

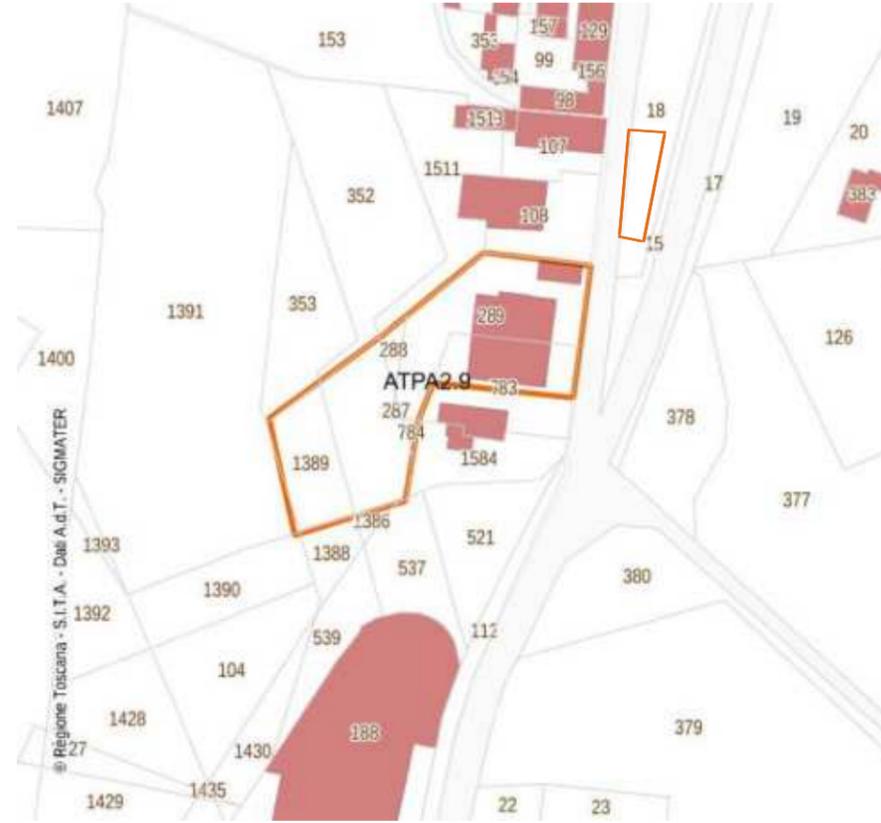
ATPA 2.9 - SAN CASCIANO - RICONVERSIONE EDIFICIO PRODUTTIVO IN RESIDENZA IN VIA SCOPETI

ATPA  
2.9

CTR



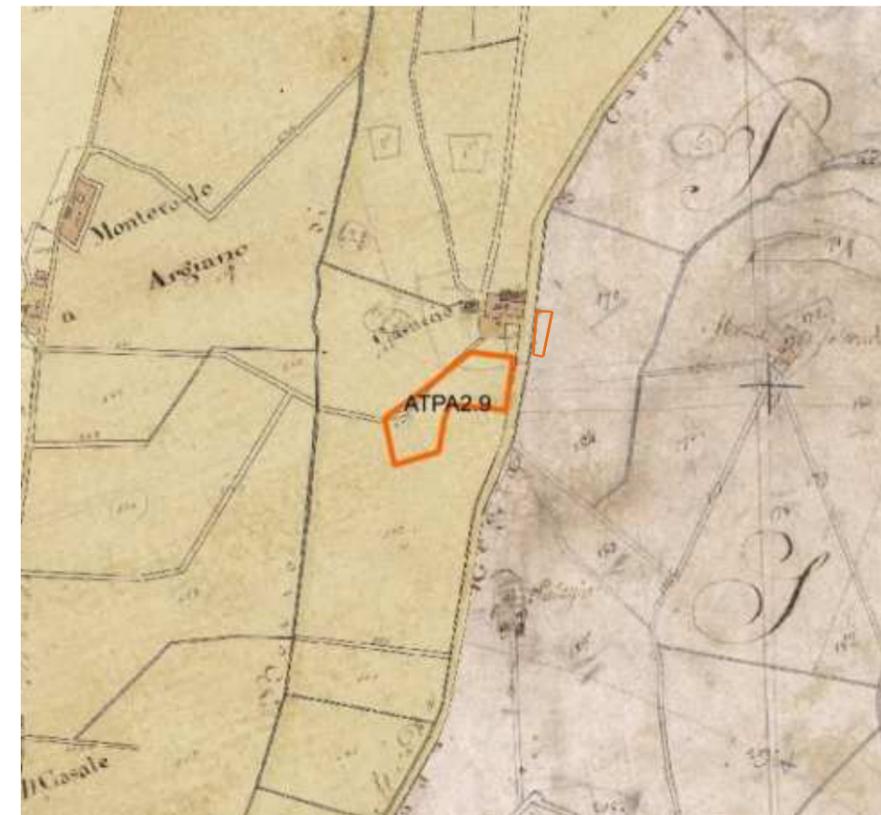
CATASTO



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;

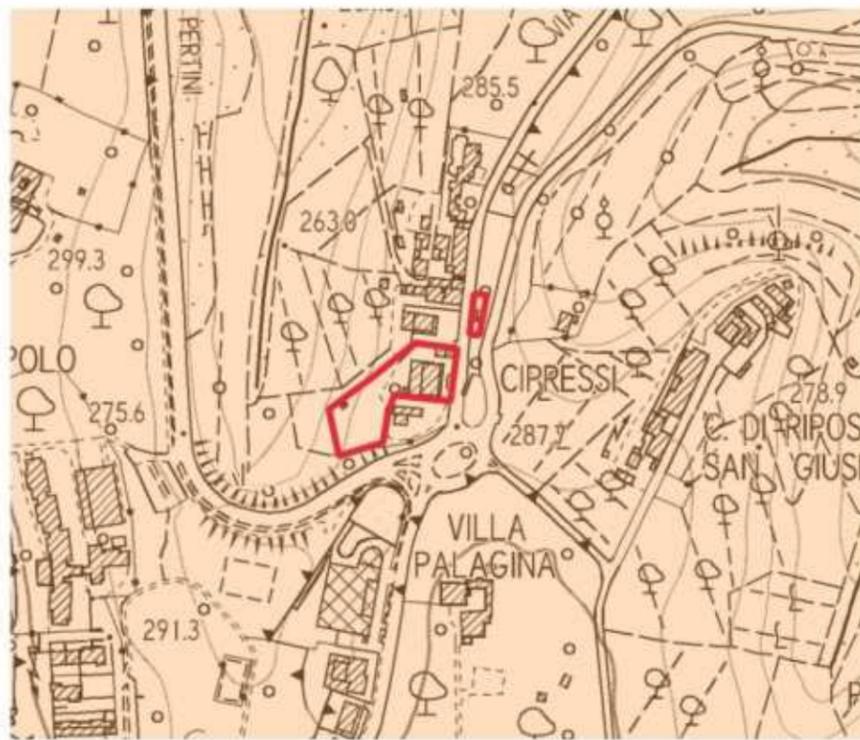
- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza 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.

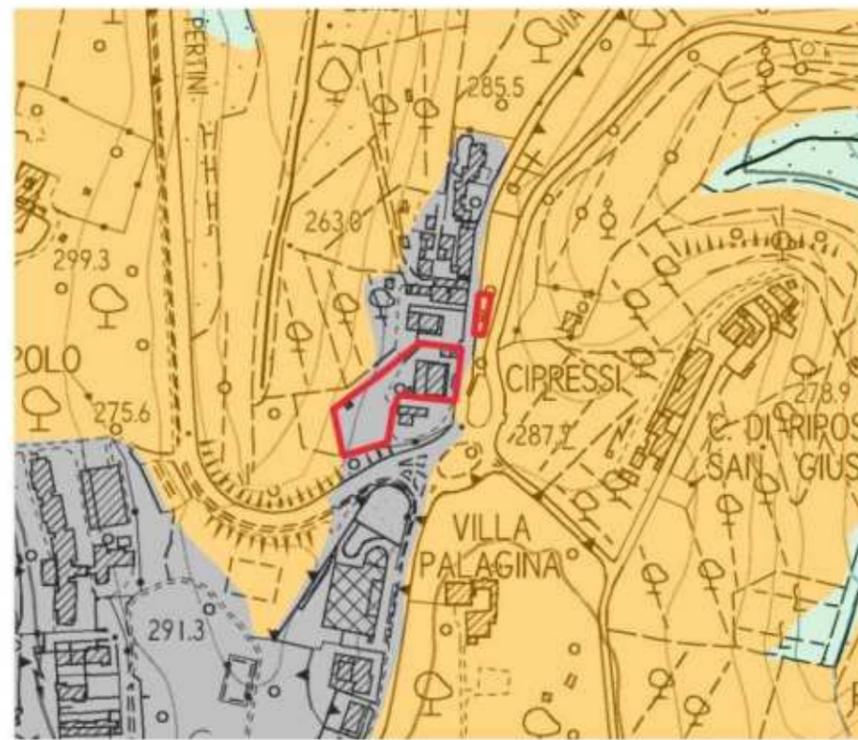
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere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

Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici



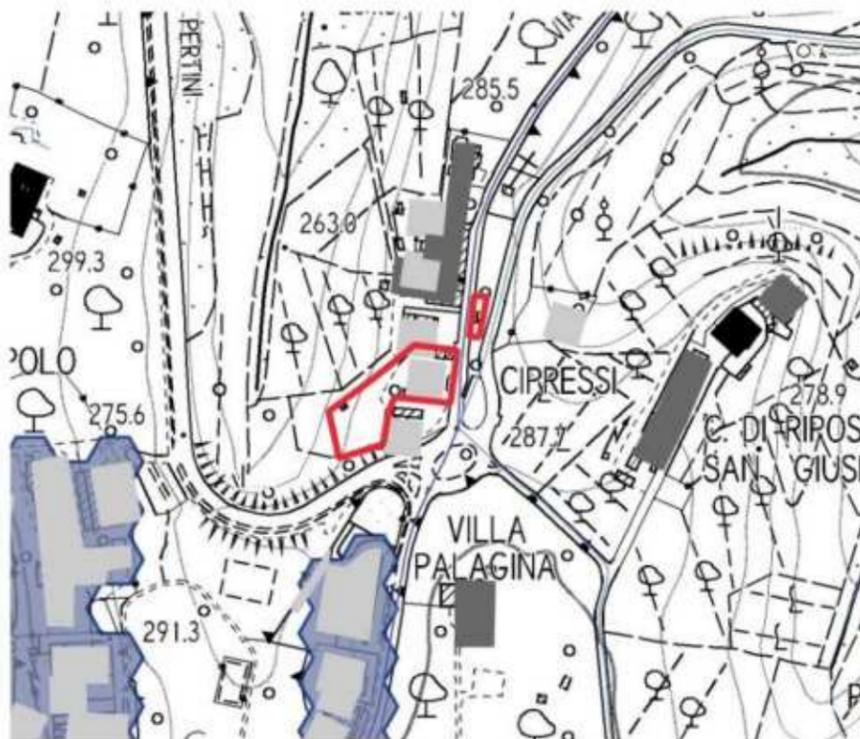
- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti

Inv II\_Carta della Rete Ecologica



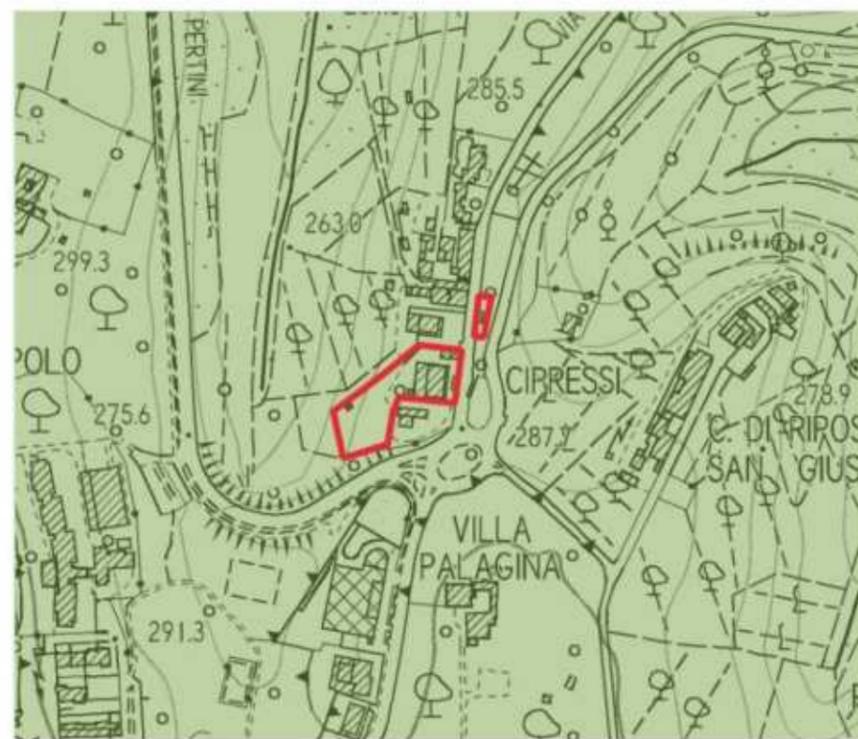
- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv II\_Carta della Rete Ecologica**
- Rete\_ecologica
- Matrice forestale di connettività
  - Nodo degli agroecosistemi
  - Area urbanizzata

Inv. III\_Carta del Territorio Urbanizzato



- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. III\_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Viabilità
- Percorsi fondativi
  - Strada
- Edificato continuo
- aree edificate continue 2012
- Periodizzazione dei sedimenti edilizi
- edifici presenti al 1930
  - edifici presenti al 1954
  - edifici presenti al 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
-  Verde privato
-  Verde pubblico attrezzato
-  Parcheggio
-  Bosco
-  Oliveto
-  Vigneto
-  Vegetazione ripariale
-  Reticolo idrografico



1



2



3



4



5

Legenda

- Fronte strada
- Visualità massima
- Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione e dalla morfologia
- Visuale Panoramica
- Ripresa fotografica
- Linea di sezione



A'



A

## INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area oggetto di intervento riguarda il margine urbanizzato all'ingresso nord del Capoluogo e si trova all'interno di un tessuto insediativo nel quale sono presenti anche edifici a destinazione produttiva incongrui rispetto al tessuto di appartenenza.

L'intervento proposto intende riqualificare l'area sostituendo il tessuto produttivo con un tessuto residenziale.

Il progetto prevede la demolizione dell'edificio esistente e la contestuale costruzione comunque configurata di un nuovo edificio a destinazione residenziale.

Il nuovo edificio dovrà costituire un nuovo fronte lungo strada parallelo alle costruzioni già presenti nell'area.

Prescrizioni specifiche:

- L'intervento è condizionato:

- alla progettazione e realizzazione di una struttura polivalente in materiale leggero, da collocarsi nell'area a verde pubblico attrezzato limitrofa a via della Libertà da destinarsi a sale polivalenti e servizi igienici a servizio del parco, concordando l'esatta posizione con l'Amministrazione Comunale.
- alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Scopeti per circa 10 posti auto

- L'intervento dovrà tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.

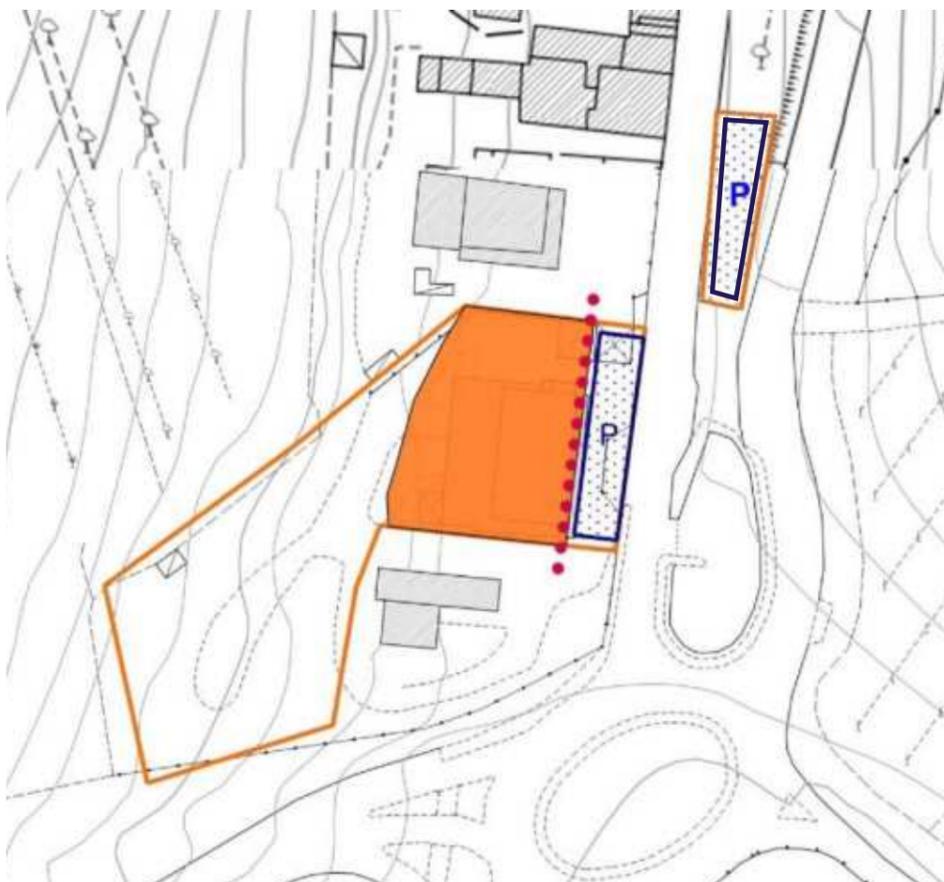
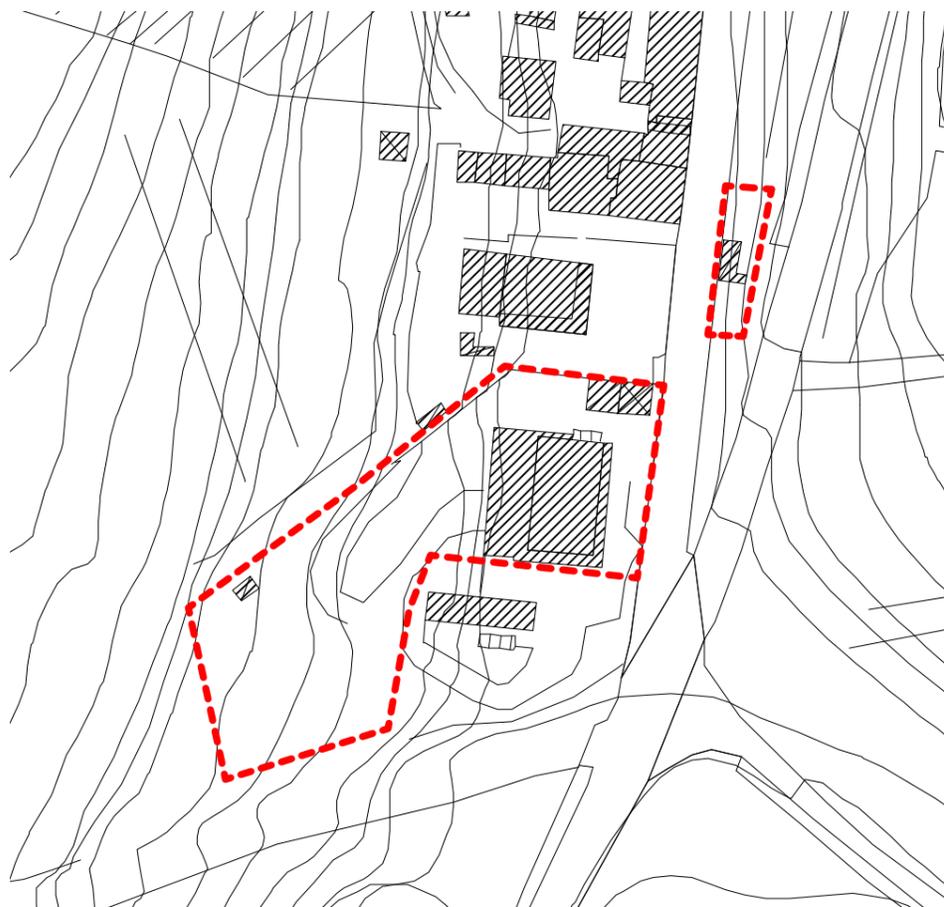
- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

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

- L'intervento è condizionato alla realizzazione di un parcheggio pubblico lungo Via Scopeti per circa 10 posti auto da realizzarsi o sull'area di intervento o sull'area di proprietà sul lato opposto della strada.

- L'area a verde dovrà essere integrata nel progetto complessivo e costituire ambiente di transizione tra il paesaggio urbanizzato e il paesaggio rurale contermini. A tal fine dovranno essere previste sistemazioni che annuncino la prossimità con il paesaggio agrario 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: 3.347 mq

Destinazioni d'uso ammesse: residenziale, direzionale e di servizio

Modalità d'attuazione: piano attuativo

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.400 mq di cui 200 mq di superficie accessoria (SA).

- N. piani: 2 piani fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 7,50 ml.

- sono consentiti garage interrati

### Standard:

- Superficie Edificabile (SE) struttura polivalente: 100 mq.

- N. piani: 1 piani fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 3,50 ml.

- Parcheggio pubblico per 10 posti auto

### 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>ATPA2.9 – Riconversione edificio produttivo in residenza SAN CASCIANO IN VAL DI PESA</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	Loc. San Casciano in Val di Pesa – Area ubicata nella porzione N-E del capoluogo comunale nell'area di raccordo della S.S. n.2 con la S.P. n.13
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO:</b>	Intervento di riqualificazione dell'area attraverso demolizione dell'edificio produttivo esistente e la costruzione di nuovo edificio a destinazione residenziale, direzionale e di servizio. In contemporanea dovrà essere realizzato un parcheggio pubblico lungo Via Scopeti di circa 10 posti e ad una struttura polivalente in materiale leggero nell'area a verde limitrofa a Via della Libertà. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
<b>GEOLOGIA:</b>	Conglomerati e ciottolami poligenici (VILa – Vedi Tav. G.01N - PS).
<b>GEOMORFOLOGIA:</b>	Area di versante con pendenze medio-alte (comprese fra il 25% e il 10%). Immediatamente a valle dell'edificio esistente è presente una frana quiescente con presenza di segni di soliflusso non cartografabili. Lungo Via di Scopeti (lato Est) è presente una scarpata antropica che costeggia la suddetta via (vedi Tav. G.02N - PS)
<b>ASPETTI IDRAULICI:</b>	Area collinare.
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:</b>	Vulnerabilità primaria medio-alta (vedi Tav.G.03N - PO).
<b>M.O.P.S.:</b>	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2002 – 2003 – Vedi Tav.G09N - PS)
<b>CLASSI DI PERICOLOSITA':</b>	<b>G.3</b> – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.01N - PO) <b>G.2</b> – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) <b>S.3</b> – Pericolosità sismica locale elevata (vedi Tav. G02N - PO) <b>S.2</b> – Pericolosità sismica locale media (vedi Tav. G02N - 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
<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>3</b> – fattibilità condizionata <b>2</b> – fattibilità con normali vincoli <b>1</b> – 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.

Il suddetto studio dovrà essere propedeutico alla 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'edificio progettuale per tutte le condizioni di sicurezza previste dalla normativa vigente.

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.

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.

Nell'ipotesi che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno, a livello di progetto esecutivo, eseguire 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.

Nell'area di realizzazione della struttura polivalente non dovrà essere realizzato nessun sbancamento a valle del corpo di frana esistente al fine di non peggiorare le condizioni geomorfologiche attuali.

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 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, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecnico, 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, a livello di progetto esecutivo, eseguire 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 geotecniche 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 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-tecnica redatta sempre in conformità al D.M. 17/01/2018 e al D.P.G.R. 36/R/2009.

- **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.