

ALLEGATO A.03

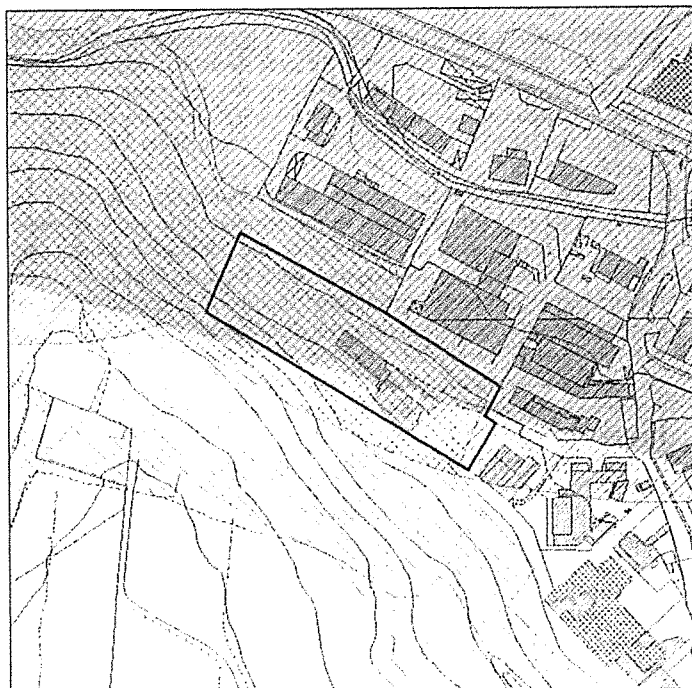
Scheda immobile - NUOVO PIANO OPERATIVO

Previsione	Tipologia intervento	Denominazione	UTOE
R.5	RIQUALIFICAZIONE INSEDIAMENTI INUTILIZZATI	Antella “ex fornace Casprini”	3
<i>Aspetti urbanistico edilizi</i>			
Modalità di attuazione	Progetto unitario convenzionato ¹		
Descrizione	L'edificio produttivo della ex fornace Casprini situato su un pianoro al di sopra dell'area artigianale di via della Torricella risulta abbandonato da molto tempo. I resti versano in stato di degrado molto avanzato, le coperture sono quasi completamente crollate e le murature portanti appaiono fortemente lesionate, anche a causa dalla crescita diffusa di vegetazione spontanea, fattispecie che rende pressoché impossibile il recupero delle strutture del complesso edilizio.		
Obiettivi	Recupero di un edificio artigianale abbandonato in ambito connotato da condizioni di degrado situato all'esterno del territorio urbanizzato		
Intervento	Restauro e risanamento conservativo		
Funzioni	Attrezzature di interesse pubblico, direzionale e di servizio		
ST= SF	mq 7.807		
SE	mq 1.200 (corrispondente al recupero dell'attuale SE)		
U.I.	-		
Altri parametri	-		
Prescrizioni	<p>L'intervento di restauro può prevedere la ricostruzione delle parti crollate, nonché la demolizione e fedele ricostruzione delle parti non recuperabili.</p> <p>Il PUC dovrà dimostrare che l'intervento di recupero proposto e le funzioni ipotizzate, siano compatibili con il contesto generale sopra delineato, con particolare attenzione all'incremento di carico urbanistico.</p> <p>E' favorita la fruizione naturalistica dell'area, con particolare riferimento alla creazione di un percorso per l'accesso al Leccio di Belmonte. In relazione al pregresso utilizzo del sito artigianale si prescrive di subordinare l'intervento a piano di indagine propedeutico all'approvazione del PUC.</p>		
Parcheggi privati	In relazione alla scarsa accessibilità al sito, l'intervento di recupero dovrà prevedere la completa fruizione pedonale dell'area, limitando al minimo l'accesso veicolare.		
Previsione OO.PP.	nessuna		
Scomputo oneri	nessuno		
Standard	nessuno		

¹ In alternativa, poiché il sito è individuato nel PS fra le aree connotate da condizioni di degrado, tramite l'atto ricognitivo di cui all'art. 125, comma 2, LR 65/2014, l'area potrebbe essere assoggettata ad intervento di rigenerazione urbana, nell'ambito di un perimetro esteso alle D3-R limitrofe e alla previsione RD 3.3.






Compensazioni	nessuna
<i>Aspetti di conformazione al piano paesaggistico regionale</i>	
Riferimenti vincolo	Nell'area sono compresenti il vincolo paesaggistico ex art. 136 del Codice istituito con D.M. 23/06/1967 - GU 182-1967 "fascia laterale all'autostrada A1" (per porzione) e quello istituito con D.M. 14/09/2007 - G.U. 240-2007 "Grassina" (per porzione); inoltre è presente il vincolo paesaggistico ex art. 142, comma 1 lettera c "fiumi, torrenti e corsi d'acqua e relative sponde per una fascia di 150 m" e lettera g "foreste e boschi".
Sezione 4 della scheda di vincolo Elaborato 3B ed Elaborato 8B del PPR	<p>In relazione al vincolo D.M. 23/06/1967, le prescrizioni pertinenti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.c.5 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines); siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale. - 3.c.6 Non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione. - 4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico. <p>In relazione al vincolo D.M. 14/09/2007, le prescrizioni pertinenti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 3.c.4 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che siano armonici per forma, dimensioni, orientamento con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; siano mitigati gli effetti di frattura sul paesaggio indotti dagli interventi infrastrutturali; siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines). - 4.c.1 Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio; recuperino e riqualifichino le qualità percettive delle visuali verso i contesti di valore paesaggistico. - 4.c.2 Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive tali da occultare i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo. <p>In relazione al vincolo ex art. 142 c.1 lett. c e g, le prescrizioni pertinenti sono:</p> <ul style="list-style-type: none"> - punto 8.3 lettera c Gli interventi di trasformazione, compresi gli adeguamenti e gli ampliamenti di edifici o infrastrutture esistenti, ove consentiti, e fatti salvi gli interventi necessari alla sicurezza idraulica, sono ammessi a condizione che: 1 - mantengano la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale; 2 - siano coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantiscano l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici; 3 - non compromettano le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo. - punto 12.3 lettera a Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi sono ammessi a condizione che: 1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini quantitativi e qualitativi, dei valori ecosistemici, paesaggistici e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici; 2 - non modificino i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico e identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); 3 - garantiscano il mantenimento, il recupero e il ripristino dei valori paesaggistici dei luoghi, anche tramite l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie compatibili con i caratteri del contesto paesaggistico.
Disciplina dei beni paesaggistici	<p>La soluzione progettuale dovrà essere orientata a:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. riqualificare l'area degradata e recuperare l'edificio produttivo abbandonato che si dovrà armonizzare con il contesto dell'area boscata che ne costituirà percettivamente il fondale e con il vicino tessuto urbano . b. il minimo impatto sulle visuali panoramiche significative: dalla strada principale

	(via dell'Antella) verso la collina di Belmonte e da via della Torricella verso l'area del comparto.
	<i>Altri vincoli e tutele</i>
<i>Rischio archeologico</i>	La zona dell'intervento corrisponde ad un grado di rischio archeologico 1 in cui non vi sono informazioni archeologiche note. Non vi sono pertanto prescrizioni in fase di progettazione dell'intervento, ma solo l'obbligo di sospensione e comunicazione entro 24 ore qualora durante i lavori si verificassero scoperte archeologiche fortuite.
















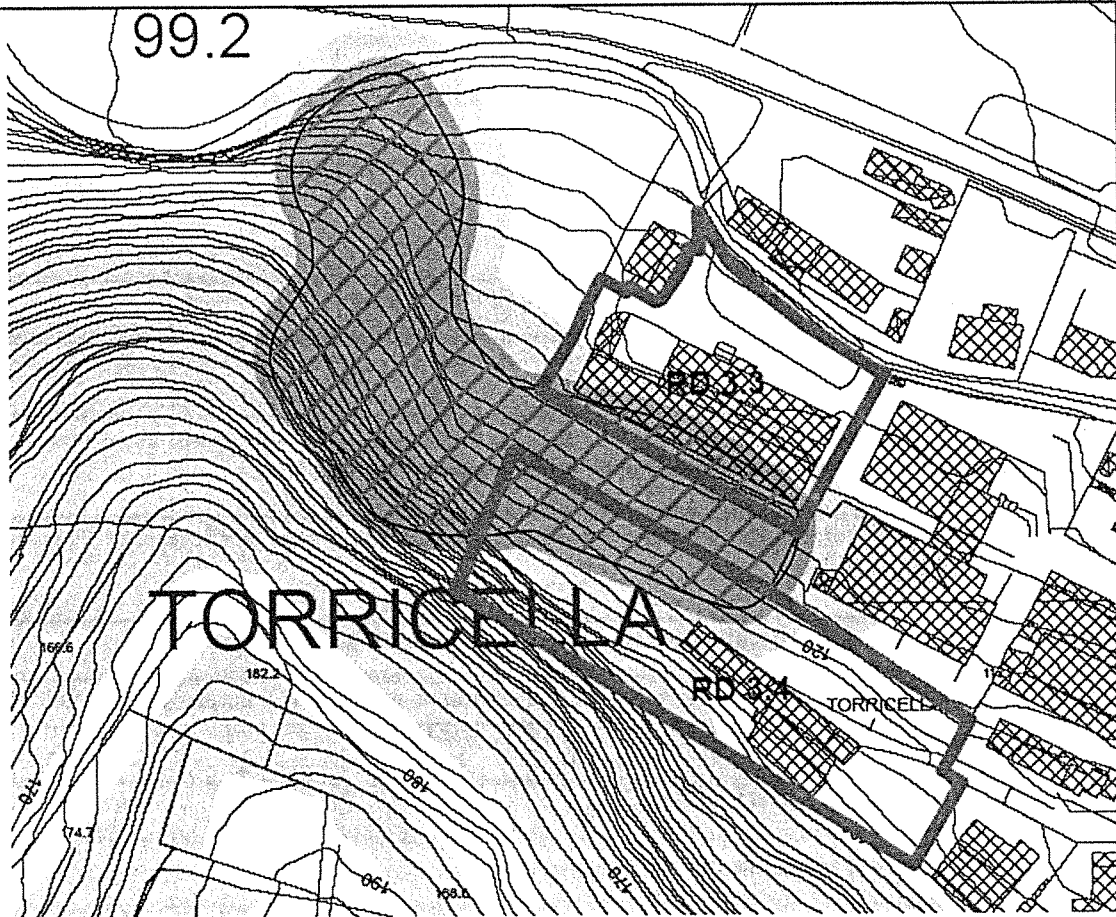
SCHEMA DI ASSETTO

-  Limite di comparto
-  Ambito edificabile
-  Aree pertinenziali
-  Verde di pregio
-  Viabilità e parcheggi privati

* * * * Filari di alberature

-  Allineamenti
-  Viabilità pubblica
-  Parcheggi pubblici
-  Verde e percorsi pubblici
-  Servizi impiantistici
-  Area da cedere per attrezzature pubbliche
-  Permeabilità pedonale
-  Varchi
-  Corridoi ripariali di limitata estensione
-  Elementi vegetali lineari
-  Viabilità rurale di impianto storico

INTERVENTO – Area R 5	LOCALITA': Antella – Ex Fornace Casprini
SCHEDA DI FATTIBILITA' R 5 Tavola 5 "Disciplina del territorio Rurale"	DESTINAZIONI D'USO: Destinazione a attrezzature di interesse pubblico, direzionale e di servizio.
CATEGORIA DI INTERVENTO / STRUMENTO DI ATTUAZIONE: Recupero della SE esistente con intervento di restauro, e risanamento conservativo. Attuazione mediante Progetto Unitario Convenzionato (PUC).	
GEOLOGIA E LITOLOGIA: l'area è caratterizzata dalla presenza di una coltre di depositi eluvio colluviali (b2a) adagiati sui terreni della Formazione di Monte Morello (MLL).	
GEOMORFOLOGIA: La porzione nord occidentale del comparto risulta interessata da un dissesto gravitativo attivo per franosità diffusa.	
PENDENZE: il versante presenta clivometria con pendenze comprese fra il 15% ed il 25%.	
CONTESTO IDRAULICO: l'area non presenta interferenze con corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 28/2020).	
CARATTERISTICHE IDROGEOLOGICHE: Discreta permeabilità, per fratturazione, dell'ammasso lapideo su cui sorge l'area. Nell'intorno dell'area non si rilevano emergenze, trattandosi inoltre di zona urbanizzata.	
CONTESTO IDRAULICO: l'area non presenta interferenze con corsi d'acqua censiti nel reticolo idrografico regionale (ultimo aggiornamento di cui al DGRT 28/2020).	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA: al settore viene attribuita una classe di pericolosità geologica media e elevata (G.2 e G.3) in relazione al rapporto litologia/pendenze per la quasi totalità del comparto con un limitato settore nord occidentale in classe molto elevata (G.4) per la presenza di un settore in cui sia stata rilevata presenza di franosità diffusa.	

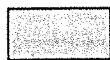


Estratto di dettaglio della carta della pericolosità geologica

Pericolosità geologica (D.P.G.R. n.5/R del 30/01/2020)



Pericolosità geologica molto elevata (G.4): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici attivi e relative aree di evoluzione, ed aree in cui sono presenti intensi fenomeni geomorfologici attivi di tipo erosivo. Comprende anche le aree P.F.4. (pericolosità molto elevata da frana) del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del Fiume Arno.



Pericolosità geologica elevata (G.3): aree in cui sono presenti fenomeni geomorfologici quiescenti e relative aree di evoluzione; aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee e relativi processi di morfodinamica fluviale, nonché a processi di degrado di carattere antropico; aree interessate da fenomeni di soliflusso, fenomeni erosivi; aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geomeccaniche; corpi detritici su versanti con pendenze superiori a 15°. Comprende anche le aree P.F.3 (pericolosità elevata da frana) del Piano Assetto Idrogeologico (P.A.I.) del Bacino del Fiume Arno.

Perimetrazione delle aree a pericolosità da frana - da Piano Assetto Idrogeologico (Decreto Segretario Generale n.5 del 14/02/2020)



P.F.3 - Aree a pericolosità geomorfologica elevata



P.F.4 - Aree a pericolosità geomorfologica molto elevata

Per il settore ricadente in classe di pericolosità G.4 si prescrive, allo stato attuale del quadro conoscitivo, inedificabilità e divieto di modifica morfologica alcuna.

PERICOLOSITA' SISMICA:

nella cartografia MOPS, per l'area in esame si rileva la situazione sotto schematizzata:

- Z04 (sequenza verticale costituita da coltre alteritica del sottostante substrato con eventuale presenza di materiali di riporto (per spessori fino a 0/5 ml) su substrato lapideo stratificato. L'area risulta classificata

come zona stabile suscettibile di amplificazione locale con fattore di amplificazione $F_x = 1,5$ (nell'intervallo FH 0.1-0.5).

- Z02 sequenza verticale costituita da coltre di depositi alteritici (per spessori fino a 0/5,0 ml) su substrato lapideo stratificato. L'area risulta classificata come zona stabile suscettibile di amplificazione con fattore di amplificazione $F_x = 1,3$ (nell'intervallo FH 0.1-0.5);

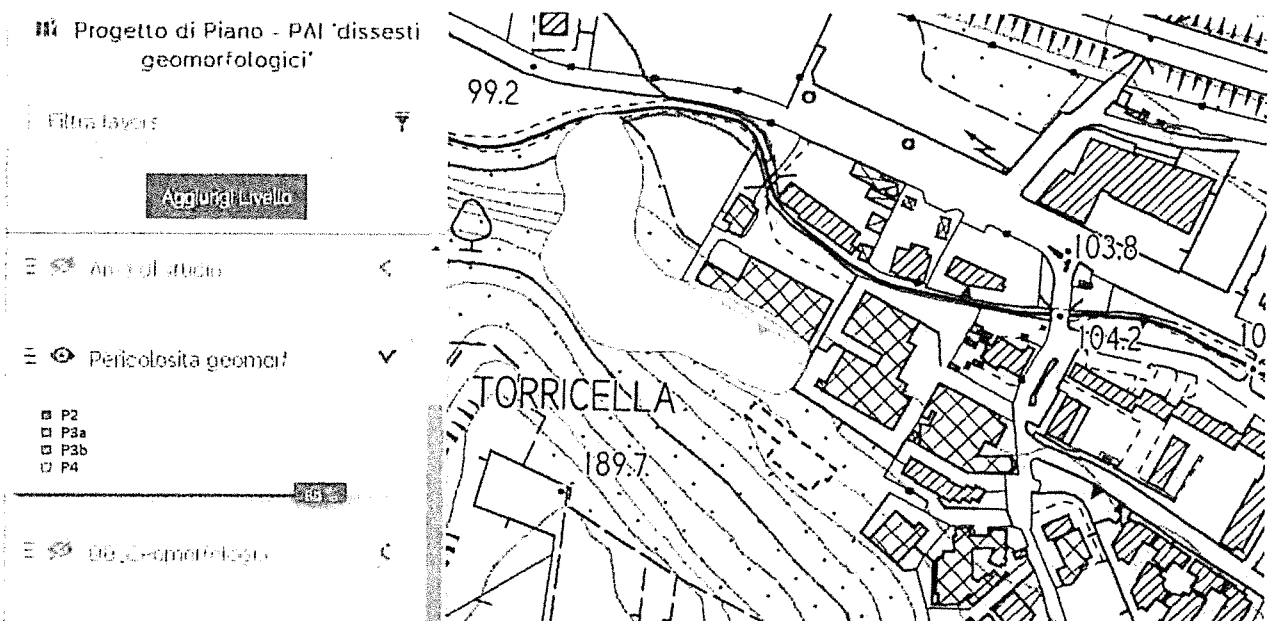
- all'areale Z02 si sovrappone zona instabile per instabilità di versante attiva.

A tale comparto si attribuisce in prevalenza classe di pericolosità sismica S.3 (elevata) con classe molto elevata (S.4) per la porzione in franosità diffusa attiva.

Come prescritto per le porzioni di comparto ricadenti in classe di pericolosità geologica G.4, per il settore ricadente in classe di pericolosità S.4 si prescrive, allo stato attuale del quadro conoscitivo, inedificabilità e divieto di modifica morfologica alcuna.

PERICOLOSITA' IDRAULICA: l'area, posta su versante ed in assenza di interferenza con corsi d'acqua facenti parte del reticolo idrografico regionale, ricade in classe di pericolosità da alluvioni rare o di estrema intensità (P1).

SALVAGUARDIE DISPOSTE DALL'AUTORITA' di BACINO: Nel PAI del Bacino della AdB Distrettuale dell'Appennino Settentrionale, adottato con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente n. 20 del 20.12.2019 e pubblicata sulla G.U. n. 9 del 13.01.2020 alla porzione meridionale del comparto (oggetto di possibilità di evoluzione del dissesto attivo presente a monte dell'area di interesse) è stata assegnata classe di pericolosità da dissesti di natura geomorfologica molto elevata (P4) e pertanto soggette alle Norme di Attuazione dello stesso PAI di cui all'art. 10.



La realizzazione di nuova edificazione risulta pertanto non ammessa in tale porzione di comparto in quanto tipologia di intervento che non rientra fra quelle ammesse dallo stesso art. 10 delle NTA del PAI dell'Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Si riporta per semplicità di consultazione il contenuto di cui all'art. 10 delle Norme di Piano del PAI Autorità di Bacino del Fiume Arno.

Art. 10 – Aree a pericolosità molto elevata da processi geomorfologici di versante e da frana.

Nelle aree P.F.4, per le finalità di cui al presente PAI, sono consentiti, purché nel rispetto del buon regime delle acque:

- a. *interventi di consolidamento, sistemazione e mitigazione dei fenomeni franosi, nonché quelli atti a indagare e monitorare i processi geomorfologici che determinano le condizioni di pericolosità molto elevata, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità degli interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati;*
- b. *interventi necessari per la manutenzione di opere pubbliche o di interesse pubblico;*
- c. *interventi di ristrutturazione delle opere e infrastrutture pubbliche nonché della viabilità e della rete dei servizi privati esistenti non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento dell'area e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- d. *interventi di demolizione senza ricostruzione, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia;*
- e. *adeguamenti necessari alla messa a norma delle strutture, degli edifici e degli impianti relativamente a quanto previsto dalle norme in materia igienico-sanitaria, sismica, di sicurezza ed igiene sul lavoro, di superamento delle barriere architettoniche;*
- f. *interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e successive modifiche e integrazioni e nelle leggi regionali vigenti in materia, che non comportino aumento di superficie o di volume né aumento del carico urbanistico, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di instabilità e non compromettano la possibilità di realizzare il consolidamento del movimento franoso e la manutenzione delle opere di consolidamento;*
- g. *interventi sugli edifici esistenti, finalizzati a ridurre la vulnerabilità, a migliorare la tutela della pubblica incolumità, che non comportino aumenti di superficie, di volume e di carico urbanistico.*
- h. *nuovi interventi relativi a opere pubbliche o di interesse pubblico, non diversamente localizzabili, a condizione che siano preventivamente realizzate le opere funzionali al consolidamento e alla bonifica del movimento franoso previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla conformità di tali interventi con gli indirizzi dalla stessa fissati.*

Nella cartografia di pericolosità idraulica del PGRA della stessa Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale all'area non risulta attribuita classe di pericolosità idraulica alcuna.

PRESCRIZIONI e CRITERI di FATTIBILITA': Ferma restando la preclusione all'edificazione ed alle modificazioni morfologiche nella porzione di comparto ricadente in classe di pericolosità geologica e sismica G.4/S.4 (come mostrato in allegata cartografia di dettaglio) la programmazione dell'intervento dovrà essere supportata da esaustive indagini geognostiche e sismiche già a livello di PUC, (programmate in funzione dei contenuti del DPGR n. 1/R/2022) al fine di poter definire la caratterizzazione geotecnica dei terreni per svolgere le necessarie considerazioni e verifiche geotecniche del caso (verifiche relative a possibilità di verificarsi di cedimenti e/o cedimenti differenziali, individuazione della quota piezometrica e valutazioni inerenti eventuali interferenze con i piani di posa dei fabbricati, verifiche di stabilità allo stato attuale e di progetto).

Nel caso si proceda alla realizzazione di trasformazioni nelle porzioni, allo stato del quadro conoscitivo disponibile, in cui non sia preclusa l'edificazione (area G.4/S.4) si prescrive comunque la realizzazione di un'opera di presidio (tipo paratia di pali di adeguato dimensionamento progettuale) da materializzare a presidio dalla possibilità di retrogressione del dissesto verso l'area di trasformazione per tutto il fronte di sviluppo della nuova futura edificazione, in maniera da evitare accelerazioni nella dinamica gravitativa e per contenere l'evoluzione nella porzione per cui è interdetta l'edificazione (areale in classe G.4/S.4 di pericolosità geologica e sismica).

Sia per l'aspetto geotecnico che per quello sismico la campagna di indagini geognostiche di supporto alla progettazione strutturale potrà essere ulteriormente integrata in funzione dei contenuti del DPGR n. 1/R/2022 e NTC_2018.



