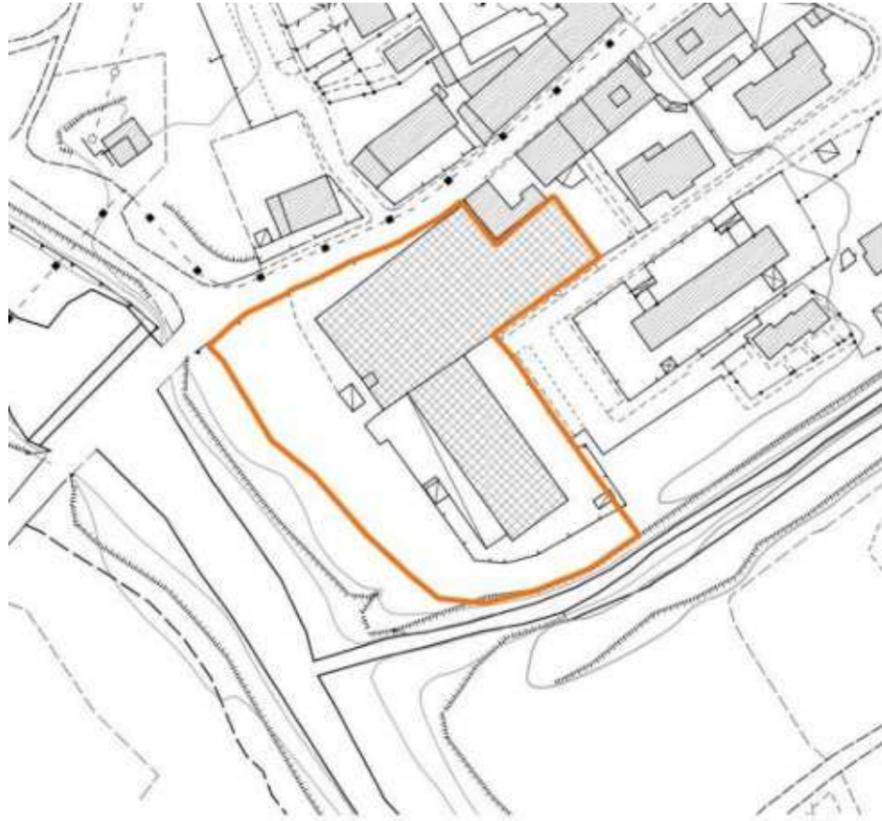
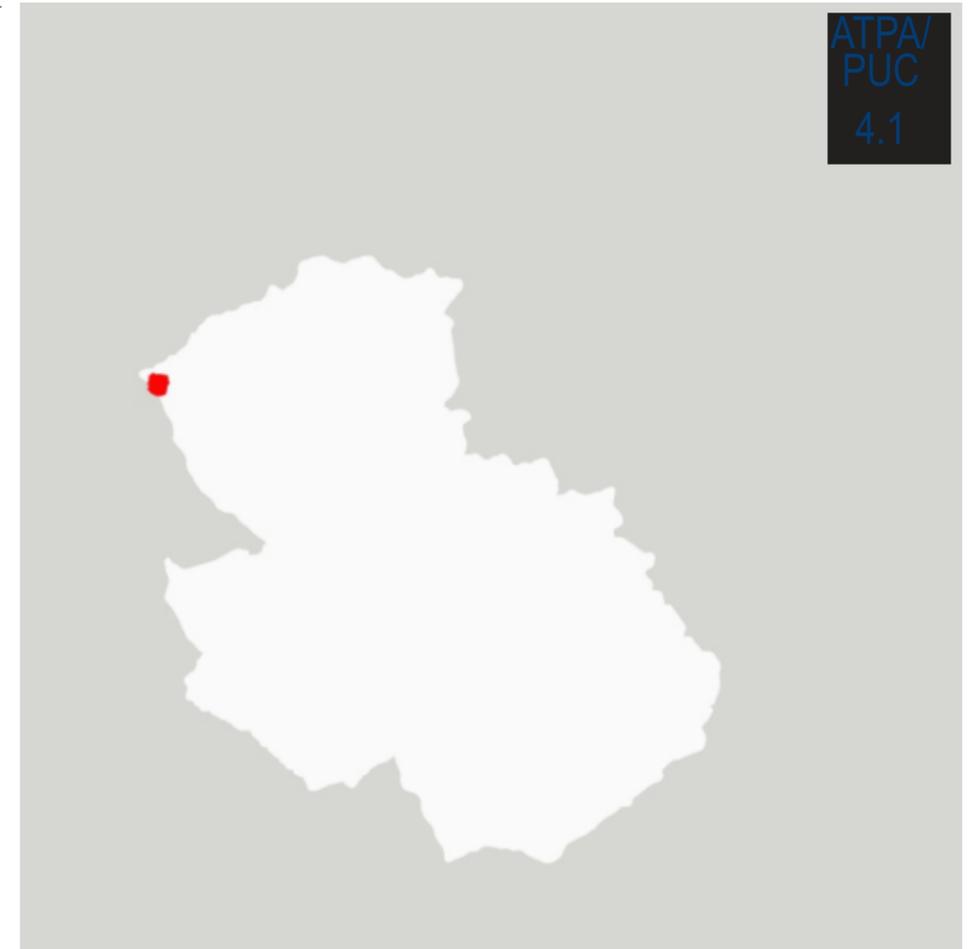
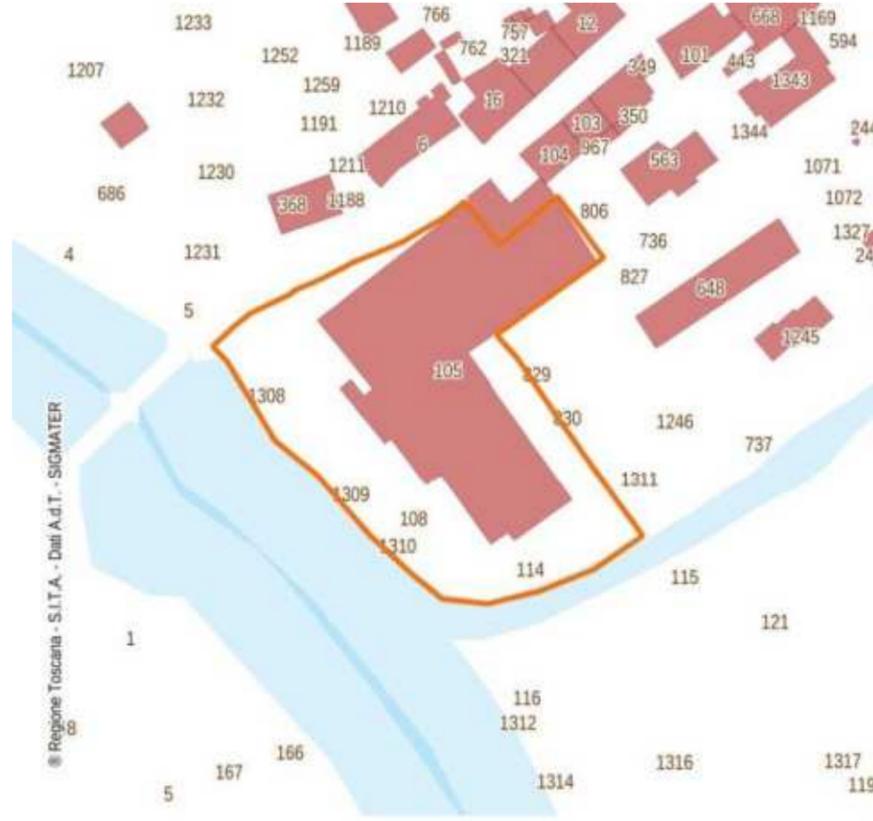


ATPA/PUC4.1 - CERBAIA - RICONVERSIONE VOLUMETRIE ARTIGIANALI MANIFATTURA ALMAR

CTR



CATASTO



ATPA/
PUC
4.1

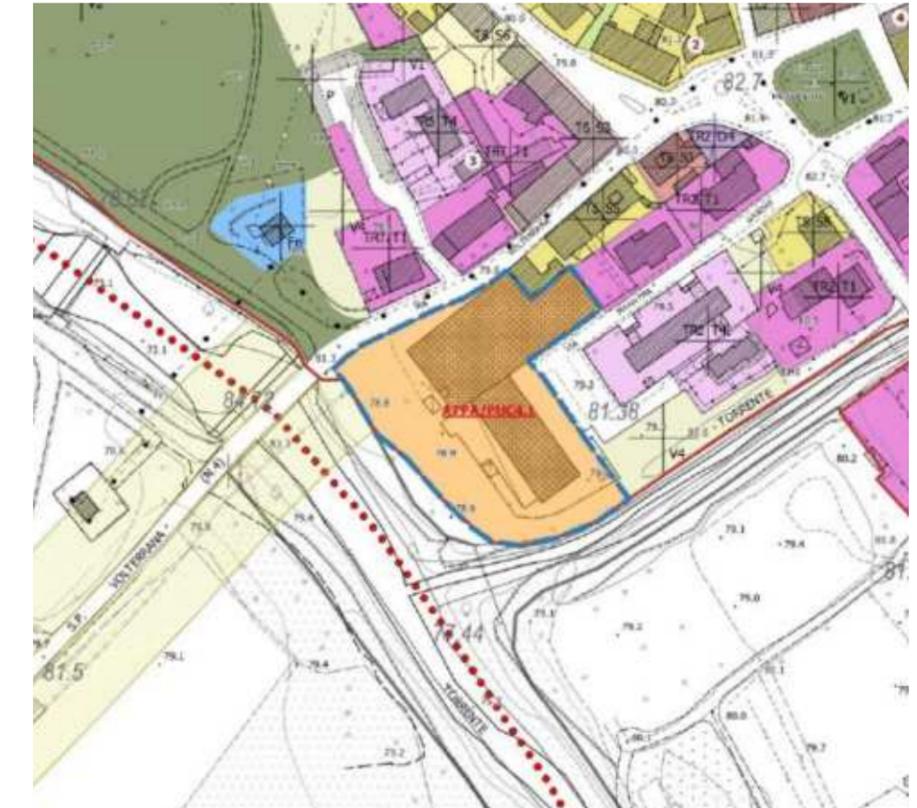
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001



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 200/2001 (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 costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.

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 coni 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.

3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.7. 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.13. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.c.15. Non sono ammessi gli interventi che

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.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

4.c.4. Inoltre si fa condizione che:

- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.

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 indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.6. Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.

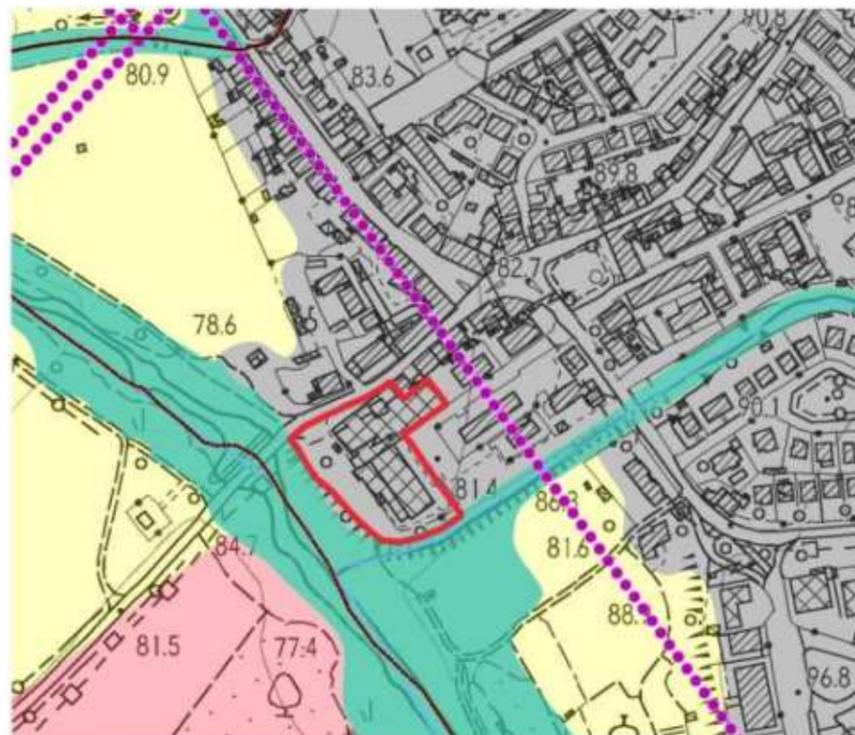
4.c.7. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



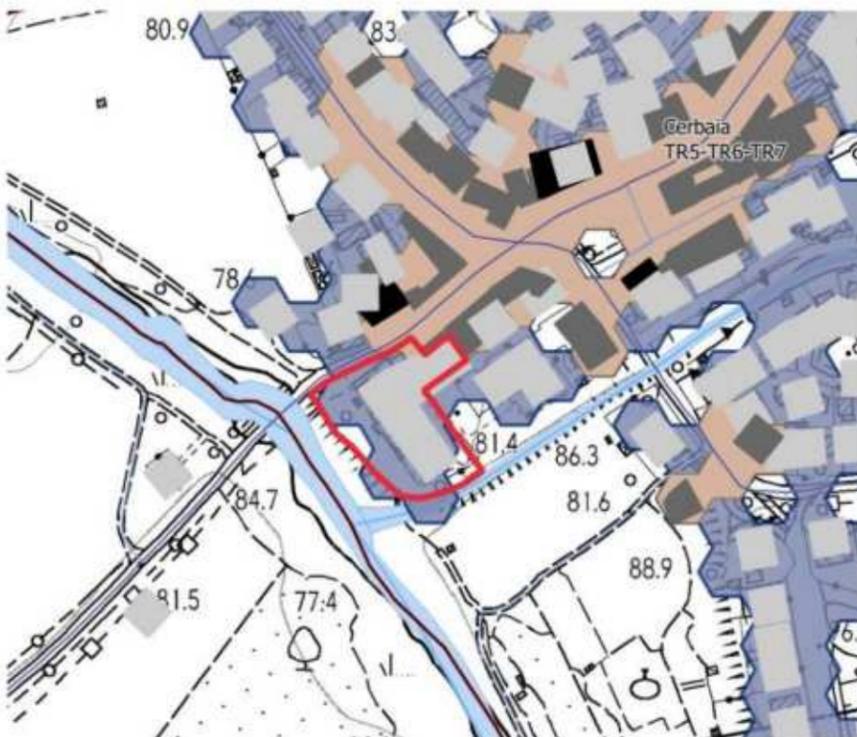
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Fondovalle

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Rete_ecologica
- Agroecosistema intensivo
 - Corridoio ripariale
 - Matrice agroecosistemica di pianura
 - Area urbanizzata
- Elementi funzionali
- Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Viabilita
- Percorsi fondativi
 - Strada
- Edificato_continuo
- aree edificate continuo 1954
 - aree edificate continuo 2012
- Periodizzazione dei sedimenti edilizi
- edifici presenti al 1930
 - edifici presenti al 1954
 - edifici presenti al 2012

Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali



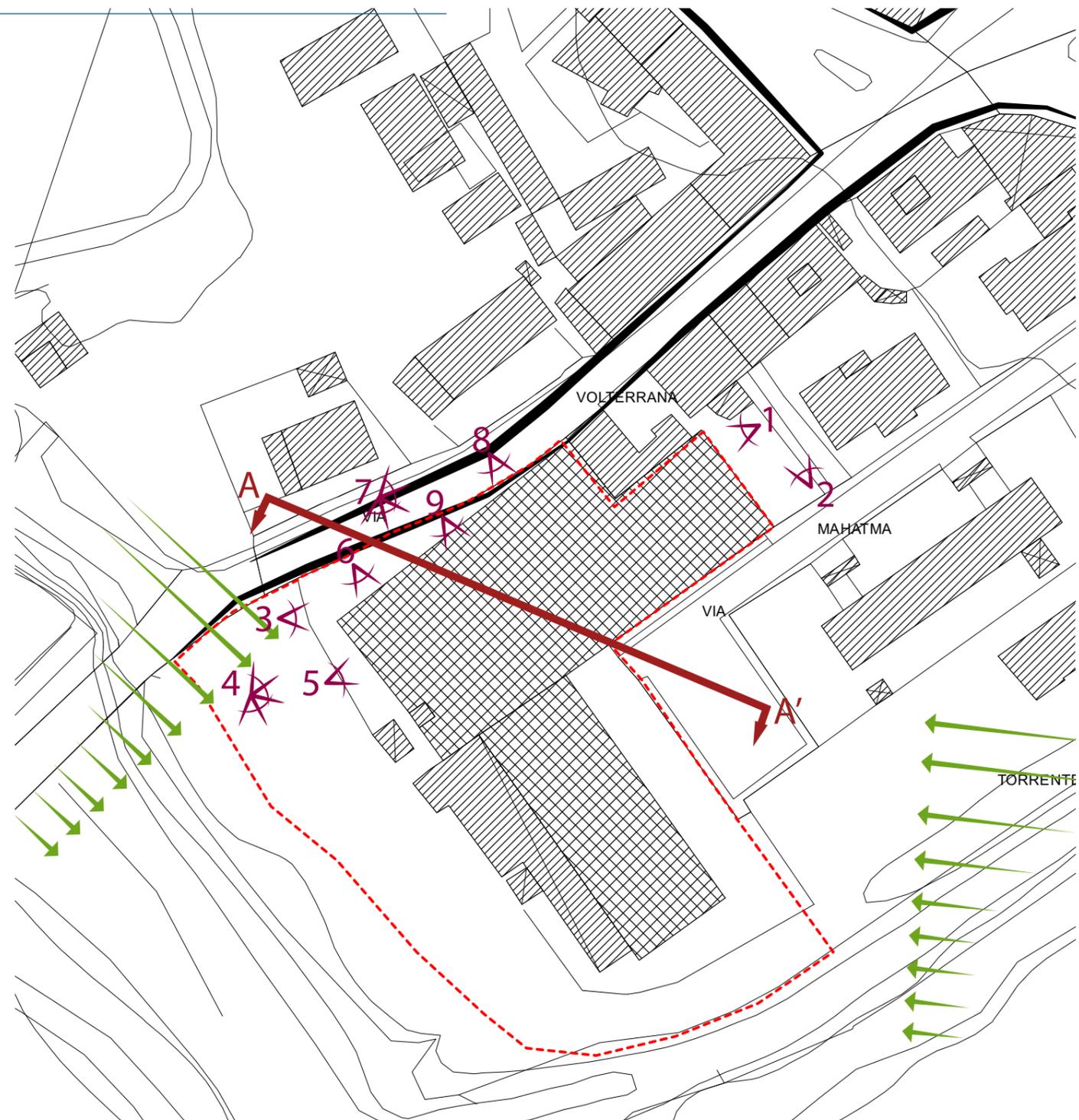
- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi_rurali_250K
- 6 MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE
 - 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



Legenda

-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Bosco
-  Vegetazione ripariale
-  Fiume Pesa

- Legenda
-  Fronte strada
 -  Visualità massima
 -  Visuale Panoramica
 -  Ripresa fotografica
 -  Linea di sezione





AT - Aree di trasformazione



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area si trova sul margine ovest della frazione di Cerbaia, sul bordo del torrente Pesa, e risulta attualmente destinata ad attività artigianale/produttiva.

L'intervento proposto intende recuperare un'area oggi in abbandono e connotata da elevati elementi di degrado, nel tentativo di ristabilire un rapporto equilibrato tra gli insediamenti residenziali e il lungo fiume.

Sono previste due opzioni di intervento.

La prima (A) prevede la riconversione dell'area industriale in area residenziale attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica in quanto le caratteristiche tipologiche attuali non permettono un corretto riutilizzo in funzione della nuova destinazione d'uso. 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.

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.

La seconda ipotesi (B) prevede invece il mantenimento della fun-



zione produttiva sia attraverso la riqualificazione architettonico-ambientale degli edifici esistenti, sia attraverso interventi comportanti la loro demolizione e ricostruzione comunque denominata senza che ciò comporti un incremento della SE legittima esistente.

In entrambe le ipotesi dovrà essere prevista la realizzazione di un parco urbano lungo le sponde del torrente Pesa. In caso di realizzazione dell'opzione (A) oltre al parco sopra detto, dovrà essere prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico.

Prescrizioni specifiche:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di contributo alla funzionalità dell'abitato, di buone soluzioni per la percezione visiva.

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

- Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

- In caso di cambio di destinazione d'uso è necessario eseguire il piano di indagine (L.R.25/1998).

- Si prescrive che la nuova edificazione si collochi sul sedime dell'esistente o comunque su aree già artificializzate senza occupazione di nuovo suolo vergine.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 6.430 mq

Destinazioni d'uso ammesse:

Ipotesi A: residenziale, commerciale di vicinato e direzionale di servizio

Ipotesi B: produttivo-artigianale

Modalità d'attuazione:

Ipotesi A: piano attuativo

Ipotesi B: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

IPOTESI A:

- Superficie Coperta (SC): 900 mq.

- Superficie Edificabile (SE) residenziale: 1.500 mq.

- Superficie Edificabile (SE) commerciale: 250 mq.

- Superficie Edificabile (SE) direzionale di servizio: 200 mq.

- Superficie Edificabile (SE) da collocare nelle aree di "atterraggio": 1.500 mq. (purché supportato da rilievo architettonico a dimostrazione della SE legittima)

- N. piani: 2 piani fuori terra

IPOTESI B:

- mantenimento della SE esistente legittima senza possibilità di ampliamento anche con demolizione e ricostruzione comunque denominata.

Standard

- verde pubblico: 2.500 mq (per entrambe le ipotesi)

- parcheggio pubblico: 500 mq (solo per l'ipotesi A)

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

| | |
|---|--|
| SCHEDE DI FATTIBILITA': | ATPA/PUC4.1 – Riconversione volumetrie artigianali manifattura ALMAR CERBAIA |
| UBICAZIONE: | Loc. Cerbaia – Area posta sul margine Ovest dell'abitato fra la S.P.n.4 Volterrana, Via M.Gandhi e il torrente Pesa |
| TIPOLOGIA DI INTERVENTO: | Ipotesi 1: Riconversione dell'area industriale in area residenziale attraverso intervento di ristrutturazione urbanistica e parziale trasferimento delle superfici edificate attraverso decollo su superfici di atterraggio previste dal PO. Ipotesi 2: mantenimento della funzione produttiva attraverso riqualificazione degli edifici esistenti senza possibilità di ampliamento anche nel caso di demolizione e ricostruzione. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O. |
| GEOLOGIA: | Depositi alluvionali recenti (bna – Vedi Tav. G.01N - PS). |
| GEOMORFOLOGIA: | Area di fondovalle del torrente Pesa. Area di confluenza del torrente Sugana nel torrente Pesa. Pendenza molto basse (inferiori al 5%). Presenza di depositi alluvionali di fondovalle e scarpate fluviali lungo il torrente Pesa e il torrente Sugana. Lungo il torrente Pesa è presente un'area a franosità diffusa/soliflusso. Vedi Tav. G.02N - PS. |
| ASPETTI IDRAULICI: | Area di fondovalle di confluenza fra il torrente Sugana e il torrente Pesa |
| PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: | Vulnerabilità elevata. Area a disponibilità molto inferiore alla capacità di ricarica (D4). Il comparto ricade totalmente 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 |
| M.O.P.S.: | Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2001 – 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 <u>aspetti geologici</u> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune 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 ristagno. 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.

L'intervento dovrà rispettare quanto previsto dal R.D. n.523 del 1904 e dalla L.R. n.41 del 2018 per quanto concerne le aree in prossimità del corso d'acqua (torrente Pesa e torrente Sugana).

- 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-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** 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.

PERICOLOSITA' IDRAULICA

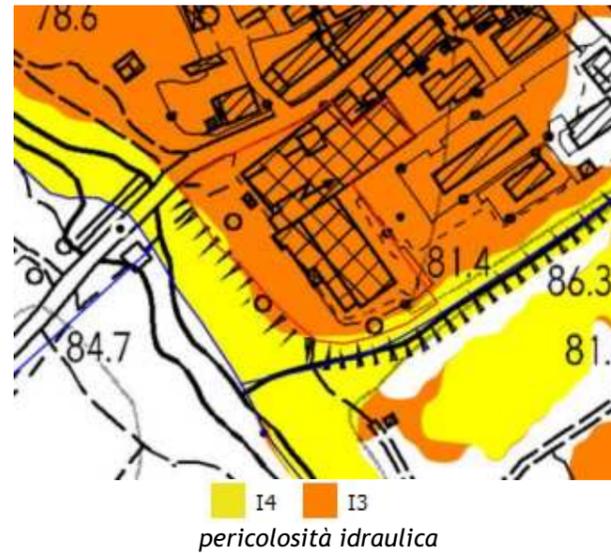
D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

L.R. 41/2018: Parzialmente interessata da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti.

VALORI IDRAULICI DI RIFERIMENTO

- Battente medio TR200 anni: 0.34 m
- Velocità media TR200 anni: 0.39 m/s
- Magnitudo ex LR 41/2018: MODERATA
- Franco di sicurezza: 0.2 m

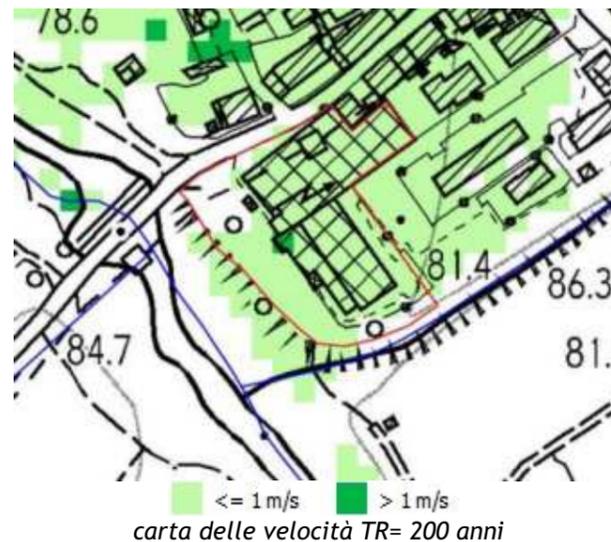
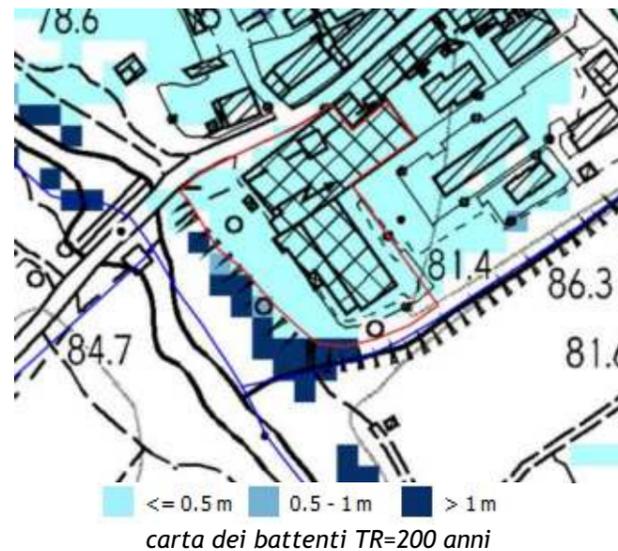
Quota di messa in sicurezza: 0.54 m

**CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA L.R. 41/2018**

Edifici: Per la realizzazione degli interventi edilizi di demolizione, con parziale o totale ricostruzione senza incrementi volumetrici, sono contestualmente realizzati gli interventi di cui all'articolo 8, comma 1, lettera d). [rif.LR 41/2018 art. 12 c.4]

Parcheggi: Consentiti parcheggi in superficie, purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. [rif.LR 41/2018 art. 13 c.4 lett.b]

Viabilità in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti: Consentite la realizzazione di nuove infrastrutture e l'adeguamento ed ampliamento di viabilità esistenti e relative pertinenze purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. [rif.LR 41/2018 art. 13 c.2 e 3]. Consentita la realizzazione di itinerari ciclopedonali purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali. [rif.LR 41/2018 art. 13 c.4 lett.a].

**SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE**

Gli interventi edilizi sono consentiti previa messa in sicurezza idraulica attraverso sistemi di autosicurezza fino alla quota di +0.54 m rispetto al p.c. attuale.

Parcheggi in superficie, ampliamenti e/o nuovi tratti viari e pedonali e relative pertinenze in aree a pericolosità idraulica, dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Poiché gli interventi previsti sono indicativi e non prescrittivi, ogni modifica e/o variazione nella disposizione degli stessi sarà soggetta ai condizionamenti di cui alla LR 41/2018.