

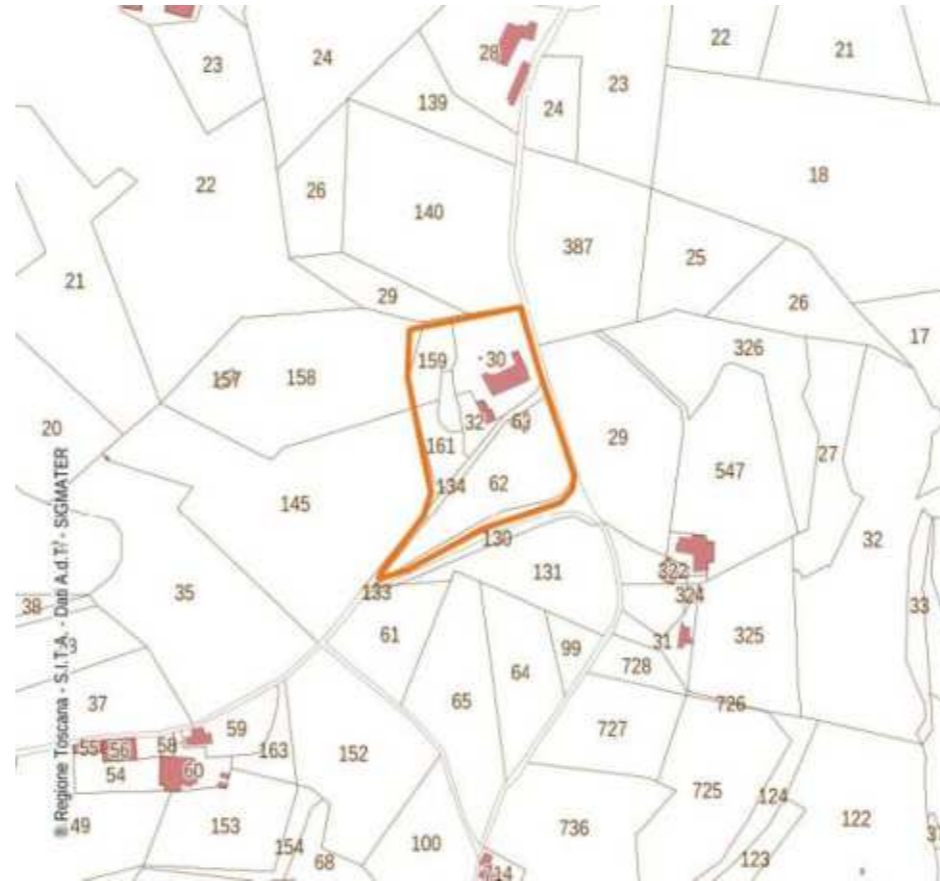
ATPA1.11 - SAN CASCIANO - AMPLIAMENTO ATTIVITÀ RICETTIVA

ATPA
1.11

CTR



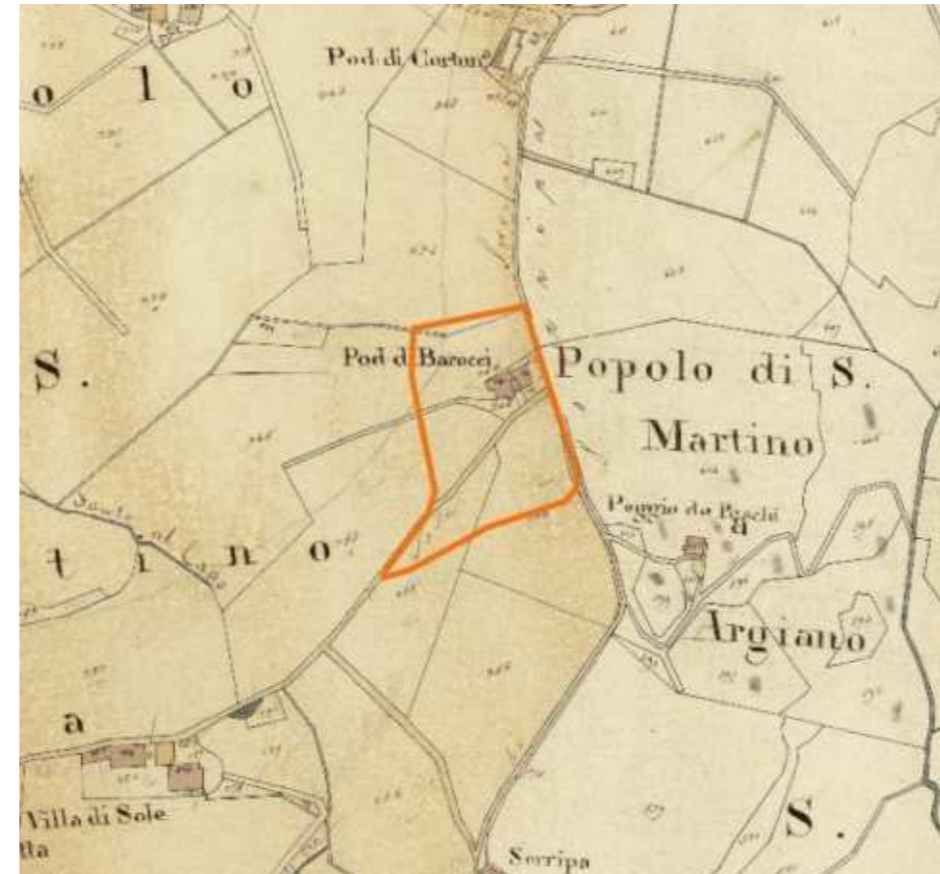
CATASTO



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 31/05/01 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

Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 200/2001 (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 costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.

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.

3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.7. 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.13. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.c.15. Non sono ammessi gli interventi che

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.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

4.c.4. Inoltre si fa condizione che:

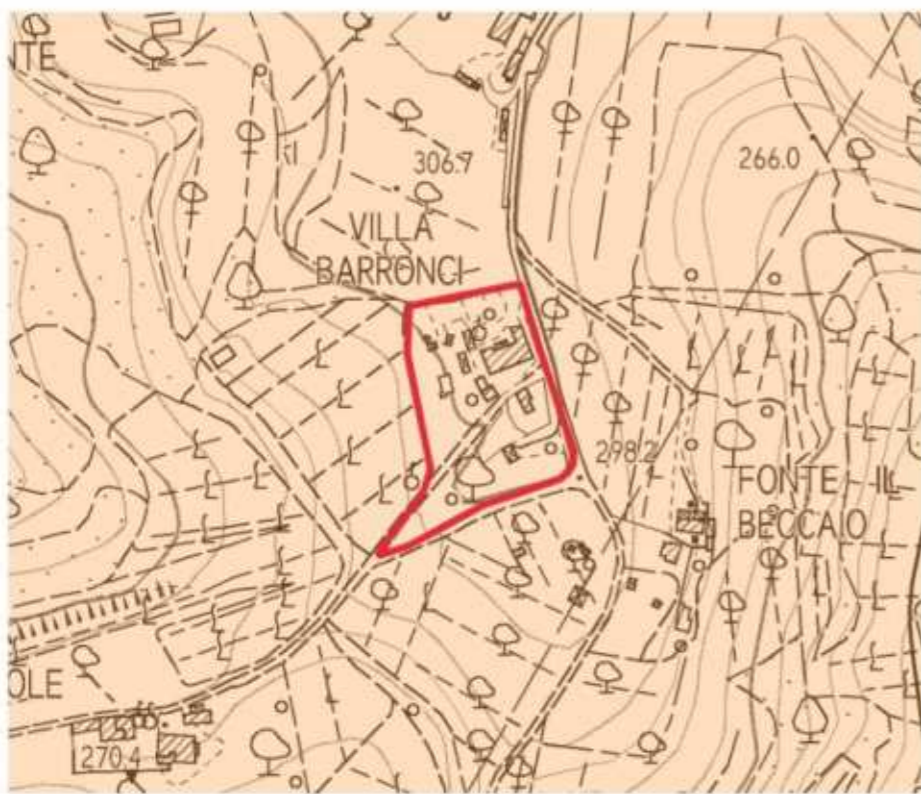
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.

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 indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.6. Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.

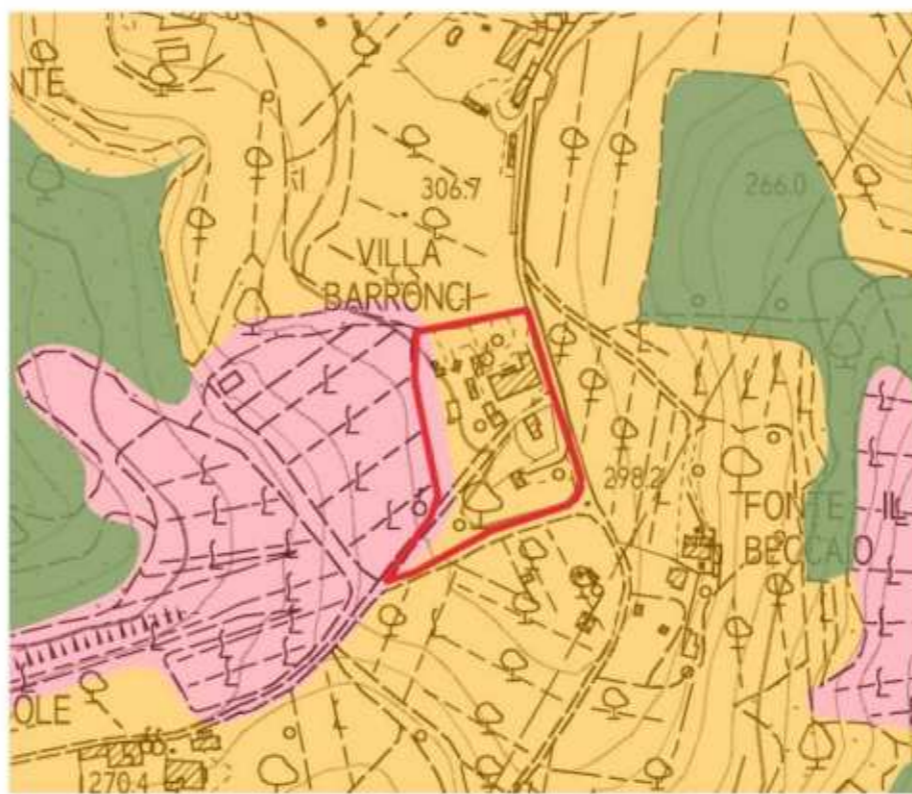
4.c.7. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina sui depositi neo-quaternari 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
 - Nodo primario forestale

Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato

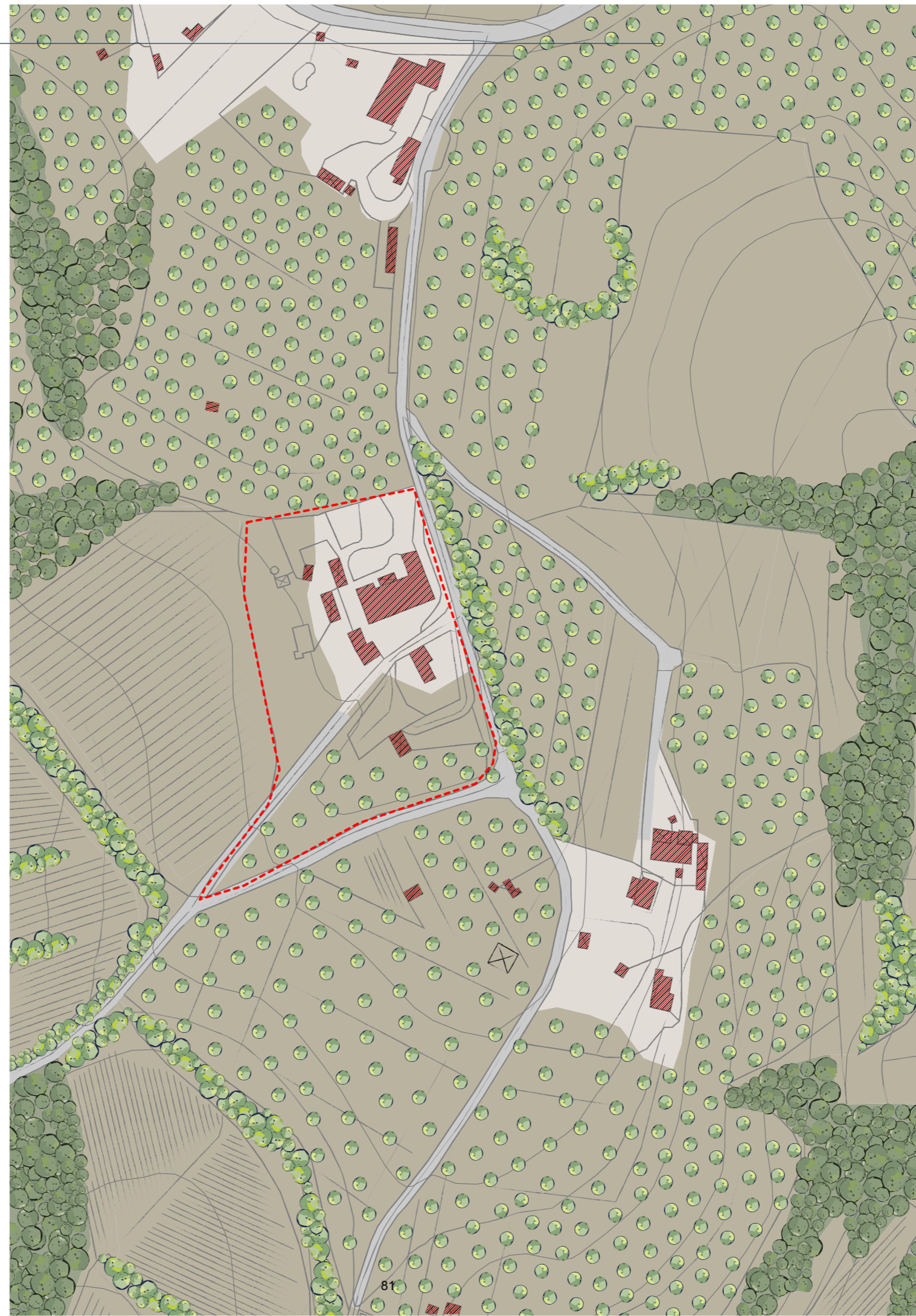


- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Viabilita
- Percorsi fondativi
 - Strada
- Edificato continuo
- aree edificato continuo 1954
 - aree edificato continuo 2012

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

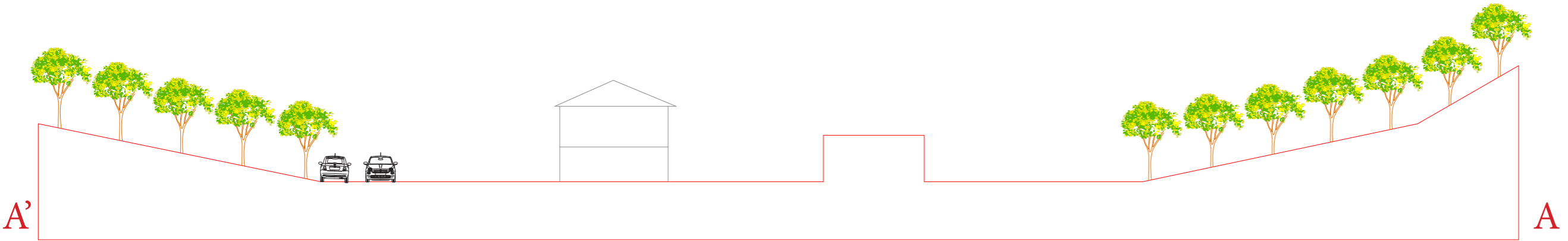
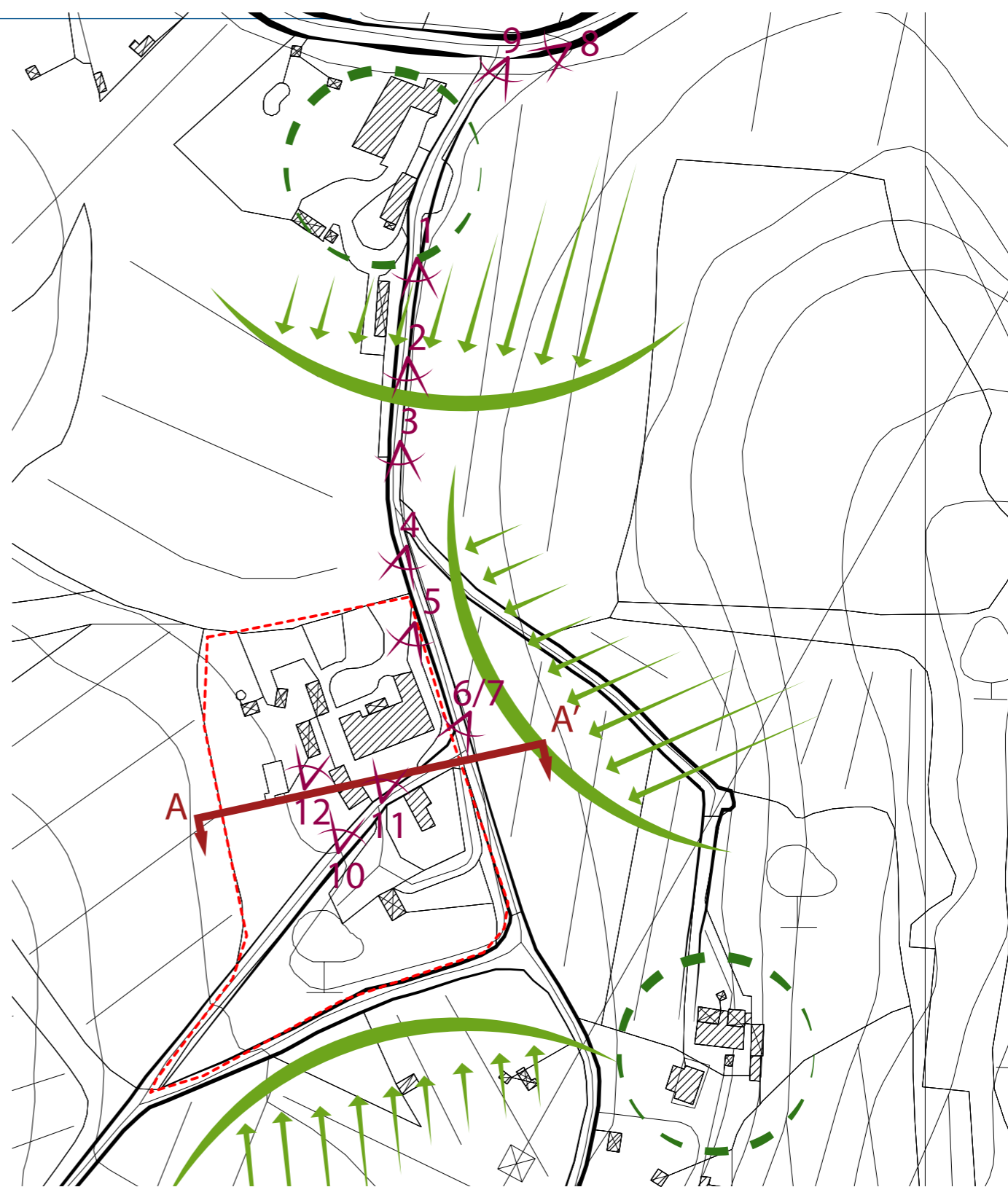


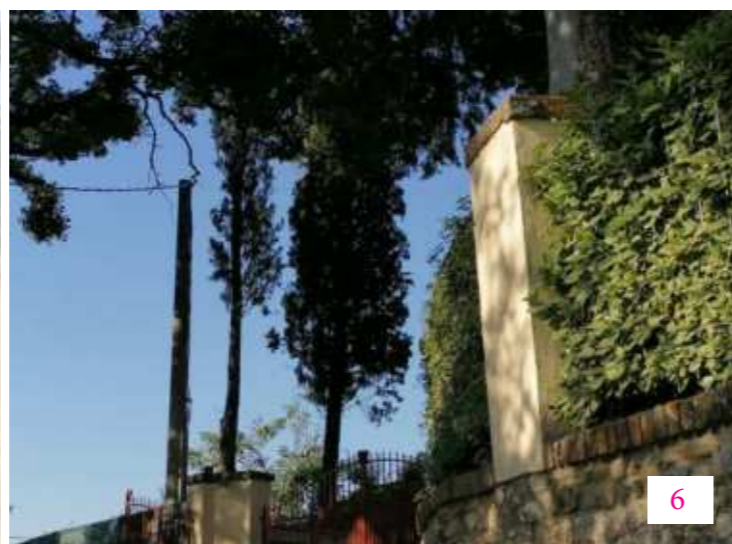
Legenda

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

Legenda

-  Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
-  Strada principale
-  Nucleo rurale
-  Ripresa fotografica
-  Linea di sezione





AT - Aree di trasformazione

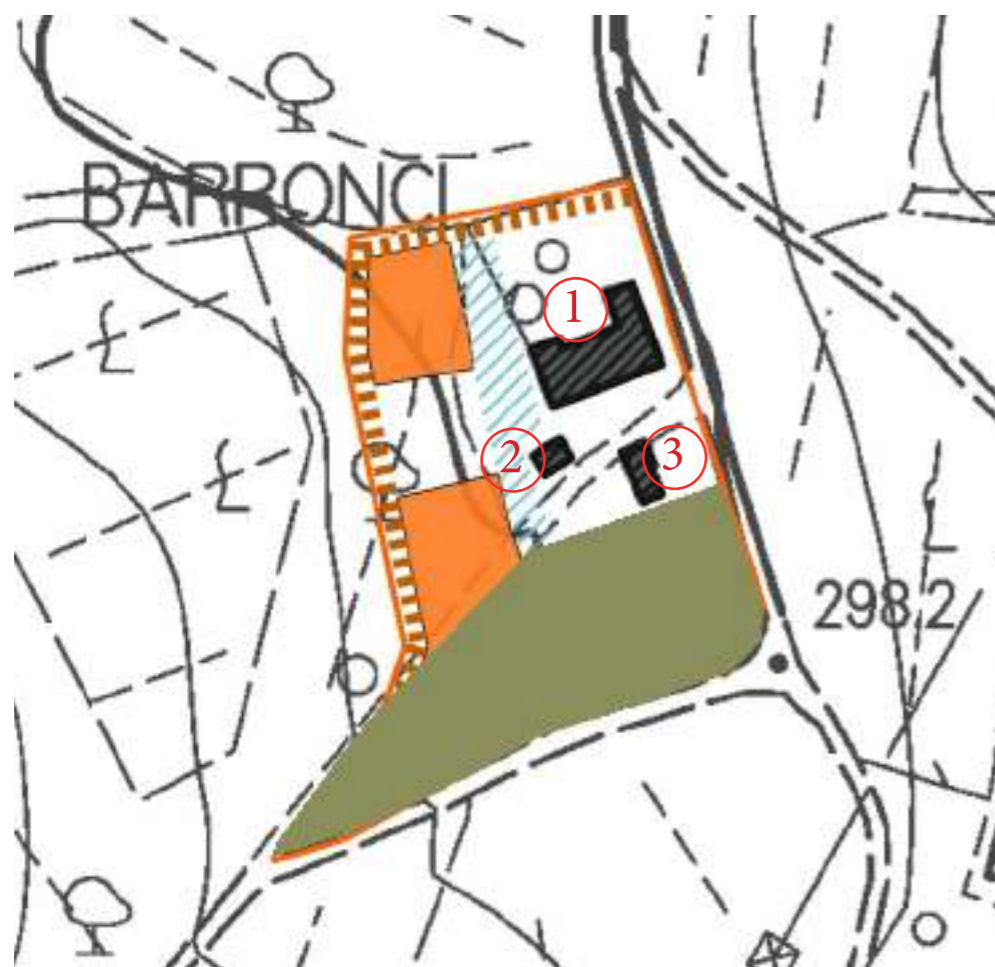
INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

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.

- La progettazione dovrà attentamente valutare la localizzazione e l'ingombro dei nuovi volumi al fine di valutarne la relazione con l'esistente, che non deve essere di predominanza ma rispettare il rapporto di gerarchia tra l'edificio principale (villa) ed edifici secondari.

- Il progetto dovrà inoltre puntualmente valutare le superfici a parcheggio necessarie per l'intervento al fine di valutarne gli impatti. Al fine di evitare impatti non sostenibili paesaggisticamente possibile prevedere la realizzazione di parcheggi interranti esclusivamente al di sotto della sagoma delle nuove edificazioni.

- Il progetto dovrà preservare qualunque forma di artificializzazione della porzione a sud occupata da oliveto localizzando i nuovi volumi nelle pertinenze degli edifici esistenti.

- L'intervento, comportando un aggravio del transito carrabile e pedonale del tratto di strada compreso tra l'accesso all'area di intervento e la via Empolese dovrà prevedere un accurato studio sulla viabilità che verifichi la sostenibilità paesaggistica complessiva in relazione del patrimonio edilizio esistente, degli spazi aperti e delle reciproche relazioni.

- Il progetto inoltre dovrà fare una analisi delle caratteristiche del paesaggio, degli elementi di valore da salvaguardare con uno studio delle visuali di intervisibilità.

1- Parte residenziale, Parte Turistico/ricettivo
Circa 900 mq di SE

2- Turistico/ricettivo
Circa 90 mq di SE

3- Turistico/ricettivo
Circa 100 mq di SE

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 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':	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 argillose (VILb – Vedi Tav. G.01N - PS).
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 che delimita un altro corpo di frana quiescente (vedi Tav. G.02N - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità primaria da medio-bassa a medio-alta (vedi Tav. G.03N - PO).
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.3 – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.01N - PO) G.2 – Pericolosità geologica media (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 2 – fattibilità con normali vincoli 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).

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.

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.

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.

- 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 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, 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.*

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.*