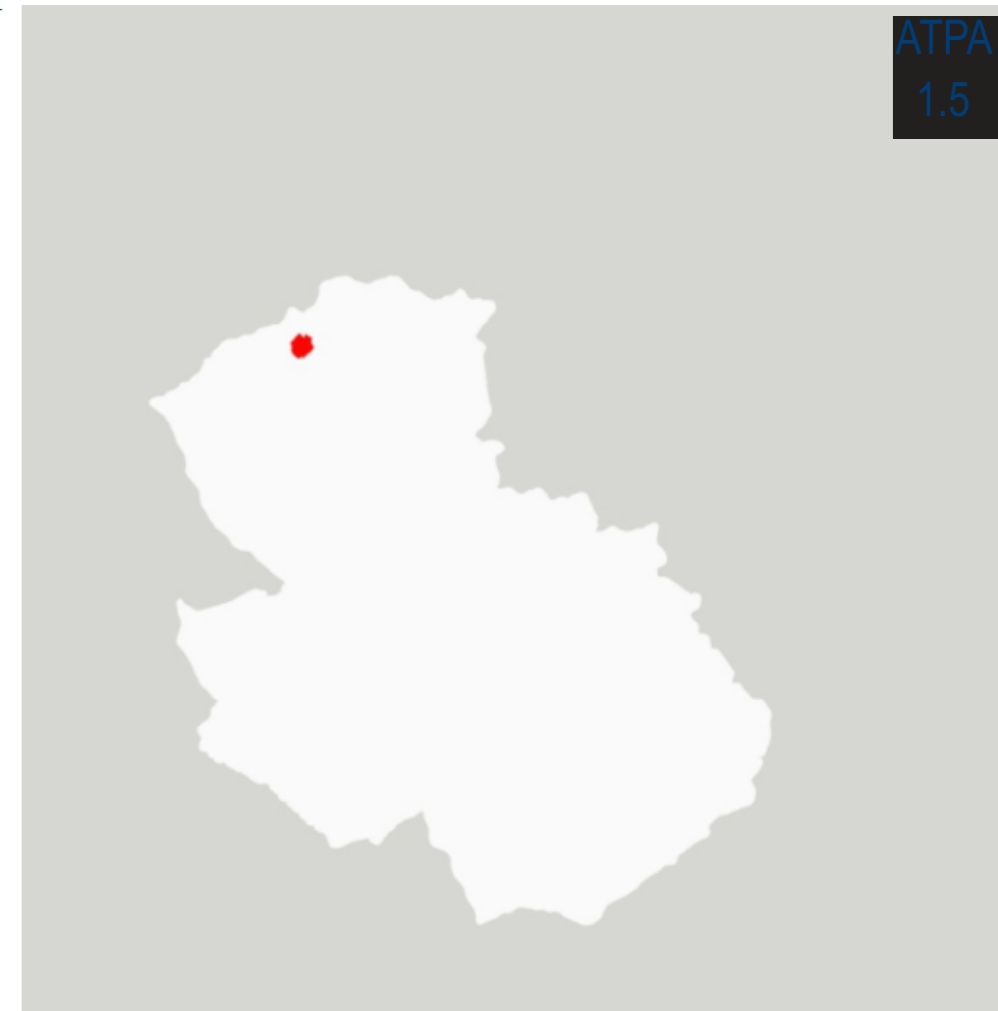
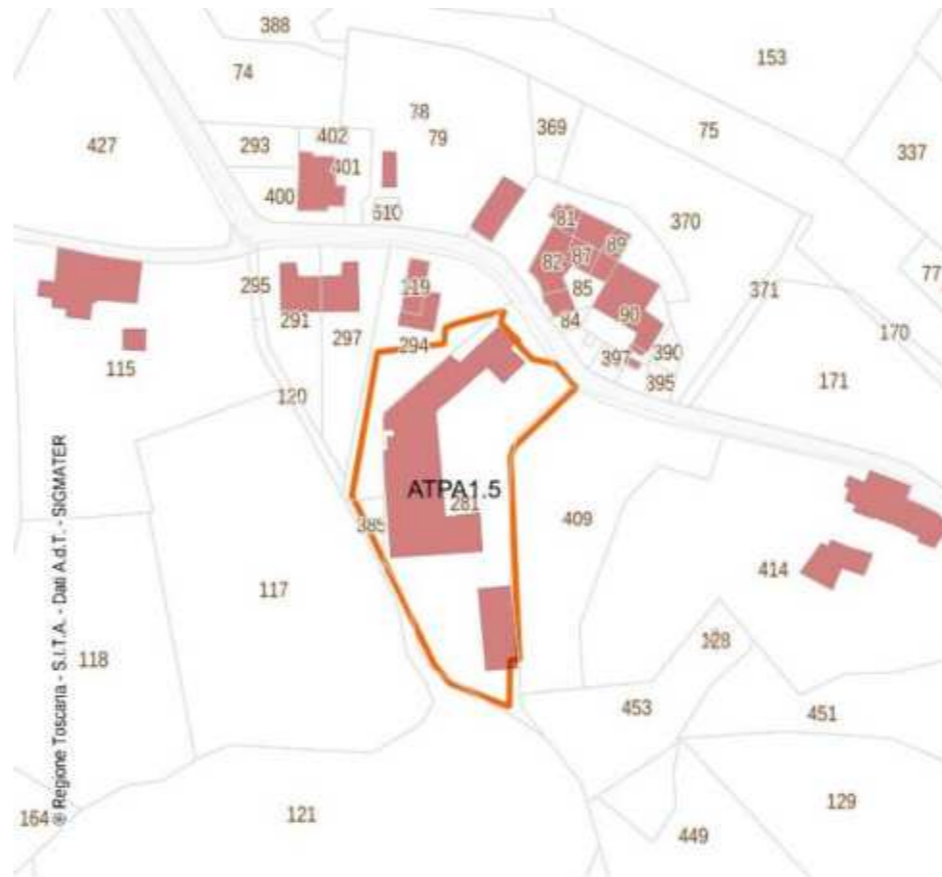


ATPA1.5 - LA ROMOLA - EX FALEGNAMERIA

CTR



CATASTO



ATPA
1.5

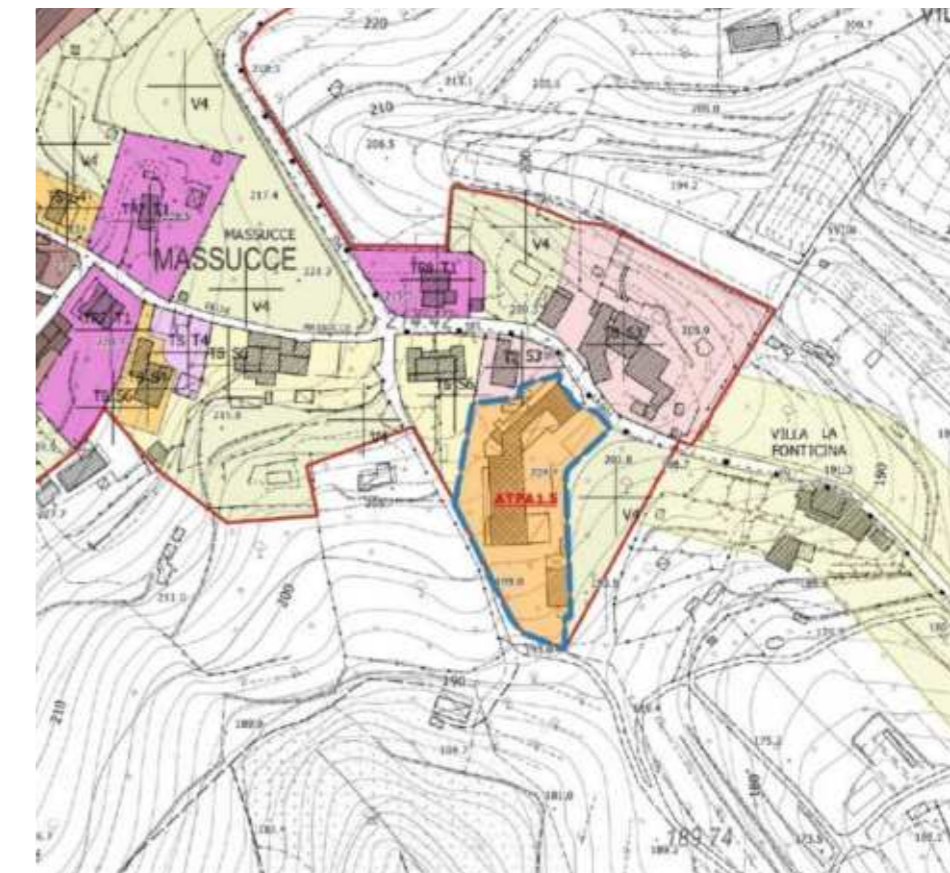
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

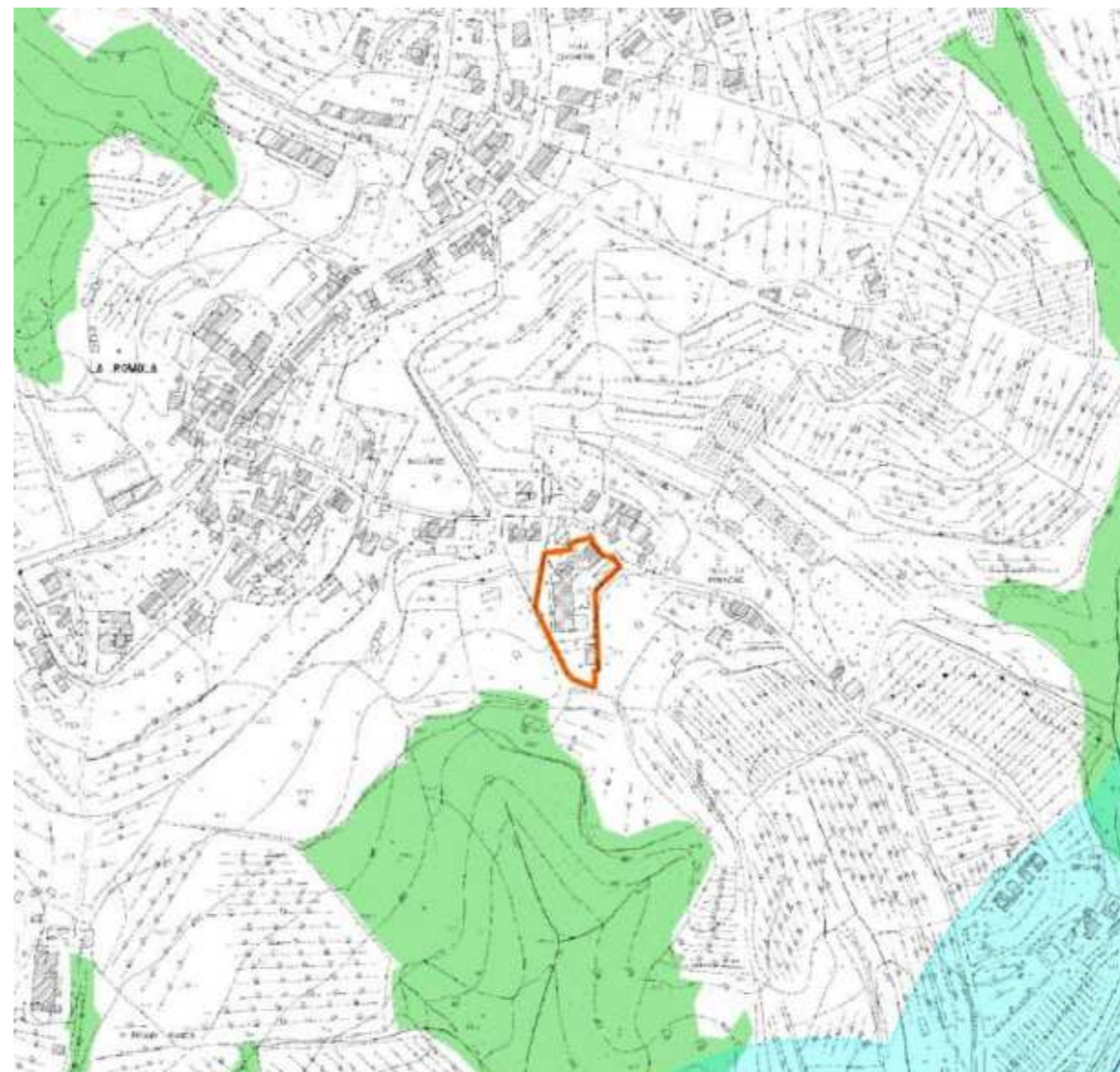


AT - Aree di trasformazione

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 sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

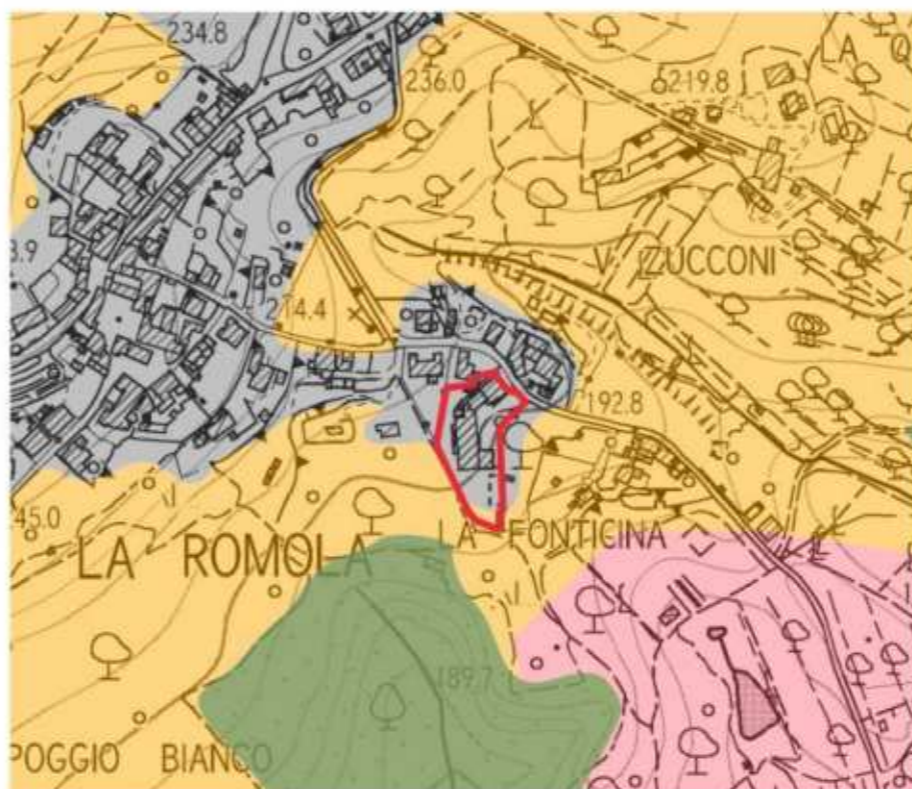
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere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

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



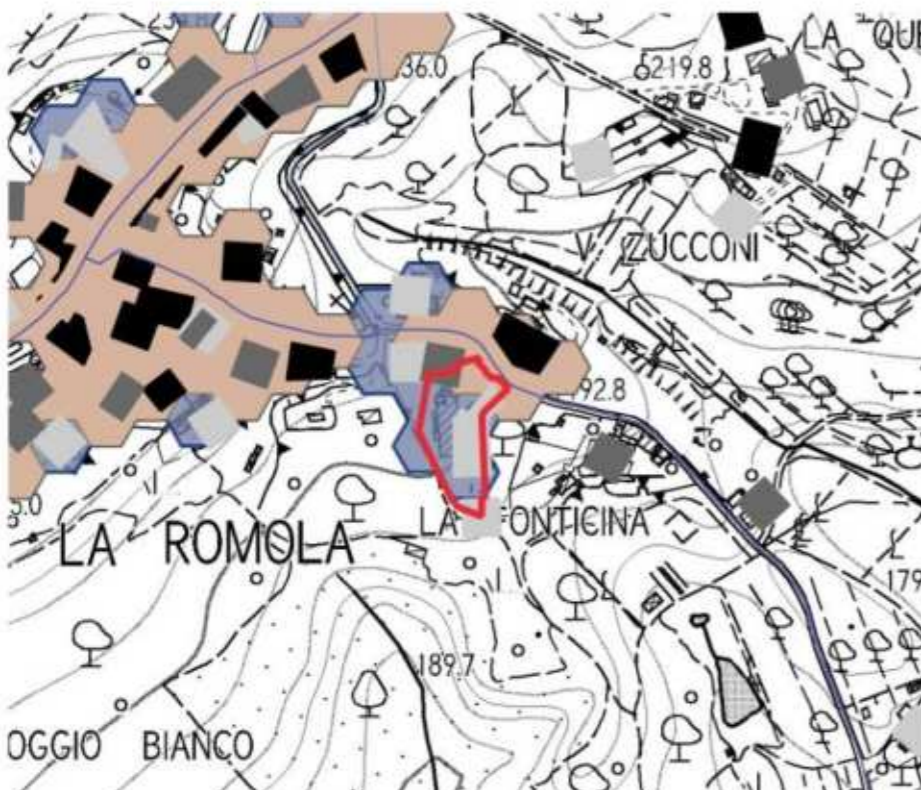
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- 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**
- Viabilità
- Percorsi fondativi
 - Strada
- Edificato continuo
- aree edificato continuo 1954
 - aree edificato continuo 2012


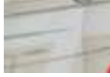





Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali



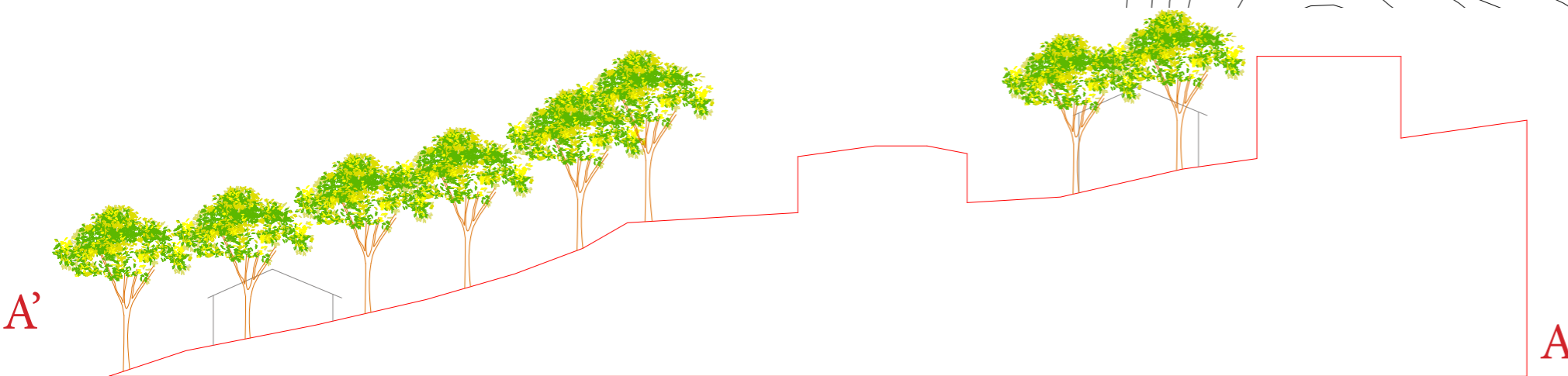
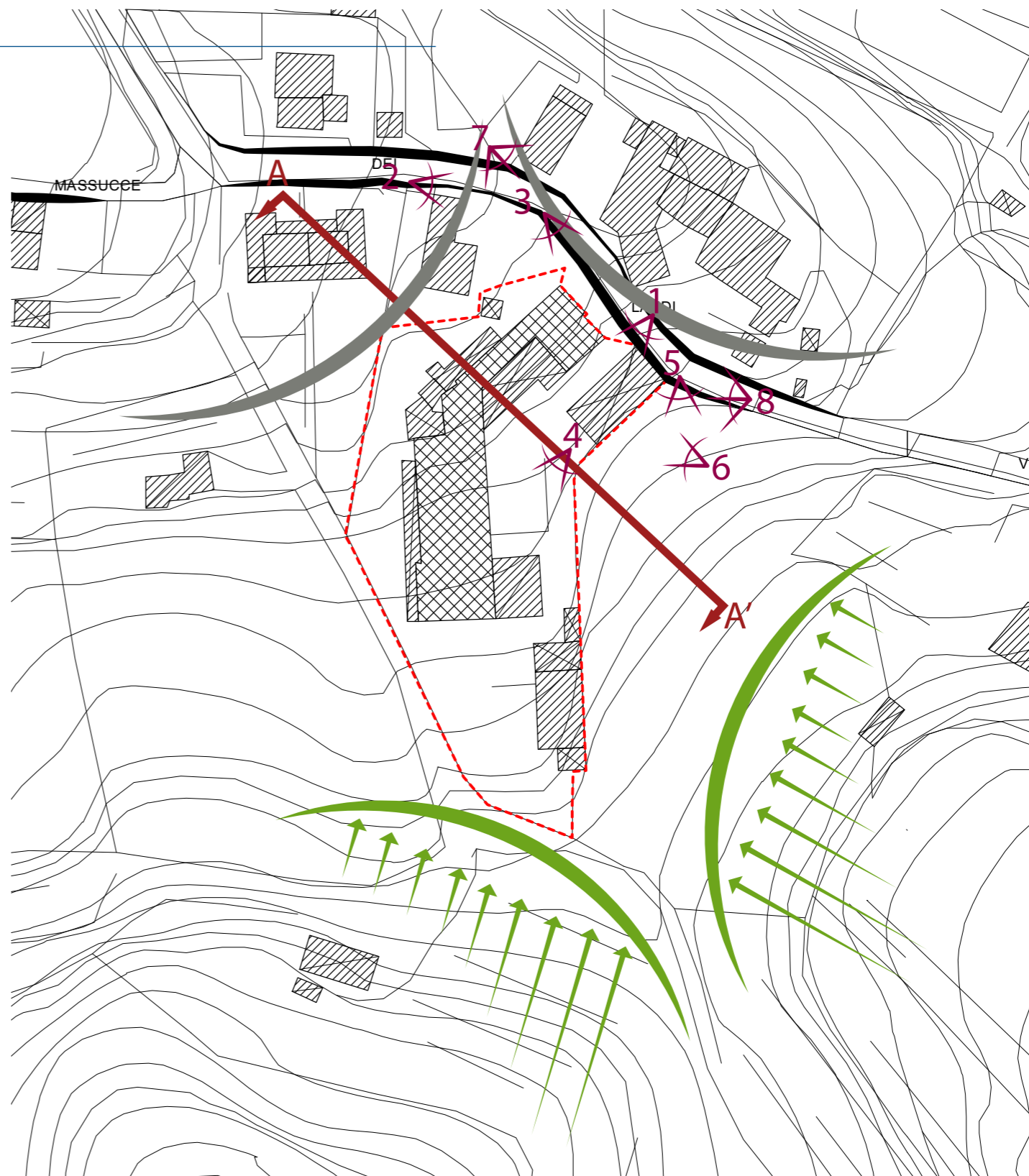
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi rurali
- 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



Legenda

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

- Legenda
- Fronte strada
 - Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
 - Visibilità massima
 - Visibilità limitata dalla presenza di zone edificate
 - Visuale Panoramica
 - Ripresa fotografica
 - Linea di sezione





INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in località La Romola, nel margine sud-est del centro abitato. Ad oggi occupata da attività dismessa (falegnameria, edifici e pertinenze varie) L'intervento proposto intende recuperare un'area in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado.

La previsione riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista della riqualificazione dell'ambito e dal completamento del tessuto esistente anche con attenzione al tema del bordo o margine urbano.

L'intervento è finalizzato al recupero dei livelli qualitativi del centro abitato de La Romola e alla riqualificazione di un'area non armonizzata con il contesto paesaggistico. L'azione di pianificazione deve contribuire a ridisegnare e ricostruire il margine urbano della frazione verso le colline in modo coerente al tessuto del contesto e alle caratteristiche di alto valore del paesaggio. La nuova realizzazione dovrà aprirsi e dialogare con l'edificato e con i vuoti esistenti, attraverso una continuità visiva e di spazi creati.

L'intervento è soggetto a trasferimento di parte della superficie edificata (SE) esistente e legittima risultante da adeguato rilievo attraverso il decollo delle superfici non compatibili con le caratteristiche dell'area nei limiti previsti dalla presente scheda.

E' ammessa la demolizione degli edifici esistenti e loro contestuale ricostruzione comunque denominata in loco superficie edificabile (SE) consentita dalla presente scheda. La restante superficie risultante da adeguato rilievo dovrà

essere collocata, solo per i quantitativi previsti dalla presente scheda, nelle aree di "atterraggio" individuate da PO nel presente allegato.

Prescrizioni particolari

- la superficie edificabile di "decollo" maturerà credito edilizio purchè il progetto sia supportato da adeguato rilievo architettonico e dimostrazione che i volumi in oggetto risultano legittimi

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva;

- Nel progetto dovrà essere incluso uno studio delle visuali da e verso l'intervento;

- E' necessario eseguire il piano di indagine in quanto l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso (L.R. 25/1998).



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.467 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, turistico ricettivo, direzionale

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 600 mq. da recuperare in loco

- Superficie Edificabile (SE) di decollo: 1.000 mq. (purchè supportato da rilievo architettonico a dimostrazione della SE legittima).

- N. piani: 2 piani fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.

- Parcheggi interrati consentiti

Standard

- parcheggio pubblico: 350 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

SCHEDA DI FATTIBILITA':	ATPA1.5 – Ex Falegnameria ROMOLA
UBICAZIONE:	Loc. Romola – Area posta sul margine Sud dell'abitato in adiacenza di Via dei Landi
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	Recupero e riqualificazione dell'area attraverso anche demolizione e contestuale ricostruzione dell'edificato. Usi ammissibili – Residenziale, turistico ricettivo, direzionale. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Macigno (MAC), Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa). Per i dettagli vedi Tav. G.01N - PS
GEMORFOLOGIA:	Area di versante caratterizzata da pendenze medie (comprese fra il 15% e il 25%). Assenza di forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità secondaria medio-bassa (Porzione di monte). Vulnerabilità primaria medio-alta (porzione di valle – vedi Tav. G.03N - PO).
M.O.P.S.:	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (1011 e 2004 – vedi Tav. G.09N - PS)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) S.3 – Pericolosità sismica locale elevata (vedi Tav. G.02N - 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 FS – fattibilità sismica 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:	- 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.

- FS3- fattibilità condizionata: in relazione agli **aspetti sismici** la realizzazione degli interventi previsti è subordinata all'esito di idonei studi geofisici e geotecnici finalizzati alla corretta definizione dell'azione sismica sulla base dei fattori di rischio presenti nell'area, nel rispetto del punto 3.5 dell'allegato A del D.P.G.R. 53/R/2011

In particolare, essendo in presenza di una zona di contatto fra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e contemporaneamente di una zona di potenziale amplificazione sismica locale dovuto all'alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri dalla superficie, dovrà prevedersi, ai sensi della normativa suddetta, già in fase di Piano Attuativo, una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette. Il tutto al fine di definire gli spessori, le geometrie e le velocità sismiche dei litotipi sepolti così da valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

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-technica 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 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.

- 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** 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.