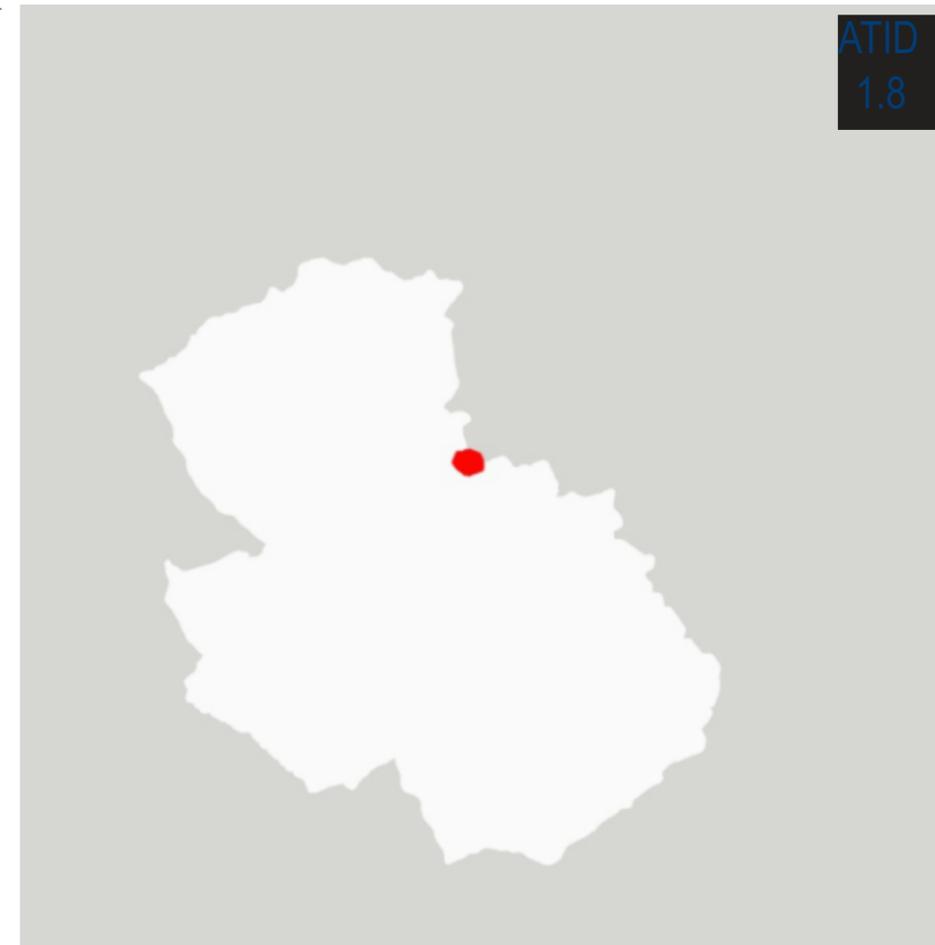
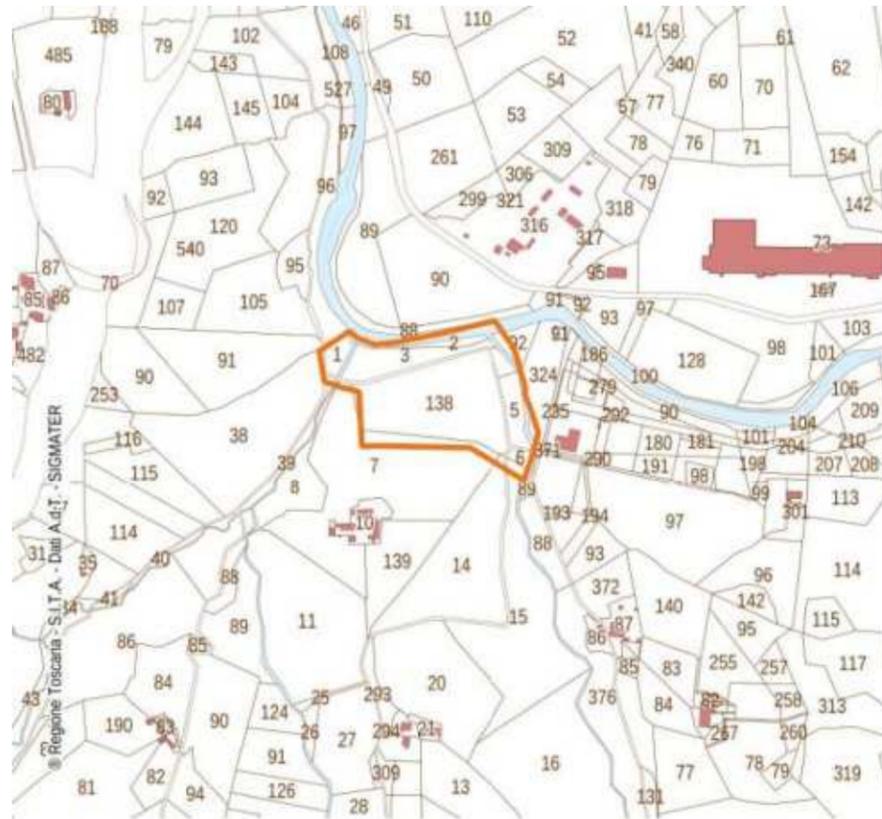


ATID1.8 - LE MANDRIE - NUOVO CENTRO IPPICO

CTR



CATASTO

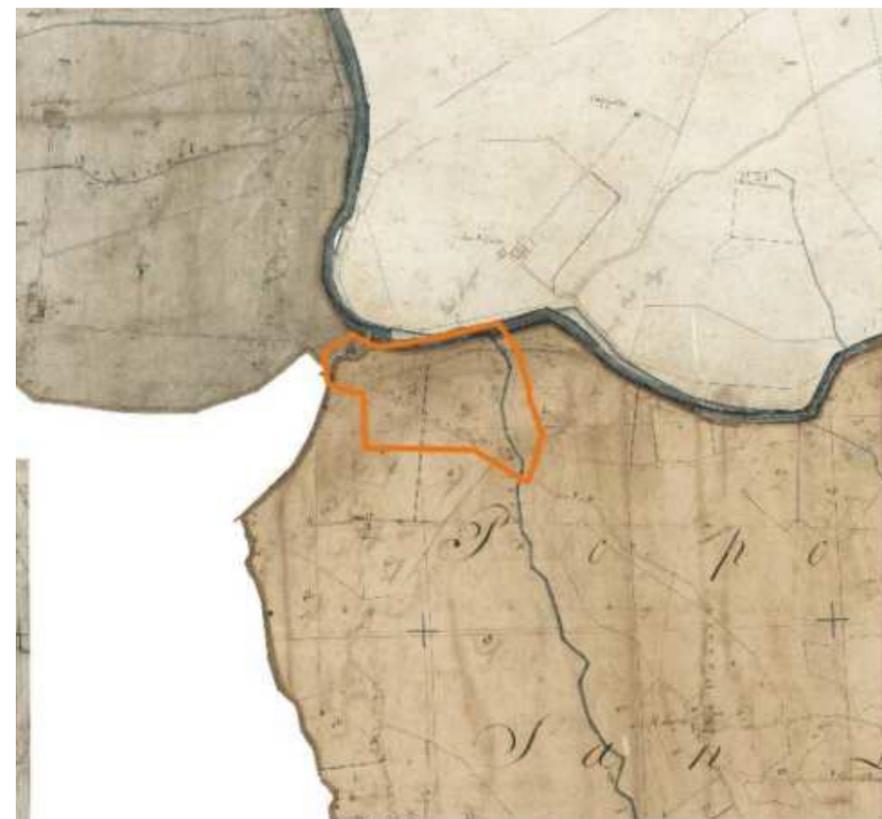


ATID
1.8

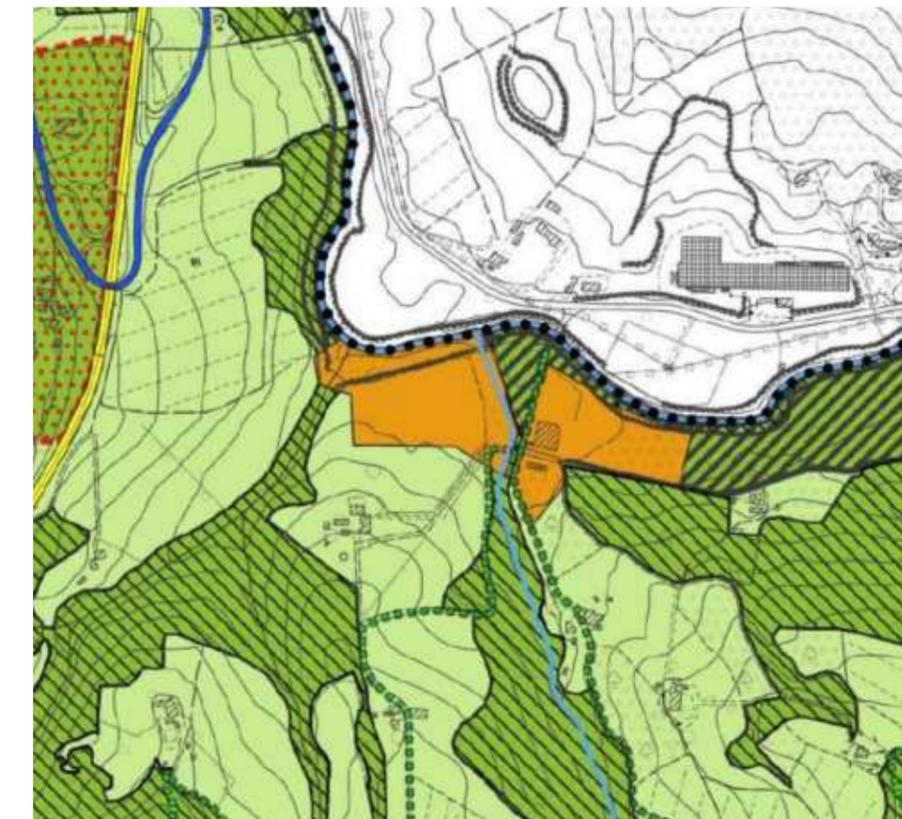
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

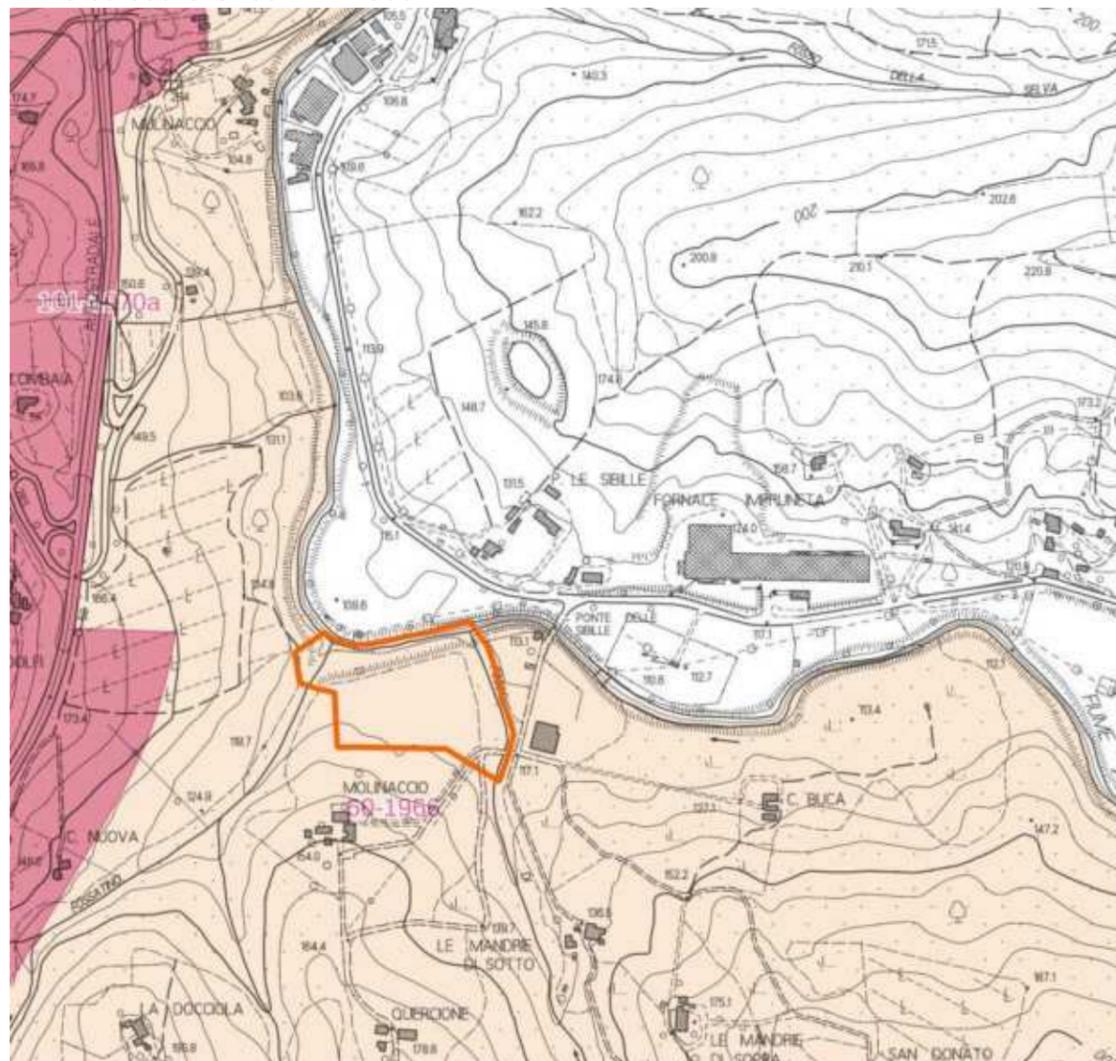


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

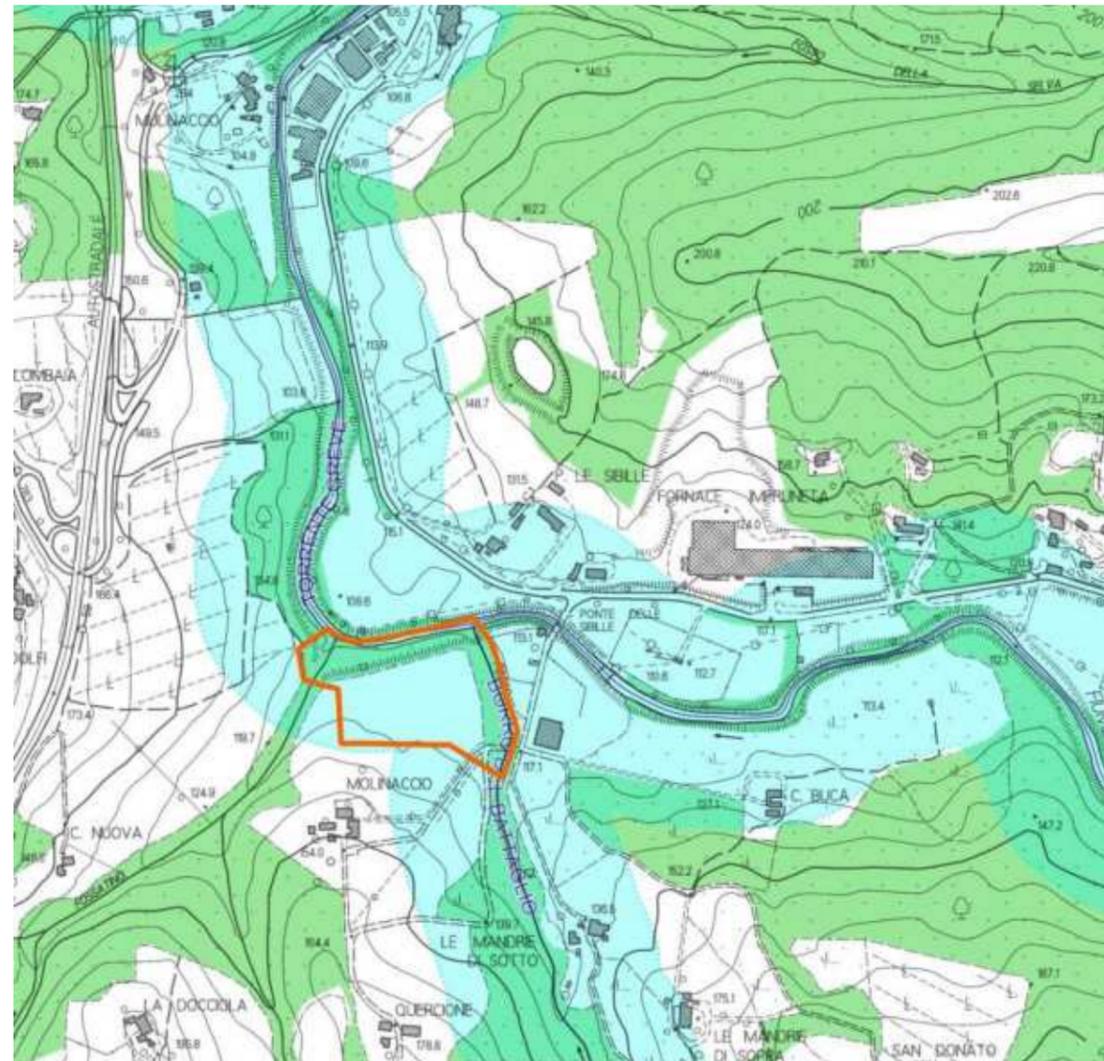


AT - Aree di trasformazione

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 seminaturale.

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:

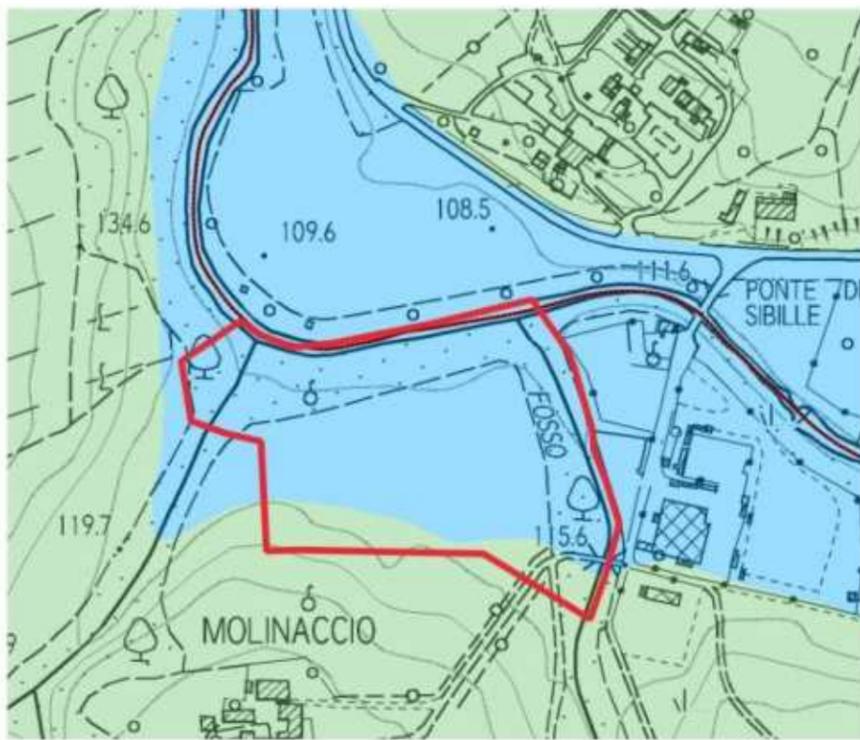
- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano 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 sovrappoendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

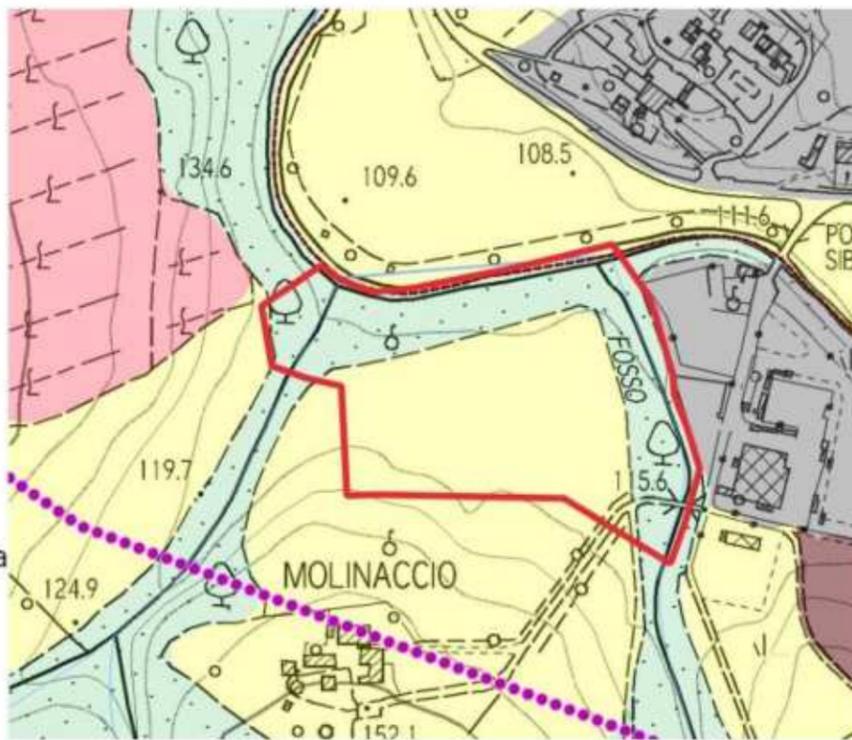
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere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

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



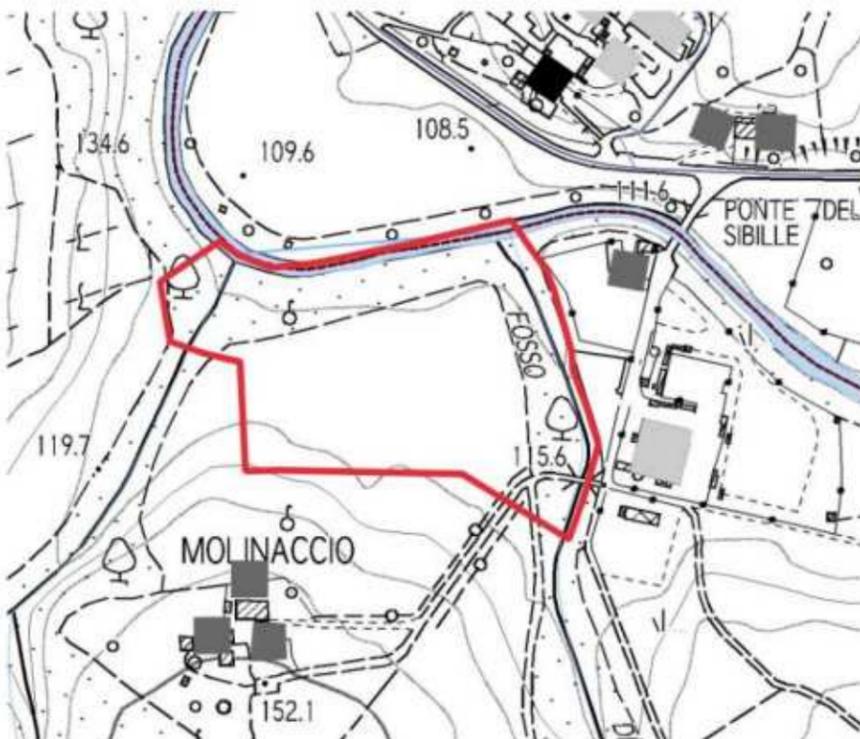
- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina a versanti ripidi sulle Unita' Liguri
 - Collina a versanti dolci sulle Unita' Liguri
 - Fondovalle
- Elementi geologici
- ★ Collina Ofioliti Ligure dura

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
 - Area urbanizzata
- Elementi funzionali
- 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

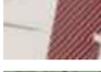
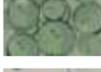
Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali



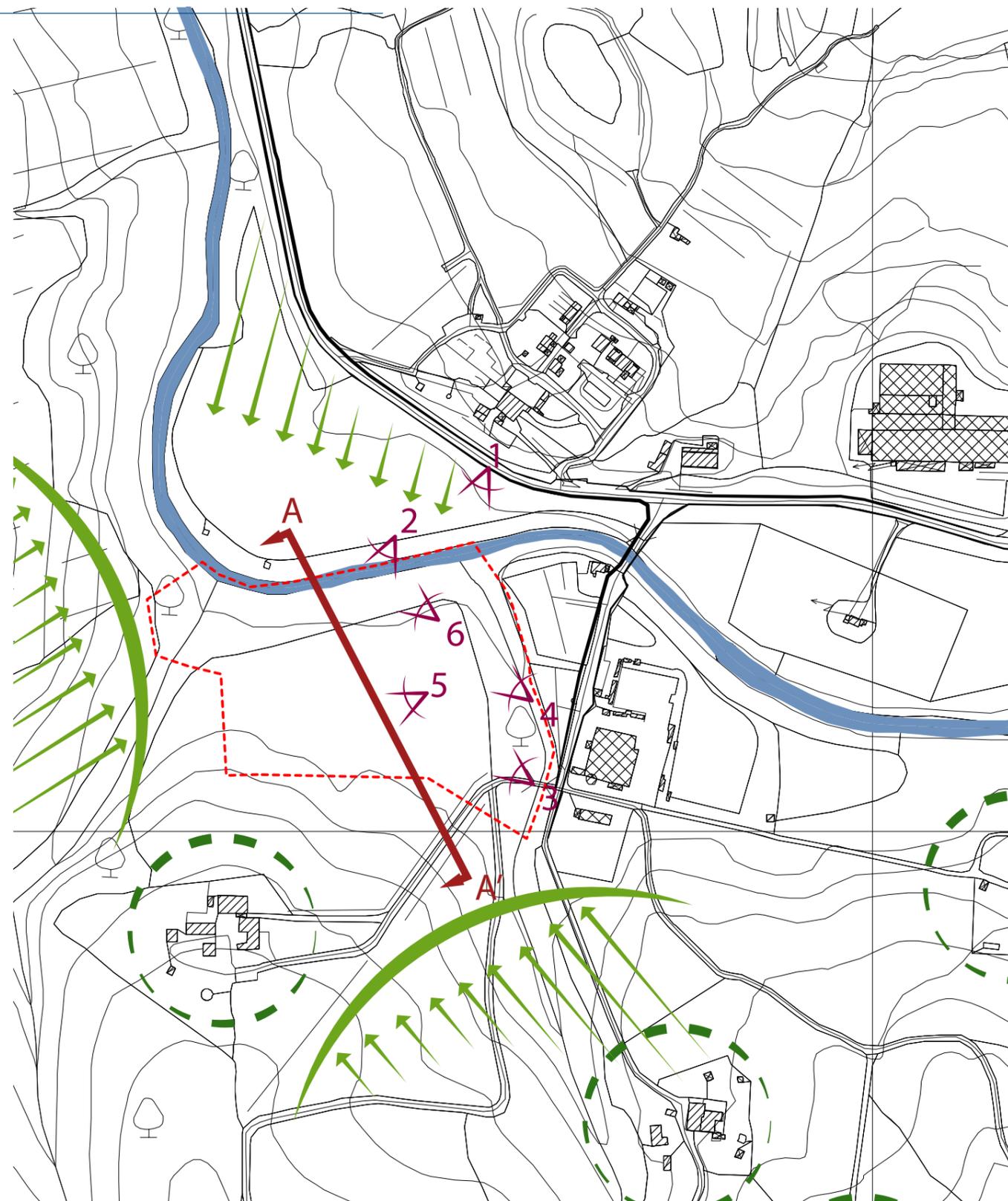
- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi rurali
- 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



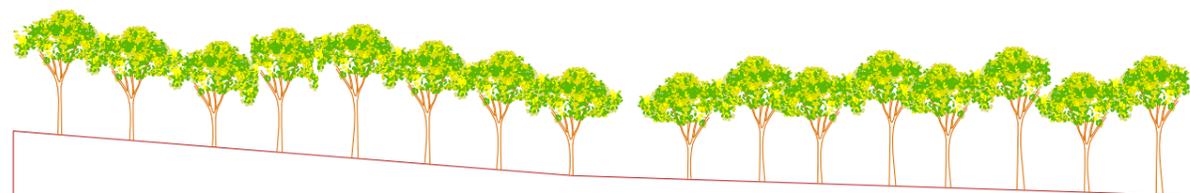
Legenda

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

- Legenda
- Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
 - Visibilità massima
 - Strada principale
 - Nucleo rurale
 - Fiume Greve
 - Ripresa fotografica
 - Linea di sezione



AT - Aree di trasformazione



A'

A



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 ma-

teriali 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.

- Le opere di urbanizzazione necessarie devono essere realizzate prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi

- Si prescrive che i nuovi volumi siano localizzati alla massima distanza possibile dai due corsi d'acqua e che venga potenziato del corridoio ecosistemico in fregio ad essi con un adeguato progetto delle componenti vegetazionali integrato e non residuale rispetto al disegno complessivo dell'area. La convenzione dovrà prevedere il ripristino e la naturalizzazione delle aree al cessare delle attività.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 42.918 mq

Destinazioni d'uso ammesse: servizi

Modalità d'attuazione: intervento diretto convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.800 mq.
- N. piani: 1 piano 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':	ATID1.8 – 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/ Via della Mandria
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	Realizzazione di nuovo maneggio con associati manufatti di servizio 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 – PS) area di valle. Argille a Palombini (APA – vedi Tav.G.01N – PS) margine collinare
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 nord del comparto delle scarpate fluviali del fiume Greve. Presenza sul margine est del fosso Battaglio. Presenza sul margine N.O di un'area a franosità diffusa (vedi Tav. G.02N - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area di fondovalle di confluenza fra fosso Battaglia e il fiume Greve
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità primaria alta (vedi Tav.G03N - PO) – depositi di fondovalle. Vulnerabilità secondaria bassa (vedi Tav.G03N – PO) – depositi collinari. 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.03N - PO)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) G.4 – Pericolosità geologica molto 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':	4 – fattibilità limitata 2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni

PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:

- **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).

Nei comparti ricadenti in classe di pericolosità geologica G.4 è possibile la sola realizzazione di un'area a verde (non attrezzata).

Si prescrive inoltre, sempre nei medesimi comparti, di evitare scavi e sbancamenti al piede dell'area a franosità diffusa al fine non alterare il quadro geomorfologico attuale

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 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, 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.

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** 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.

PERICOLOSITA' IDRAULICA

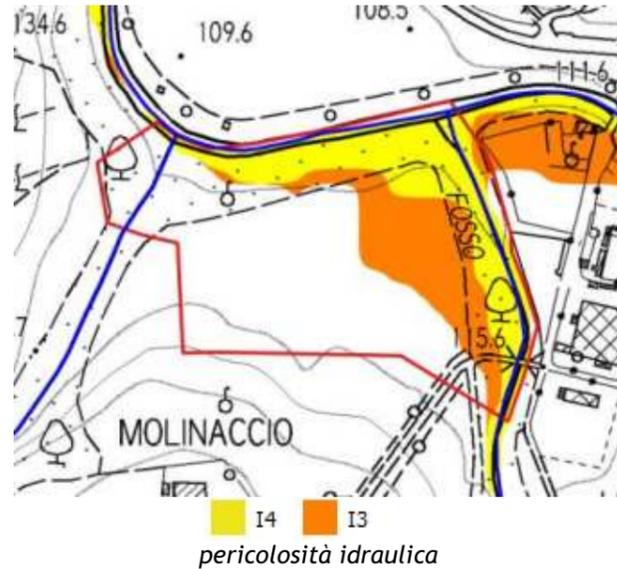
D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

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

**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].

Itinerari ciclopedonali: Consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio 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.a].

SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE

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

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 messa in sicurezza, fissata a +0.52 m rispetto al p.c. attuale, 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.

Parcheggi in superficie e nuovi itinerari ciclopedonali in aree a pericolosità idraulica dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Poiché gli interventi previsti sono indicativi e non prescrittivi, ogni modifica e/o variazione nella disposizione degli stessi sarà soggetta ai condizionamenti di cui alla LR 41/2018.