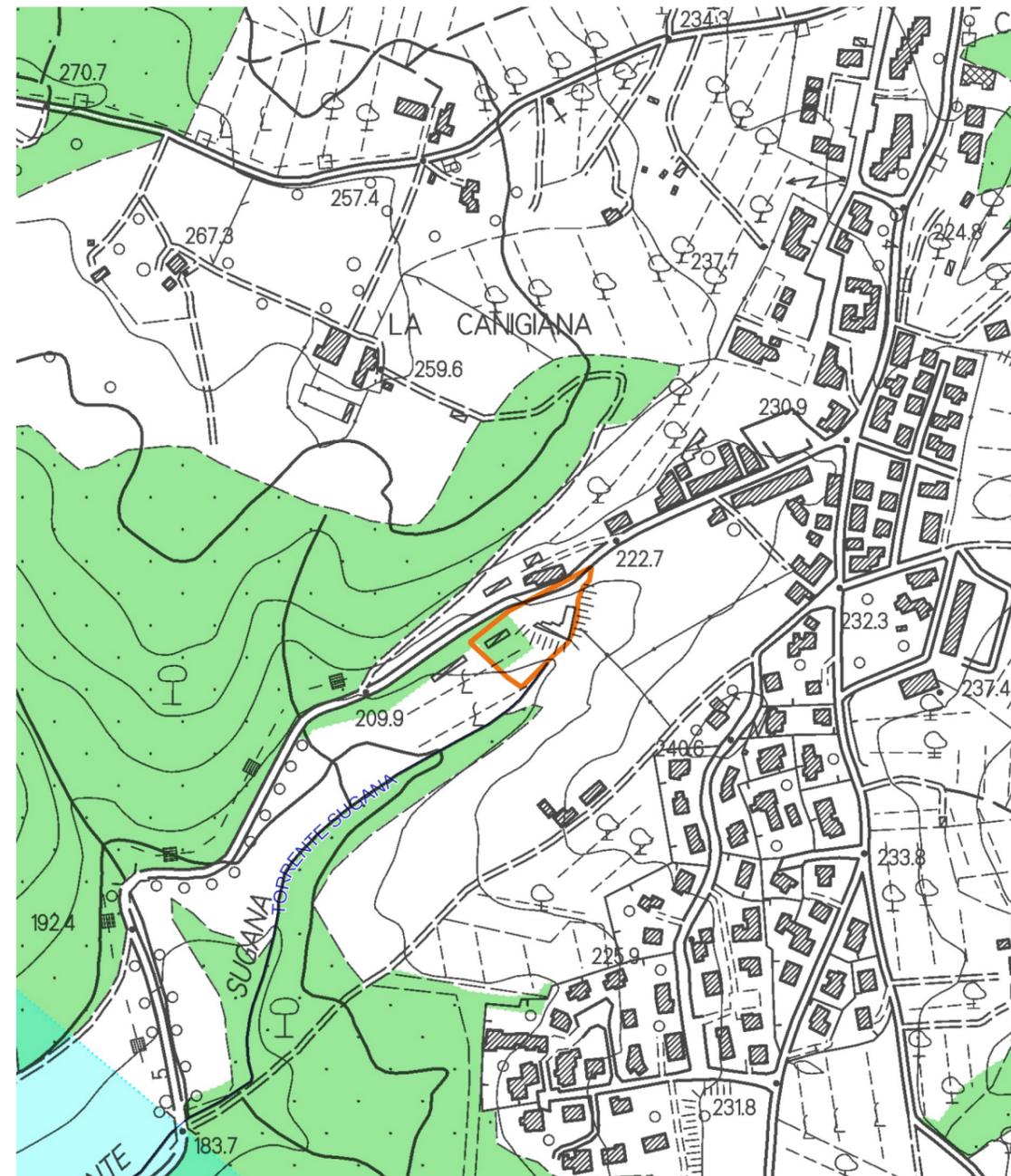


VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPUC1.3 - CHIESANUOVA - NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE COMMERCIALE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area è ubicata in Località Chiesanuova, lungo la direttrice per Cerbaia, su cui affaccia. L'ambito a carattere extra agricolo, si trova sul margine ovest del del perimetro del territorio urbanizzato di Chiesanuova e necessita di una riqualificazione ambientale/paesaggistica rispetto al suo intorno.

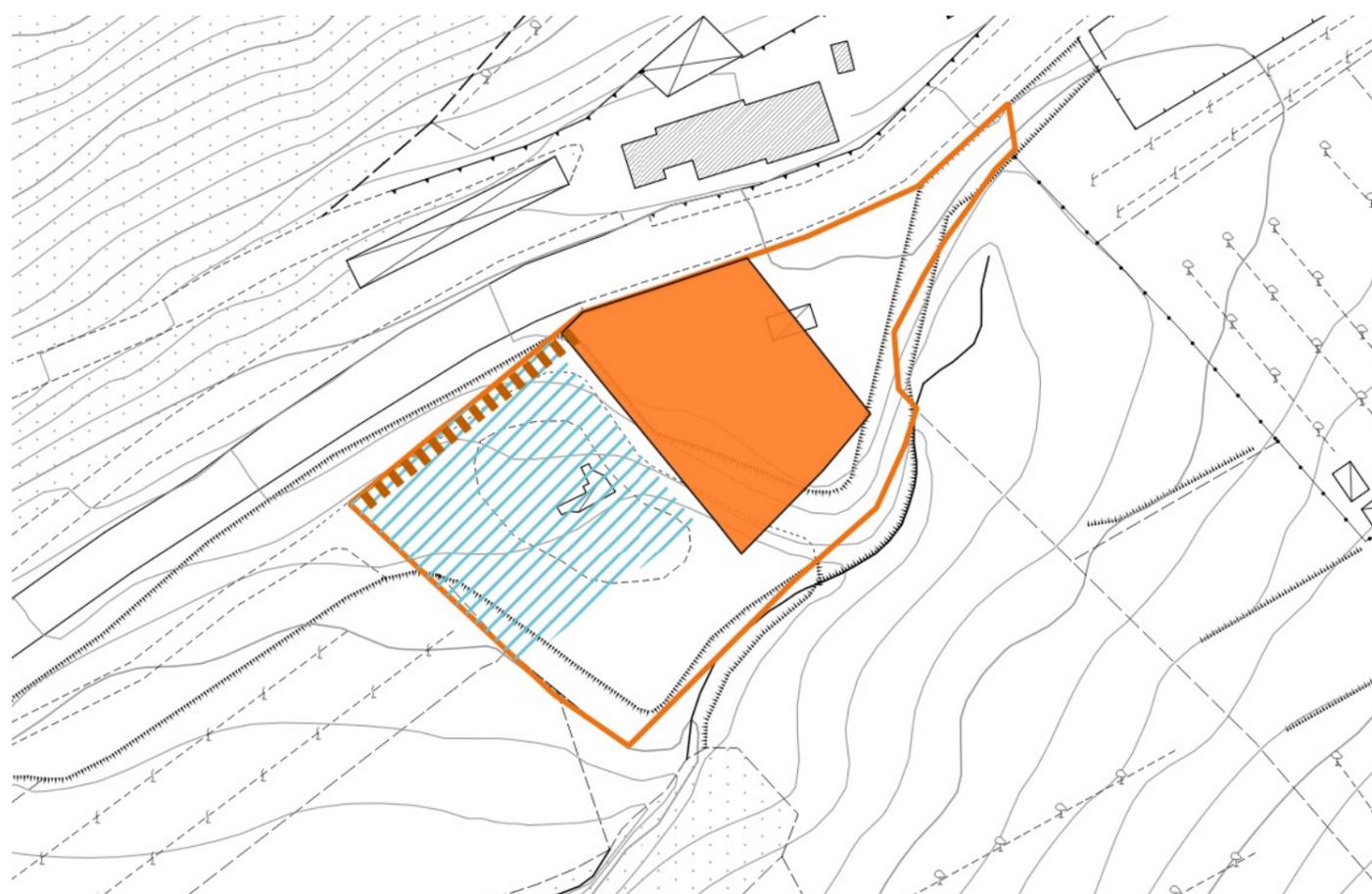
L'intervento prevede la realizzazione di un manufatto ad uso commerciale al fine di consentire attività di deposito, taglio e vendita di materiale ligneo e materiali connessi all'attività agricola.

Attraverso tale intervento si dovrà ottenere la completa riqualificazione dell'area, in particolare attraverso la cura progettuale degli spazi aperti, e la mitigazione con il contesto di riferimento.

Il nuovo edificio dovrà essere connotato da qualità architettonica e da materiali adeguati all'area, che riveste particolare importanza dal punto di vista paesaggistico.

Prescrizioni specifiche

- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una schermatura vegetazionale lungo la strada.
- Dovrà essere effettuato il ripristino dell'antica fonte preesistente al limite nord dell'area di intervento;
- Il manufatto dovrà essere realizzato in materiali leggeri (legno), con caratteristiche di removibilità in quanto legato alla permanenza dell'attività in essere.
- In caso di dismissione dell'attività dovrà essere rimosso il manufatto e ripristinato l'originale stato dell'area.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.643 mq

Destinazioni d'uso ammesse: attività commerciale, attività artigianale

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile massima (SE): 400 mq.
- Altezza del fronte (HF): 6 ml.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

PO - PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI - ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC1.3 – Nuovo Edificio Artigianale Commerciale CHIESANUOVA
UBICAZIONE: Loc. Chiesanuova – Area ubicata ad Est del tratto di S.P. n.4 Volterrana che collega l'abitato di Chiesanuova all'abitato di Cerbaia
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di un manufatto ad uso commerciale al fine di consentire l'attività di deposito, taglio e vendita di materiale ligneo e materiali connessi all'attività agricola. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Macigno (MACa – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra una vallecchia secondaria e il versante nord con pendenze medie (comprese fra il 15% e il 25%) localmente attenuate da livellamenti antropici (riporti). L'area è interessata dalla presenza di forme geomorfologiche associabili a fenomeni di soliflusso non cartografabili. Sul margine di valle del comparto è presente un deposito detritico di versante (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare. Presenza immediatamente a valle del comparto del tratto iniziale dell'asse drenante del torrente Sugana
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria medio-bassa (vedi Tav.G.12N).
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2099 – vedi Tav.G.09N)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione di nuove edificazioni strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore degli orizzonti con scadenti caratteristiche geotecniche. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Unitario Convenzionato e saranno 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 nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Gli interventi edificatori 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. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009. Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

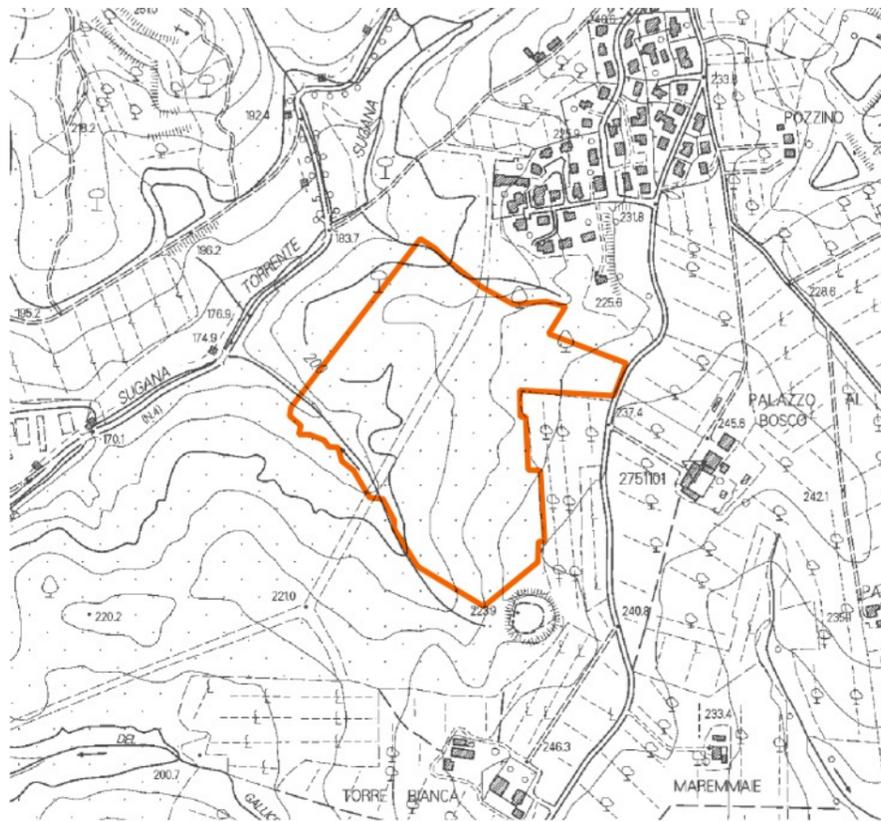
- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

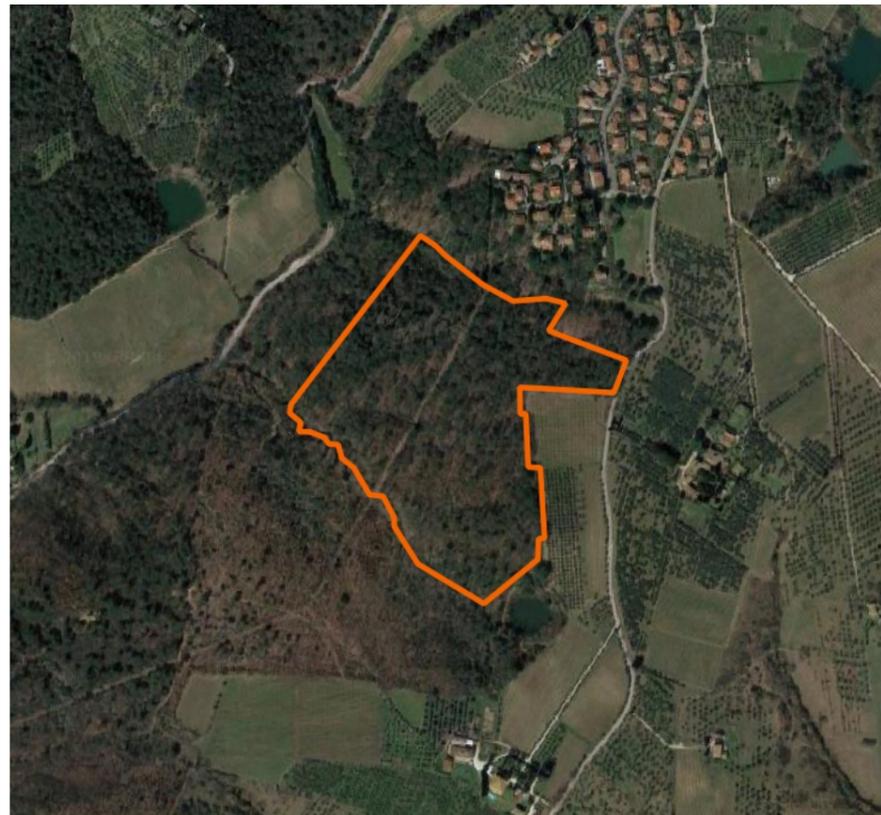
- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

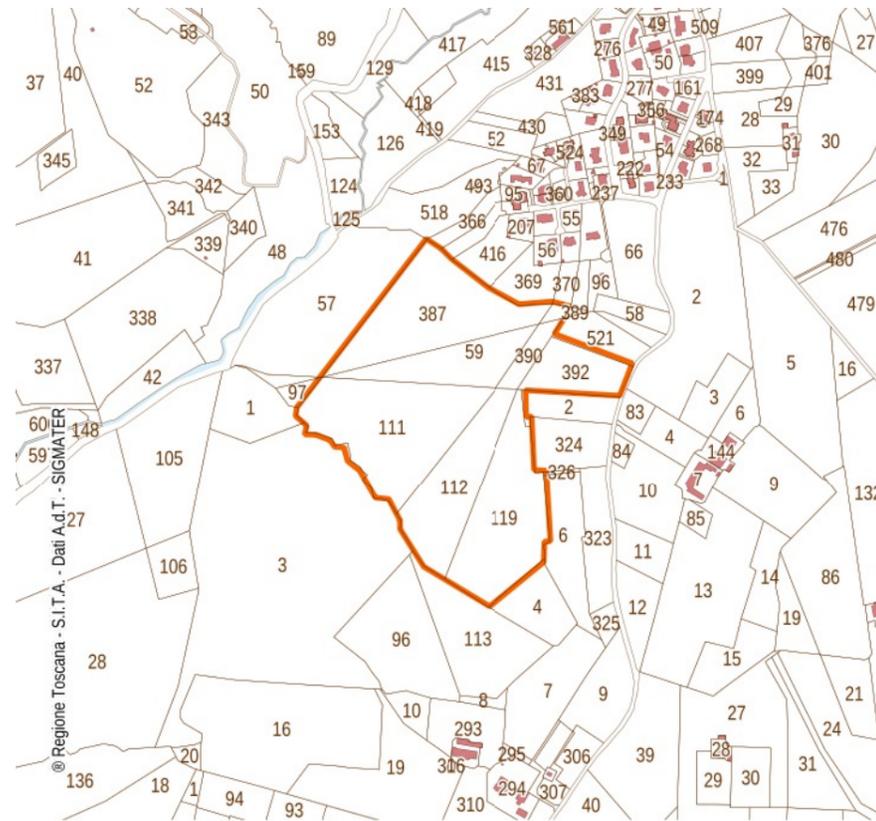
CTR



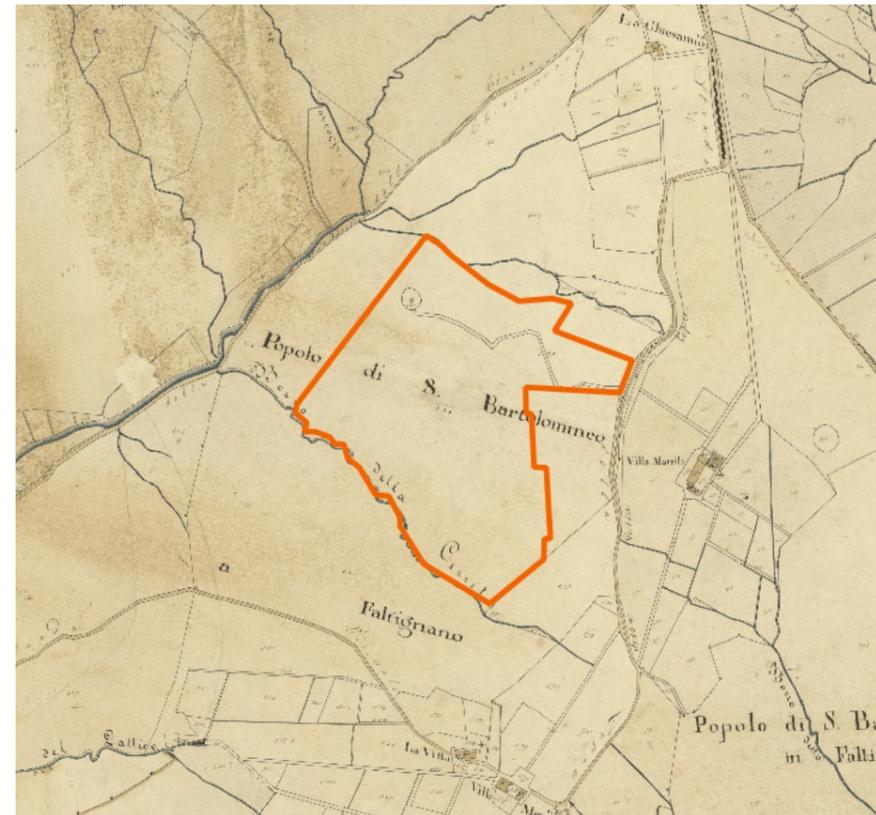
ORTOFOTO 2015



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

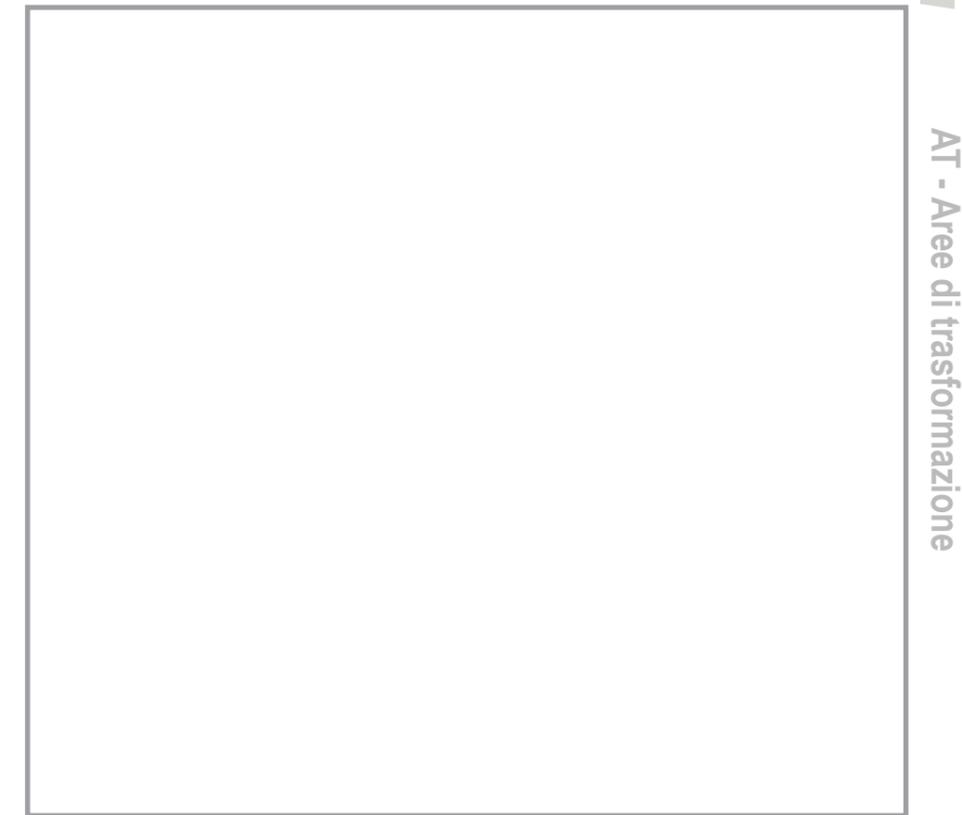


ATPA1.4

CHIESANUOVA - CAMPEGGIO NATURALISTICO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

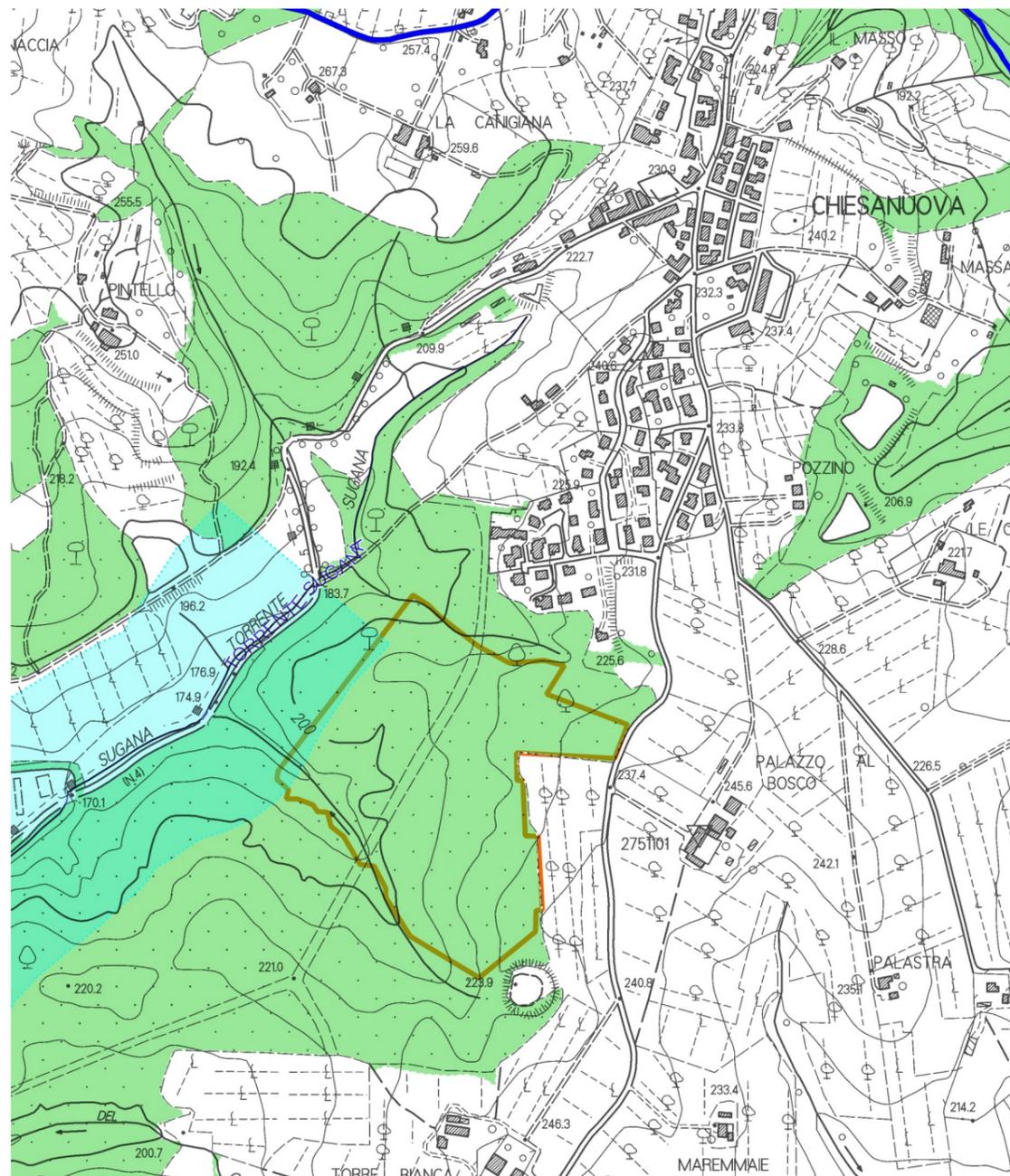
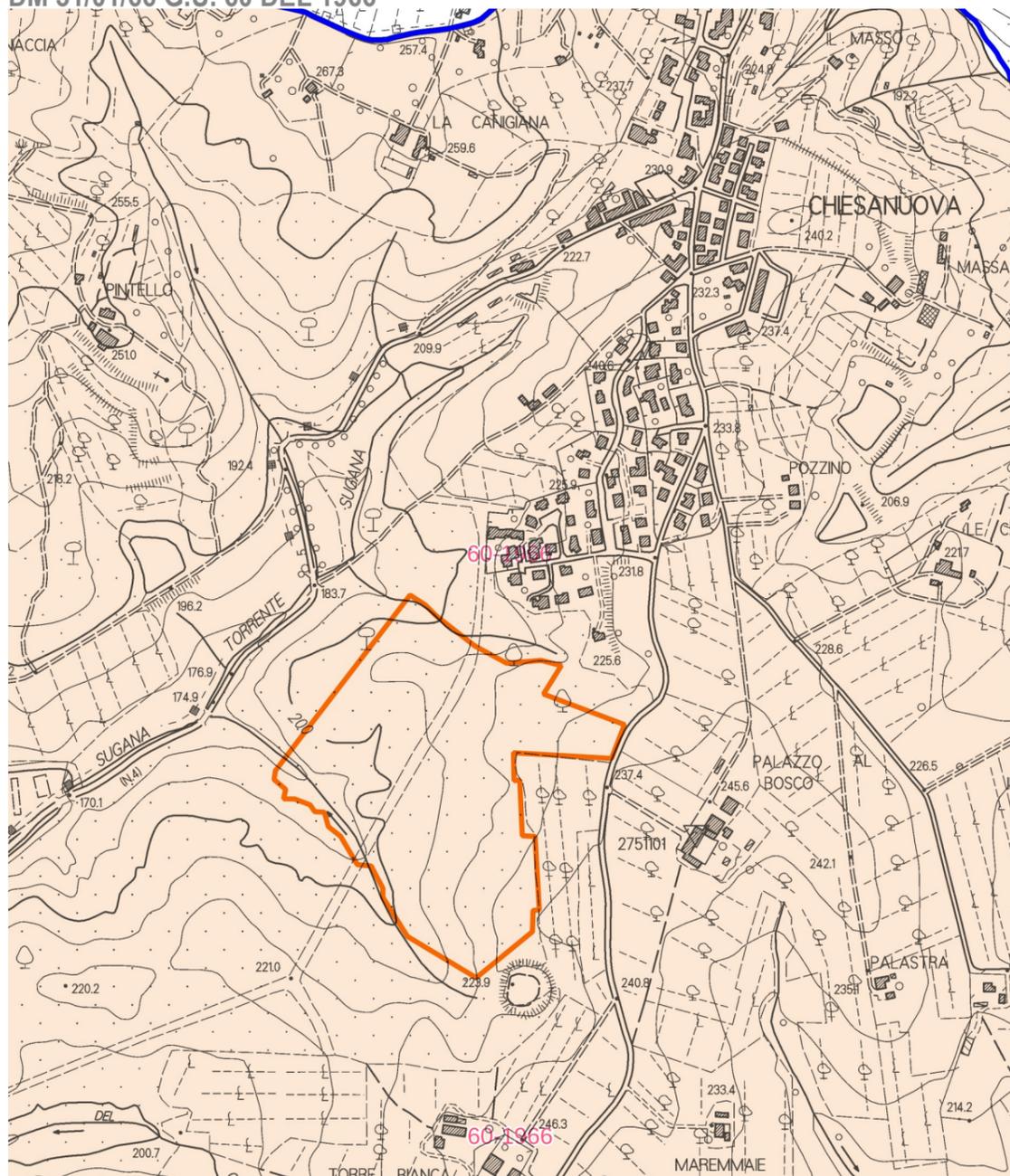


AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPA1.4 - CHIESANUOVA - CAMPEGGIO NATURALISTICO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in località Chiesanuova, nel margine sud del centro abitato, in area a prevalente copertura boscata. Tale previsione riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista della valorizzazione dell'ambito come campeggio naturalistico, minimizzando la superficie coperta e la superficie impermeabilizzata prevista, e definendo l'ambito come nodo di una maglia continua di percorsi e sentieri esistenti o possibili.

L'intervento prevede la definizione di n.300 posti letto complessivi, per una corrispettiva Superficie edificabile (SE) pari a 950 mq, per la realizzazione di manufatti bungalow/case mobili in strutture prefabbricate, e una Superficie edificabile (SE) complementare di 350 mq. da destinare a reception, uffici, servizi igienici, lavanderia, bar/negozio ad uso del campeggio.

Ai fini della tutela paesaggistica l'intervento proposto dovrà avere la connotazione di un campeggio naturalistico che rispetti i caratteri di ruralità e naturalità dei luoghi, con soluzioni che limitino le forme di artificializzazione ed evitino l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della funzionalità ecologica dell'area, con il ricorso a tecniche e materiali ecocompatibili e strutture di tipo leggero che garantiscano anche una "permeabilità visiva".

Particolare attenzione deve essere prestata al trattamento delle superfici pavimentate (viabilità, parcheggi) per cui devono essere previste pavimentazioni ecologiche drenanti con soluzioni materiche innovative, tipo conglomerati con legante neutro ecologico, che ne mitigino l'impatto visivo, limitino l'impermeabilizzazione dei suoli e rispettino il carat-

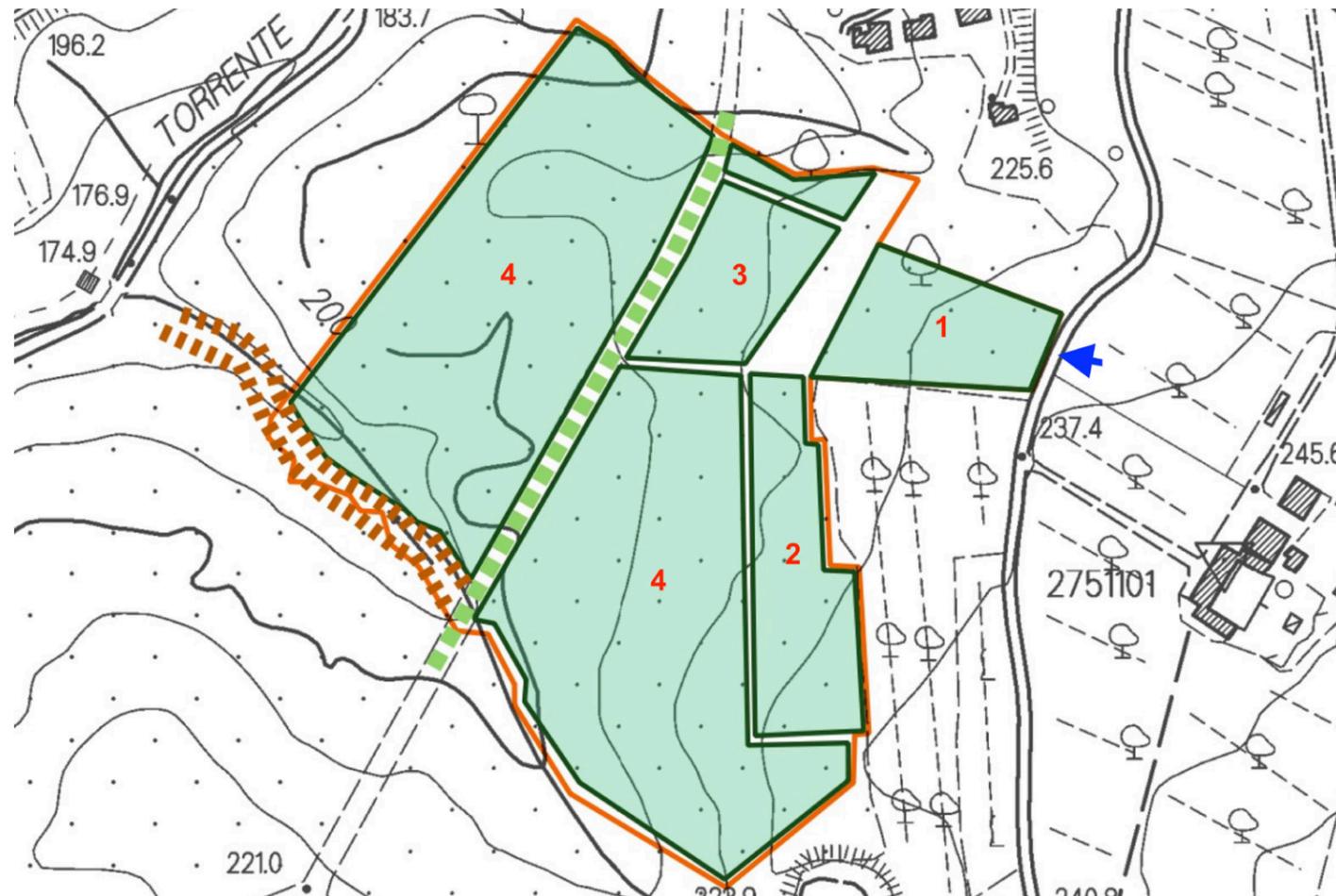
tere di naturalità e ruralità proprio del contesto. Nella progettazione dei parcheggi dovranno essere studiate soluzioni planimetriche articolate che assecondino la morfologia dei luoghi ed evitino la concentrazione in un'unica area di ampie dimensioni.

L'intervento prevede inoltre, quali benefici pubblici del progetto:

- realizzazione di un'area ludica e fitness privata aperta al pubblico da realizzare nell'area n. 1;
- realizzazione di percorsi naturalistici didattici aperti al pubblico per visite didattiche
- realizzazione di un'area di carico scarico camper (Camper Service) privata aperta al pubblico con manutenzione e gestione a cura del privato
- realizzazione di parcheggi pubblici per la adiacente area a verde pubblico (campo di calcio di Chiesanuova) di mq. 1000.

Prescrizioni particolari

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva.
- E' fissato un limite massimo dei posti letto nei bungalow pari a 30 posti letto.
- Tutti i manufatti, compresi i bungalow, dovranno essere realizzati in materiali leggeri ed ecocompatibili; è prevista la loro rimozione alla cessazione dell'attività.
- Si prescrive il mantenimento delle strade vicinali utili alla nuova progettazione.
- La realizzazione dei nuovi manufatti dovrà essere fortemente orientata al risparmio delle risorse idriche, tramite riuso delle acque meteoriche, e all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 120.826 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: campeggio naturalistico

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento:

Area 1. realizzazione di un'area ludica attrezzata e area per fitness aperta al pubblico, servizi, bar, Camper Service.

- Superficie Edificabile (SE) reception, uffici, servizi igienici, lavanderia, bar negozio, ad uso del campeggio: 350 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

Standard

- parcheggi pubblici: 1.500 mq.

Area 2 - Bungalow

- Superficie Edificabile (SE): 950 mq. (max. 30 posti letto)

Area 3 - Camping

Area 4 - Bike park e percorsi

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente



Foto 1: Percorrendo la strada in prossimità dall'azienda agricola Torre Bianca verso Chiesanuova, l'area di intervento non è ancora visibile in planimetria, ed è coperta dal vigneto a sinistra che risulta ad una quota più alta della strada e dell'area.

Foto 3 e 4: Proseguendo la via, l'area è sempre coperta dal vigneto e dall'oliveto e dalla quota più alta della strada rispetto l'intervento che maschera quindi l'area. In questo tratto, l'intervento proposto è a circa 100m dalla strada, ma la quota dell'area e la vegetazione della vigna e degli ulivi rende praticamente invisibile l'intervento.



Foto 2: L'area di intervento è presente in planimetria ma è coperta dalla visuale della strada dal vigneto a sx che fianeggia la strada

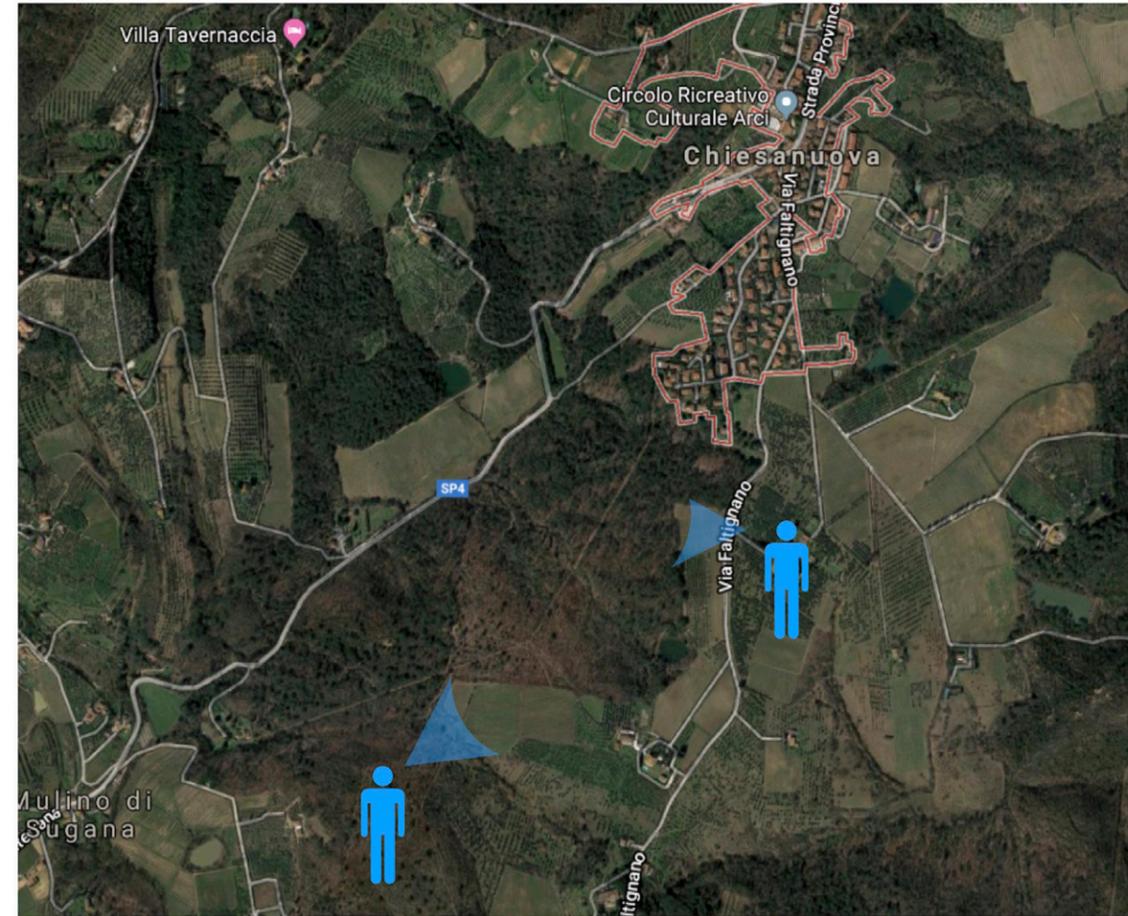
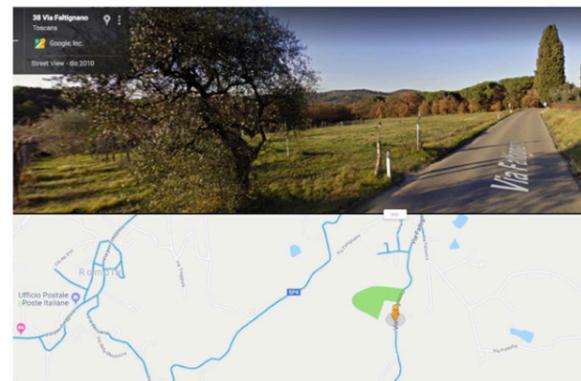
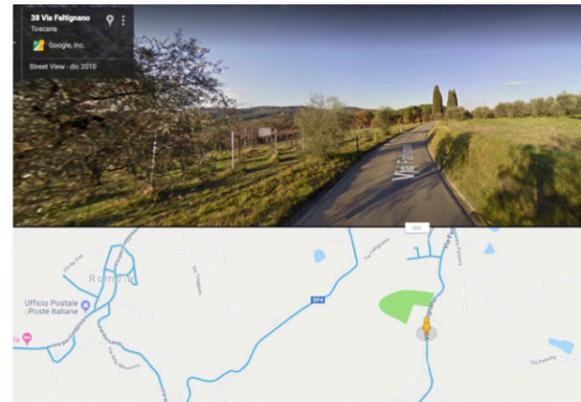
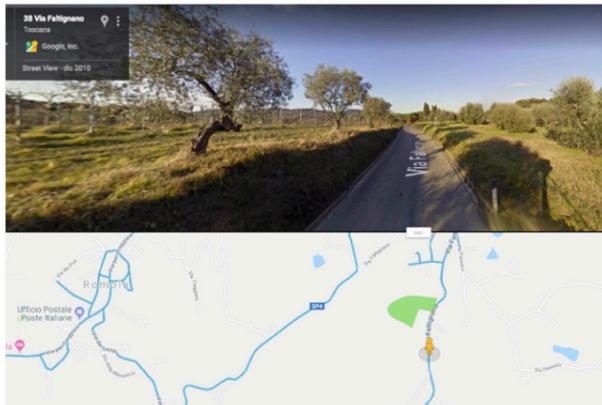


Foto 5, 6, 7: Avvicinandosi all'area si vede il vigneto sulla sinistra sempre con una quota più alta della strada e dell'intervento e quindi a tutti gli effetti una schermatura naturale dell'area. L'unica parte visibile dell'area è il bordo del bosco a confine con l'oliveto.

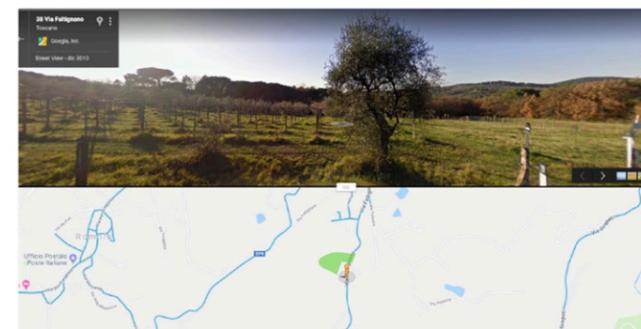
Foto 8: La visuale dal ciglio della strada sull'oliveto e verso l'area di intervento mostra come la quota minore dell'area e l'impianto vanno a schermare l'intervento. Vedi tav. Sezione ambientale e Visuali Fotografiche.



Foto 9: visuale dalla vigna confinante l'intervento



Foto 10: Visuale dall'area dell'intervento verso l'oliveto e la strada Via di Faltignano



L'oliveto che segue il vigneto, impiantato da pochi anni, scherma il bordo del bosco e quindi le eventuali strutture che si andranno a costruire..

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA1.4 – Campeggio naturalistico CHIESANUOVA
UBICAZIONE: Loc. Chiesanuova – Area boschiva a sud dell'abitato di Chiesanuova compresa fra Via Fatignano e S.P. n.4 Volterrana
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Area 1 – Realizzazione di un'area ludica attrezzata e aree per fitness aperta al pubblico, servizi, bar, Camper Service. Area 2 - realizzazione di bungalow. Area 3 – comparto da destinarsi a campeggio. Area 4 – Bike Park e percorsi. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Macigno (MACa – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di versante con pendenze da medio-basse (inferiori al 15%) a medie (comprese fra il 15% e il 25%) fino a molto elevate (superiori al 35%) sul margine Ovest del comparto d'intervento. L'area è delimitata a Nord e a Sud da due fossi secondari affluenti di sinistra del torrente Sugana. Il comparto è attraversato da Est ad Ovest da un corpo di frana quiescente e da alcune forme associabili a soliflusso non cartografabili (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria medio-bassa. (vedi Tav.G12N)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori s.l. camping, viabilità e parcheggi</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione di nuove edificazioni e nuove infrastrutture, strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore del corpo di frana presente sul versante. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Attuativo, e saranno 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 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.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo fino alla profondità minima di 15 m 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, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. Nel caso in cui i lavori edificatori prevedano modifiche morfologiche di versante con sbancamenti e scavi e la relativa verifica di stabilità mostri condizioni di criticità o di instabilità del versante sarà necessario ai fini della sicurezza delle maestranze e della struttura di progetto la realizzazione di opere di presidio di contenimento. In merito alla porzione di area camping ricadente in classe di pericolosità geologica G.3 lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico previsto dalla normativa vigente dovrà prevedere uno specifico studio di stabilità del versante nelle condizioni attuali, durante gli eventuali lavori di modellazione morfologica e di progetto al fine di evidenziare potenziali condizioni di criticità e pericolo per le persone e in caso accertamento di tali condizioni progettare eventuali interventi di messa in sicurezza. Gli interventi edificatori 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. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009 e al D.P.G.R. 53/R/2011 (§4 – Allegato A). Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare alle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

- FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecnico, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018.

Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi.

Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

Bike Park

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori, viabilità e parcheggi in funzione della classe di pericolosità geologica in cui dovrà ricadere l'intervento previsto. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR



CATASTO



ATPA1.5

LA ROMOLA - EX FALEGNAMERIA



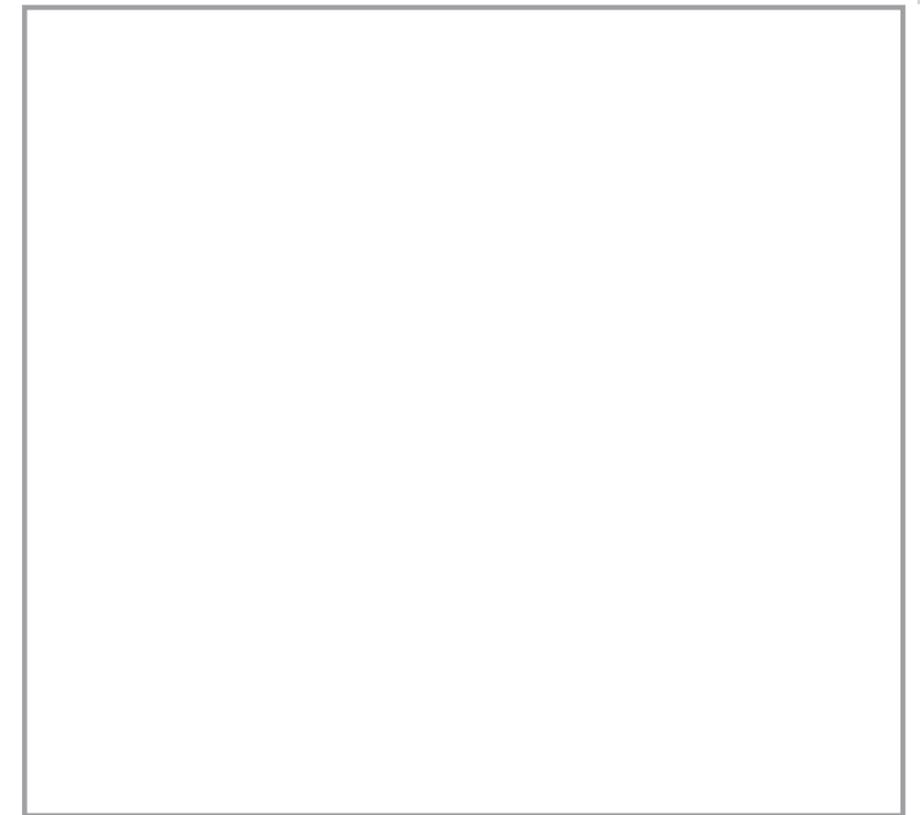
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



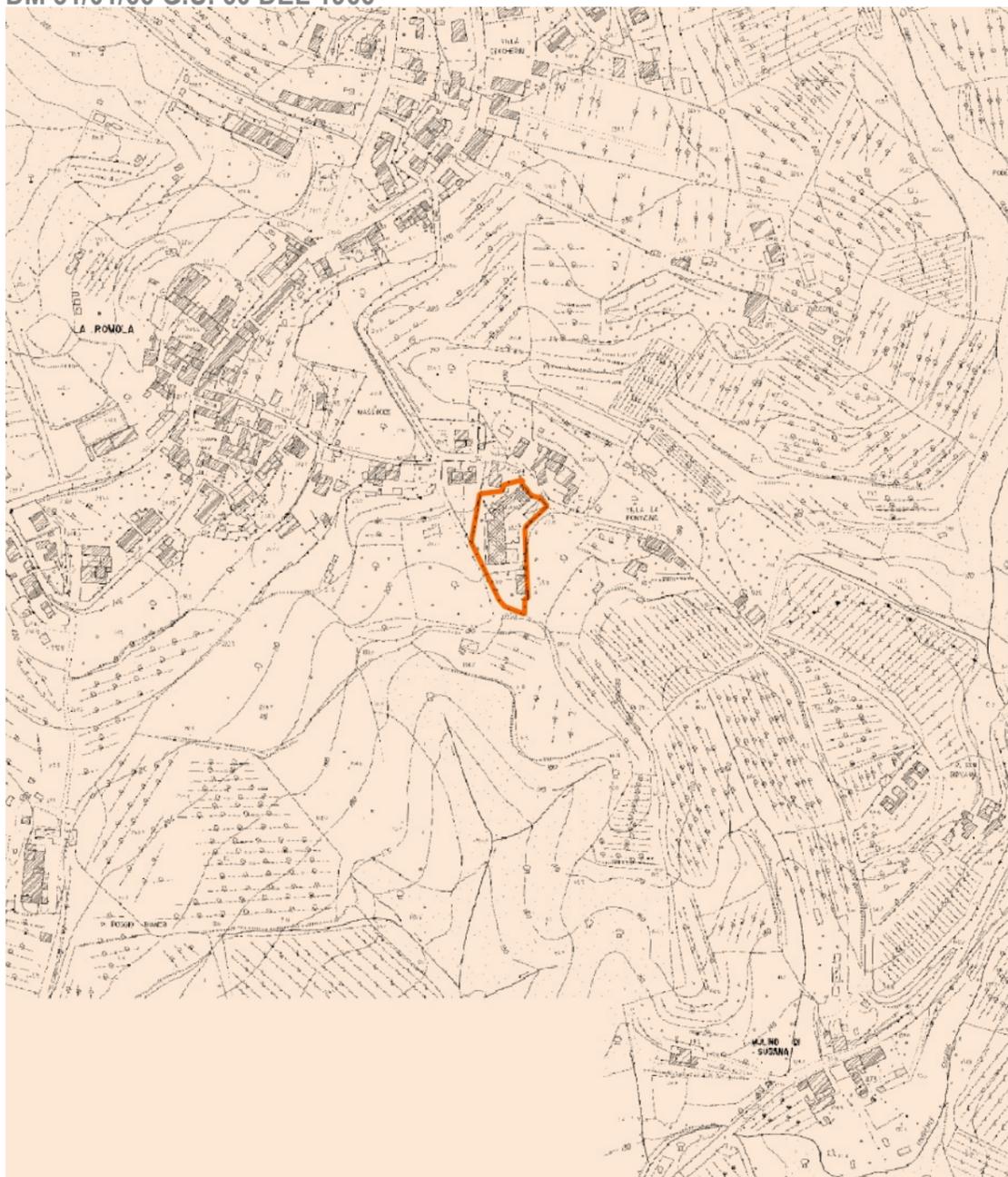
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



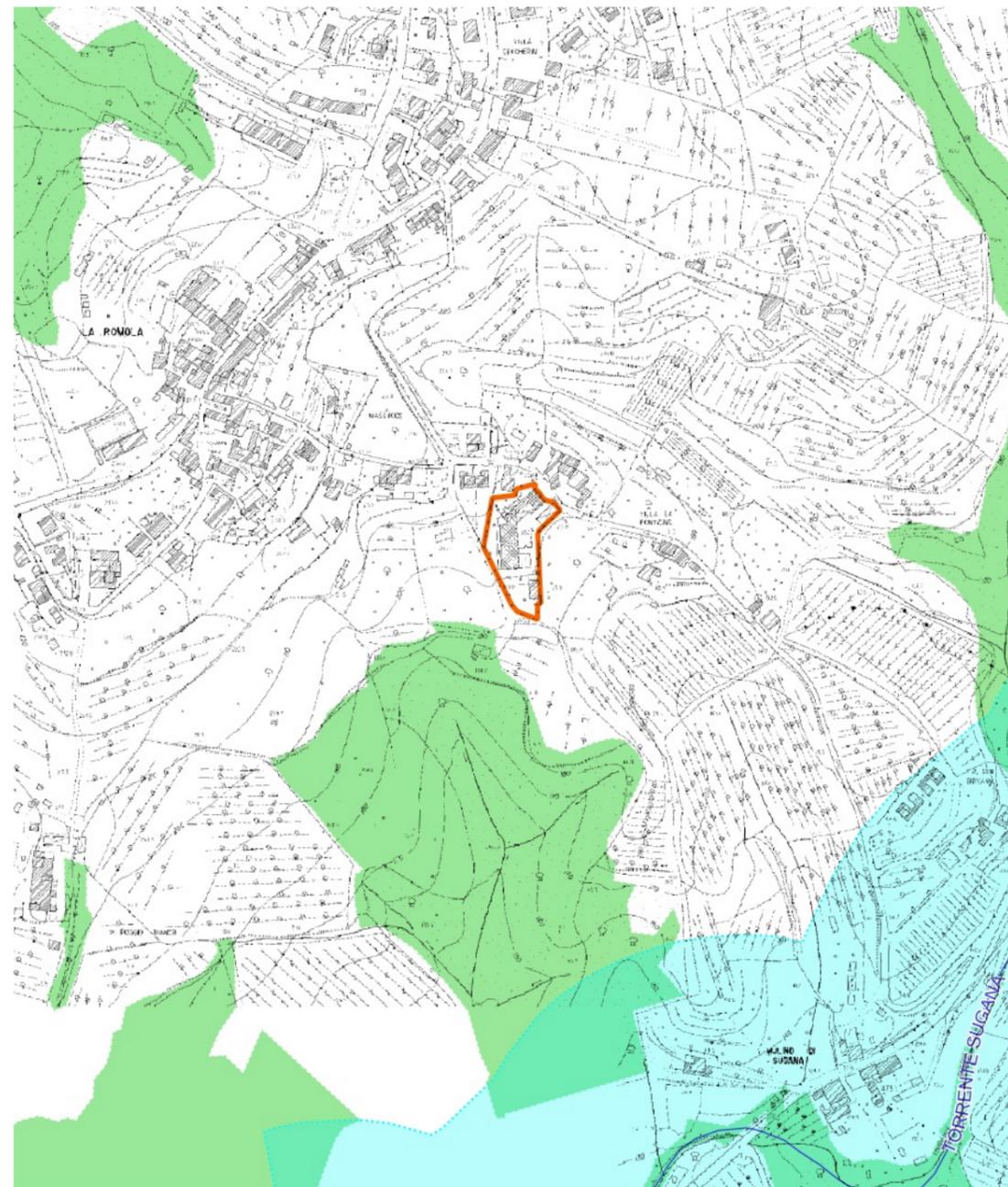
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPA1.5 - LA ROMOLA - EX FALEGNAMERIA

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in località La Romola, nel margine sud-est del centro abitato. Ad oggi occupata da attività dismessa (falegnameria, edifici e pertinenze varie). L'intervento proposto intende recuperare un'area in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado.

La previsione riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista della riqualificazione dell'ambito e dal completamento del tessuto esistente anche con attenzione al tema del bordo o margine urbano.

L'intervento è finalizzato al recupero dei livelli qualitativi del centro abitato de La Romola e alla riqualificazione di un'area non armonizzata con il contesto paesaggistico. L'azione di pianificazione deve contribuire a ridisegnare e ricostruire il margine urbano della frazione verso le colline in modo coerente al tessuto del contesto e alle caratteristiche di alto valore del paesaggio. La nuova realizzazione dovrà aprirsi e dialogare con l'edificato e con i vuoti esistenti, attraverso una continuità visiva e di spazi creati. L'intervento è soggetto a trasferimento di parte della superficie edificata (SE) esistente e legittima risultante da adeguato rilievo attraverso il decollo delle superfici non compatibili con le caratteristiche dell'area nei limiti previsti dalla presente scheda.

E' ammessa la demolizione degli edifici esistenti e loro contestuale ricostruzione comunque denominata in loco superficie edificabile (SE) consentita dalla presente scheda. La restante superficie risultante da adeguato rilievo dovrà essere collocata, solo per i quantitativi previsti dalla presente scheda, nelle aree di "atterraggio" individuate da PO nel presente allegato.

Prescrizioni particolari

- la superficie edificabile di "decollo" maturerà credito edilizio purchè il progetto sia supportato da adeguato rilievo architettonico e dimostrazione che i volumi in oggetto risultano legittimi
- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva;
- Nel progetto dovrà essere incluso uno studio delle visuali da e verso l'intervento;
- E' necessario eseguire il piano di indagine in quanto l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso (L.R. 28/2005).



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.467 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, turistico ricettivo, direzionale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 600 mq. da recuperare in loco
- Superficie Edificabile (SE) di decollo: 1.000 mq. (purchè supportato da rilievo architettonico a dimostrazione della SE legittima).
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.
- Parcheggi interrati consentiti

Standard

- parcheggio pubblico: 350 mq.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA1.5 – Ex Falegneria ROMOLA
UBICAZIONE: Loc. Romola – Area posta sul margine Sud dell'abitato in adiacenza di Via dei Landi
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Recupero e riqualificazione dell'area attraverso anche demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificato. Usi ammissibili – Residenziale, turistico ricettivo, direzionale. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Macigno (MAC), Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa). Per i dettagli vedi Tav. G.01N
GEOMORFOLOGIA: Area di versante caratterizzata da pendenze medie (comprese fra il 15% e il 25%). Assenza di forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria medio-bassa (Porzione di monte). Vulnerabilità primaria medio-alta (porzione di valle – vedi Tav. G12N)).
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (1011 e 2004 – vedi Tav. G09N))
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.3 – Pericolosità sismica locale elevata (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori e parcheggi</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS3- fattibilità condizionata: in relazione agli aspetti sismici la realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geofisici e geotecnici finalizzati alla corretta definizione dell'azione sismica sulla base dei fattori di rischio presenti nell'area, nel rispetto del punto 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011 In particolare, essendo in presenza di una zona di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e contemporaneamente di una zona di potenziale amplificazione sismica locale dovuto all'alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dalla superficie, dovrà prevedersi, ai sensi della normativa suddetta, già in fase di Piano Attuativo, una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Il tutto al fine di definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti così da valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori e parcheggi. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presente al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

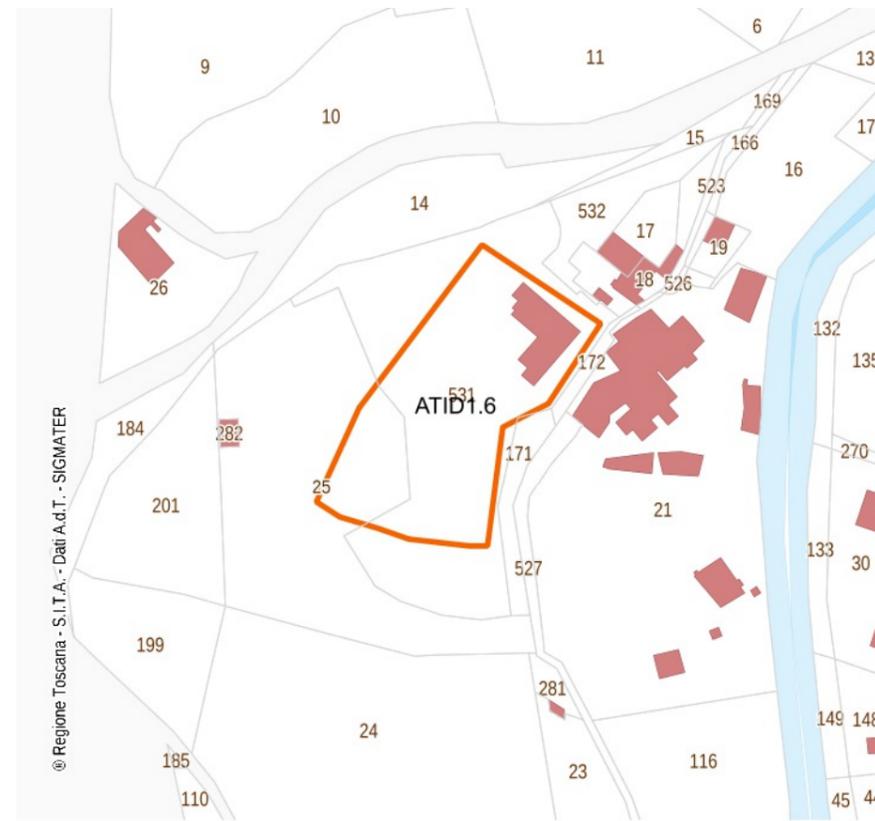
- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR

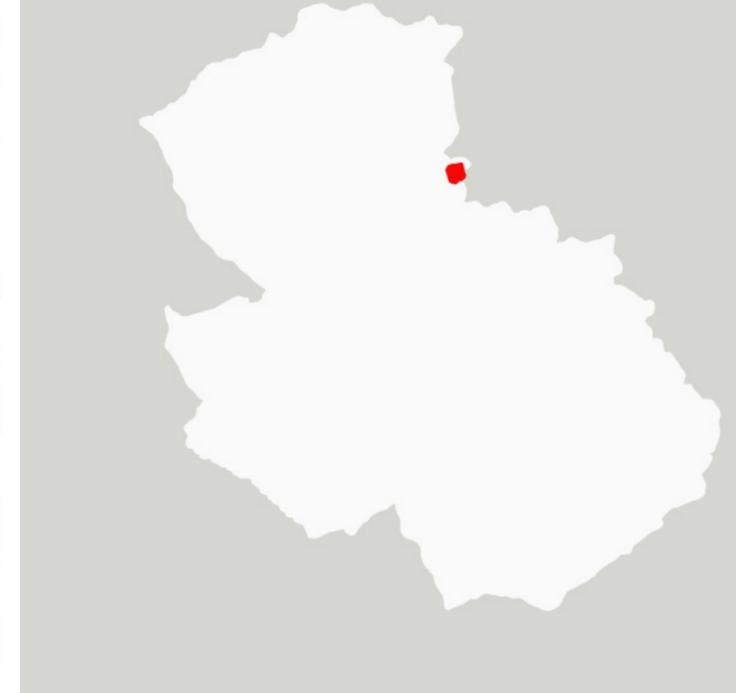


CATASTO



ATID1.6

MULINACCIO 1 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA



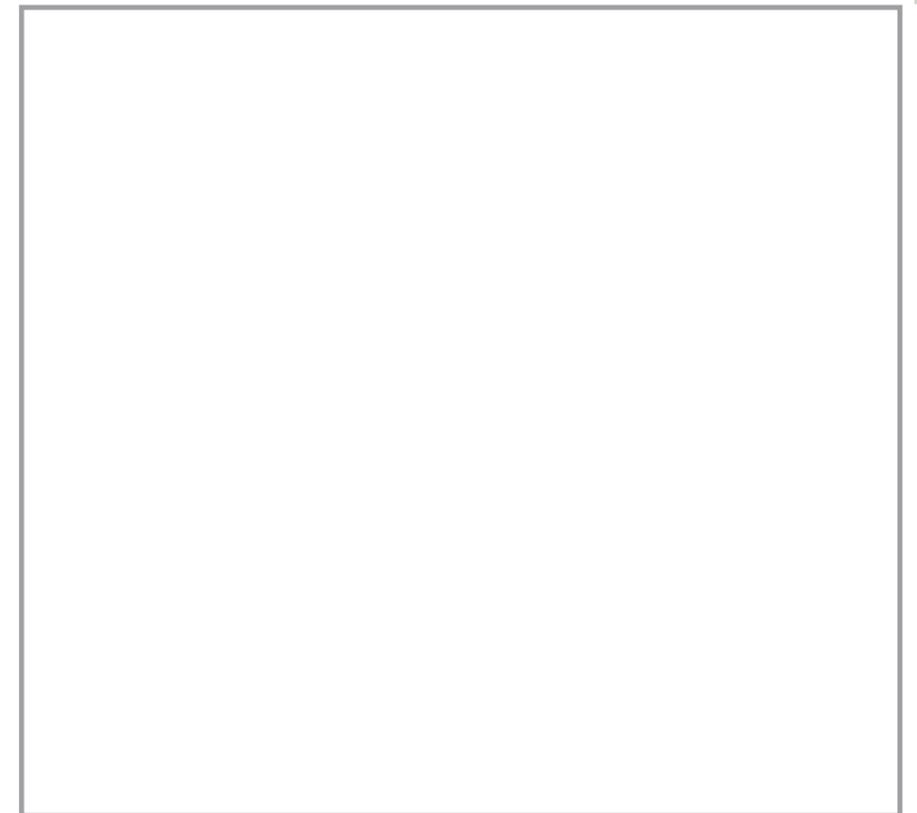
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

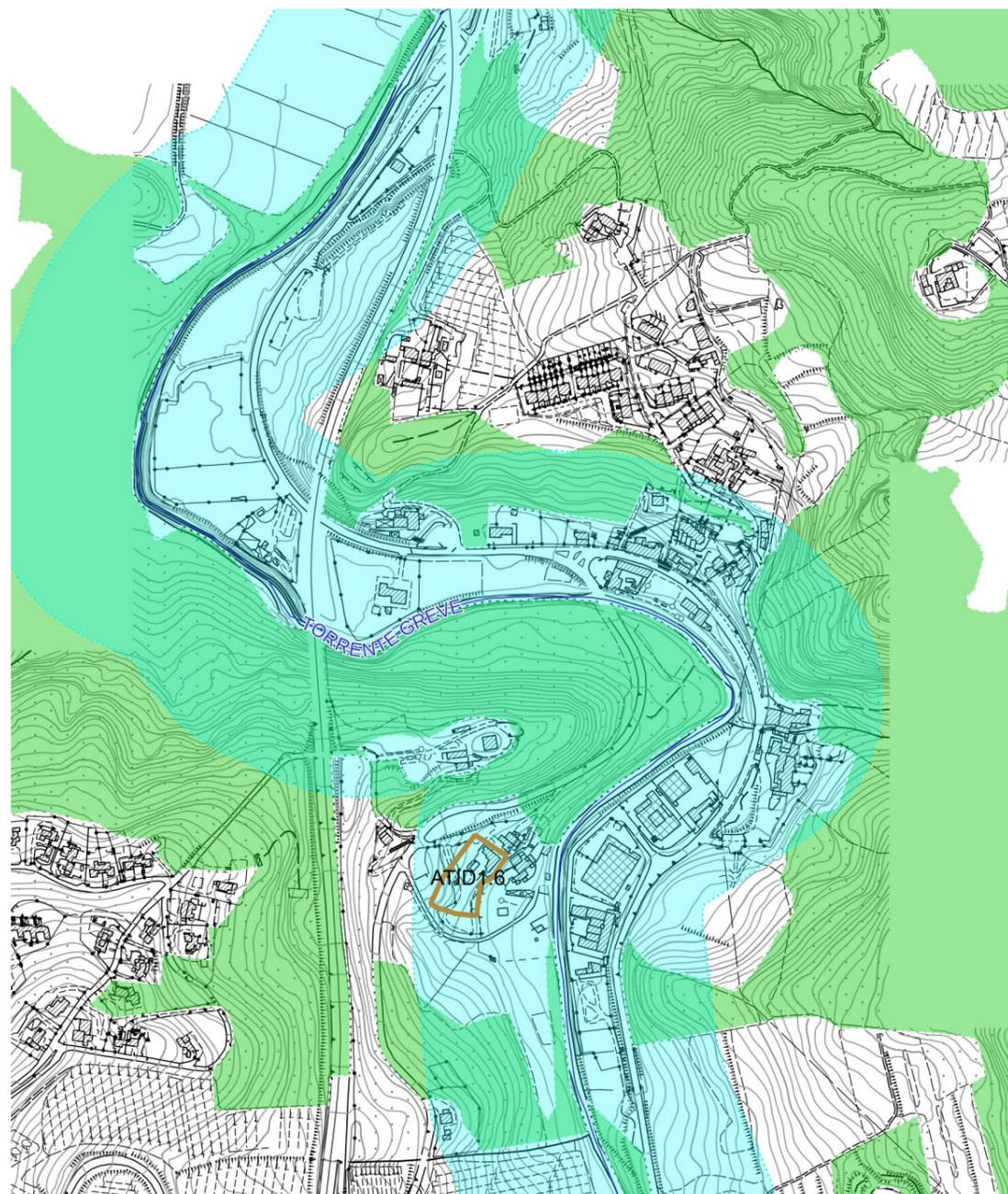


AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATID1.6 - MULINACCIO 1 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in Località Mulinaccio, alle pendici del sistema collinare del capoluogo delimitata a est dal fiume Greve, con accesso diretto dalla strada statale Cassia per Firenze in prossimità dello svincolo di ingresso/uscita nord di San Casciano.

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle dotazioni e della capacità ricettiva dell'attuale attività.

Dato il contesto ambientale e paesaggistico, ricadendo nell'area di tutela del Fiume Greve, non si potrà dare luogo ad interventi di nuova edificazione ma limitarsi ad una operazione di ampliamento delle volumetrie esistenti già a destinazione turistico ricettiva.

Prescrizioni particolari

- L'intervento dovrà qualificarsi come addizione volumetrica in ampliamento e in aderenza all'edificio esistente nel rispetto dei limiti dimensionali riportati nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda.

- Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione degli spazi aperti con particolare attenzione e riferimento ai caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale.

- Gli interventi non dovranno alterare negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive.

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva.

- Non possono essere realizzati parcheggi o altri locali interrati.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.469 mq

Destinazioni d'uso ammesse: turistico ricettivo

Modalità d'attuazione: intervento diretto

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): $\leq 50\%$ della SE dell'edificio esistente sul quale si attua l'intervento di ampliamento e comunque non superiore a 500 mq.

- N. piani: 2 piani fuori terra



LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATID 1.6 – Ampliamento attività ricettiva MULINACCIO
UBICAZIONE: Loc. Mulinaccio – Area ubicata a Sud della S.R. n.2 in corrispondenza della Trattoria di Sor Paolo
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: l'intervento prevede l'ampliamento dell'attività ricettiva in adiacenza al fabbricato esistente. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Argille a Palombini (APA – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il fondovalle del fiume Greve e i rilievi collinari prospicienti. Pendenze medie (comprese fra il 15% e il 25%). L'area presenta un vasto terreno di riporto derivante dalla realizzazione della galleria del vicino raccordo autostradale Siena Firenze. Presenza nella parte alta del riporto (al margine della S.R. n.2) di segni di cedimenti da considerarsi come movimento attivo (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare. Presenza immediatamente a valle del comparto del fiume Greve.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria bassa (vedi Tav.G12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche) e il D.P.G.R. 36/R/2009. La realizzazione di nuove edificazioni strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore degli orizzonti con scadenti caratteristiche geotecniche. Tali studi saranno 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 nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Nello specifico dovrà essere realizzato, almeno n.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo 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, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La struttura di progetto dovrà avere le fondazioni (se necessario anche di tipo profondo – pali) poggianti su orizzonti litologici con caratteristiche geotecniche sufficienti a garantire la stabilità dell'edificio progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente. Gli interventi edificatori 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. Nel caso in cui i lavori edificatori prevedano modifiche morfologiche di versante con sbancamenti e scavi e la relativa verifica di stabilità mostri condizioni di criticità o di instabilità del versante sarà necessario ai fini della sicurezza delle maestranze e della struttura di progetto la realizzazione di opere di presidio di contenimento. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009. Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuale all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR



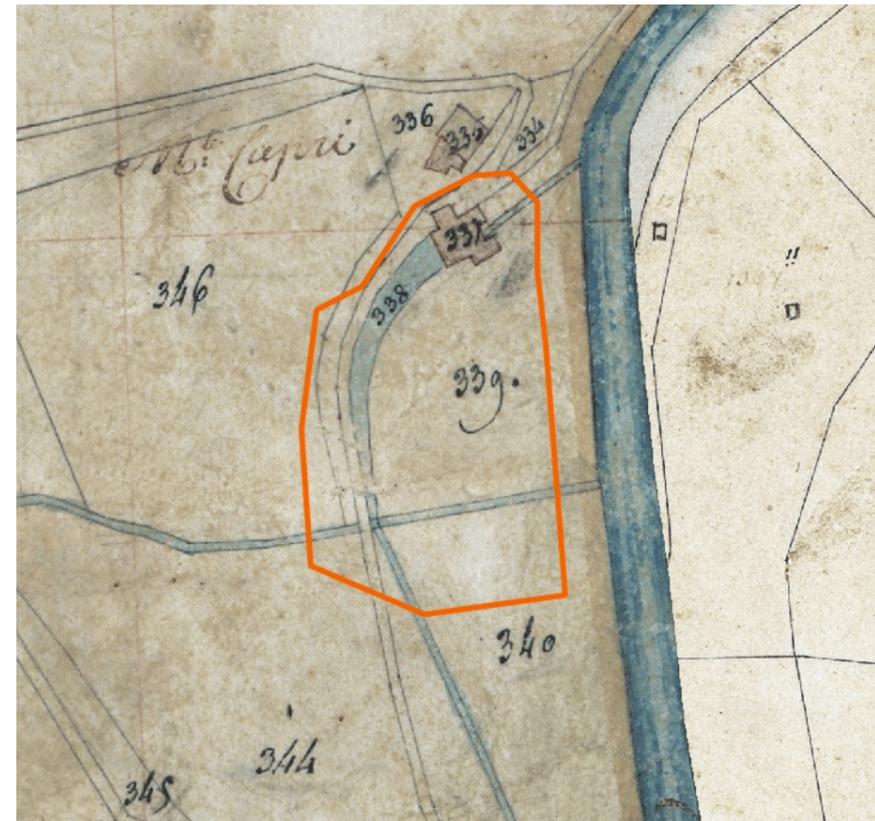
ORTOFOTO 2015



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO



ATID1.7

MULINACCIO 2 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

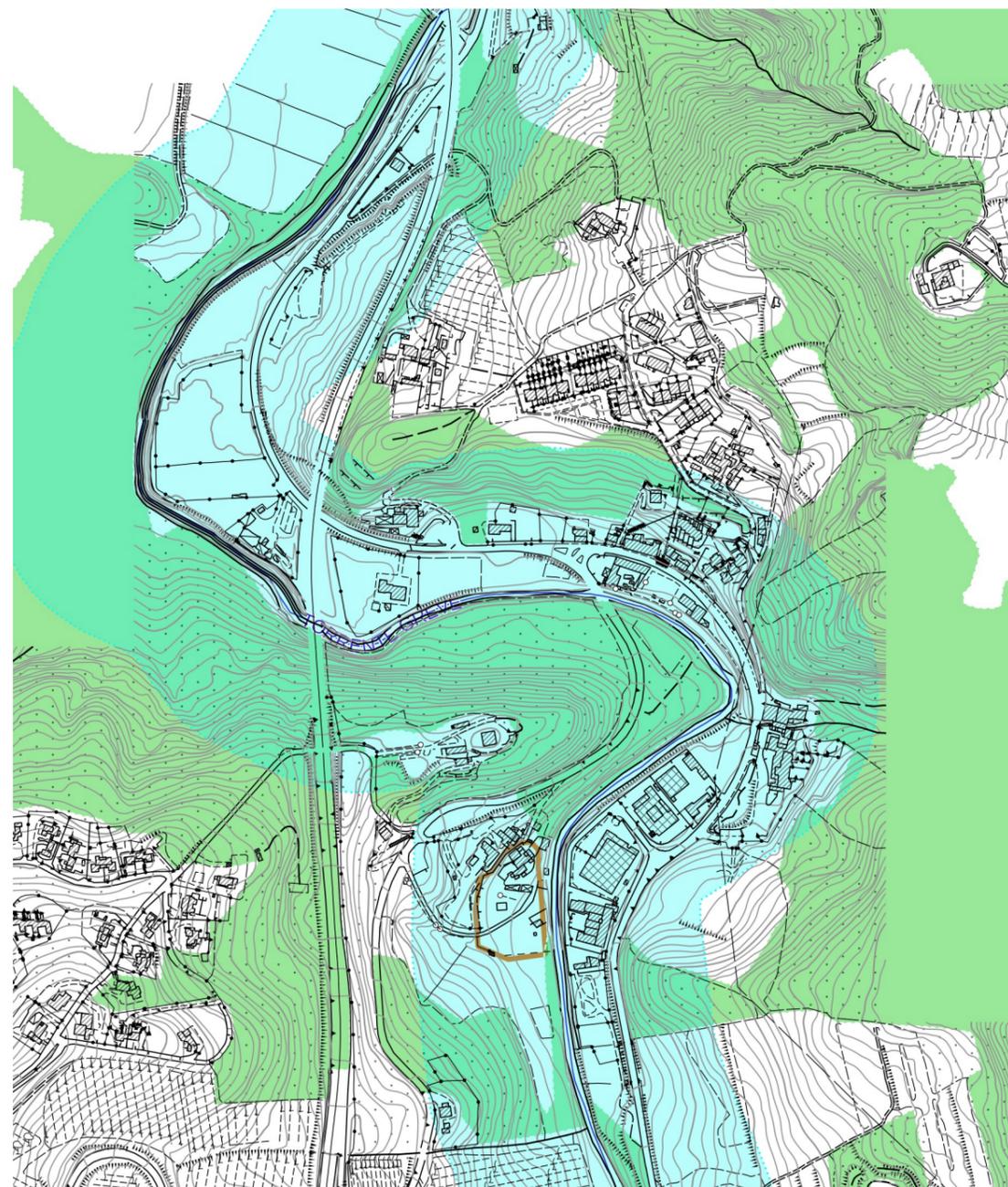


VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATID1.7 - MULINACCIO 2 - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in Località Mulinaccio, alle pendici del sistema collinare del capoluogo delimitata a est dal fiume Greve, con accesso diretto dalla strada statale Cassia per Firenze in prossimità dello svincolo di ingresso uscita nord di San Casciano.

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle dotazioni e della capacità ricettiva dell'attuale attività.

Dato il contesto ambientale e paesaggistico, ricadendo nell'area di tutela del Fiume Greve, non si potrà dare luogo ad interventi di nuova edificazione ma limitarsi ad una operazione di ampliamento delle volumetrie esistenti già a destinazione turistico ricettiva.

Prescrizioni particolari

- L'intervento dovrà qualificarsi come addizione volumetrica in ampliamento e in aderenza all'edificio esistente nel rispetto dei limiti dimensionali riportati nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda.

- Il progetto dovrà prevedere la riqualificazione degli spazi aperti con particolare attenzione e riferimento ai caratteri ecosistemici caratterizzanti il paesaggio fluviale.

- Gli interventi non dovranno alterare negativamente la qualità percettiva dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive.

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva.

- E' prescritto il mantenimento dei filari esistenti entro l'ambito pertinenziale di intervento.

- Non possono essere realizzati parcheggi o altri locali interrati.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 7.242 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: turistico ricettivo

Modalità d'attuazione: intervento diretto

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): <= 50% della SE dell'edificio esistente sul quale si attua l'intervento di ampliamento e comunque non superiore a 500 mq.

- N. piani: 2 piani fuori terra



LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATID 1.7 – Ampliamento attività ricettiva MULINACCIO
UBICAZIONE: Loc. Mulinaccio – Area ubicata a Sud della S.R. n.2 in adiacenza dell'area di trasformazione ATID1.6
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: l'intervento prevede l'ampliamento dell'attività ricettiva in adiacenza al fabbricato esistente. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Argille a Palombini (APA – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il fondovalle del fiume Greve e i rilievi collinari prospicienti. Pendenze medio-basse (comprese fra il 10% e il 5%). L'area presenta un vasto terreno di riporto derivante dalla realizzazione della galleria del vicino raccordo autostradale Siena Firenze. Presenza nella parte alta del riporto (al margine della S.R. n.2) di segni di cedimenti da considerarsi come movimento attivo (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare. Presenza immediatamente a valle del comparto del fiume Greve.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria bassa (vedi Tav.G.12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche), il D.P.G.R. 36/R/2009 e il D.M.17/01/2018. La realizzazione di nuove edificazioni strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore degli orizzonti con scadenti caratteristiche geotecniche. Tali studi saranno 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 nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Nello specifico dovrà essere realizzato, almeno n.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo 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, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La struttura di progetto dovrà avere le fondazioni (se necessario anche di tipo profondo – pali) poggianti su orizzonti litologici con caratteristiche geotecniche sufficienti a garantire la stabilità dell'edificio progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente. Gli interventi edificatori 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. Nel caso in cui i lavori edificatori prevedano modifiche morfologiche di versante con sbancamenti e scavi e la relativa verifica di stabilità mostri condizioni di criticità o di instabilità del versante sarà necessario ai fini della sicurezza delle maestranze e della struttura di progetto la realizzazione di opere di presidio di contenimento. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009. Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. - FI* - fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

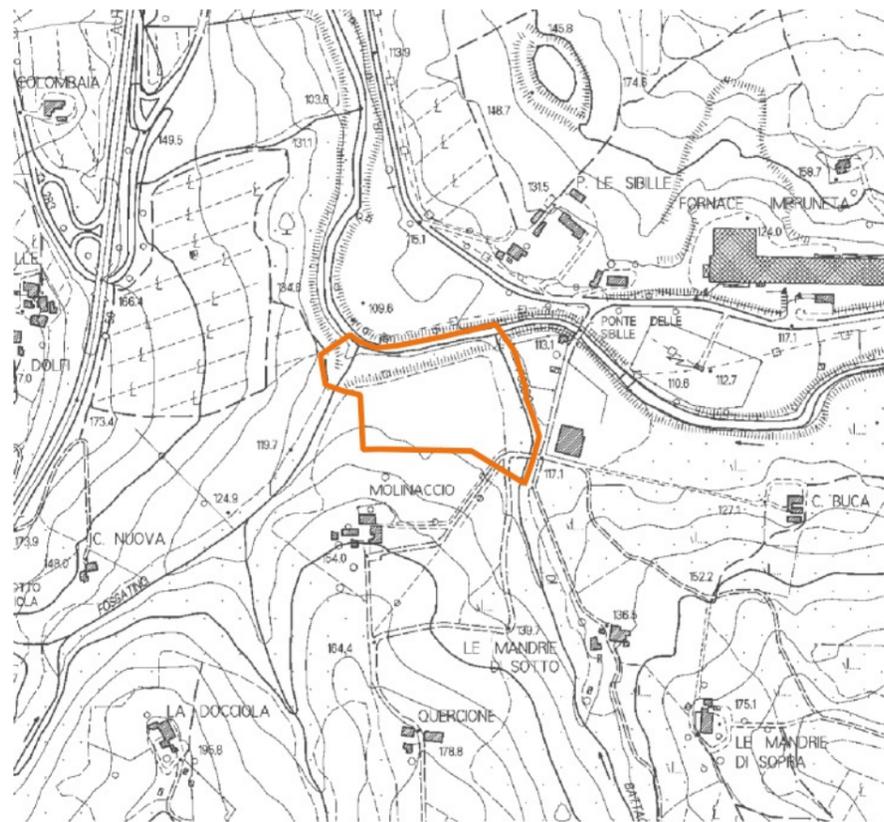
Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

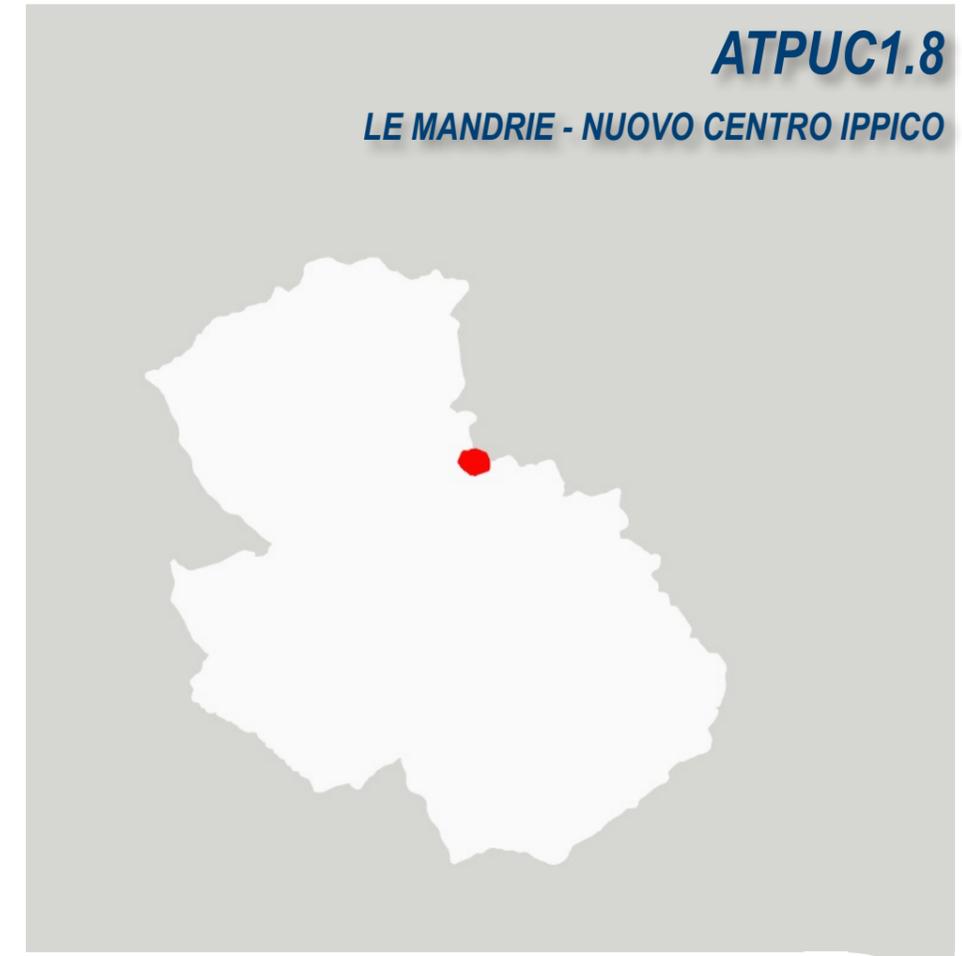
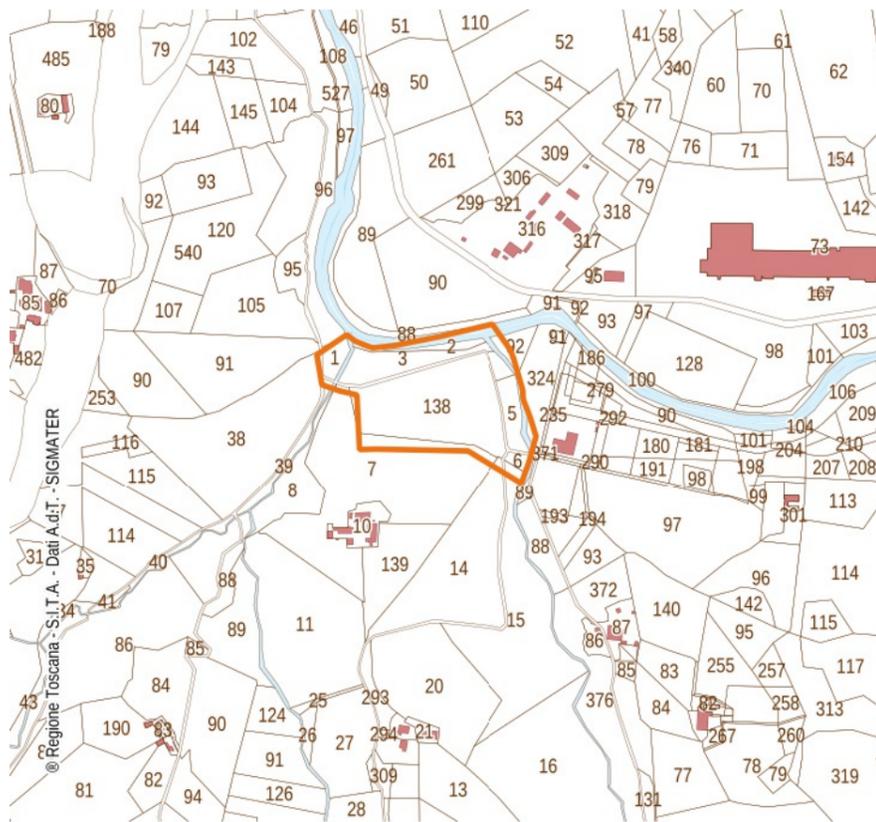
- **FI* - fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

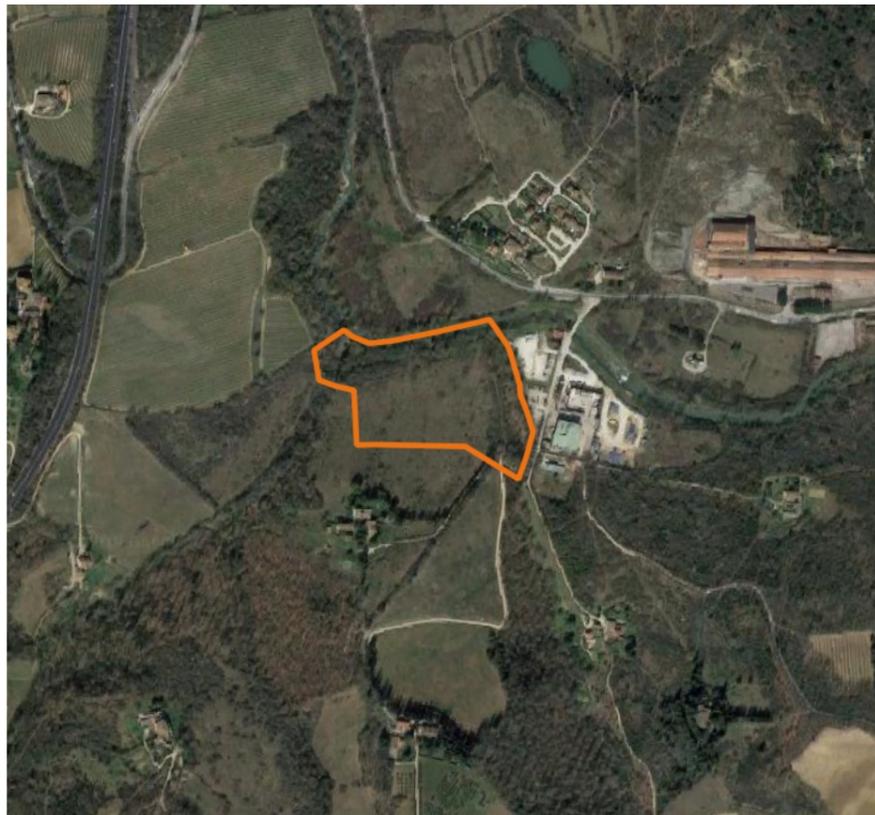
CTR



CATASTO



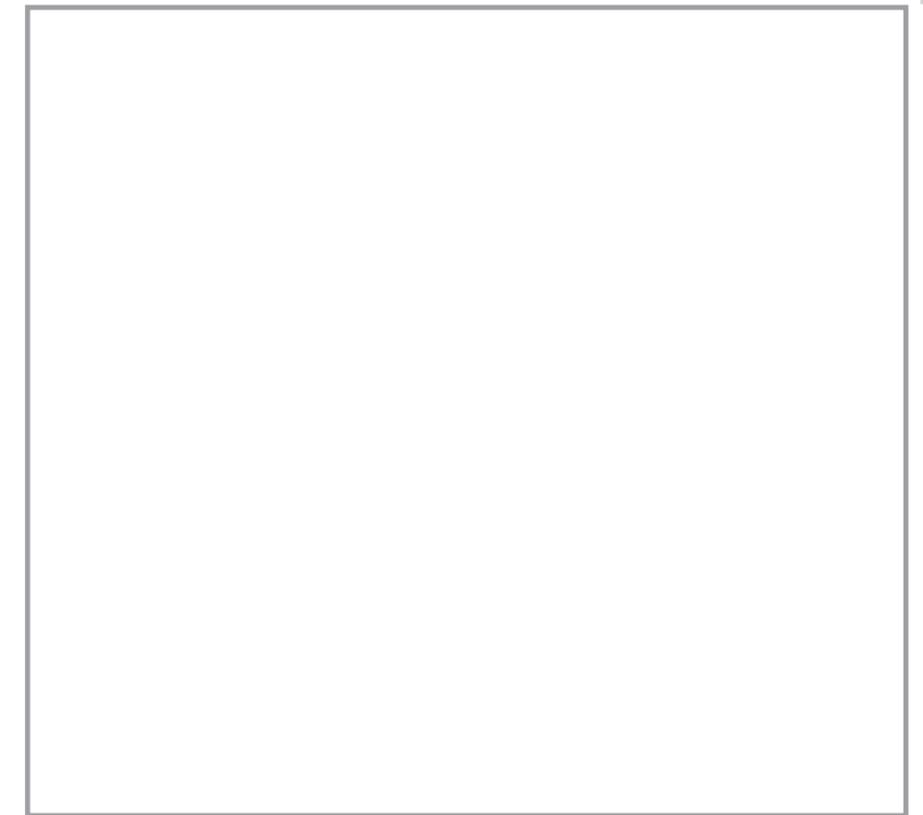
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



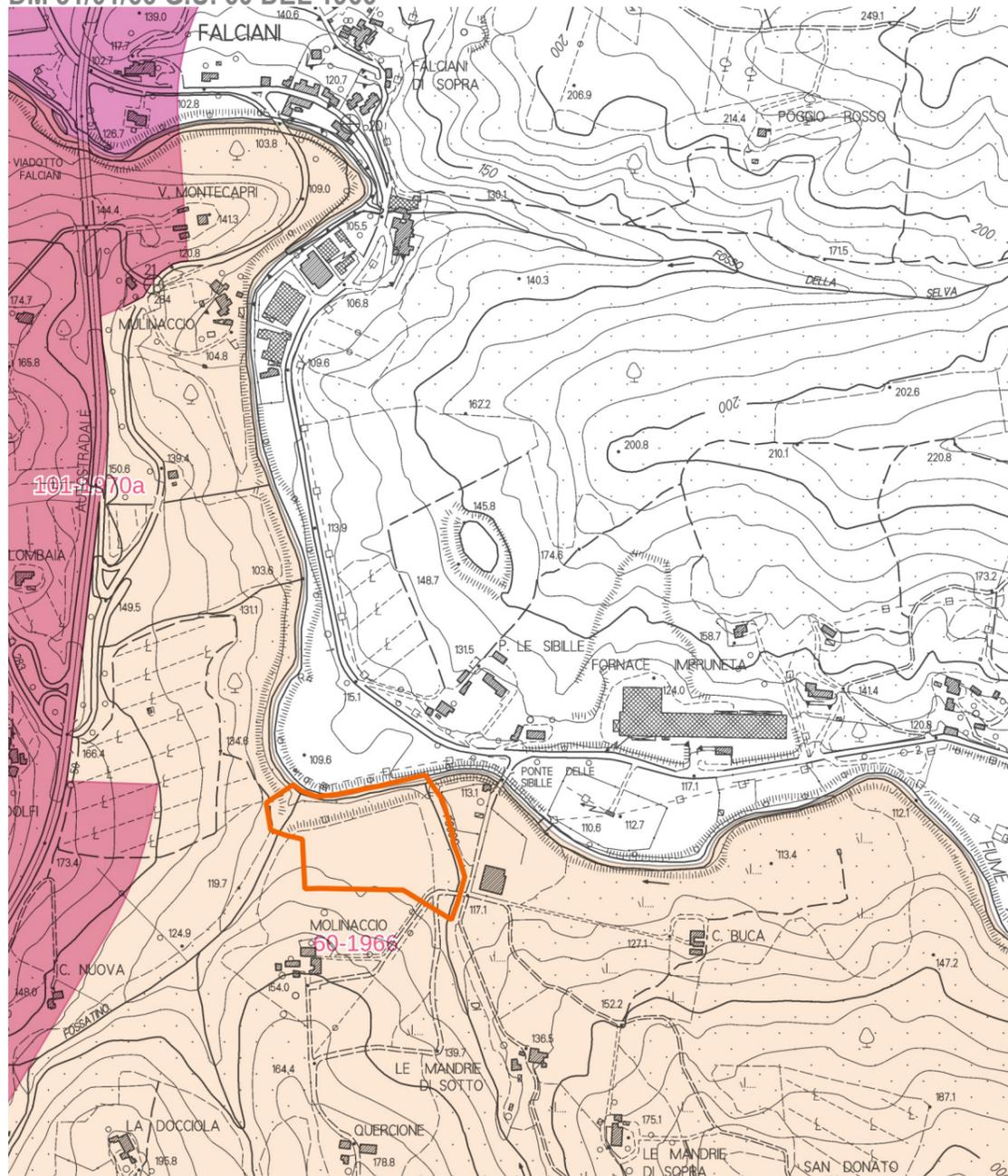
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



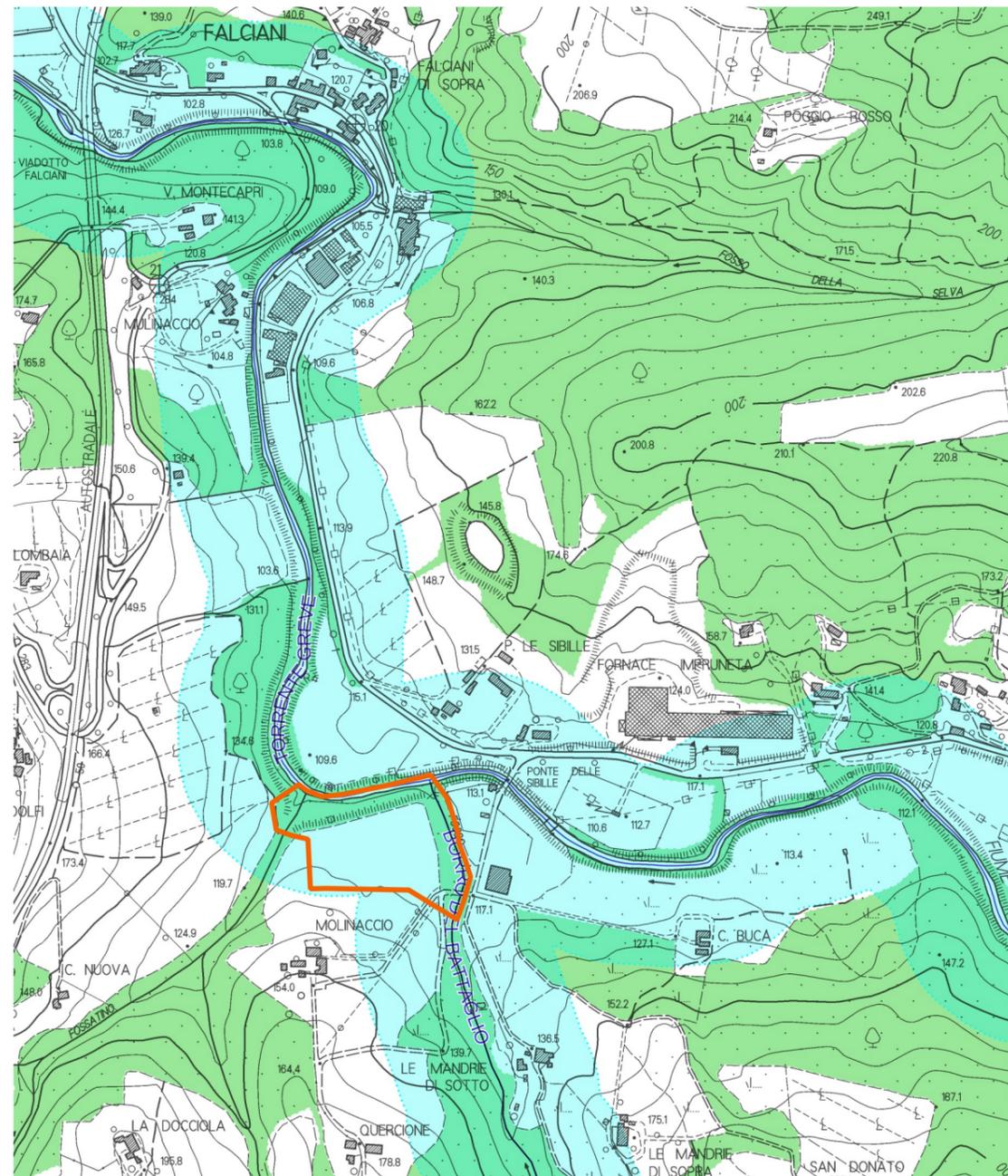
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPUC1.8 - LE MANDRIE - NUOVO CENTRO IPPICO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in Località Le Mandrie alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve, ad est dal Borro del Battaglio e ad Ovest dal Rio Fossatino, con accesso diretto dalla Strada Chiantigiana. L'Ambito si presenta come area con caratteristiche e vocazione agricola/ambientale, anche con presenza di elementi lineari e areali a carattere arboreo e arbustivo.

L'intervento è finalizzato alla ridefinizione dell'ambito come area a servizi per la realizzazione di un nuovo centro ippico (maneggio), in area oggi a destinazione agricola e parziale copertura boscata. Esso si pone in coerenza e armonia con la morfologia dell'area, senza comportare riduzioni della permeabilità dell'area.

Il disegno complessivo prevede la realizzazione di una fascia ripariale boscata nei margini nord e est, con valenza di schermatura e di inserimento paesaggistico della nuova funzione.

Prescrizioni specifiche

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

- Il progetto dovrà essere corredato di uno studio paesaggistico di inserimento ambientale al fine di un corretto inserimento all'interno del territorio.

- I manufatti, nel rispetto di quanto prescritto dall'art.8 punto 8.3 dell'elaborato 8B della disciplina dei beni paesaggistici del PIT, dovranno essere a carattere temporaneo e rimovibili, realizzati in materiali naturali con caratteristiche di decostruibilità e strettamente legati all'attività. In caso di dismissione dell'attività dovranno essere rimossi i manufatti e ripristinato l'aspetto naturalistico dell'area;

- Gli interventi non dovranno alterare negativamente la qualità percettiva, dei luoghi, l'accessibilità e la fruibilità delle rive e dovranno garantire il ripristino dei luoghi e la riciclabilità o il recupero delle componenti utilizzate.

- Dovrà essere prevista una convenzione con l'Amministrazione Comunale al fine di favorire l'attività sportiva giovanile e l'ippoterapia.

- L'area 1 così come indicata nello schema grafico sarà dedicata alle aree di allenamento e percorsi pedonali.

- L'area 2 così come indicata nello schema grafico ospiterà le strutture del maneggio e tutti i manufatti.

- La fattibilità dovrà essere verificata rispetto alle pericolosità presenti sull'area.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 42.918 mq

Destinazioni d'uso ammesse: servizi

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.800 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC 1.8 – Nuovo Centro Ippico LE MANDRIE
UBICAZIONE: Loc. Le Mandrie – Area post nell'area di raccordo fra il fiume Greve e l'area collinare prospiciente. Ad Ovest di Via Castelbonsi
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di nuovo maneggio con associati manufatti di servizio Per i dettagli si rimanda alle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Depositi alluvionali recenti (bna – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il fondovalle del fiume Greve e i rilievi collinari prospicienti. Pendenze basse (comprese fra il 10% e il 5%). Presenza sul margine sud del comparto delle scarpate fluviali del fiume Greve. Presenza sul margine est del fosso Battaglia. Presenza sul margine S.O di un'area a franosità diffusa (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area di fondovalle di confluenza fra fosso Battaglia e il fiume Greve
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria alta (vedi Tav.G12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) G.4 – Pericolosità geologica molto elevata (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori ed area allenamento cavalli</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, dovrà essere comunque realizzata una corretta regimazione delle acque al fine di evitare fenomeni di ristagno e contemporaneamente far convergere le acque verso il vicino ricettore naturale. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. <u>Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)</u> Per le restanti aree esterne ai comparti di edificazione sarà possibile realizzare solo aree a verde con i seguenti criteri di fattibilità: - FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. 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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

ASPETTI IDRAULICI

ATPUC 1.8 - LE MANDRIE

PERICOLOSITA' IDRAULICA

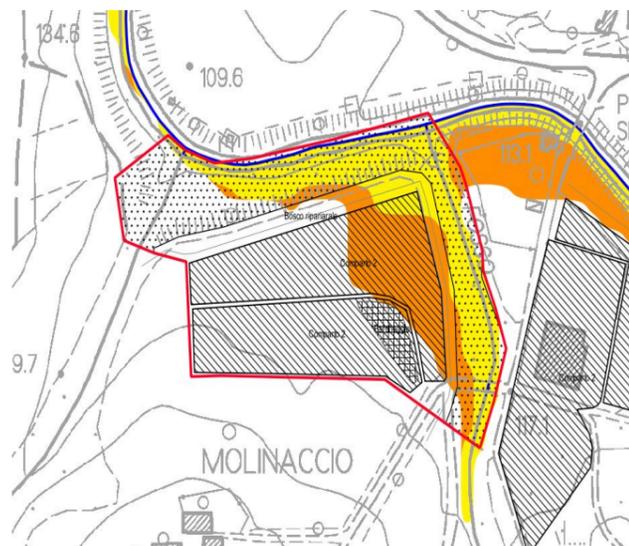
D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

L.R. 41/2018: Parzialmente interessata da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti.

VALORI IDRAULICI DI RIFERIMENTO

- Battente medio TR200 anni: 0.32 m
- Velocità media TR200 anni: 0.62 m/s
- Magnitudo ex LR 41/2018: MODERATA
- Franco di sicurezza: 0.2 m

Quota di messa in sicurezza: 0.52 m

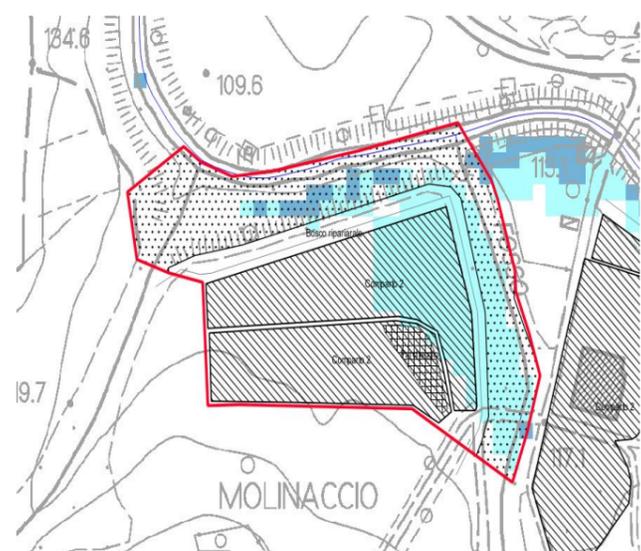


pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53R/2011

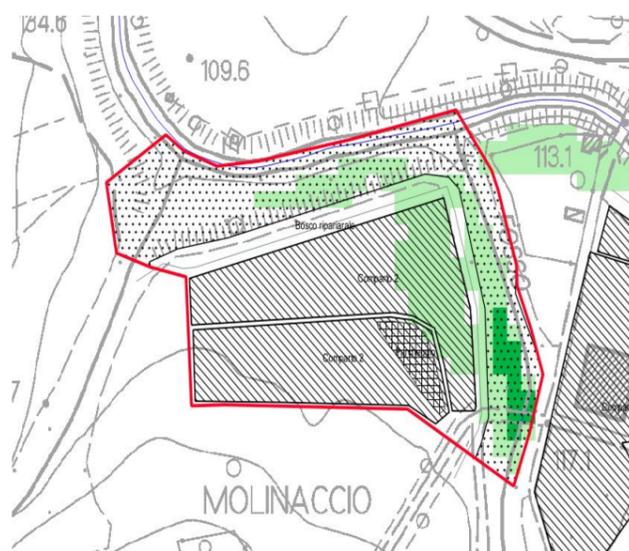
CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA EX DPGR 53R/2011

Edifici in I.3: Consentiti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica previa messa in sicurezza da eventi con TR=200 anni, anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, e non aggravio in aree contermini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.2 lett. b, par. 3.2.2.1 lett. d].

Parcheggi in I.3: Consentiti parcheggi a raso di superficie maggiore di 500 mq previa messa in sicurezza da eventi per eventi con TR=200 anni. Consentiti parcheggi a raso di superficie minore di 500 mq e parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par.3.2.2.2 lett. b].



carta dei battenti TR=200 anni



carta delle velocità TR= 200 anni

CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA L.R. 41/2018

Edifici in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti: Consentiti interventi di nuova costruzione previa realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, di cui all'art. 8 comma 1 lett. a), b) o c), con messa in sicurezza per eventi con TR=200 anni, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree [rif.LR 41/2018 art. 11 c.2]. Il non aggravio è realizzato secondo i disposti di cui all'art. 8 c.2.

Consentita la realizzazione di volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2 [rif.LR 41/2018 art. 11 c.5].

Parcheggi: Consentiti parcheggi in superficie, purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali [rif.LR 41/2018 art. 13 c.4 lett.b].

SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE

Le previsioni sul comparto 1 dovranno essere tali da non alterare la morfologia dell'area in modo da non modificare il deflusso delle acque di esondazioni e ingenerare aggravio del rischio in altre aree.

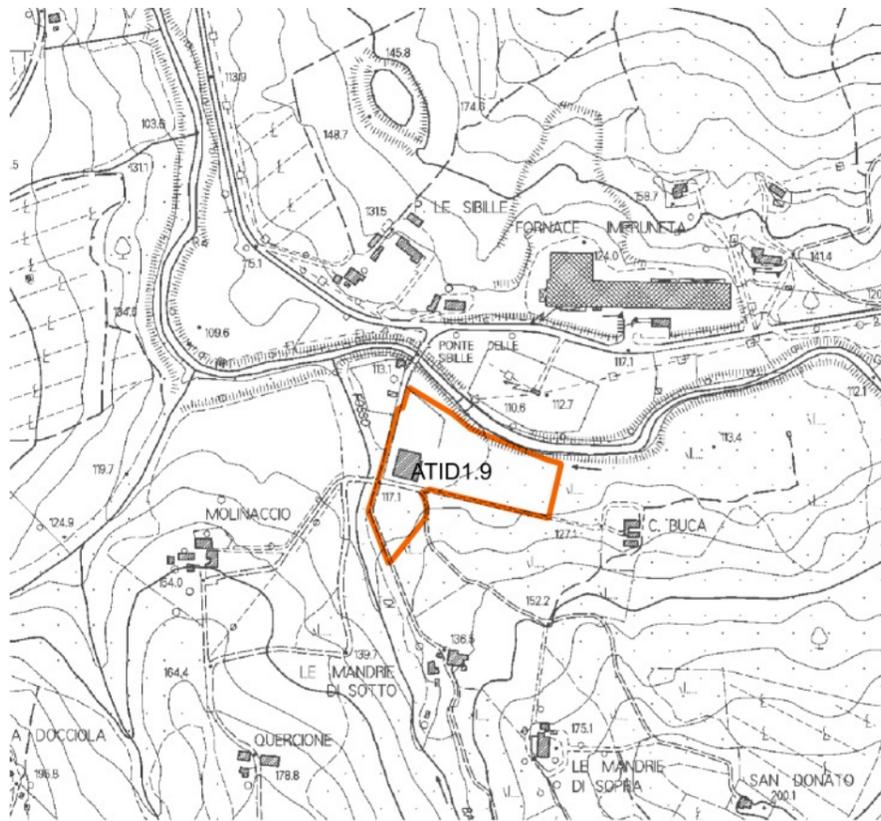
Gli interventi di nuova edificazione ed i parcheggi di superficie maggiore di 500 mq potranno essere realizzati previa messa in sicurezza per eventi per TR=200 anni, mediante la realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, fino alla quota di 0.52 m e non aggravio del rischio idraulico in altre aree, da realizzarsi mediante:

- opere per drenaggio delle acque verso corpo idrico ricettore;
- trasferimento degli effetti idraulici conseguenti in altre aree a condizione che:
 - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo;
 - sia prevista negli strumenti urbanistici convenzione tra proprietario delle aree interessate e comune, prima della realizzazione dell'intervento.

I volumi di compenso da recuperare ai fini del non aggravio del rischio dovranno essere stimati sulla base del livello di riferimento per TR=200 anni calcolati sulla effettiva superficie sottratta alla libera esondazione delle acque.

Ampliamenti di tratti viari e relative pertinenze in aree a pericolosità idraulica, dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

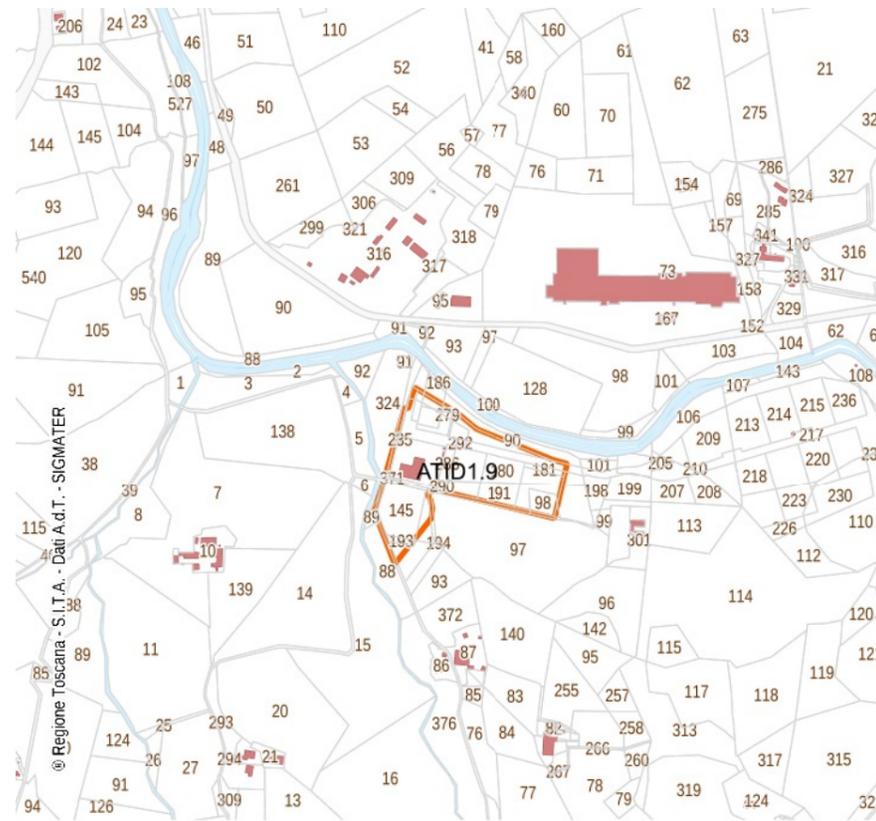
CTR



ORTOFOTO 2015



CATASTO

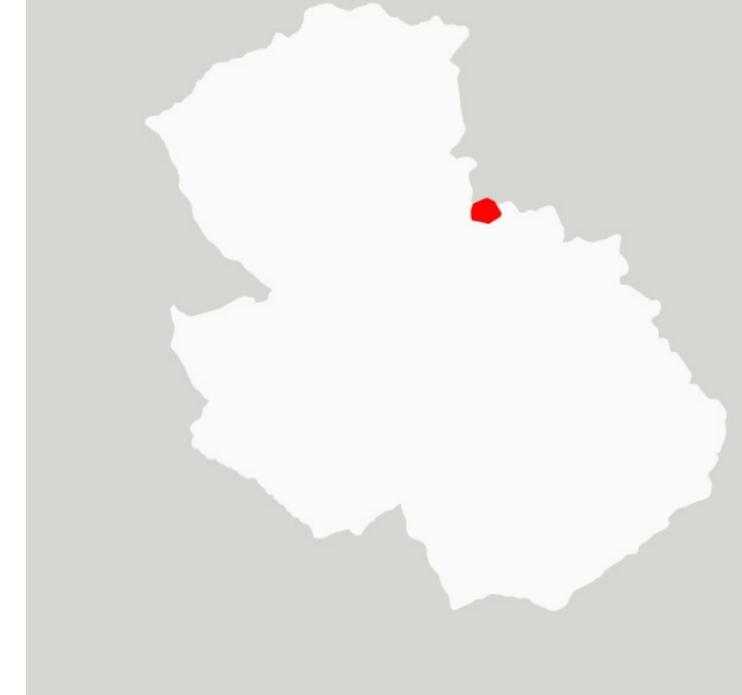


CATASTO LEOPOLDINO

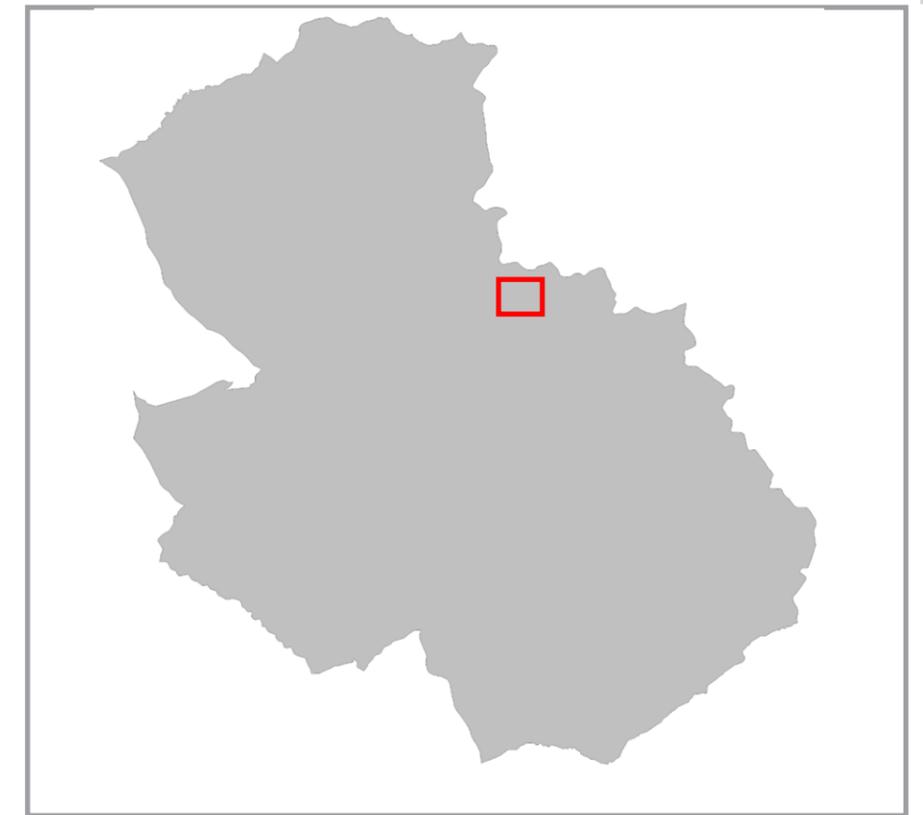


ATID1.9

LE MANDRIE - PARCHEGGIO/DEPOSITO "ALIA"



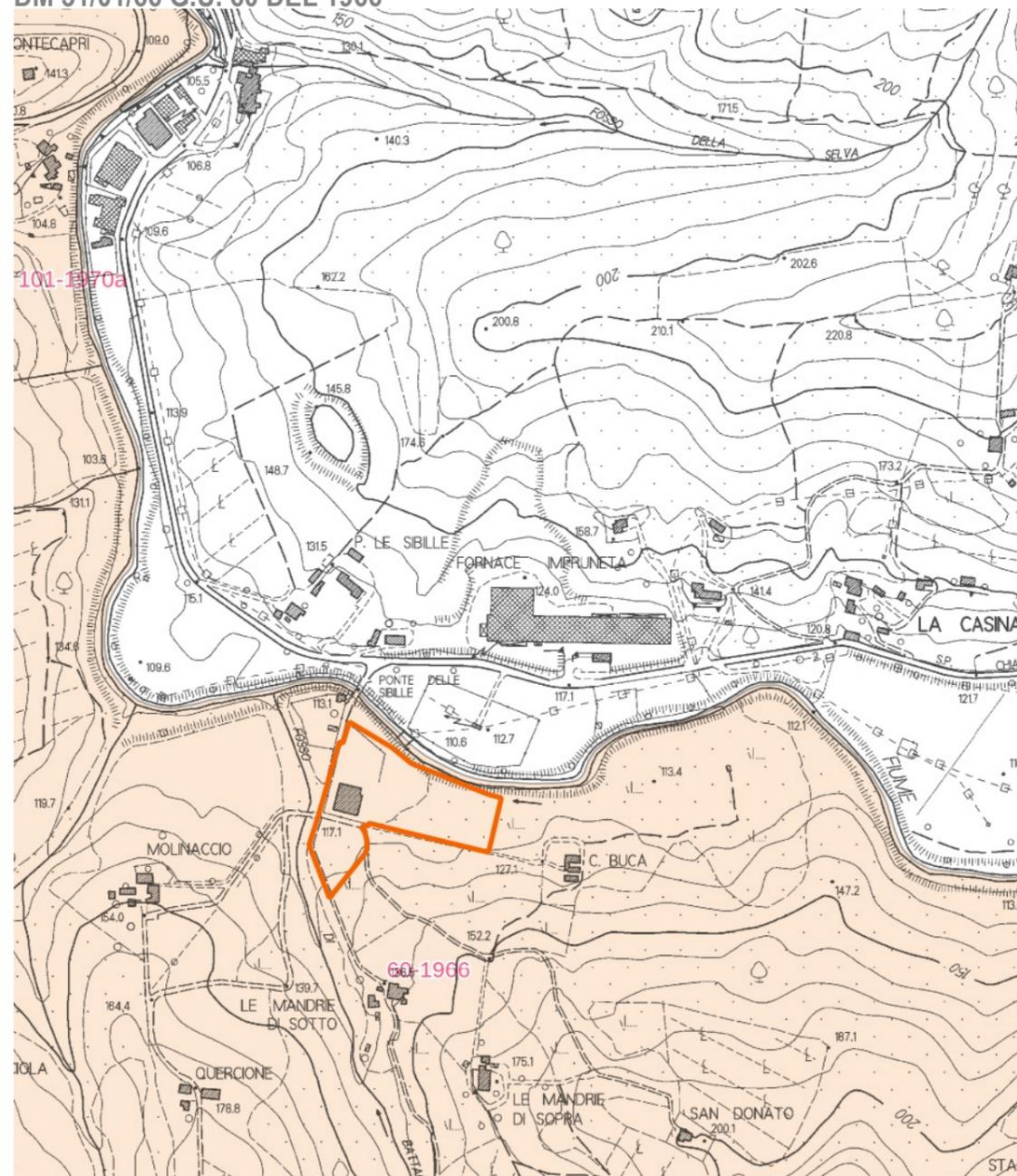
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



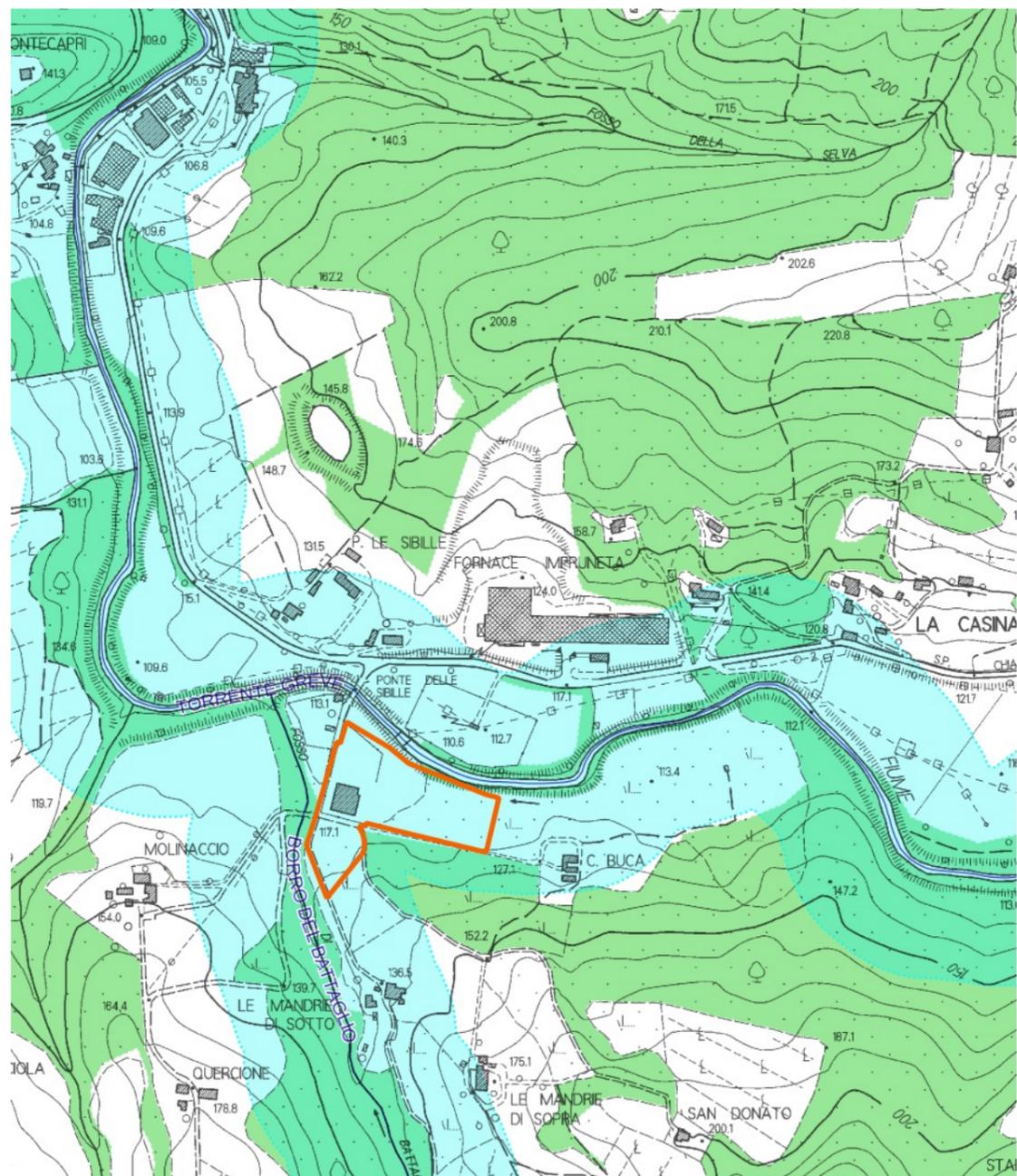
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATID1.9 - LE MANDRIE - PARCHEGGIO/DEPOSITO "ALIA"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in Località Le Mandrie alle pendici del sistema collinare del capoluogo, delimitata a nord dal Fiume Greve e ad ovest dal Fosso del Battaglio. All'area si accede a nord tramite la Strada Chiantigiana per Ferrone. L'intorno dell'area si presenta con caratteristiche e vocazione agricola/ambientale, anche con presenza di elementi lineari e areali a carattere arboreo e arbustivo.

La strategia di Piano prevede la riorganizzazione efficiente dell'area limitrofa destinata ad attrezzature collettive attraverso l'ampliamento della zona IC per parcheggio dei mezzi a servizio dell'azienda.

Nell'area individuata nello schema grafico con il n. 2 insiste un piano unitario di sistemazione in essere con scadenza nell'anno 2023 (10 anni dall'esecutività della Delibera di Consiglio Comunale di approvazione)

Prescrizioni specifiche

- L'area è destinata a parcheggio dei mezzi aziendali.
- Nell'area non sono consentite nuove edificazioni.
- E' prescritta la messa a dimora di una schermatura vegetazionale sul lato nord dell'area di intervento.

Dati Dimensionali

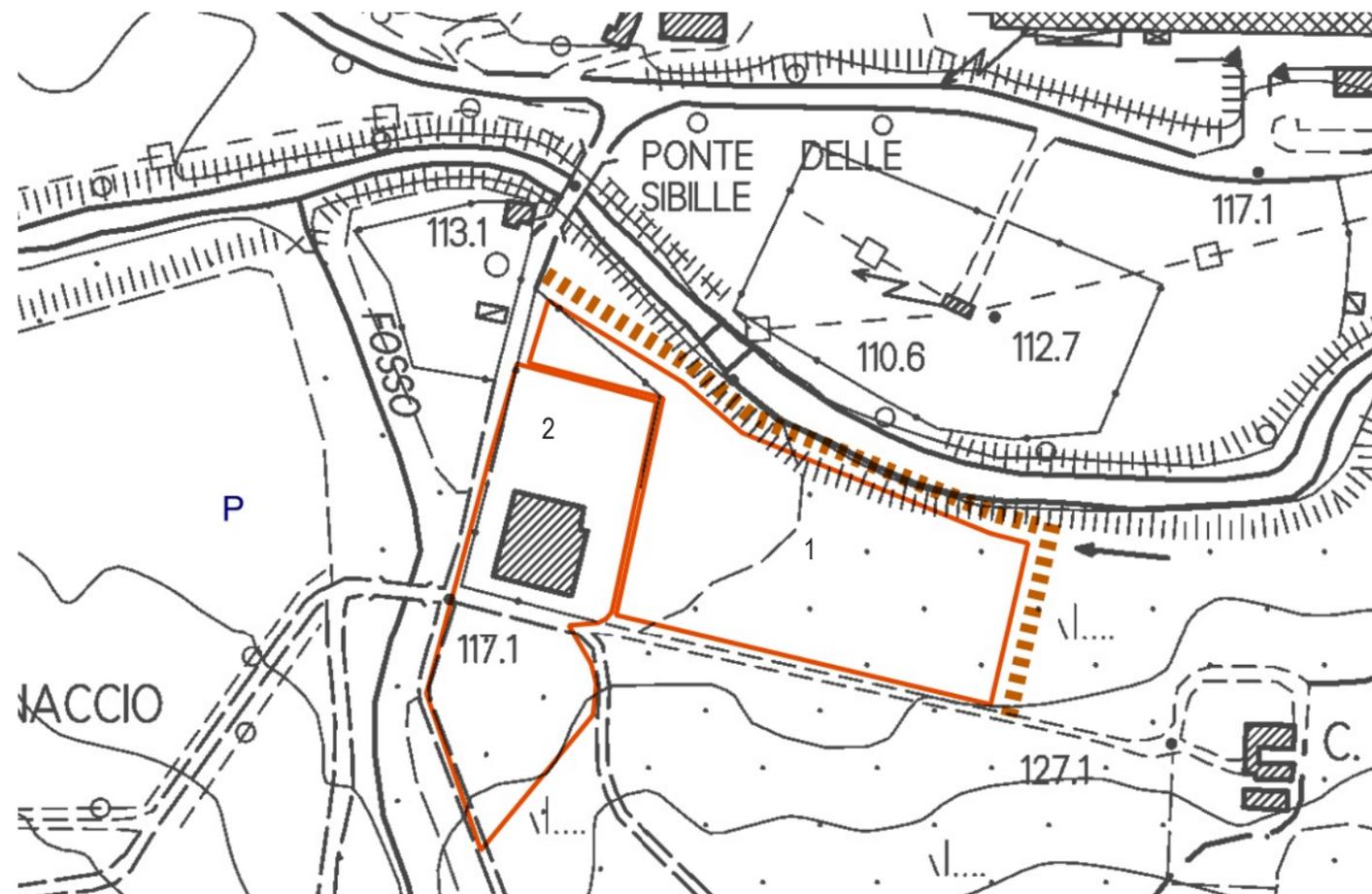
Superficie territoriale: 30.759 MQ

Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature di interesse collettivo

Modalità d'attuazione: intervento diretto

Dimensionamento

- Non è consentita nessuna edificazione

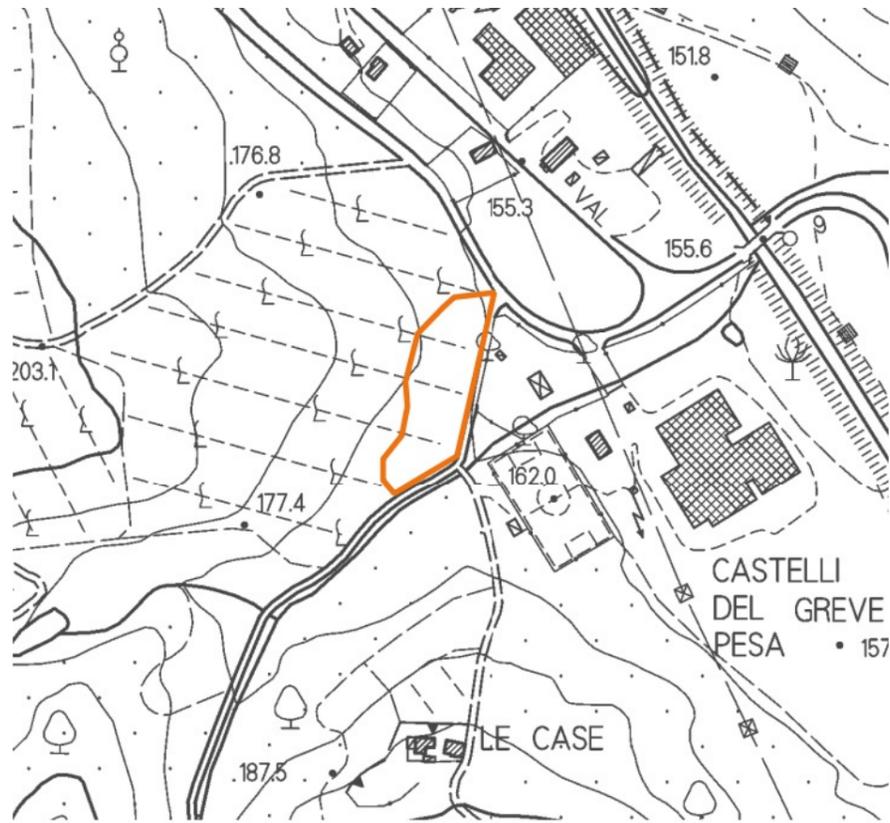


LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATID 1.9 – Parcheggio/Deposito ALIA LE MANDRIE
UBICAZIONE: Loc. Le Mandrie – Area ubicata del fosso Battaglio in corrispondenza dell'impianto ALIA
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di un parcheggio a servizio della struttura ALIA. Nelle restanti porzioni di territorio all'interno del comparto d'intervento è presente e tutt'ora in vigore un piano unitario di sistemazione con scadenza 2023. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Deposito alluvionale recente (bna), Argille a Palombini (APA – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il fosso Battaglia e il fiume Greve con pendenza bassa (comprese fra il 10% e il 5%). Presenza sul margine di monte di una frana quiescente comunque esterna al comparto d'intervento (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area di raccordo fra il fosso Battaglia e il fiume Greve
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità da elevata (depositi alluvionali) e molto bassa (argille a palombini – vedi Tav.G.12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Parcheggio/deposito</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, dovrà essere comunque realizzata una corretta regimazione delle acque al fine di evitare fenomeni di ristagno e contemporaneamente far convergere le acque verso il vicino ricettore naturale. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. 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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

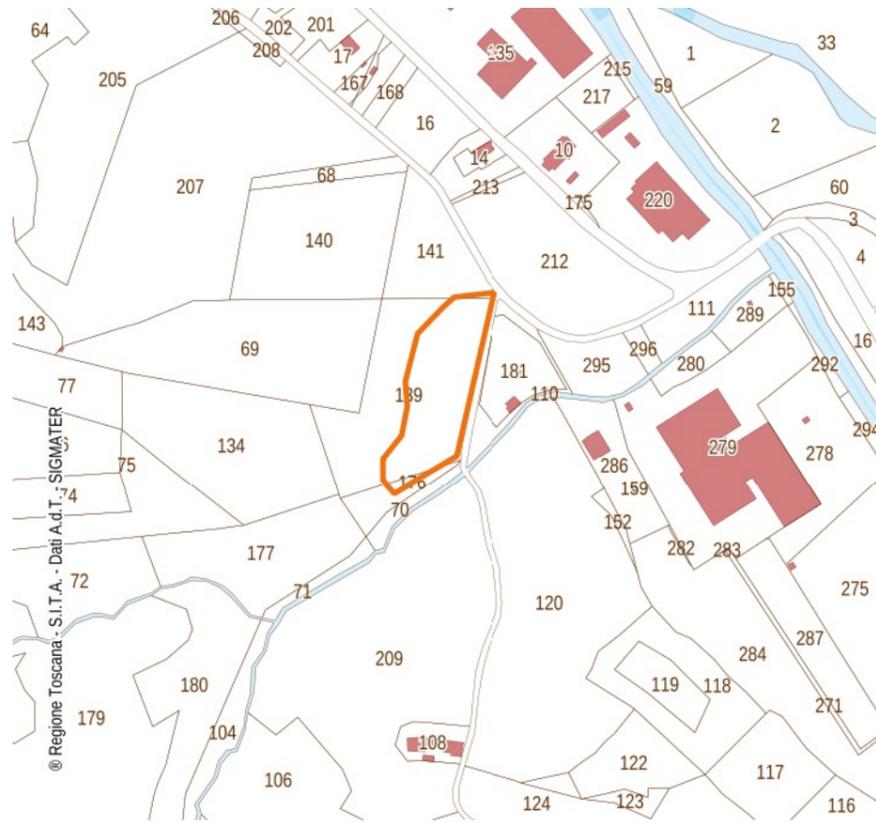
CTR



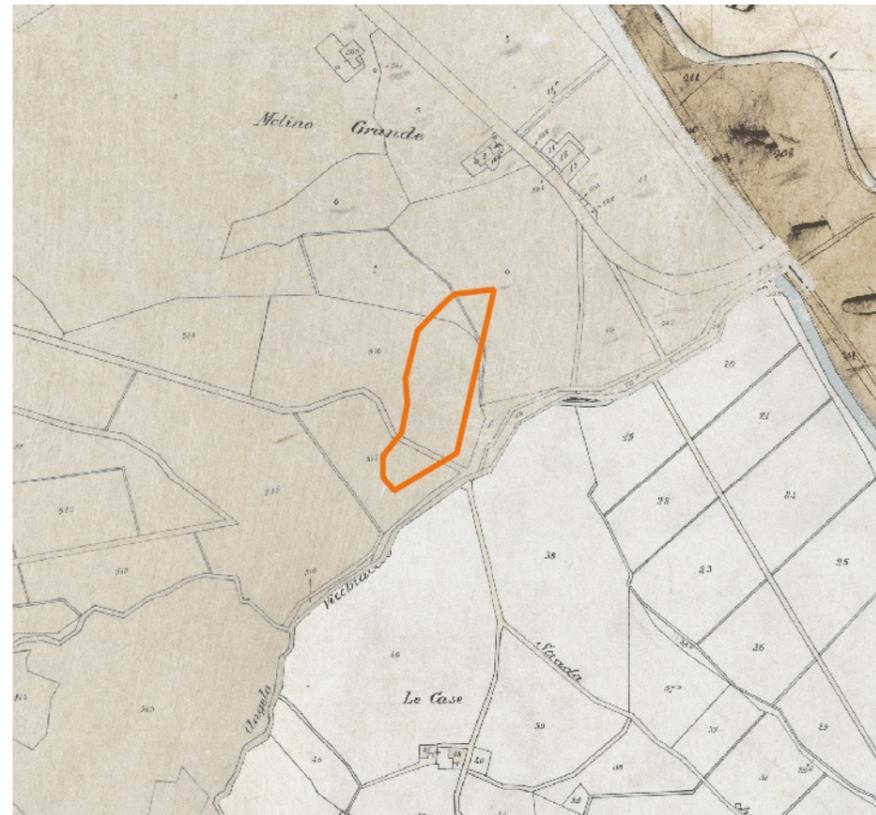
ORTOFOTO 2015



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

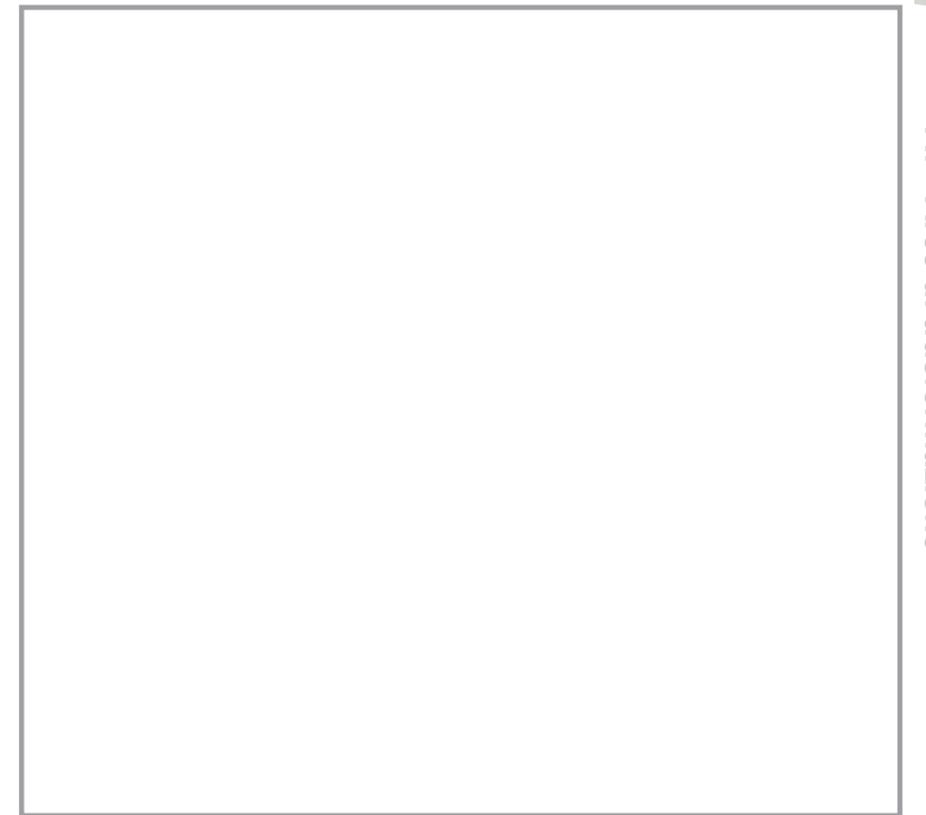


ATPUC1.10

PONTE DI GABBIANO - IMPIANTO DI IMBOTTIGLIAMENTO



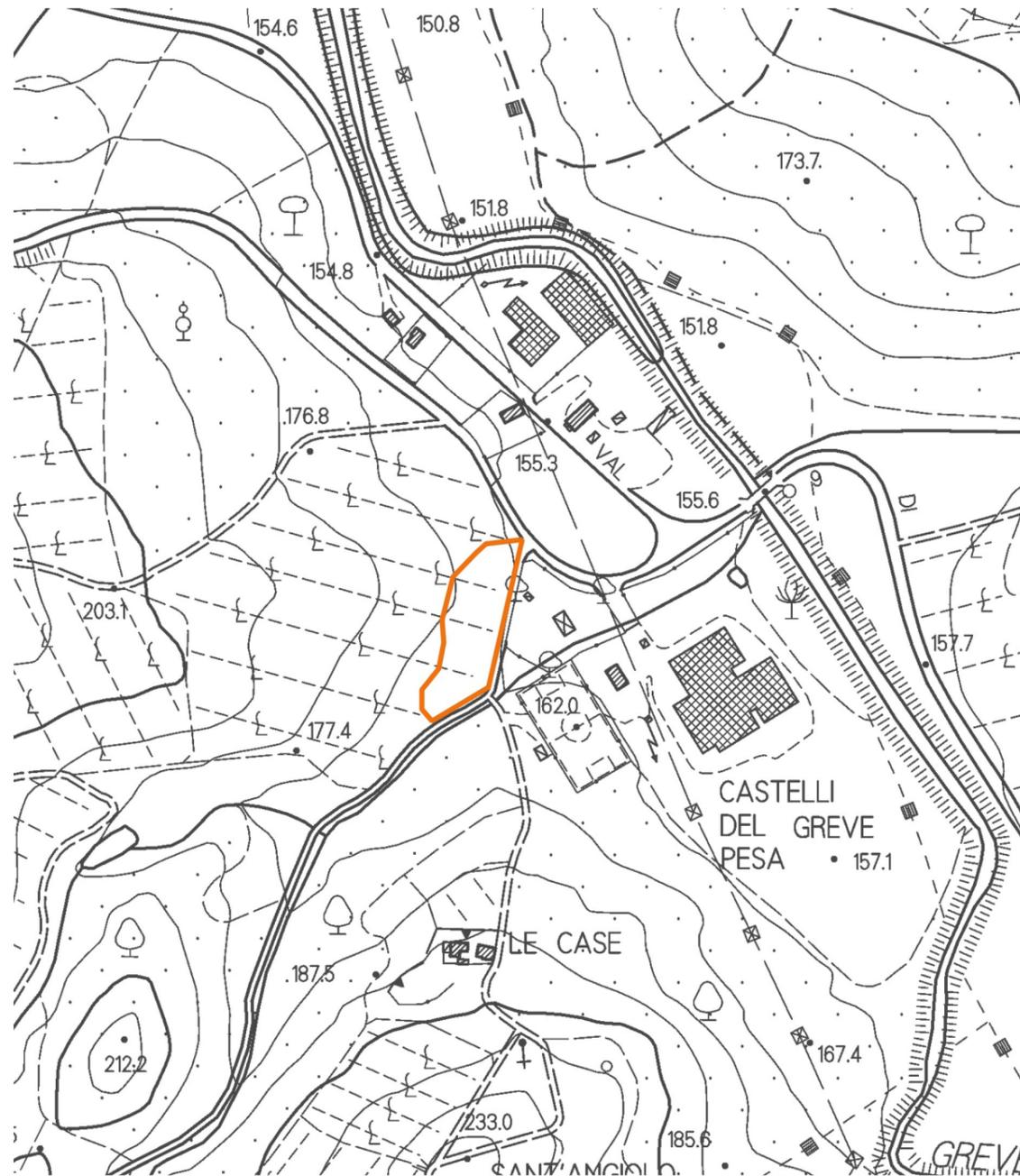
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



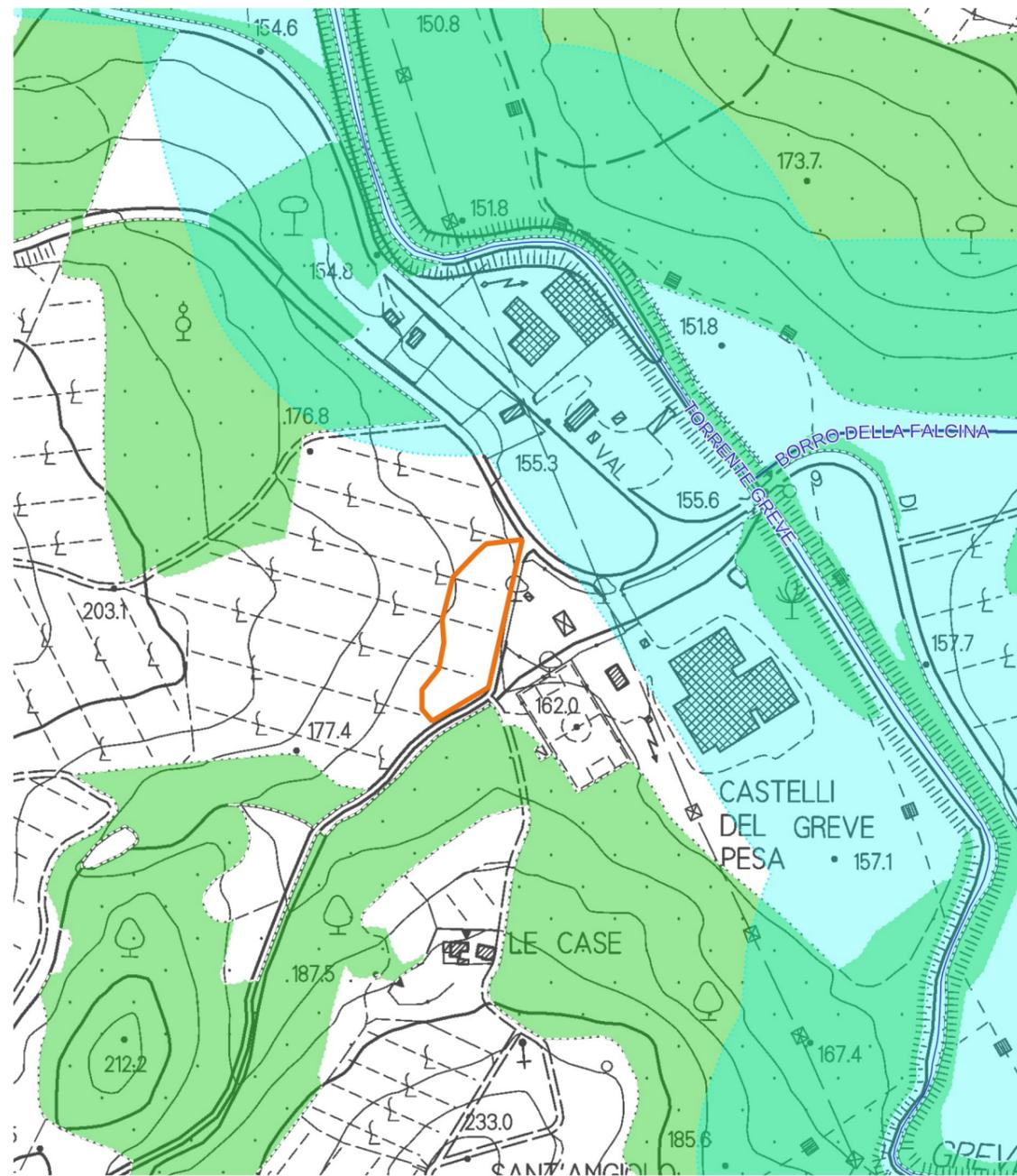
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
nessun vincolo



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPUC1.10 - PONTE DI GABBIANO - IMPIANTO DI IMBOTTIGLIAMENTO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in Località Ponte di Gabbiano e ricade in territorio aperto, sia pure in prossimità di aree già dedicate alla trasformazione di prodotti agricoli. È caratterizzata dalla presenza di aree non coltivate adiacenti a zone boscate ed a vigneti.

La previsione è finalizzata a consentire l'ampliamento di attività produttive esistenti già inserite nel territorio e nel paesaggio.

Nello specifico si tratta di un intervento per la realizzazione di un nuovo edificio da adibire a impianto di imbottigliamento per la produzione viti-vinicola.

Prescrizioni specifiche:

- L'intervento deve soddisfare requisiti di buon inserimento nel contesto dato che incide su aree paesaggistiche di pregio.

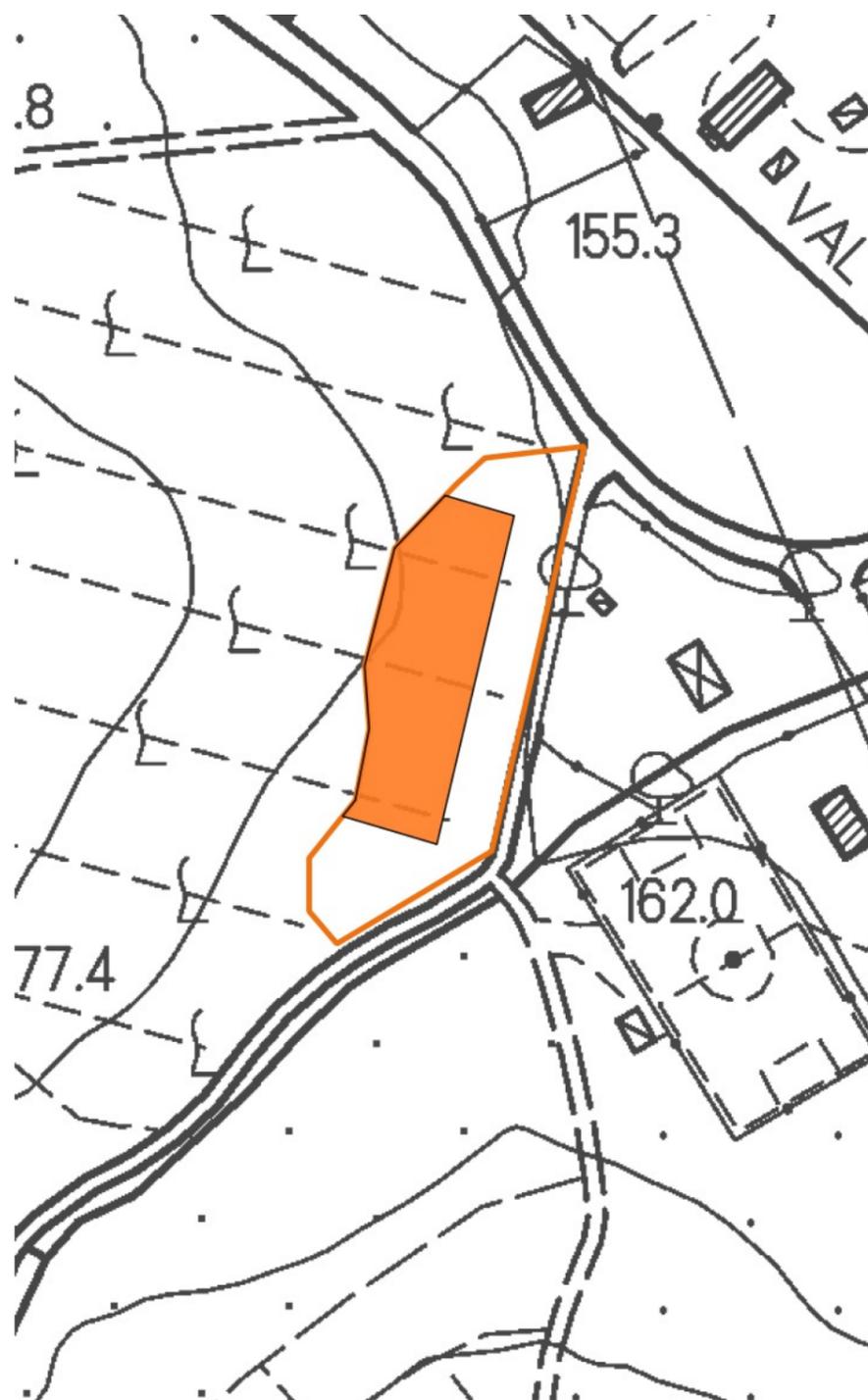
L'edificio di nuova realizzazione dovrà adattarsi all'andamento morfologico del terreno e non dovrà pertanto comportarne sostanziali modifiche.

- La zona di imbottigliamento deve risultare interrata su almeno un lato.

- La convenzione dovrà prevedere accordi con l'Amministrazione Comunale finalizzati alle opere migliorative del tratto della strada comunale di Vico l'Abate interessata dall'intervento.

- Non è consentita la realizzazione di elementi e/o manufatti accessori collocati all'aperto.

- La fattibilità dell'intervento dovrà essere esaminata sulla base delle pericolosità geologiche presenti sull'area.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 5.774 MQ

Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.500 mq.

- Altezza del fronte (HF): il fronte su via Vico l'Abate non potrà avere un'altezza superiore a 6,00 ml.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

PO - PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC1.10 – Impianto di imbottigliamento PONTE DI GABBIANO
UBICAZIONE: Loc. Ponte di Gabbiano – Area ubicata lungo la S.P.n.9, incrocio con Via Vico l'Abate
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di un nuovo edificio da adibire a impianto di imbottigliamento per la produzione viti-vinicola. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Formazione del Sillano (SIL – Vedi Tav. G.01S).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo i rilievi collinari e la piana del fiume Greve. Pendenze medie (comprese fra il 15% e il 25%). A Monte del comparto d'intervento è presente un complesso di frane quiescenti, di cui una interessa il comparto d'intervento sul margine Sud (vedi Tav. G.02S)
ASPETTI IDRAULICI: Area di raccordo i rilievi collinari e la piana del fiume Greve.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria bassa (vedi Tav.G.12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: Interventi edificatori - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione di nuove edificazioni strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore degli orizzonti con scadenti caratteristiche geotecniche. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Unitario Convenzionato e saranno 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 nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Nello specifico dovrà essere realizzato, almeno n.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo 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, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La struttura di progetto dovrà avere le fondazioni (se necessario anche di tipo profondo – pali) poggianti su orizzonti litologici con caratteristiche geotecniche sufficienti a garantire la stabilità dell'edificio progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente. Gli interventi edificatori 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. Dato che l'intervento prevede la modifica morfologica di versante con sbancamenti e scavi si prescrive la realizzazione di un muro di contenimento e la relativa verifica di stabilità nelle condizioni attuali, durante i lavori e a lavori eseguiti al fine di garantire la stabilità del versante. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009. Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI - ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

Aree con assenza di indicazioni progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE

ASPETTI IDRAULICI

ATPUC 1.10 - PONTE DI GABBIANO

PERICOLOSITA' IDRAULICA

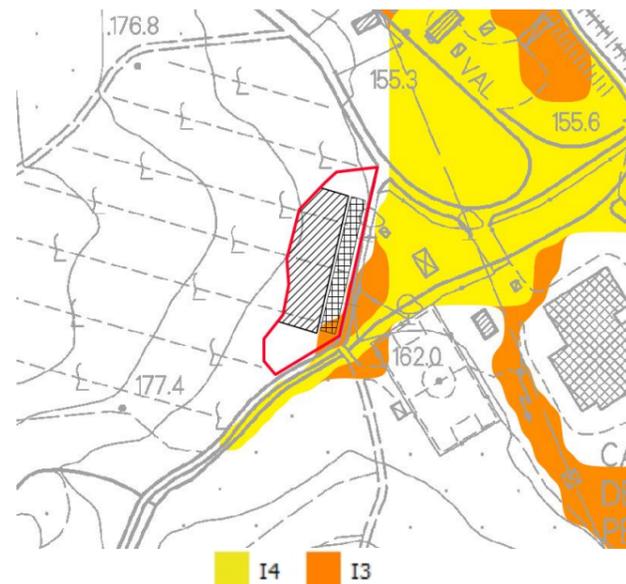
D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità elevata (I.3).

L.R. 41/2018: Parzialmente interessata da pericolosità per alluvioni poco frequenti.

VALORI IDRAULICI DI RIFERIMENTO

- Battente medio TR200 anni: 0.11 m
- Velocità media TR200 anni: 0.92 m/s
- Magnitudo ex LR 41/2018: MODERATA
- Franco di sicurezza: 0.2 m

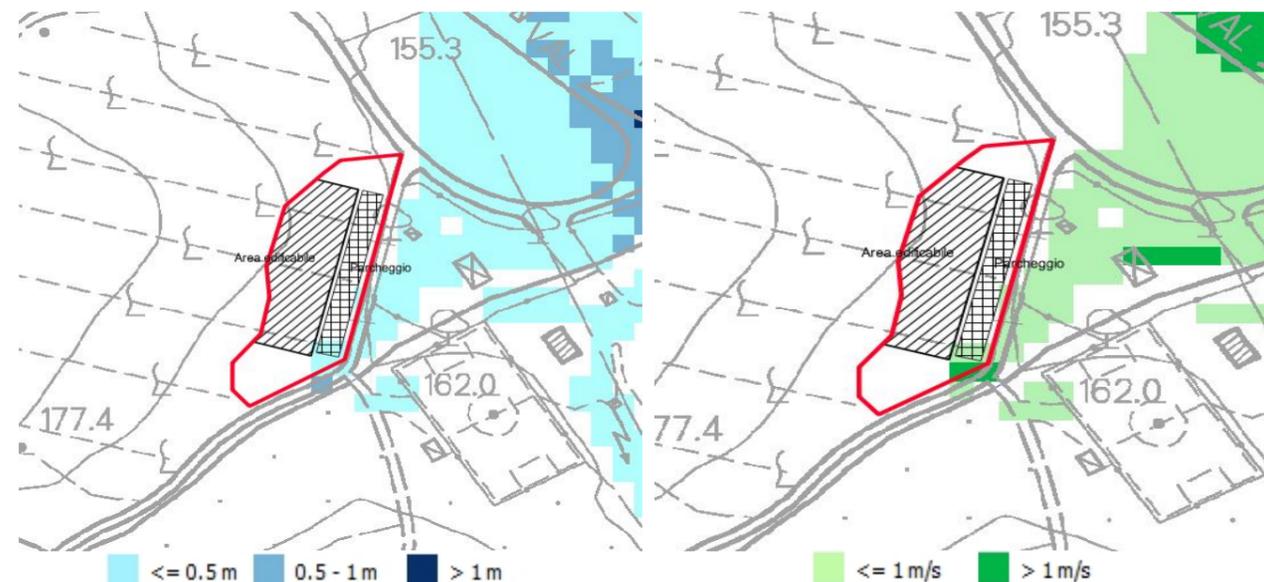
Quota di messa in sicurezza: 0.32 m



pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53R/2011

CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA EX DPGR 53R/2011

Parcheggi in I.3: Consentiti parcheggi a raso di superficie maggiore di 500 mq previa messa in sicurezza da eventi per eventi con TR=200 anni. Consentiti parcheggi a raso di superficie minore di 500 mq e parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par.3.2.2.2 lett. b].



carta dei battenti TR=200 anni

carta delle velocità TR= 200 anni

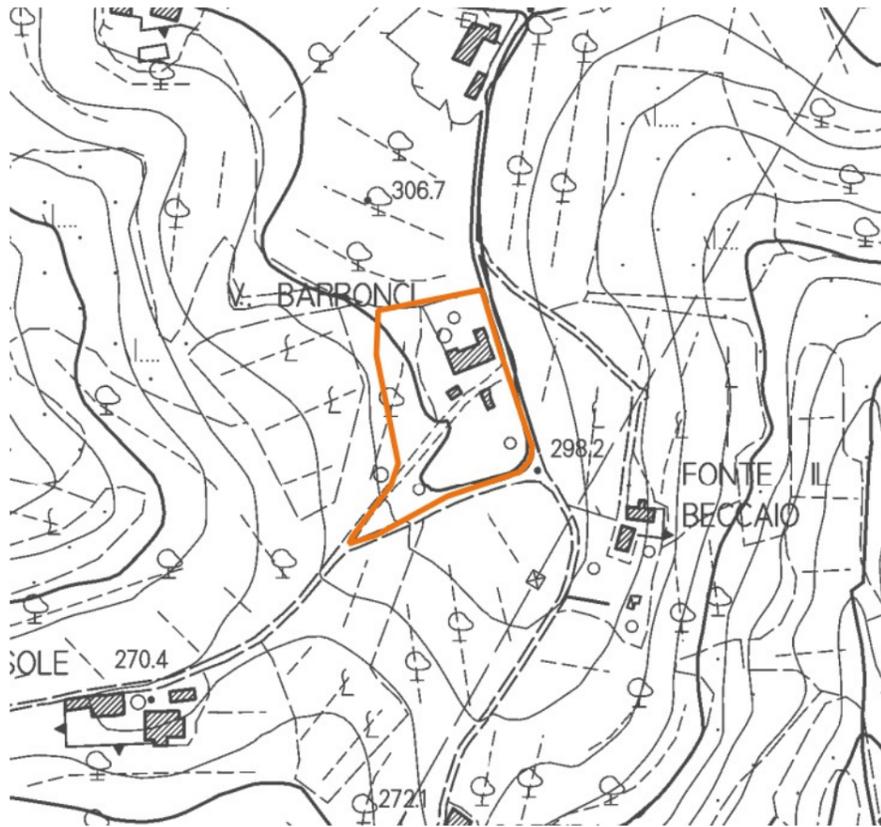
CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA L.R. 41/2018

Parcheggi: Consentiti parcheggi in superficie, purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali [rif.LR 41/2018 art. 13 c.4 lett.b].

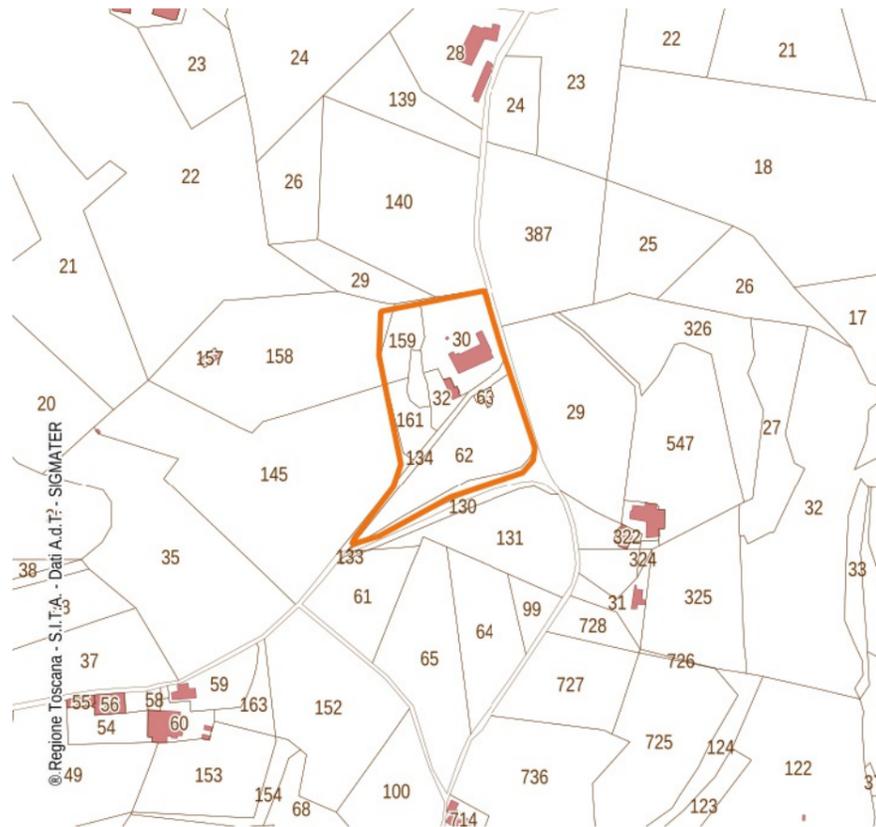
SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE

Parcheggi a raso di superficie minore di 500 mq, parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge ed ampliamenti di tratti viari e relative pertinenze in aree a pericolosità idraulica, dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

CTR



CATASTO



ATPA1.11

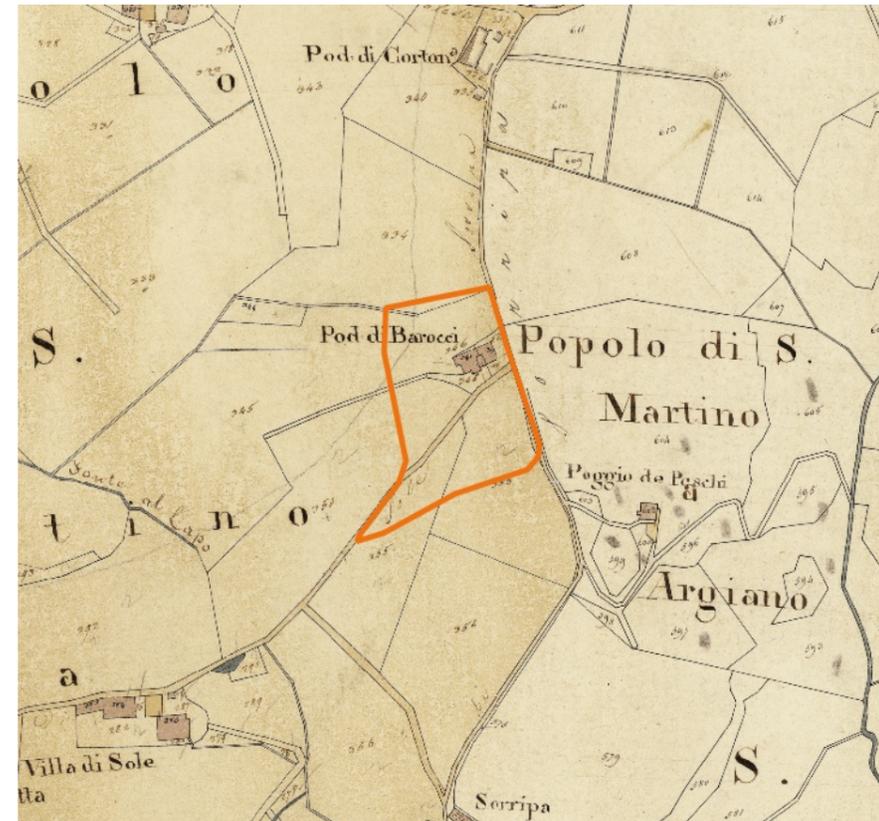
SAN CASCIANO AMPLIAMENTO ATTIVITÀ RICETTIVA



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

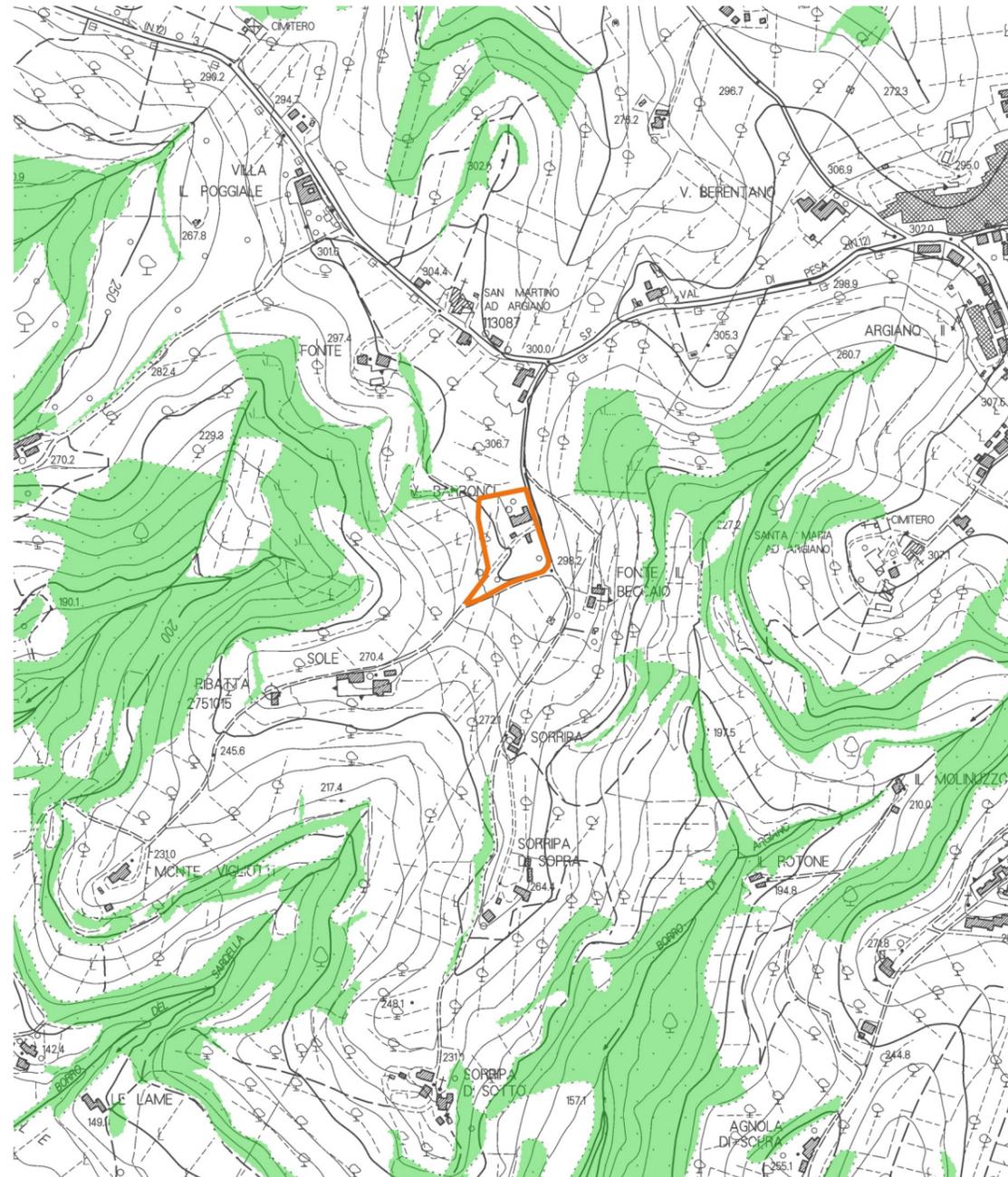
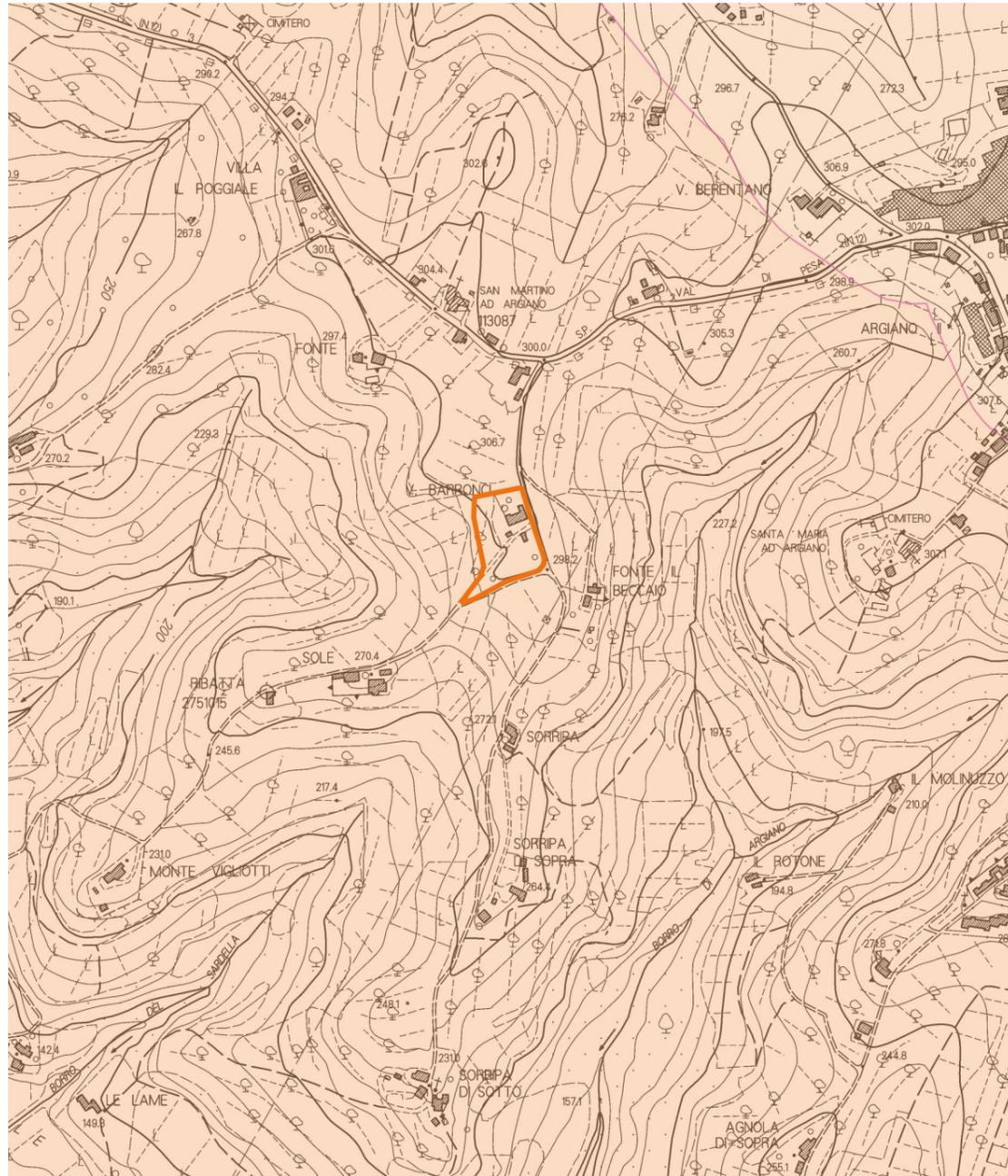


AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPA1.11 - SAN CASCIANO - AMPLIAMENTO ATTIVITA' RICETTIVA

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area in oggetto è ubicata in territorio rurale, nella zona ovest dell'abitato di San Casciano, nel contesto della villa i Barronci, lungo la via Sorripa.

L'area in questione risulta in parte ricompresa all'interno dell'UTOE 1 ed in parte nell'UTOE 2

L'intervento prevede il potenziamento della struttura ricettiva esistente attraverso la realizzazione di un nuovo piccolo fabbricato da adibire a locale cucina e bar e annessa sala da pranzo e di due nuovi fabbricati, uno di ridotte e uno di maggiori dimensioni, destinati ad ospitare 50 nuove camere, da realizzare in prossimità della piscina esistente e in area pianeggiante.

Il progetto prevede anche la riorganizzazione degli spazi di uso comune e degli spazi adibiti a parcheggio, con rivisitazione dei percorsi pedonali e carrabili e del complessivo contesto esterno pertinenziale.

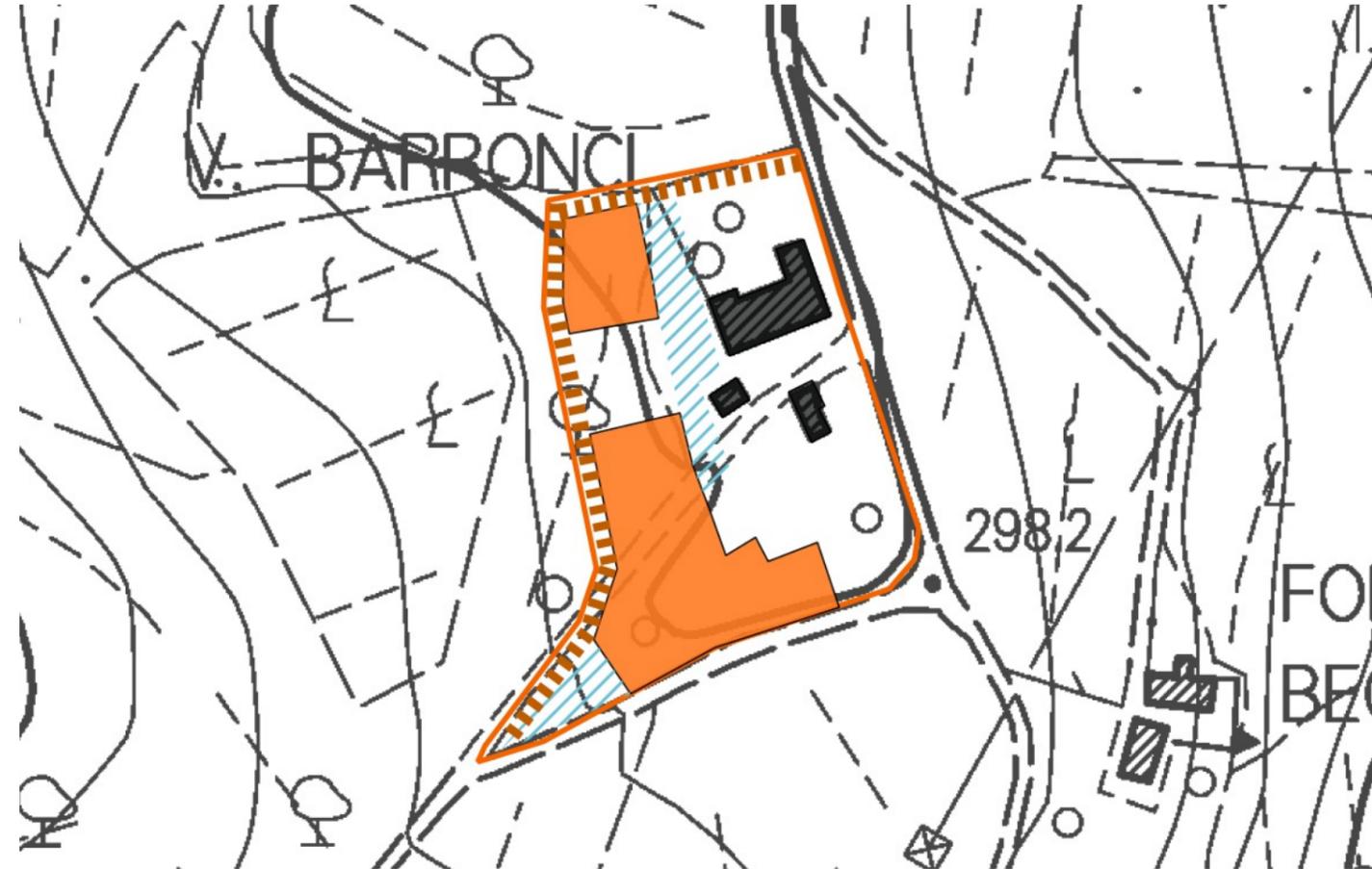
Prescrizioni specifiche

- Dovranno essere previste opere di schermatura e mitigazione dei nuovi manufatti rispetto all'area circostante con un'attenzione particolare ai punti di rilevante panoramicità ed alle visuali.

- La progettazione degli edifici dovrà essere caratterizzata da un'elevata qualità architettonica e dal corretto inserimento nel contesto paesaggistico, con attenzione al risparmio energetico ed all'uso di materiali consoni al contesto esistente.

- La realizzazione dei nuovi fabbricati dovrà avvenire in coerenza con le regole insediative e le tipologie edilizie proprie del complesso esistente al fine di rendere l'insediamento complessivamente più omogeneo.

- la progettazione dovrà prevedere uno specifico progetto finalizzato all'ampliamento, sia carrabile che pedonale, del tratto di strada compreso fra l'accesso all'area di intervento e la via Provinciale Empolese, in considerazione dell'aggravio del transito conseguente all'ampliamento della struttura ricettiva..



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 12.921 Mq

Destinazioni d'uso ammesse: attività turistico ricettive

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile locale cucina, bar, sala da pranzo (SE): 210 mq.
- Superficie Edificabile nuove camere (SE): 1.440 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA1.11 – Ampliamento attività ricettiva SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE: Loc. San Casciano in Val di Pesa – Area ubicata ad OSO del capoluogo comunale lungo Via di Sorripa in corrispondenza di Villa I Barronci
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Intervento prevede il potenziamento della struttura ricettiva esistente tramite la realizzazione di nuovo piccolo fabbricato da adibire a locale cucina e bar e annessa sala pranzo e di due nuovi fabbricati destinate ad ospitare 50 nuove camere. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa) e Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltose argillosi (VILb – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il crinale di una dorsale morfologica ad andamento circa NS e il versante O. L'areale presenta pendenze basse (inferiori al 5%) che passano a valori medi lungo il versante O (valori compresi fra il 15% e il 25%). Immediatamente a valle (versante O) del comparto d'intervento è presente una frana quiescente. Ad Est di Via Sorripa è presente una scarpata di degradazione quiescente (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria medio-bassa (vedi Tav.G12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori, parcheggio</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione di nuove edificazioni strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore degli orizzonti con scadenti caratteristiche geotecniche. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Attuativo e saranno 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 nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Nello specifico dovrà essere realizzato, almeno n.2 sondaggi geognostici a carotaggio continuo 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, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La struttura di progetto dovrà avere le fondazioni (se necessario anche di tipo profondo – pali) poggianti su orizzonti litologici con caratteristiche geotecniche sufficienti a garantire la stabilità dell'edificato progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente. Gli interventi edificatori 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. Nel caso in cui i lavori edificatori prevedano modifiche morfologiche di versante con sbancamenti e scavi e la relativa verifica di stabilità mostri condizioni di criticità o di instabilità del versante sarà necessario ai fini della sicurezza delle maestranze e della struttura di progetto la realizzazione di opere di presidio di contenimento. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009. Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nel D.P.G.R. 53/R/2011 e nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

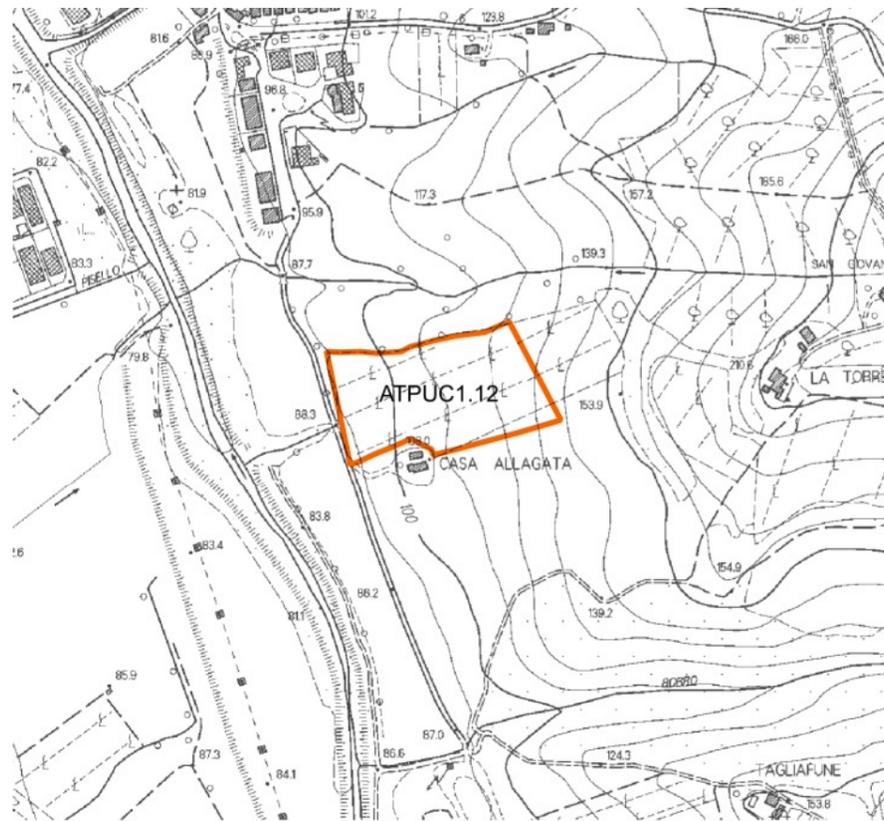
Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

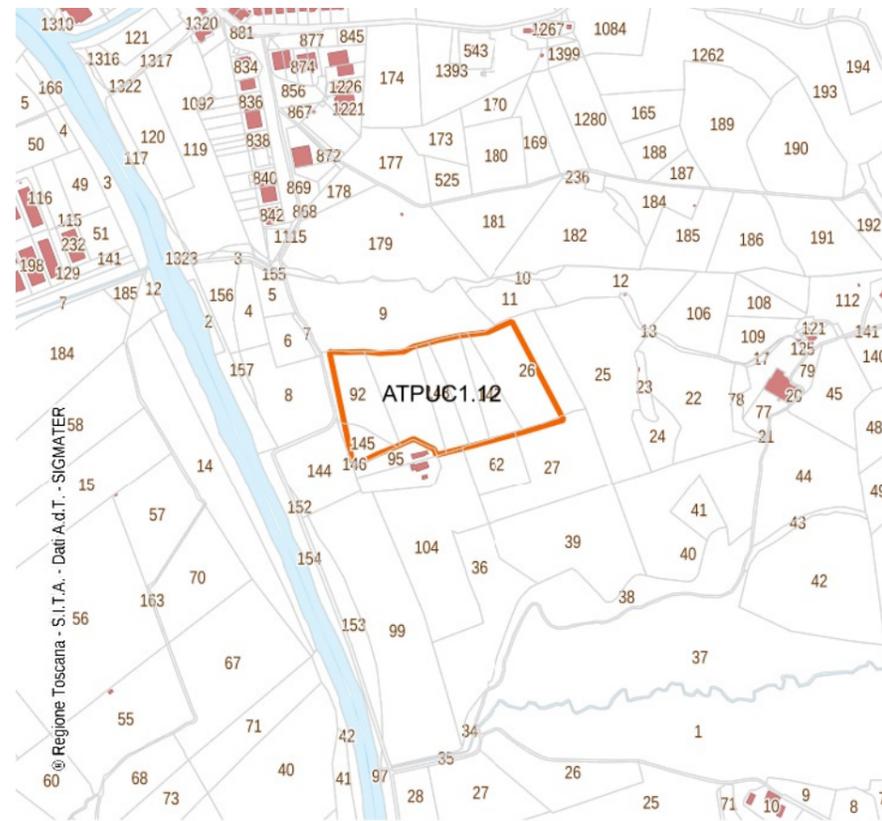
CTR



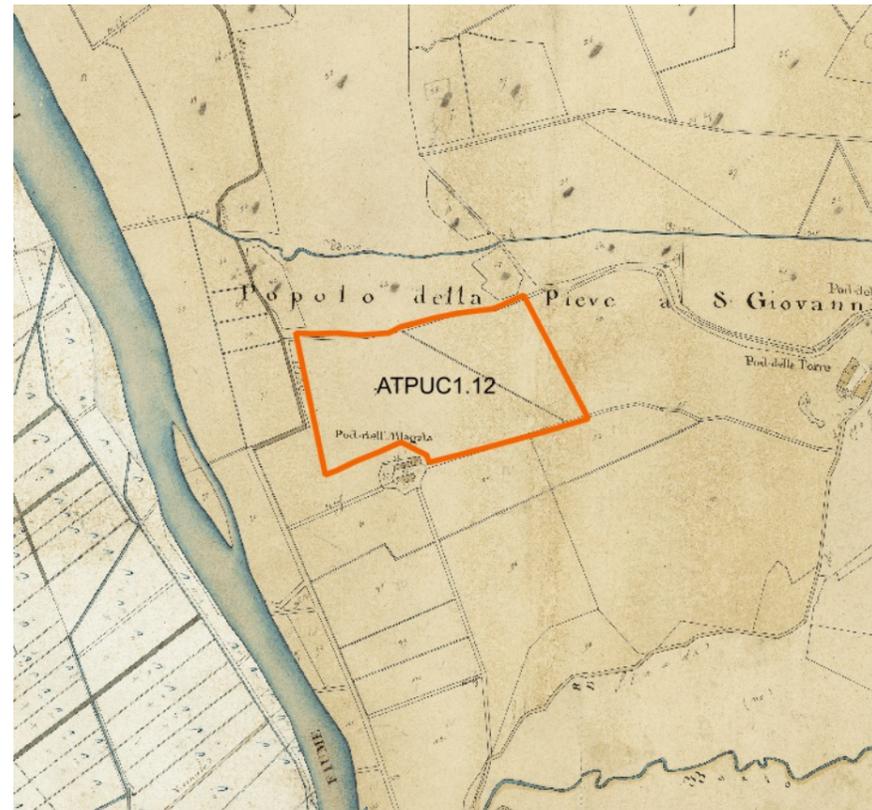
ORTOFOTO 2015



CATASTO

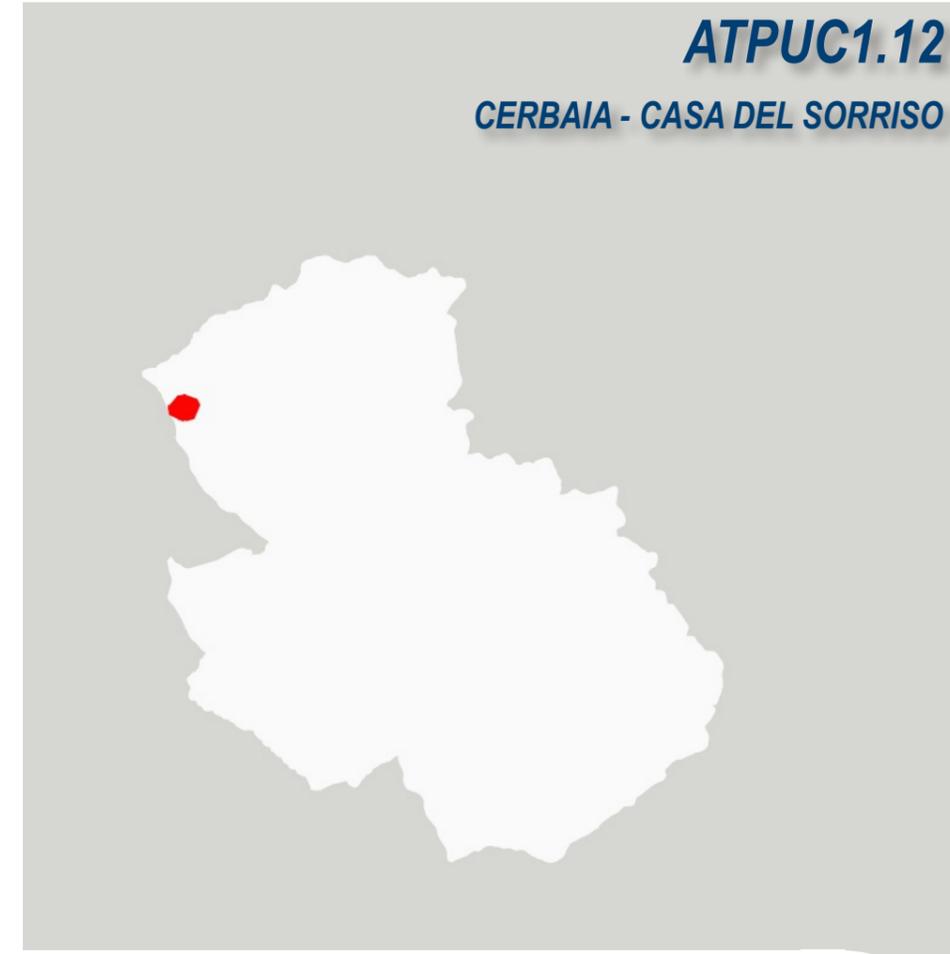


CATASTO LEOPOLDINO

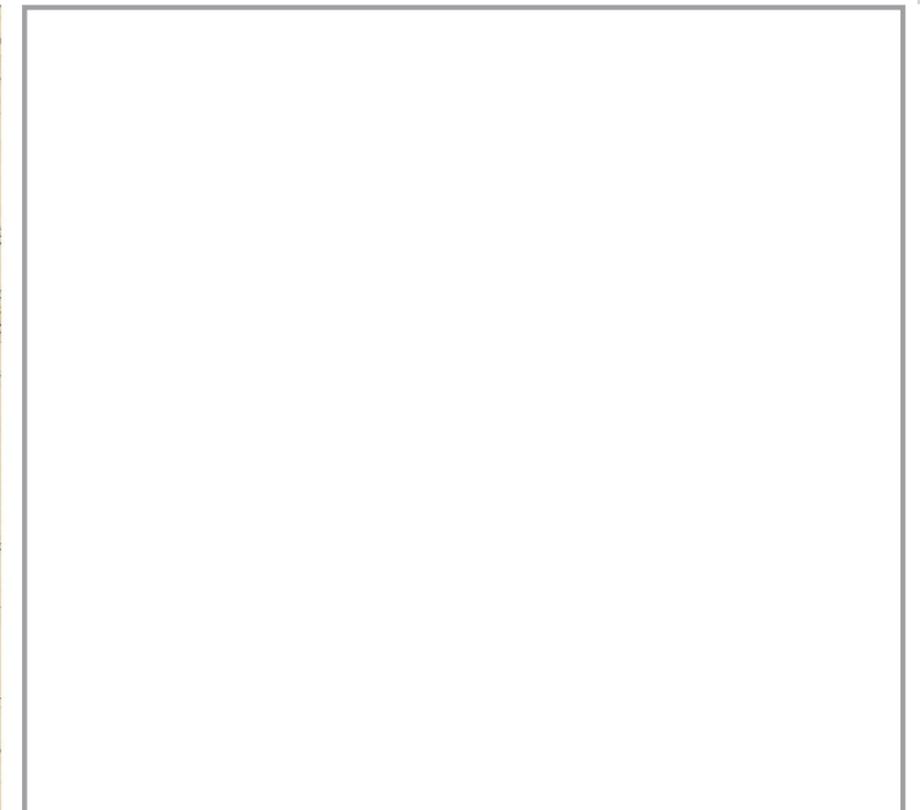


ATPUC1.12

CERBAIA - CASA DEL SORRISO



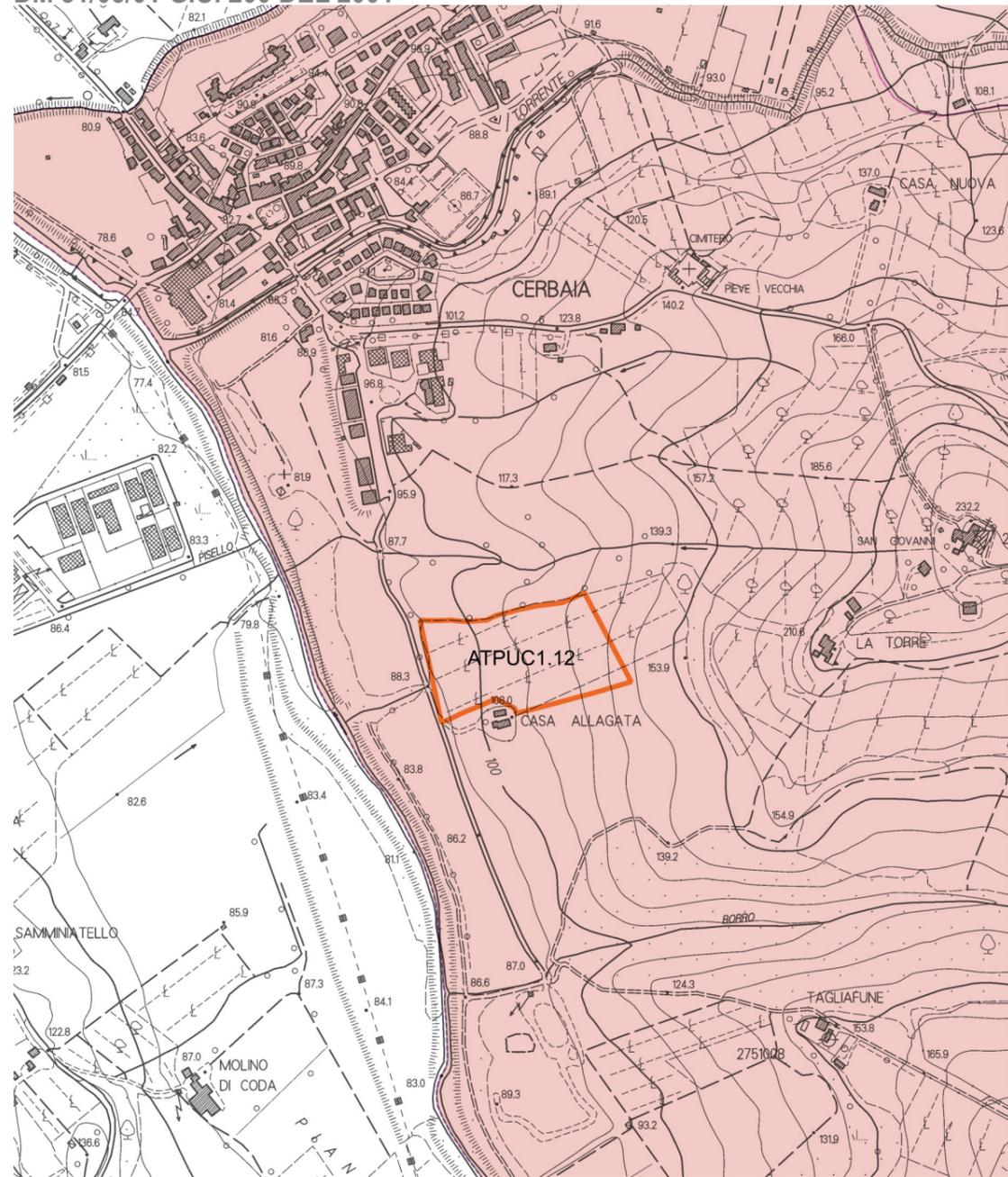
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



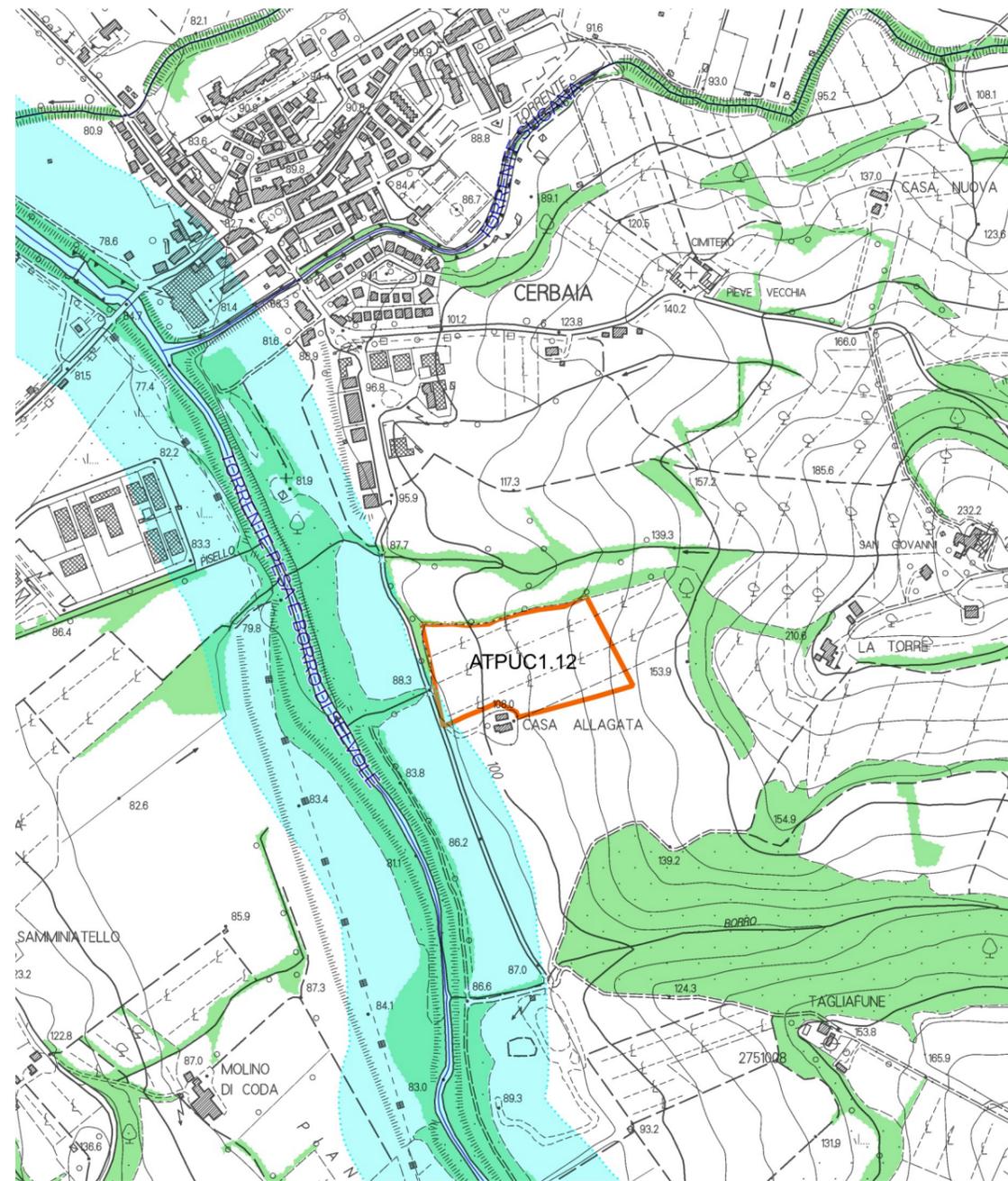
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPUC1.12 - CERBAIA - CASA DEL SORRISO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in località Cerbaia, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini.

Il Piano Operativo, riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista socio-culturale, in quanto permette la realizzazione di una struttura attrezzata destinata alla promozione dell'autosufficienza di persone diversamente abili.

L'intervento prevede pertanto la realizzazione di un nuovo edificio di un solo piano fuori terra, data l'incidenza sui valori paesaggistici e la visibilità dell'intervento. Per le stesse finalità di tutela paesaggistica ed ambientale dovranno essere utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. Dovranno inoltre essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto. Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

Prescrizioni specifiche

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva e di visibilità dell'intervento, d'incidenza su aree paesaggistiche, anche rispetto alla viabilità di accesso.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- Dovrà essere messa a dimora una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone sul confine nord dell'area di intervento, al fine di mitigare l'impatto visivo dei nuovi fabbricati.

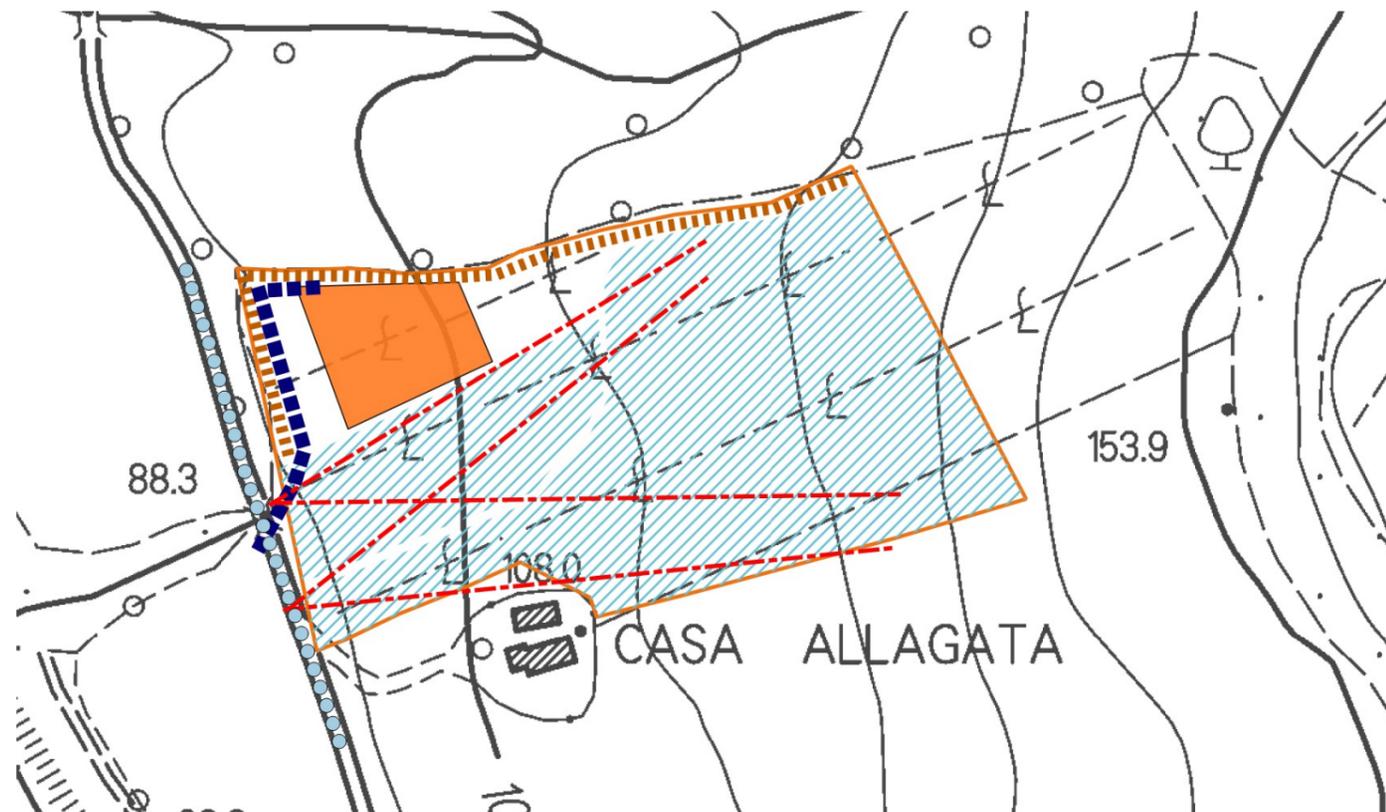
- In sede di convenzionamento dell'intervento si dovrà prevedere l'impegno da parte dell'attuatore a sistemare/mantenere la strada di accesso da Via Pablo Picasso all'area oggetto di intervento.

- Il progetto dovrà contenere un'elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" finalizzato a dettare le regole insediative urbanistiche ed edilizie.

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

- La fattibilità dell'intervento dovrà essere puntualmente verificata rispetto alle pericolosità geologiche ed idrauliche presenti sull'area.

- Non possono essere realizzati parcheggi o altri locali interrati.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 42.342 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature collettive

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.000 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 4 ml.

- area verde di fruizione del complesso 800 mq.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

PO - PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI - ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC 1.12 – Casa del Sorriso CERBAIA
UBICAZIONE: Loc. Cerbaia – Area posta lungo Via P.Picasso in corrispondenza della Loc. Casa Allagata
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di un nuovo edificio di un solo piano fuori terra di altezza del fronte di 4 ml. Per i dettagli si rimanda alla relativa scheda urbanistica presente nell'allegato 1 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Depositi Villafranchiani limoso argillosi-sabbiosi ed argille – sabbiose (VILh – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il fondovalle del torrente Pesa e i rilievi collinari villafranchiani. Pendenze prevalentemente comprese fra il 10% e il 15%. Presenza a monte e a Sud della Loc. Casa Allagata di un'area a franosità diffusa con presenza di scarpate di degradazione attive (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area di raccordo fra il fondovalle del torrente Pesa e i rilievi collinari villafranchiani
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità medio-bassa (vedi Tav.G.12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) G.4 – Pericolosità geologica molto elevata (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 4 - fattibilità limitata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecnico, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. <u>Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.) – Classe G.2</u> Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione e contemporaneamente in classe di pericolosità geologica G.2 valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del suddetto comparto, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche: - FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.) – Classe G.3 e G.4

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione e contemporaneamente in classe di pericolosità geologica G.3 e G.4 valgono i seguenti criteri di fattibilità.

- FG4- fattibilità geologica limitata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche).

La realizzazione di nuove edificazioni, strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi è subordinata alla preventiva esecuzione di interventi di consolidamento. Tali interventi, definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non devono pregiudicare le condizioni di stabilità delle aree adiacenti, devono consentire la manutenzione delle opere stesse e non devono limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione del versante. Gli interventi di messa in sicurezza dovranno prevedere un adeguato sistema di monitoraggio e il tutto dovrà ottenere la certificazione di collaudo.

Le indagini dovranno prevedere inoltre la verifica di stabilità del versante nelle condizioni attuali, fase di realizzazione dell'opera e di progetto.

Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.

Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009.

Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del suddetto comparto, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR



ORTOFOTO 2015



CATASTO



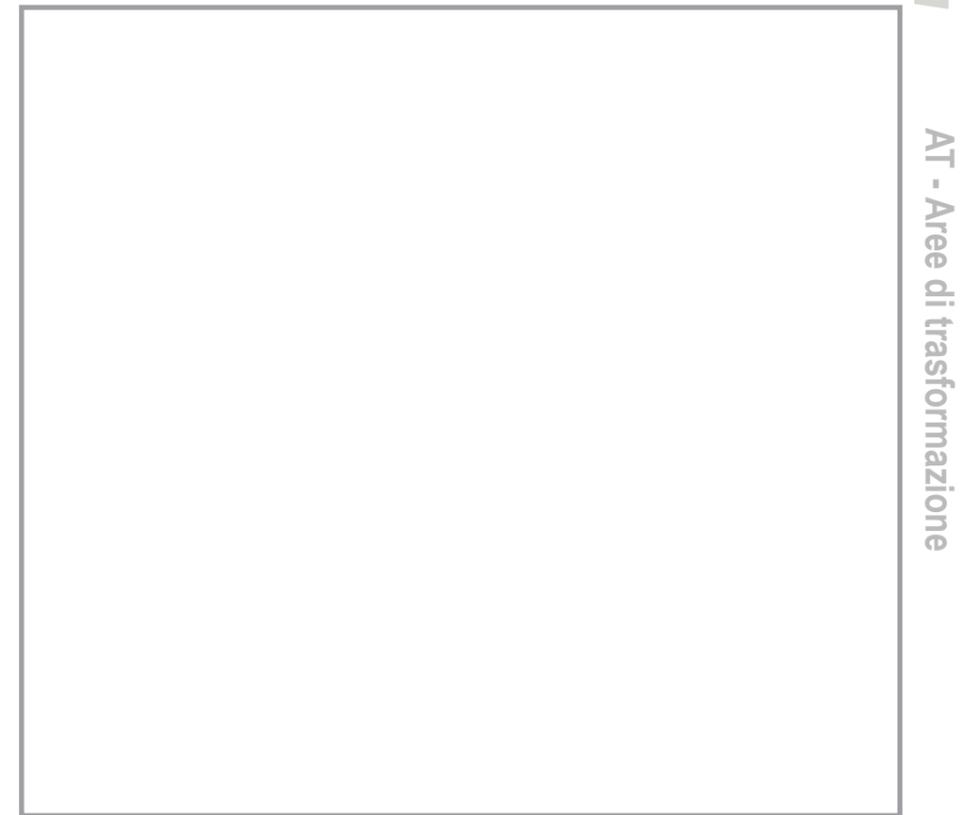
CATASTO LEOPOLDINO



ATPA1.13
CHIESANUOVA - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE VIA TREGGIANA
(AMBITO DI ATERRAGGIO)



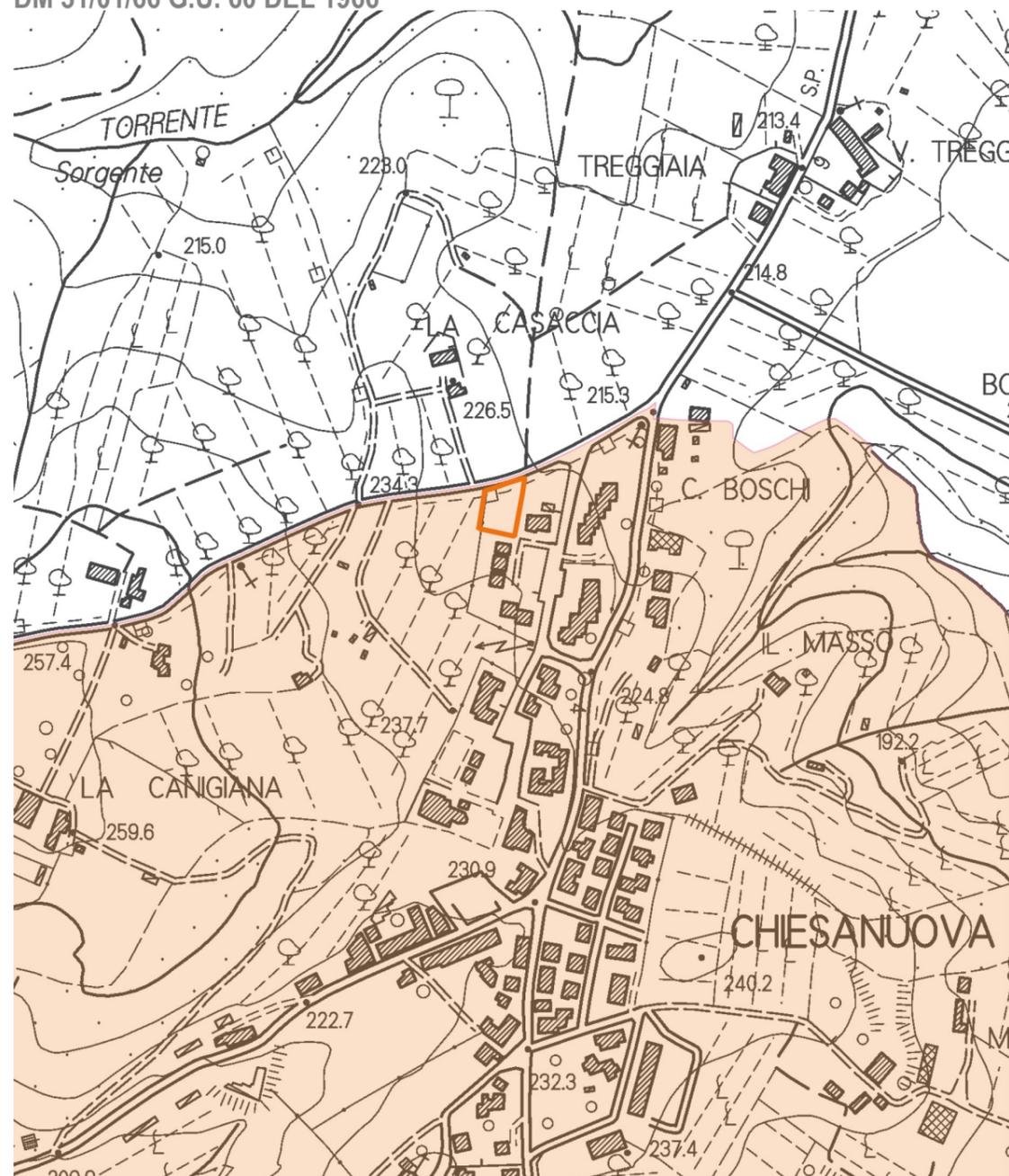
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



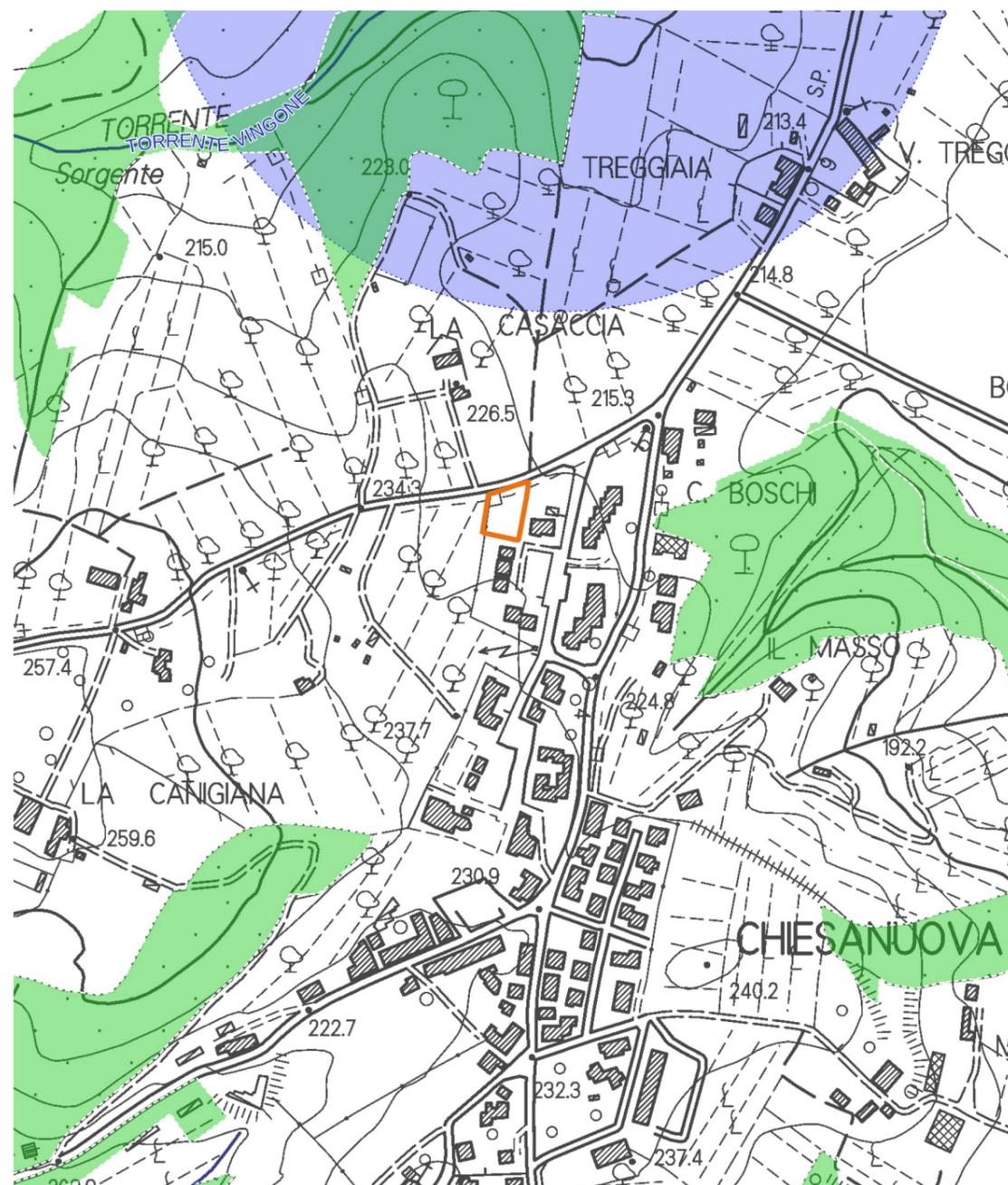
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPA1.13 - CHIESANUOVA - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE VIA TREGGIANA (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area si trova a margine dell'abitato lungo la Via Treggiana. Essa, pressochè pianeggiante, si configura come un tassello di completamento del tessuto edilizio esistente.

Gli edifici dovranno seguire l'allineamento con quelli confinanti e uniformarsi per tipologia edilizia.

Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal Piano Operativo (aree di "decollo" e di "atterraggio" di cui all'art.135 delle NTA.) e nelle quantità riportate nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.126 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 400 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.



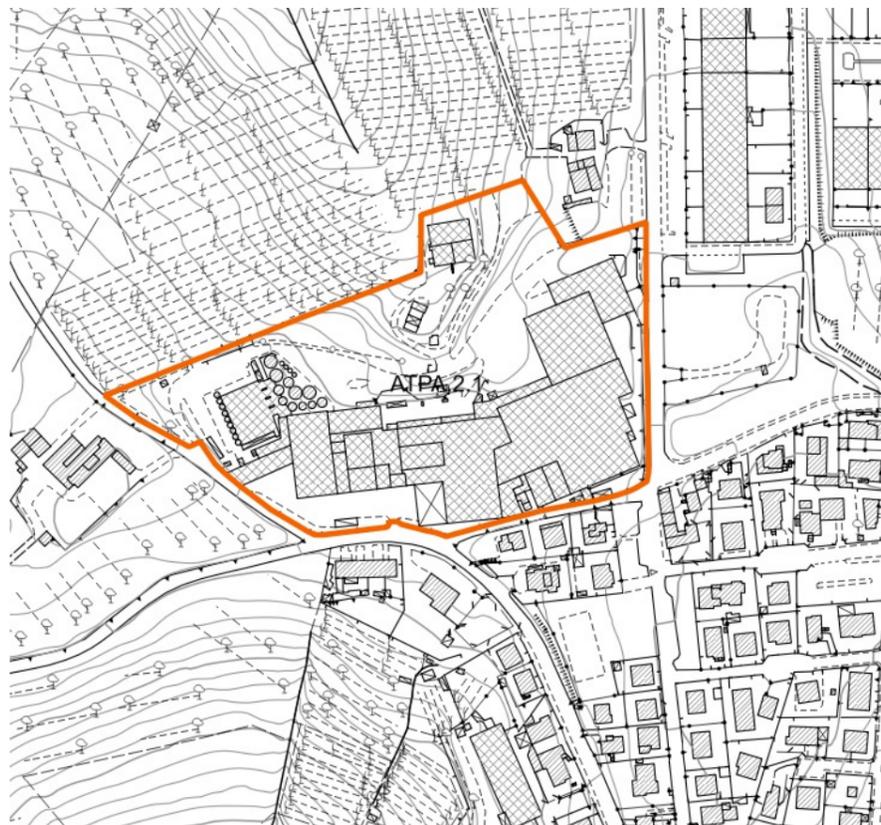
LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA1.13 – Completamento residenziale CHIESANUOVA
UBICAZIONE: Loc. Chiesanuova – Area ubicata sul margine Nord dell'abitato di Chiesanuova fra Via Romola e Via F.Brunelleschi, immediatamente ad Est della previsione ATPA1.2
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di nuovi fabbricati con medesimo allineamento dei confinanti e stessa tipologia edilizia. Intervento attuabile esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal P.O. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Macigno (MAC – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il crinale il versante occidentale con pendenze medio basse (comprese fra il 10% e il 15%). L'area non presenta forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria medio-bassa. Il comparto ricade parzialmente all'interno della zona di rispetto di un pozzo potabile ad uso acquedottistico, definita ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (vedi Tav.G.12N)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <i>- FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.</i> <i>- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.</i> <u>Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)</u> <i>Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presente al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:</i> <i>- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.</i> <i>- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.</i>

Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** vista la presenza della zona di rispetto di un pozzo potabile ad uso acquedottistico, il progetto dovrà essere redatto in conformità all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Gli interventi in progetto risultano condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento (realizzazione di fognature a tenuta e adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi), nel rispetto della normativa vigente ed in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

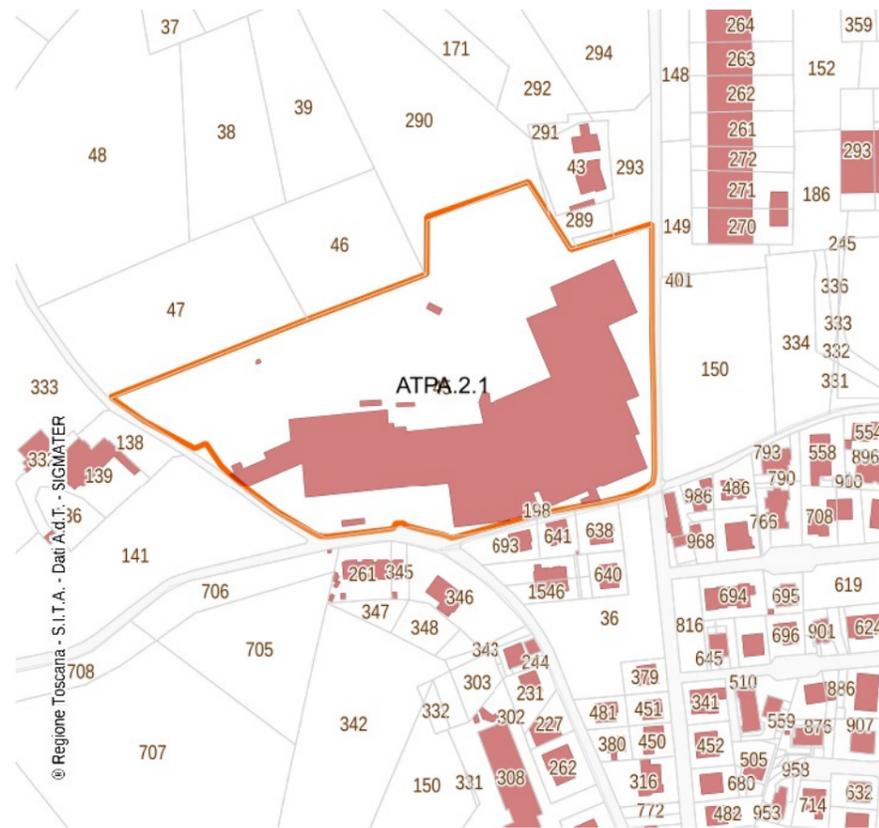
CTR



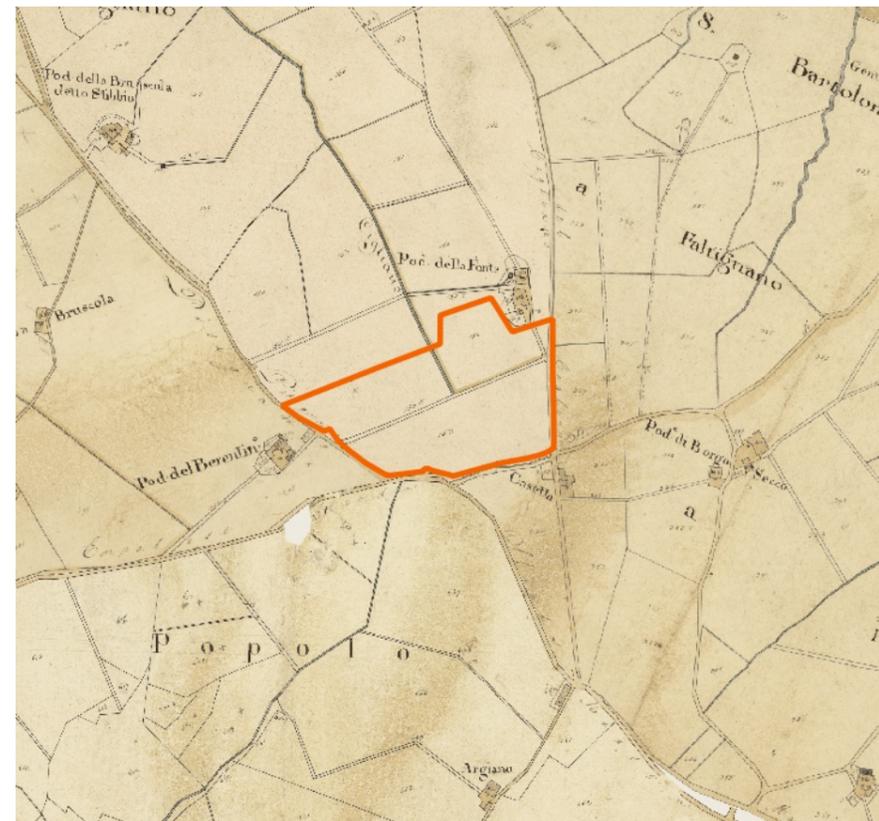
ORTOFOTO 2015



CATASTO

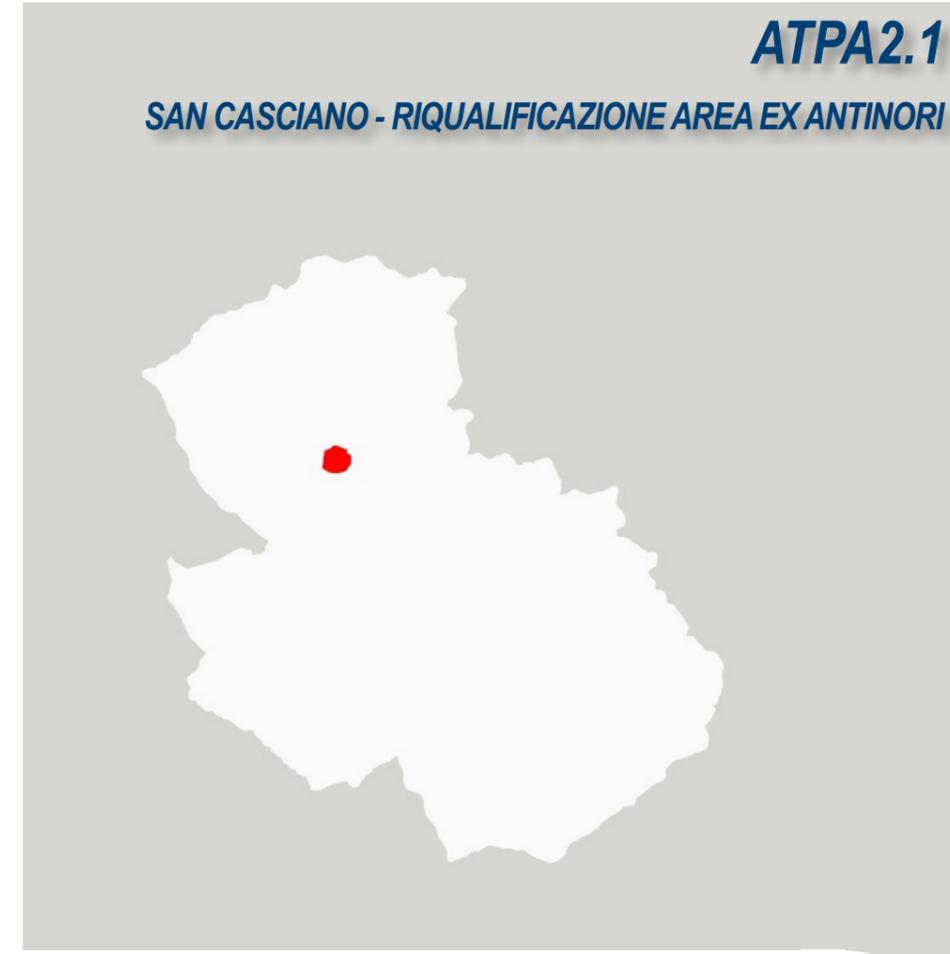


CATASTO LEOPOLDINO

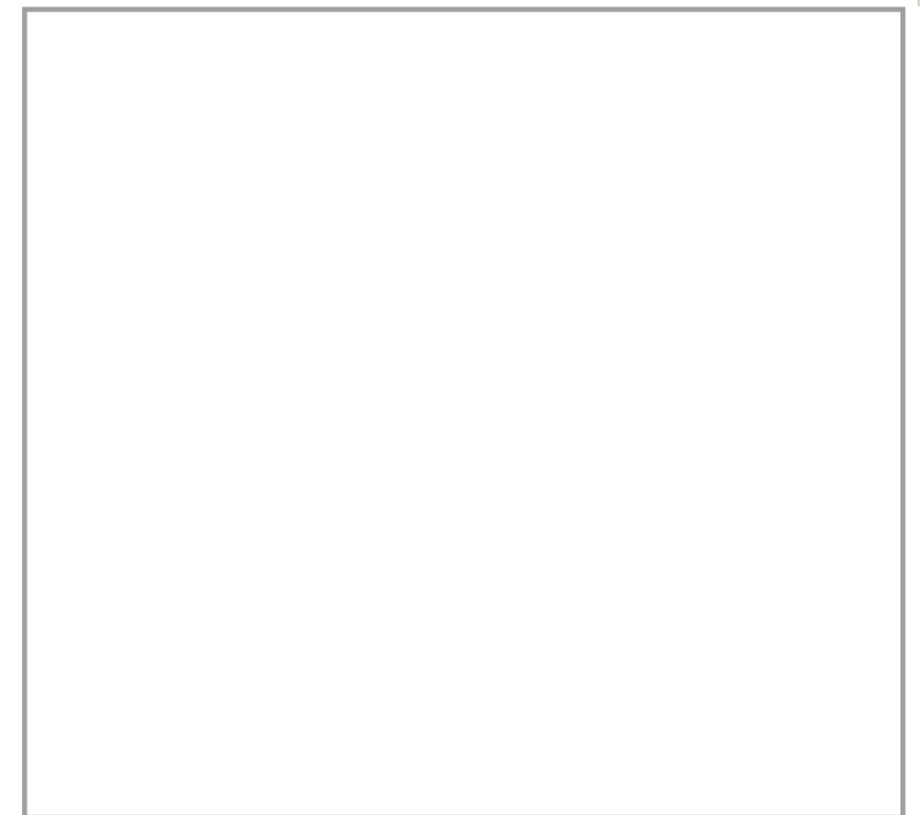


ATPA2.1

SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI



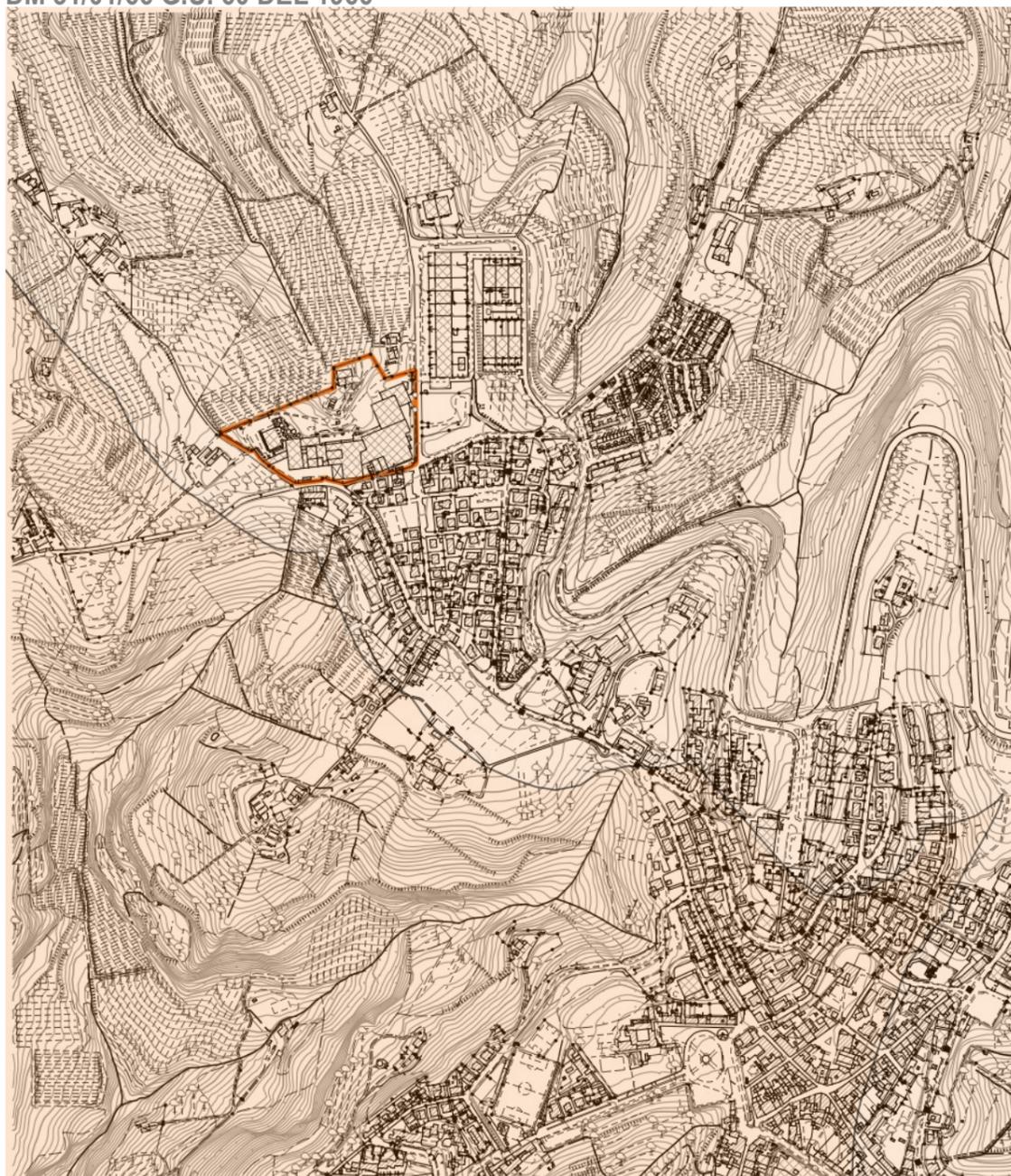
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



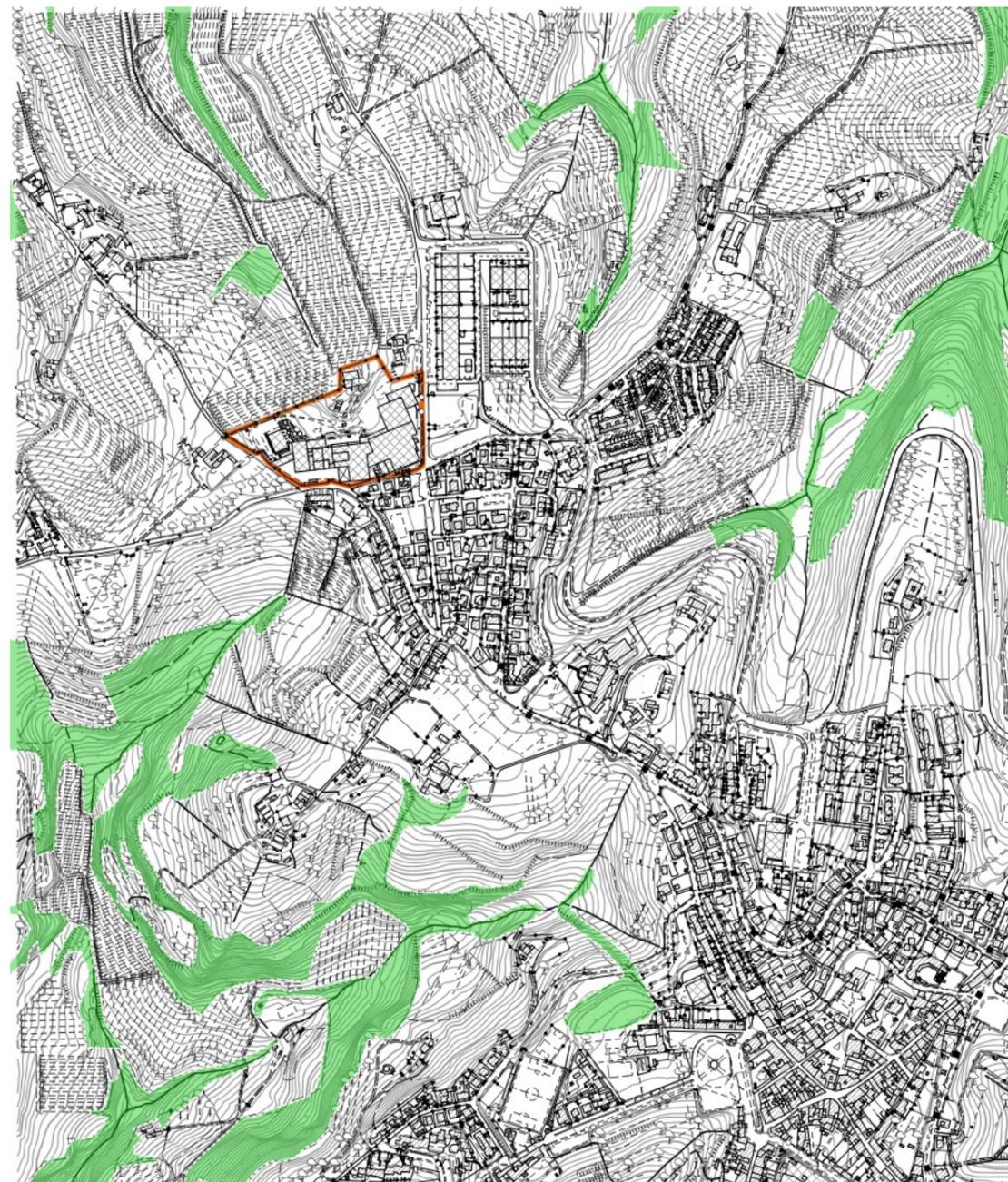
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPA2.1 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata ai margini nord ovest del tessuto urbanizzato di San Casciano e corrisponde al complesso delle ex cantine Antinori.

L'intervento proposto riveste un rilevante interesse pubblico sia dal punto di vista socio-culturale che urbanistico e ambientale in quanto finalizzato al recupero di un'area oggi in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado.

La proposta ha pertanto l'obiettivo di generare una completa riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico esistente anche attraverso la revisione delle relazioni con il sistema infrastrutturale e insediativo limitrofo, sia dal punto di vista fisico che funzionale.

Il progetto dovrà basarsi sul principio di sostituzione dell'originario assetto insediativo ed edilizio, oramai inutilizzabile, con un nuovo insediamento urbano di qualità contemporanea, capace anche di produrre un aumento quantitativo e qualitativo delle dotazioni di valenza collettiva e sociale. L'intervento dovrà basarsi su di un insieme sistematico di operazioni di demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti e con il parziale recupero dei manufatti architettonici di maggior pregio.

Prescrizioni specifiche

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione delle aree necessarie al completamento della circoscrizione nord del Capoluogo, sulla traccia di Via Gentilino.
- L'intervento prevede il recupero dell'edificio storico esistente individuato nello schema grafico.
- E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati.
- E' necessario eseguire il piano di indagine in quanto l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso (L.R. 28/2005).

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 37.396 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, commerciale, direzionale di servizio, attrezzature collettive

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento residenziale:

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 4.600 mq.
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Sono consentiti garage interrati

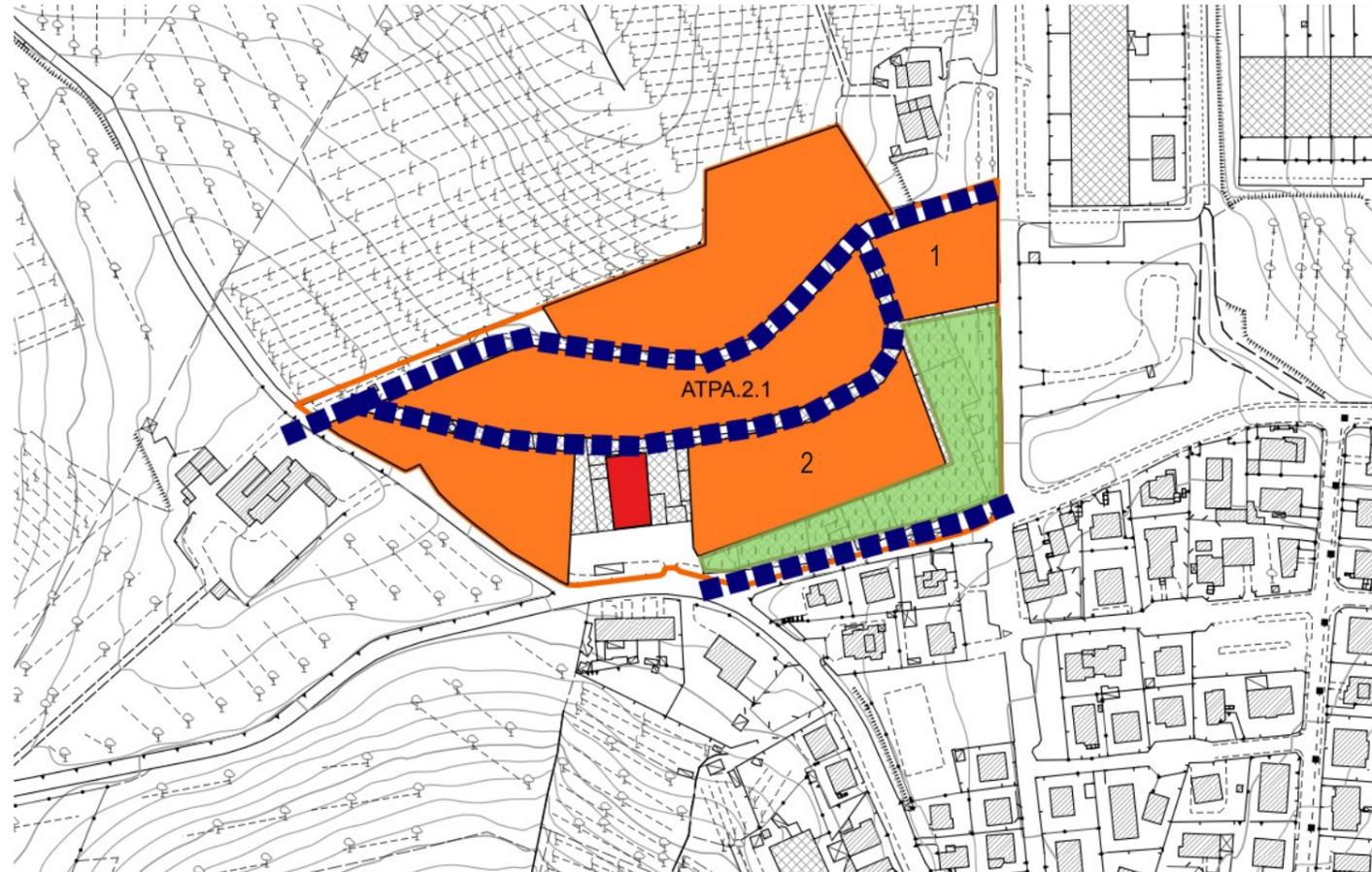
Dimensionamento direzionale di servizio e commerciale:

- Superficie Edificabile (SE) direzionale/commerciale: 3.800 mq. (a condizione che sia realizzato tramite commercio di vicinato, media struttura di vendita o direzionale)
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml. (in caso di medie strutture di vendita l'altezza del fronte non potrà superare l'altezza di 5 ml. fuori terra)

Standard

Superficie Edificabile (SE) attrezzature collettive e/o scolastiche: 1.100 mq;
verde pubblico 4.700 mq;
parcheggio pubblico* 1.050 mq

* i parcheggi pubblici potranno essere reperiti all'interno delle aree identificate nello schema grafico come "area edificabile".



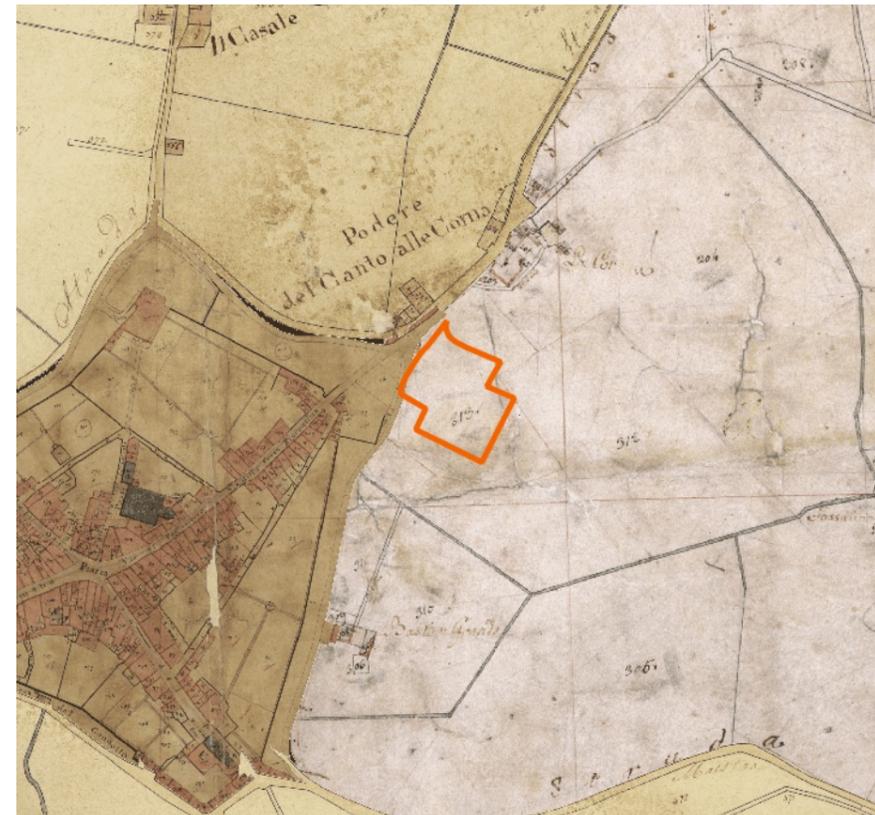
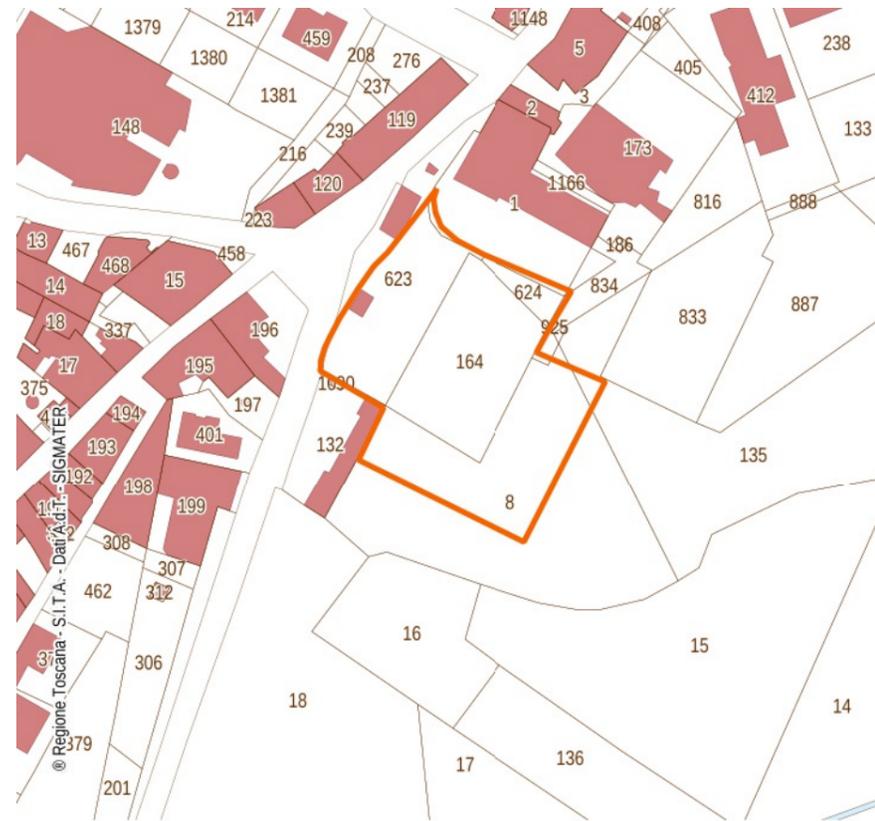
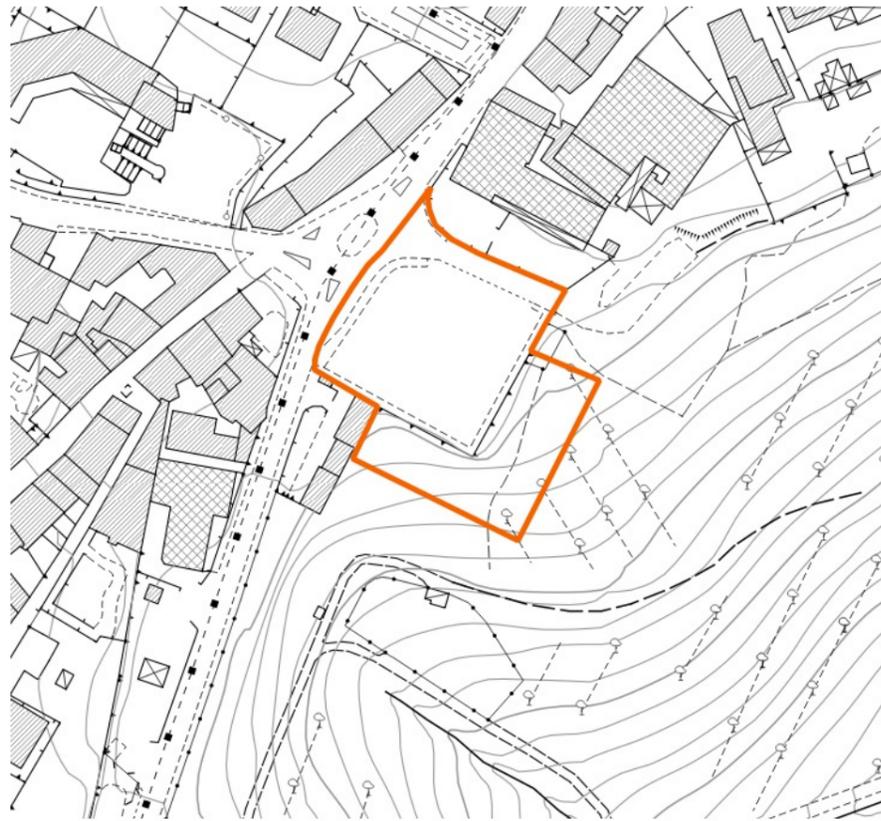
LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente
- 1. area localizzazione servizi
- 2. area localizzazione commercio/direzionale

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA2.1 e OO.PP. G – Riqualificazione Area Ex Antinori SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE: Loc. San Casciano in Val di Pesa– Area ubicata a Nord dell'abitato del capoluogo comunale fra la Strada Provinciale Val di Pesa, Via Pisignano, Via Gentilino e Via Cigliano
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di un nuovo insediamento urbano tramite operazioni di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e parziale recupero dei manufatti architettonici di maggior pregio. Fra i manufatti si prevede la realizzazione di una palestra e di un asilo. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa) e Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltose-argillose e limi sabbiosi (VILb – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il crinale e il versante Nord dorsale morfologica ad andamento circa E-O. Pendenze prevalentemente basse (comprese fra il 10% e il 5%) che passano a medio-basse (comprese fra il 10% e il 15%) nella porzione di versante. L'area non presenta forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria da medio-bassa a medio-alta in funzione della prevalenza granulometrica (vedi Tav. G.12N).
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2002 – 2003 – vedi Tav.G.09N))
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori e recupero parziale degli edifici esistenti</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, già a supporto del Piano Attuativo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-technica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. <u>Aree a verde</u> - FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

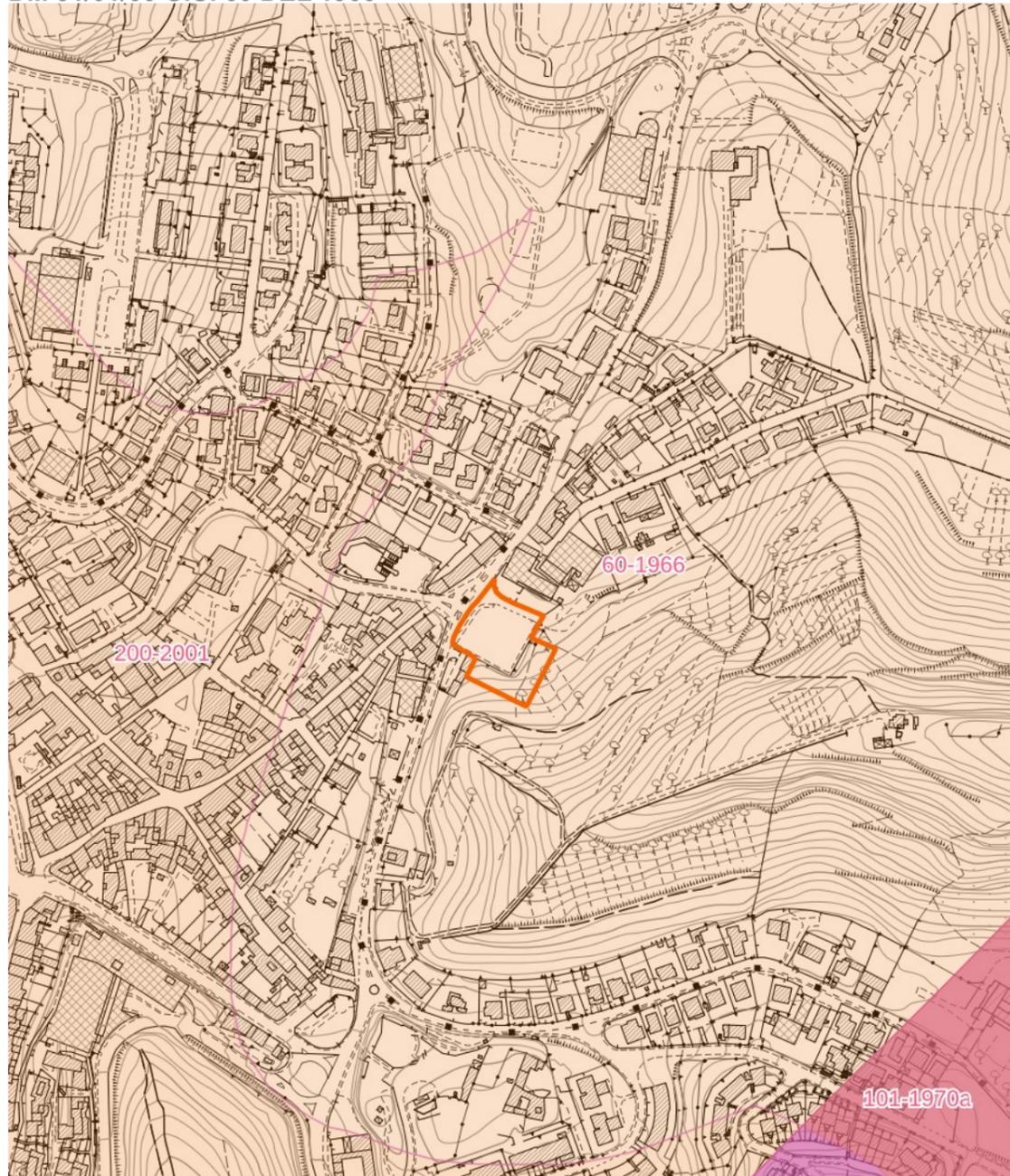
- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.



VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPUC2.5 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE A. MORO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2000)

L'area a parcheggio pubblico è situata in una parte panoramica del Capoluogo da cui si gode la vista verso la valle a sud ovest. Attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato ma, al contrario, viene percepito come un anonimo crocevia utile solo ad una sosta veloce.

La finalità della proposta è quella di ottenere un luogo pubblico – piazza – che contribuisca a costruire una centralità vitale senza diminuire la dotazione di parcheggi pubblici. La valenza pubblica, in termini di qualità degli spazi che dovranno essere previsti, è assai elevata.

Sulla piazza potrà essere previsto un punto di informazione turistica, attraverso la costruzione di un volume fuori terra che sia facilmente visibile ed accessibile dalla strada principale e che sia realizzato con materiali "leggeri" di alta qualità. Tale volume, di altezza limitata ad un piano, dovrà essere posto lungo il lato Sud/Ovest della nuova piazza, senza che esso prosegua in alcun modo sui lati Nord/Ovest ed Est.

Prescrizioni specifiche

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza

su aree paesaggistiche.

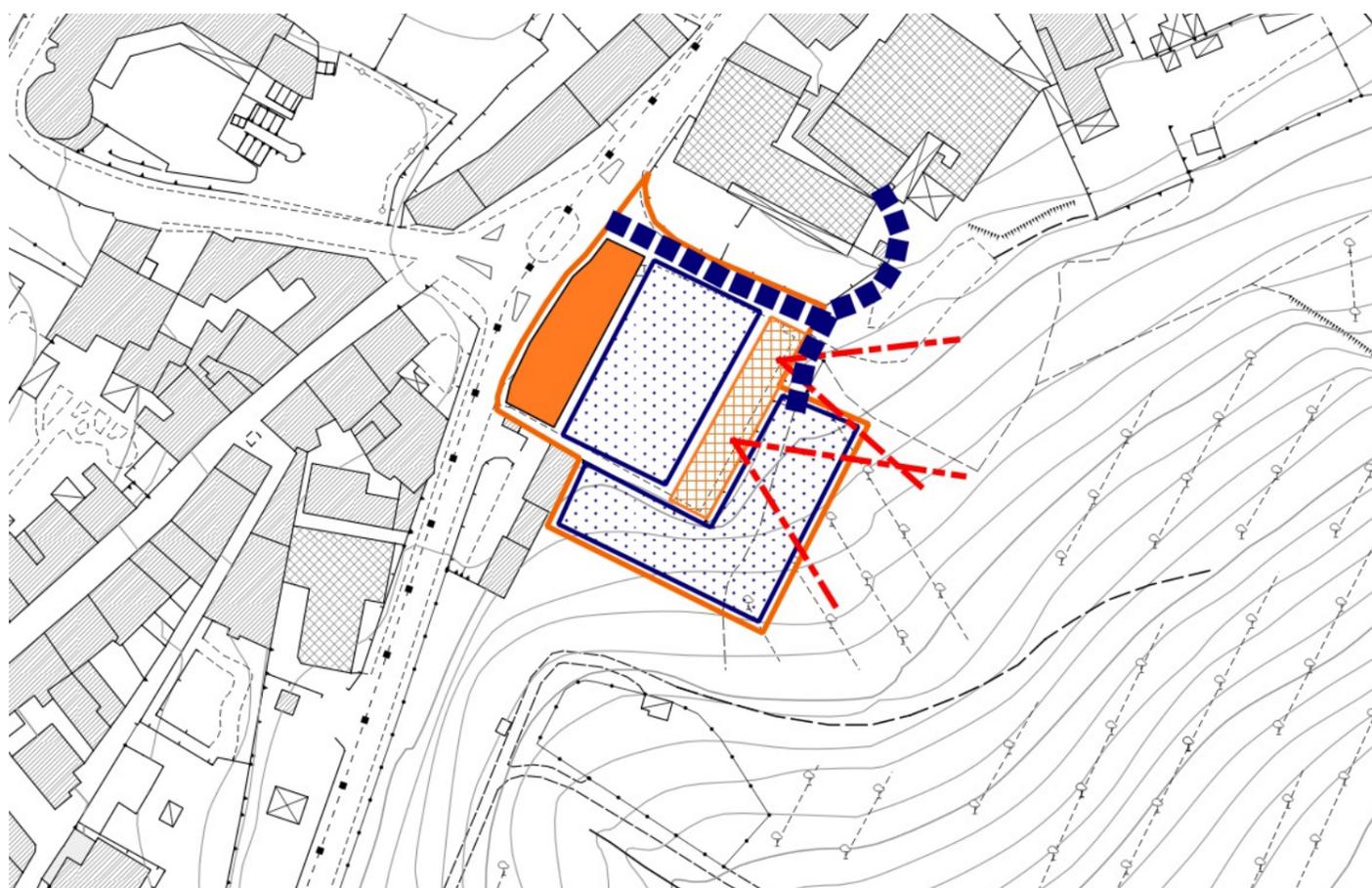
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- E' possibile che l'intervento edilizio venga caratterizzato con l'inserimento lungo il corpo edilizio di un loggiato/ /pensilina per la fermata autobus.

- Nella riorganizzazione della nuova piazza si dovrà mantenere un piccolo parcheggio a servizio del punto informazioni sul piazzale, e recuperare i posti auto che si andranno a perdere, possibilmente incrementandone il numero, mediante l'utilizzo dell'area sottostante il muro a retta che sostiene l'attuale parcheggio. Inoltre la nuova piazza dovrà essere dotata di una zona panoramica sulla valle in prossimità dell'attuale muro a retta.

- La viabilità di accesso al parcheggio dovrà raccordarsi con la viabilità pubblica prevista nel confinante intervento ATPA2.4 e pertanto si renderà necessario un coordinamento facente capo all'A.C., per prevedere le dovute connessioni.

- E' fatto obbligo di prevedere un'adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 4.168 mq

Destinazioni d'uso ammesse: direzionale di servizio

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato/progetto opera pubblica

Dimensionamento

- Superficie Coperta (SC): Info point: 100 mq
- Superficie Edificabile (SE): Info point: 100 mq.
- N. piani: 1 piano fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 3,50 ml.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC2.5 – Riqualificazione piazzale A.Moro SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE: Loc. San Casciano in Val di Pesa– Area ubicata in corrispondenza di Piazza A.Moro
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Intervento di riqualificazione della piazza A.Moro con realizzazione di un punto di informazione turistica realizzato con materiali leggeri, parcheggi pubblici e area pedonale con valenza di punto di osservazione paesaggistica. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb– Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di versante con pendenze basse (inferiori al 10%) ad eccezione della porzione di valle con pendenze medie comprese fra il 15% e il 25%. Immediatamente a valle del comparto d'intervento è presente una frana quiescente (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria medio-bassa (vedi Tav.G.12N)
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2002-2003 – vedi Tav.G.09N)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori e recupero parziale degli edifici esistenti</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, già a supporto del Piano Attuativo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-technica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nel D.P.G.R. 53/R/2011 e nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. - FI* fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. 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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

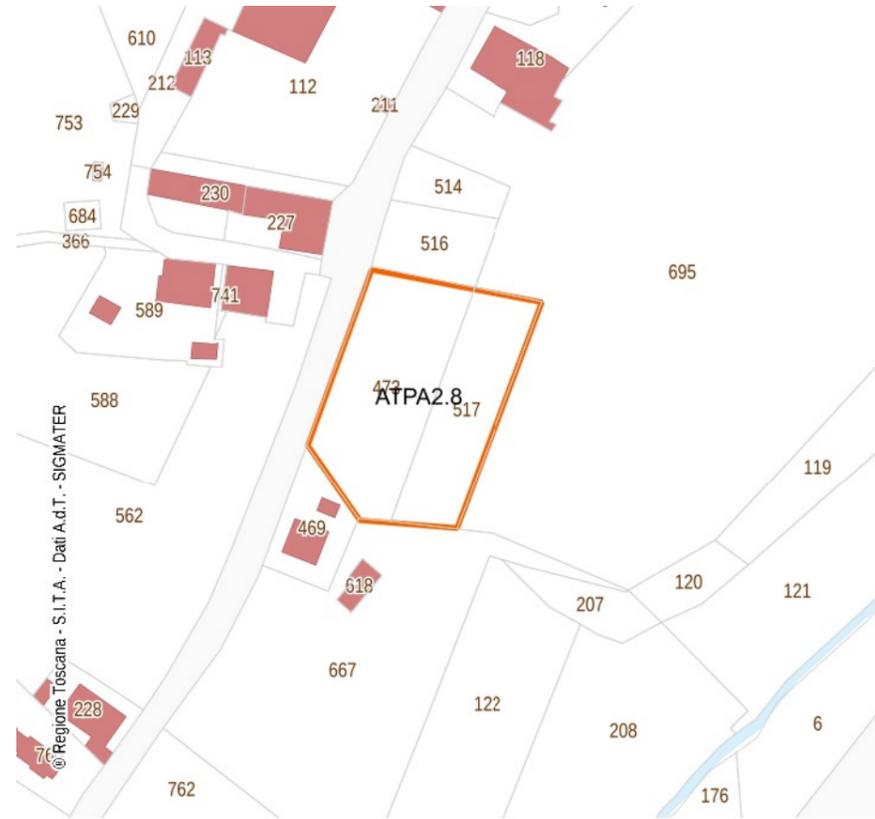
CTR



ORTOFOTO 2015



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO

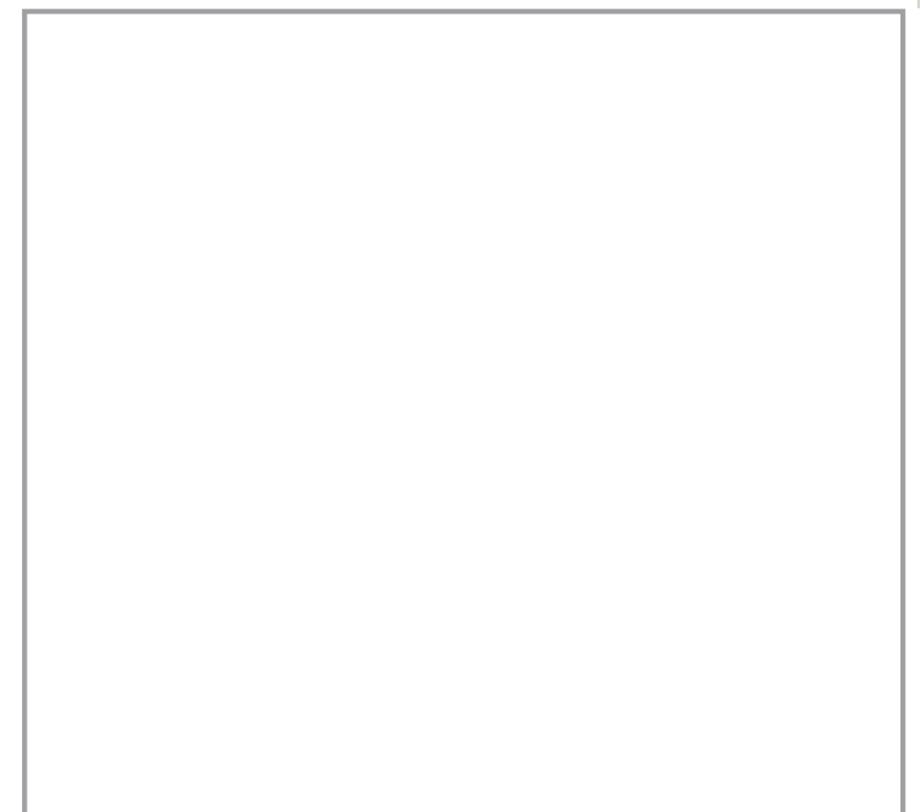


ATPA2.8

SAN CASCIANO - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA BORROMEO



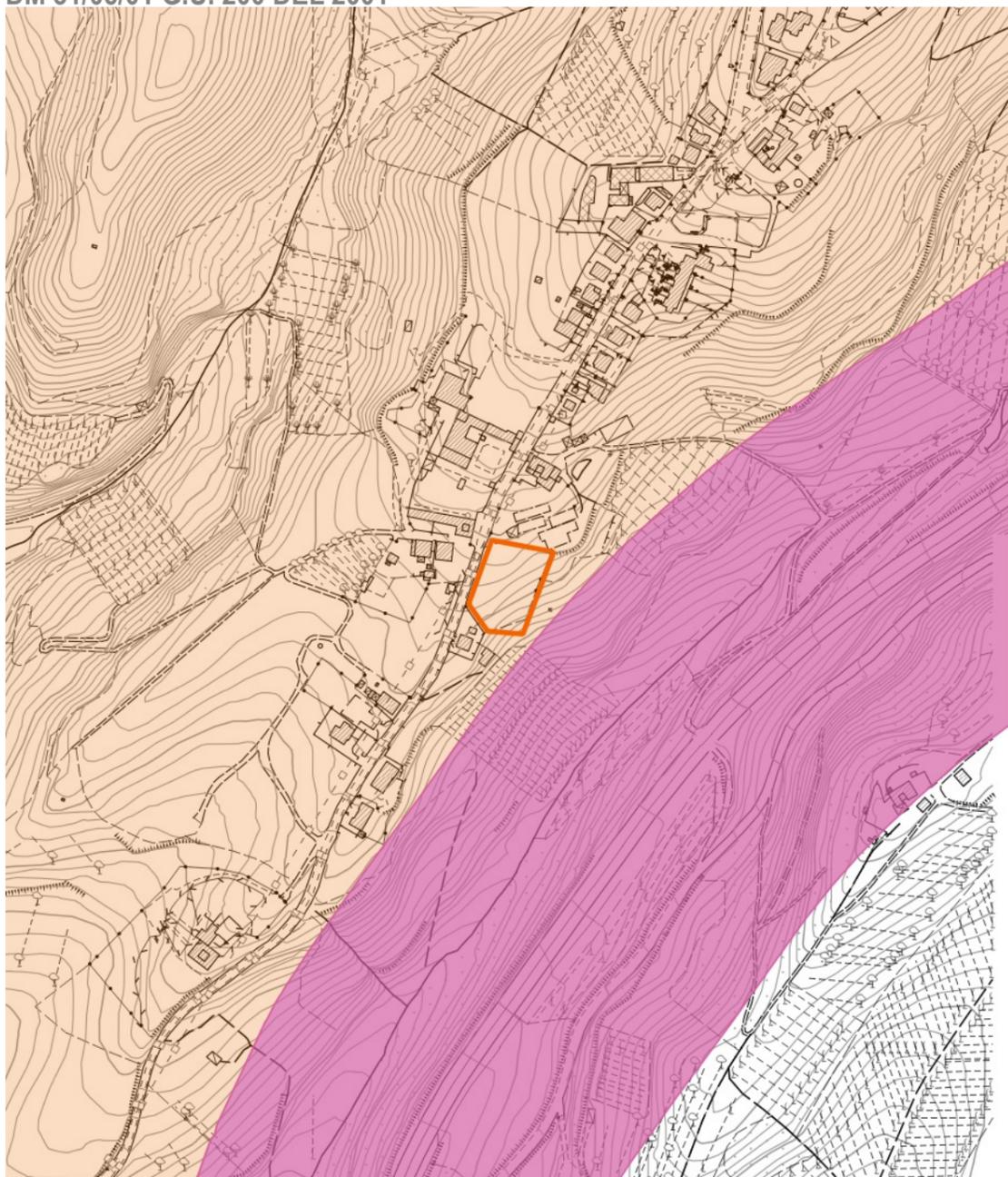
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



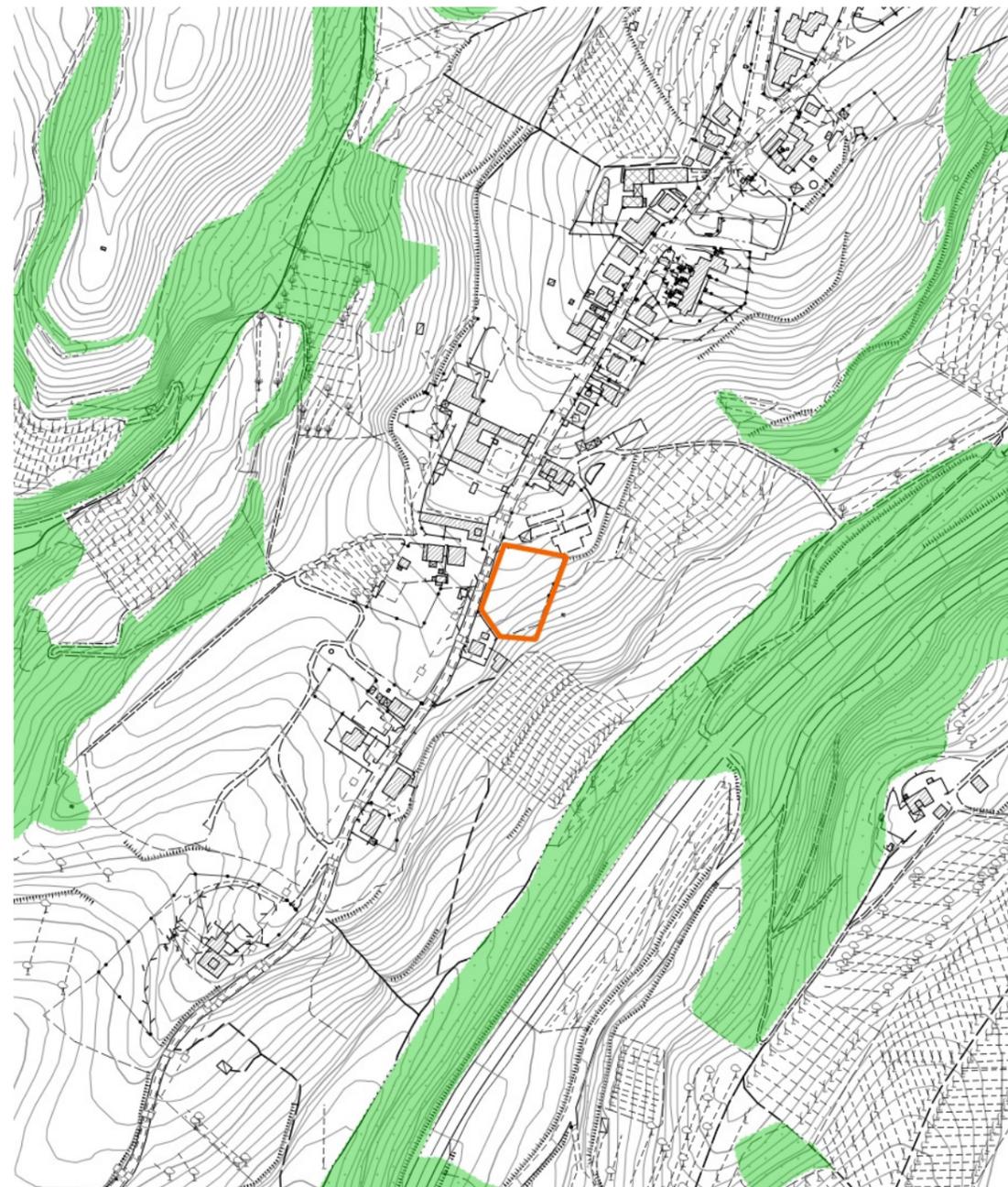
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPA2.8 - SAN CASCIANO - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE IN VIA BORROMEO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2000)

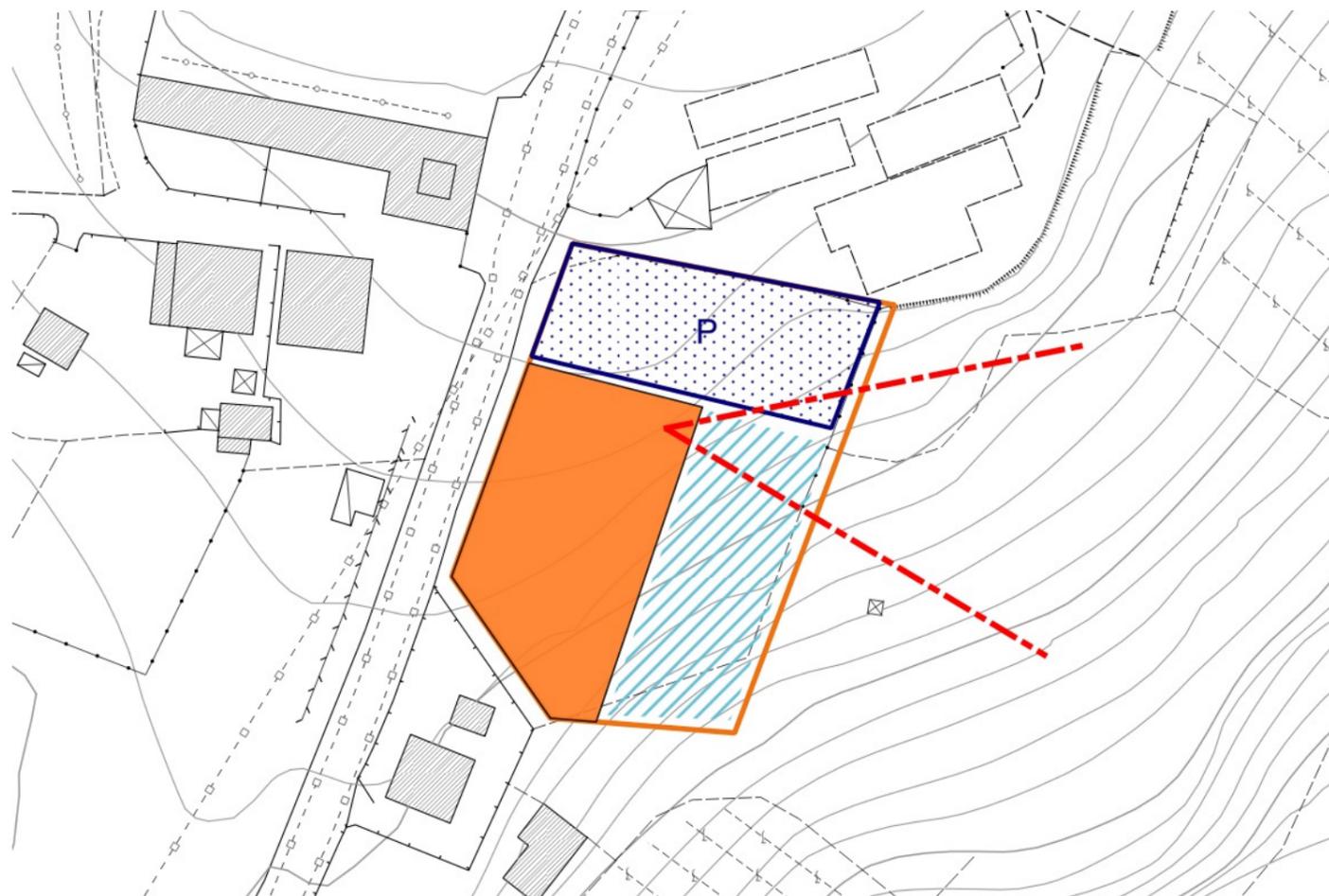
L'area oggetto di intervento si trova entro il margine del territorio urbanizzato a Sud del Capoluogo, lungo via Borromeo.

Si tratta di un intervento di chiusura del tessuto insediativo esistente finalizzato alla risoluzione delle problematiche legate alla sosta ed al traffico di questa porzione del Capoluogo.

L'intervento prevede la realizzazione di un edificio residenziale di due piani fuori terra con contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico per 30 posti auto.

Prescrizioni specifiche:

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- Il progetto dovrà prevedere il mantenimento delle visuali dalla strada verso il territorio aperto circostante.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.193 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, servizi

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 800 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.

Standard:

- parcheggio pubblico per 30 posti auto

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

PO - PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI - ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA2.8 – Completamento residenziale in Via Borromeo SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE: Loc. San Casciano in Val di Pesa – Area ubicata nella porzione S-O del capoluogo comunale lungo la S.P. 93 in prossimità del toponimo La Costa
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Intervento di chiusura del tessuto insediativo esistente tramite la realizzazione di un edificio residenziale di due piani fuori terra con contestuale realizzazione di un parcheggio pubblico per 30 posti auto. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa – Vedi Tav. G.01S).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il crinale di una dorsale morfologica ad andamento circa NNE-SSO e il versante ESE. L'areale presenta pendenze medio-alte con valori compresi fra il 15% e il 25% fino a punto di oltre il 35% sul margine Sud del perimetro di trasformazione. Immediatamente a valle del comparto d'intervento è presente una frana quiescente accompagnata dalla presenza di fenomeni di soliflusso non cartografabili in corrispondenza delle quote più basse del versante (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare. A valle del comparto è presente il Borro delle Canciulle
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria medio-bassa (vedi Tav. G12N).
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2003 – vedi Tav.G09N)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori, parcheggio</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione di nuove edificazioni strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore degli orizzonti con scadenti caratteristiche geotecniche. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Attuativo e saranno 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 nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Nello specifico dovrà essere realizzato, almeno n.1 sondaggio geognostico a carotaggio continuo 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, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La struttura di progetto dovrà avere le fondazioni (se necessario anche di tipo profondo – pali) poggianti su orizzonti litologici con caratteristiche geotecniche sufficienti a garantire la stabilità dell'edificato progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente. Gli interventi edificatori 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. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009. Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuale all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

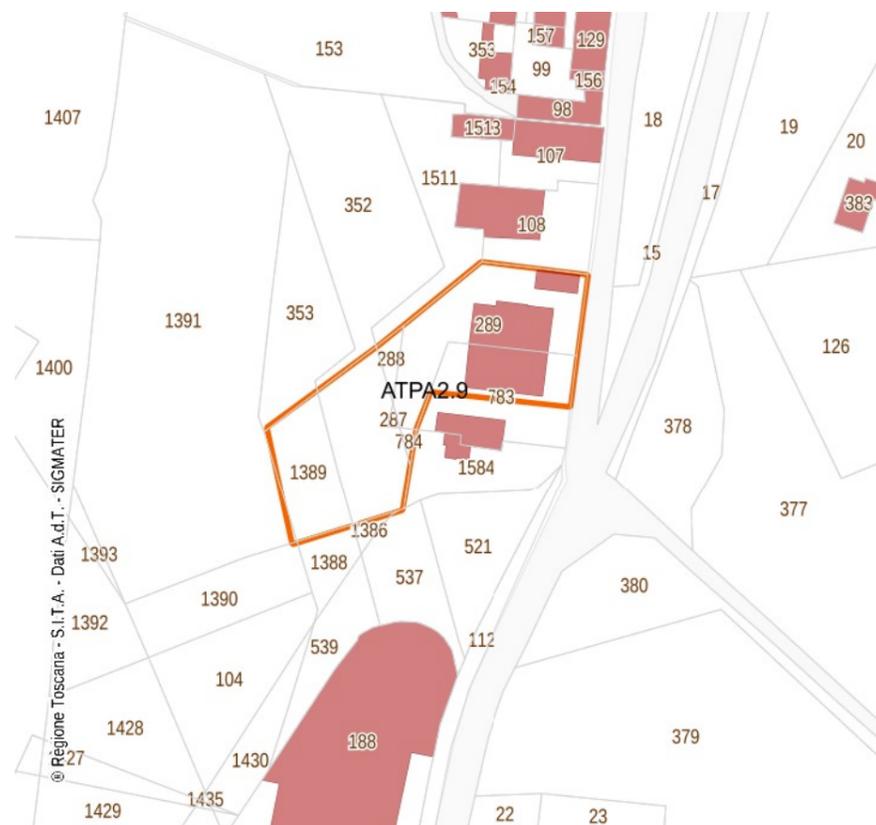
- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR

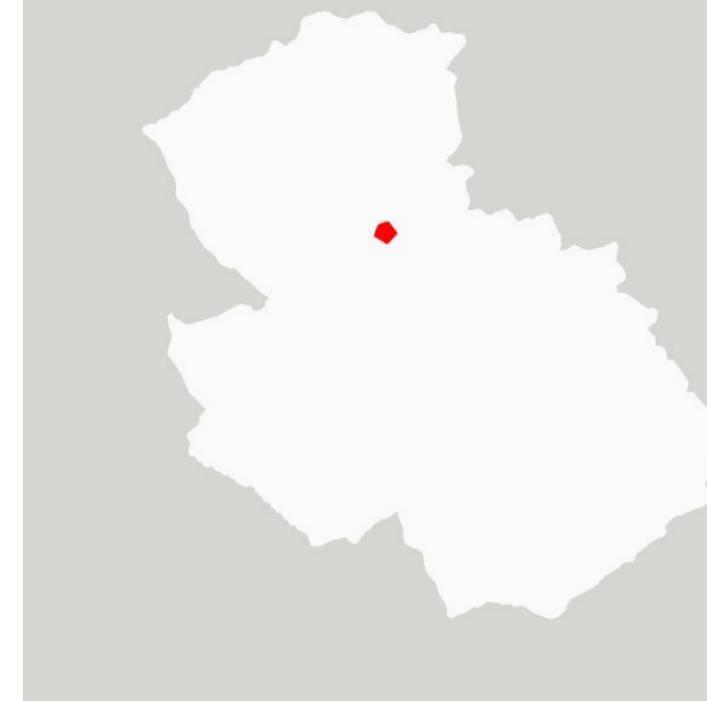


CATASTO



ATPA2.9

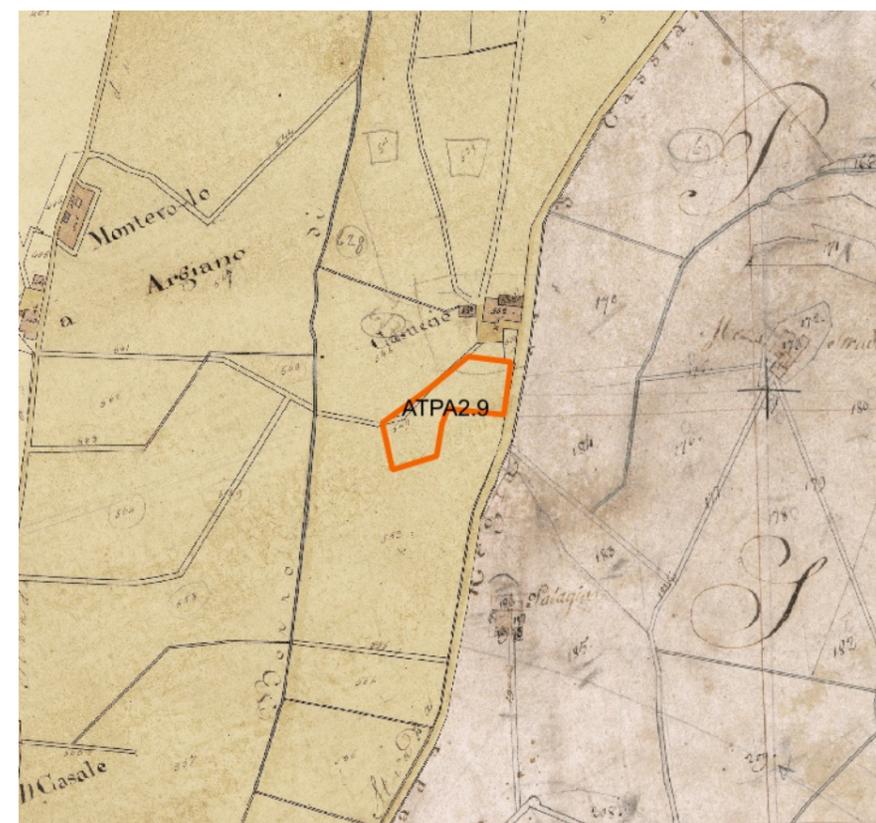
SAN CASCIANO - RICONVERSIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN RESIDENZA IN VIA SCOPETI



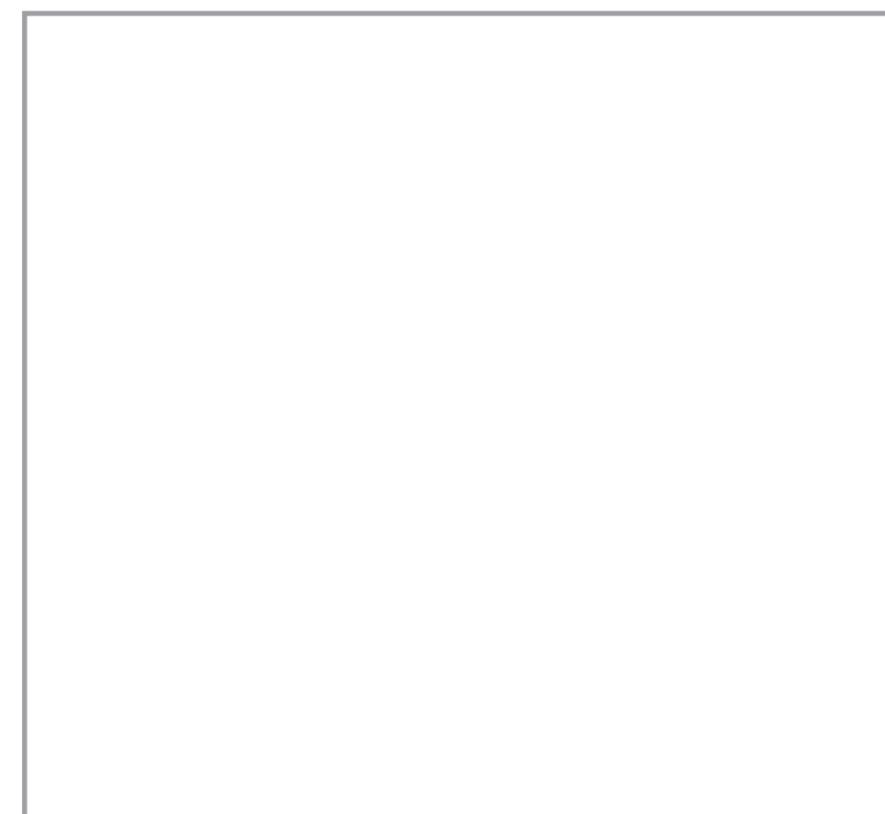
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



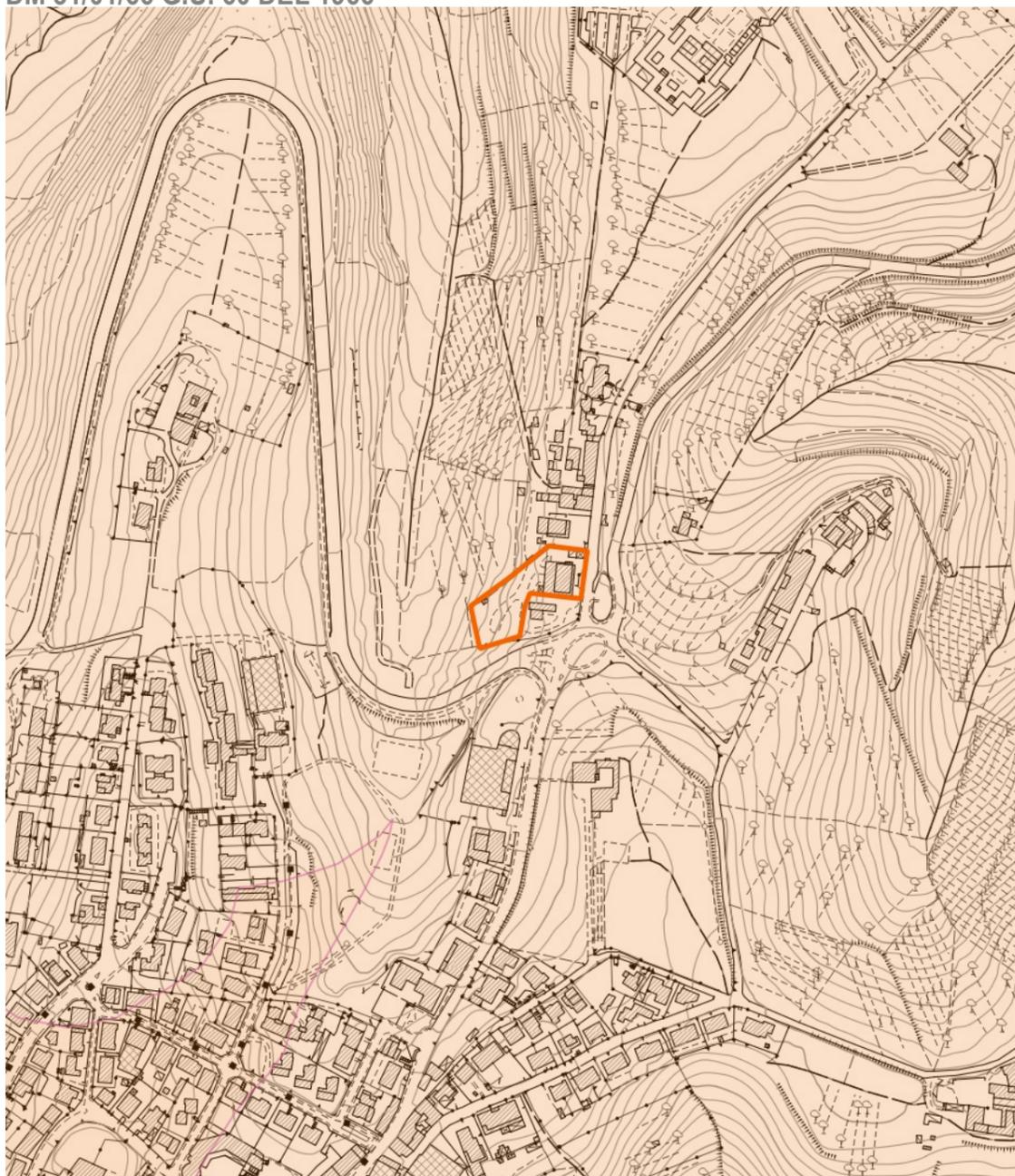
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



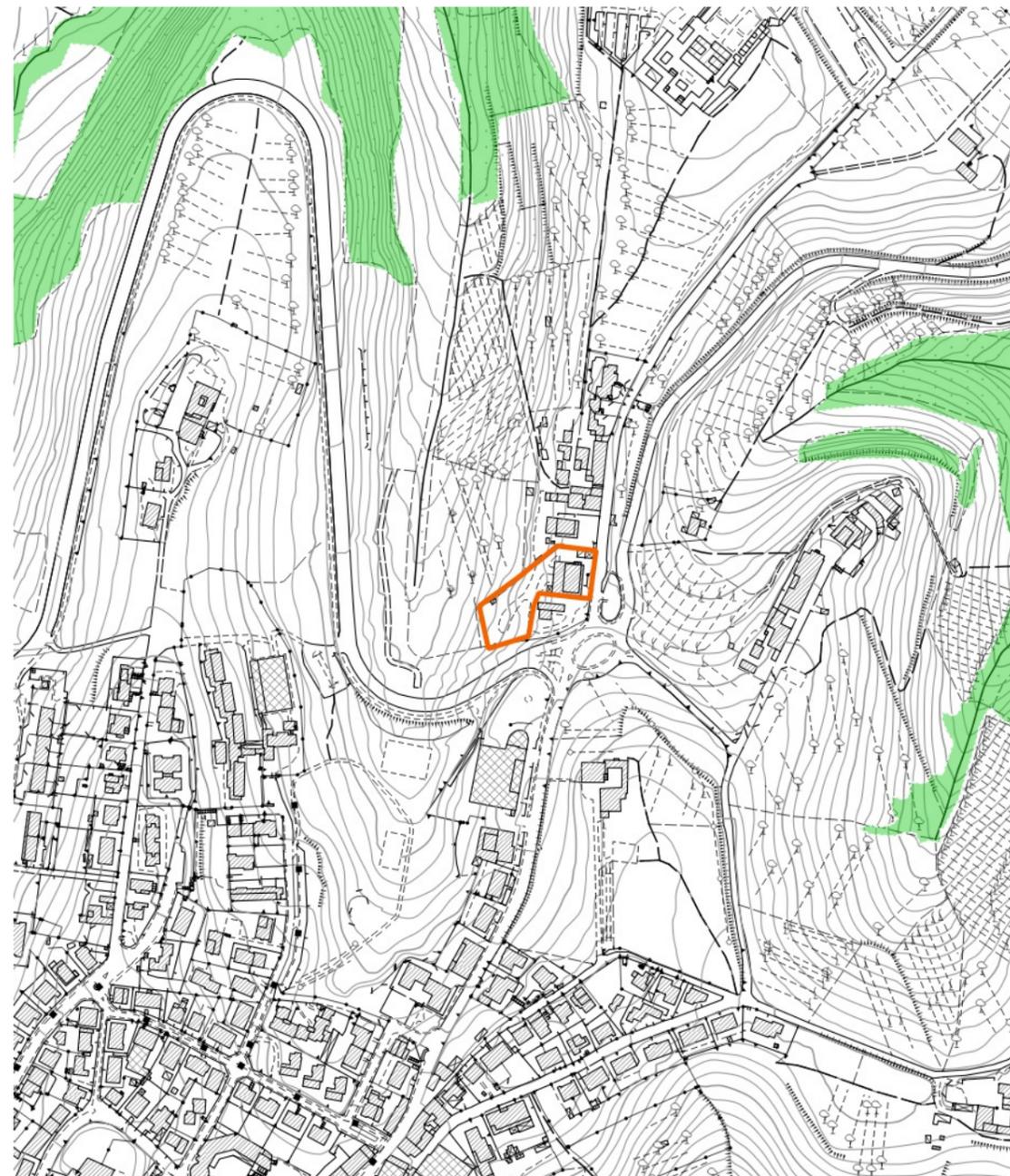
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPA2.9 - SAN CASCIANO - RICONVERSIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN RESIDENZA IN VIA SCOPETI

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento riguarda il margine urbanizzato all'ingresso nord del Capoluogo e si trova all'interno di un tessuto insediativo nel quale sono presenti anche edifici a destinazione produttiva incongrui rispetto al tessuto di appartenenza.

L'intervento proposto intende riqualificare l'area sostituendo il tessuto produttivo con un tessuto residenziale.

Il progetto prevede la demolizione dell'edificio esistente e la contestuale costruzione comunque configurata di un nuovo edificio a destinazione residenziale. Il nuovo edificio dovrà costituire un nuovo fronte lungo strada parallelo alle costruzioni già presenti nell'area.

Prescrizioni specifiche:

- L'intervento è condizionato:
 - alla progettazione e realizzazione di una struttura polivalente in materiale leggero, da collocarsi nell'area a verde pubblico attrezzata limitrofa a via della Libertà da destinarsi a sale polivalenti e servizi igienici a servizio del parco, concordando l'esatta posizione con l'Amministrazione Comunale.
 - alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Scopeti per circa 10 posti auto
- L'intervento dovrà tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- E' necessario eseguire il piano di indagine in quanto l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso (L.R. 28/2005).

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.347 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.200 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.
- sono consentiti garage interrati

Standard:

- Superficie Edificabile (SE) struttura polivalente: 100 mq.
- N. piani: 1 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 3,50 ml.
- Parcheggio pubblico per 10 posti auto



* Indicazione di massima della zona ove collocare la struttura polivalente

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

PO - PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI - ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

SCHEDE DI FATTIBILITA':	ATPA2.9 e OO.PP A – Riconversione edificio produttivo in residenza SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE:	Loc. San Casciano in Val di Pesa – Area ubicata nella porzione N-E del capoluogo comunale nell'area di raccordo della S.S. n.2 con la S.P. n.13
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	Intervento di riqualificazione dell'area attraverso demolizione dell'edificio produttivo esistente e la costruzione di nuovo edificio a destinazione residenziale. In contemporanea dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico lungo Via Scopeti di circa 10 posti e una struttura polivalente in materiale leggero da collocarsi nell'area a verde pubblico attrezzato limitrofa a Via della Libertà. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA:	Area di versante con pendenze medio-alte (comprese fra il 25% e il 10%). Immediatamente a valle dell'edificio esistente è presente una frana quiescente con presente di segni di soliflusso non cartografabile. Stessa condizione si riscontra nell'area a verde attrezzato posto in prossimità di Via della Libertà luogo di realizzazione della struttura leggera polivalente (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità primaria medio-bassa (vedi Tav.G.12N).
M.O.P.S.:	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2002 – 2003 – Vedi Tav.G09N)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA':	FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA':	3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:	<u>Interventi edificatori, parcheggio, struttura polivalente</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione di nuove edificazioni strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore degli orizzonti con scadenti caratteristiche geotecniche. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Attuativo e saranno 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 nel caso in cui si accertino condizioni geomorfologiche di potenziale criticità e pericolo per le strutture e per le persone. Il suddetto studio dovrà essere propedeutico alla verifica di stabilità del versante nello stato attuale, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. La struttura di progetto dovrà avere le fondazioni (se necessario anche di tipo profondo – pali) poggianti su orizzonti litologici con caratteristiche geotecniche sufficienti a garantire la stabilità dell'edificio progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente. Nel caso in cui i lavori edificatori prevedano modifiche morfologiche di versante con sbancamenti e scavi e la relativa verifica di stabilità mostri condizioni di criticità o di instabilità del versante sarà necessario ai fini della sicurezza delle maestranze e della struttura di progetto la realizzazione di opere di presidio di contenimento. Per la struttura polivalente, ricadendo in classe di pericolosità geologica G.3 dovrà sottostare ai criteri di fattibilità riportati sopra. Per quanto riguarda le restanti porzioni territoriali all'interno del comparto previsionale dell'OO.PP. qualsiasi intervento dovrà essere eseguito ai sensi del DPGR 53/R/2011, del DPGR36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018 Gli interventi edificatori 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. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Nell'area di realizzazione della struttura polivalente non dovrà essere realizzato nessun sbancamento a valle del corpo di frana esistente al fine di non peggiorare le condizioni geomorfologiche attuali. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009.

Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

- FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

- FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR



CATASTO



ATID2.10

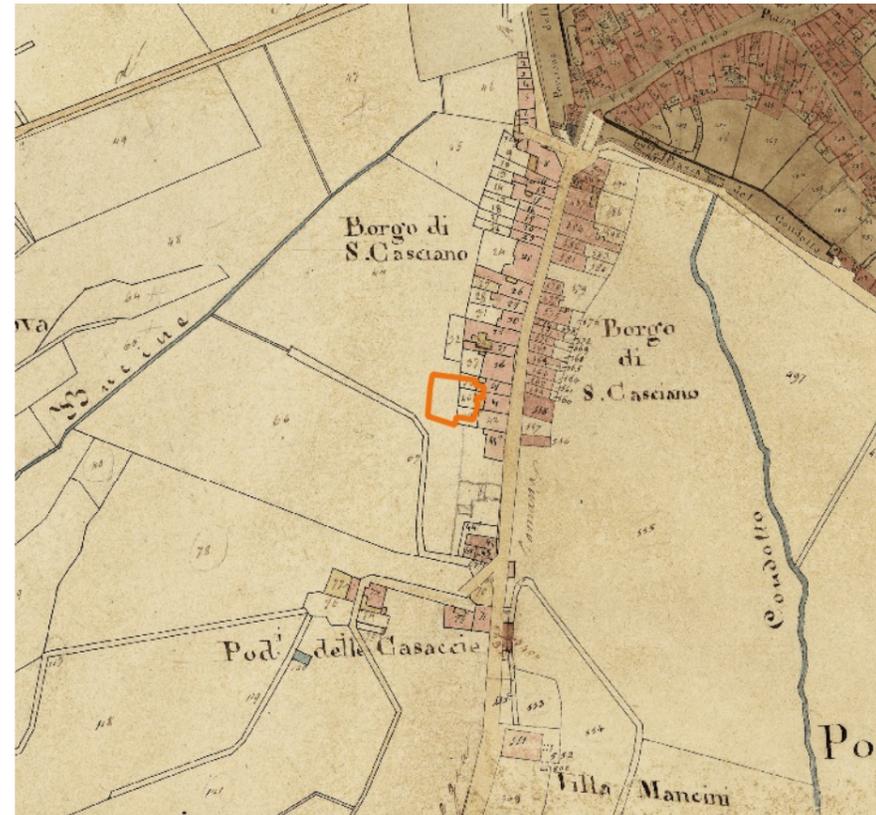
SAN CASCIANO - RECUPERO EDIFICIO DISMESSO



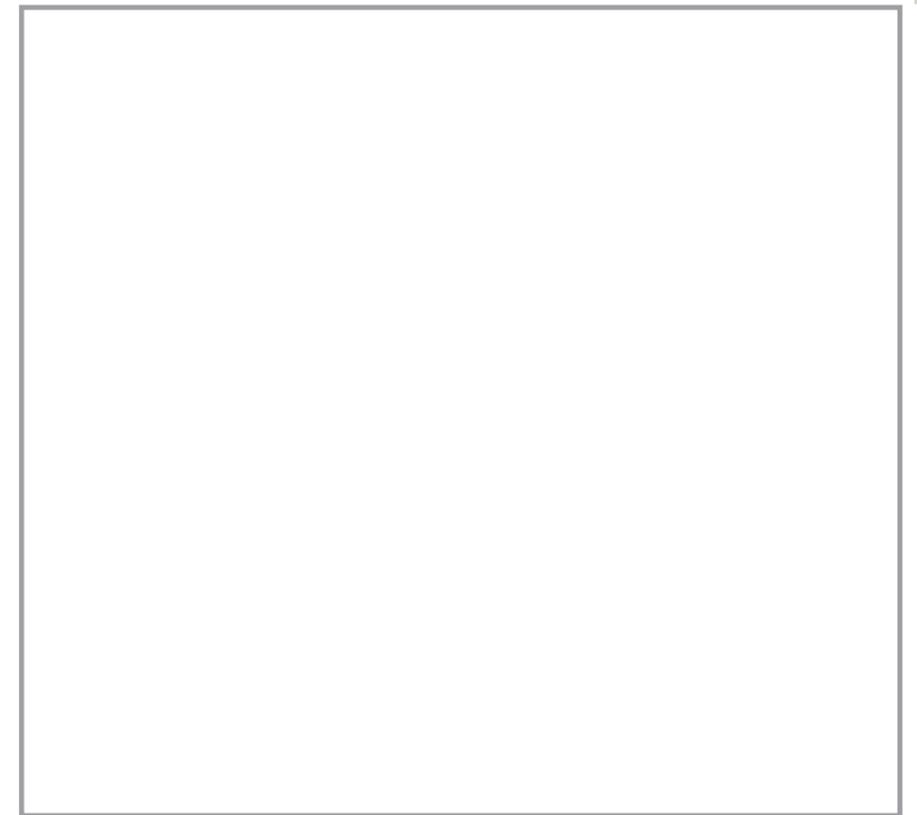
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATID2.10 - SAN CASCIANO - RECUPERO EDIFICIO DISMESSO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento è situata a San Casciano capoluogo, sul retro di borgo Sarchiani, a contatto con il territorio aperto. Si tratta di un volume esistente di scarsa qualità architettonico-edilizia, alquanto disordinato ed incogruo rispetto al contesto nel quale si trova.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione dell'attuale margine urbano del centro storico, in modo tale da contribuire, in termini di qualità edilizia e architettonica, alla definizione dello skyline del crinale.

Il progetto prevede la demolizione del fabbricato esistente e la sua ricostruzione, senza incremento di volume, secondo una eventuale e diversa articolazione ed organizzazione planivolumetrica e pertanto anche con la modifica della sagoma attuale.

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale

Prescrizioni particolari

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva dato che preme sulle risorse; rapporto aree edificate-non edificate; recupero delle situazioni degradate; inserimento sul territorio; visibilità dell'intervento; incidenza su aree paesaggistiche.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- L'accesso carrabile all'area dovrà avvenire obbligatoriamente da Via Sarchiani.

- La tipologia edilizia e il linguaggio architettonico dovranno portare ad un edificio che configuri l'intervento come una continuità del centro storico confinante.

- E' necessario eseguire il piano di indagine in quanto l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso (L.R. 28/2005).



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 666 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Modalità d'attuazione: intervento diretto

Dimensionamento

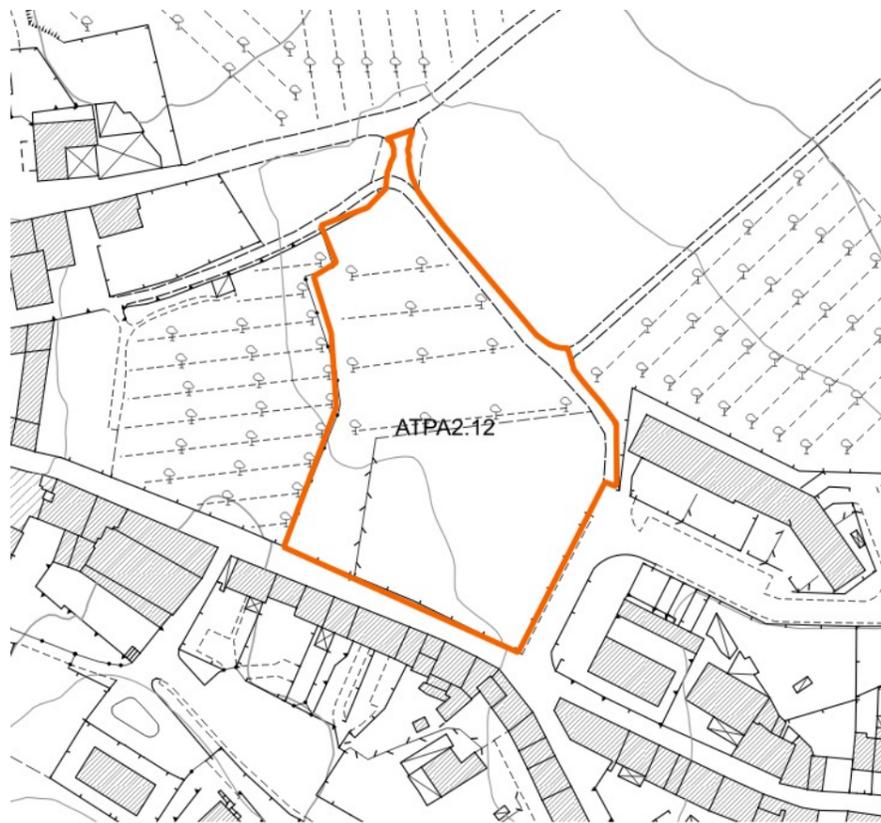
- Mantenimento della SE esistente legittima senza possibilità di ampliamento anche con demolizione e ricostruzione comunque denominata.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): non superiore a quella degli edifici prospicienti via Sarchiani

LEGENDA

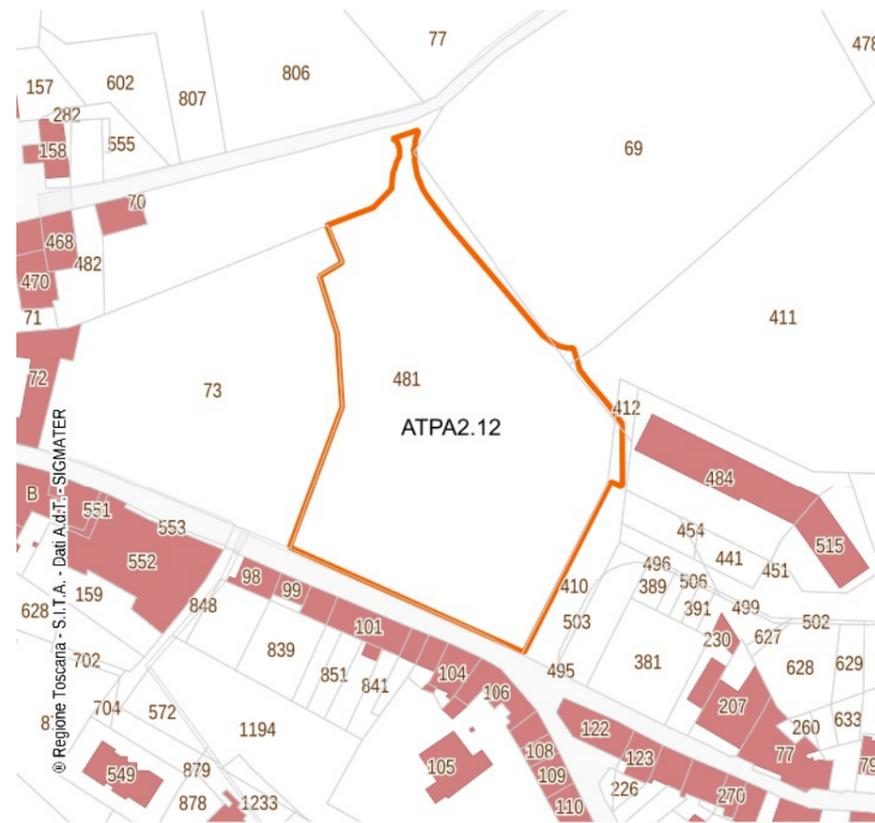
- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- con visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATID 2.10 – Recupero edificio dismesso SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE: Loc. San Casciano in Val di Pesa– Area ubicata lungo Borgo Sarchiani
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Demolizione del fabbricato esistente e ricostruzione senza incremento di volume anche con modifica della sagoma attuale. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb– Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di crinale con pendenze molto basse (inferiori al 5%). Immediatamente a valle del comparto d'intervento è presente una scarpata di degradazione quiescente (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria medio-bassa. Vedi Tav.G.12N
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2002 – vedi Tav.G.09N)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. 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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR



CATASTO



ATPA2.12

**MERCATALE RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO
LUNGO VIA A. GRAMSCI
(AMBITO DI ATTERRAGGIO)**



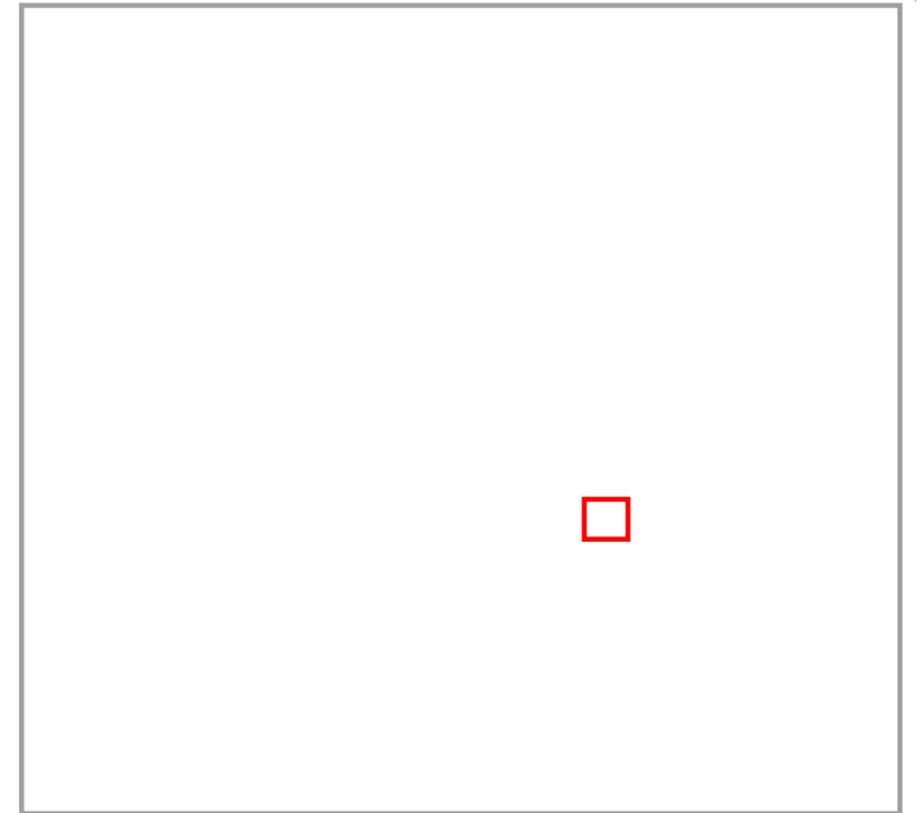
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



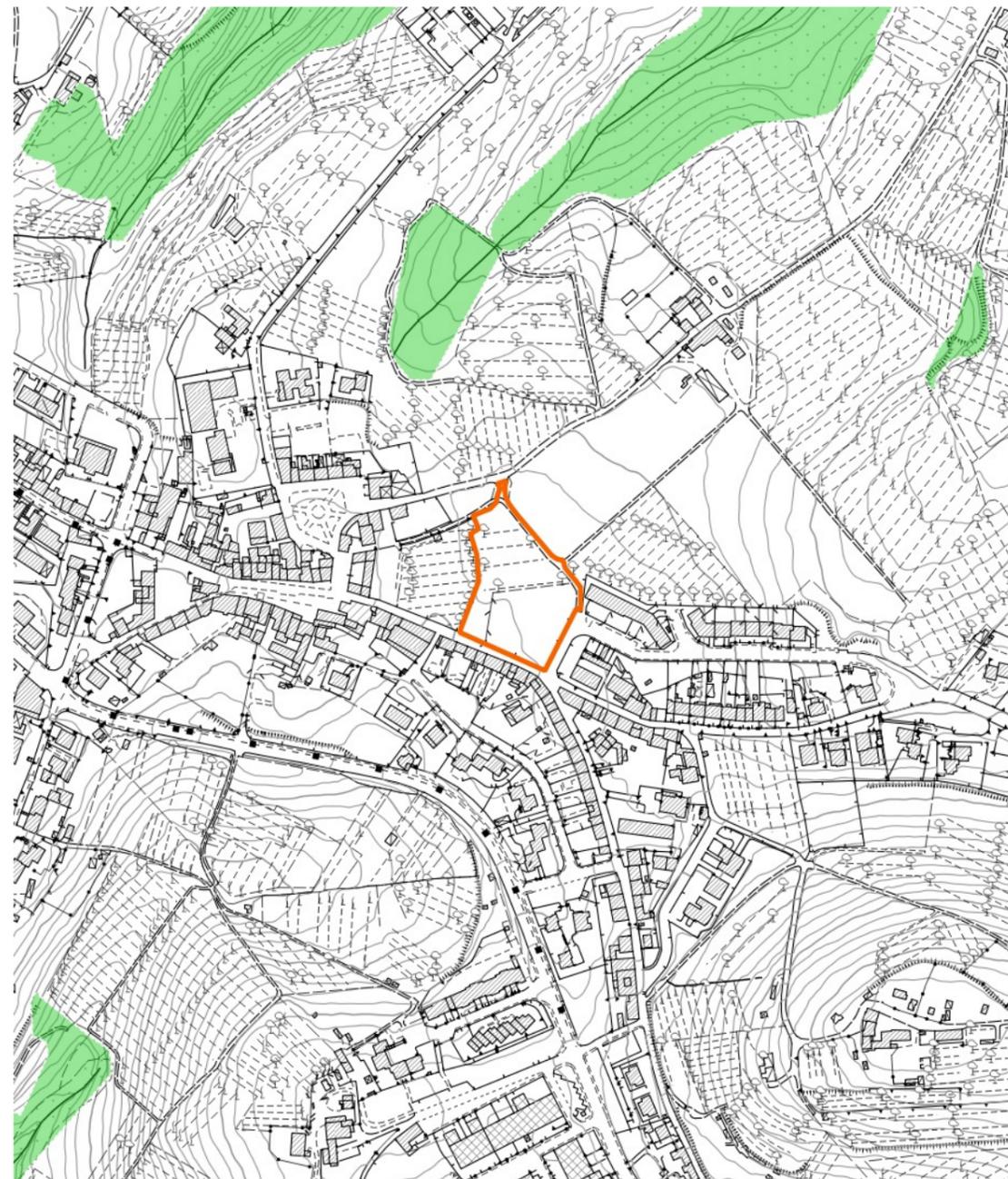
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPA2.12 - MERCATALE - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO LUNGO VIA A. GRAMSCI (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2000)

L'area oggetto di intervento riguarda il margine urbanizzato di Mercatale lungo via Antonio Gramsci e risulta a contatto con un insediamento residenziale unitario contemporaneo, con il tessuto storicizzato e il territorio aperto.

L'intervento è finalizzato alla ricomposizione e completamento del tessuto urbano esistente, con un incremento delle dotazioni e dei servizi per il centro abitato. Il progetto dovrà curare in particolar modo il rapporto figurativo e percettivo con Villa Nunzi, mantenendo le visuali oggi esistenti anzi, valorizzandole attraverso la progettazione accurata degli spazi aperti.

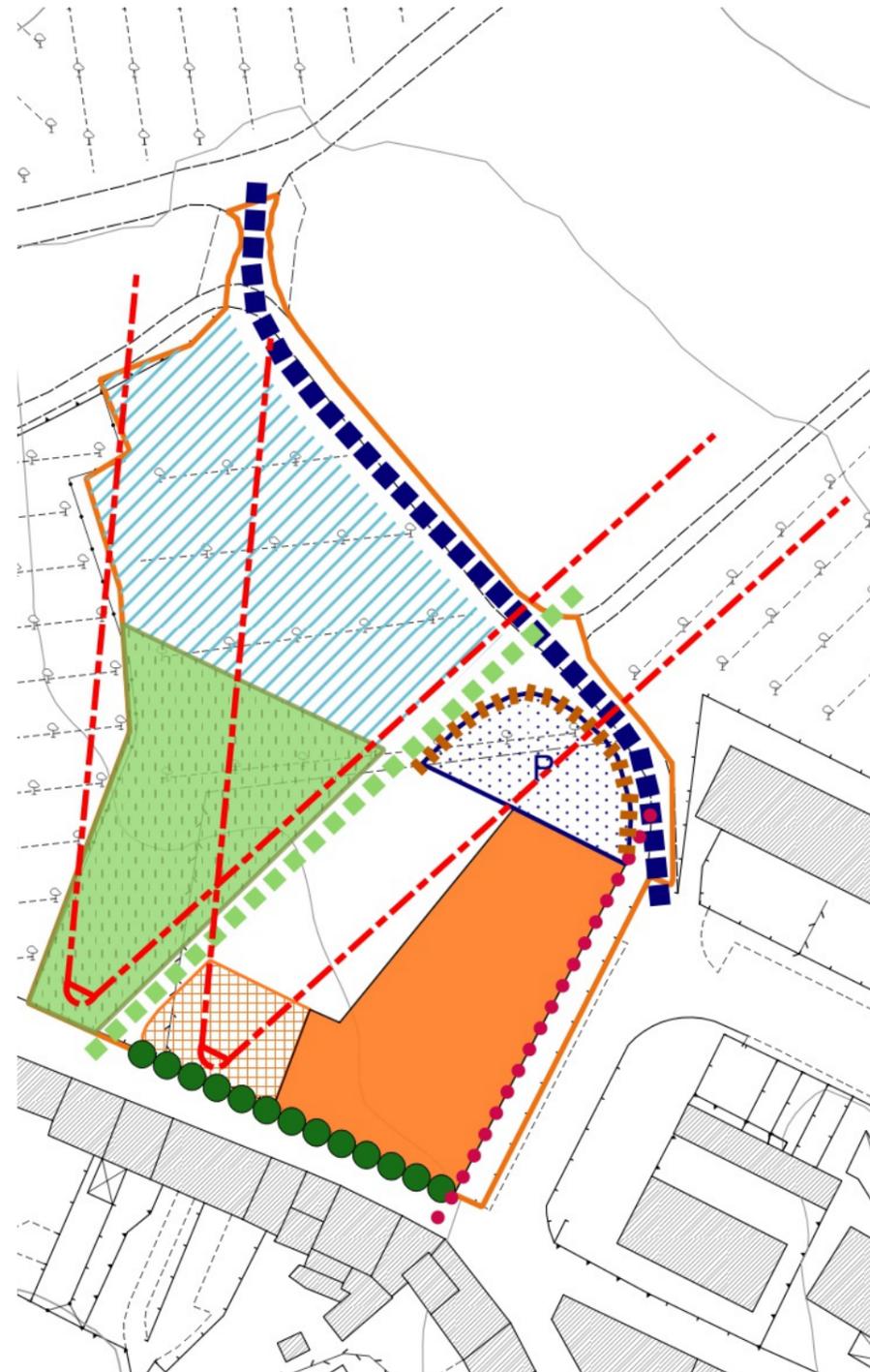
L'intervento prevede:

- La realizzazione di un ampio spazio a verde pubblico attrezzato, al fine di costituire un filtro con Villa Nunzi.
- La realizzazione di una piazza pavimentata in prossimità di via Gramsci con funzione di spazio aggregativo.
- La realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra via Gramsci ed il nuovo intervento.
- La realizzazione di una nuova viabilità pubblica di collegamento con via Molamezza al fine di risolvere le problematiche di traffico di circonvallazione del centro abitato.

Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati, così come riportate nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda, sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal Piano Operativo (aree di "decollo" e di "atterraggio" di cui all'art.135 delle NTA.)

Prescrizioni specifiche

- Dovrà essere realizzato il verde pubblico direttamente accessibile da via Gramsci.
- Dovrà essere garantito il mantenimento del corridoio prospettico di villa Nunzi, delineato dalle alberature esistenti.
- Dovrà essere realizzato un percorso pedonale che consenta l'attraversamento dell'area e la riconnessione con il viale di accesso alla Villa Nunzi.
- Oltre al verde pubblico dovrà essere realizzato uno spazio pavimentato (piazza) belvedere.
- In corrispondenza del margine nord dell'area di localizzazione del parcheggio dovrà essere messa a dimora una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 7.655 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale di servizio

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.800 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.

Standard:

- verde pubblico 1.300 mq.
- parcheggio pubblico 200 mq.
- piazza 300 mq.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

PO - PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI - ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

SCHEDA DI FATTIBILITA': atterraggio	ATPA 2.12 – Riqualificazione del margine urbano (ambito di MERCATALE IN VAL DI PESA)
UBICAZIONE:	Loc. Mercatale in Val di Pesa– Area ubicata Via A. Gramsci
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	realizzazione di un verde attrezzato, realizzazione di una piazza pavimentata, realizzazione di un parcheggio pubblico e di un fabbricato ad uso residenziale/direzionale di servizio. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb) e Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa – Vedi Tav. G.01S)
GEOMORFOLOGIA:	Area di crinale con pendenze basse (inferiori al 5%). Assenza di forme geomorfologiche di interesse per la fattibilità dell'intervento (vedi Tav. G.02S)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità primaria da medio bassa a media alta in funzione della granulometria (vedi Tav.G.12S)
M.O.P.S.:	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2005 – vedi Tav.G09S)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10S) S.3 – Pericolosità sismica locale elevata (vedi Tav. G11S) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA':	FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA':	3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:	<u>Interventi edificatori, parcheggi, piazza</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, già a supporto del Piano Attuativo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecnico, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS3- fattibilità condizionata: in relazione agli aspetti sismici la realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geofisici e geotecnici finalizzati alla corretta definizione dell'azione sismica sulla base dei fattori di rischio presenti nell'area, nel rispetto del punto 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011 In particolare, essendo in presenza di una zona di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e contemporaneamente di una zona di potenziale amplificazione sismica locale dovuto all'alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dalla superficie, dovrà prevedersi, ai sensi della normativa suddetta, già in fase di Piano Attuativo, una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Il tutto al fine di definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti così da valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Area a verde

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

- FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

- FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

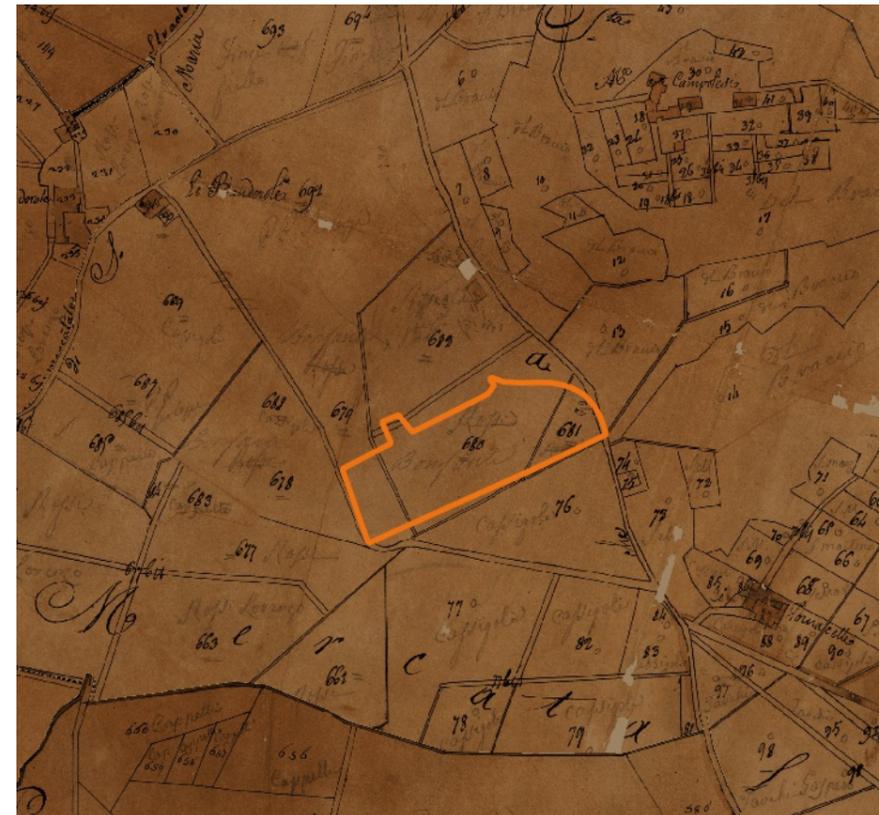
Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

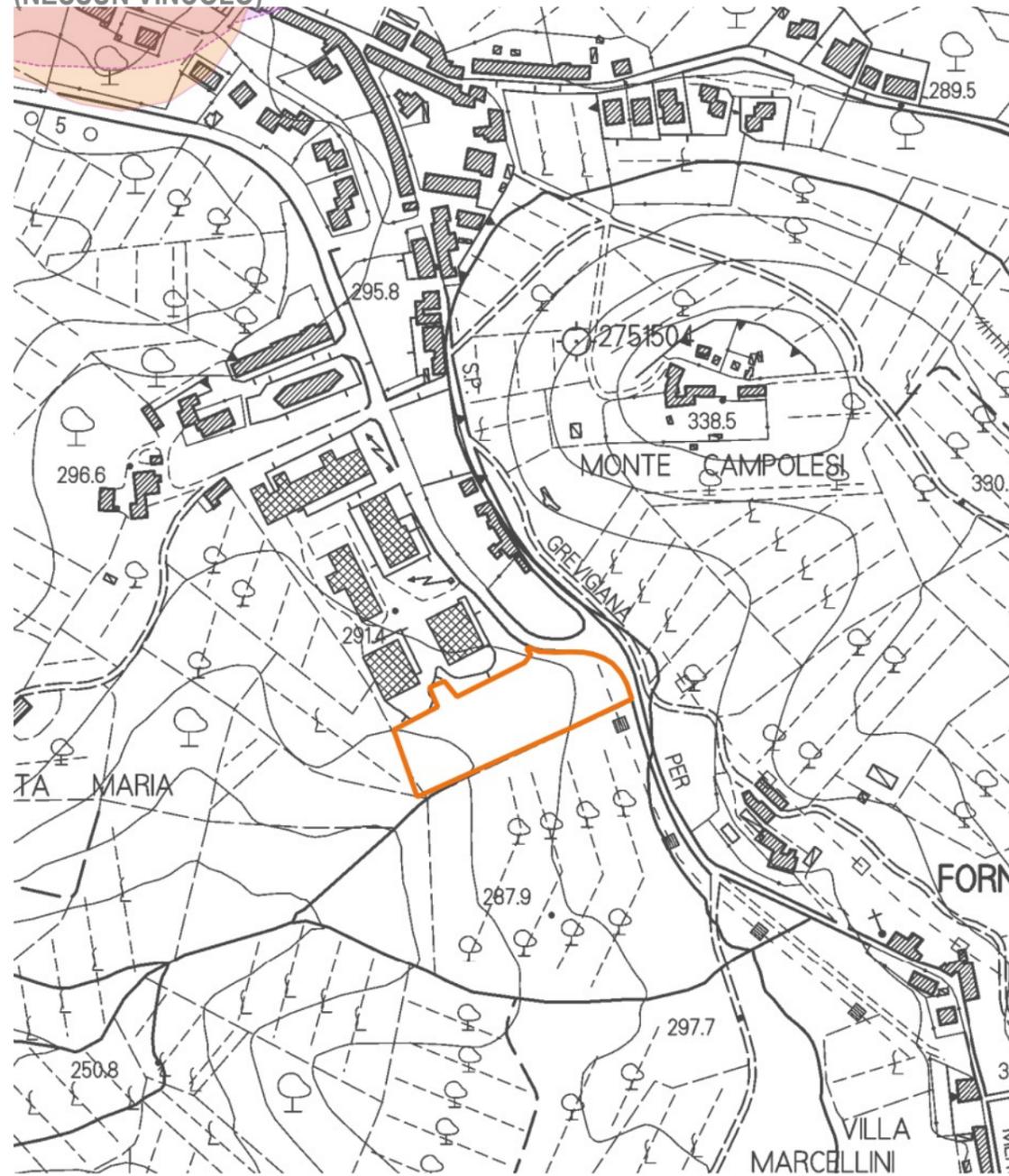


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

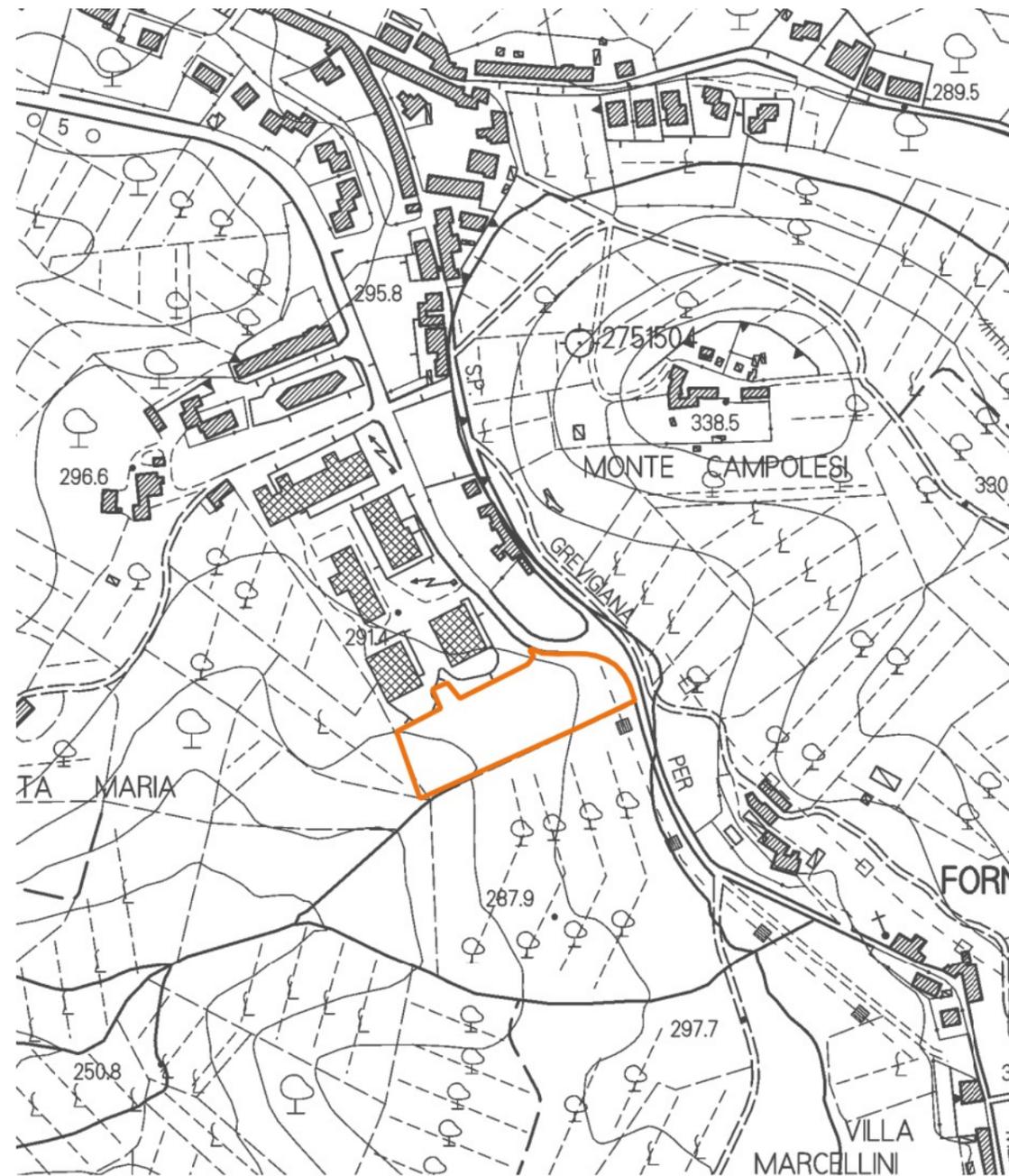


VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
(NESSUN VINCOLO)



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPUC2.13 - MERCATALE - AMPLIAMENTO AREA ARTIGIANALE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI (scala 1:2000)

L'area si trova al margine sud del territorio urbanizzato di Mercatale, a contatto da un lato con il territorio aperto collinare a uliveto e con appezzamenti agricolo-produttivi, dall'altro con l'attuale insediamento artigianale produttivo.

L'intervento è finalizzato ad incentivare la collocazione sul territorio di piccole e medie imprese ed a realizzare contenitori posizionati in aree servite da infrastrutture congrue ad un utilizzo artigianale e commerciale.

Il progetto dovrà permettere una organizzazione idonea, in termini di spazi di sosta e di manovra, delle attività produttive che si insedieranno.

Prescrizioni specifiche

- Si prescrive che siano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il

contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante.

- Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto, quali una cortina verde con alberature autoctone sui confini del lotto e realizzazione del completamento del marciapiede su via VIII Marzo fino al confine del lotto con creazione di area verde a filtro tra la strada e il nuovo intervento..

- Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

- In Sede di PUC dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi.

Dati Dimensionali

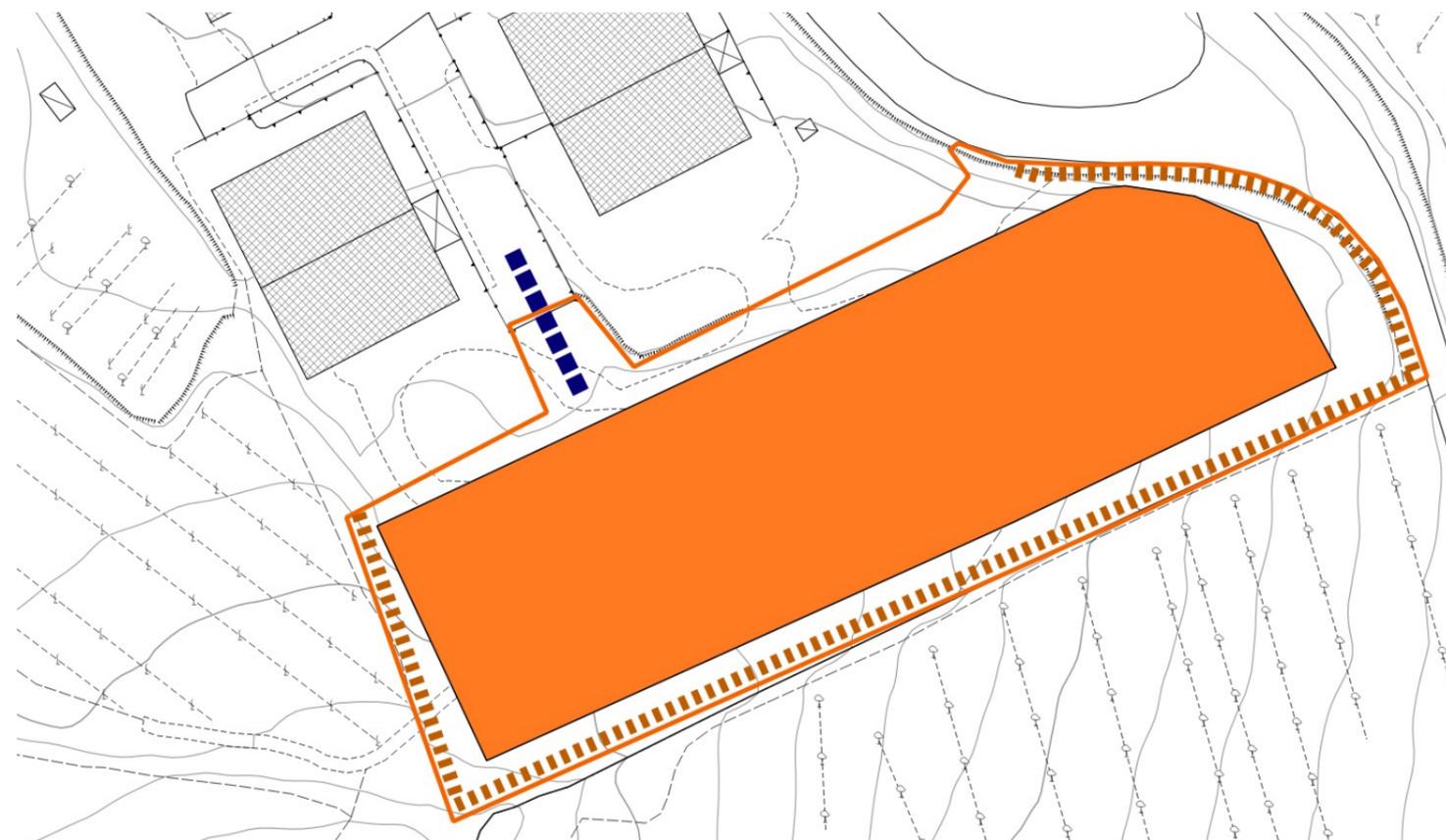
Superficie territoriale: 10.669 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: produttivo

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Indice di Copertura (IC): 50% (della superficie fondiaria)
- Superficie Edificabile (SE): 7.000 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 10 ml.
- Non sono consentiti parcheggi interrati



LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA 2.13 – Ampliamento area artigianale MERCATALE IN VAL DI PESA
UBICAZIONE: Loc. Mercatale in Val di Pesa– Area ubicata lungo Via VIII Marzo
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: realizzazione di edificio industriale con altezza massima di 10 m. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Argille a Palombini (APA) e Formazione di Monte Morello (MLL – Vedi Tav. G.01S)..
GEOMORFOLOGIA: Area di versante con pendenze medie (comprese fra il 15% e il 10%) Presenza di detriti di versante e di una scarpata di degradazione quiescente a valle del comparto d'intervento (vedi Tav. G.02S)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità secondaria da medio-bassa a bassa (vedi Tav.G12S)
M.O.P.S.: Zona stabile (1042 – vedi Tav.G.09S)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10S) G.3 - Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10S) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11S) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, già a supporto del Piano Attuativo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.) Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

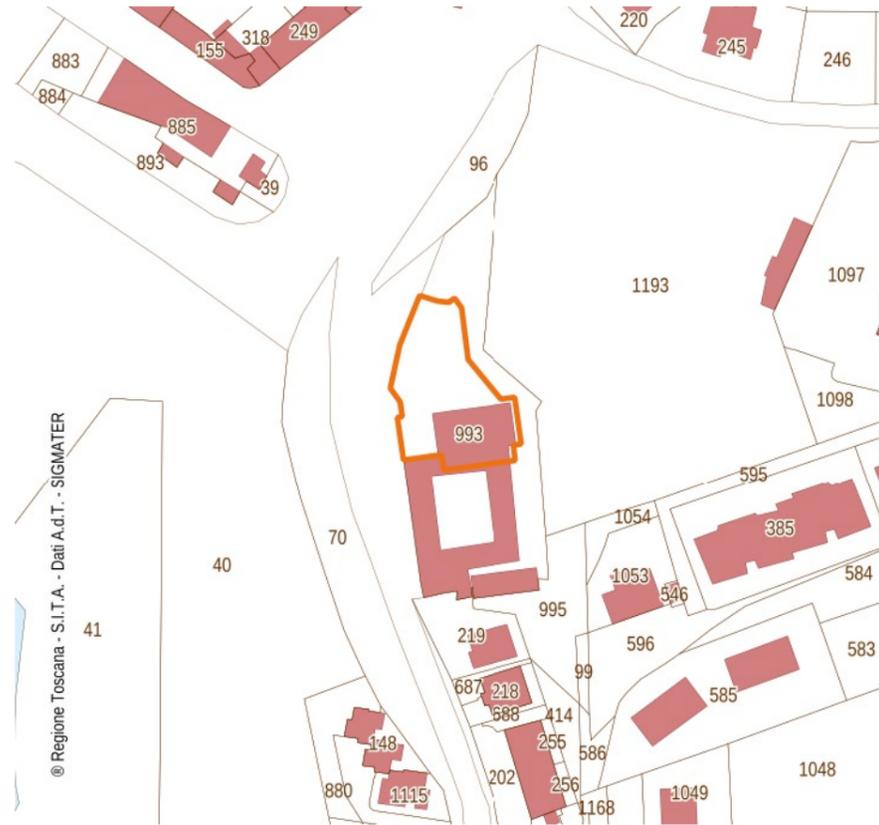
- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR

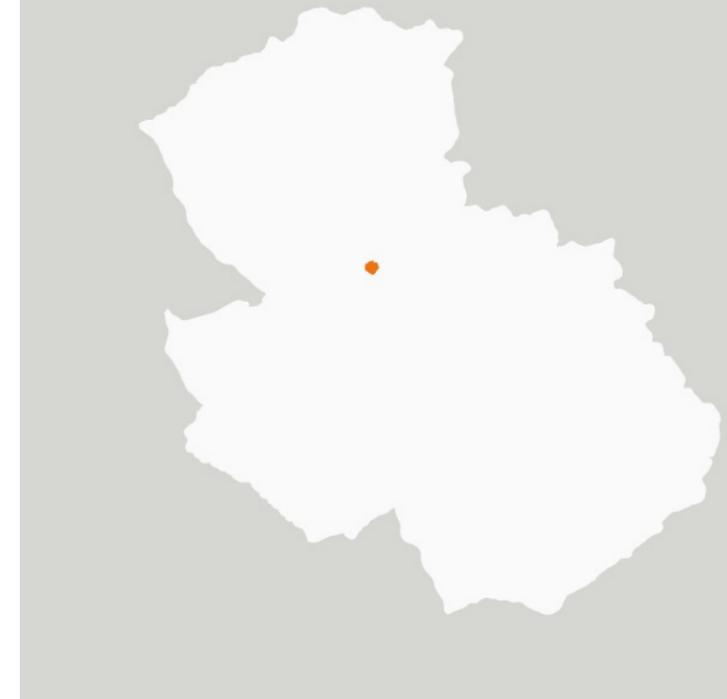


CATASTO



ATID.14

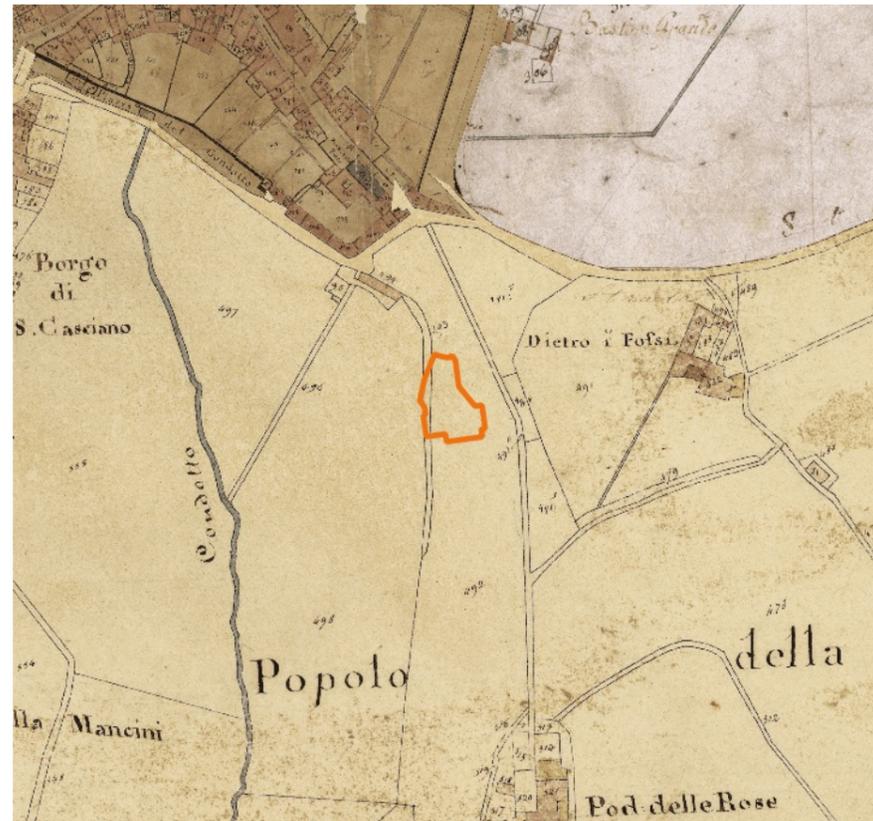
SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX MACELLI



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



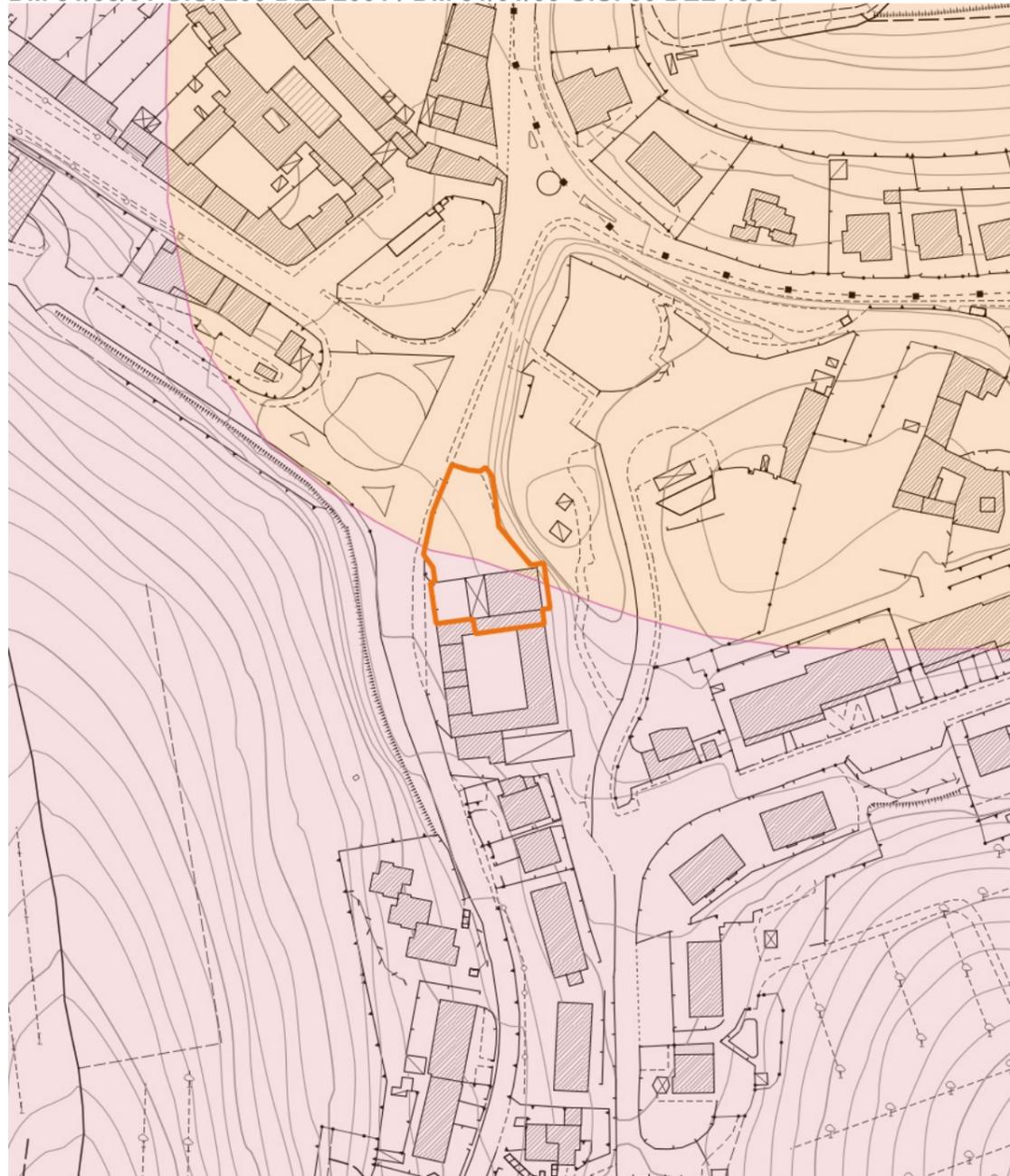
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



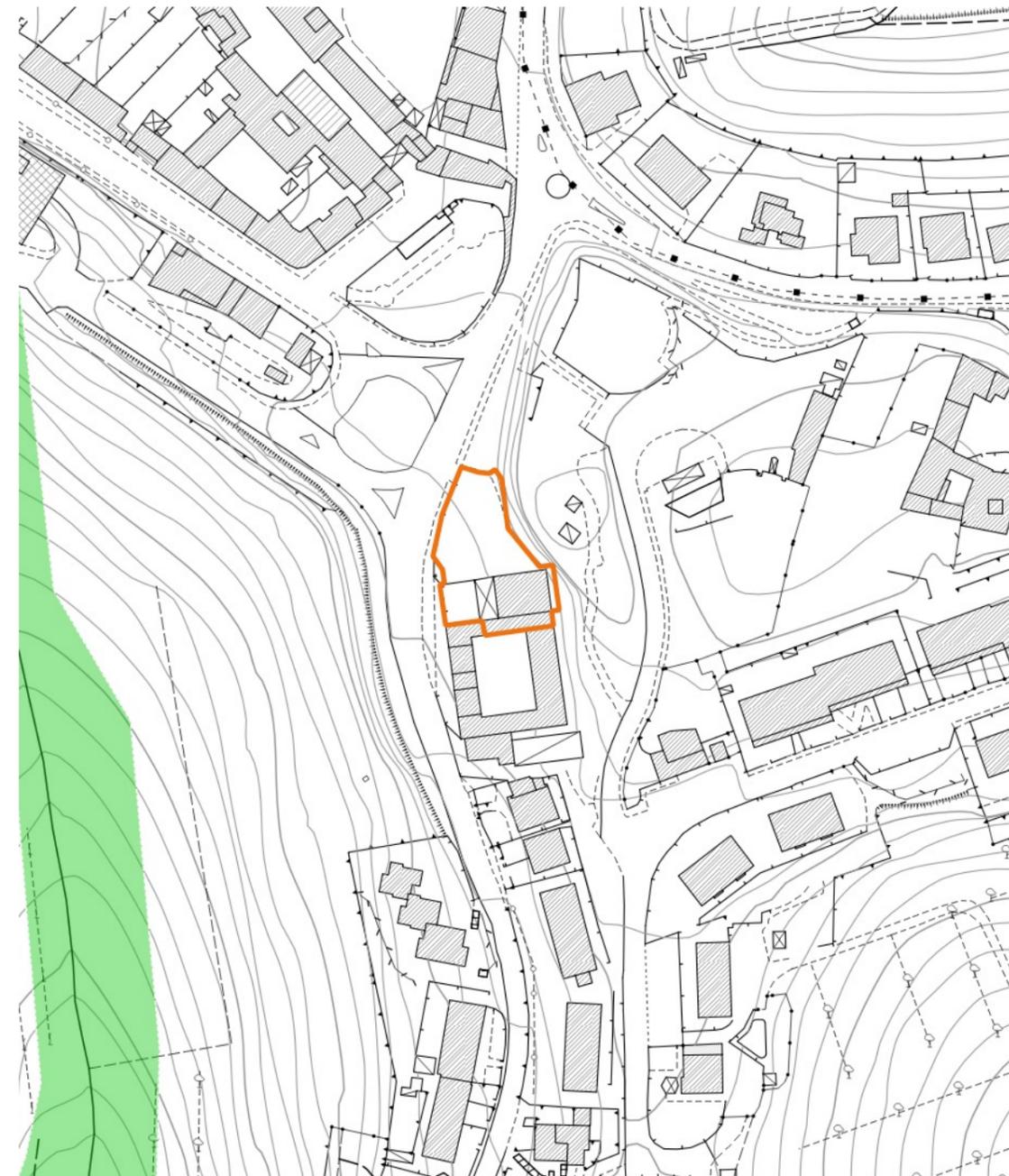
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001 / DM 31/01/66 G.U. 60 DEL 1966



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATID2.14 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX MACELLI

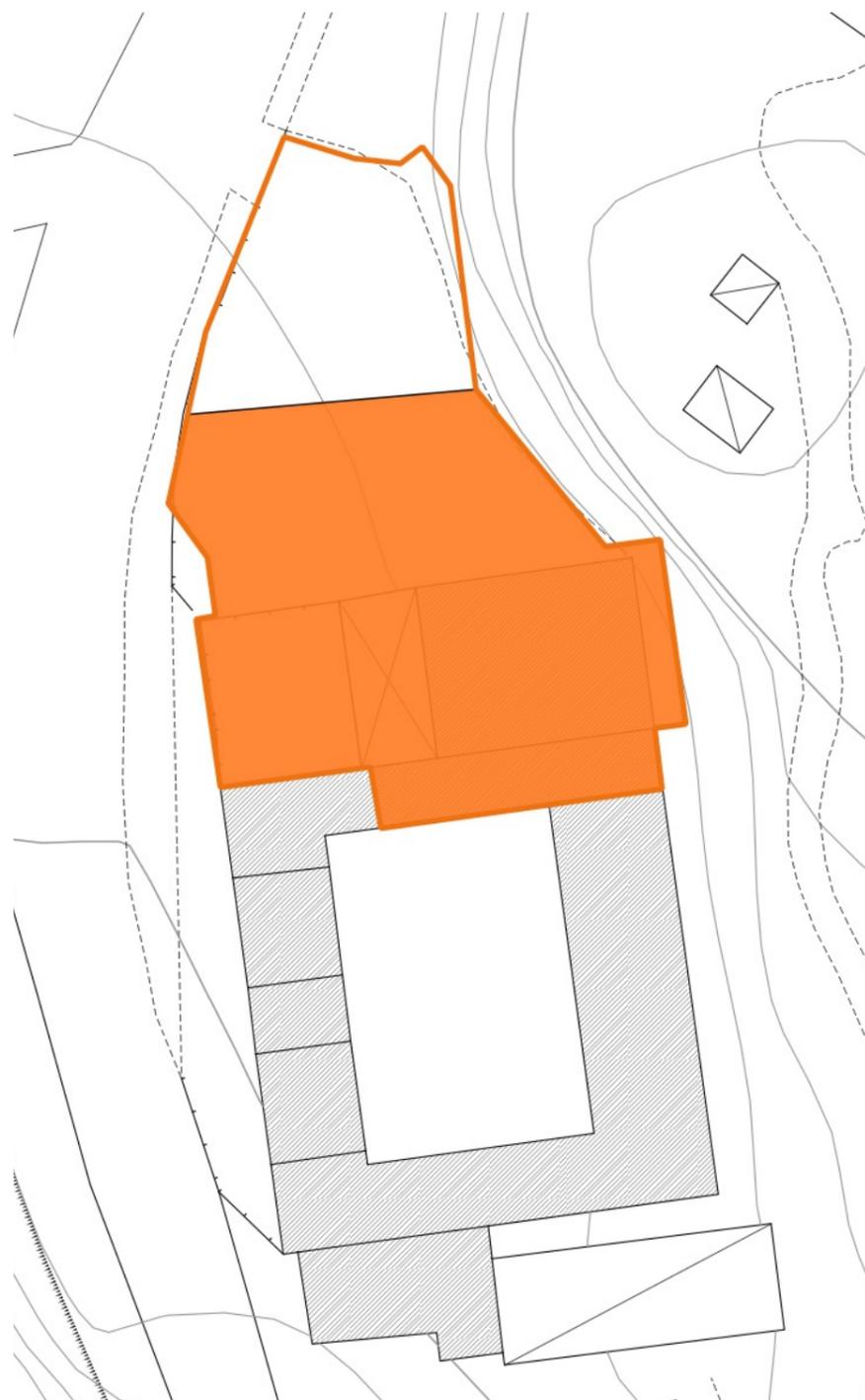
INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento è situata sul margine sud del capoluogo, lungo la Via Cassia e comprende il complesso degli ex macelli oggi sede della Polizia Municipale. In tale area l'arciconfraternita della Misericordia intende realizzare un'area a servizio della comunità, per ospitare le attività mediche, ambulatoriali, diagnostiche e quanto altro risultasse utile a servizio della collettività.

Il progetto prevede la demolizione dell'attuale autorimessa-officina e del blocco servizi, compresa la tettoia frontale e la ricostruzione di due nuovi volumi di due piani, per un'altezza complessiva di poco superiore a quella del blocco ex macelli, in modo tale da differenziarli planivolumetricamente da quest'ultimo.

Prescrizioni specifiche

- Si prescrive che siano utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto.
- Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 1.158 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: servizi pubblici

Modalità d'attuazione: intervento diretto

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 600 mq.
- Superficie Coperta (SC): 300 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 8 ml.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATID 2.14 – Riqualficazione area ex-macelli SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE: Loc. San Casciano in Val di Pesa– Area ex macelli fra Piazza D.Tacci e S.R. n2
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Riqualficazione area ex macelli attraverso demolizione dell'attuale auto-rimessa e del blocco servizi e la costruzione di due nuovi volumi di due piani ad uso servizio pubblico. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb– Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il crinale di una dorsale morfologica ad andamento circa N-S e il versante O con pendenze molto basse (comprese fra il 10% e il 15%). Immediatamente a valle del comparto d'intervento è presente frana quiescente (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria medio-bassa. Vedi Tav. G12N
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2002 – Vedi Tav.G.09N)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori e recupero parziale degli edifici esistenti</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzate idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, dovrà essere comunque realizzata una corretta regimazione delle acque nella fognatura esistente senza ruscellamenti verso il versante a valle del comparto Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta di qualsiasi eventuale scavo dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. <u>Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)</u> Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche: - FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

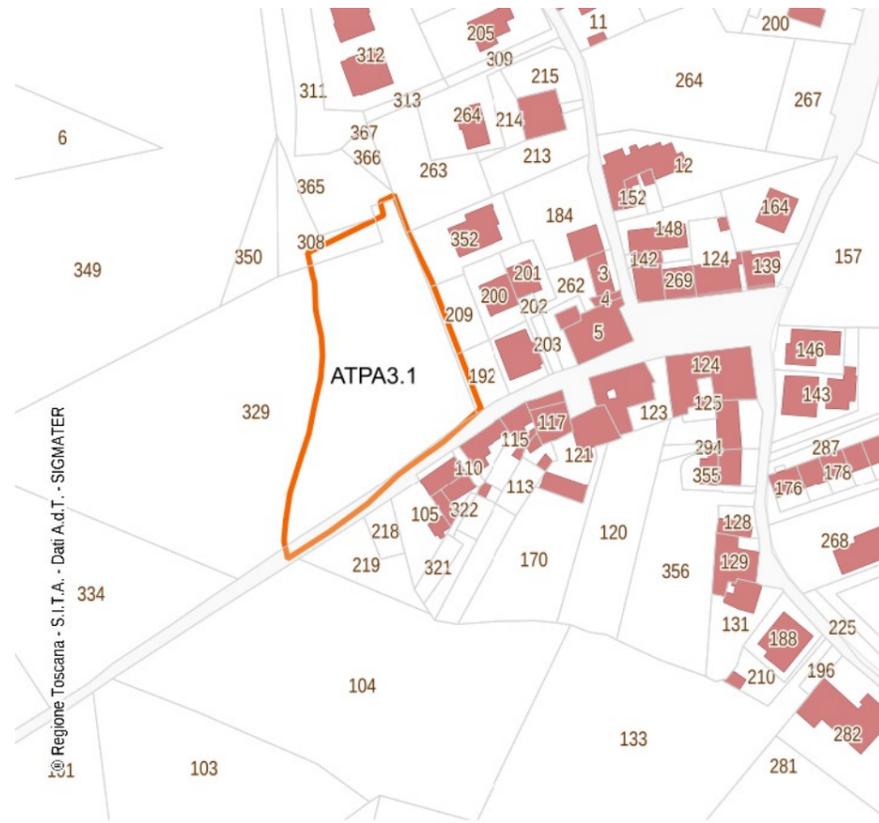
- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR



CATASTO



ATPA3.1

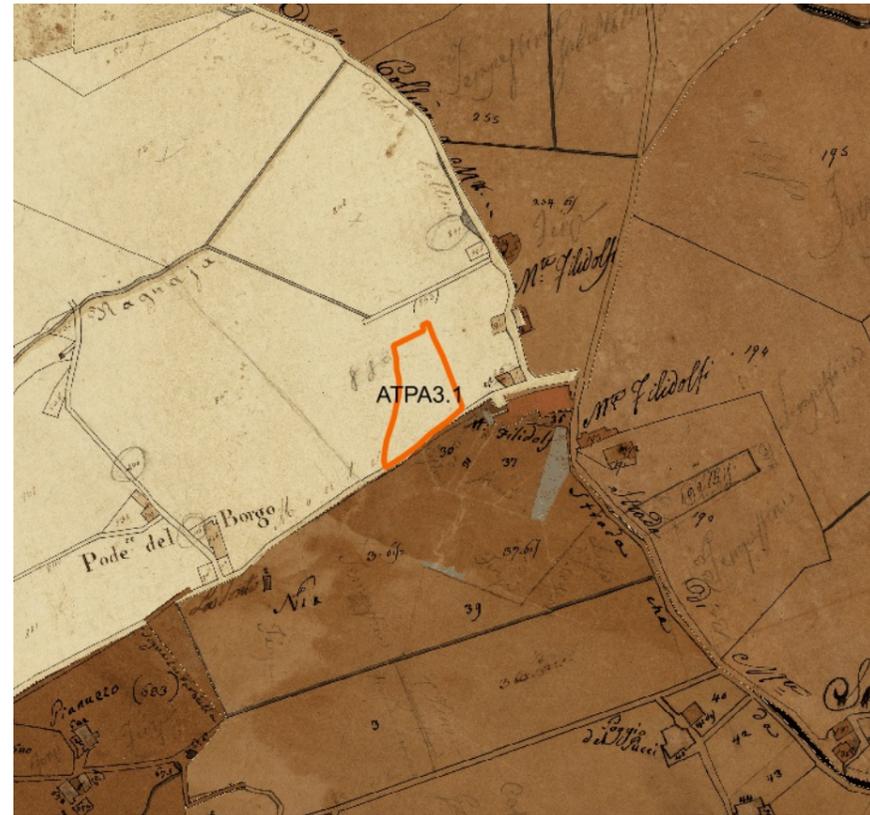
MONTEFIRIDOLFI - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO
(AMBITO DI ATTEGGIAMENTO)



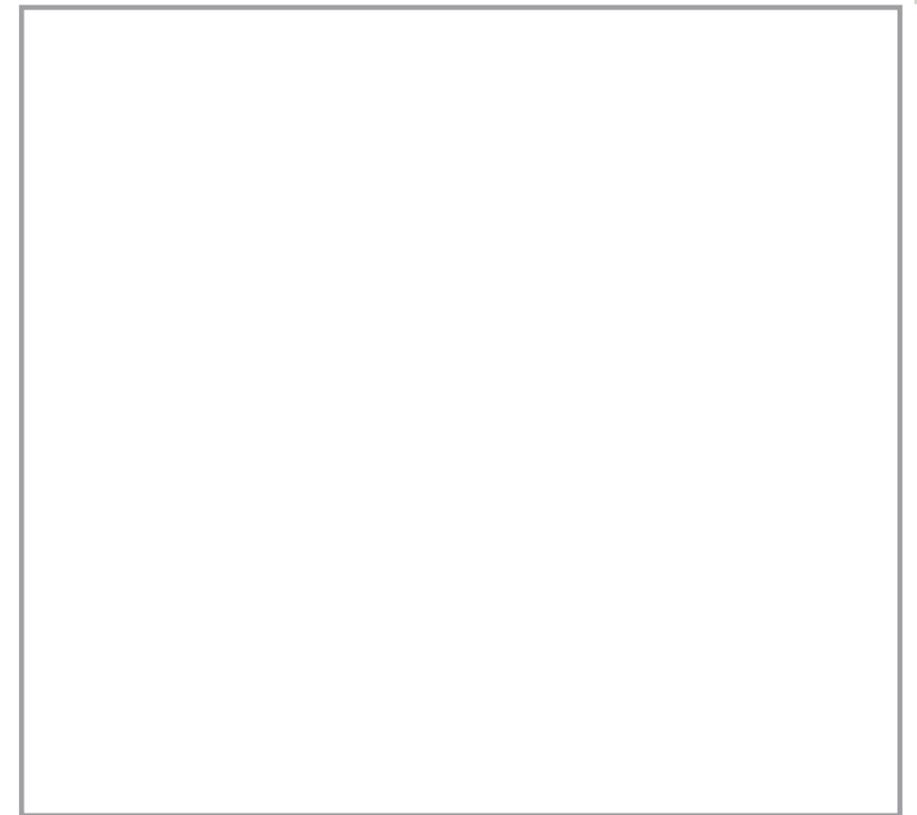
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



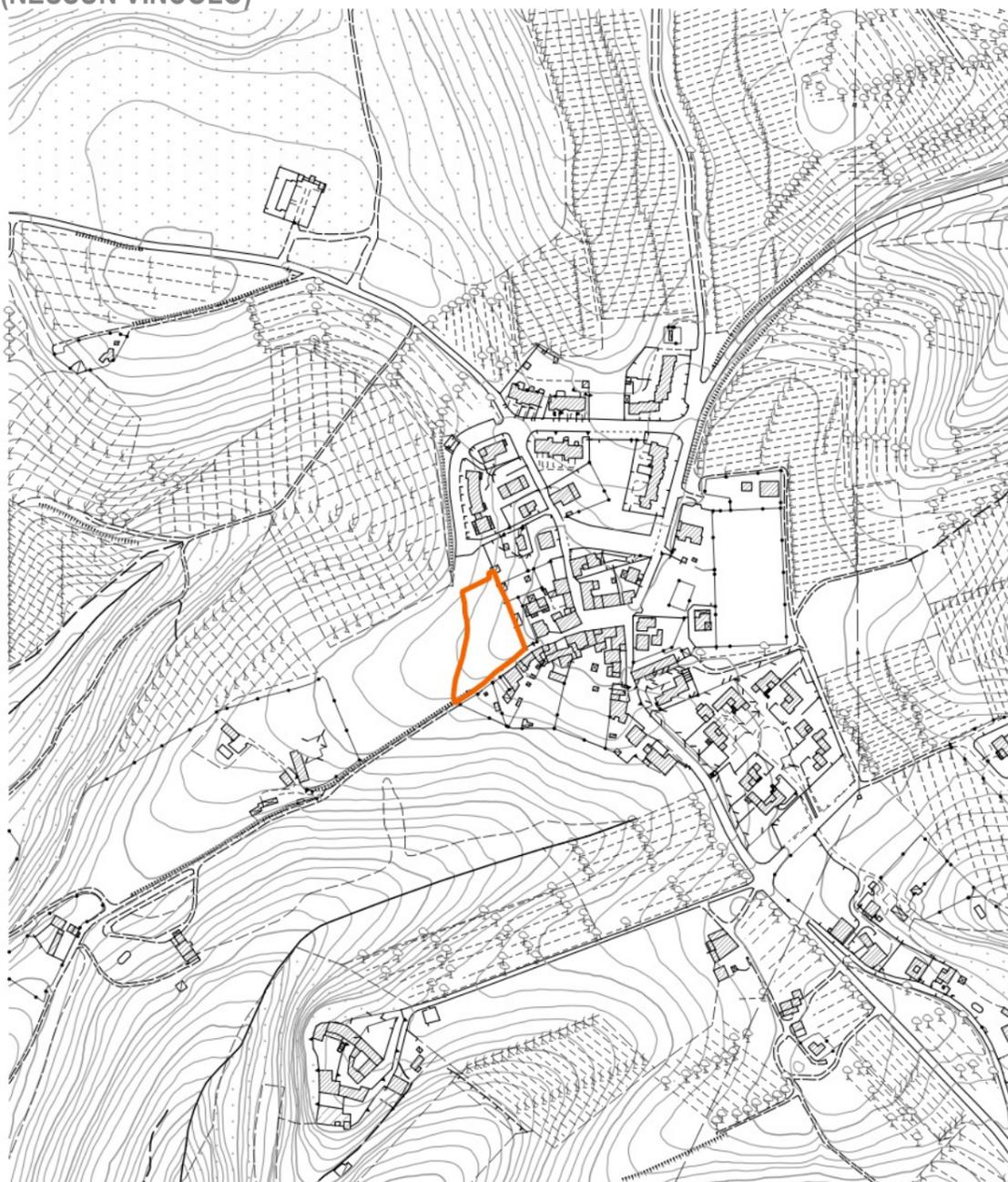
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



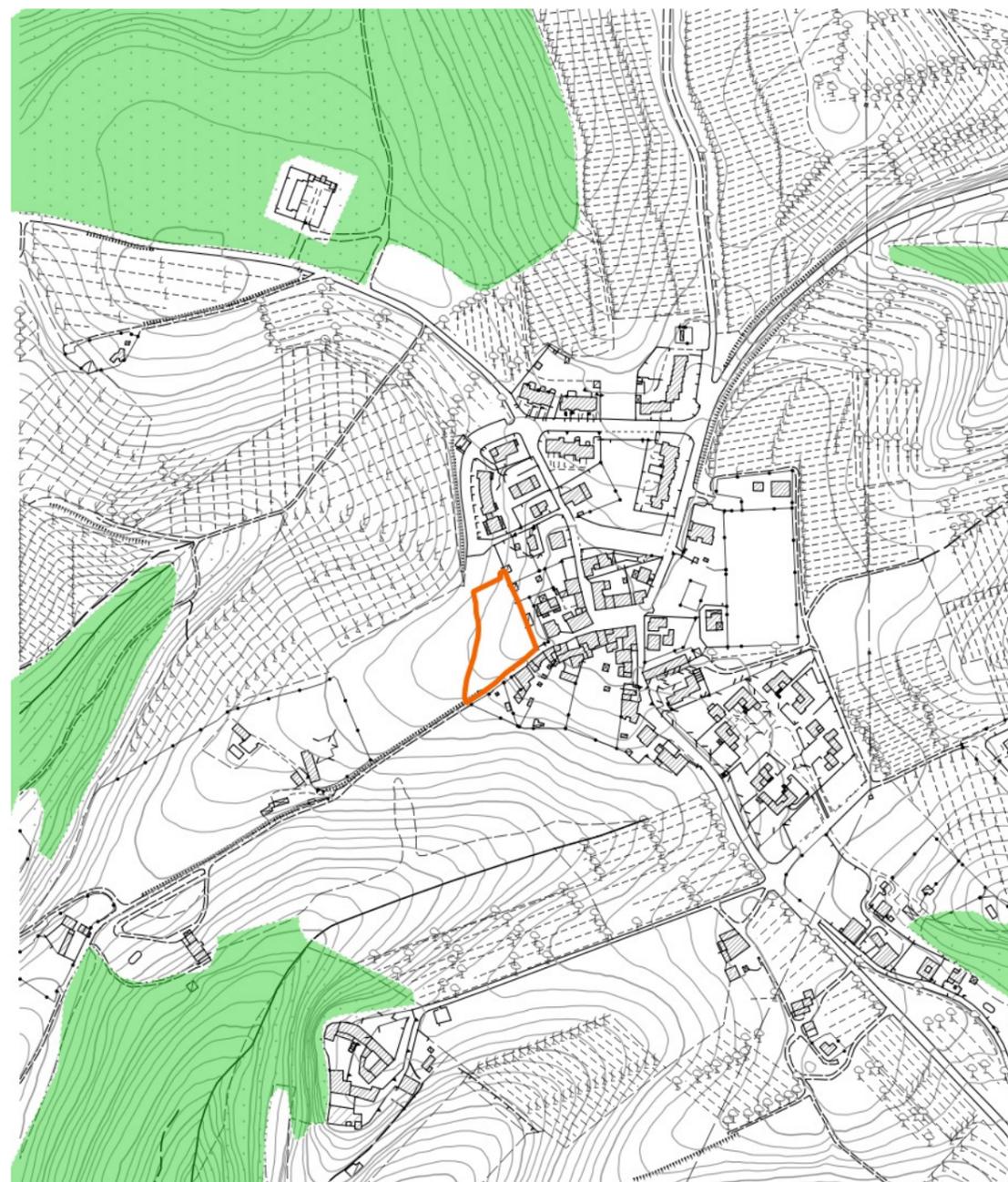
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
(NESSUN VINCOLO)



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPA3.1 - MONTEFIRIDOLFI - RIQUALIFICAZIONE DEL MARGINE URBANO (AMBITO DI ATTERRAGGIO)

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Montefiridolfi, sul margine ovest dell'edificato ed a contatto con il territorio aperto.

L'intervento previsto è finalizzato alla ridefinizione del margine urbano ed alla razionalizzazione della viabilità esistente. E' prevista infatti la realizzazione di una nuova viabilità che da Via dell'Olmo si ricongiunga alla viabilità esistente a nord utilizzando un'area di proprietà dell'Amministrazione comunale.

Il progetto dovrà prevedere l'utilizzo dell'area a contatto con il territorio aperto per la realizzazione di un giardino pubblico e di un'area permeabile di filtro fra la campagna e il nuovo edificato.

Il nuovo fabbricato dovrà integrarsi con l'edificato esistente mantenendone quanto più possibile gli allineamenti.

Le quantità previste per la realizzazione dei nuovi fabbricati, così come riportate nella tabella dei dati dimensionali della presente scheda, sono attuabili esclusivamente attraverso operazioni di trasferimento volumetrico previste dal Piano Operativo (aree di "decollo" e di "atterraggio" di cui all'art.135 delle NTA.)

Prescrizioni specifiche:

- Dovrà essere mantenuta la visuale sul territorio aperto da via dell'Olmo ed in corrispondenza con il nuovo verde pubblico.
- Sul fronte sud lungo via dell'Olmo, al margine dell'area da adibire a parcheggio pubblico, dovrà essere realizzata una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone.
- La nuova strada dovrà essere realizzata in forme e con modalità che si adattino alla sua collocazione in aderenza al territorio aperto del quale costituisce il confine. Dovrà inoltre prevedere un marciapiede con affaccio panoramico verso la campagna.
- L'intervento dovrà prevedere opere utili al ricongiungimento con la viabilità esistente.
- Lungo la via dell'Olmo è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico che sia di servizio anche alla parte più storica dell'insediamento.
- L'intervento dovrà prevedere interventi di riqualificazione del tratto di via dell'Olmo dall'innesto con la strada di nuova realizzazione e il centro storico.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.009 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.000 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.

Standard

- verde pubblico: 400 mq.
- parcheggio pubblico: 200 mq.



LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': atterraggio	ATPA 3.1 – Riqualificazione del margine urbano (ambito di MONTEFIRIDOLFI
UBICAZIONE: Loc. Montefiridolfi– Area ubicata lungo Via dell'Olmo	
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: realizzazione di un giardino pubblico e di un fabbricato per civile abitazione con parcheggio pubblico adiacente. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.	
GEOLOGIA: Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb– Vedi Tav. G.01S)..	
GEOMORFOLOGIA: Area di crinale con pendenza medio – bassa (inferiori al 15%). Presenza di una scarpata di degradazione a valle del comparto d'intervento (vedi Tav. G.02S)	
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare.	
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria medio bassa (vedi Tav.G12S)	
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2005 – vedi Tav.G09S)	
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10S) S.3 – Pericolosità sismica locale elevata (vedi Tav. G11S) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano	
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano	
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni	
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori, parcheggi</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, già a supporto del Piano Attuativo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS3- fattibilità condizionata: in relazione agli aspetti sismici la realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geofisici e geotecnici finalizzati alla corretta definizione dell'azione sismica sulla base dei fattori di rischio presenti nell'area, nel rispetto del punto 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011 In particolare, essendo in presenza di una zona di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e contemporaneamente di una zona di potenziale amplificazione sismica locale dovuto all'alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dalla superficie, dovrà prevedersi, ai sensi della normativa suddetta, già in fase di Piano Attuativo, una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Il tutto al fine di definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti così da valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. 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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.	

Area a verde

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

- FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

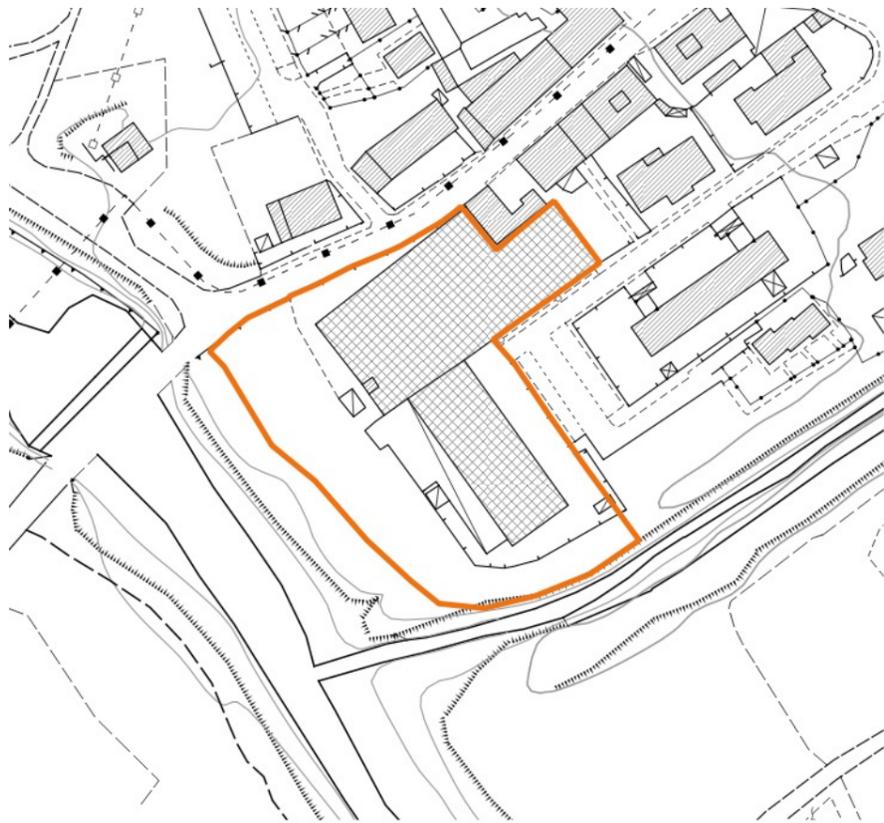
- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

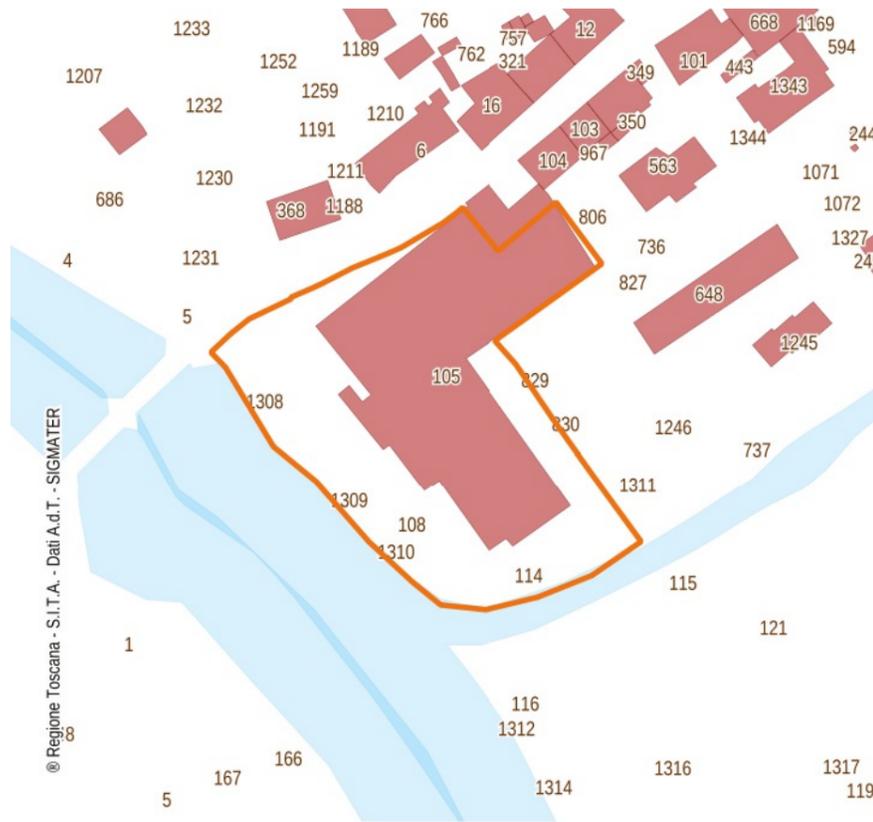
- FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CTR

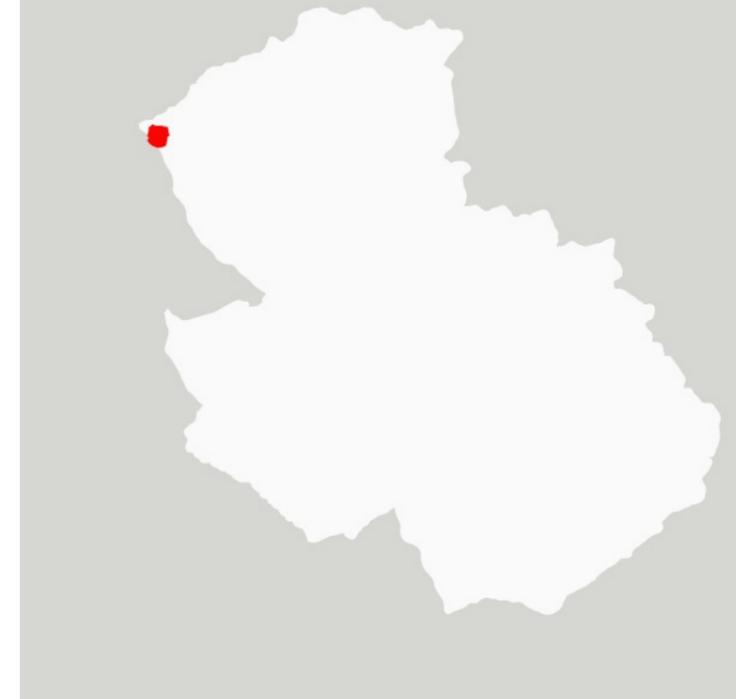


CATASTO



ATPA/PUC4.1

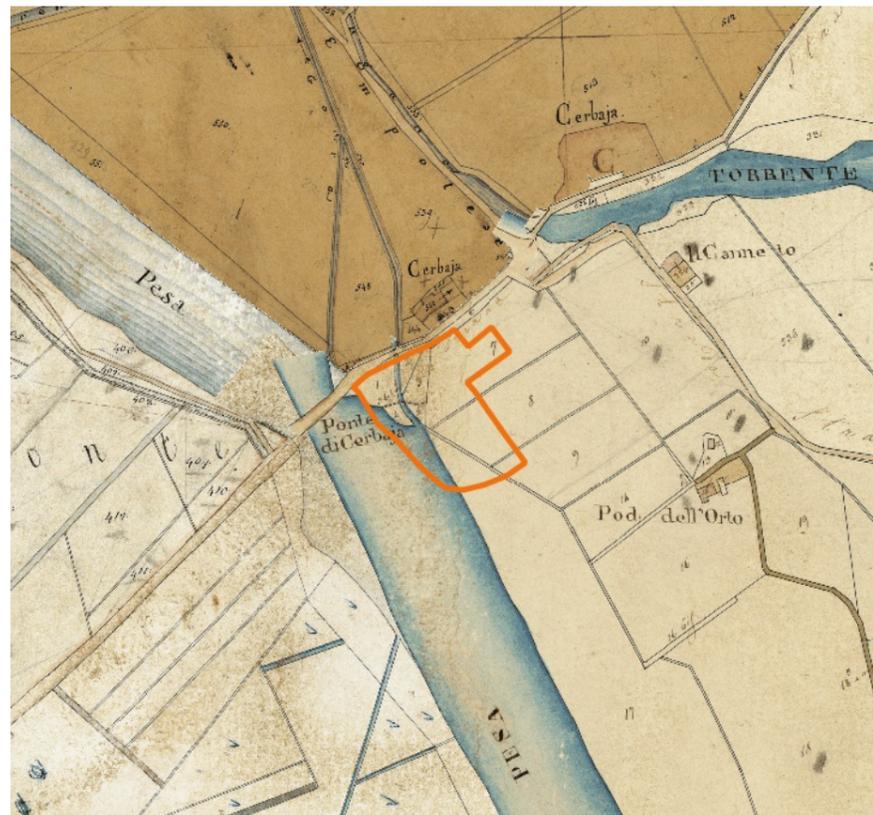
CERBAIA - RICONVERSIONE VOLUMETRIE ARTIGIANALI
MANIFATTURA ALMAR



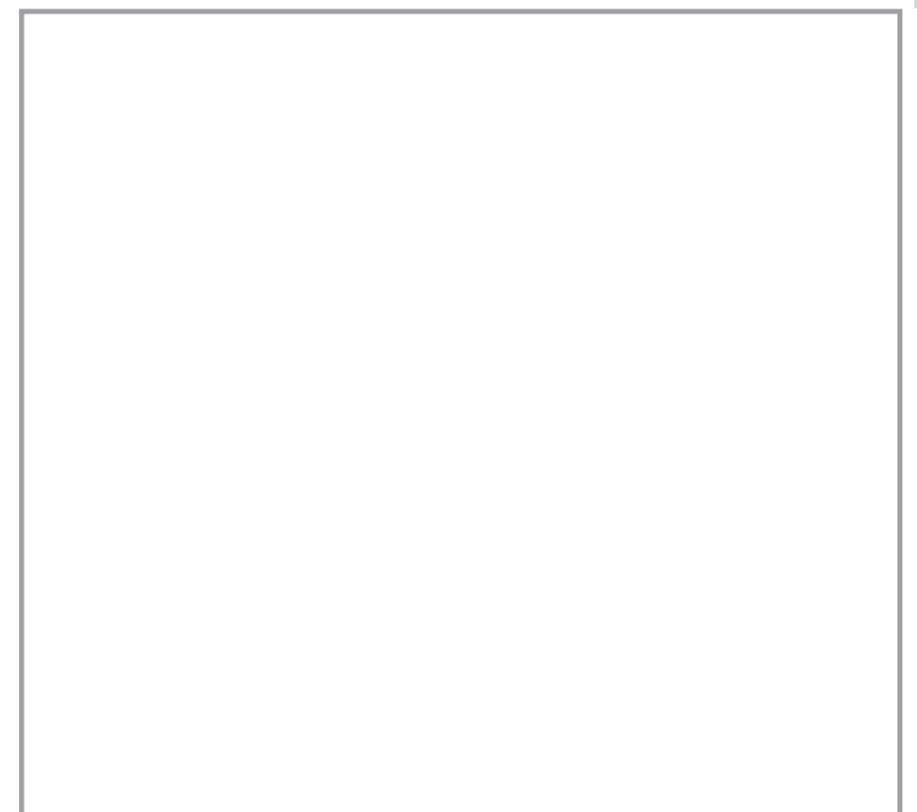
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

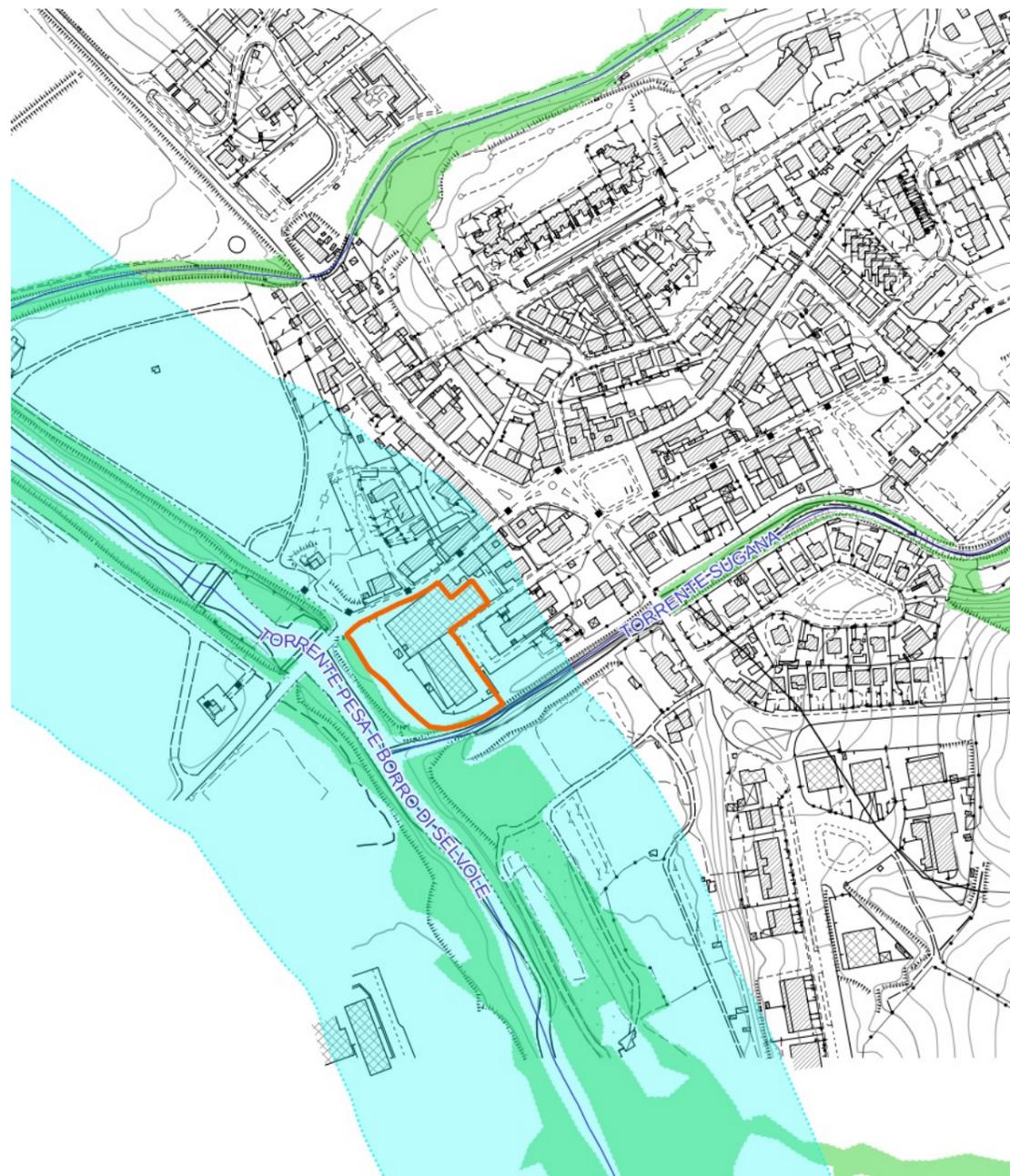


AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001

D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area si trova sul margine ovest della frazione di Cerbaia, sul bordo del torrente Pesa, e risulta attualmente destinata ad attività artigianale/produttiva.

L'intervento proposto intende recuperare un'area oggi in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado, nel tentativo di ristabilire un rapporto equilibrato tra gli insediamenti residenziali e il lungo fiume.

Sono previste due opzioni di intervento.

La prima (A) prevede la riconversione dell'area industriale in area residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica in quanto le caratteristiche tipologiche attuali non permettono un corretto riutilizzo in funzione della nuova destinazione d'uso. L'intervento è soggetto a trasferimento di parte della superficie edificata (SE) esistente e legittima risultante da adeguato rilievo attraverso il decollo delle superfici non compatibili con le caratteristiche dell'area nei limiti previsti dalla presente scheda.

La restante superficie risultante da adeguato rilievo dovrà essere collocata, solo per i quantitativi previsti dalla presente scheda, nelle aree di "atterraggio" individuate da PO nel presente allegato.

La seconda ipotesi (B) prevede invece il mantenimento della funzione produttiva sia attraverso la riqualificazione architettonico - ambientale degli edifici esistenti, sia

attraverso interventi comportanti la loro demolizione e ricostruzione comunque denominata senza che ciò comporti un incremento della SE legittima esistente.

In entrambe le ipotesi dovrà essere prevista la realizzazione di un parco urbano lungo le sponde del torrente Pesa. In caso di realizzazione dell'opzione (A) oltre al parco sopra detto, dovrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Prescrizioni specifiche:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

- In caso di cambio di destinazione d'uso è necessario eseguire il piano di indagine (L.R. 28/2005).



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 6.430 mq

Destinazioni d'uso ammesse:

Ipotesi A: residenziale, commerciale di vicinato e direzionale di servizio

Ipotesi B: produttivo-artigianale

Modalità d'attuazione:

Ipotesi A: piano attuativo

Ipotesi B: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

IPOTESI A:

- Superficie Coperta (SC): 900 mq.

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.500 mq.

- Superficie Edificabile (SE) commerciale: 250 mq.

- Superficie Edificabile (SE) direzionale di servizio: 200 mq.

- Superficie Edificabile (SE) da collocare nelle aree di "atterraggio": 1.500 mq. (purché supportato da rilievo architettonico a dimostrazione della SE legittima)

- N. piani: 2 piani fuori terra

IPOTESI B:

- mantenimento della SE esistente legittima senza possibilità di ampliamento anche con demolizione e ricostruzione comunque denominata.

Standard

- verde pubblico: 2.500 mq (solo per l'ipotesi A)

- parcheggio pubblico: 500 mq (per entrambe le ipotesi)

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ALMAR	ATPA/PUC 4.1 – Riconversione volumetrie artigianali CERBAIA	manifattura
UBICAZIONE: Loc. Cerbaia – Area posta sul margine Ovest dell'abitato fra la S.P.n.4 Volterrana, Via M.Gandhi e il torrente Pesa		
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Ipotesi 1: Riconversione dell'area industriale in area residenziale attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica e parziale trasferimento delle superfici edificate attraverso decollo su superfici di atterraggio previsto dal PO. Ipotesi 2: mantenimento della funzione produttiva attraverso riqualificazione degli edifici esistenti senza possibilità di ampliamento anche nel caso di demolizione e ricostruzione. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.		
GEOLOGIA: Depositi alluvionali recenti (bna – Vedi Tav. G.01N).		
GEOMORFOLOGIA: Area di fondovalle del torrente Pesa. Area di confluenza del torrente Sugana nel torrente Pesa. Pendenza molto basse (inferiori al 5%). Presenza di depositi alluvionali di fondovalle e scarpate fluviali lungo il torrente Pesa e il torrente Sugana. Vedi Tav. G.02N.		
ASPETTI IDRAULICI: Area di fondovalle di confluenza fra il torrente Sugana e il torrente Pesa		
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità elevata. Area a disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica (D4). Il comparto ricade parzialmente all'interno della zona di rispetto di un pozzo potabile ad uso acquedottistico, definita ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. Vedi Tav. G.12N		
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2001 – vedi Tav.G.09N)		
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G.11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano		
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano		
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni		
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori, parcheggi</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di ristagno. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dal R.D. n.523 del 1904 e dalla L.R. n.41 del 2018 per quanto concerne le aree in prossimità del corso d'acqua (torrente Pesa e torrente Sugana). - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. <u>Area a verde</u> - FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.		

- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)
Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti.
Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** vista la presenza della zona di rispetto di un pozzo potabile ad uso acquedottistico, il progetto dovrà essere redatto in conformità all'art. 94 del D.Lgs. 152/2006. Gli interventi in progetto risultano condizionati al rispetto di specifiche prescrizioni finalizzate a contenere possibili rischi di inquinamento (realizzazione di fognature a tenuta e adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi), nel rispetto della normativa vigente ed in particolare secondo quanto sancito dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	ATPA/ATPUC 4.1 - CERBAIA
ASPETTI IDRAULICI	

PERICOLOSITA' IDRAULICA

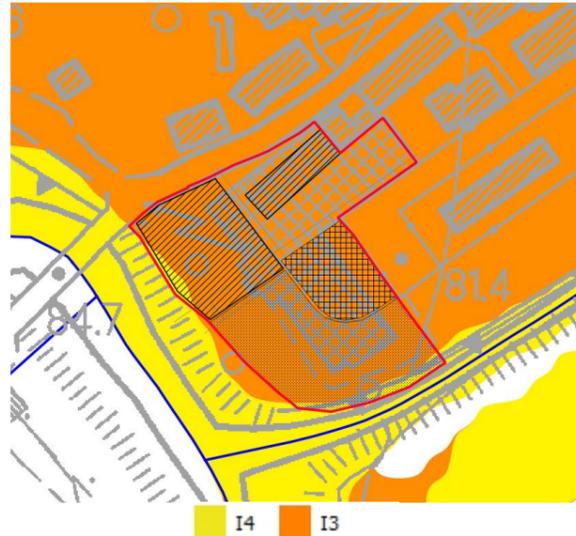
D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

L.R. 41/2018: Parzialmente interessata da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti.

VALORI IDRAULICI DI RIFERIMENTO

- Battente medio TR200 anni: 0.34 m
- Velocità media TR200 anni: 0.39 m/s
- Magnitudo ex LR 41/2018: MODERATA
- Franco di sicurezza: 0.2 m

Quota di messa in sicurezza: 0.54 m



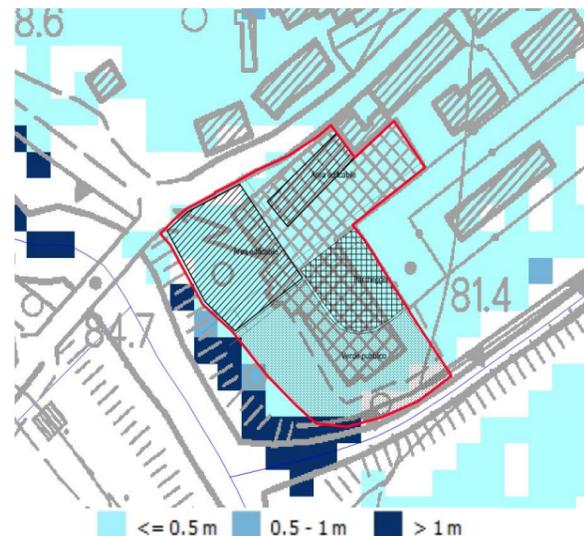
pericolosità idraulica ex D.P.G.R. 53R/2011

CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA EX DPGR 53R/2011

Edifici in I.4/I.3: Consentiti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica previa messa in sicurezza da eventi con TR=200 anni, anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, e non aggravio in aree contermini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.1 lett. d, par. 3.2.2.2 lett. b].

Parcheggi in I.3: Consentiti parcheggi a raso di superficie maggiore di 500 mq previa messa in sicurezza da eventi per eventi con TR=200 anni. Consentiti parcheggi a raso di superficie minore di 500 mq e parcheggi pertinenziali privati non eccedenti le dotazioni minime obbligatorie di legge [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par.3.2.2.2 lett. b].

Viabilità in I.3: Non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.2, lett.a].



carta dei battenti TR=200 anni



carta delle velocità TR= 200 anni

CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA L.R. 41/2018

Edifici: Per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d). [rif.LR 41/2018 art. 12 c.4]

Parcheggi: Consentiti parcheggi in superficie, purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. [rif.LR 41/2018 art. 13 c.4 lett.b]

Viabilità in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti: Consentite la realizzazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento ed ampliamento di viabilità esistenti e relative pertinenze purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. [rif.LR 41/2018 art. 13 c.2 e 3].

SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE

Gli interventi edilizi sono consentiti previa messa in sicurezza idraulica attraverso sistemi di autosicurezza fino alla quota di 0.54 m e non aggravio del rischio in altre aree.

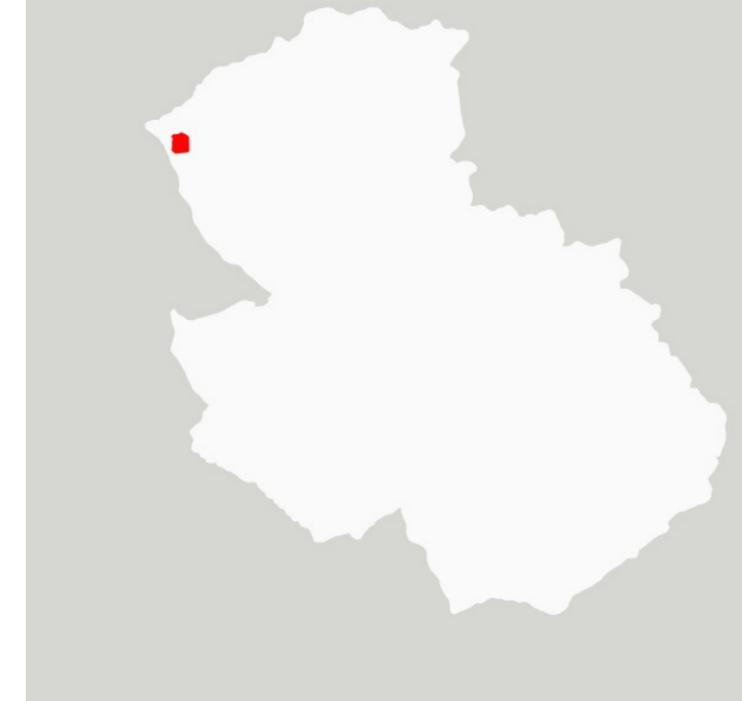
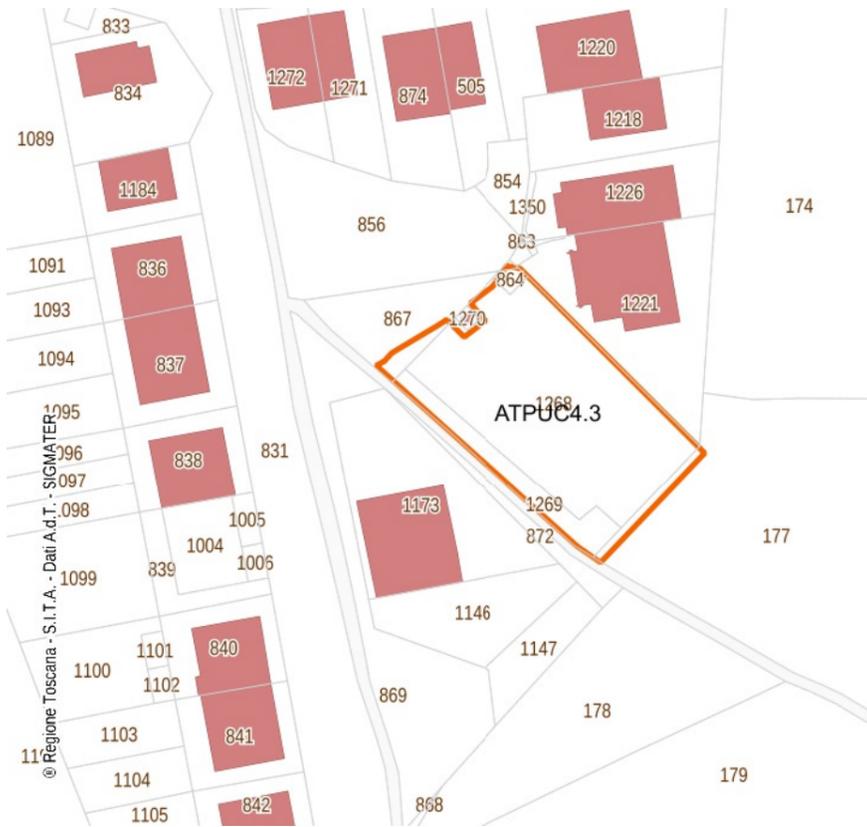
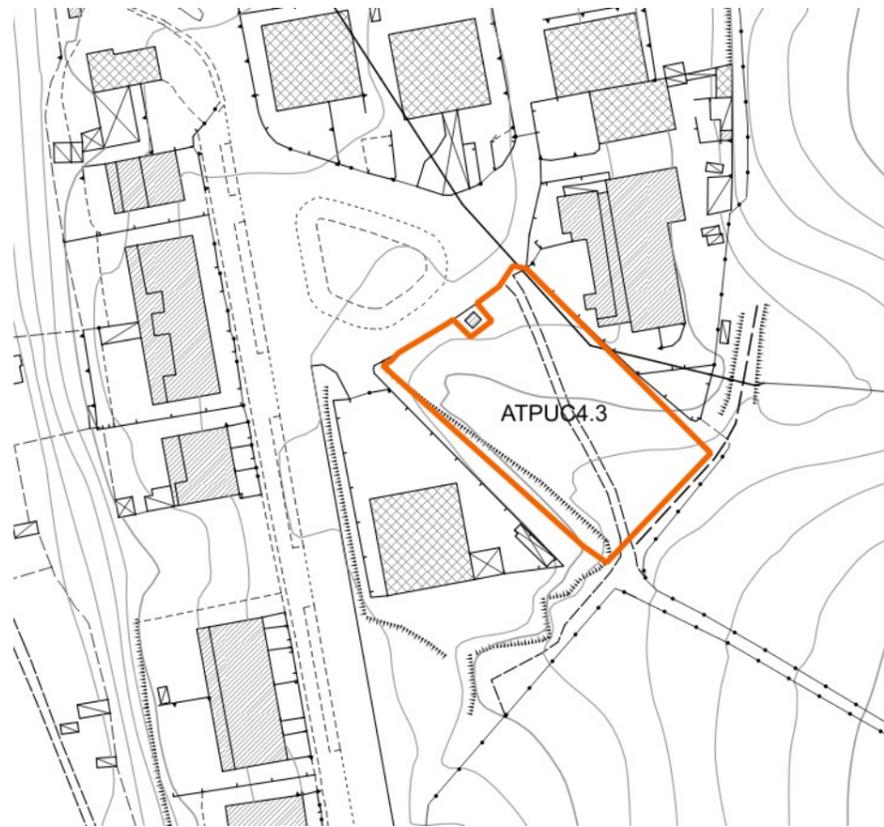
I parcheggi di superficie maggiore di 500 mq potranno essere realizzati previa messa in sicurezza per eventi per TR=200 anni, mediante la realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, fino alla quota di messa in sicurezza e non aggravio del rischio idraulico in altre aree.

Il non aggravio del rischio è realizzato mediante:

- opere per drenaggio delle acque verso corpo idrico ricettore;
- trasferimento degli effetti idraulici conseguenti in altre aree a condizione che:
 - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo;
 - sia prevista negli strumenti urbanistici convenzione tra proprietario delle aree interessate e comune, prima della realizzazione dell'intervento.

I volumi di compenso da recuperare ai fini del non aggravio del rischio dovranno essere stimati sulla base della quota di riferimento per TR=200 anni calcolati sulla effettiva superficie sottratta alla libera esondazione delle acque.

Ampliamenti e/o nuovi tratti viari e relative pertinenze in aree a pericolosità idraulica, dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.



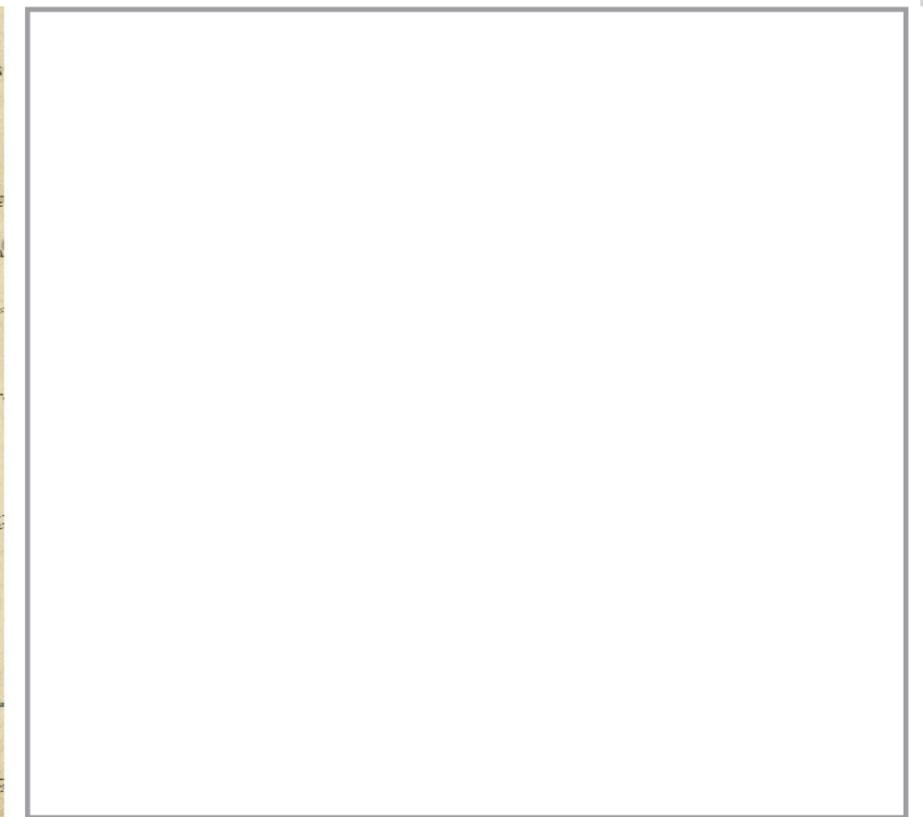
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

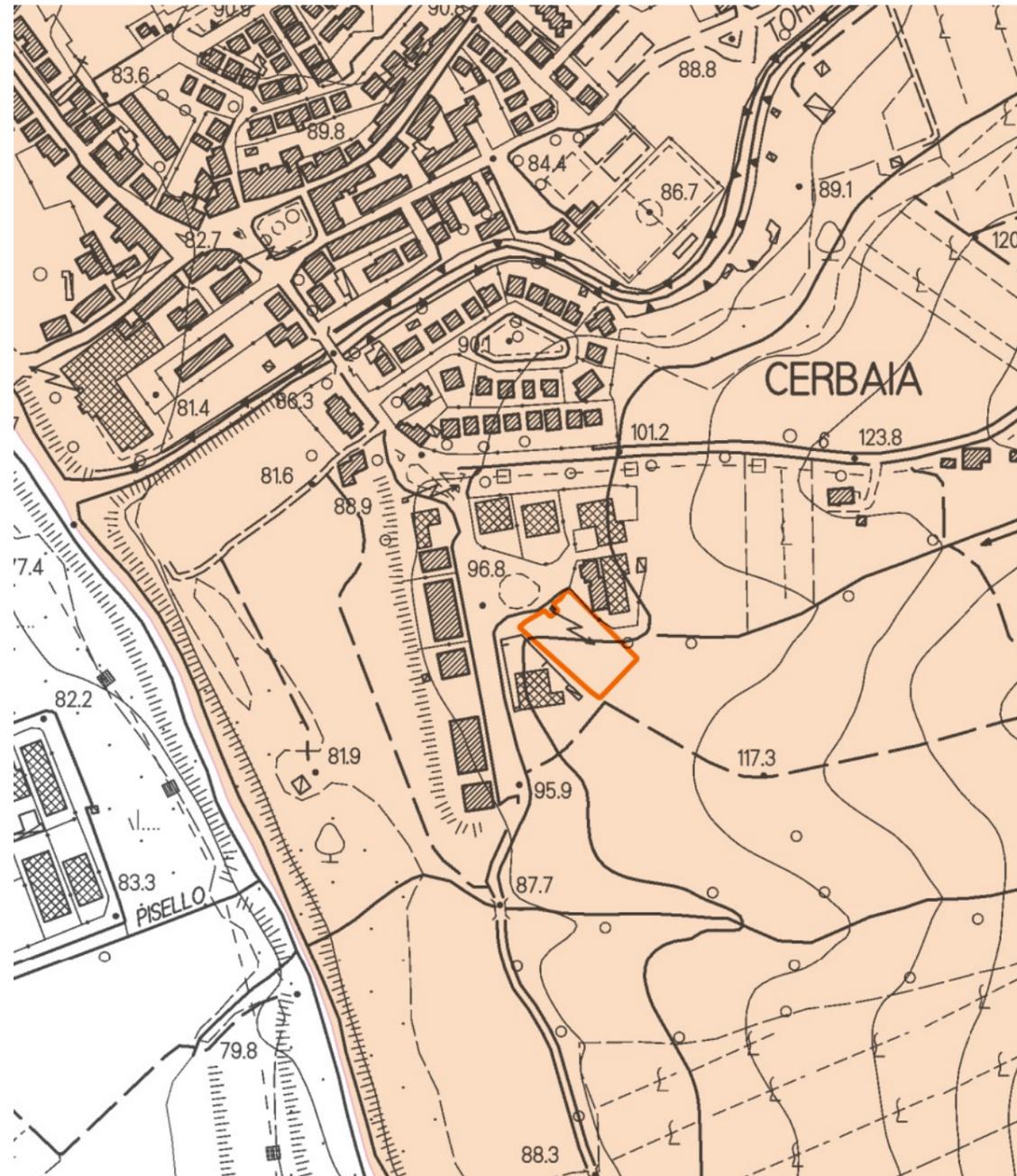


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

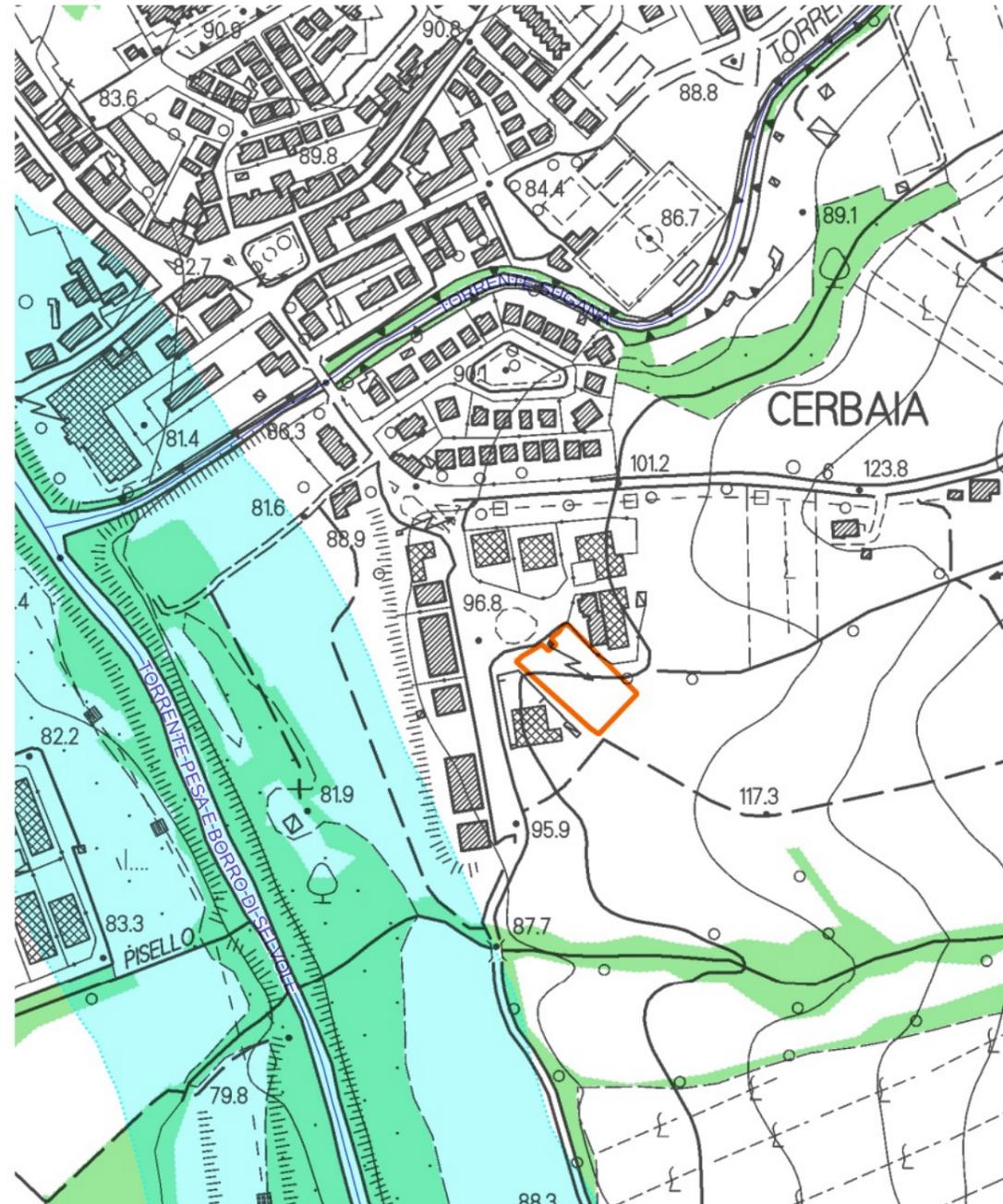


VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi*
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua*
- Territori coperti da foreste e boschi*

ATPUC4.3 - CERBAIA - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO/COMMERCIALE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area di intervento è ubicata nella zona sud di Cerbaia già a destinazione produttiva, su area di proprietà comunale, da assegnare in diritto di superficie attraverso procedura di evidenza pubblica.

Si tratta di un intervento di completamento riguardante un lotto libero inserito all'interno dell'insediamento produttivo artigianale esistente.

Il progetto dovrà prevedere la costruzione di un nuovo edificio a destinazione artigianale/industriale/commerciale /di servizio.

Considerato l'andamento morfologico del terreno l'edificio al fine di un migliore inserimento paesaggistico potrà risultare parzialmente interrato.

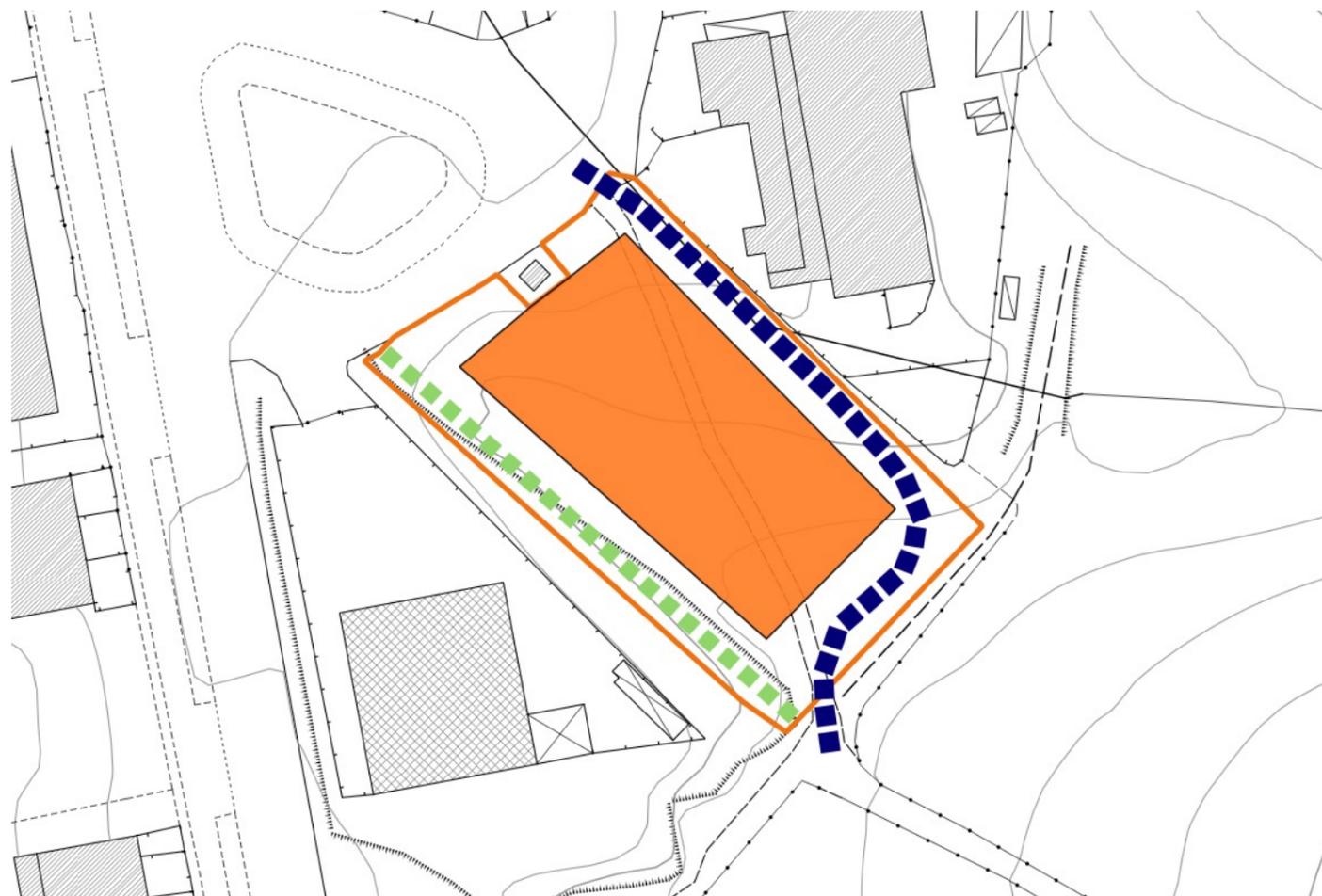
E' prevista la realizzazione di una nuova strada a servizio dell'intervento e quale collegamento con la strada vicinale esistente.

L'originario tratto della strada vicinale sul lato sud del lotto dovrà essere mantenuto come percorso pedonale di uso pubblico.

Prescrizioni specifiche:

- L'attuale conformazione del terreno potrà in parte essere modificata allo scopo di rendere accessibile ed utilizzabile per la movimentazione materiali, in particolare la parte di area prospiciente l'attuale strada.

- Le nuove attività insediate dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili. In Sede di PUC dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.584 mq

Destinazioni d'uso ammesse: artigianale - produttivo

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Coperta (SC): 1.400 mq.
- Superficie Edificabile (SE): 1.500 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.
- Non sono consentiti parcheggi interrati

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC 4.3 – Completamento produttivo commerciale CERBAIA
UBICAZIONE: Loc. Cerbaia – Area posta a saturazione del complesso industriale ad Est di Via P.Picasso
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione di un nuovo edificio a destinazione artigianale/industriale/commerciale/di servizio Altezza massima 7,5 m. Per i dettagli si rimanda alla relativa scheda urbanistica presente nell'allegato 1 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Depositi alluvionali recenti terrazzati (bnb – Vedi Tav. G.01N).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il fondovalle del torrente Pesa e i rilievi collinari villafranchiani. Pendenze basse (inferiori al 5%). Senza forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N)
ASPETTI IDRAULICI: Area di fondovalle di confluenza fra il torrente Sugana e il torrente Pesa
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità alta (vedi Tav.G.12N).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. <u>Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)</u> Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche: - FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. 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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

CONDIZIONI ALLA TRASFORMAZIONE	ATPUC 4.3 - CERBAIA
ASPETTI IDRAULICI	

PERICOLOSITA' IDRAULICA

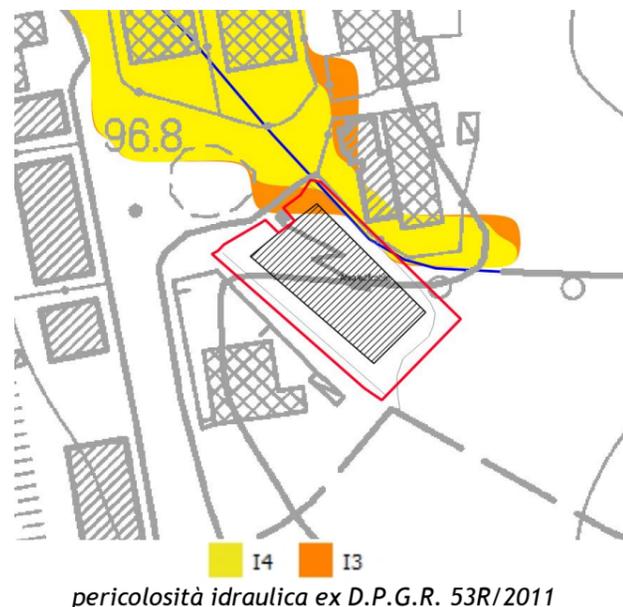
D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

L.R. 41/2018: Parzialmente interessata da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti.

VALORI IDRAULICI DI RIFERIMENTO

- Battente medio TR200 anni: 0.27 m
- Velocità media TR200 anni: 0.74 m/s
- Magnitudo ex LR 41/2018: MODERATA
- Franco di sicurezza: 0.2 m

Quota di messa in sicurezza: 0.47 m

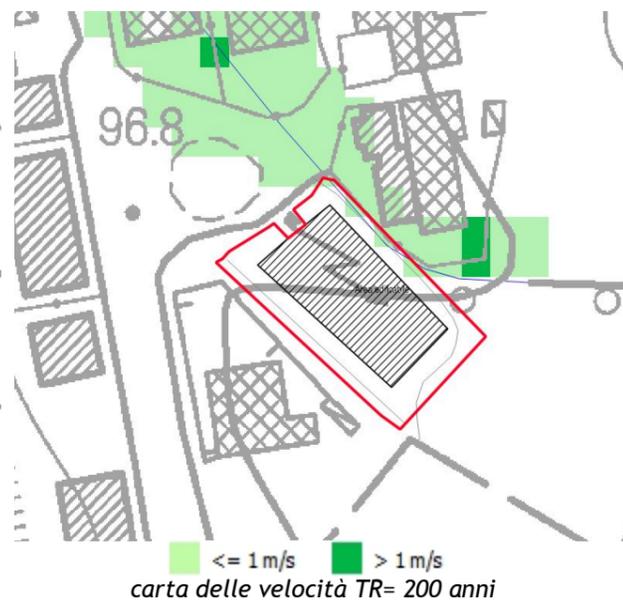
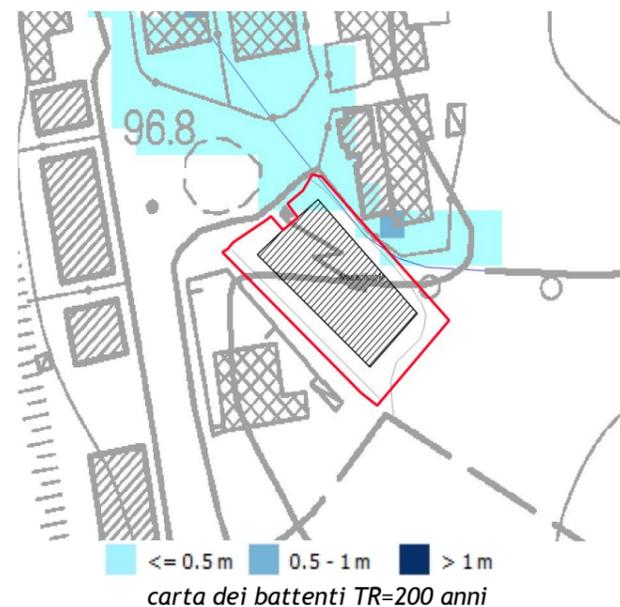


CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA EX DPGR 53R/2011

Edifici in I.3: Consentiti interventi di nuova edificazione, di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e/o di addizione volumetrica previa messa in sicurezza da eventi con TR=200 anni, anche tramite adeguati sistemi di autosicurezza, e non aggravio in aree contermini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.2 lett. b, par. 3.2.2.1 lett. d].

Viabilità in I.4: Consentiti brevi tratti viari di collegamento tra viabilità esistenti, con sviluppo non superiore a 200 ml, assicurandone la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.1 lett. b].

Viabilità in I.3: Non sono necessari interventi di messa in sicurezza per le infrastrutture a rete (quali sedi viarie, fognature e sottoservizi in genere) purché sia assicurata la trasparenza idraulica ed il non aumento del rischio nelle aree contermini [rif. DPGR 53R/2011, Allegato A, par. 3.2.2.2, lett.a].



CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA L.R. 41/2018

Edifici in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti: Consentiti interventi di nuova costruzione previa realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, di cui all'art. 8 comma 1 lett. a), b) o c), con messa in sicurezza per eventi con TR=200 anni, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree [rif.LR 41/2018 art. 11 c.2]. Il non aggravio è realizzato secondo i disposti di cui all'art. 8 c.2. Consentita la realizzazione di volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2 [rif.LR 41/2018 art. 11 c.5].

Viabilità: Consentito adeguamento ed ampliamento di viabilità esistenti e relative pertinenze purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali [rif.LR 41/2018 art. 13 c.3].

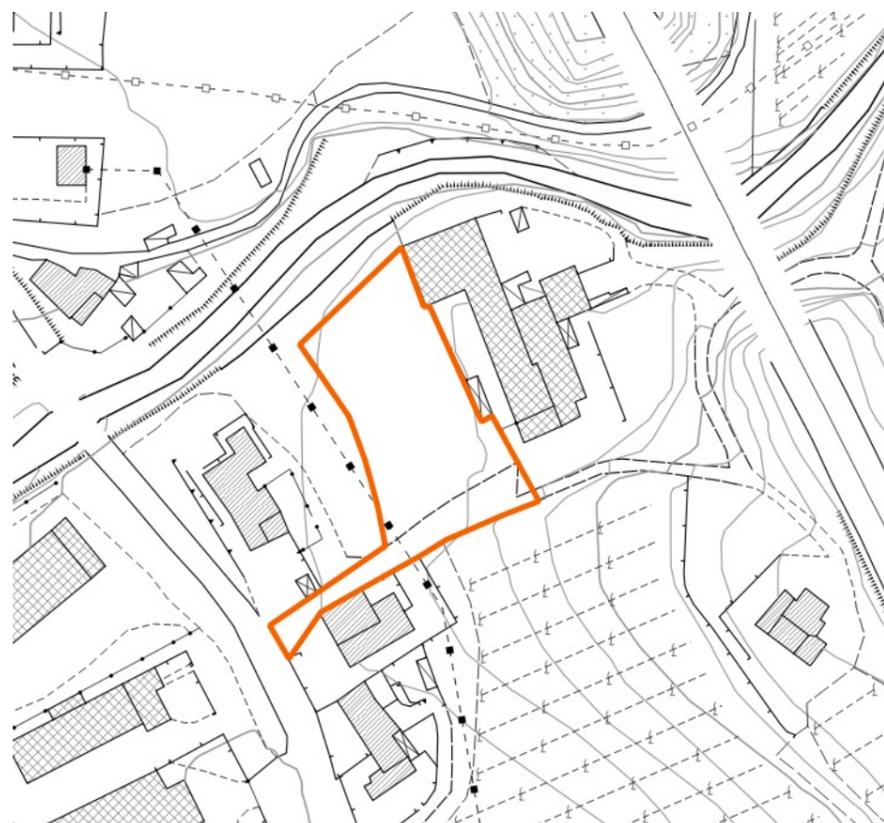
SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere realizzati previa messa in sicurezza per eventi per TR=200 anni, mediante la realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, fino alla quota di 0.47 m e non aggravio del rischio idraulico in altre aree, da realizzarsi mediante:

- opere per drenaggio delle acque verso corpo idrico ricettore;
- trasferimento degli effetti idraulici conseguenti in altre aree a condizione che:
 - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo;
 - sia prevista negli strumenti urbanistici convenzione tra proprietario delle aree interessate e comune, prima della realizzazione dell'intervento.

I volumi di compenso da recuperare ai fini del non aggravio del rischio dovranno essere stimati sulla base del livello di riferimento per TR=200 anni calcolati sulla effettiva superficie sottratta alla libera esondazione delle acque. Ampliamenti di tratti viari e relative pertinenze in aree a pericolosità idraulica, dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

CTR



ORTOFOTO 2015



CATASTO



CATASTO LEOPOLDINO



ATPUC4.6

CALZAIOLO - NUOVO EDIFICIO PRODUTTIVO



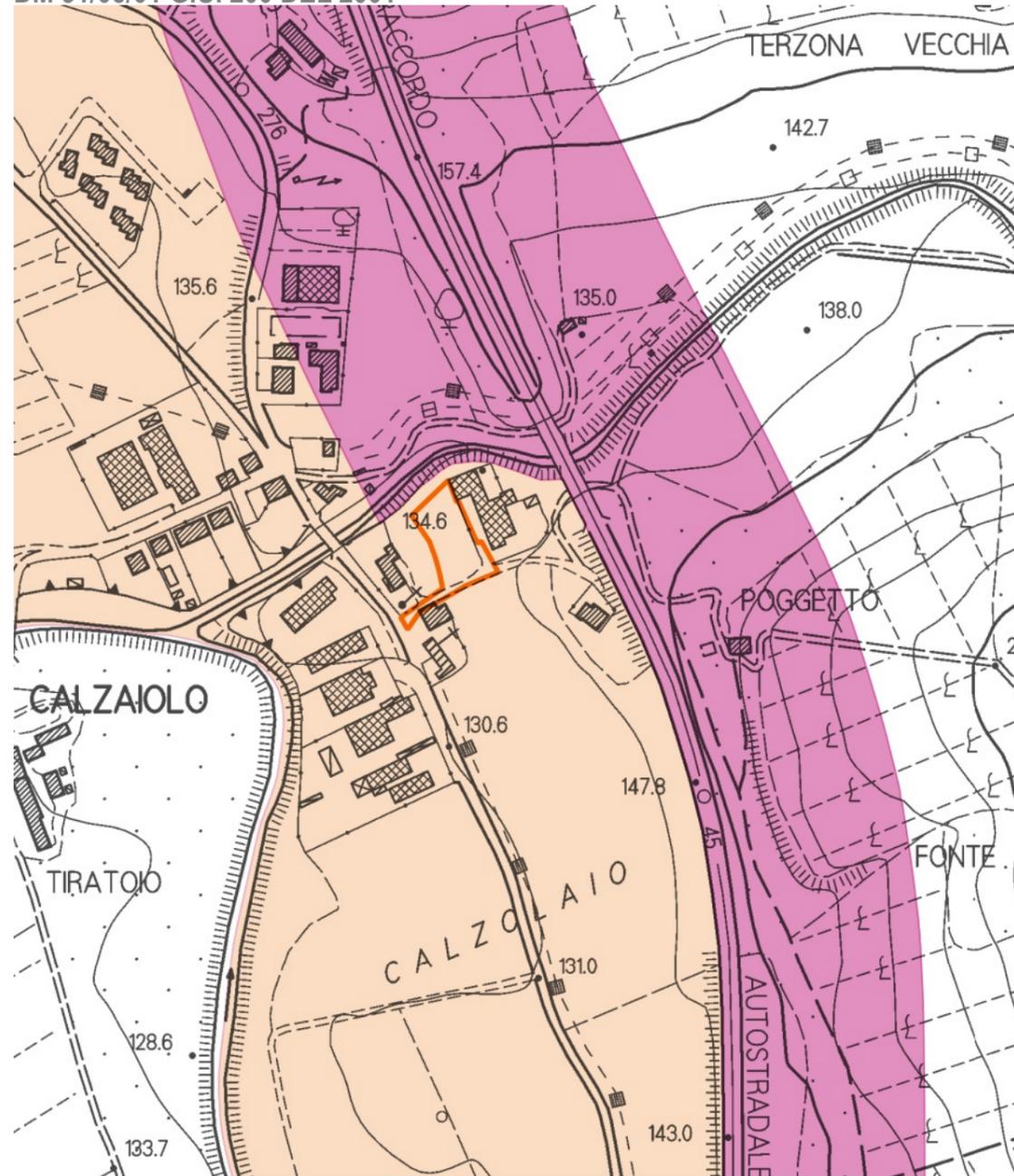
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



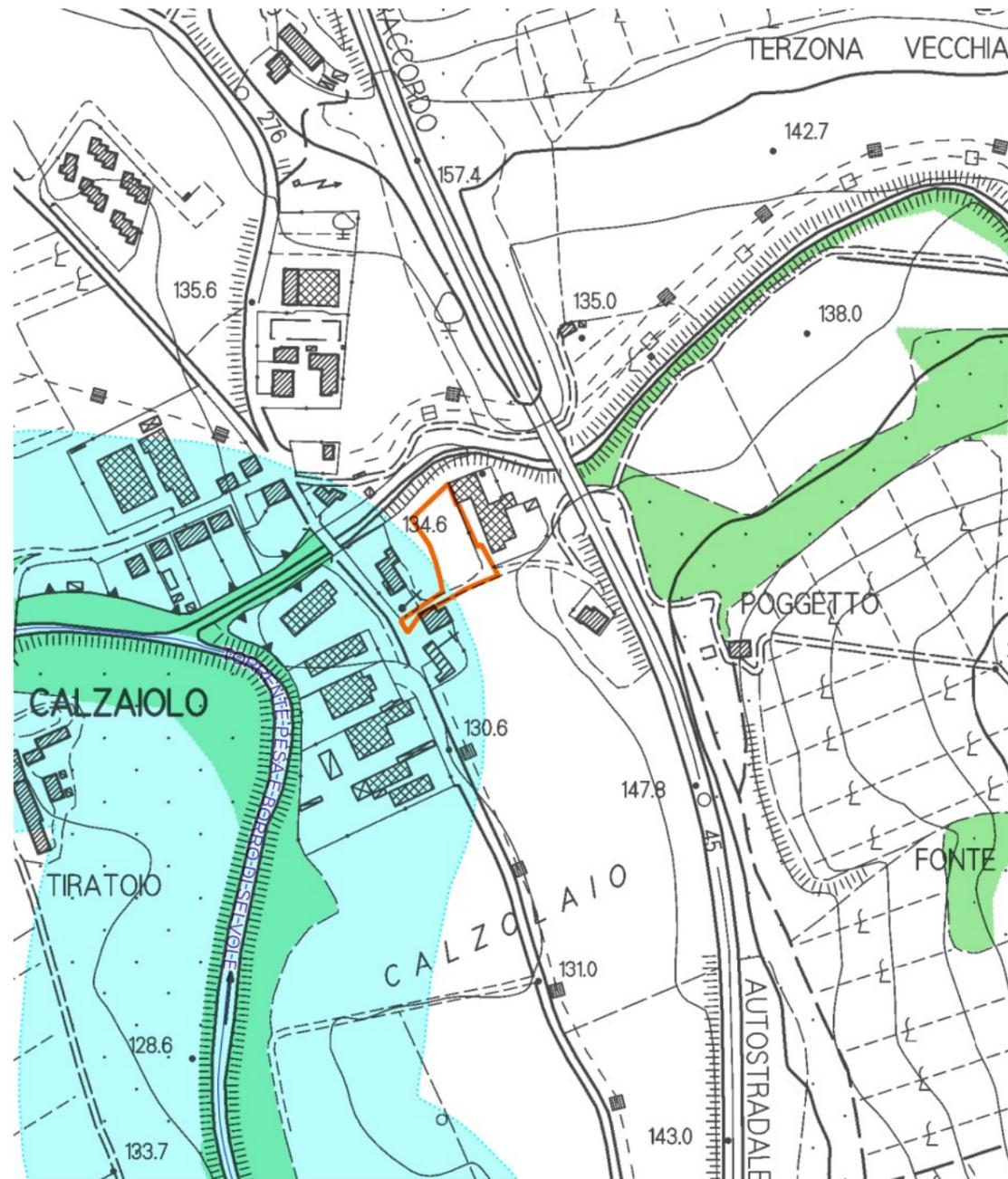
AT - Aree di trasformazione

VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPUC4.6 - CALZAIOLO - NUOVO EDIFICIO PRODUTTIVO

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento è ubicata nella frazione di Calzaiolo sul margine del tessuto urbanizzato a destinazione produttiva e posta ad est a ridosso del raccordo autostradale Firenze – Siena e ad ovest di un tessuto urbano storicizzato e del limite della fascia di rispetto paesaggistico del torrente Pesa.

L'area attualmente libera si configura come un possibile lotto di completamento a fini produttivi.

Il progetto dovrà prevedere la realizzazione di un nuovo edificio disposto in modo coerente rispetto all'edificato esistente.

Dovrà inoltre prevedere la sistemazione della viabilità di accesso al lotto dalla via Cassia e la costruzione di una schermatura vegetazionale sui lati nord e ovest del lotto.

Prescrizioni specifiche:

- Dovranno essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto e con l'ambito del corso d'acqua; in parti-

colare dovrà essere realizzata una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone sui lati nord ed ovest del lotto.

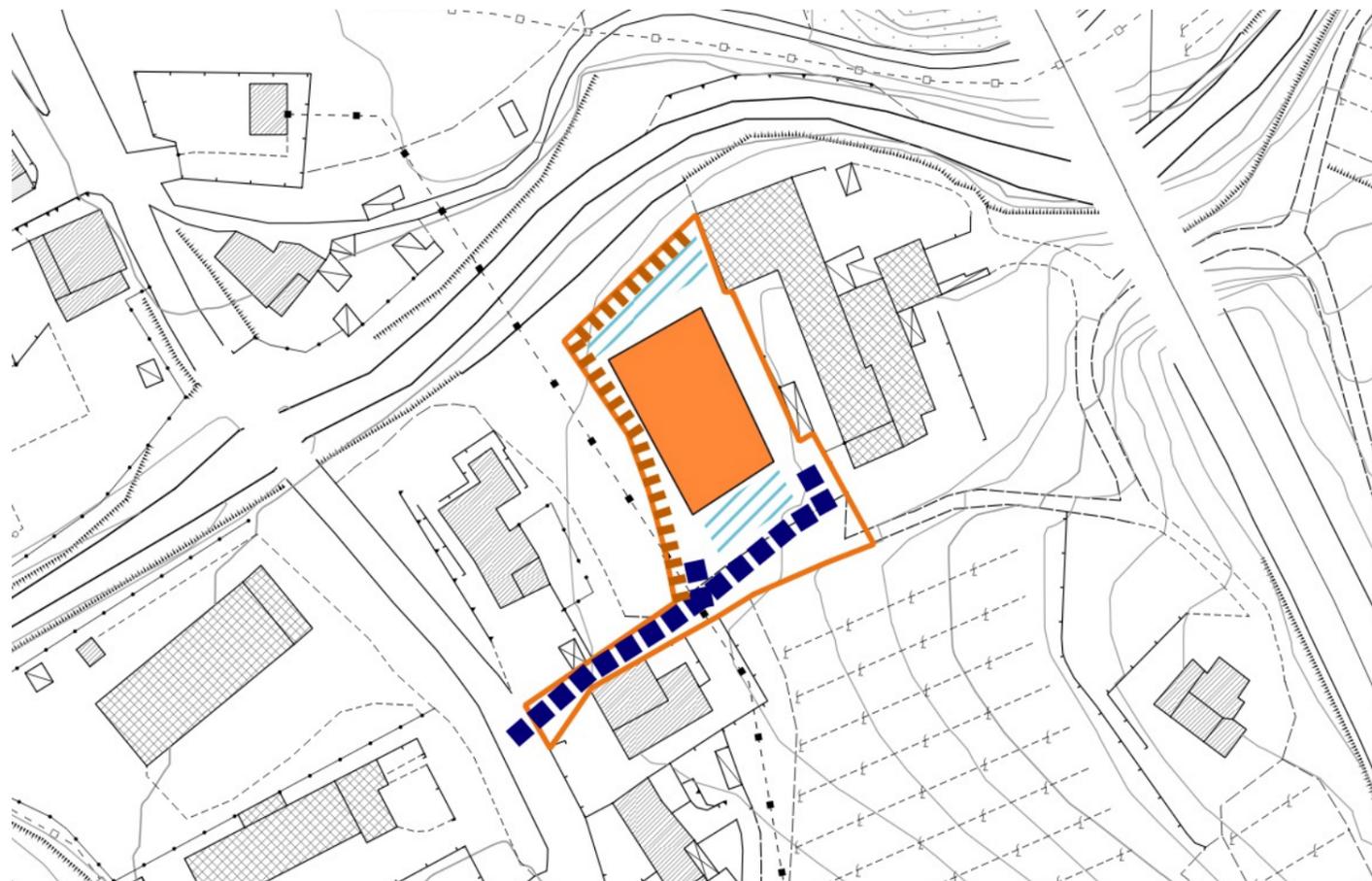
- Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

- In sede di PUC dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili, tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi.

- Inoltre, sempre in sede di PUC, dovrà essere prodotto uno specifico elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" anch'esso finalizzato a dettare le regole insediative sia urbanistiche che edilizie.

- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

- L'intervento dovrà prevedere la sistemazione della viabilità di accesso dalla Cassia.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.081 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: artigianale - produttivo

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 400 mq.

- Superficie Coperta (SC): 400 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 4,5 ml.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

PO - PROGETTI NORMA AREE DI TRASFORMAZIONE E COMPLETAMENTO

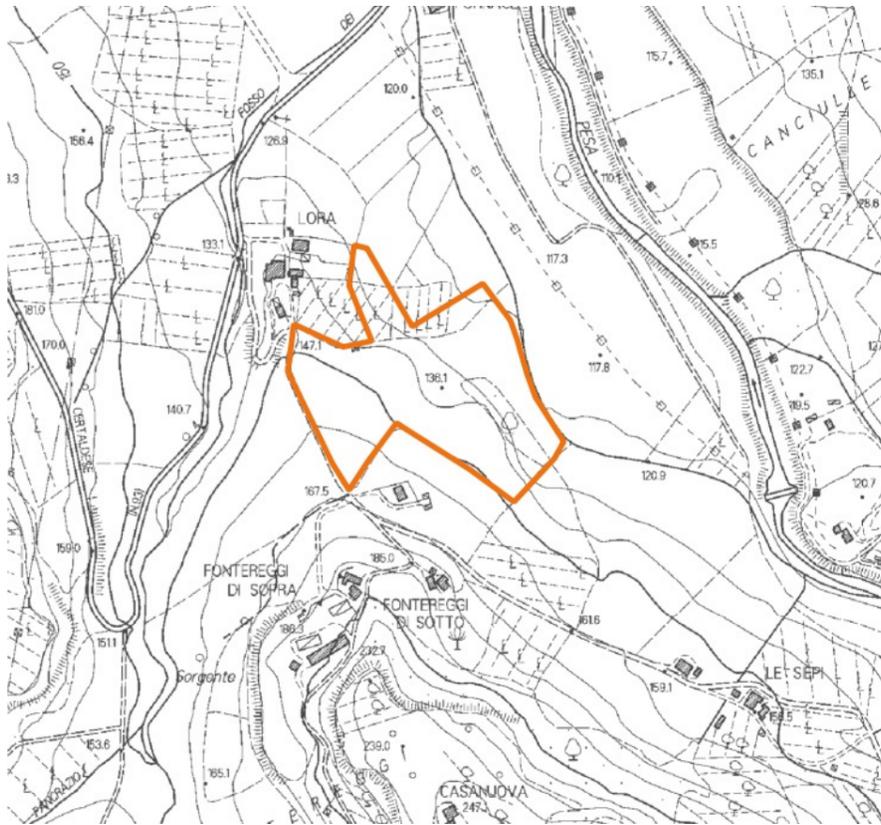
SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC 4.6 – Nuovo Edificio Produttivo CALZAIOLO
UBICAZIONE: Loc. Calzaiolo – Area ubicata fra la S.S.n.2 e il raccordo autostradale Siena-Firenze
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Realizzazione nuovo edificio produttivo con altezza massima di 4,5 m. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Deposito alluvionali recenti (bna– Vedi Tav. G.01S).
GEOMORFOLOGIA: Area di fondovalle di raccordo fra il torrente Terzona e il torrente Pesa. Assenza di forme geomorfologiche rilevanti ai fini della fattibilità geologica (vedi Tav. G.02S)
ASPETTI IDRAULICI: Area di fondovalle di raccordo fra il torrente Terzona e il torrente Pesa.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria elevata. Area ed elevata disponibilità delle acque sotterranee (D1 – vedi Tav. G.12S)
M.O.P.S.: Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2001 – vedi Tav.G.09S)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10N) S.2 – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G11N) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FS – fattibilità sismica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori e recupero parziale degli edifici esistenti</u> - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque necessario, già a supporto del Piano Attuativo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di ristagno. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FS2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli <u>aspetti sismici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico. Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. 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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente. <u>Are e con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)</u> Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI - ASPETTI GEOLOGICI E IDROGEOLOGICI

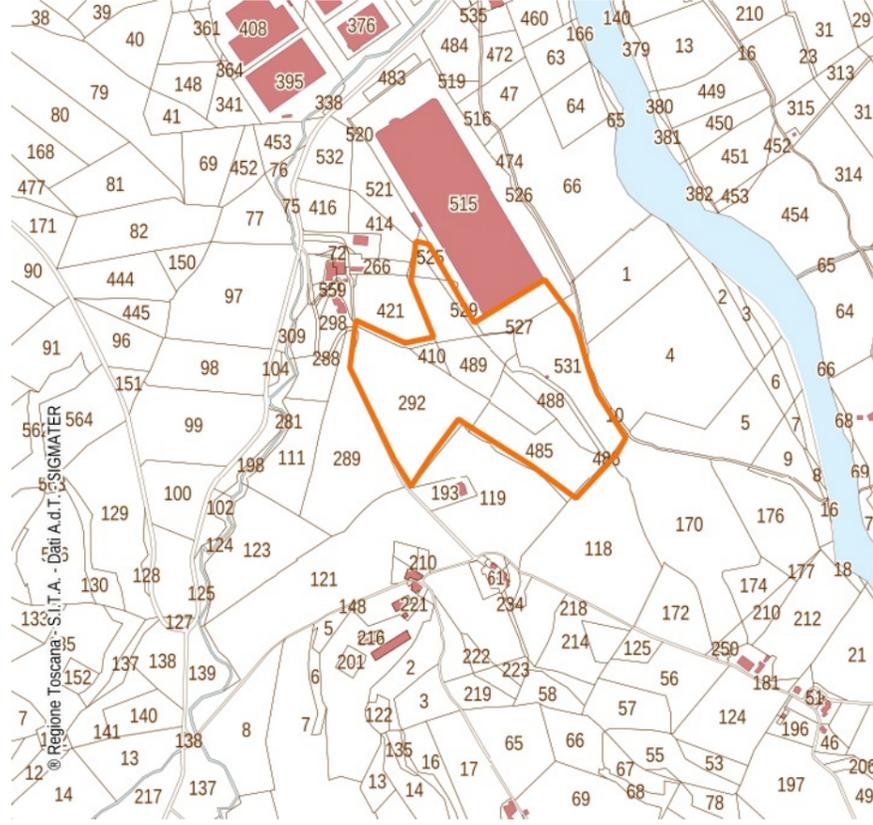
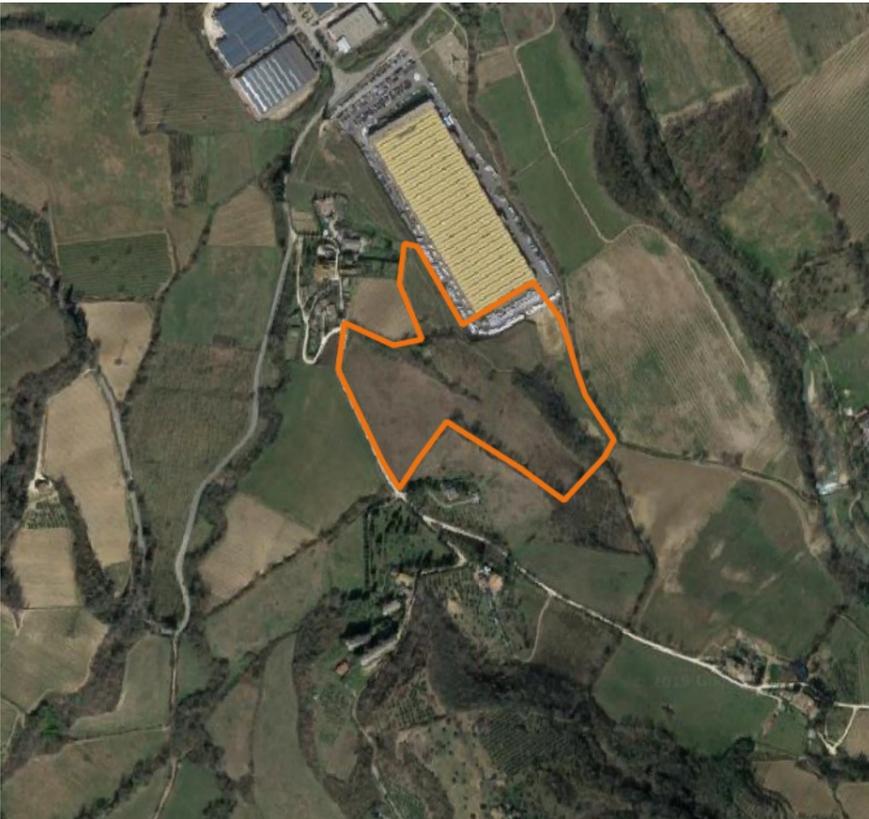
- **FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- **FI*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

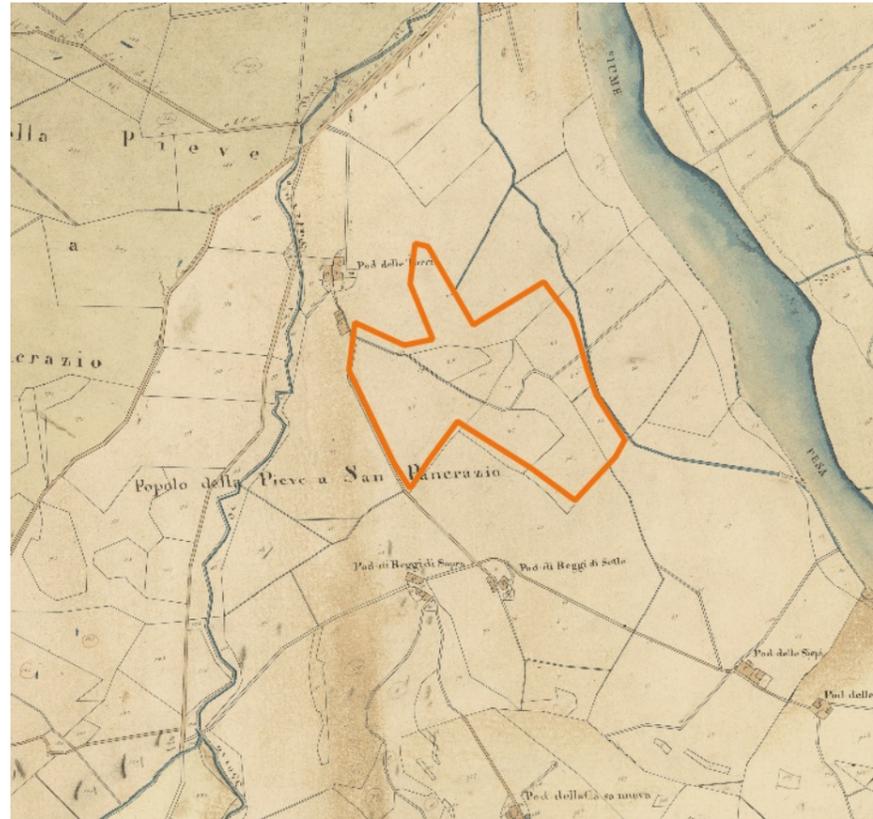
Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.



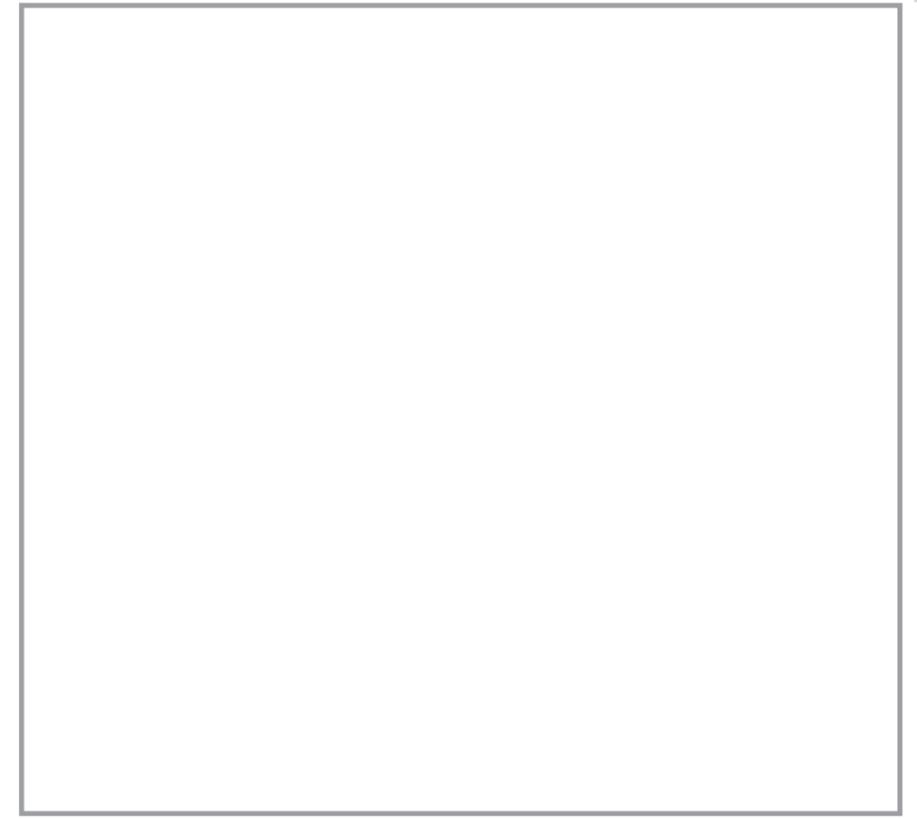
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

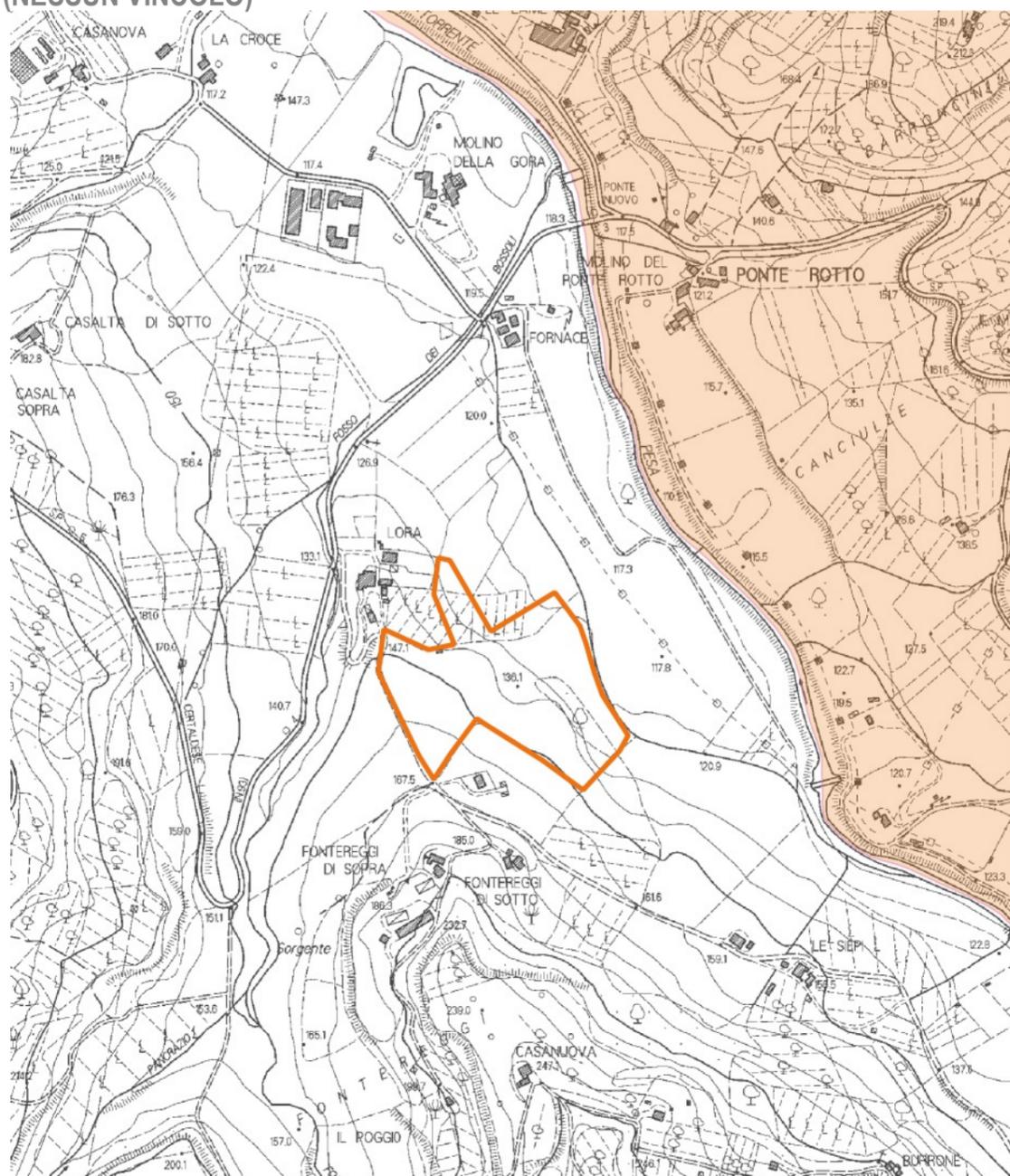


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

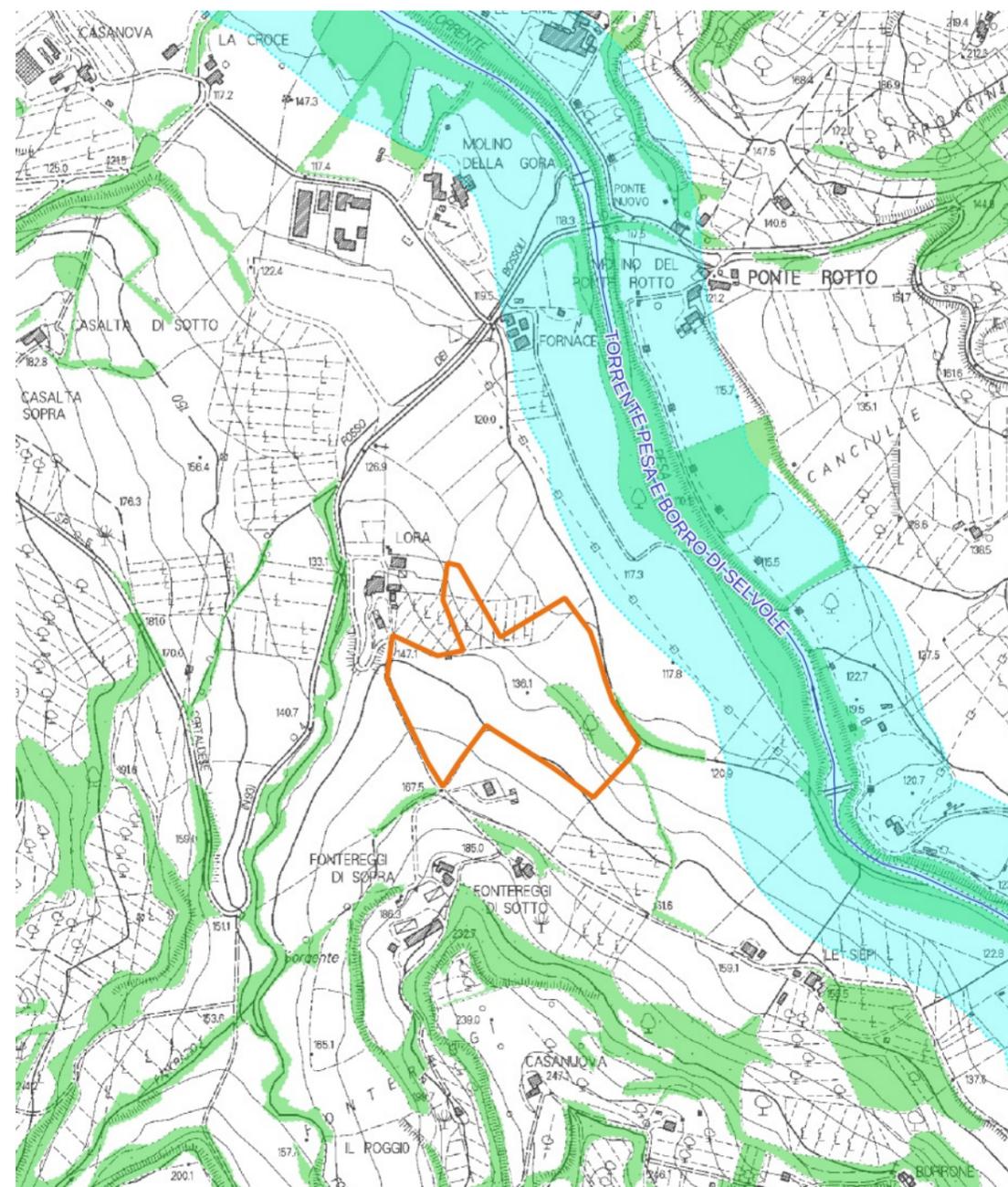


VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
(NESSUN VINCOLO)



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPA5.1 - PONTEROTTO - POTENZIAMENTO AREA PRODUTTIVA "LAIKA"

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area è posta entro un ambito a destinazione prevalentemente produttiva, rivolta al settore della camperistica di cui costituisce filiera a scala territoriale.

L'intervento riveste un rilevante interesse pubblico, permettendo l'ampliamento dello stabilimento e la sistemazione degli spazi scoperti.

L'area ritrova la propria disciplina urbanistica nelle norme previgenti, e nella relativa convenzione urbanistica stipulata tra l'ente comunale e il soggetto privato in data 30.10.2008, successivamente integrata con specifico Accordo Integrativo in data 21.12.2011. In data 13.06.2017 è stato sottoscritto tra Regione Toscana, Comune di San Casciano Val di Pesa e ditta Laika Caravans spa, il Protocollo di intesa per il consolidamento delle attività di Laika Caravans spa in Toscana".

In data 14 febbraio 2007 fu sottoscritto l'Accordo di pianificazione tra il Comune di San Casciano, la Regione e la Provincia di Firenze al fine di consentire l'inserimento dell'area da destinare alla realizzazione dello stabilimento Laika.

Attualmente l'area industriale comprende un edificio già realizzato di superficie coperta di 30.967 mq. La strategia di Piano è finalizzata a permettere l'ampliamento funzionale dell'attività Laika esistente, al fine di potenziare la catena di lavoro dei prodotti e allo stesso tempo permettere un riordino degli spazi scoperti e del deposito temporaneo dei prodotti finiti.

Prescrizioni specifiche

- Nelle aree contraddistinte con le lettere a), b) e c), nel sottostante schema grafico sono realizzabili esclusivamente elementi di copertura leggera (tettoie) per il

ricovero dei camper finiti prima della loro vendita. Tali elementi dovranno essere progettati accuratamente in modo tale da conferire qualità architettonica e paesaggistica all'intervento.

- E' prevista la realizzazione di un parco attrezzato nel settore ovest e conseguente cessione dell'area all'amministrazione comunale.

- E' prevista la realizzazione di un percorso ciclopedonale di attraversamento del Fiume Pesa in collegamento alla zona sportiva della Botte e conseguente cessione dello stesso all'amministrazione comunale.

- E' prevista la possibilità di un ampliamento della struttura produttiva esistente da realizzarsi esclusivamente nell'area contraddistinta con la lettera d), in continuità ed a prosecuzione dell'edificio esistente.

E' consentita l'eliminazione del bacino posto entro l'attuale ambito produttivo da ridestinare a deposito all'aperto dei camper in quanto non più funzionale all'attività ed in quanto compensato paesaggisticamente dalla realizzazione del nuovo parco pubblico e dei percorsi ciclo pedonali.

In sede di convenzione dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale anche la realizzazione a carico della proprietà di ulteriori aree a parcheggio in aree limitrofe allo stabilimento Laika, per risolvere le problematiche legate al transito e sosta degli autotreni ed altri mezzi funzionali all'attività dell'azienda.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 72.820 mq

Destinazioni d'uso ammesse: artigianale - produttivo

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) ampliamento della struttura produttiva esistente: 10.800 mq.
- N. piani: 1 piano fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 11 ml. (fatta eccezione per i volumi tecnici)
- Indice di Copertura (IC) per la realizzazione di elementi di copertura leggera (tettoie) per il ricovero dei camper: massimo 50% della superficie dell'area.

Standard

- verde pubblico destinato a parco: 20.600 mq.
- parcheggio pubblico: 2.500 mq. (da concordare in sede di convenzione con l'Amministrazione Comunale)

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPA5.1 – Potenziamento area produttiva “Laika” PONTEROTTO
UBICAZIONE: Loc. Ponterotto – Area in adiacenza al complesso industriale “Laika” lungo Via del Bosco
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Aree a), b), c) e d) realizzazione di tettoie leggere per il ricovero dei camper finiti. Nel settore d) possibile ampliamento della struttura produttiva. Realizzazione di un parco attrezzato nel settore Ovest Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa), Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb), Limi argillosi-sabbiosi ed argille sabbiose (VILh – Vedi Tav. G.01S).
GEOMORFOLOGIA: Area di raccordo fra il rilievo collinare villafranchiano e la piana alluvionale del torrente Pesa. Pendenze medio-basse (comprese fra il 10% e il 25%). L'area è interessata dalla presenza di una frana quiescente nella porzione S.E del comparto d'intervento e di una frana attiva lungo il versante ad Ovest di Via del Bosco. (vedi Tav. G.02S)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare di raccordo con la piana del torrente Pesa.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria da medio-alta a medio bassa (vedi Tav.G12S).
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10S) G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.10S) G.4 – Pericolosità geologica molto elevata (vedi Tav. G.10S) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 3 – fattibilità condizionata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: <u>Interventi edificatori</u> - FG3- fattibilità geologica condizionata: 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. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). La realizzazione di nuove edificazioni e nuove infrastrutture, strade di accesso, sbancamenti necessari ad acquisire le condizioni di sicurezza e parcheggi compresi, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni e dell'effettivo spessore del corpo di frana presente sul versante. Tali studi dovranno essere effettuati già in fase di Piano Attuativo e saranno 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 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 geognostici a carotaggio continuo 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, durante l'esecuzione dei lavori e a lavori eseguiti. Per gli interventi ricadenti lungo il versante e in classe di pericolosità geologica G.3 lo studio geologico, idrogeologico e geotecnico previsto dalla normativa vigente dovrà prevedere uno specifico studio di stabilità del versante nelle condizioni attuali, durante gli eventuali lavori di modellazione morfologica e di progetto al fine di evidenziare potenziali condizioni di criticità e pericolo per le persone e in caso accertamento di tali condizioni progettare eventuali interventi di messa in sicurezza. Le strutture di progetto dovranno avere le fondazioni (se necessario anche di tipo profondo – pali) poggianti su orizzonti litologici con caratteristiche geotecniche sufficienti a garantire la stabilità dell'edificato progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente. Dato che l'intervento prevede la modifica morfologica di versante con sbancamenti e scavi si prescrive la realizzazione di un muro di contenimento e la relativa verifica di stabilità nelle condizioni attuali, durante i lavori e a lavori eseguiti al fine di garantire la stabilità del versante Gli interventi edificatori 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. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. Le risultanze delle suddette indagini, integrate con le altre indagini di supporto al progetto, ai sensi del D.M. 17/01/2018 e del D.P.G.R. 36/R/2009, saranno contenute nella specifica relazione geologica e geologico-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018, al D.P.G.R. 36/R/2009 e al D.P.G.R. 53/R/2011 (§4 – Allegato A). Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

- FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018.

Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà necessario l'adozione di misure preventive di antiseppellimento ai sensi del D.Lgs. n.81 del 2008 e s.m.i. con associate, a livello di progetto esecutive, di opportune verifiche di stabilità degli scavi.

Si prescrive comunque di evitare scavi e sbancamenti al piede dei corpi di frana (G.3 e G.4) al fine non alterare il quadro geomorfologico attuale. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Area a verde

- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.)

Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori, in funzione della classe di pericolosità geologica in cui dovrà ricadere l'intervento previsto. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

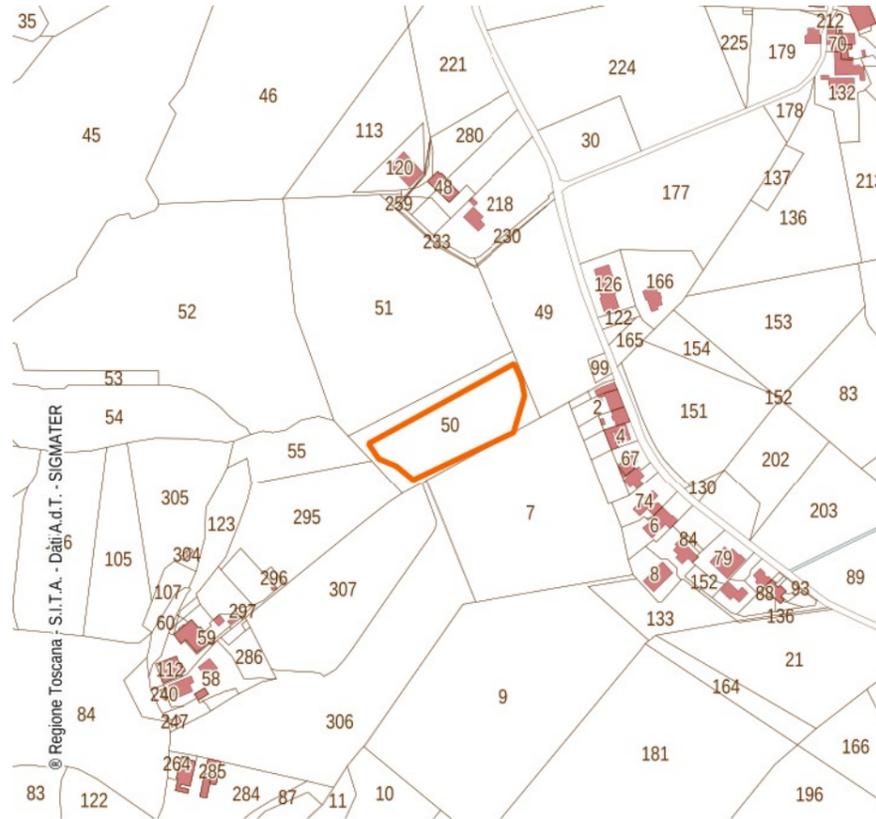
- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

- FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

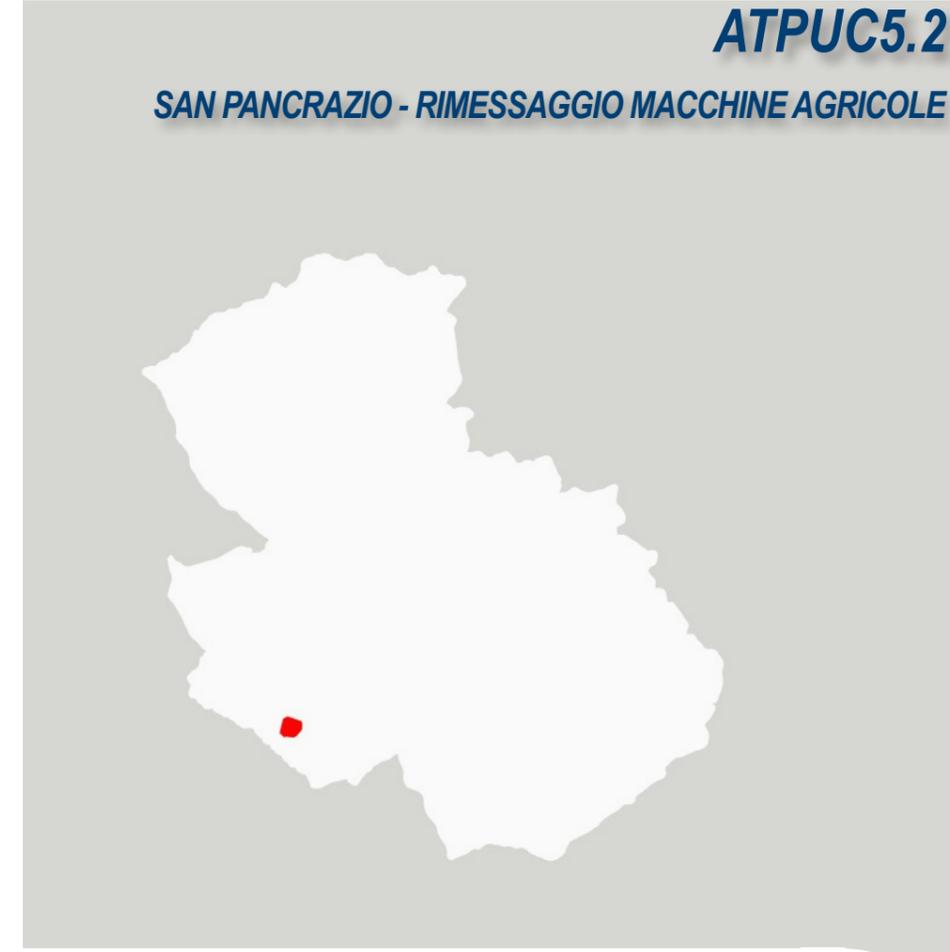
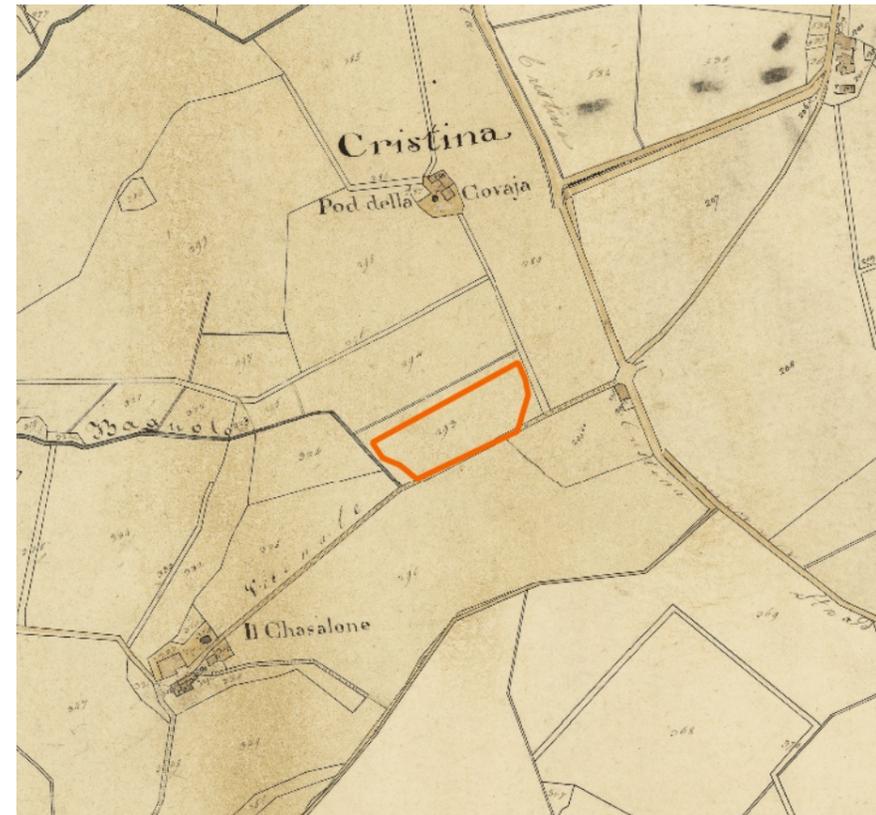
Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.



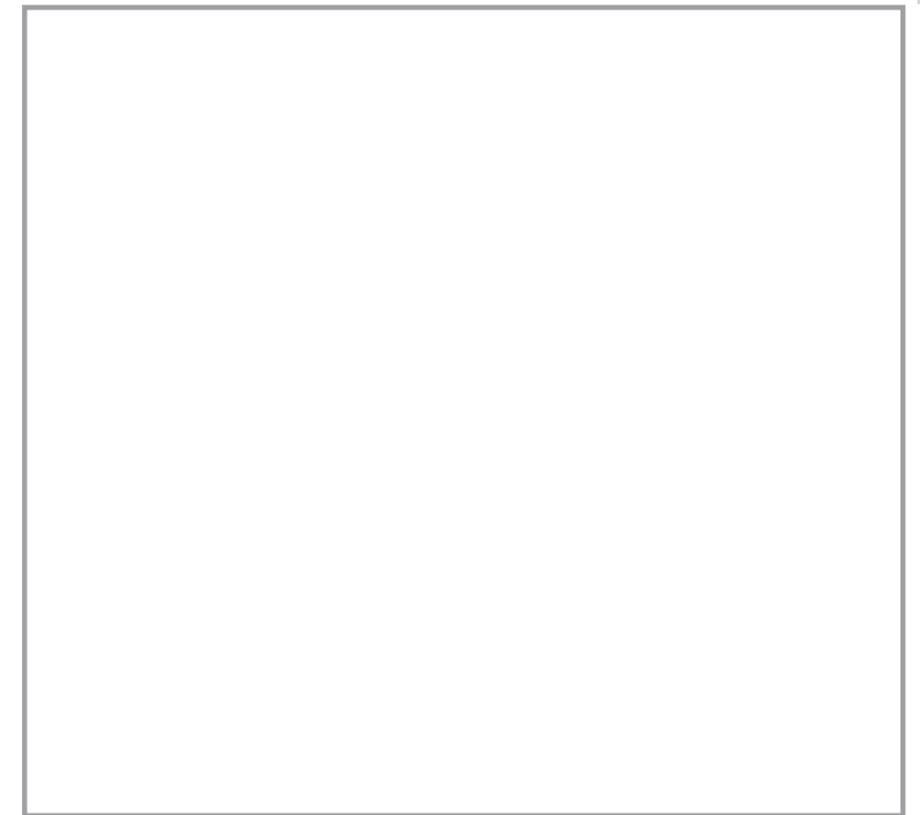
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

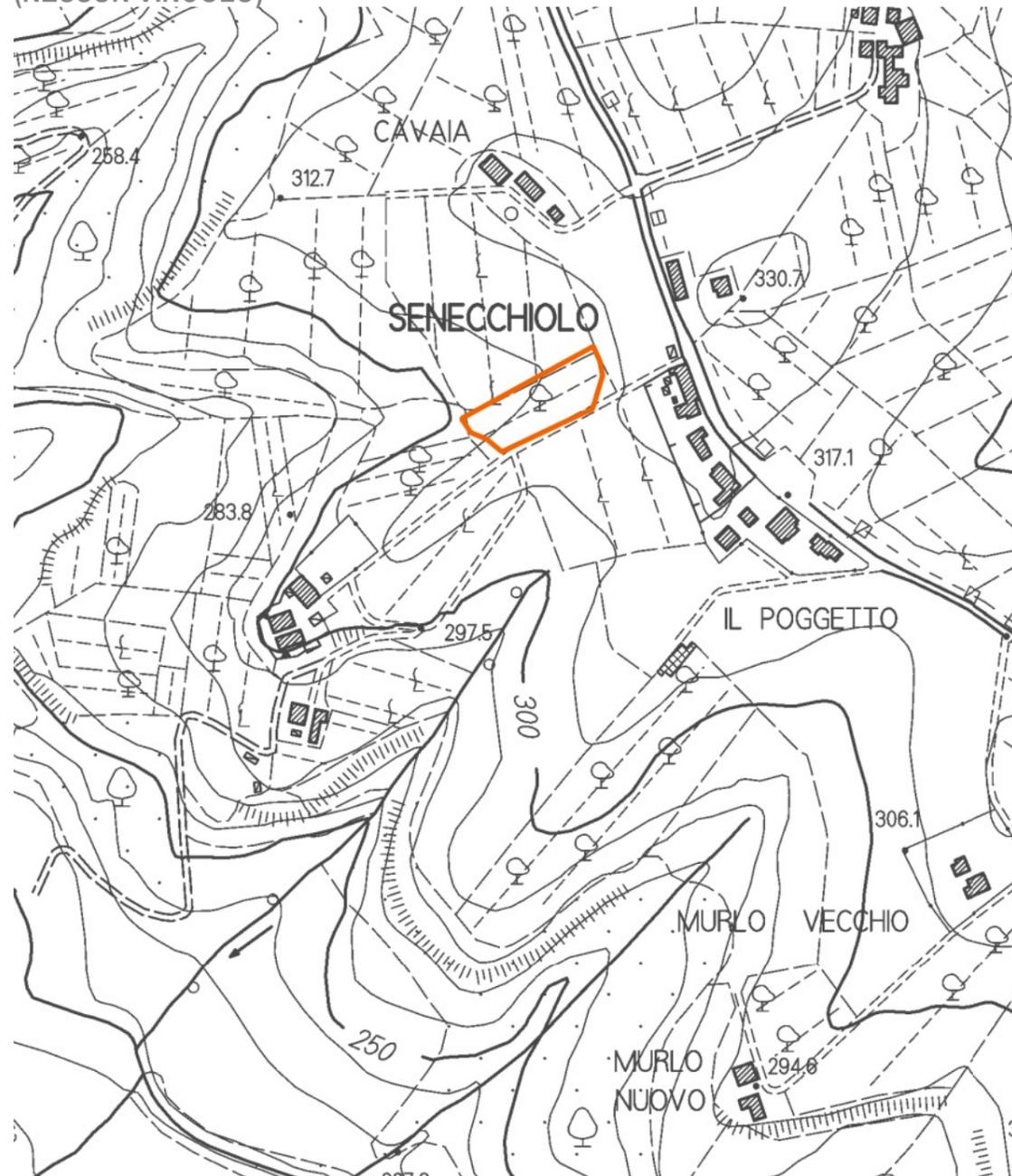


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

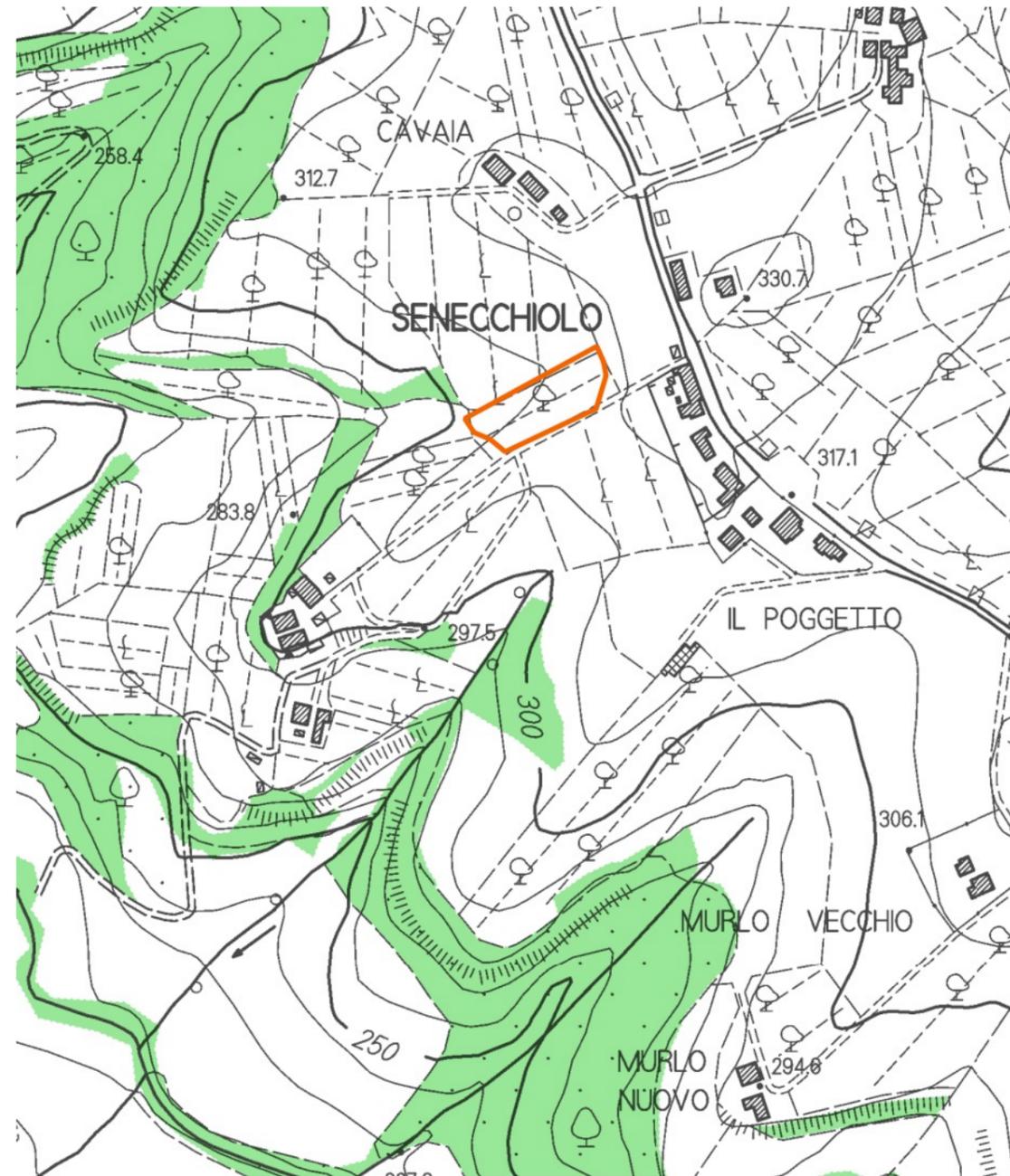


VINCOLI PAESAGGISTICI

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
(NESSUN VINCOLO)



D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

ATPA5.2 - SAN PANCRAZIO - RIMESSAGGIO MACCHINE AGRICOLE

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area d'intervento è ubicata in Località Senecchiolo, a sud del centro abitato di San Pancrazio.

L'area è ad uso agricolo, con presenza di edificato di riferimento a carattere isolato o di micro aggregazione, sul fronte strada principale, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini, e con accesso diretto da Via Malafrasca.

L'accesso all'area avviene attraverso la strada Comunale, dopo aver percorso una strada poderale privata.

La proposta progettuale è mirata alla razionalizzazione del sistema di ricovero dei mezzi necessari e indispensabili all'attività di lavorazione meccanico-agricole, di movimentazione terra e noleggio macchinari a terzi, attraverso l'individuazione di una nuova area produttiva e la realizzazione di un nuovo immobile.

Il progetto proposto mira innanzitutto ad inserire il nuovo edificio nel paesaggio sviluppando e privilegiando la qualità dell'intervento ed evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche, in modo da garantire il perseguimento di complessità e qualità estetica dello spazio costruito. L'edificio in progetto è caratterizzato, da un punto di vista compositivo e funzionale, da un corpo di forma rettangolare.

- Prescrizioni particolari:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva e di visibilità dell'intervento e di incidenza su aree di rilevante valore paesaggistico.

- E' fatto obbligo di predisporre uno studio paesaggistico al fine di mitigare il passaggio dalla zona produttiva all'area agricola circostante;

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso;

- La convenzione con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere l'impegno a realizzare, all'interno del nuovo edificio, una parte dedicata a museo/esposizione delle antiche macchine agricole aperto al pubblico.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 4.200 mq

Destinazioni d'uso ammesse: artigianale - produttivo

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile: 600 mq.

- Superficie Coperta: 600 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 6 ml.

LEGENDA

- area edificabile
- area localizzazione parcheggi pubblici
- area pubblica pavimentata
- verde pubblico
- area permeabile
- fascia ripariale - bosco
- edificio esistente da mantenere
- fabbricato da recuperare (restauro)
- allineamento fronte costruito
- percorso pedonale
- coni visivi/visuale da mantenere
- schermatura vegetazionale
- tracciato stradale
- filari
- sistemazione strada esistente

SCHEDE DI FATTIBILITA': ATPA 5.2 – Rimessaggio macchine agricole SENECCHIOLO
UBICAZIONE: Loc. Senecchiolo – Area ubicata lungo Via Malafrasca
TIPOLOGIA DI INTERVENTO: realizzazione nuovo edificio di altezza massima di 6 ml per il rimessaggio delle macchine agricole. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA: Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb – Vedi Tav. G.01S).
GEOMORFOLOGIA: Area di versante con pendenze medio-basse (inferiori al 15%). Presenza di depositi di versante lungo il pendio di interesse. Sul margine O è presente un'area a franosità diffusa (vedi Tav. G.02S)
ASPETTI IDRAULICI: Area collinare
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità medio bassa (vedi Tav.G.12S)
CLASSI DI PERICOLOSITA': G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.10S) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CRITERI DI FATTIBILITA': FG – fattibilità geologica FI – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
CATEGORIE DI FATTIBILITA': 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni
PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: Area edificabile - FG2- fattibilità con normali vincoli: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Si prescrive di non effettuare edificazioni in corrispondenza della zona di influenza dell'area a franosità diffusa. Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire verifiche di stabilità degli scavi. Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta di qualsiasi eventuale scavo dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano. Aree con assenza di indicazione progettuali all'interno del perimetro di trasformazione (schede dell'Allegato 01 – Norme Tecniche di Attuazione – Elab.P.O.) Per le aree con assenza di indicazioni progettuali e ricadenti all'interno del perimetro di trasformazione valgono i criteri di fattibilità e le prescrizioni riportate per gli interventi edificatori. Questo in virtù del fatto che il comparto di trasformazione presenta al proprio interno le stesse condizioni geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e sismiche in tutti i suoi sotto-comparti. Si prescrive di non effettuare nessun intervento edificatorio in corrispondenza del buffer di influenza dell'area a franosità diffusa. Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche: - FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni: in relazione agli aspetti geologici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. - FI*- fattibilità idraulica: Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

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.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.