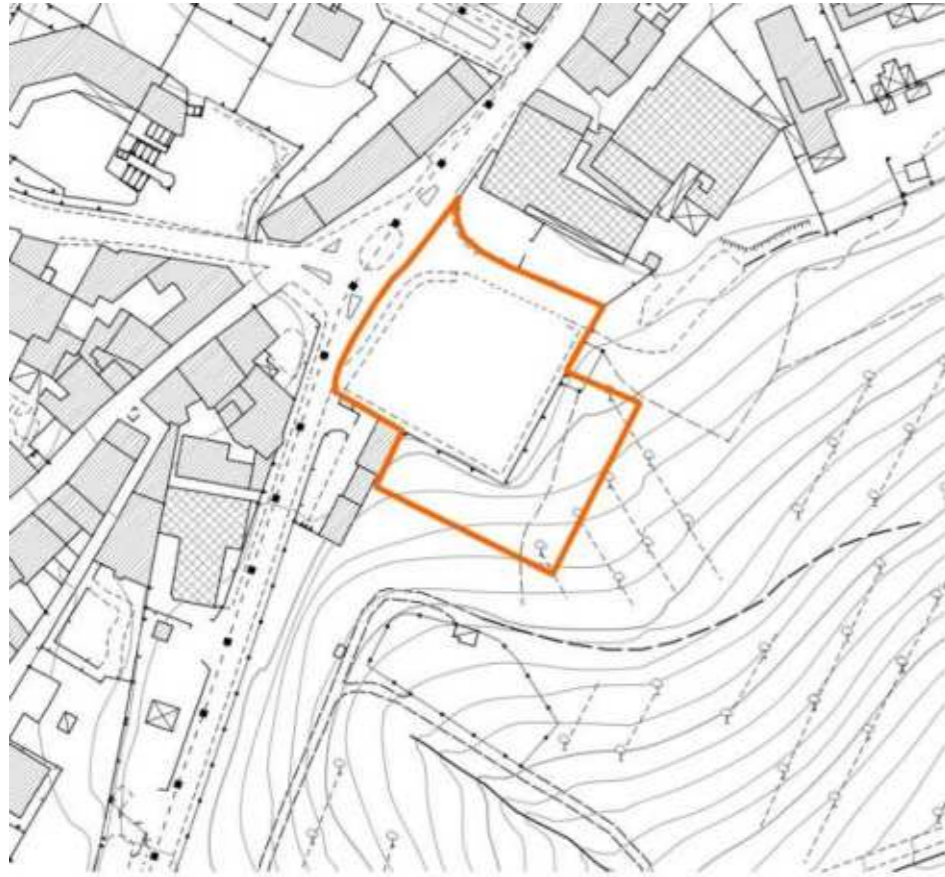
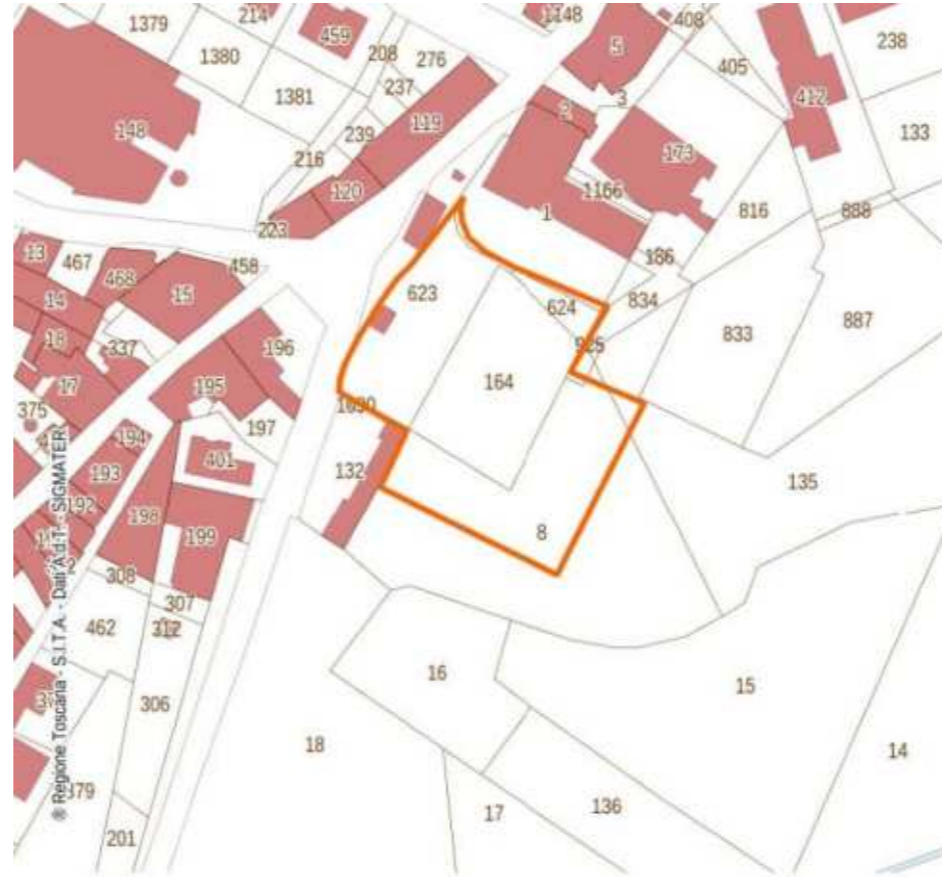


ATPUC2.5 - SAN CASCIANO - RIQUALIFICAZIONE PIAZZALE A. MORO

CTR



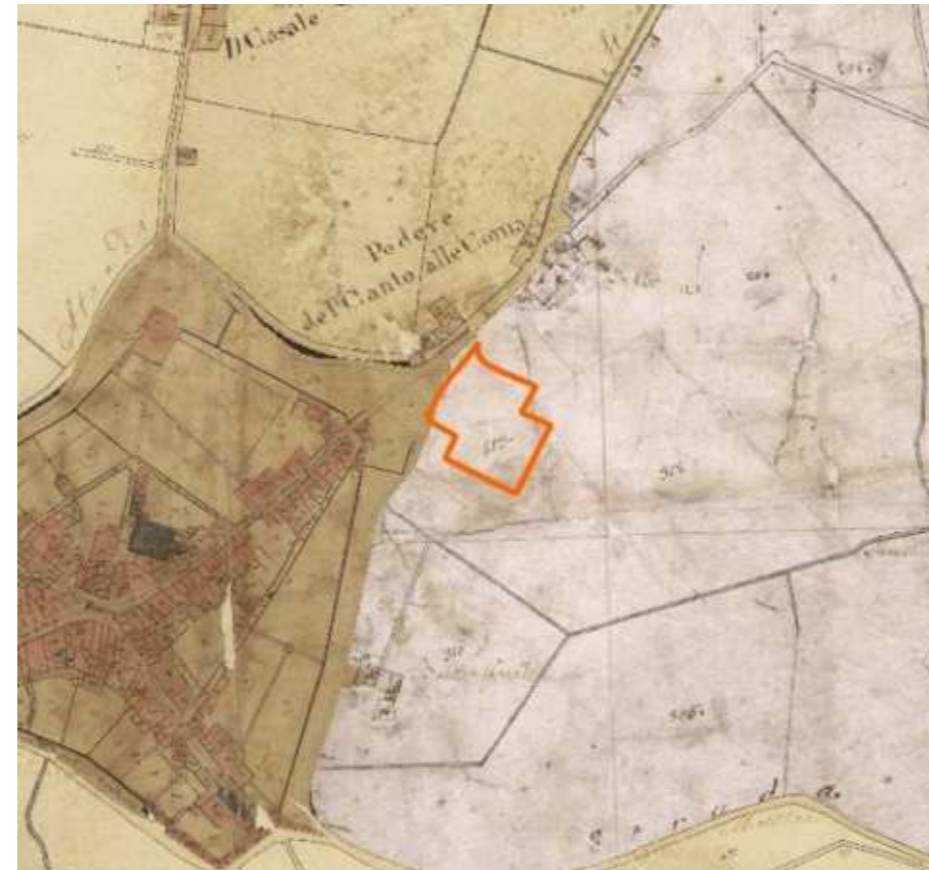
CATASTO



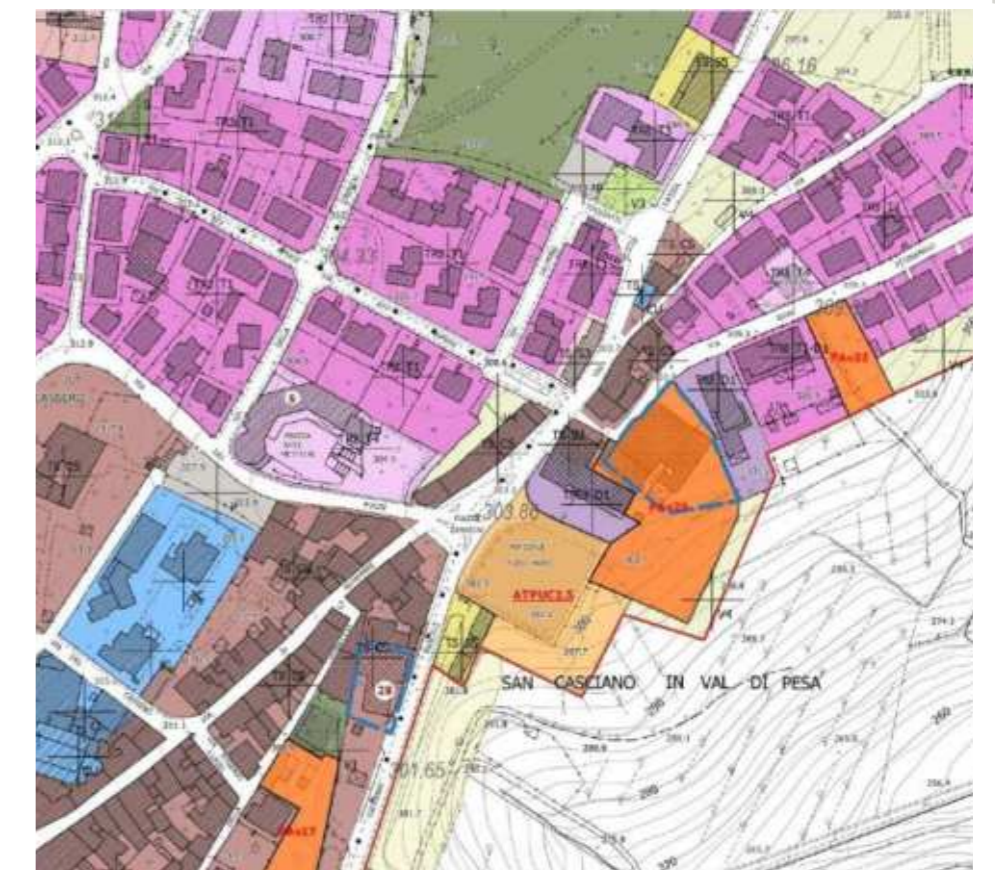
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

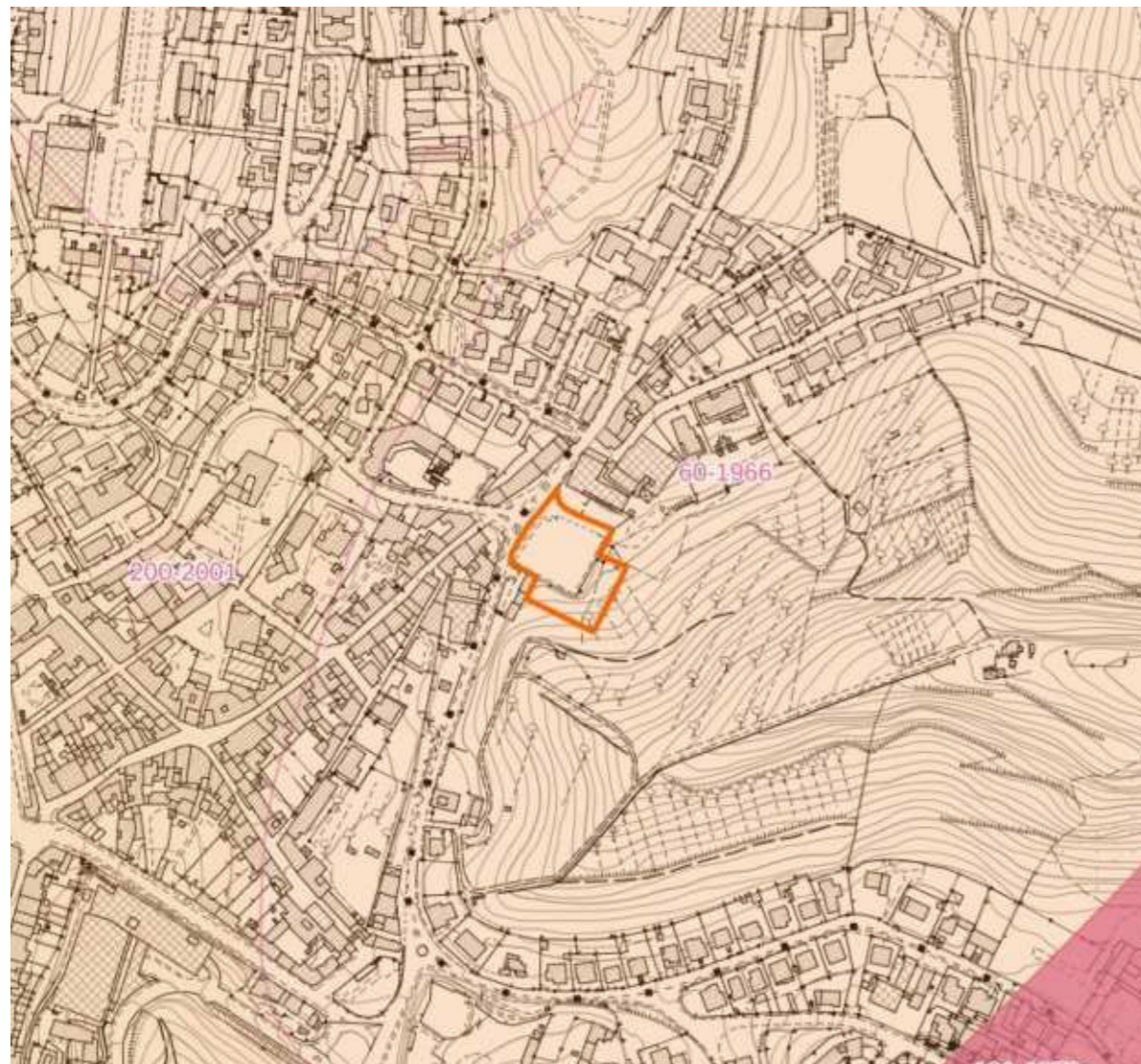


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



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.

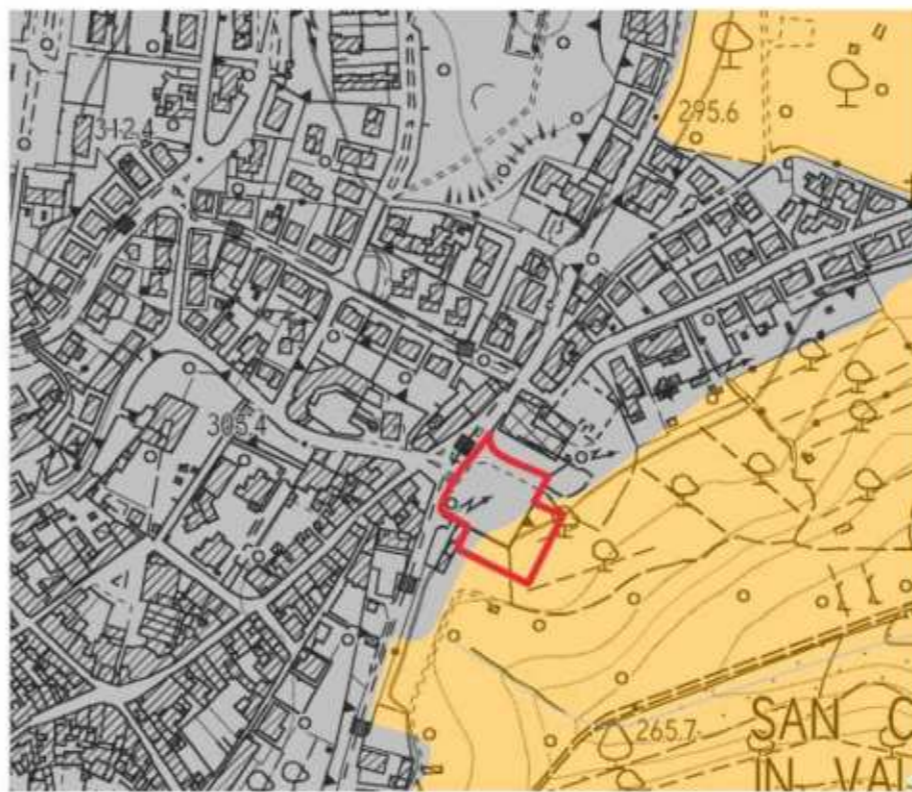
4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e antenere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

Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici



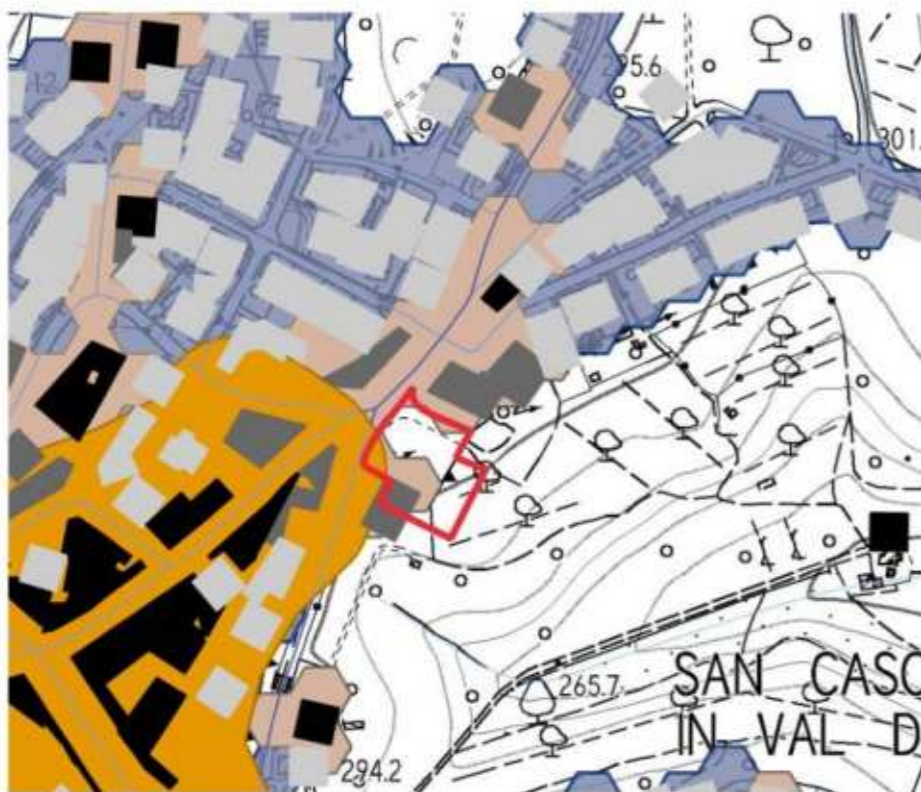
- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina sui depositi neo-aternari con livelli resistenti

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Rete_ecologica
- 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 continuo 1830
 - aree edificate continuo 1954
 - aree edificate continuo 2012
- Periodizzazione dei sedimi edilizi
- edifici presenti al 1930
 - edifici presenti al 1954
 - edifici presenti al 2012

Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali








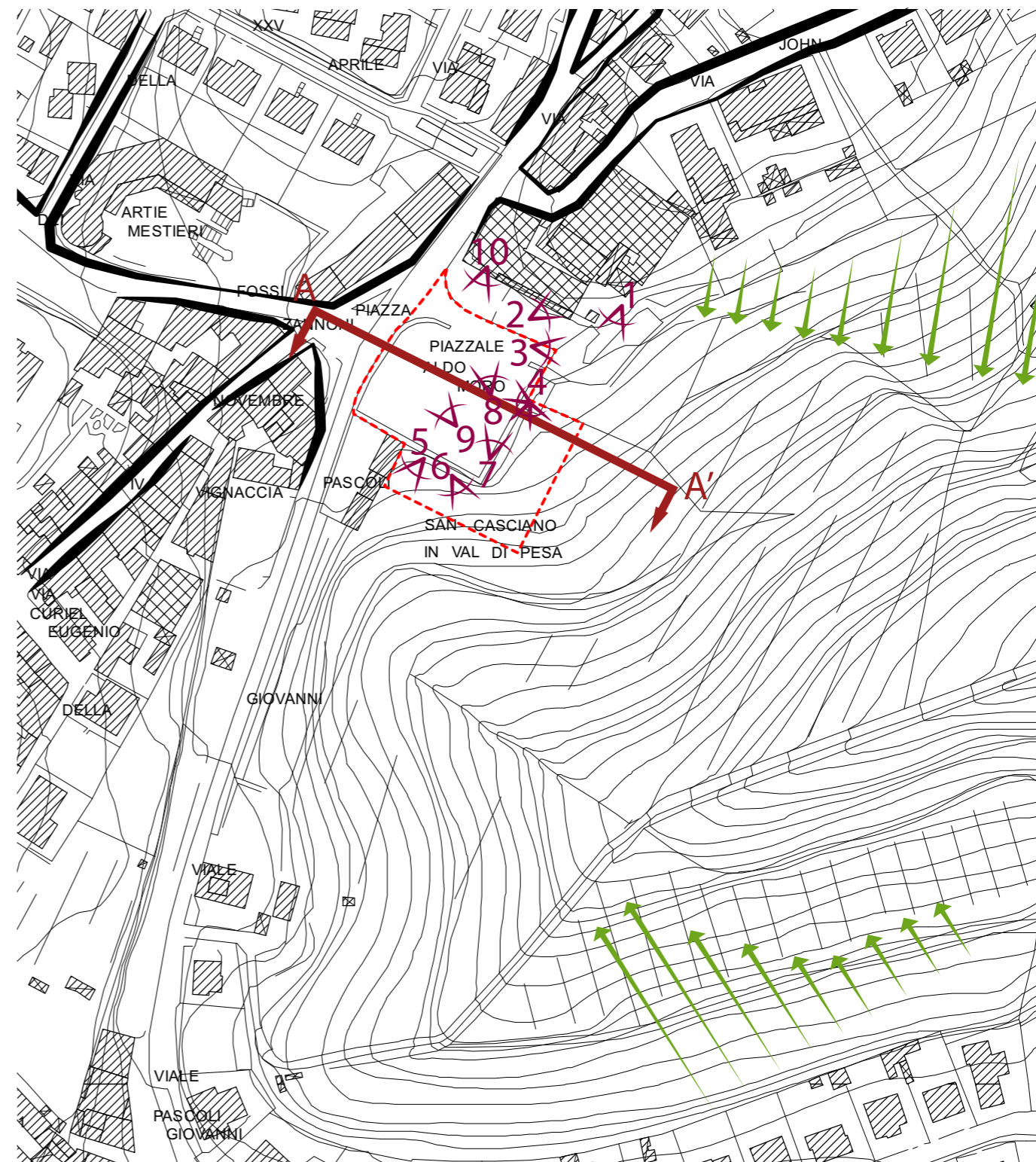
- Ambiti comunali
 - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. IV_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi rurali
- 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



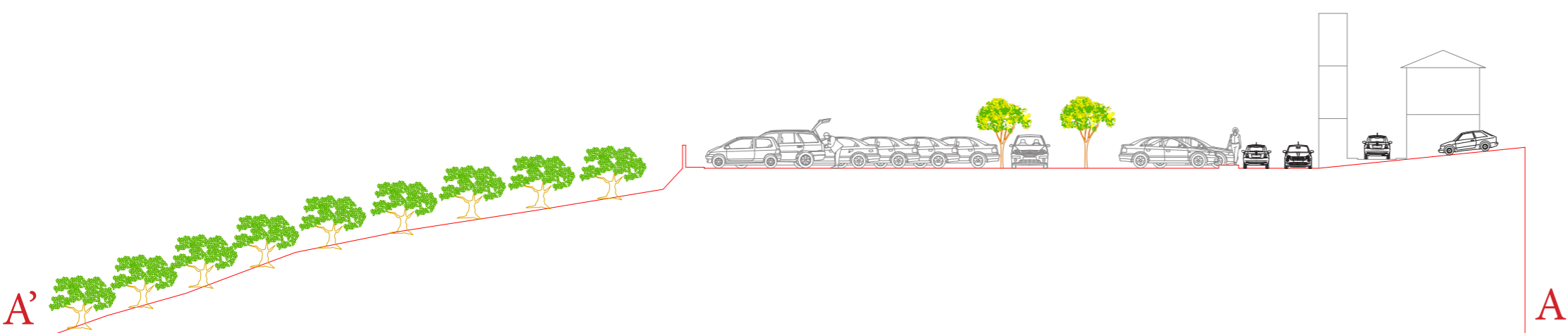
Legenda

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

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



AT - Aree di trasformazione





AT - Aree di trasformazione

INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area a parcheggio pubblico è situata in una parte panoramica del Capoluogo da cui si gode la vista verso la valle a sud ovest. Attualmente non contribuisce a creare spazio urbano qualificato ma, al contrario, viene percepito come un anonimo crocevia utile solo ad una sosta veloce.

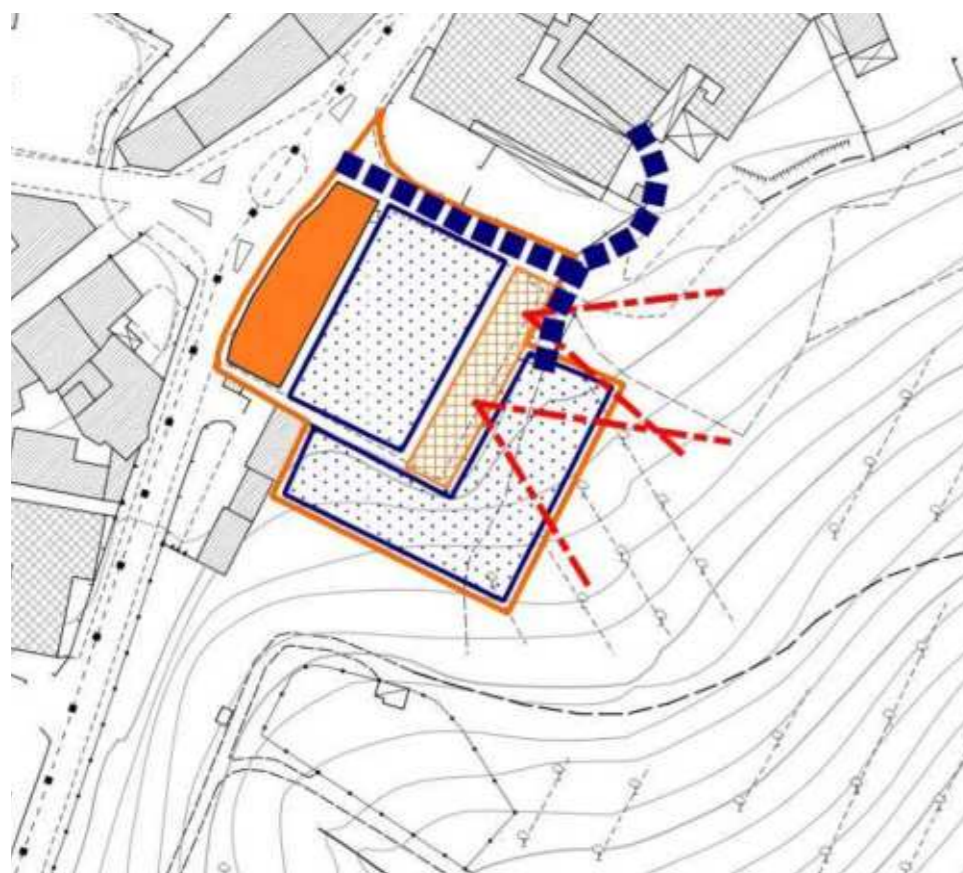
La finalità della proposta è quella di ottenere un luogo pubblico – piazza – che contribuisca a costruire una centralità vitale senza diminuire la dotazione di parcheggi pubblici. La valenza pubblica, in termini di qualità degli spazi che dovranno essere previsti, è assai elevata.

Sulla piazza potrà essere previsto un punto di informazione turistica, attraverso la costruzione di un volume fuori terra che sia facilmente visibile ed accessibile dalla strada principale e che sia realizzato con materiali "leggeri" di alta qualità. Tale volume, di altezza limitata ad un piano, dovrà essere posto lungo il lato Sud/Nord Ovest della nuova piazza, senza che esso prosegua in alcun modo sui lati Nord Sud/Ovest ed Est.

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 dato che preme sulle risorse rapporto aree edificate-non edificate, recupero delle situazioni degradate, inserimento sul territorio, visibilità dell'intervento, incidenza su aree paesaggistiche.

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



- E' possibile che l'intervento edilizio venga caratterizzato con l'inserimento lungo il corpo edilizio di un loggiato/ pensilina per la fermata autobus.

- Nella riorganizzazione della nuova piazza si dovrà mantenere un piccolo parcheggio a servizio del punto informazioni sul piazzale, e recuperare i posti auto che si andranno a perdere, possibilmente incrementandone il numero, mediante l'utilizzo dell'area sottostante il muro a retta che sostiene l'attuale parcheggio. Inoltre la nuova piazza dovrà essere dotata di una zona panoramica sulla valle in prossimità dell'attuale muro a retta.

- La viabilità di accesso al parcheggio dovrà raccordarsi con la viabilità pubblica prevista nel confinante intervento PAV22 e pertanto si renderà necessario un coordinamento facente capo all'A.C., per prevedere le dovute connessioni.

- E' fatto obbligo di prevedere un'adeguata dotazione di piantumazione nelle aree di margine a valle dell'intervento.

- La S.R.2 Cassia è una strada appartenente al demanio regionale compreso il tratto incluso nell'abitato di San Casciano in Val di Pesa ed è in gestione alla Città Metropolitana di Firenze. Al fine di determinare le interferenze con la Cassia, con particolare riferimento alla geometria della rotatoria ed alla sicurezza stradale, dovrà essere prodotta idonea documentazione grafica utile all'acquisizione del parere della Città Metropolitana ai sensi dell'art. 1 del regolamento n. 41/R del 02/08/2004.

- Si prescrive che, al fine di superare una potenziale criticità connessa alla realizzazione di parcheggi in aree ad oggi rurali, corrispondenti a nodo degli agroecosistemi e con ampie visuali sulla vallata, venga predisposto uno specifico elaborato progettuale che dia conto dell'integrazione paesaggistica e che dimostri che il progetto stesso garantisca una armoniosa transizione con la fascia agricola.

- Si prescrive altresì che il progetto dell'area pubblica pavimentata ne valorizzi le potenzialità di terrazza belvedere.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 4.168 mq

Destinazioni d'uso ammesse: direzionale di servizio

Modalità d'attuazione: progetto unitario convenzionato/progetto opera pubblica

Dimensionamento

- Superficie Coperta (SC): Info point: 100 mq
- Superficie Edificabile (SE): Info point: 100 mq.
- N. piani: 1 piano fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 3,50 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

| | |
|--|---|
| SCHEDA DI FATTIBILITA': ATPUC2.5 – Riqualificazione piazzale A. Moro SAN CASCIANO IN VAL DI PESA | PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE: - FG2- fattibilità con normali vincoli: <i>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.</i> <i>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.</i> <i>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.</i> - FS2- fattibilità con normali vincoli: <i>in relazione agli aspetti sismici non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche di carattere sismico.</i> <i>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.</i> <i>Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nel D.P.G.R. 53/R/2011 e nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.</i> - FI*- fattibilità idraulica: <i>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.</i> <i>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.</i> |
| UBICAZIONE: Loc. San Casciano in Val di Pesa– Area ubicata in corrispondenza di Piazza A. Moro | |
| TIPOLOGIA DI INTERVENTO: Intervento di riqualificazione della piazza A. Moro con realizzazione di un punto di informazione turistica realizzato con materiali leggeri, parcheggi pubblici e area pedonale con valenza di punto di osservazione paesaggistica. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O. | |
| GEOLOGIA: Conglomerati e ciottoli poligenici (VILa). Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb– Vedi Tav. G.01N - PS). | |
| GEOMORFOLOGIA: Area di versante con pendenze basse (inferiori al 10%) ad eccezione della porzione di valle con pendenze medie comprese fra il 15% e il 25%. Immediatamente a valle del comparto d'intervento è presente una frana quiescente associata ad alcune scarpate d'erosione anch'esse quiescenti (vedi Tav. G.02N - PS) | |
| ASPETTI IDRAULICI: Area collinare. | |
| PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE: Vulnerabilità primaria medio-bassa o 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. 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 | |
| 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 | |