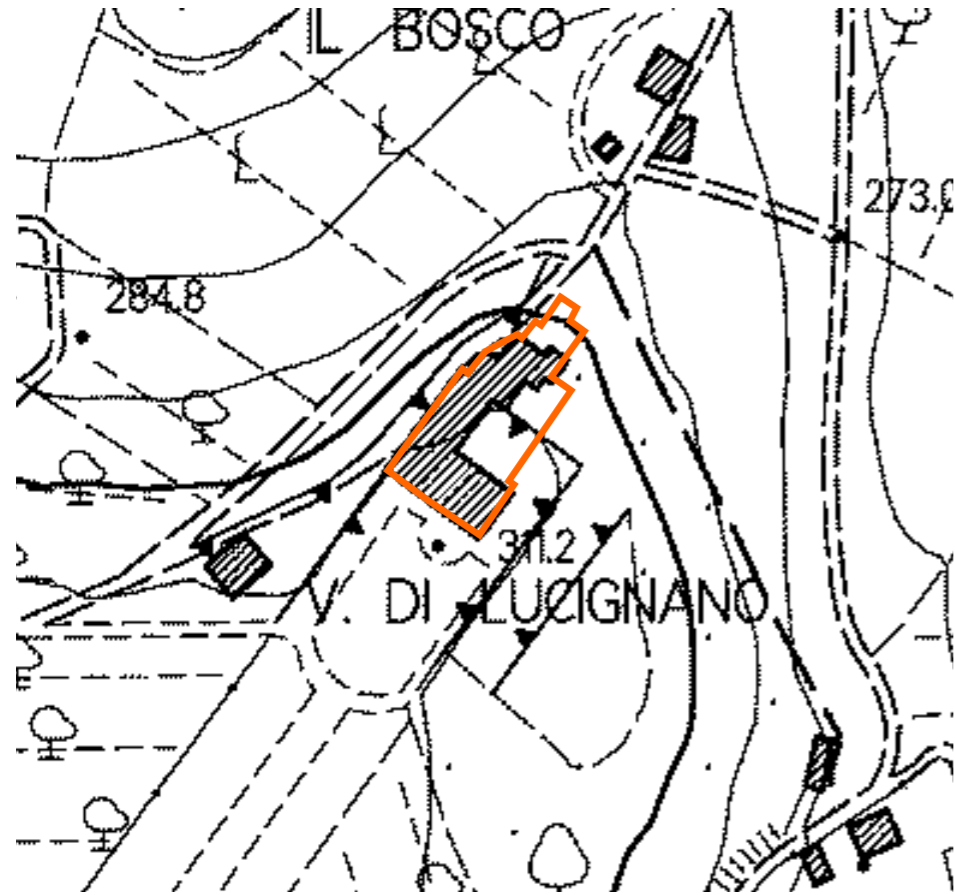


ATID5.4 - SAN PANCRAZIO - VILLA GUICCIARDINI

CTR



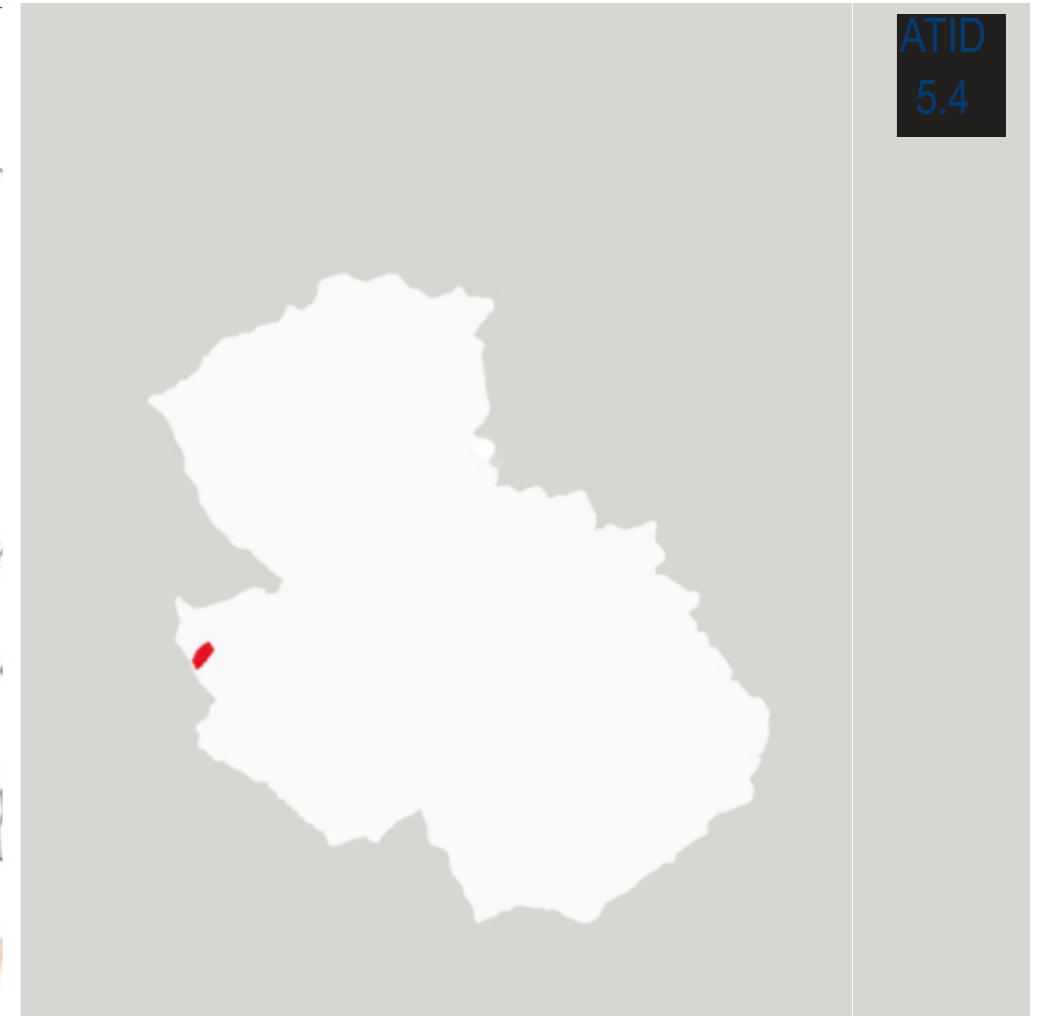
CATASTO



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ATID  
5.4

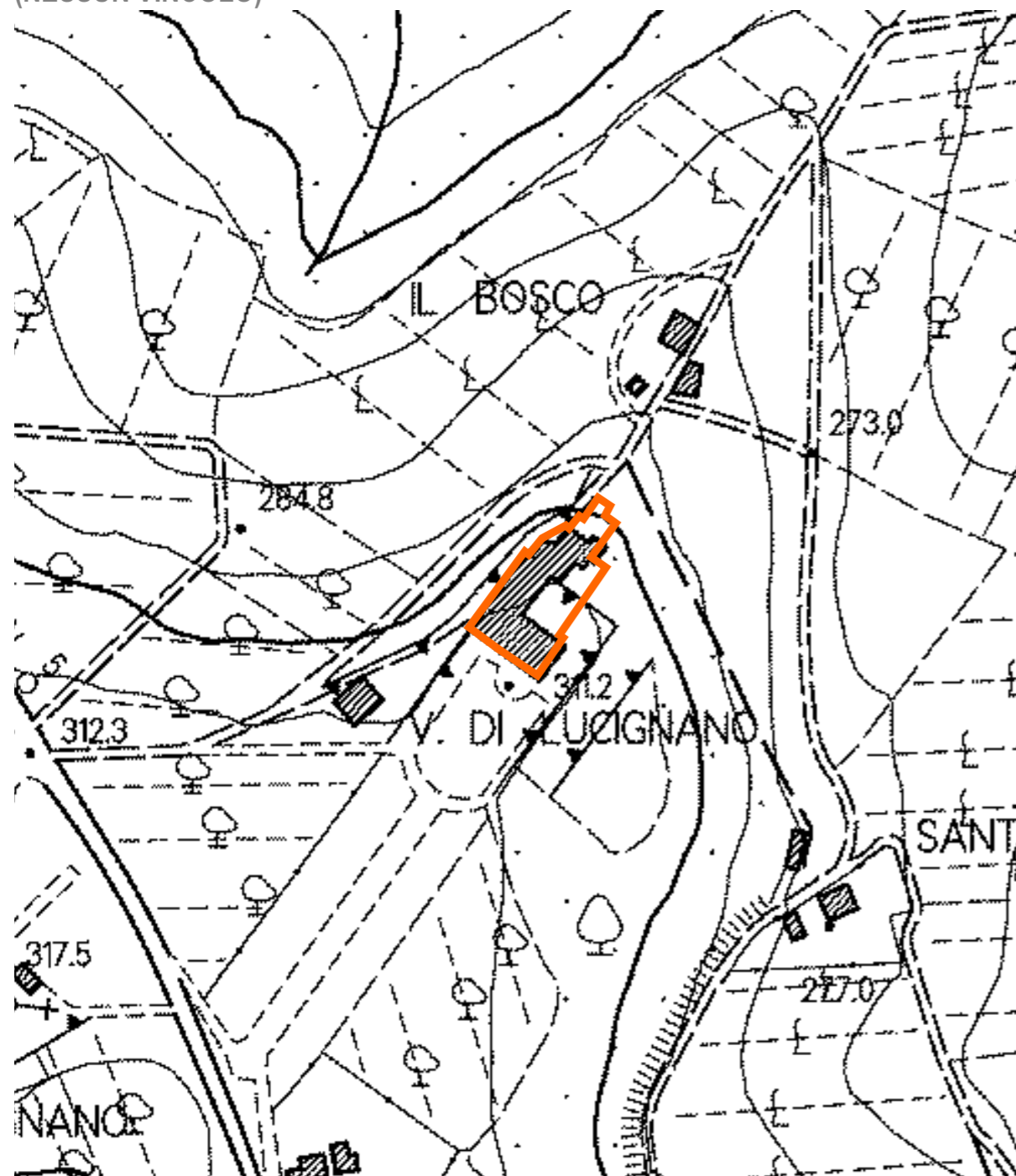
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



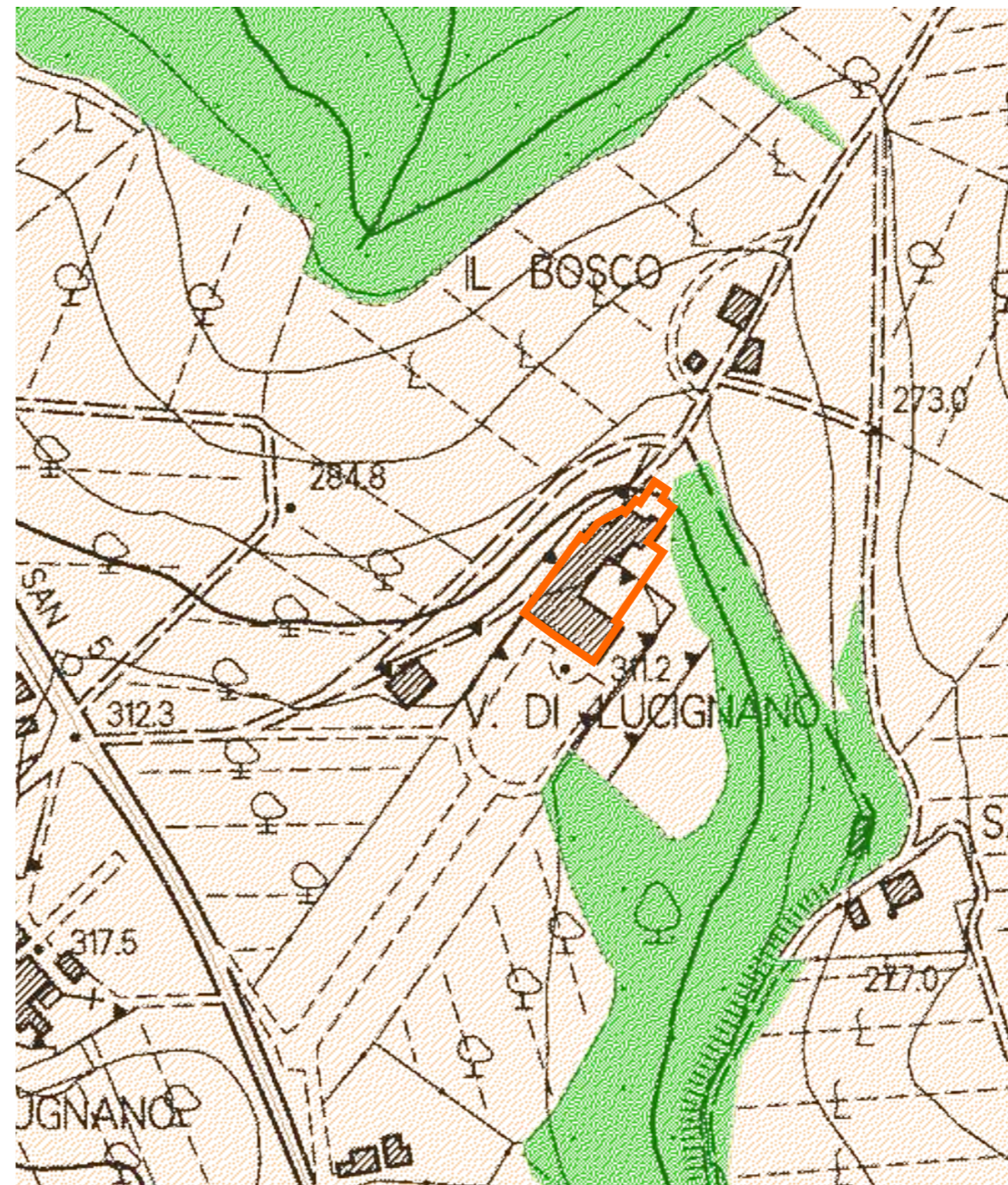
AT - Aree di trasformazione



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



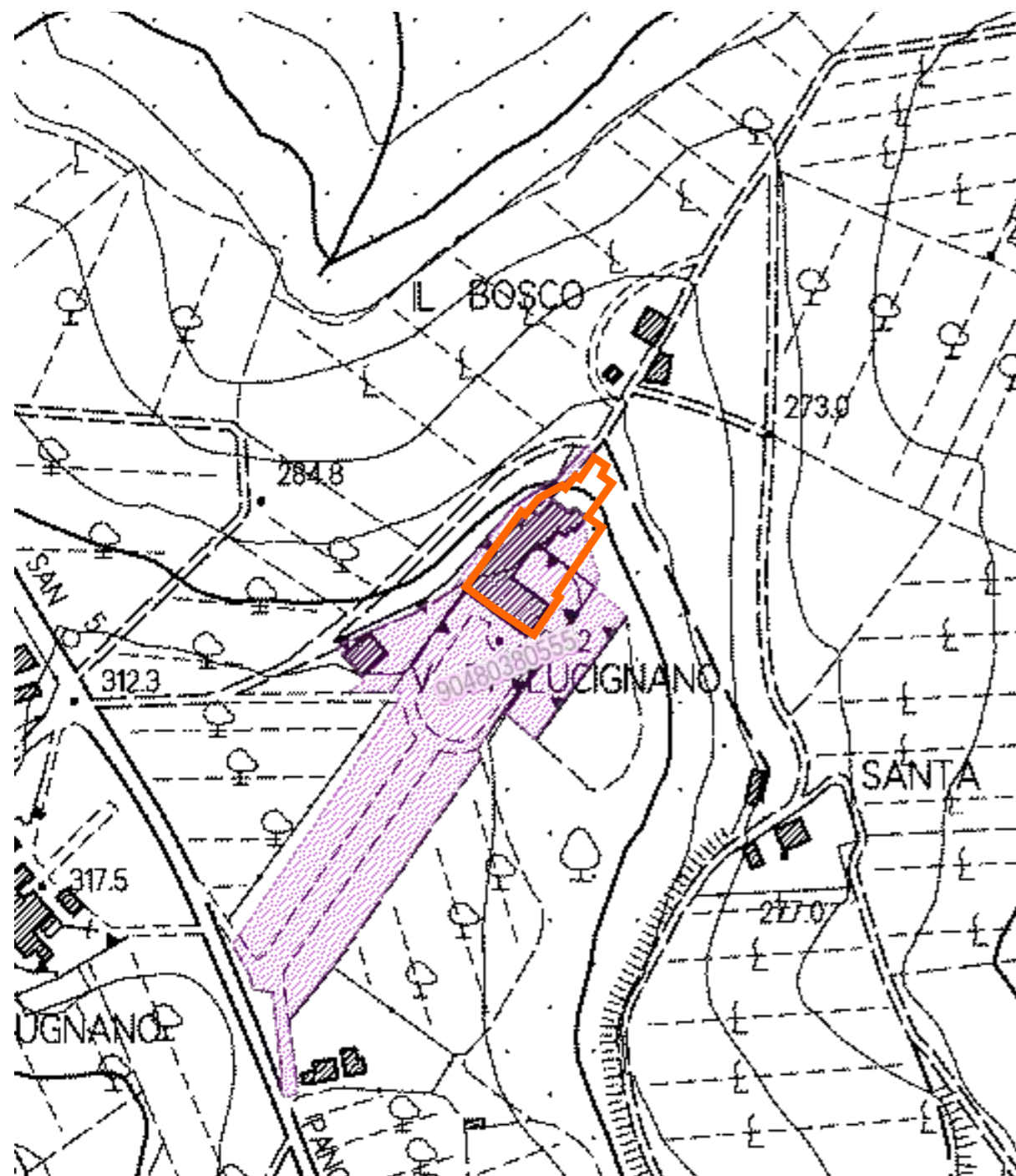
D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



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



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004



Beni architettonici tutelati ai sensi della Parte II del D. Lgs. 42/2004.  
 Tipo vincolo: Architettonico  
 Identificativo bene: 90480380555  
 Denominazione: Villa Guicciardini o di Lucignano

**BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI**

**Carta dei Vincoli**

Denominazione: **VILLA GUICCIARDINI O DI LUCIGNANO**  
 Identificativo del bene: **90480380555**
[Historia Loci](#)

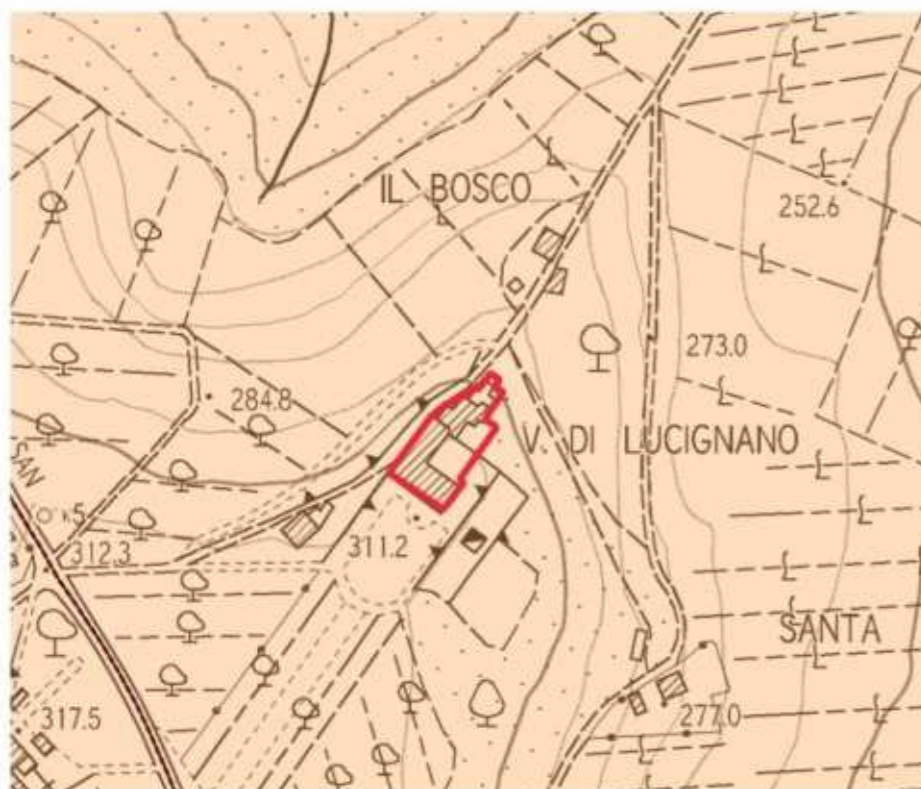
**Legenda:**  
■ bene identificato ■ altri beni di tipo architettonico  
 Tipo di vincolo: Architettonico  
 Descrizione del vincolo: Vincolo architettonico  
 Tipologia del bene: villa  
 Provincia: FI  
 Comune: SAN CASCIANO IN VAL DI PESA  
 Località: LUCIGNANO  
 Indirizzo: VIA POGGIO UBERTINI N 14  
 Zona di rispetto: NO  
 ID Archivio SABAP: FI0471  
 Vincoli in rete:

[Nuova ricerca] [Geoscopio]

Scheda  
 (fonte: Regione Toscana. <https://www.regione.toscana.it/territorio-e-paesaggio>)

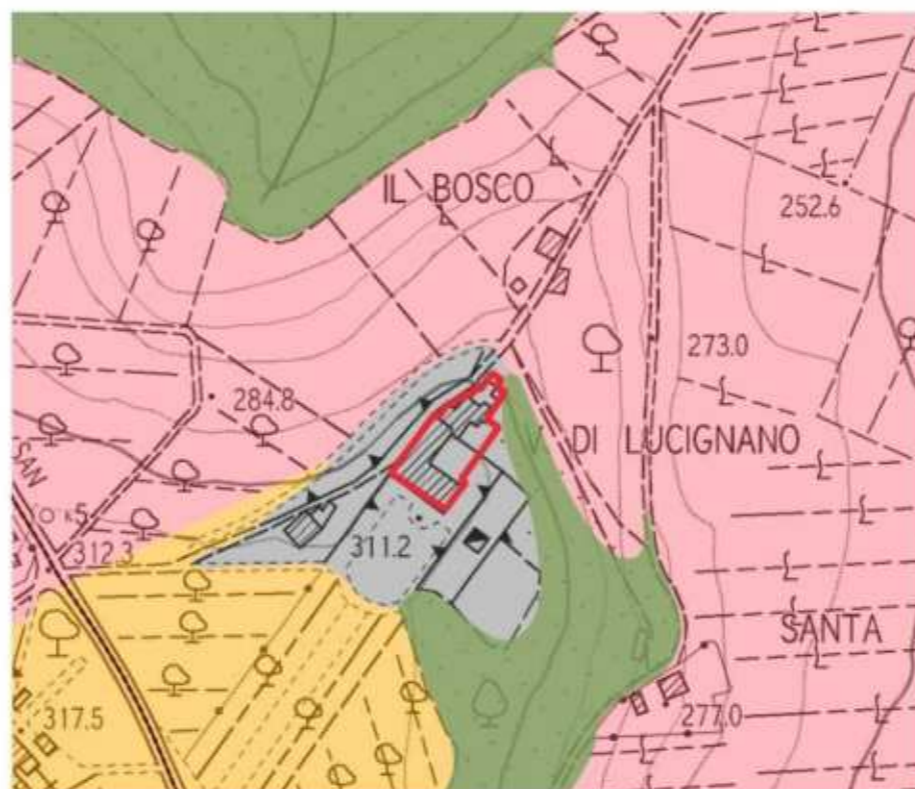


Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici



- Ambiti comunali
  - Ambiti di paesaggio
- Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina sui depositi neo-quadernari con livelli resistenti

Inv II\_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
  - Ambiti di paesaggio
- Inv II\_Carta della Rete Ecologica**
- Rete ecologica
- Agroecosistema intensivo
  - Nodo degli agroecosistemi
  - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - Area urbanizzata

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
- 11 MORFOTIPO DELLA VITICOLTURA
  - 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI





1



2



3



4



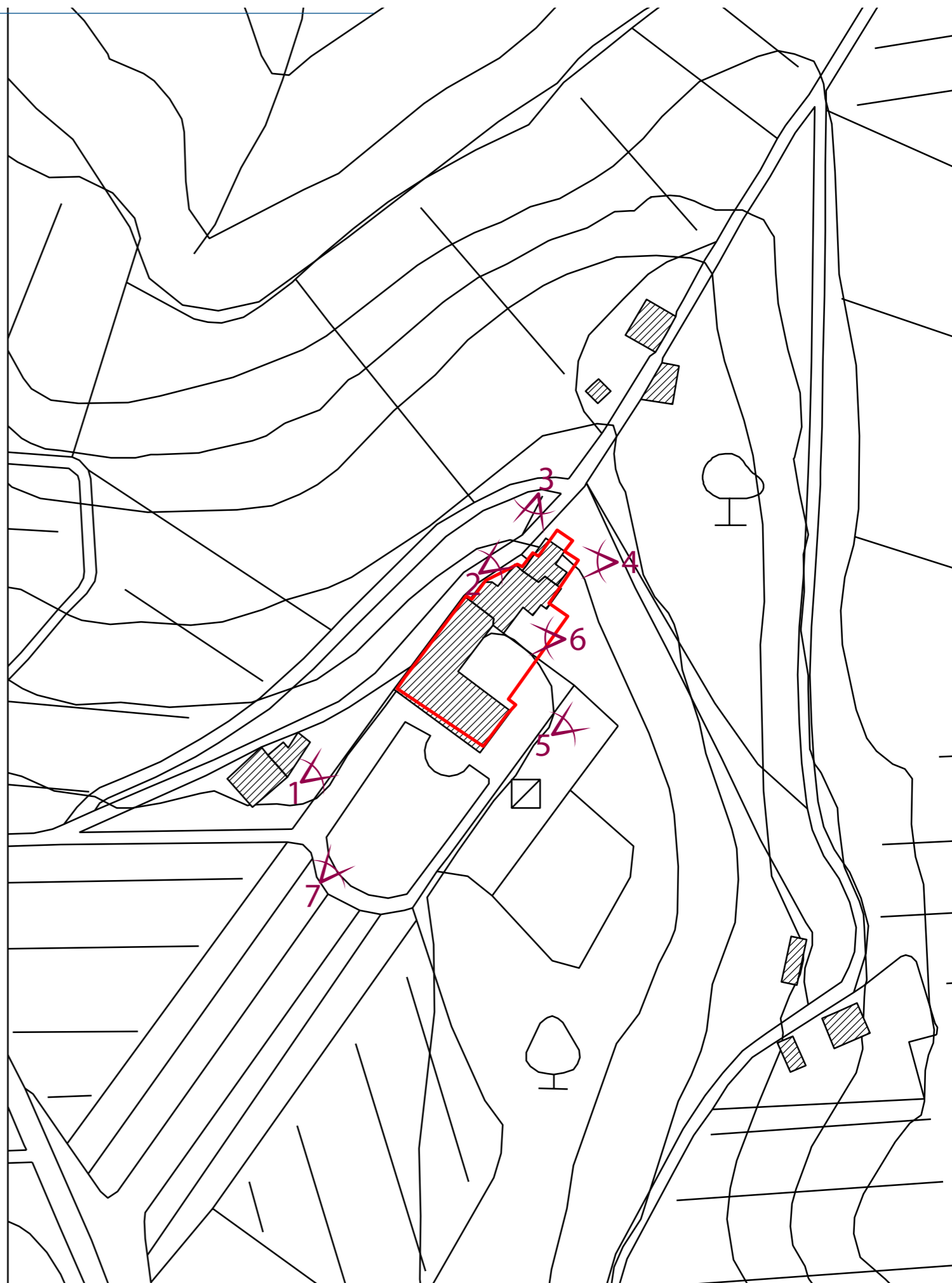
5



6



7



## INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

La previsione finalizzata a garantire il recupero del complesso Villa Guicciardini, ammette la realizzazione di interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della Villa per una SE totale di 1.300 mq.

### Prescrizioni particolari

- Si prescrive che la realizzazione della previsione dovrà avvenire nel rispetto del progetto già approvato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato e nel rispetto del contesto di valore storico e paesaggistico di riferimento.

- La realizzazione della previsione ed il rilascio del Permesso di Costruire sono subordinati all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un Piano Generale degli interventi, proposto dalla Proprietà ed esteso alle complessive aree di proprietà, nonché alla sottoscrizione di una convenzione tra Amministrazione Comunale e Proprietà utile a definire le ricadute pubbliche.

Detta convenzione dovrà essere sottoscritta preventivamente al rilascio del Permesso di Costruire.

### Dati Dimensionali

Destinazioni d'uso ammesse: residenza

Modalità d'attuazione: Intervento Diretto Convenzionato

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile/edificata (SE) residenziale: 1.300 mq.

Conformemente con il progetto approvato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per la città metropolitana di Firenze e le province di Pistoia e Prato detta superficie di SE di 1.300 mq dovrà essere localizzata nell'area individuata nella presente scheda con la linea arancione configurando un volume prevalentemente ipogeo.

Il perimetro definito con la linea arancione nella presente scheda è da considerarsi indicativo e soggetto a modifica in base al progetto approvato dalla Soprintendenza.



<b>SCHEDA DI FATTIBILITA':</b>	<b>ATID5.4 – Villa Guicciardini Loc. V. di Lucignano</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	Loc. Villa di Lucignano– Area ubicata lungo Via di Lucignano in corrispondenza della Villa Guicciardini
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO:</b>	Intervento di recupero del complesso di Villa Guicciardini con possibilità di realizzazione di interventi di sostituzione edilizia con ampliamento della villa. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
<b>GEOLOGIA:</b>	Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb – Vedi Tav. G.01S - PS).
<b>GEOMORFOLOGIA:</b>	Area di crinale (dorsale ad andamento circa SO-NE) con pendenze basse (inferiori al 15%). Presenza, a valle della villa di un'ampia frana quiescente delimitata a monte da una scarpata d'erosione anch'essa quiescente (vedi Tav. G.02S - PS)
<b>ASPETTI IDRAULICI:</b>	Area collinare
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:</b>	Vulnerabilità medio bassa (vedi Tav.G.03S - PO)
<b>CLASSI DI PERICOLOSITA':</b>	<b>G.3</b> – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.01S - PO) <b>G.2</b> – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01S - 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
<b>CRITERI DI FATTIBILITA':</b>	<b>FG</b> – fattibilità geologica <b>FI</b> – 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
<b>CATEGORIE DI FATTIBILITA':</b>	<b>3</b> – fattibilità condizionata <b>2</b> – fattibilità con normali vincoli <b>1</b> – 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).

La realizzazione della nuova struttura polivalente, è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici, finalizzati alla verifica delle caratteristiche geotecniche dei terreni. 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 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. Inoltre dovrà essere realizzata specifica indagine sismica a rifrazione per determinare gli spessori di eventuali livelli con caratteristiche geologiche alterate e per determinare la categoria di suolo di fondazione.

La fattibilità dell'intervento è condizionata all'esito positivo delle indagini suddette e alla dimostrazione dell'assenza di criticità e di instabilità del versante.

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 delle strutture di progetto la realizzazione di opere di presidio di contenimento.

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.

Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare 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 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 comunque 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, 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.

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.