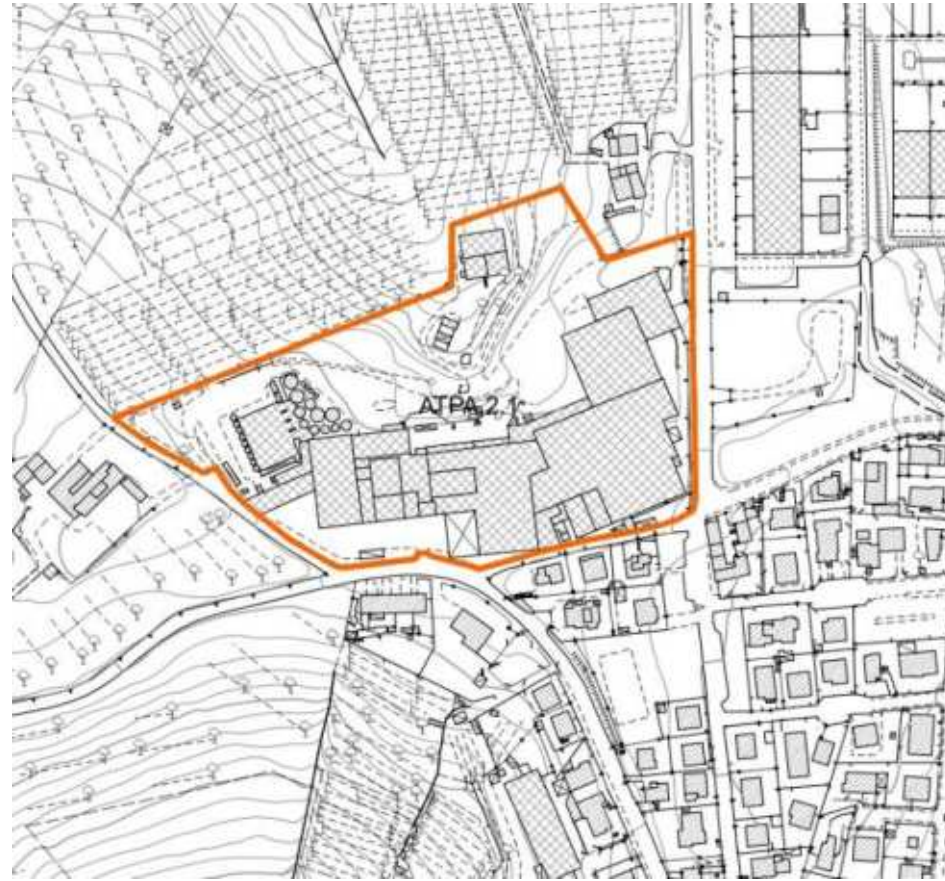


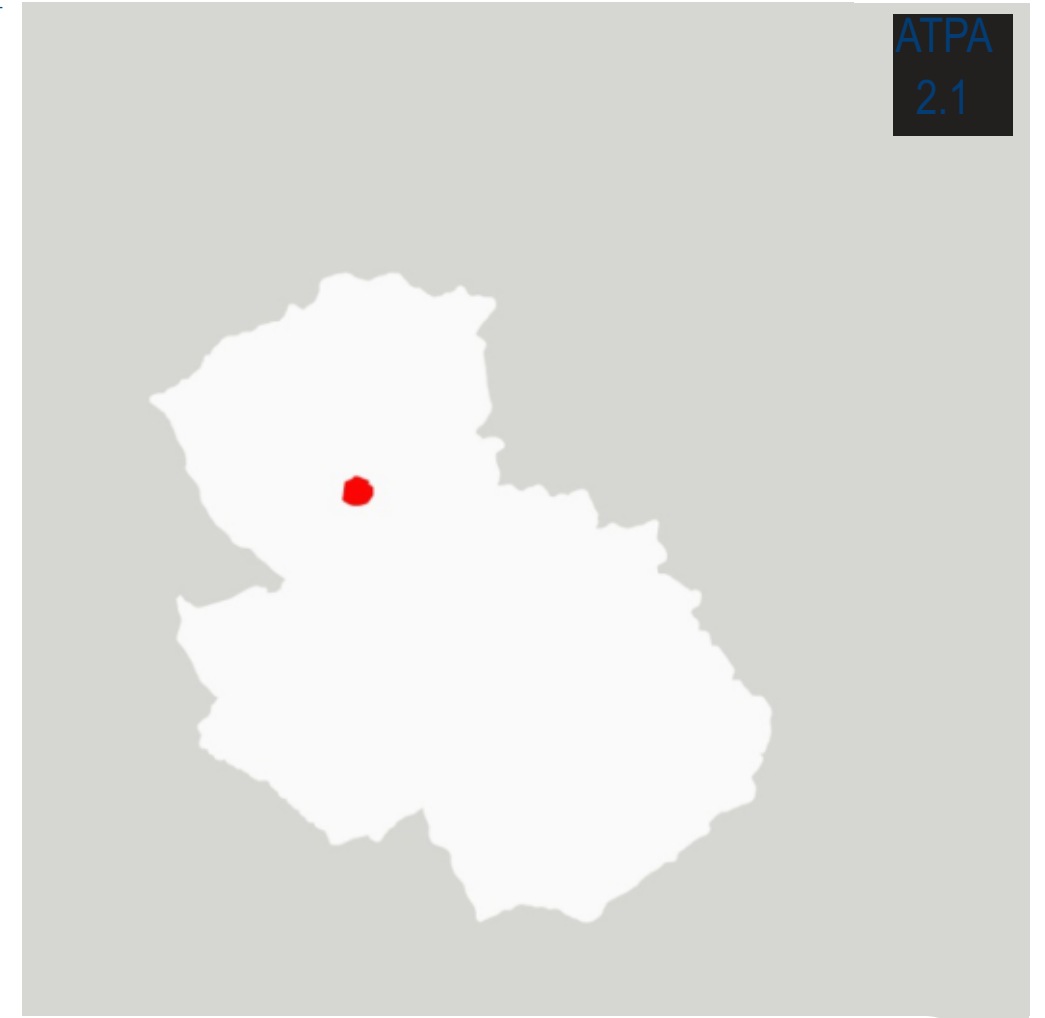
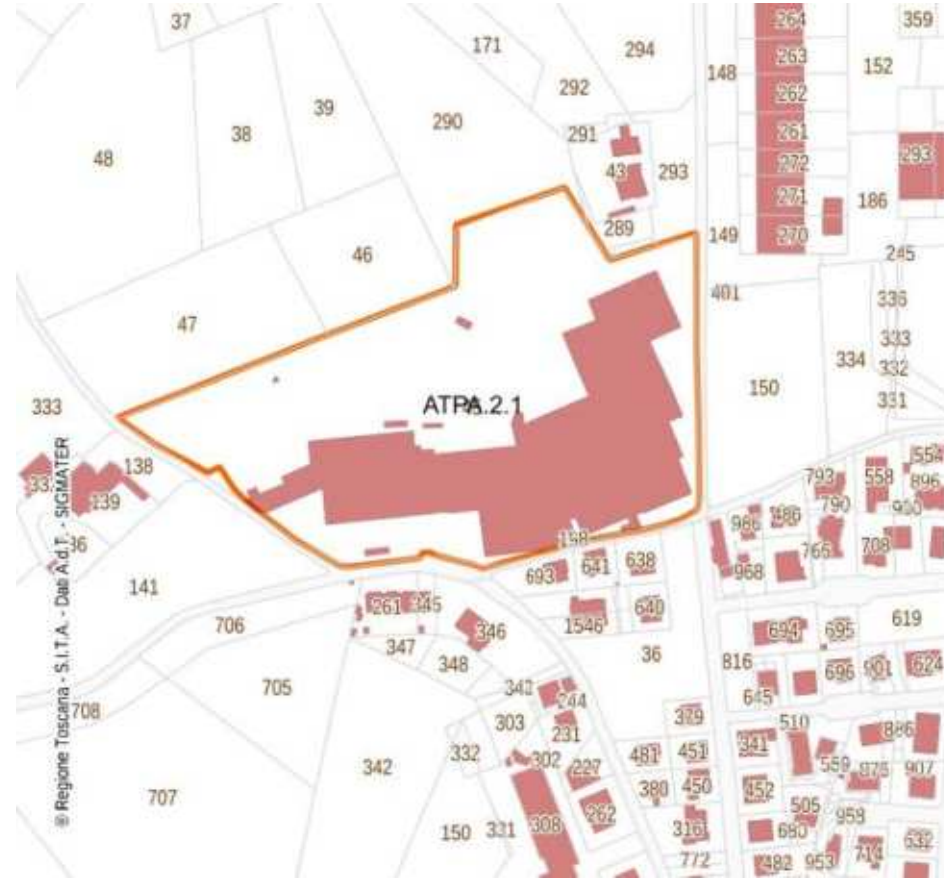
ATPA2.1 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE AREA EX ANTINORI

ATPA
2.1

CTR



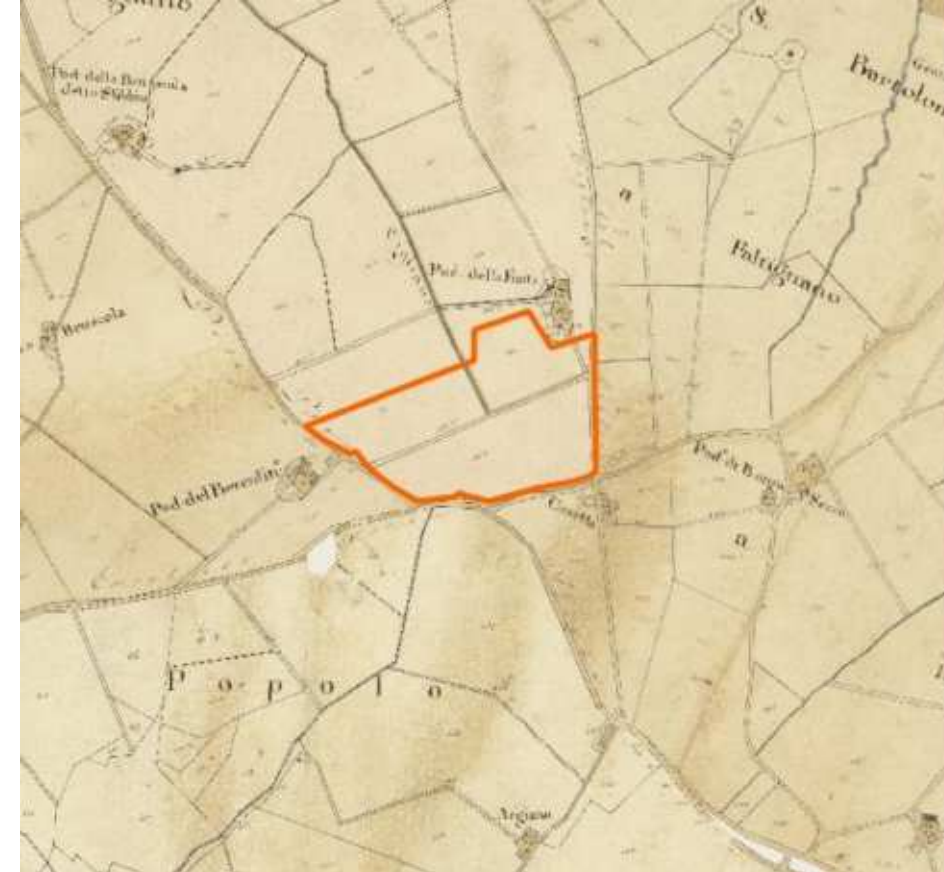
CATASTO



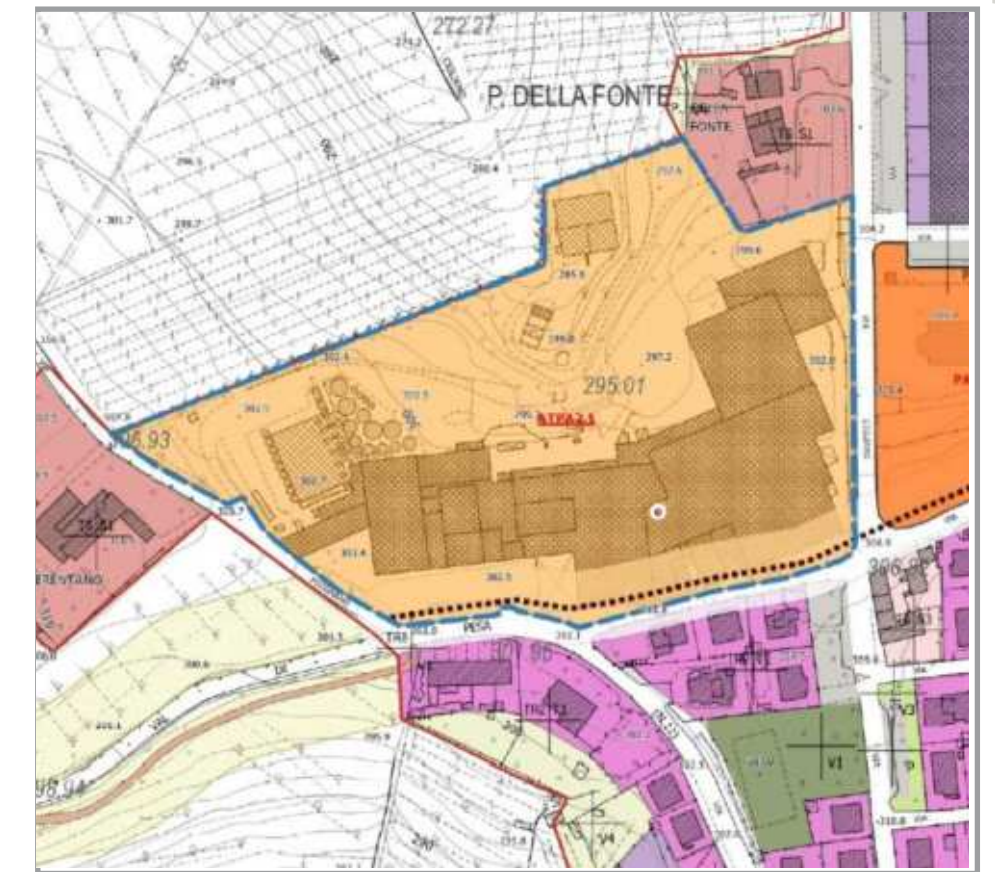
ORTOFOTO 2015



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:

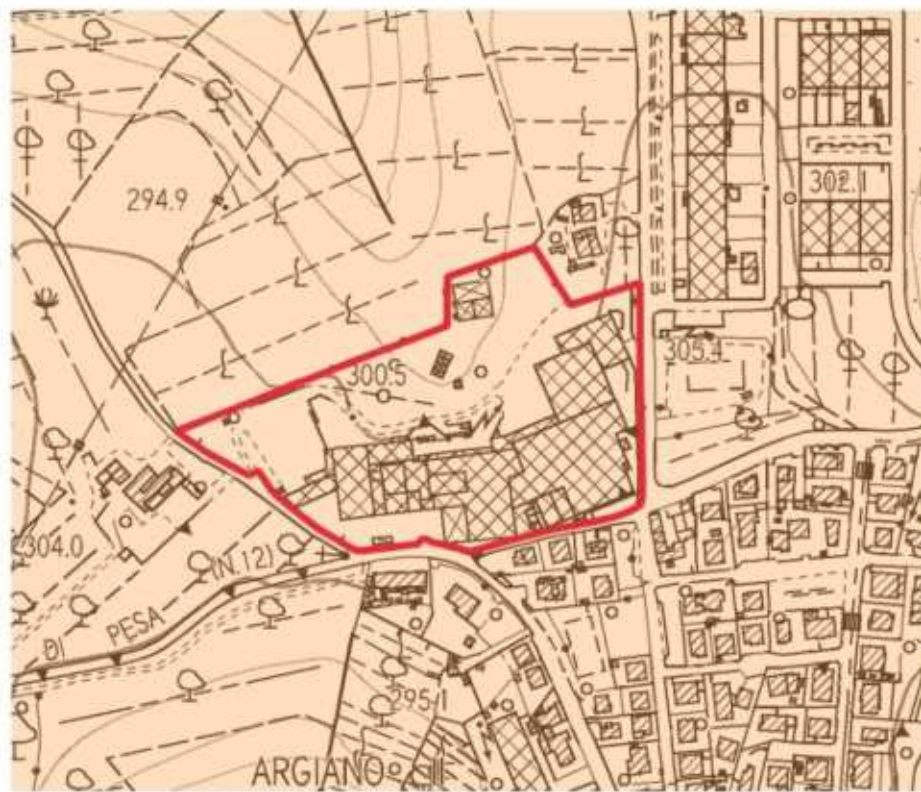
- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;
- siano mantenuti i con i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);
- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;
- siano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

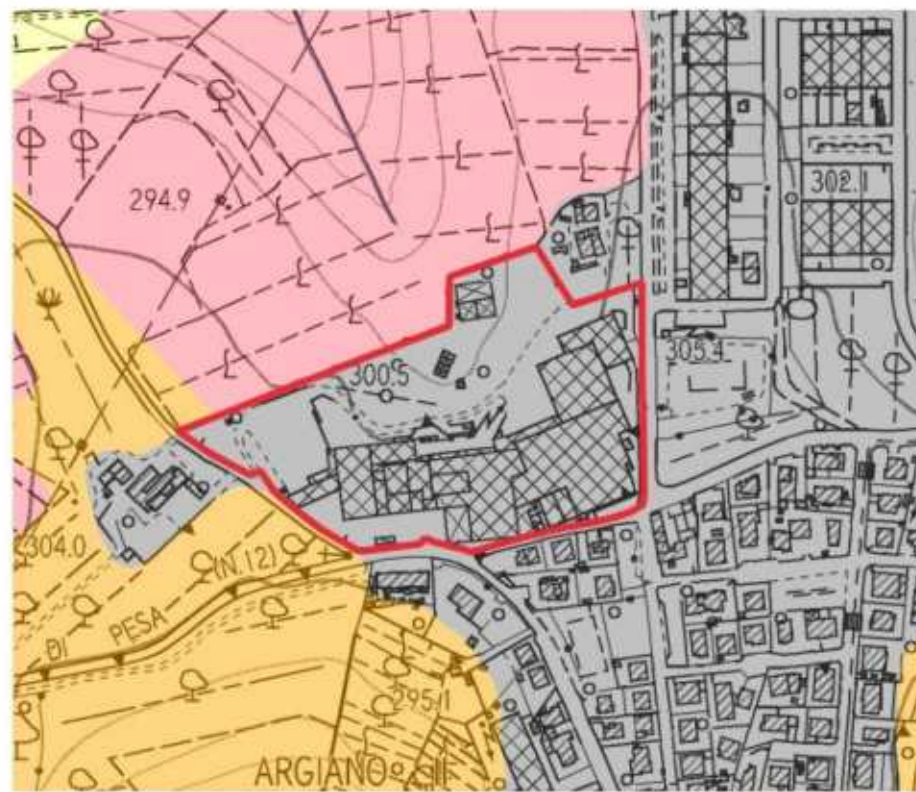
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere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

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



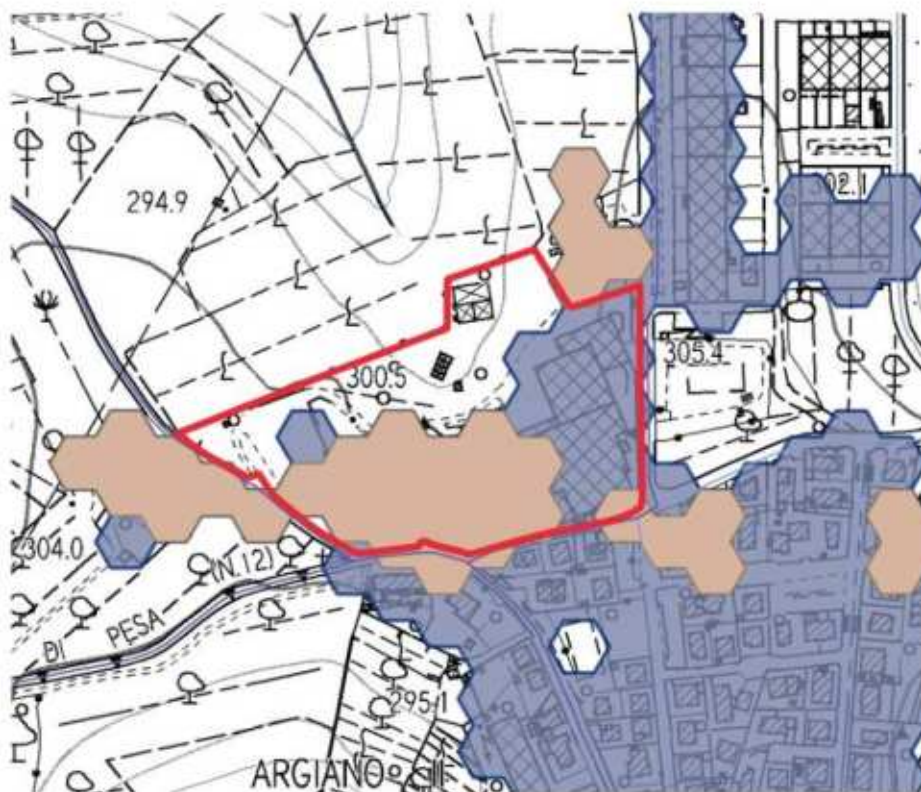
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Rete ecologica
- Agroecosistema intensivo
 - Matrice agroecosistemica collinare
 - Nodo degli agroecosistemi
 - 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

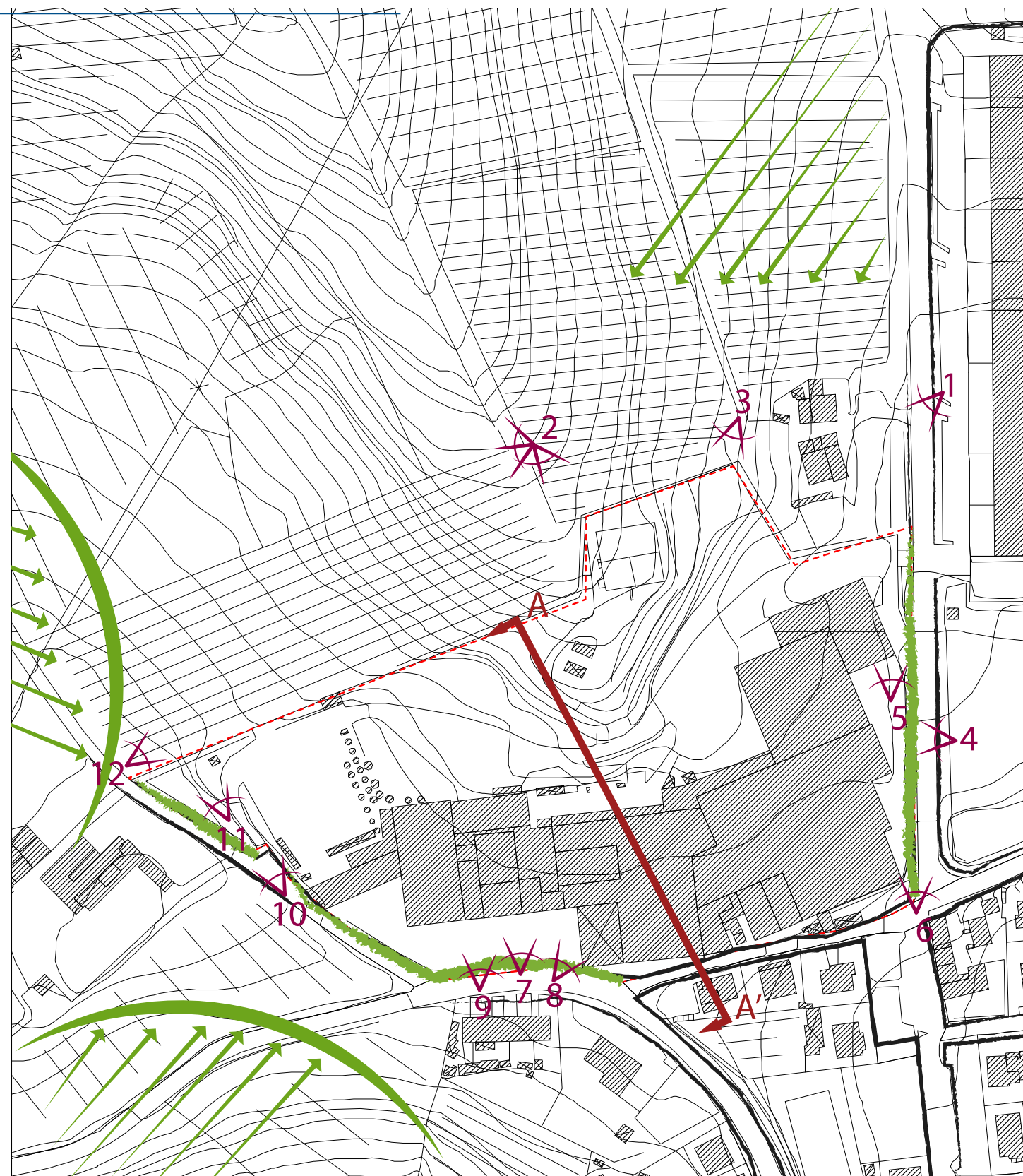


Legenda

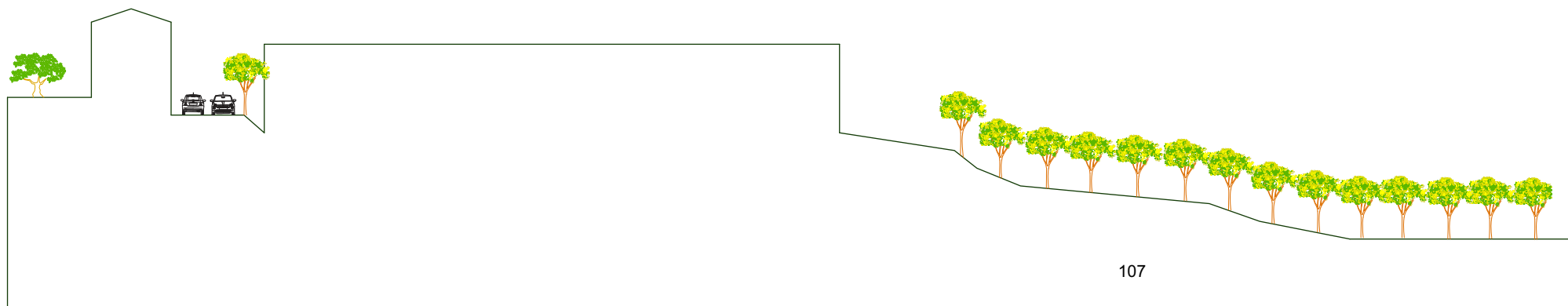
-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Edificato industriale
-  Linea elettrica
-  Verde privato
-  Verde pubblico
-  Oliveto
-  Vigneto
-  Seminativo
-  Vegetazione ripariale
-  Reticolo idrografico

Legenda

-  Fronte strada
-  Visibilità massima
-  Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione e dalla morfologia
-  Visibilità limitata dalla presenza alberature che circondano l'area
-  Visuale Panoramica
-  Ripresa fotografica
-  Linea di sezione



A'





AT - Aree di trasformazione



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata ai margini nord ovest del tessuto urbanizzato di San Casciano e corrisponde al complesso delle ex cantine Antinori.

L'intervento proposto riveste un rilevante interesse pubblico sia dal punto di vista socio-culturale che urbanistico e ambientale in quanto finalizzato al recupero di un'area oggi in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado.

La proposta ha pertanto l'obiettivo di generare una completa riqualificazione del contesto edilizio ed urbanistico esistente anche attraverso la revisione delle relazioni con il sistema infrastrutturale e insediativo limitrofo, sia dal punto di vista fisico che funzionale.

Il progetto dovrà basarsi sul principio di sostituzione dell'originario assetto insediativo ed edilizio, oramai inutilizzabile, con un nuovo insediamento urbano di qualità contemporanea, capace anche di produrre un aumento quantitativo e qualitativo delle dotazioni di valenza collettiva e sociale. L'intervento dovrà basarsi su di un insieme sistematico di operazioni di demolizione parziale e/o totale con ricostruzione delle volumetrie esistenti e con il parziale recupero dei manufatti architettonici di maggior pregio.

Prescrizioni specifiche

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva.
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.
- Nella convenzione dovrà essere prevista la cessione delle aree necessarie al completamento della circonvallazione nord del Capoluogo, sulla traccia di Via Gentilino.
- L'intervento prevede il recupero dell'edificio storico esistente individuato nello schema grafico.
- E' consentita la realizzazione di parcheggi interrati.
- E' necessario eseguire il piano di indagine in quanto l'intervento prevede il cambio di destinazione d'uso (L.R.25/1998).
- Gli spazi a verde pubblico siano parte integrante del progetto complessivo del nuovo assetto del comparto. Inoltre il verde pubblico dovrà relazionarsi con il verde privato. Quest'ultimo dovrà comprendere, oltre al verde pertinenziale, anche un verde di "integrazione ambientale".
- Nella parte a nord del comparto, identificata nello schema con il numero 3, è vietata l'edificazione;
- Data l'importanza delle sistemazioni degli spazi a verde pubblici/privati, la relazione paesaggistica dovrà essere accompagnata con uno specifico elaborato che dia conto, oltre che delle essenze proposte e della loro collocazione, dell'integrazione delle diverse componenti di detti spazi a verde.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 37.396 mq.

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

Superficie massima edificabile: 8.400 mq di SE + 1.100 mq di SE per attrezzature collettive

Modalità d'attuazione: piano attuativo

Dimensionamento residenziale:

- Superficie Edificabile (SE) residenziale massima: 7.000 mq sia come nuova costruzione che come recupero del patrimonio edilizio esistente.
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Sono consentiti garage interrati

Dimensionamento direzionale di servizio e commerciale:

- Superficie Edificabile (SE) direzionale/commerciale massima: 4.000 mq di SE. (a condizione che sia realizzato tramite commercio di vicinato, media struttura di vendita o direzionale). In sede di Piano Attuativo possono essere aumentati o diminuiti i quantitativi dimensionali per le destinazioni direzionale di servizio o commerciale sottraendo la SE dai

quantitativi previsti per la destinazione residenziale. I quantitativi complessivi di SE del Piano Attuativo non potranno superare gli 8400 mq di SE previsti dalla scheda e non potranno essere comunque superati i tetti massimi previsti per il residenziale e direzionale di servizio e commerciale. Non sono consentite grandi strutture di vendita nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32 comma 18 lettera b) del Piano Strutturale.

- N. piani: 2 piani fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml. (in caso di medie strutture di vendita l'altezza del fronte non potrà superare l'altezza di 5 ml. fuori terra)

Standard

Superficie Edificabile (SE) attrezzature collettive e/o scolastiche: 1.100 mq;

verde pubblico 4.700 mq;

parcheggio pubblico* 1.050 mq

* i parcheggi pubblici potranno essere reperiti all'interno delle aree identificate nello schema grafico come "area edificabile".



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
1. area localizzazione servizi
2. area localizzazione commercio/direzionale
3. area a verde non edificabile

SCHEDE DI FATTIBILITA':	ATPA2.1 – Riqualificazione Area Ex Antinori SAN CASCIANO IN VAL DI PESA
UBICAZIONE:	Loc. San Casciano in Val di Pesa– Area ubicata a Nord dell'abitato del capoluogo comunale fra la Strada Provinciale Val di Pesa, Via Pisignano, Via Gentilino e Via Cigliano
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	Realizzazione di un nuovo insediamento urbano tramite operazioni di demolizione e ricostruzione delle volumetrie esistenti e parziale recupero dei manufatti architettonici di maggior pregio. 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 e limi sabbiosi (VILb – Vedi Tav. G.01N - PS).
GEOMORFOLOGIA:	Area di raccordo fra il crinale e il versante Nord dorsale morfologica ad andamento circa E-O. Pendenze prevalentemente basse (comprese fra il 10% e il 5%) che passano a medio-basse (comprese fra il 10% e il 15%) nella porzione di versante. Nella porzione di valle sono presenti depositi eluvio-colluviali che continuano lungo il versante Nord. L'area non presenta forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare.
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità primaria da medio-bassa a medio-alta in funzione della prevalenza granulometrica (vedi Tav. G.03N - PO).
M.O.P.S.:	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2002 – 2003 – vedi Tav.G.09N - PS)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 - Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) S.2 – Pericolosità sismica locale media (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':	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, 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 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.