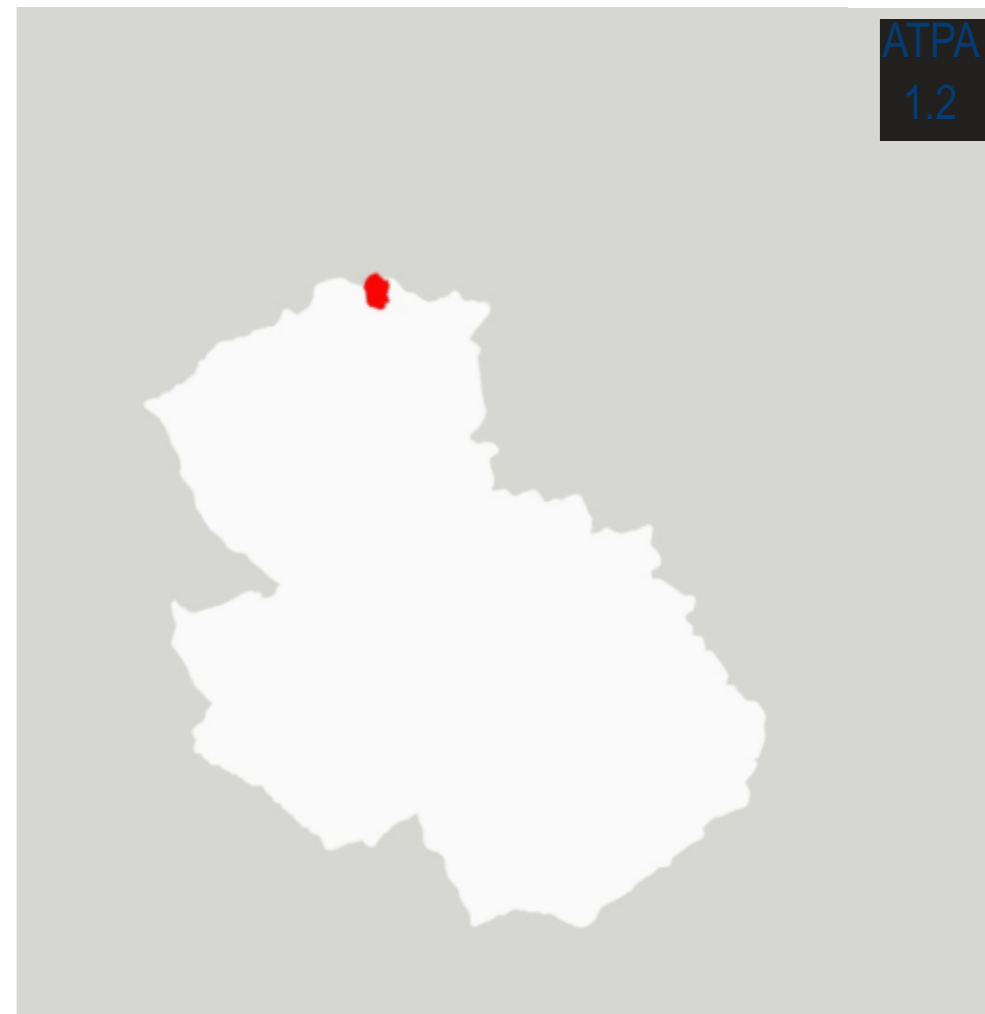
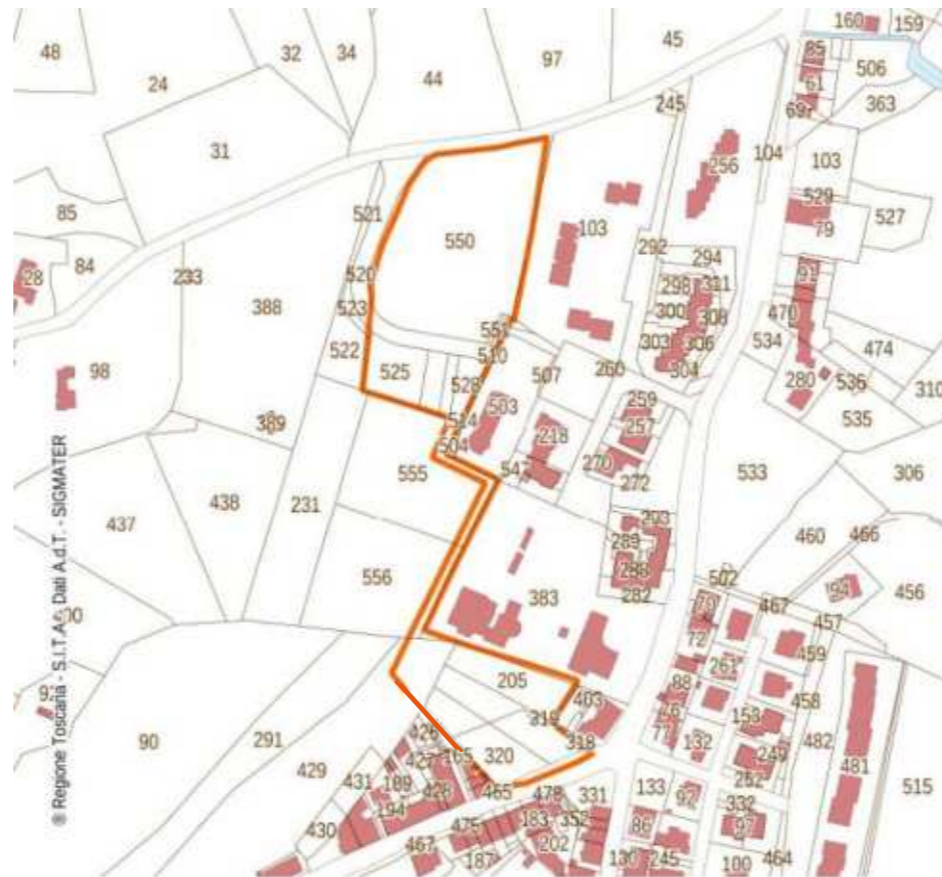


# ATPA1.2 - CHIESANUOVA - RIQUALIFICAZIONE PIAZZA E NUOVO PARCHEGGIO

CTR



CATASTO



ATPA  
1.2

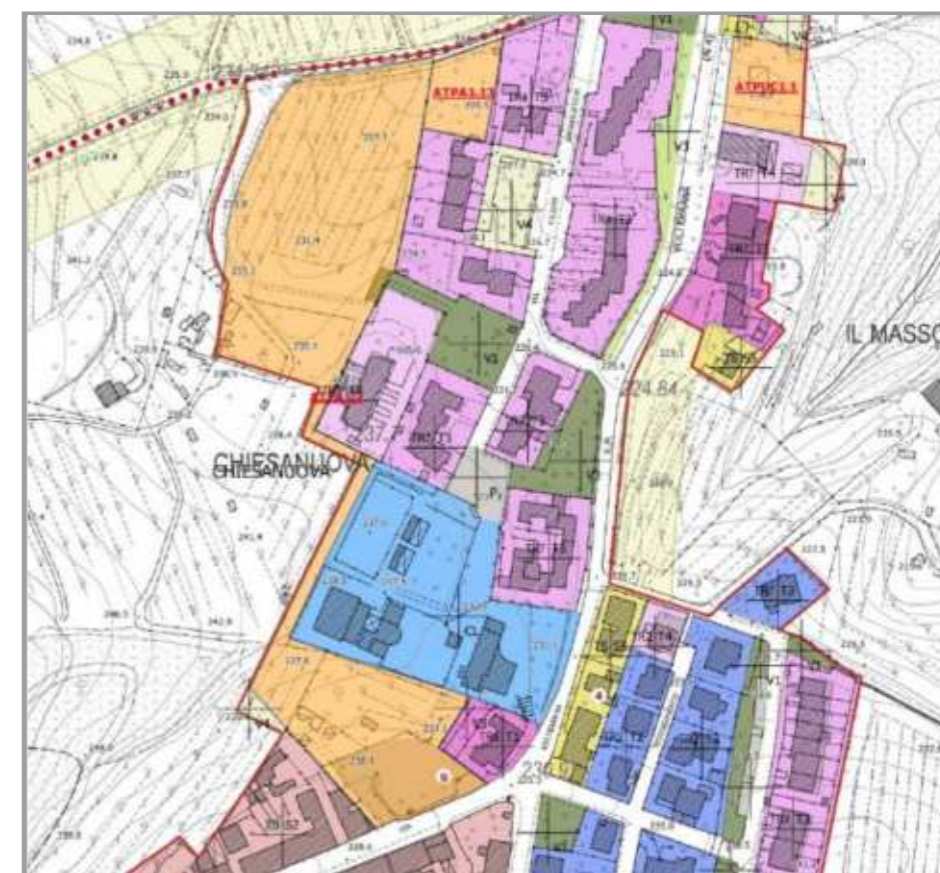
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



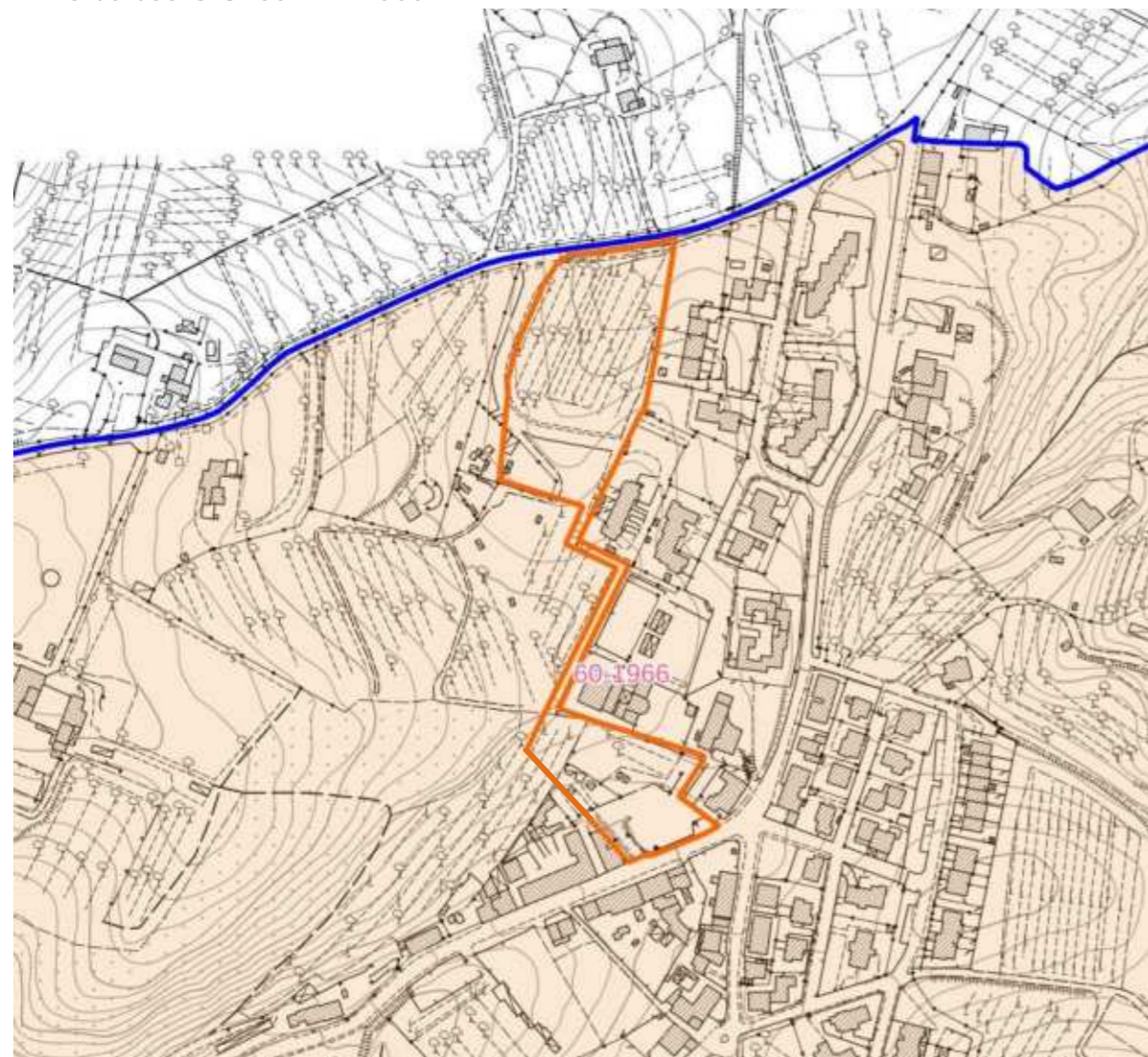
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



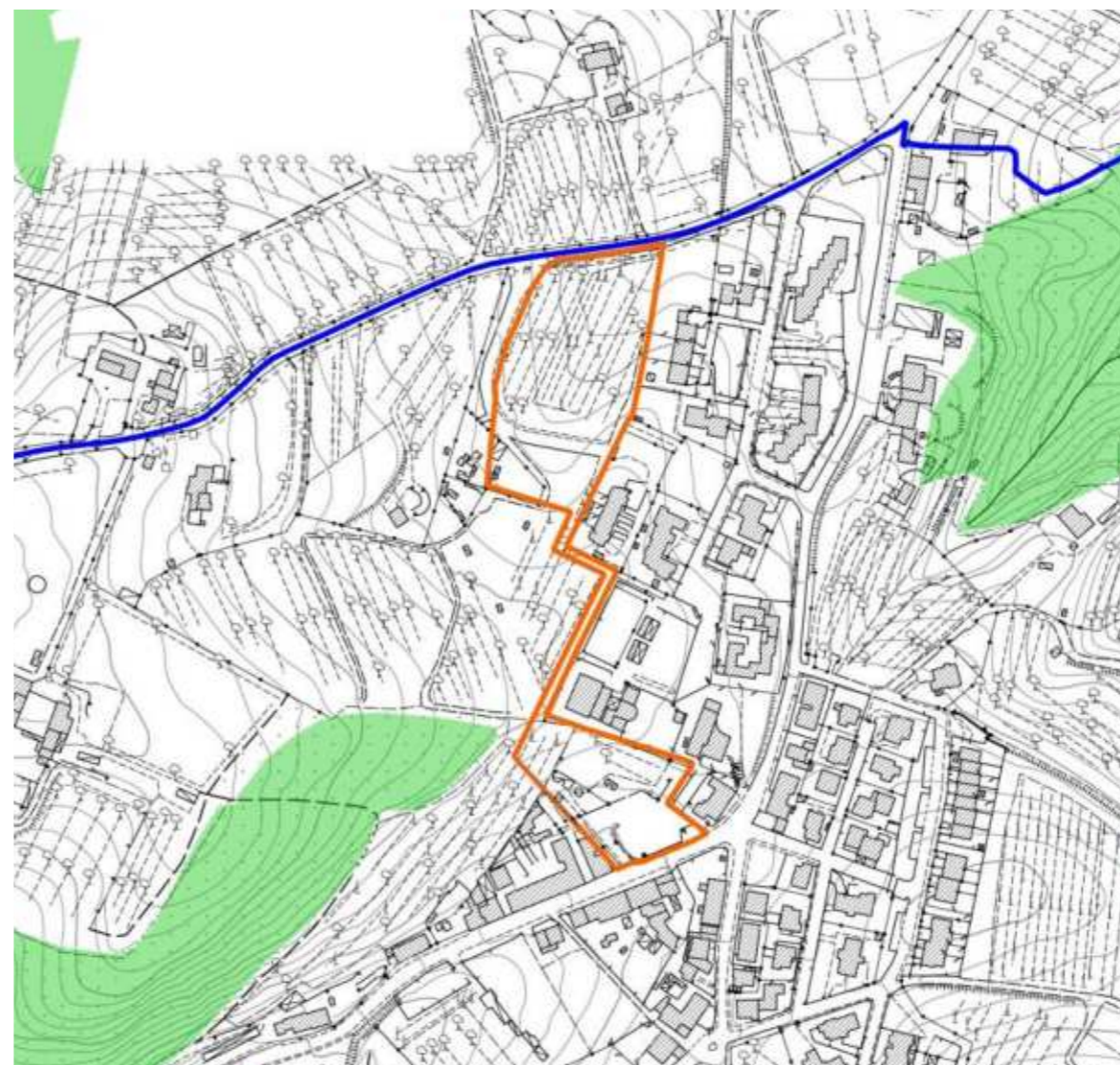
AT - Aree di trasformazione



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.

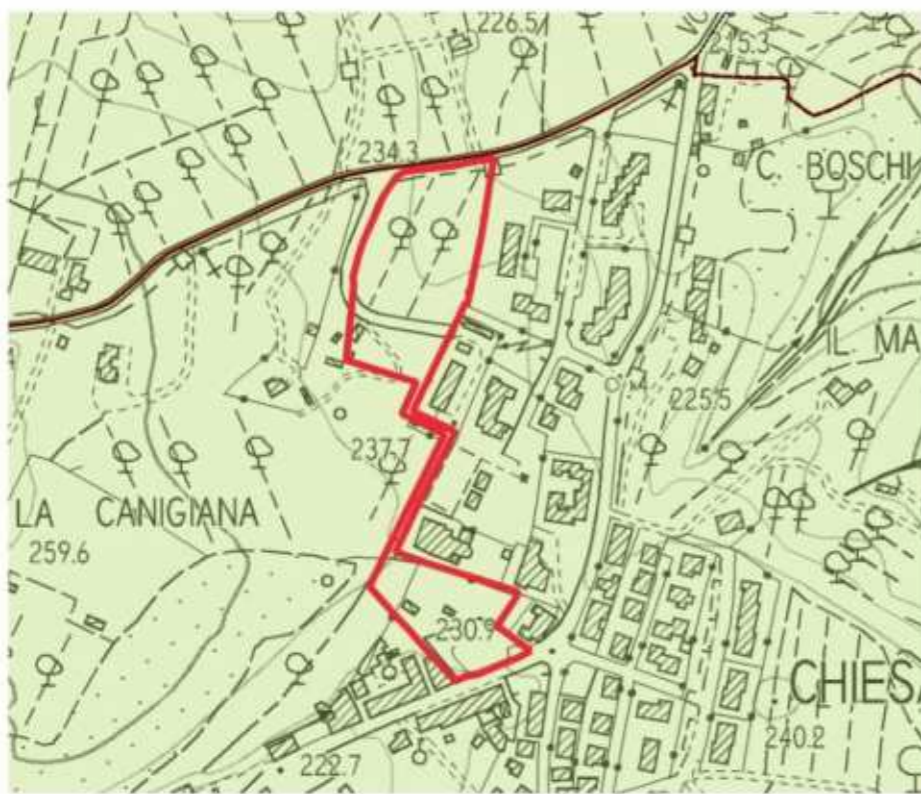
3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

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.

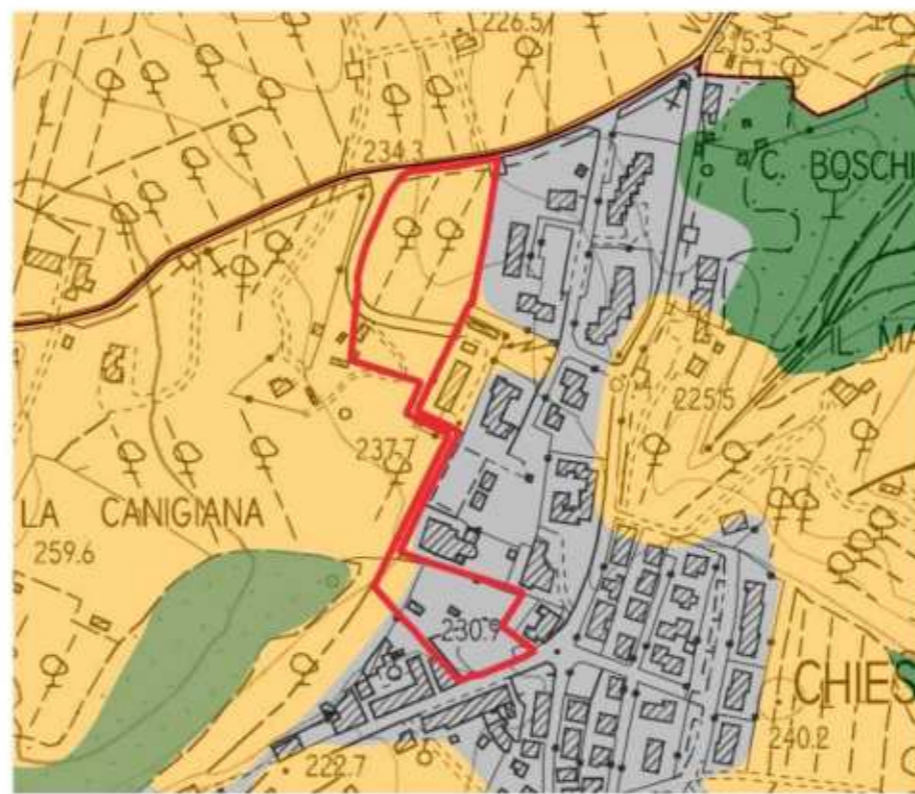


Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici



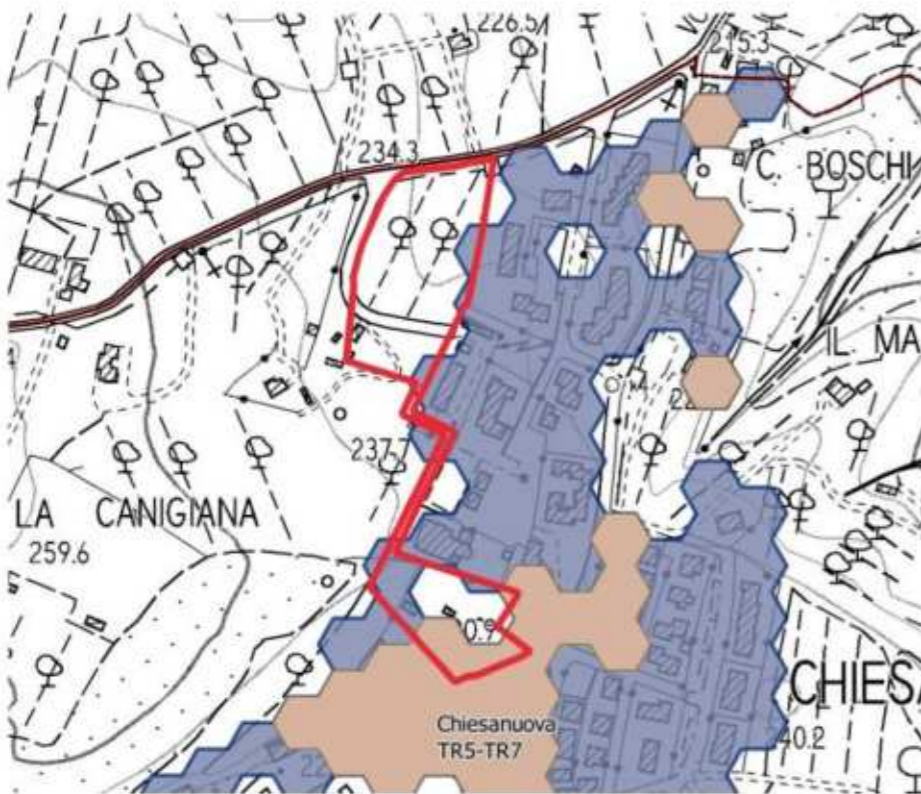
- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane

Inv II\_Carta della Rete Ecologica



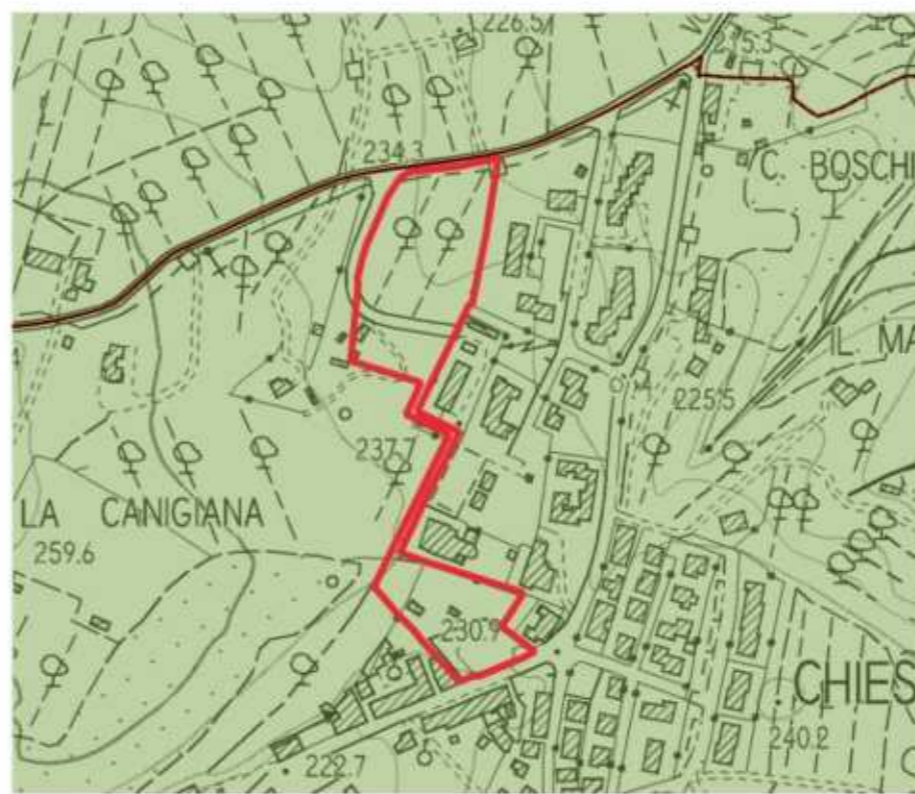
- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv II\_Carta della Rete Ecologica**
- Rete\_ecologica
- Nodo degli agroecosistemi
  - Nodo primario forestale
  - Nuclei di connessione ed elementi forestali isolati
  - Area urbanizzata

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










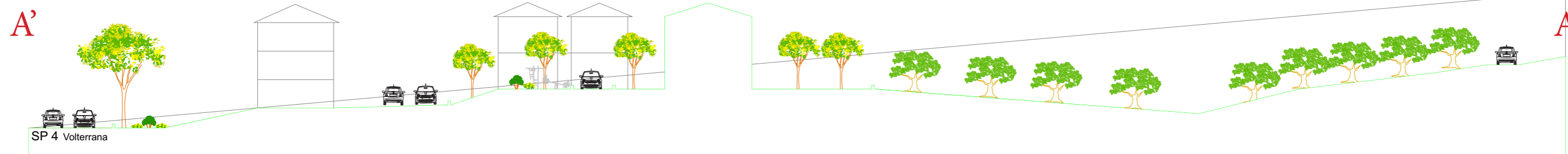
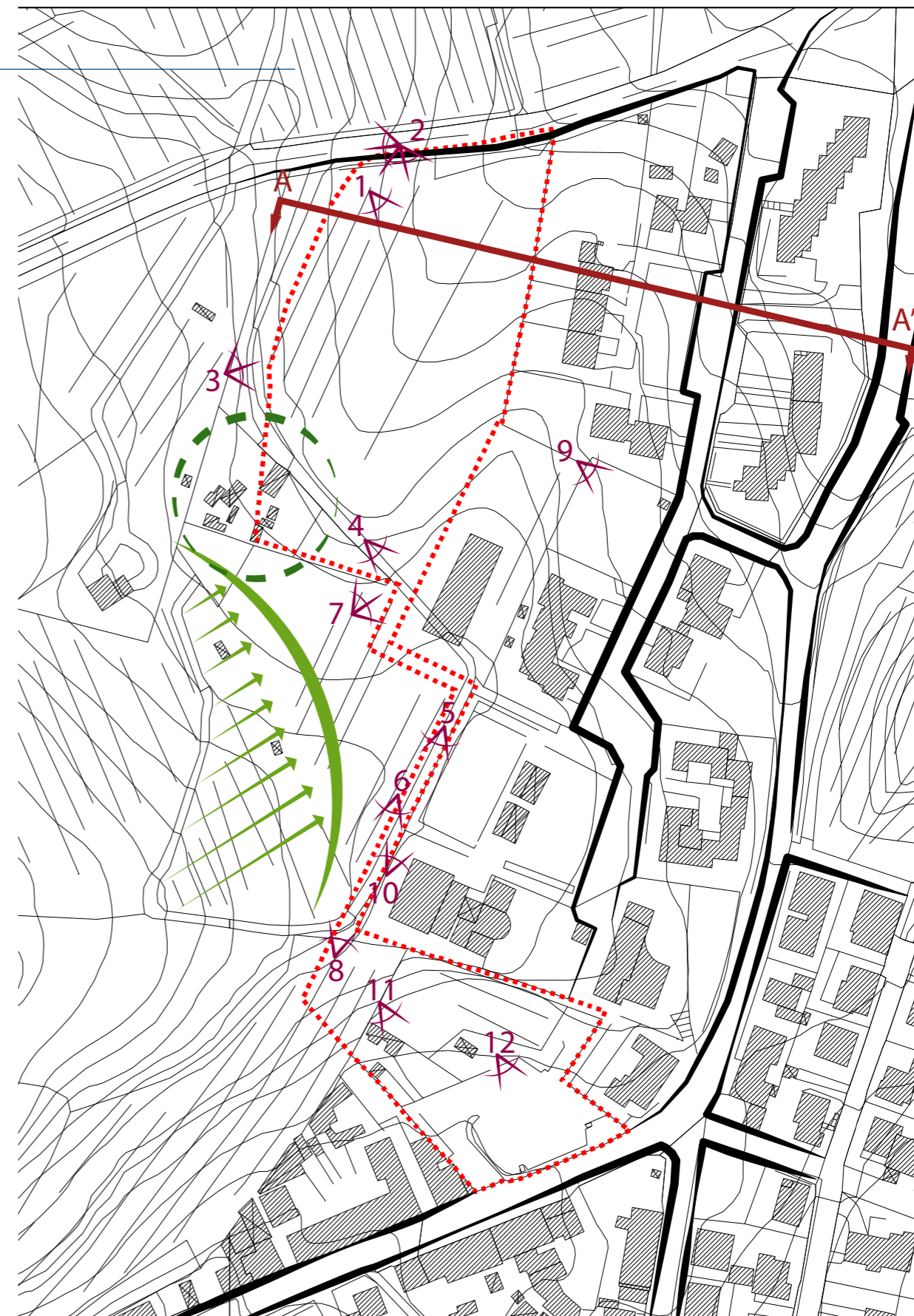
Legenda

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



Legenda

-  Fronte strada
-  Nucleo rurale
-  Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
-  Visuale Panoramica
-  Ripresa fotografica
-  Linea di sezione







AT - Aree di trasformazione





## INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'intervento è ubicato in località Chiesanuova e riguarda il margine ovest del centro abitato ed il bordo urbano, di cui costituisce limite fisico. Si tratta di due aree attualmente distinte e che dovranno essere tra loro collegate mediante un nuovo percorso pedonale.

L'area contraddistinta nello schema grafico con il numero 2 risulta strategica per conferire una centralità qualificata alla frazione e per dotarla di idonei parcheggi pubblici in quanto si colloca in zona baricentrica rispetto all'abitato. Posizionata tra la strada Volterrana, il territorio aperto, il centro di attrezzature collettive che caratterizza Chiesanuova, e l'edilizia residenziale a filo strada, l'area risulta oggi parzialmente sistemata a parcheggio.

Il progetto di trasformazione prevede:

### AREA 1

- Realizzazione di edifici a destinazione residenziale sulla base dei parametri dati dalla presente scheda.

### AREA 2

- Realizzazione di edificio a due piani così costituito:
  - piano terreno composto da due unità immobiliari di cui una a destinazione commerciale/di servizio e una destinata a uso collettivo (ambulatorio medico) da cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale.
  - piano primo composto da due unità immobiliari a destinazione residenziale delle quali una da cedere in proprietà all'Amministrazione Comunale.

A fronte degli interventi sopra detti sono previsti i seguenti interventi pubblici:

1. creazione di una piazza su area di proprietà Comunale (attuale parcheggio pubblico).
2. creazione di un parcheggio pubblico nell'area soprastante alla futura piazza.
3. realizzazione del parcheggio su via Treggiaia su area di proprietà Comunale.
4. percorso pedonale di collegamento fra le due aree.

### Prescrizioni particolari

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva (area di bordo o margine urbano).
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati.
- Gli interventi su aree di proprietà comunale seguiranno le procedure di approvazione delle opere pubbliche in vigore al momento della presentazione del progetto.

L'edificio di nuova costruzione dovrà essere posizionato lungo il confine est dell'area 1

- l'impronta dell'edificio dovrà essere riconducibile ad un rettangolo evitando frastagliamenti;
- E' ammessa la costruzione di due/ tre edifici purché allineati in sequenza;



- La sistemazione dei resedi e degli spazi aperti non interessati dagli edifici (soprattutto ad ovest dell'area 1) dovranno costituire ambiente di transizione tra il paesaggio urbanizzato e il paesaggio dell'uliveta. A tal fine dovranno essere previste sistemazioni che annuncino la prossimità con il paesaggio agrario dell'uliveta con l'inserimento di elementi vegetali ed arbustivi che si "ricongiungano" alla matrice agricola collinare;
- Data l'importanza delle sistemazioni delle aree aperte, la relazione paesaggistica dovrà essere accompagnata con uno specifico elaborato che dia conto, oltre che delle essenze proposte e della loro collocazione, della funzione paesaggistica di transizione tra territorio urbanizzato e territorio aperto.

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 15.459 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenza, commerciale/direzionale di servizio, attrezzature collettive

Modalità d'attuazione: piano attuativo

### Dimensionamento Area 1 - parte nord

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.300 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.

### Standard

- parcheggi pubblici: 1.600 mq.

### Dimensionamento Area 2 - parte sud

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 200 mq. (1 u.i. da cedere in proprietà all'Amministrazione)
- Superficie Edificabile (SE) servizi (ambulatorio medico): 100 mq. (da cedere in proprietà all'Amministrazione)
- Superficie Edificabile (SE) commerciale: 150 mq
- N. piani: 2 piani fuori terra

### Standard

- parcheggi pubblici: 1.000 mq.
- attrezzature pubbliche: 200 mq.
- piazza: 900 mq.

## 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



<b>SCHEDA DI FATTIBILITA':</b>	<b>ATPA1.2 Riqualificazione Piazza e nuovo Parcheggio CHIESANUOVA</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	Loc. Chiesanuova – comparto compreso fra Via Romola e la S.P. n.4 – Volterrana
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO:</b>	Realizzazione di edifici a destinazione residenziale e uso collettivo e adiacente parcheggio pubblico, realizzazione di una piazza. Realizzazione di un percorso pedonale di collegamento fra la porzione Nord e la porzione Sud dell'area di trasformazione – Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
<b>GEOLOGIA:</b>	Macigno (MAC e MACc – Vedi Tav. G.01N - PS).
<b>GEOMORFOLOGIA:</b>	Area di crinale morfologico con pendenze molto basse (inferiori al 10%), posta sul margine Nord-Occidentale del comparto urbanizzato della Loc. di Chiesanuova senza forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N - PS)
<b>ASPETTI IDRAULICI:</b>	Area collinare.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:</b>	Vulnerabilità secondaria medio-bassa. 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)
<b>M.O.P.S.:</b>	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (1011 – vedi Tav. G09N)
<b>CLASSI DI PERICOLOSITA':</b>	<b>G.2</b> - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) <b>S.2</b> – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G02N - PO) <b>I*</b> 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>FS</b> – fattibilità sismica <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>2</b> – fattibilità con normali vincoli <b>1</b> – 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 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, 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.

- **FS2- fattibilità con normali vincoli:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

Sono comunque da prevedersi indagini geofisiche di supporto al progetto esecutivo nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009. 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 e al D.P.G.R. 36/R/2009.

- **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 condizioni di fattibilità:

- **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.

- **FS1- fattibilità idraulica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti sismici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.

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.