

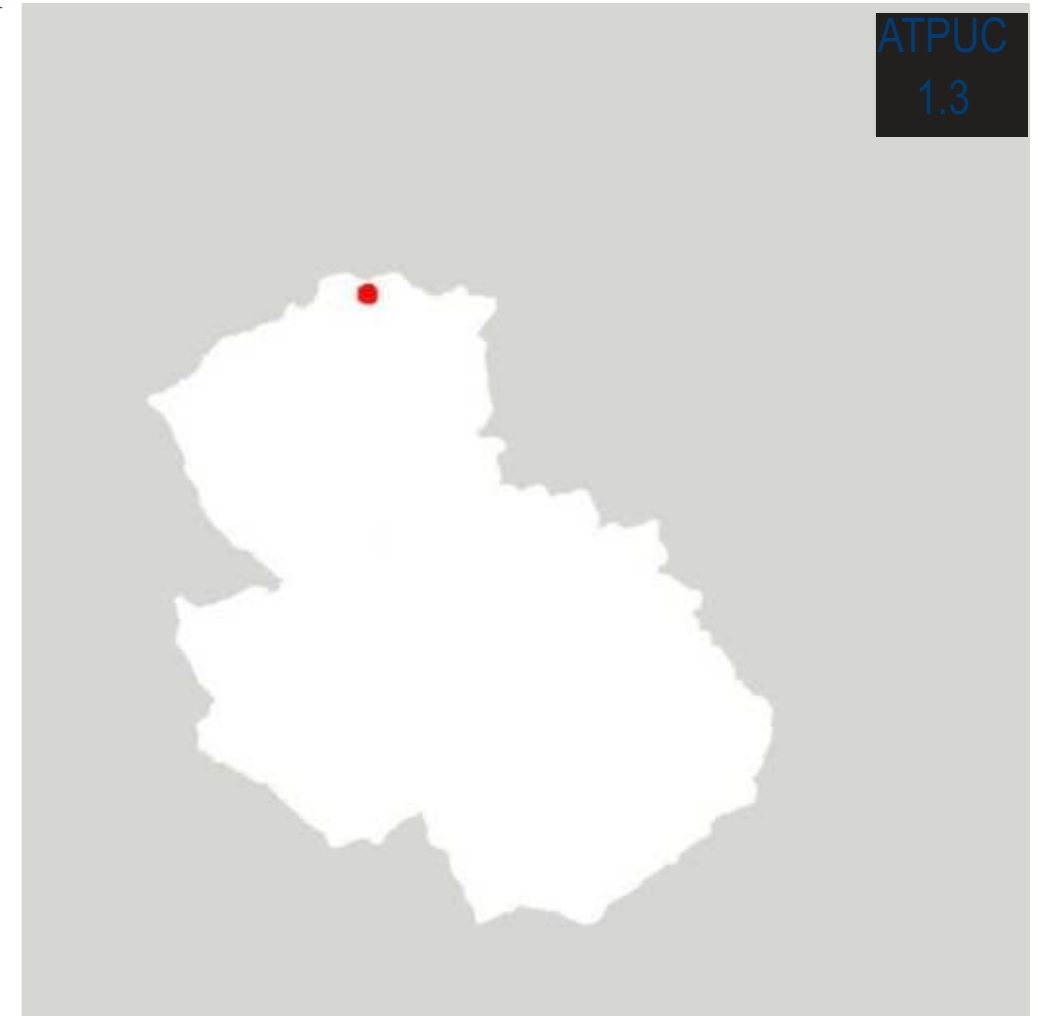
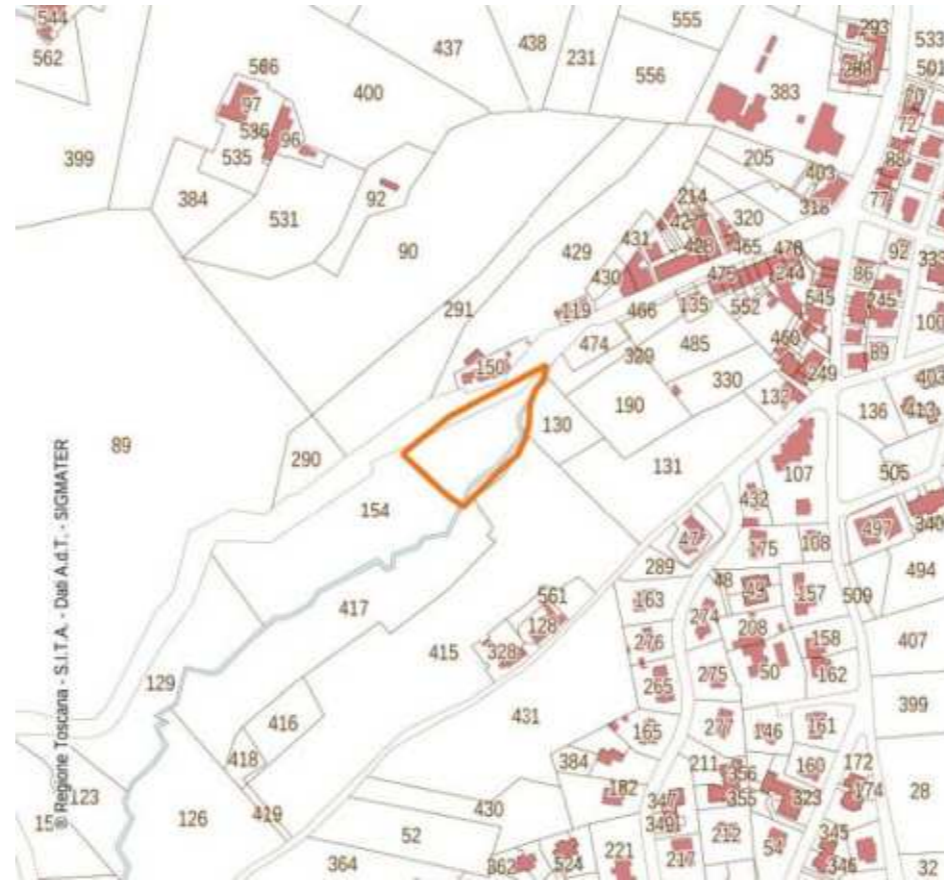
ATPUC1.3 - CHIESANUOVA - NUOVO EDIFICIO ARTIGIANALE COMMERCIALE

ATPUC
1.3

CTR



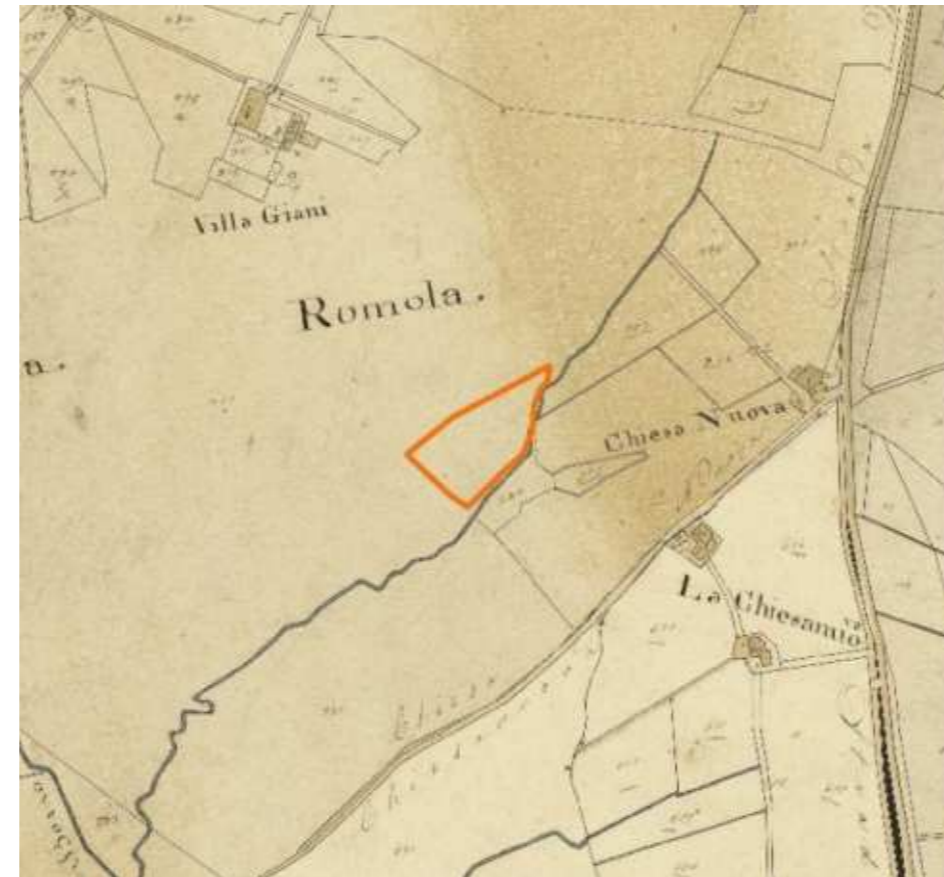
CATASTO



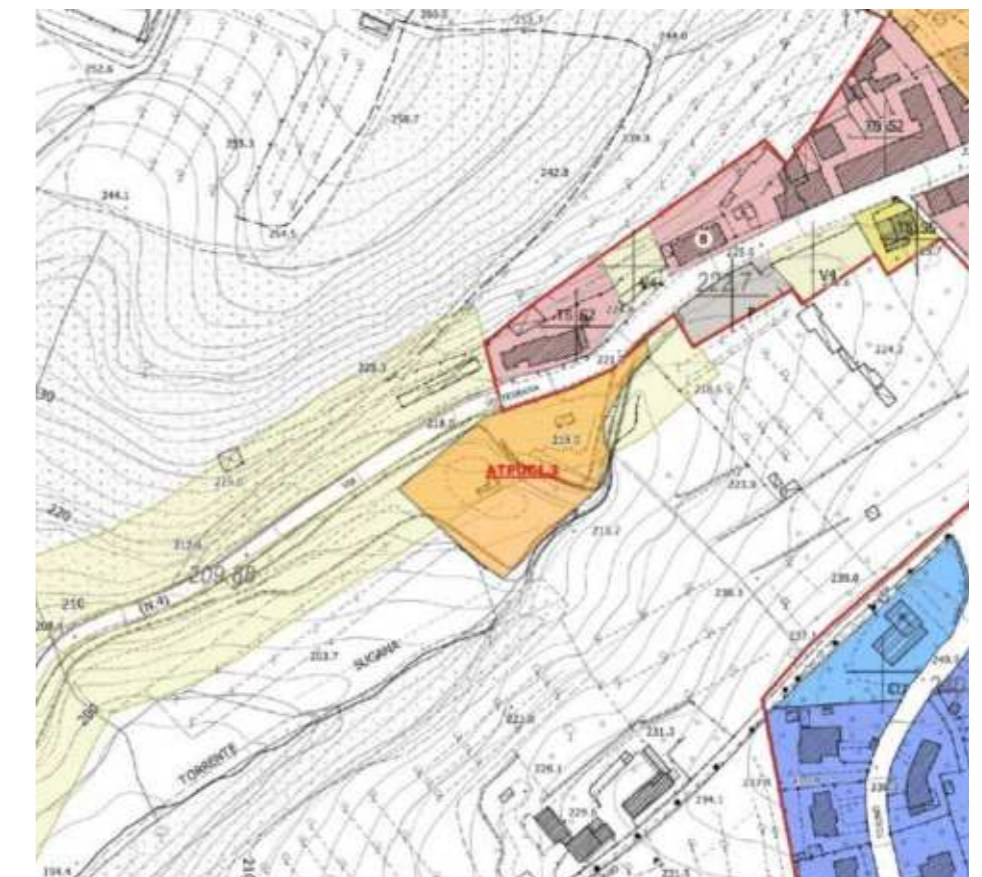
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

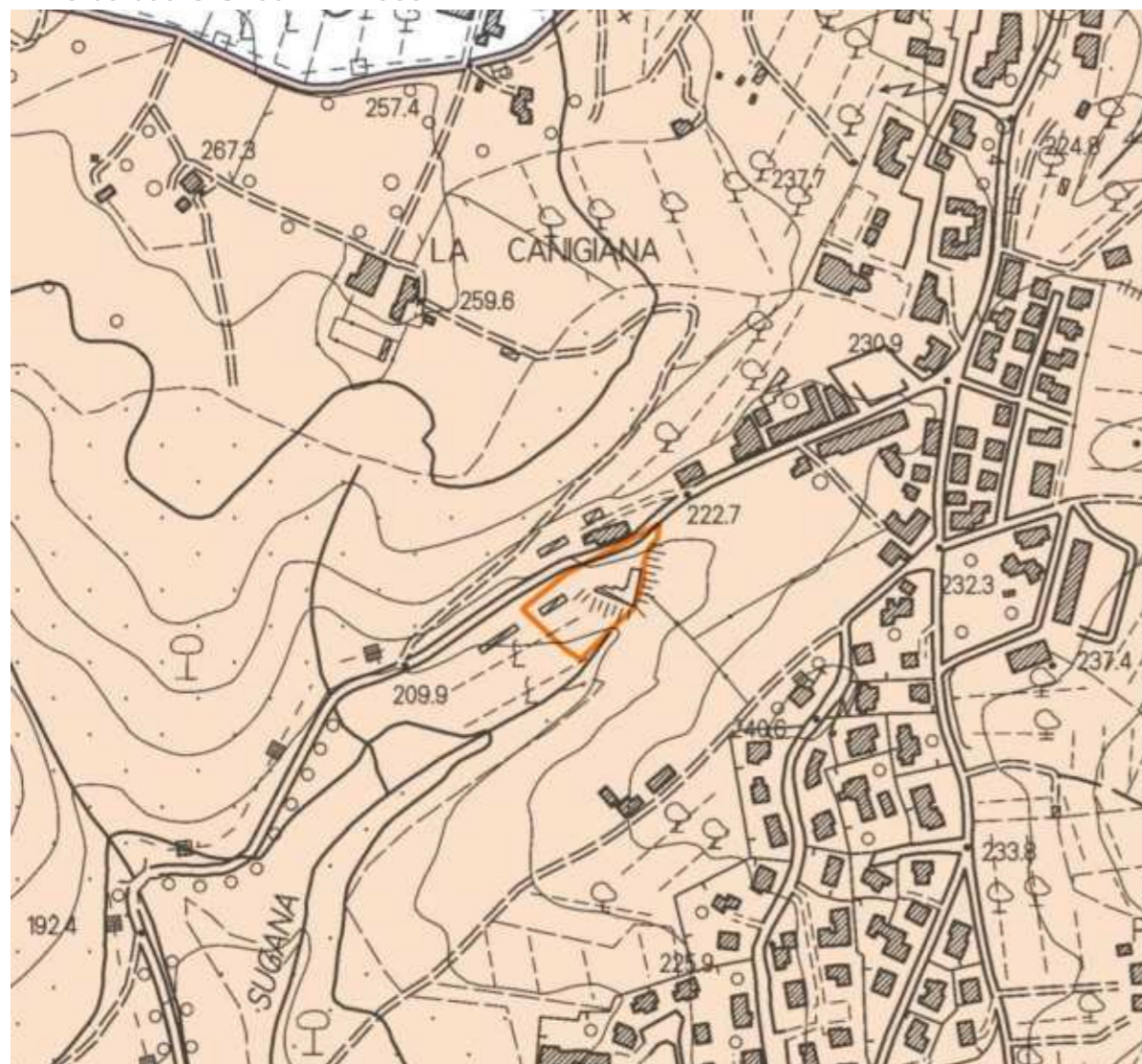


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

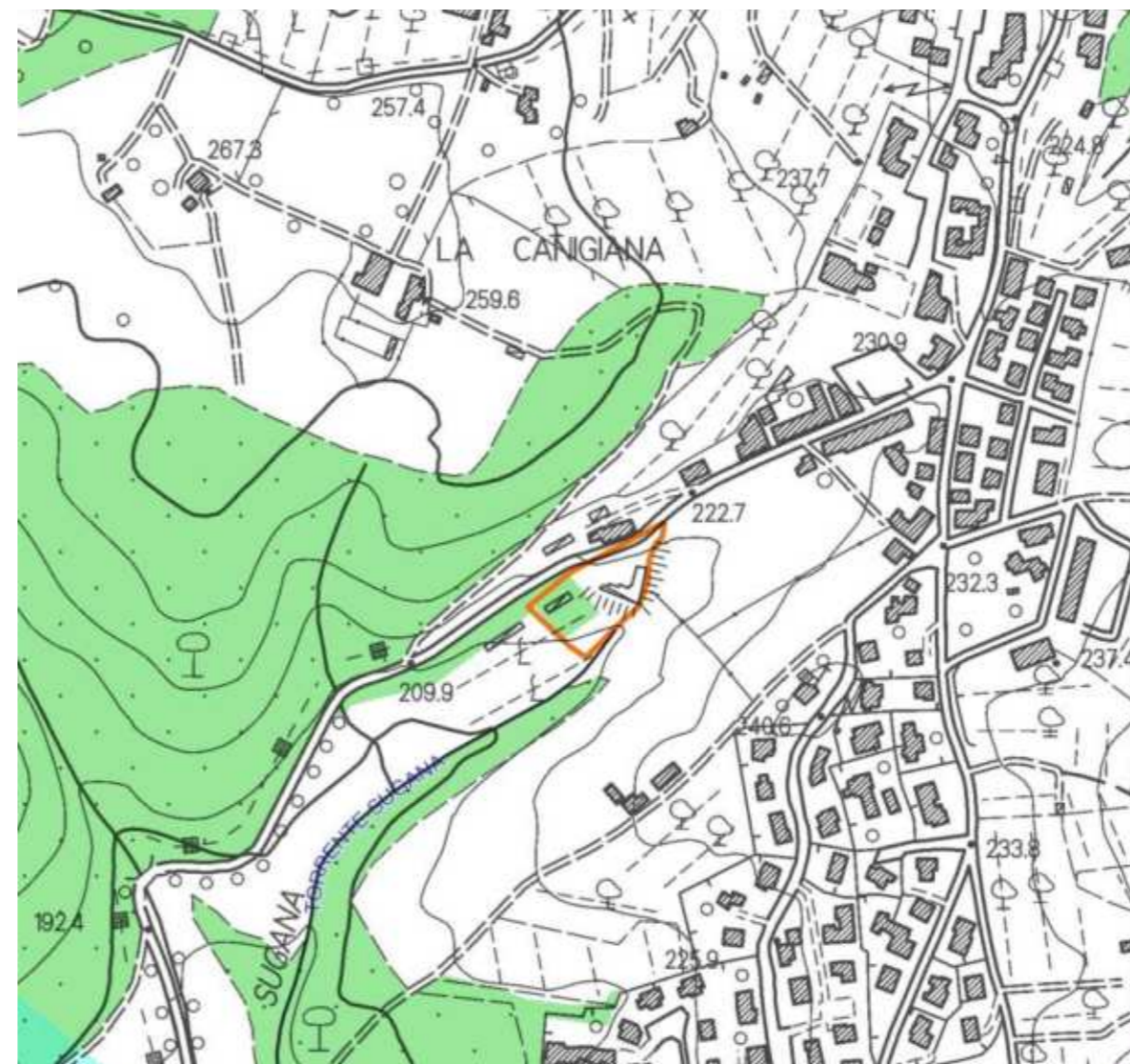


AT - Aree di trasformazione

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.

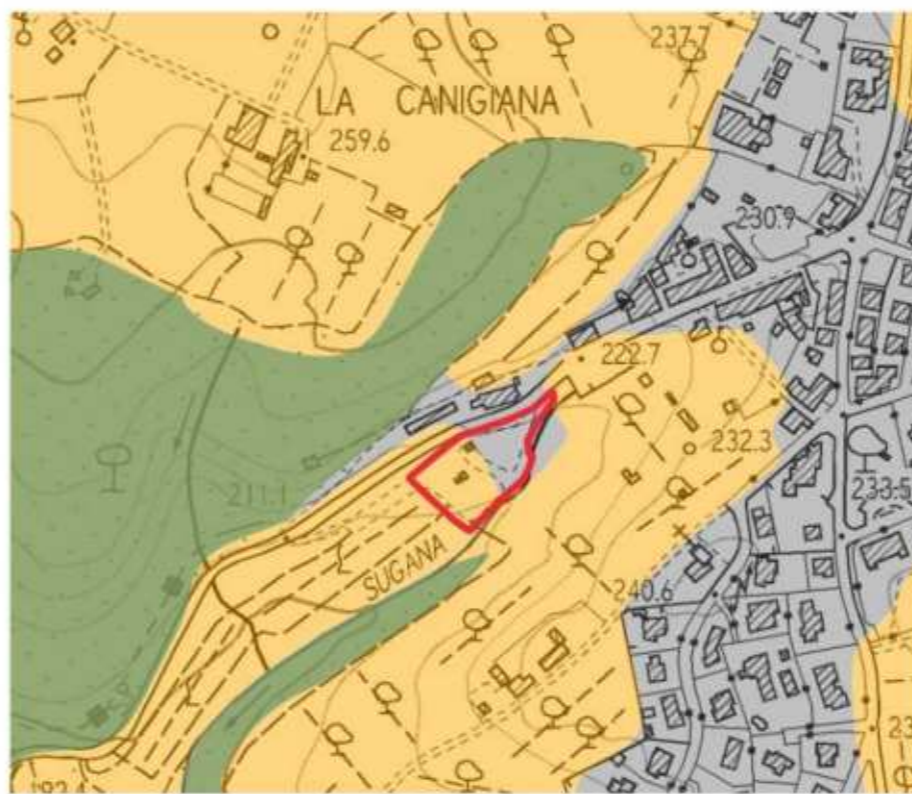
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere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

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



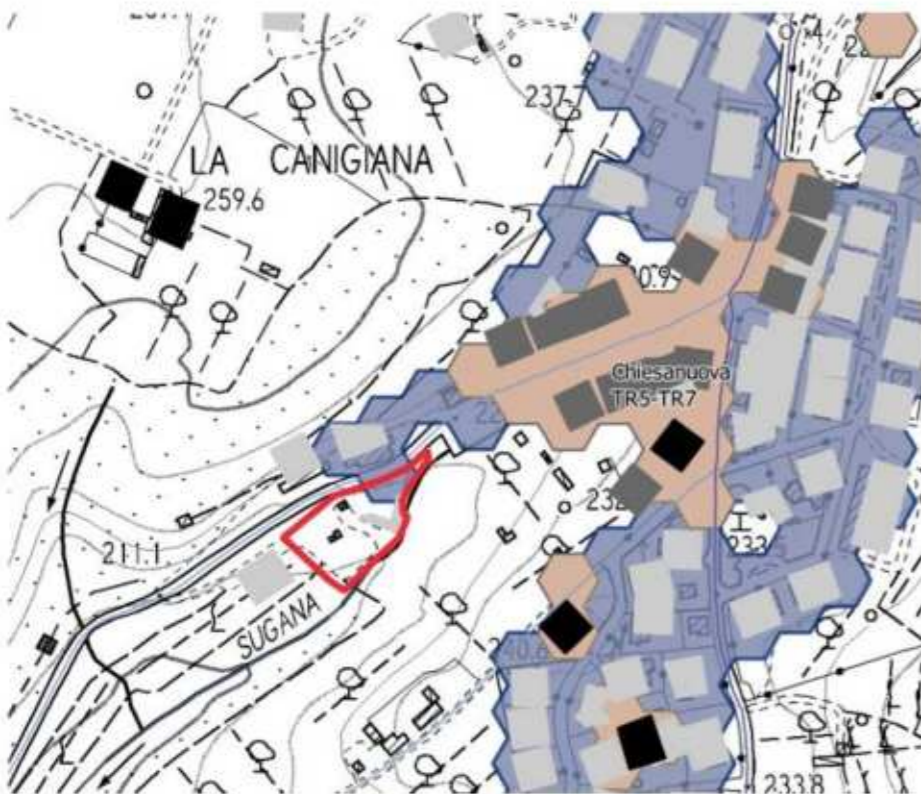
- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina a versanti dolci sulle Unità Toscane

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

ELEMENTI CARATTERISTICI DEL TERRITORIO



Legenda

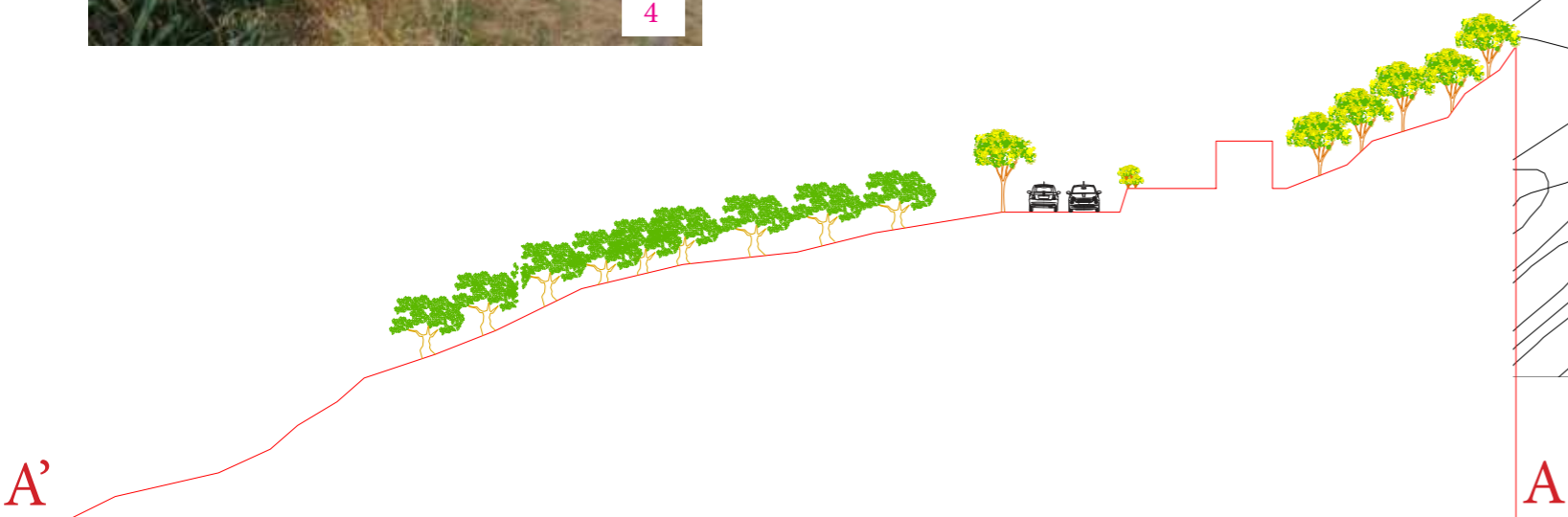
-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Verde privato
-  Parcheggio
-  Bosco
-  Oliveto
-  Vigneto
-  Vegetazione ripariale



Come emerge dallo studio delle visuali e dalla sezione territoriale contenuti nella presente scheda, l'area interessata dalla nuova costruzione degli edifici residenziali, è ubicata ad una quota assai inferiore rispetto a quella ove sono posizionati gli edifici presenti e prossimi ad essa. Questo "salto di quota" variabile tra i 2 e i 4 metri, garantisce che la nuova edificazione in previsione non avrà alcun impatto sulle visuali da e verso l'area; infatti essendo gli edifici in progetto non più alti di due piani fuori terra, i colmi dei nuovi tetti saranno posti a quota notevolmente più bassa rispetto all'edificato attuale.

Legenda

- Fronte strada
- Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
- Ripresa fotografica
- Linea di sezione



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area è ubicata in Località Chiesanuova, lungo la direttrice per Cerbaia, su cui affaccia. L'ambito a carattere extra agricolo, si trova sul margine ovest del del perimetro del territorio urbanizzato di Chiesanuova e necessita di una riqualificazione ambientale/paesaggistica rispetto al suo intorno.

L'intervento prevede la realizzazione di un manufatto ad uso commerciale al fine di consentire attività di deposito, taglio e vendita di materiale ligneo e materiali connessi all'attività agricola.

Attraverso tale intervento si dovrà ottenere la completa riqualificazione dell'area, in particolare attraverso la cura progettuale degli spazi aperti, e la mitigazione con il contesto di riferimento.

Il nuovo edificio dovrà essere connotato da qualità architettonica e da materiali adeguati all'area, che riveste particolare importanza dal punto di vista paesaggistico.

Prescrizioni specifiche

- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una schermatura vegetazionale lungo la strada.

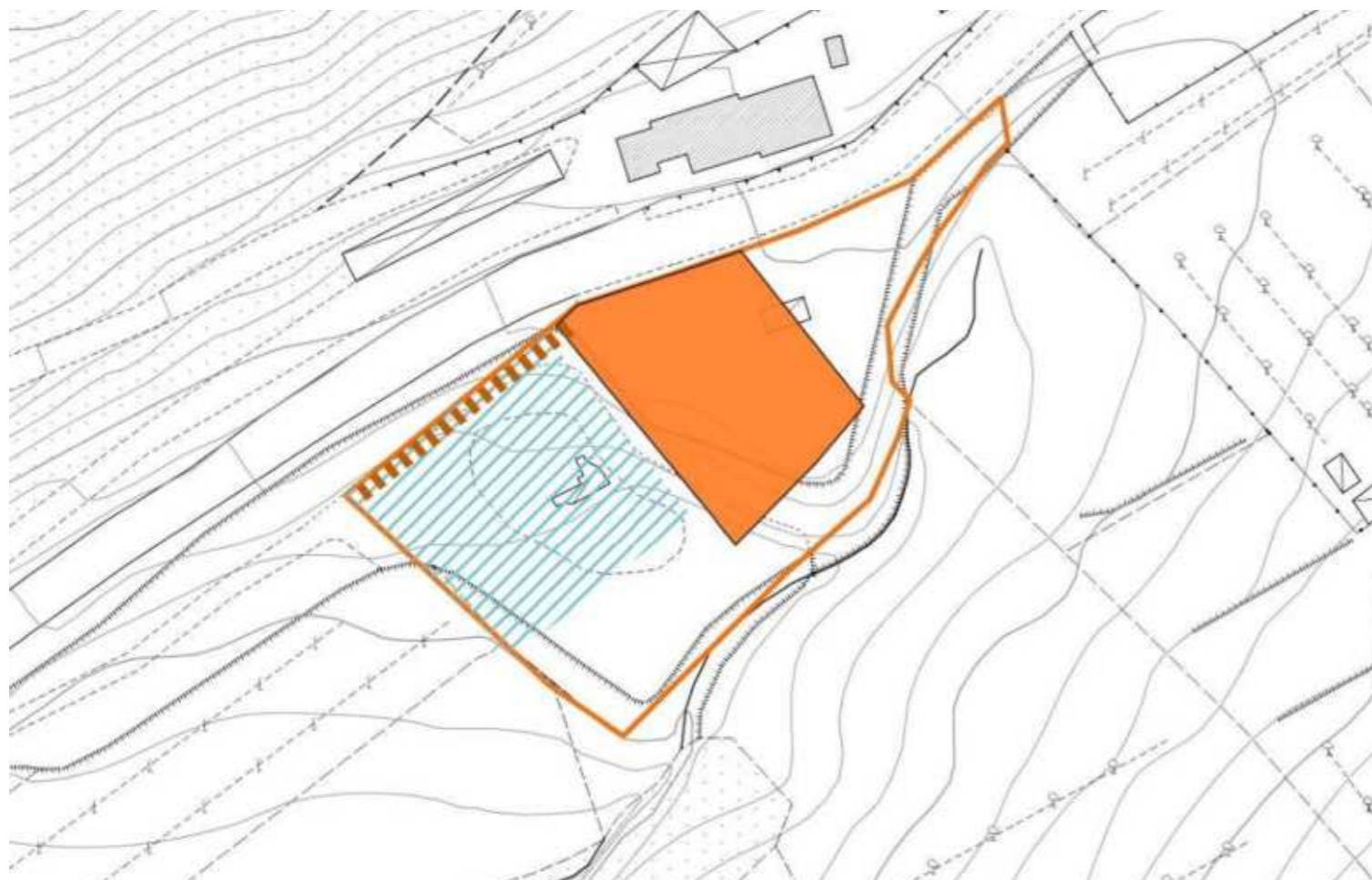
- Dovrà essere effettuato il ripristino dell'antica fonte preesistente al limite nord dell'area di intervento;

- Il manufatto dovrà essere realizzato in materiali leggeri (legno), con caratteristiche di removibilità in quanto legato alla permanenza dell'attività in essere.

- In caso di dismissione dell'attività dovrà essere rimosso il manufatto e ripristinato l'originale stato dell'area.

- La trasformazione dell'area è subordinata alla preventiva verifica di compatibilità dei terreni alla destinazione futura ai sensi della LR 25/1998

- Nelle successive fasi di progettazione dovrà essere posta particolare attenzione alla componente vegetazionale e alla qualità insediativa e architettonica dell'intervento in modo tale che sia adeguata al pregio dell'area.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.643 mq

Destinazioni d'uso ammesse: attività commerciale, attività artigianale

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Edificabile massima (SE): 400 mq.
- Altezza del fronte (HF): 6 ml.

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':	ATPUC1.3 – Nuovo Edificio Artigianale Commerciale CHIESANUOVA
UBICAZIONE:	Loc. Chiesanuova – Area ubicata sul lato Sud-Est del tratto di S.P. n.4 Volterrana che collega l'abitato di Chiesanuova all'abitato di Cerbaia
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	Realizzazione di un manufatto ad uso commerciale al fine di consentire l'attività di deposito, taglio e vendita di materiale ligneo e materiali connessi all'attività agricola. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Macigno (MACa – Vedi Tav. G.01N - PS).
GEOMORFOLOGIA:	Area di raccordo fra una vallecchia secondaria e il versante nord con pendenze medie (comprese fra il 15% e il 25%) localmente attenuate da livellamenti antropici (riporti). L'area è interessata dalla presenza di forme geomorfologiche associabili a fenomeni di soliflusso non cartografabili. Sul margine di valle del comparto è presente un deposito detritico di versante (vedi Tav. G.02N - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare. Presenza immediatamente a valle del comparto del tratto iniziale dell'asse drenante del torrente Sugana
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità secondaria medio-bassa (vedi Tav.G.03N - PO).
M.O.P.S.:	Zona suscettibile di amplificazione sismica locale (2099 – 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, 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 erosione o di instabilità geomorfologica. 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.

- **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.