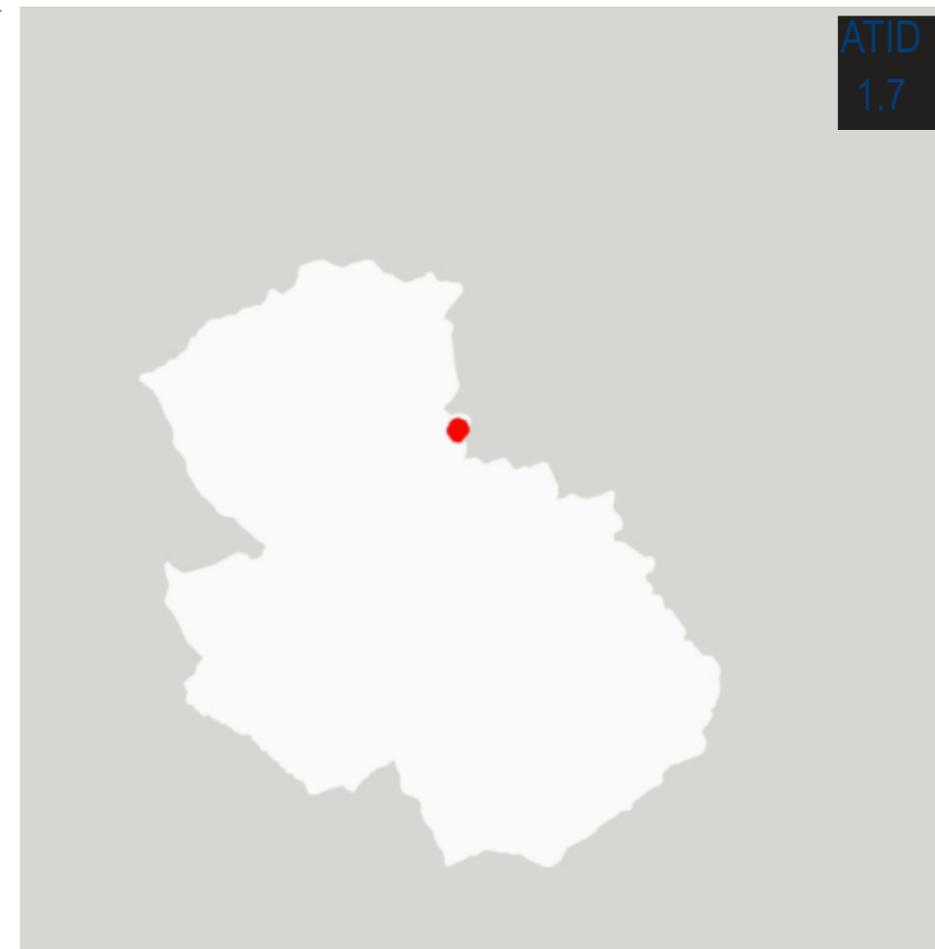
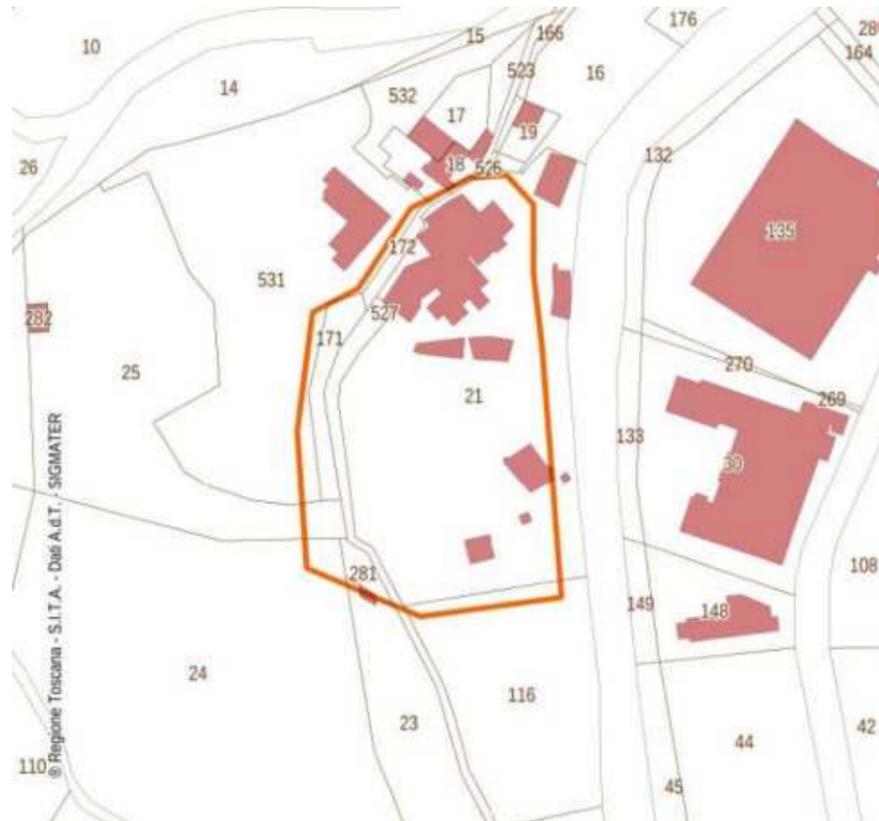


ATID1.7 - MULINACCIO 2 - AMPLIAMENTO ATTIVITÀ RICETTIVA

CTR



CATASTO



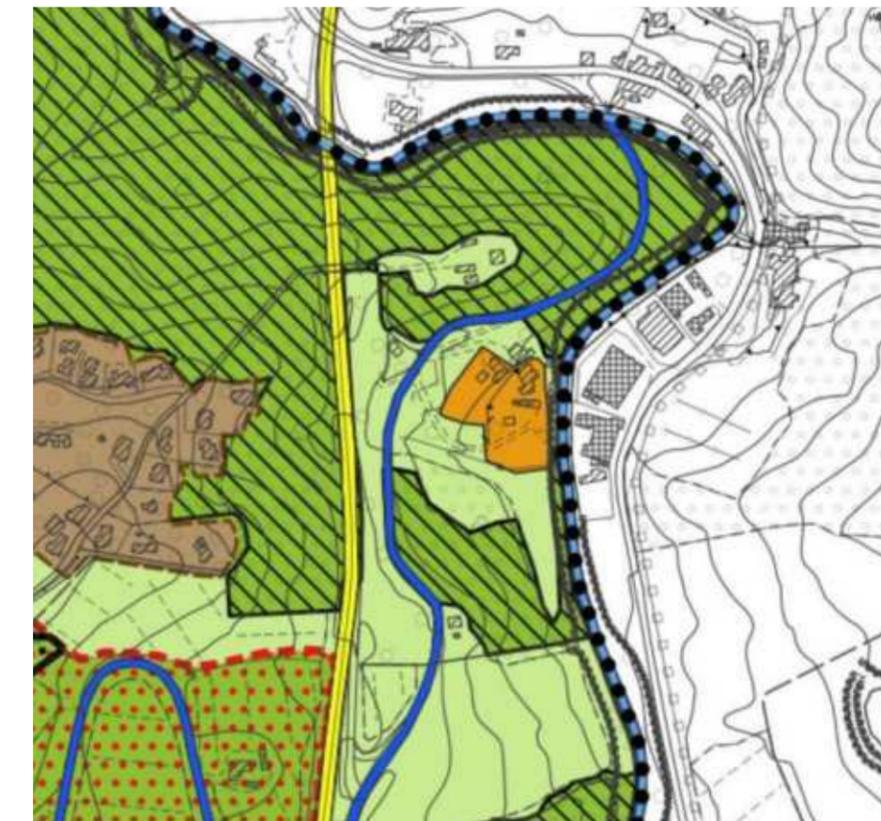
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

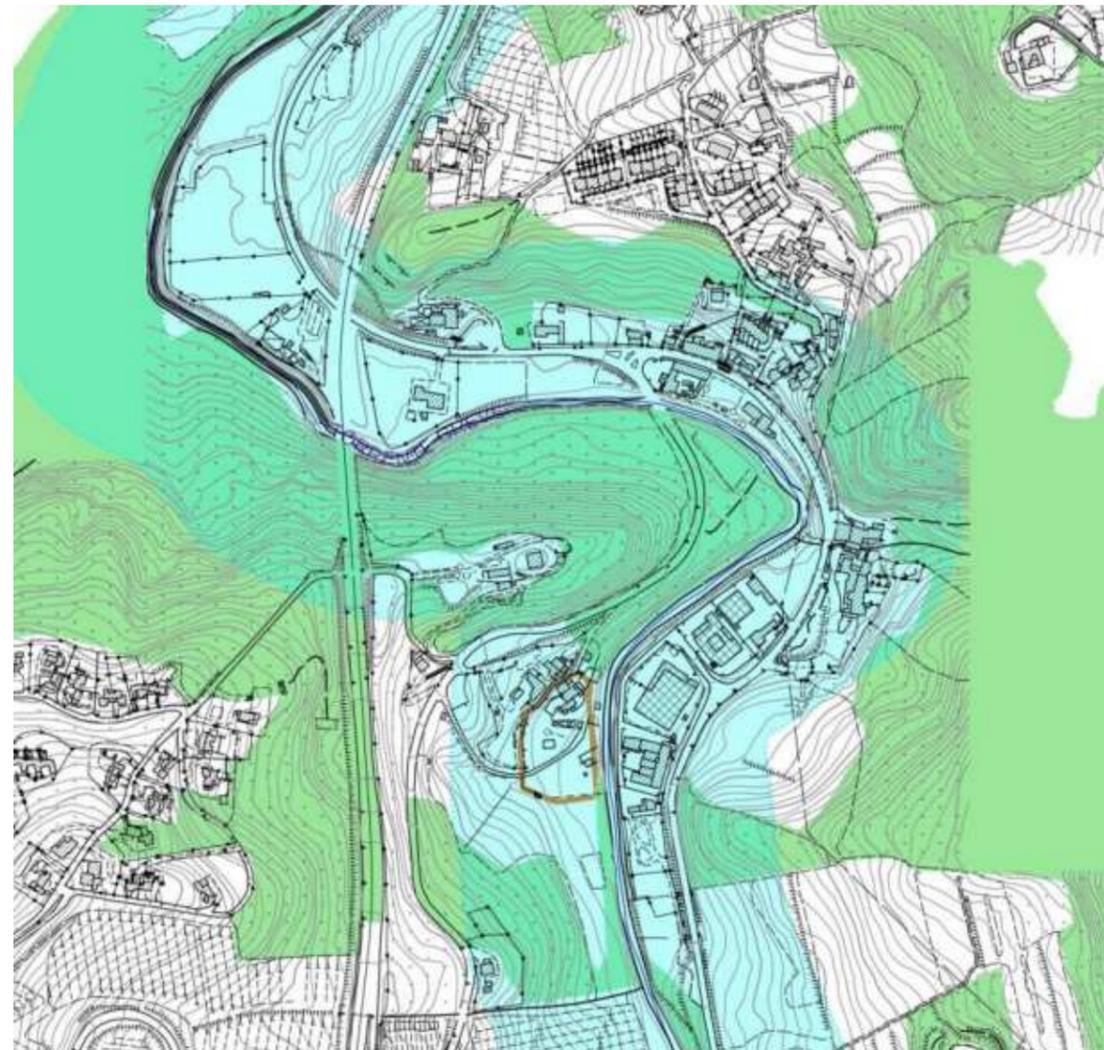


AT - Aree di trasformazione

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

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 60/1966 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono le prescrizioni significative:

C – prescrizioni

2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminata.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

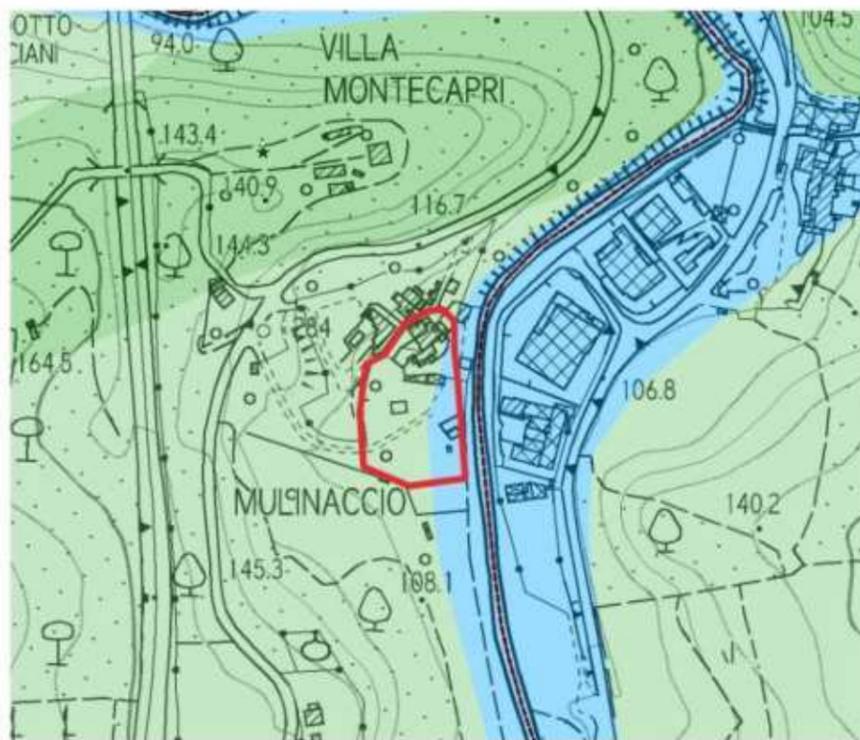
- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;
- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;
- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili;
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.

3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

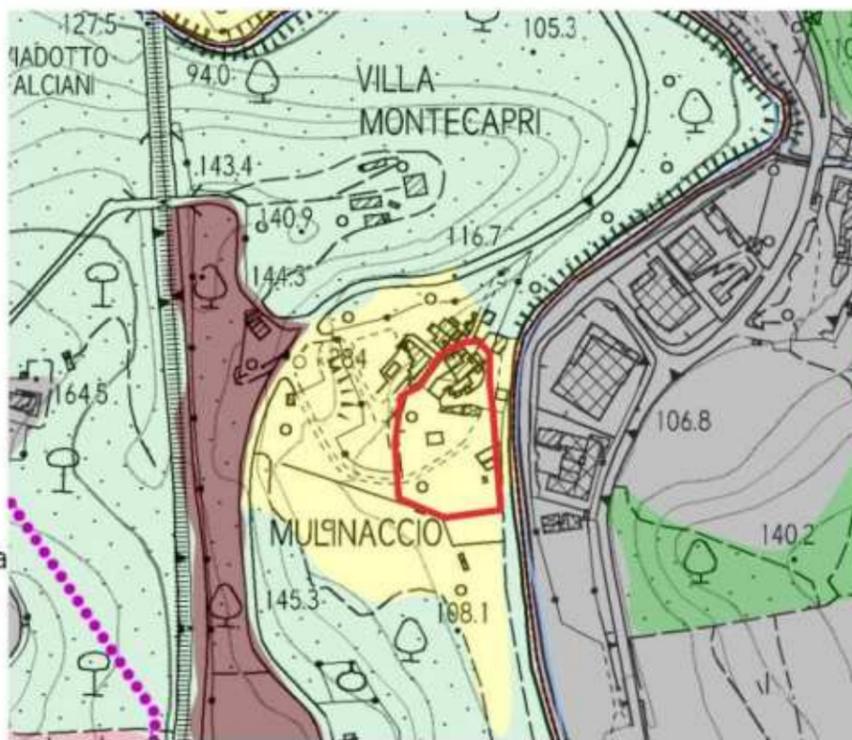
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina a versanti ripidi sulle Unita' Liguri
 - Collina a versanti dolci sulle Unita' Liguri
 - Fondovalle
- Elementi geologici
- ★ Collina Ofioliti Ligure dura

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Agroecosistema frammentato in abbandono con ricolonizzazione arborea/arbustiva
 - Agroecosistema intensivo
 - Matrice agroecosistemica collinare
 - Matrice forestale di connettività
 - Nodo secondario forestale
 - Area urbanizzata
- Elementi funzionali
- ▨ Barriera infrastrutturale principale da mitigare
 - Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato



- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Periodizzazione dei sedimi edilizi
- edifici presenti al 1930
 - edifici presenti al 1954
 - edifici presenti al 2012
- Viabilità
- Percorsi fondativi
 - Strada

Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali



- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi rurali
- 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



47

Legenda

-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Bosco
-  Oliveto
-  Vegetazione ripariale
-  Verde privato
-  Fiume Greve



1



2



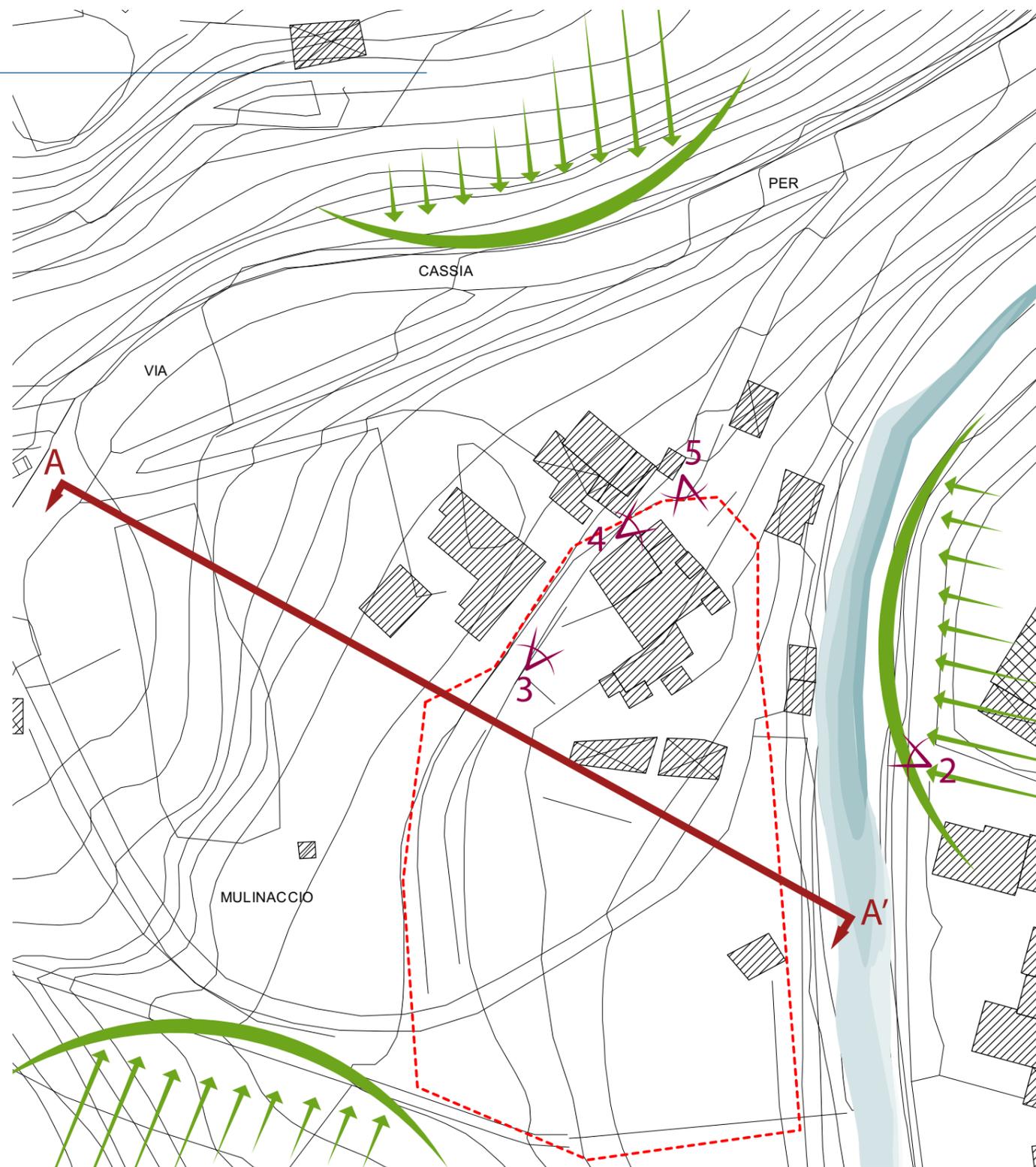
3



4

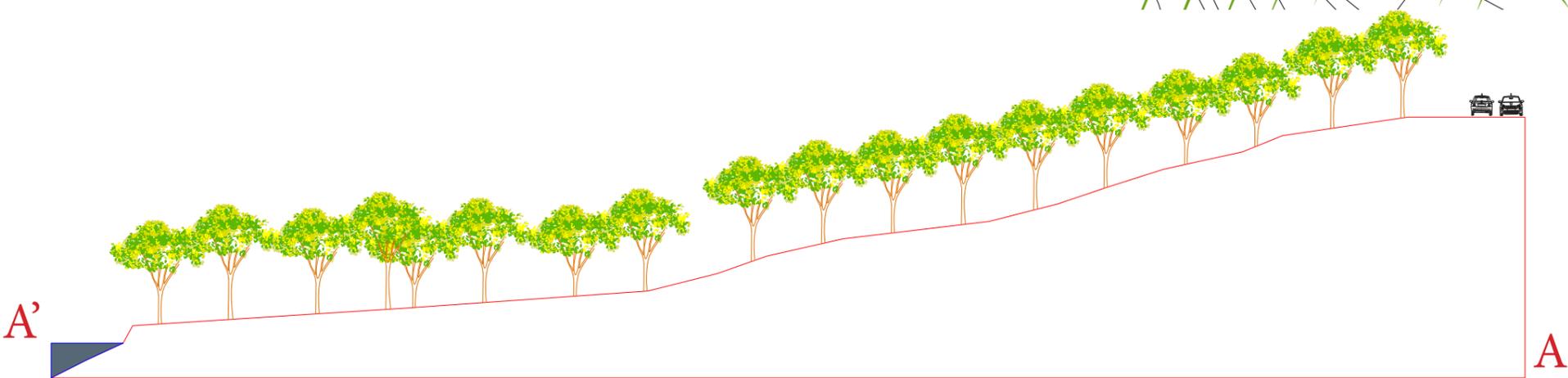


5



Legenda

-  Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
-  Fiume Greve
-  Ripresa fotografica
-  Linea di sezione



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.

- L'intervento dovrà mantenere relazioni figurali con il contesto che non dovranno essere compromesse dal nuovo intervento. Si dovranno mettere in campo azioni per preservare e rinforzare il corridoio ripariale ad est con una riforestazione opportunamente calibrata, comprendente specie più e meno igrofile in relazione alla transizione dall'ambiente fluviale a quello connotato come agricolo. La progettazione dovrà inoltre operare per il potenziamento del corridoio fluviale con un progetto del verde che ne valorizzi i valori eco-sistemici.

- Il progetto non dovrà introdurre nuovi tratti viari per l'accesso all'area e per la logistica e la viabilità interna dovrà essere del tipo "strada bianca".



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 7.242 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 interessata dagli interventi edilizi
- Area localizzazione parcheggi pubblici
- Area pubblica pavimentata
- Verde pubblico
- Area permeabile/Area a Verde
- 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
- Oliveto/Vigneto

SCHEDA DI FATTIBILITA':	ATID1.7 – 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 - PS), Depositi alluvionali recenti terrazzati e non terrazzati (bna – Vedi Tav. G.01N - PS).
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 nel suo complesso di segni di cedimenti associati ad un processo di versante quiescente. Presenza nelle porzioni prossimali all'alveo del fiume Greve di depositi sedimentari e depositi eluvio-colluviali in raccordo al contesto collinare (vedi Tav. G.02N - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare. Presenza immediatamente a valle del comparto del fiume Greve.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità secondaria bassa e primaria elevata (vedi Tav.G.03N - PO).
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.01N - PO) 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:	- 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 dell'ampliamento di progetto, 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 e di progetto..

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 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.

Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutive, 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.

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.

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.