

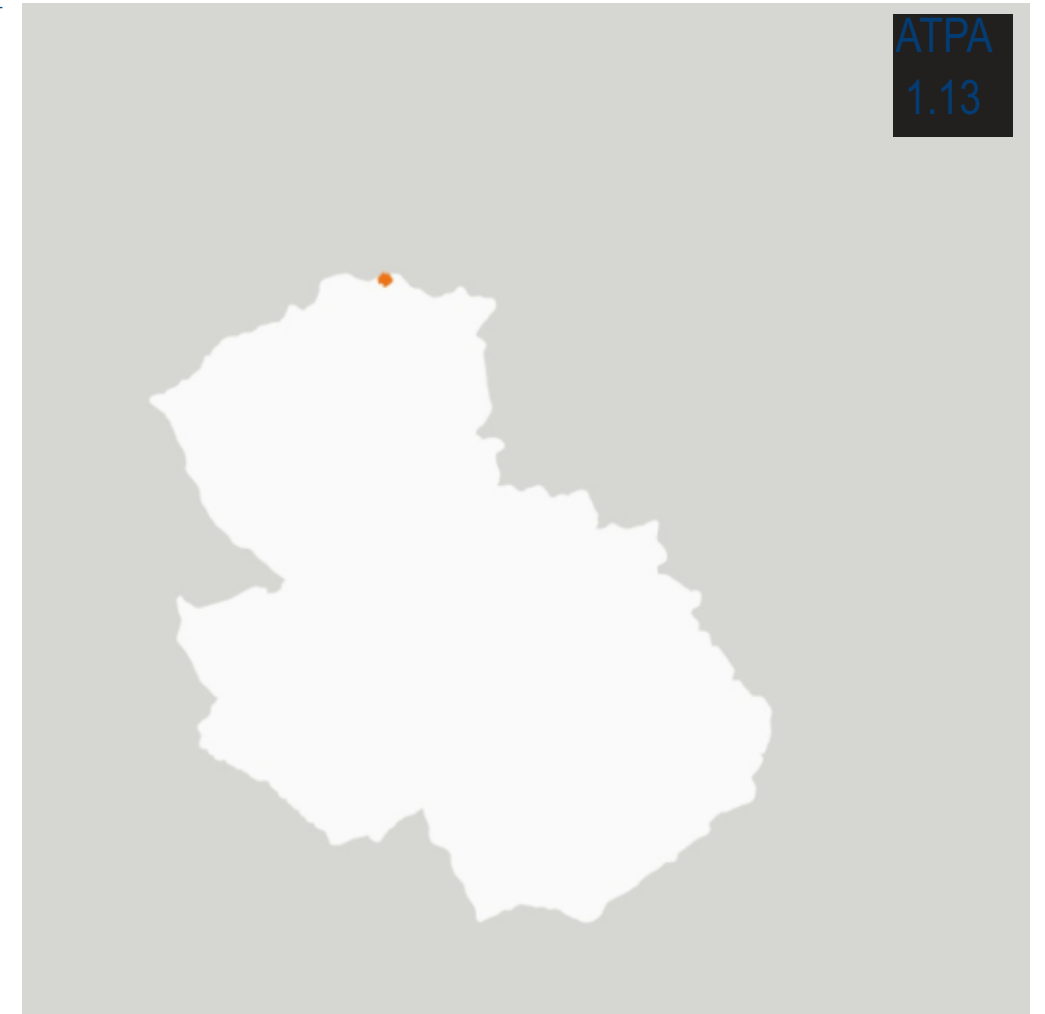
ATPA1.13 - CHIESANUOVA - COMPLETAMENTO RESIDENZIALE VIA TREGGIAIA (AMBITO DI ATERRAGGIO)

ATPA
1.13

CTR



CATASTO



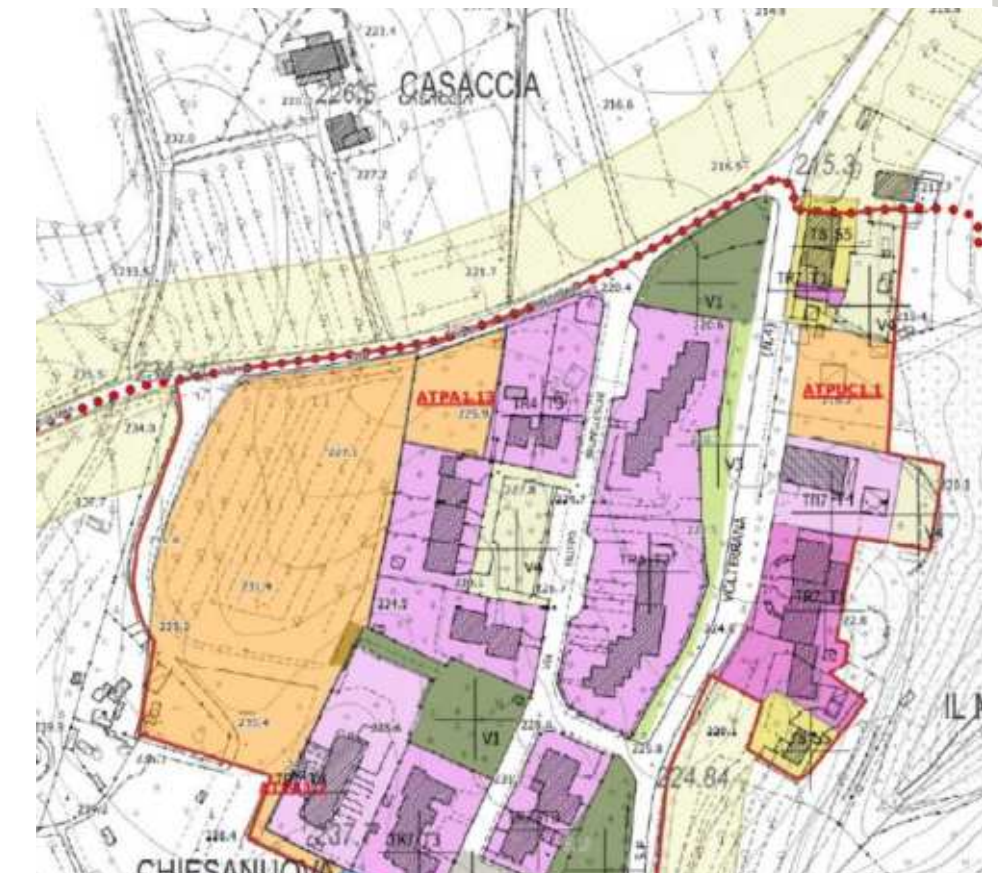
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

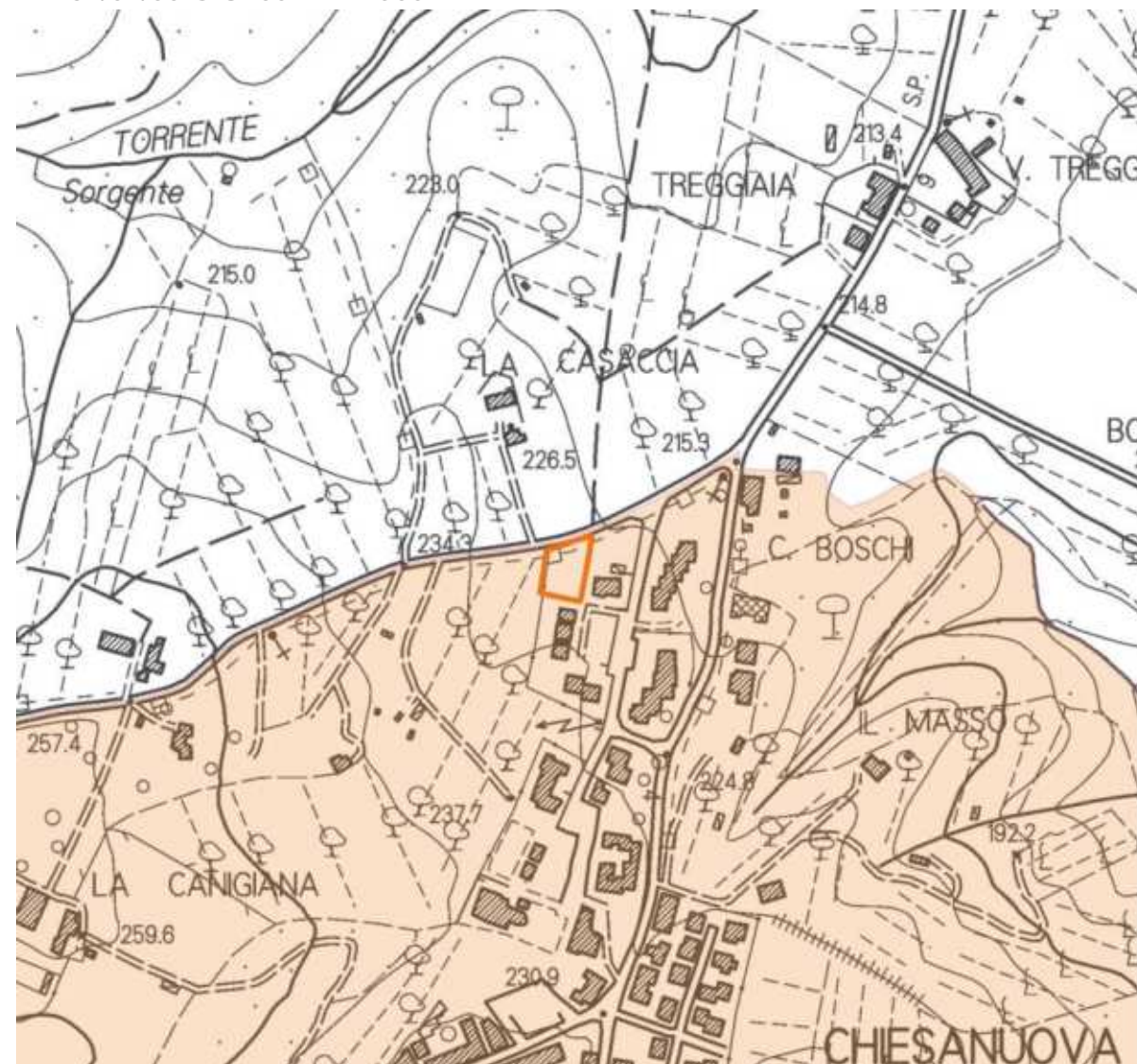


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

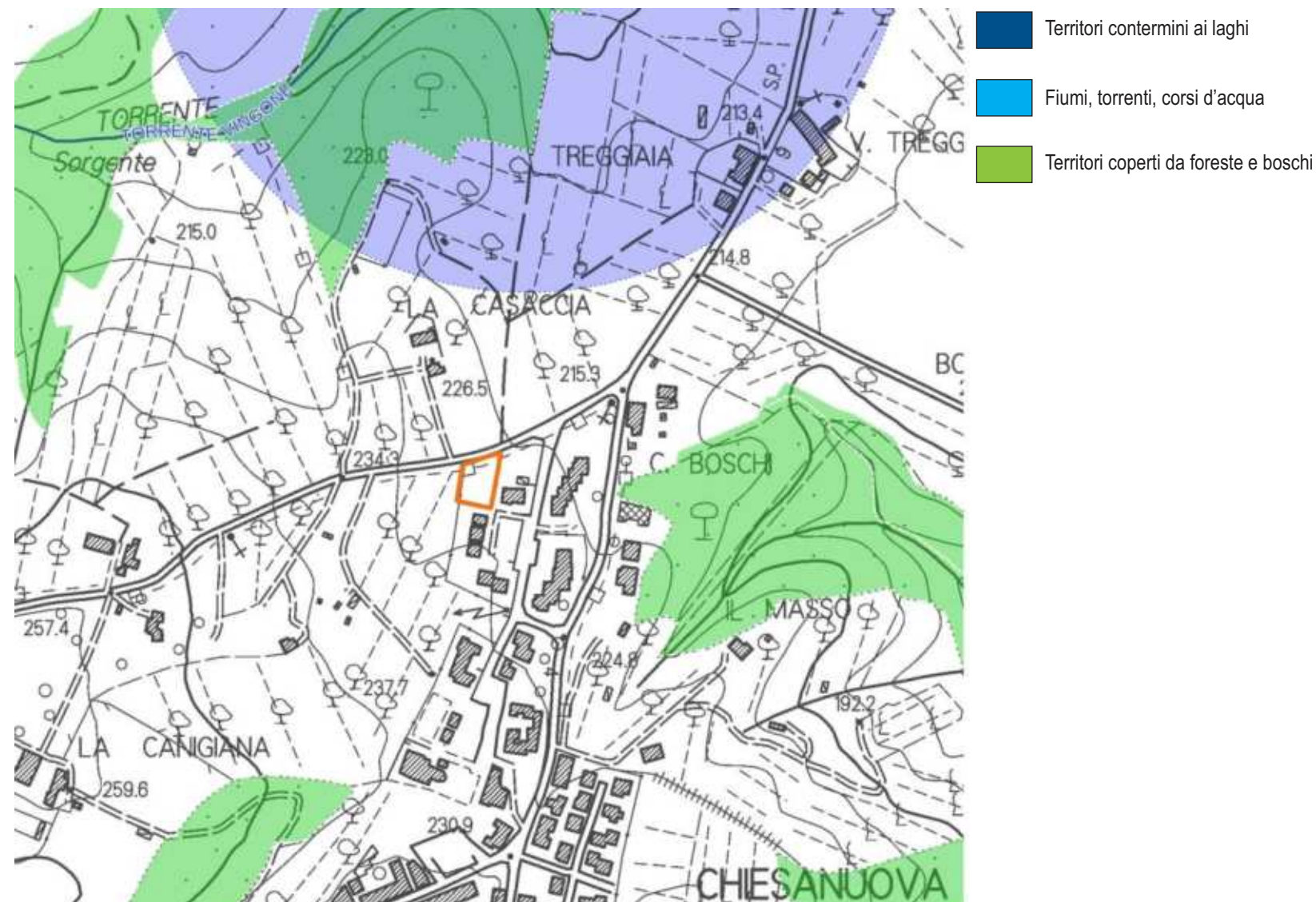


AT - Aree di trasformazione

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 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:

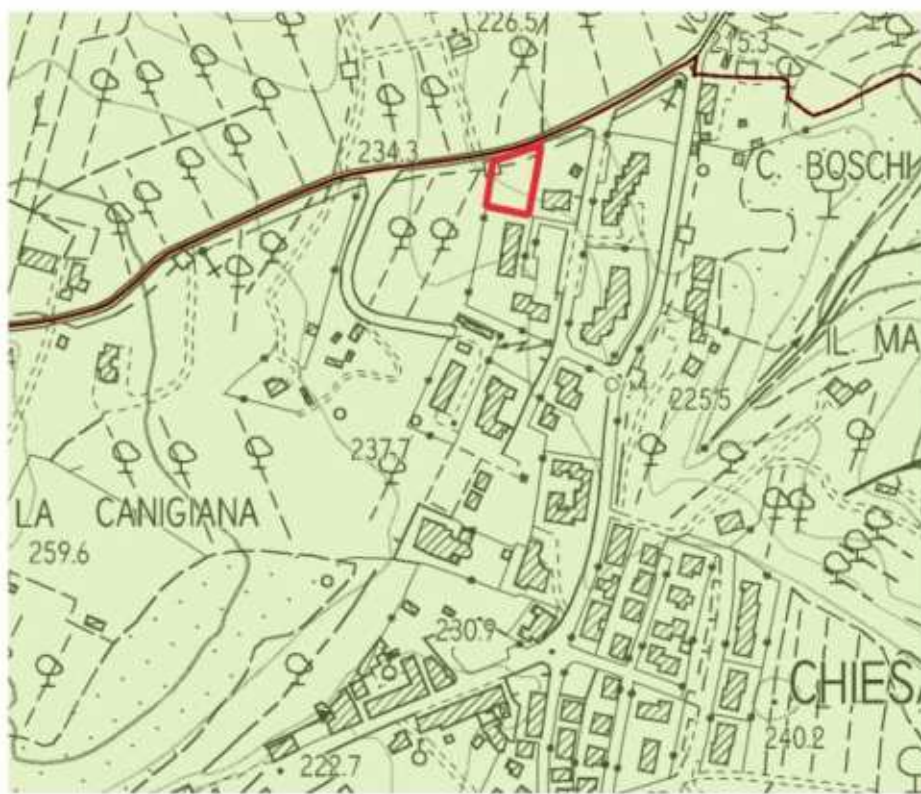
- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano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

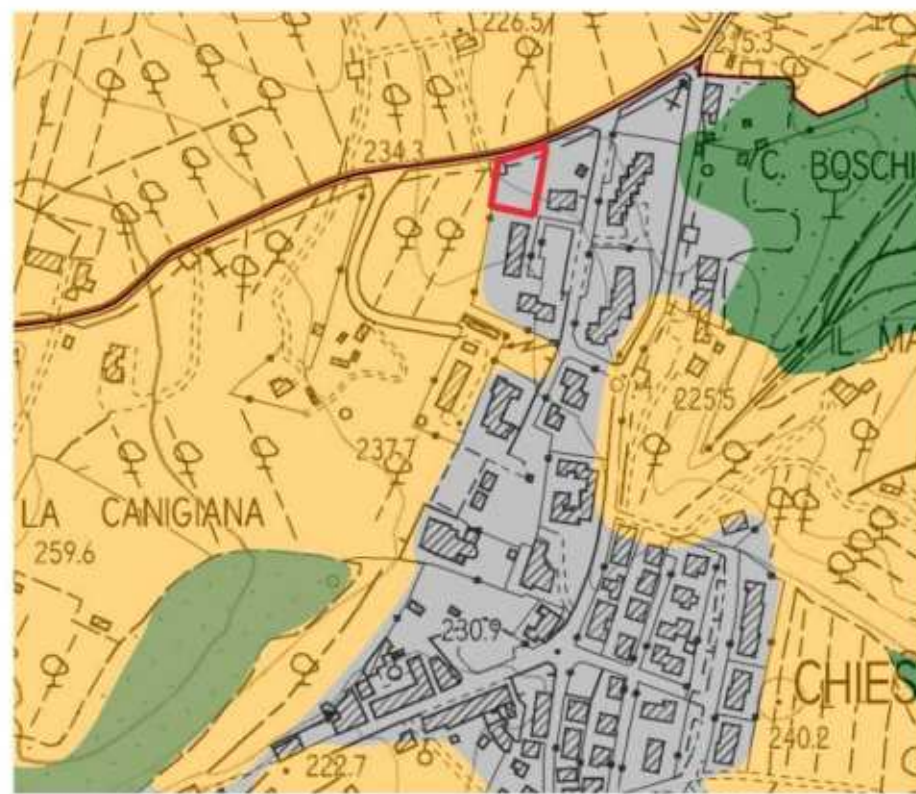
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere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

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



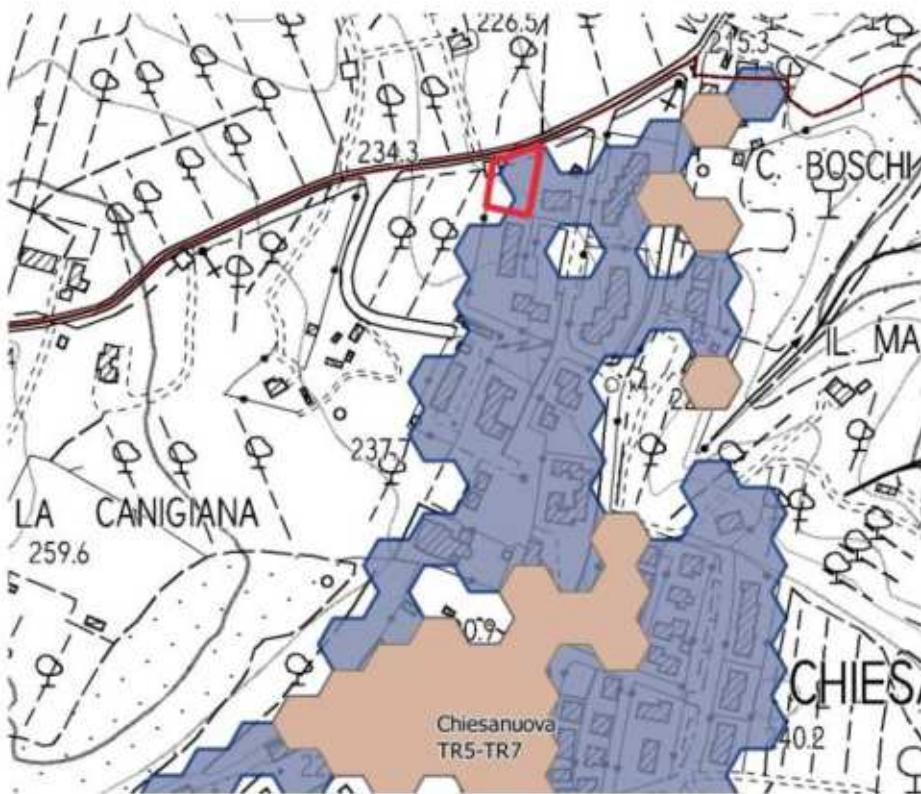
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Rete_ecologica
- Nodo degli agroecosistemi
 - Nodo primario forestale
 - 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**
- Viabilità
- 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







AT - Aree di trasformazione

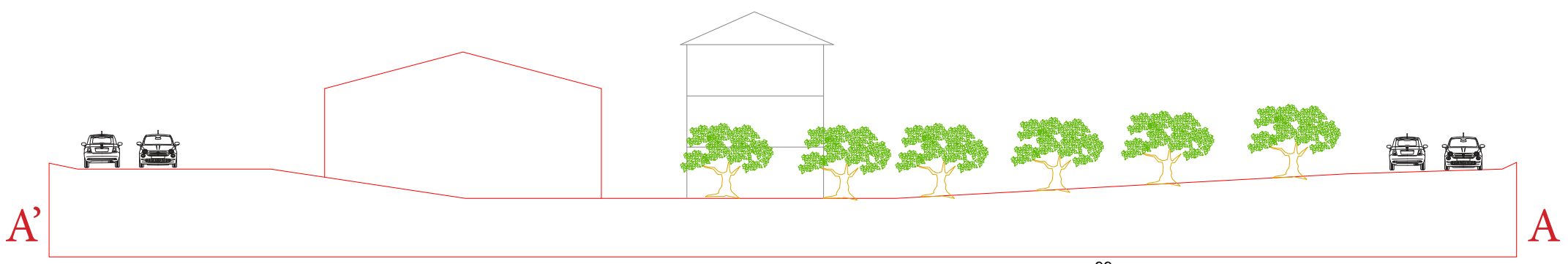
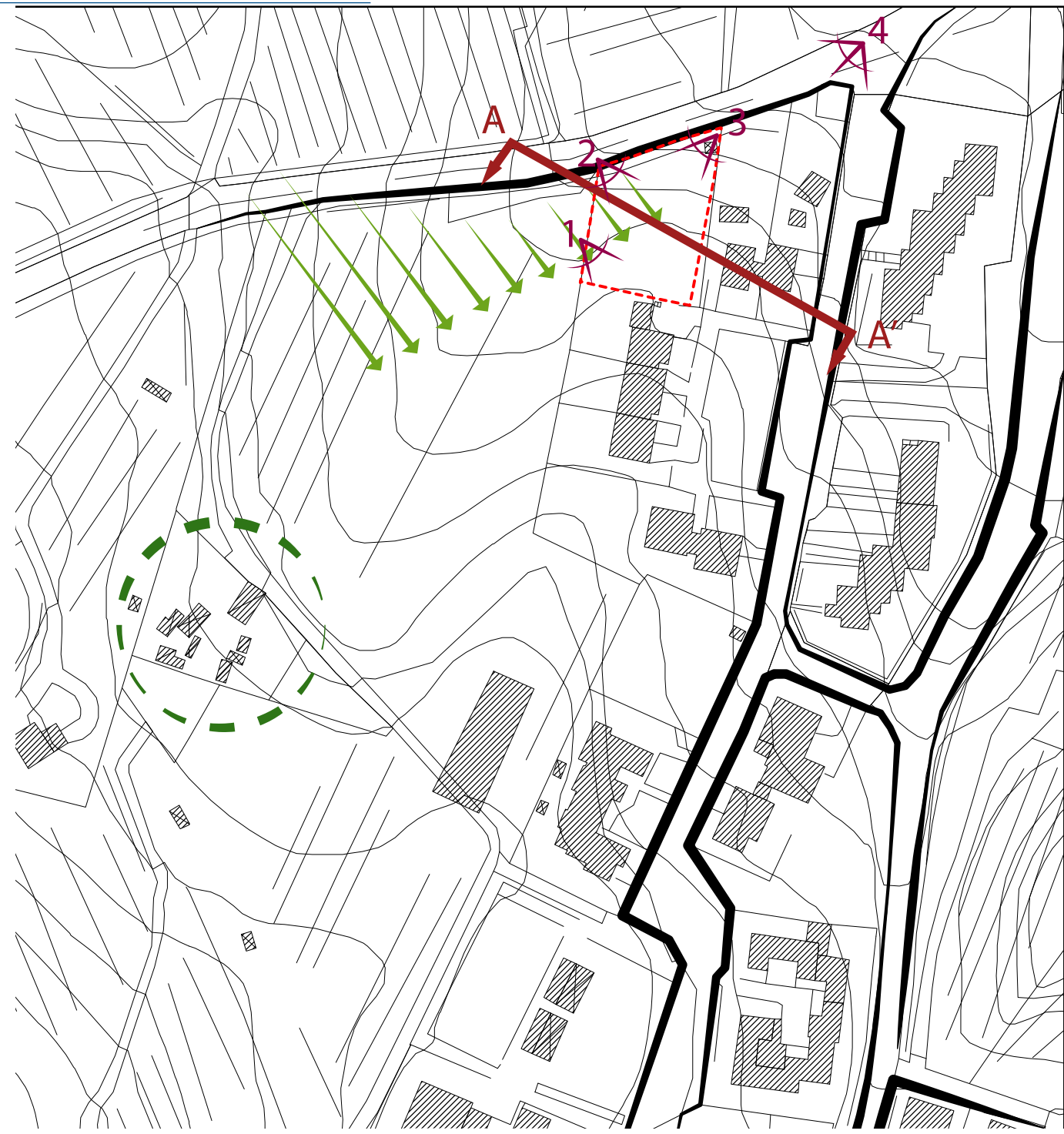


Legenda

-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Edificato rurale
-  Verde privato
-  Verde pubblico
-  Parcheggio
-  Bosco
-  Oliveto
-  Vegetazione ripariale

Legenda

-  Fronte strada
-  Nucleo rurale
-  Visibilità massima
-  Visuale Panoramica
-  Ripresa fotografica
-  Linea di sezione





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.



101

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.

ATPA
1.13

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':	ATPA1.13 – 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. (aree di "decollo" e di "atterraggio" di cui all'art. 135 delle NTA) 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 - PS).
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 - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità secondaria medio-bassa. Il comparto ricade completamente 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) 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:

- **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** 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.