



AII. 01 – Schede norma delle aree di trasformazione



Comune di Lucignano
Roberta CASINI Sindaco



Comune di Marciano della Chiana
Maria DE PALMA Sindaco

Responsabile del Procedimento
Geom. Dorianò GRAZIANI

Ufficio di Piano
arch. Francesco DI IELSI
arch. Maurizio BARBAGLI
arch. Annalisa CASSIOLI

Garante dell'Informazione e della Partecipazione
dott.ssa Debora CESARETTI

Progetto Urbanistico
arch. Laura TAVANTI

Collaboratori al progetto
ing. Silvia BERTOCCI
pian. Martina FRANCO
pian. Lorenza CONTALDI
geom. Patrizia SODI

Valutazione Ambientale Strategica
geol. Leonardo MORETTI

Contributi specialistici

Aspetti idraulici
Ing. Simone GALARDINI
Ing. Chiara CHIOSTRINI

Aspetti geologici e sismici
geol. Riccardo ANCILLOTTI
geol. Lorenzo SEDDA
geol. Paolo SILVESTRELLI

Rischio archeologico
Lab. Archeologici SAN GALLO

PIANO OPERATIVO INTERCOMUNALE

Legge Regionale 65/2014

Dicembre 2023

Gli interventi di trasformazione riportati all'interno del presente documento sono suddivisi nelle seguenti tipologie:

- interventi di trasformazione urbana
 - AC n. - interventi di completamento del tessuto urbano
 - AT n. - interventi di trasformazione
- interventi di trasformazione extraurbana
 - AT n.* - aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione

Gli interventi di trasformazione sono articolati nel documento secondo la suddivisione territoriale delle Unità Territoriali Organiche Elementari (UTOE) individuate dal Piano Strutturale vigente, qui di seguito si riporta l'elenco:

- UOTE 1 - Lucignano
- UOTE 2 – Santa Maria
- UOTE 3 – La Croce
- UOTE 4 – Pieve Vecchia (all'interno di questa UTOE non sono previsti interventi di trasformazione)
- UOTE 5 - Calcione
- UOTE 6 - Marciano
- UOTE 7 – Cesa
- UTOE 8 - Badicorte

Ognuna scheda norma delle aree di trasformazione è così articolata:

- inquadramento territoriale, in cui è presente un estratto cartografico su base ortofoto 2021 e nel caso in cui all'interno dell'area di intervento sia presente un vincolo sovraordinato è presente anche un estratto cartografico su base CTR.
- Intervento e finalità, riporta una descrizione dell'intervento.
- Parametri urbanistici ed edilizi: superficie territoriale, superficie edificabile (nuova edificazione e/o riuso), altezza massima, numero di piani, indice di copertura. La superficie territoriale è misurata attraverso strumentazione GIS e dovrà essere verificata in fase di attuazione dell'intervento. I parametri urbanistici ed edilizi individuati nelle singole schede costituiscono elemento vincolante per l'attuazione dell'intervento.
- Destinazione d'uso ammesse, individua la categoria funzionale riferita all'art. 99 della L.R. 65/2014.
- Modalità di attuazione, riporta la modalità secondo cui dovrà essere attuato l'intervento, ovvero: intervento diretto, intervento diretto convenzionato, progetto unitario convenzionato, piano attuativo.
- Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del DLgs 42/2004, riporta una ricognizione della vincolistica sovraordinata presente sull'area di trasformazione, ovvero: Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136), Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1), Beni architettonici tutelati (Parte II).
- Ipotesi progettuale, riporta uno schema esemplificativo dell'ipotesi progettuale. Tale schema ha la funzione di illustrare e rappresentare gli elementi vincolanti e/o gli indirizzi per la progettazione. La disposizione planivolumetrica è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi

vincolanti per la progettazione sono riportati nelle *Disposizioni specifiche per l'attuazione dell'intervento*.

- Disposizioni specifiche per l'attuazione dell'intervento, suddivisa in: Prescrizioni PIT/PPR, Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento, Indirizzi vincolanti per la progettazione, Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica.
- Documentazione fotografica, riporta delle foto dell'area di intervento, presente nelle AT n. - interventi di trasformazione, nelle AT n.* - aree interessate da previsioni assoggettate alla conferenza di copianificazione e nelle aree in cui è presente un vincolo sovraordinato.
- Valutazione di conformità, riporta la conformità con la vincolistica sovraordinata, nel caso in cui fosse presente all'interno dell'area.
- Prescrizioni geologiche e idrauliche, a seguito della parte urbanistica ogni scheda riporta un'analisi dei criteri di fattibilità geologica, sismica e idraulica.

Per quanto riguarda le prescrizioni e gli indirizzi per la compatibilità ambientale degli interventi si rinvia alle specifiche indicazioni contenute per le diverse tipologie di aree e di interventi di trasformazione urbana nell'apposito allegato del Rapporto Ambientale di VAS **All.1** – *Schede di valutazione ambientali*.

Qui di seguito si riportano delle tabelle di sintesi suddivise per UTOE, all'interno delle quali è stato riportato:

- codice area di intervento
- localizzazione, se dentro o fuori il perimetro del territorio urbanizzato
- vincoli sovraordinati, se presenti o meno

Comune di Lucignano

UOTE 1 - Lucignano

UTOE 2 – Santa Maria

UTOE 3 – La Croce

UTOE 5 - Calcione

UOTE 1 - Lucignano

CODICE SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	VINCOLI SOVRAORDINATI Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
AC – Interventi di completamento del tessuto urbano		
AC_1_01	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_1_02	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_1_03	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_1_04	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 - D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961
AC_1_05	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 - D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961
AC_1_06	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 - D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961
AT – Interventi di trasformazione		
AT_1_07	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-

<p>AT_1_08</p>	<p>Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato</p>	<p>Aree tutelate per legge art. 142, comma 1, lett. g) I territori coperti da foreste e boschi</p> <p>Immobili ed aree di notevole interesse pubblico art. 136 - D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961</p> <p>Beni architettonici tutelati (Parte II) Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130</p>
<p>AT_1_09</p>	<p>Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato</p>	<p>-</p>

UTOE 2 – Santa Maria

<p>CODICE SCHEDA</p>	<p>LOCALIZZAZIONE</p>	<p>VINCOLI SOVRAORDINATI Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004</p>
<p>AT* - Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione</p>		
<p>AT_2_01*</p>	<p>Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)</p>	<p>-</p>
<p>AT_2_02*</p>	<p>Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)</p>	<p>Aree tutelate per legge art. 142, comma 1, lett. g) I territori coperti da foreste e boschi</p>

UTOE 3 – La Croce

CODICE AREA DI TRASFORMAZIONE	LOCALIZZAZIONE AREA DI TRASFORMAZIONE	VINCOLI SOVRAORDINATI Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
AC – Interventi di completamento del tessuto urbano		
AC_3_01	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_3_03	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	Aree tutelate per legge art. 142, comma 1, lett. m) Le zone di interesse archeologico
AC_3_04	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	Aree tutelate per legge art. 142, comma 1, lett. m) Le zone di interesse archeologico
AC_3_05	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	Aree tutelate per legge art. 142, comma 1, lett. m) Le zone di interesse archeologico
AC_3_06	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT* - Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione		
AT_3_07*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-
AT_3_08*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-
AT_3_09*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-

UTOE 5 - Calcione

CODICE SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	VINCOLI SOVRAORDINATI Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
AT* - Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione		
AT_5_01*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-

Comune di Marciano della Chiana

UOTE 6 - Marciano

UTOE 7 - Cesa

UTOE 8 - Badicorte

UOTE 6 - Marciano

CODICE SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	VINCOLI SOVRAORDINATI Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
AC – Interventi di completamento del tessuto urbano		
AC_6_01	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_02	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_03	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_04	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_05	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_09	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_10	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_11	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_6_12	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT* - Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione		
AT_6_07*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-
AT_6_08*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-

UTOE 7 - Cesa

CODICE SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	VINCOLI SOVRAORDINATI Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
AC – Interventi di completamento del tessuto urbano		
AC_7_01	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_7_02	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_7_03	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_7_04	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_7_05	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_7_06	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_7_21	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_7_22	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT – Interventi di trasformazione		
AT_7_07	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT_7_23	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT* - Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione		
AT_7_14*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-
AT_7_15*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-

AT_7_16*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-
AT_7_17*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-
AT_7_18*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-

UTOE 8 - Badicorte

CODICE SCHEDA	LOCALIZZAZIONE	VINCOLI SOVRAORDINATI Beni paesaggistici e immobili tutelati ai sensi del D.Lgs 42/2004
AC – Interventi di completamento del tessuto urbano		
AC_8_01	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AC_8_02	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT – Interventi di trasformazione		
AT_8_03	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT_8_04	Trasformazione interna al Territorio Urbanizzato	-
AT* - Aree interessate da previsioni assoggettate alla Conferenza di Copianificazione		
AT_8_05*	Trasformazione esterna al Territorio Urbanizzato (art. 25 della LR 64/2014)	-

Comune di Lucignano

UOTE 1 - Lucignano

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Fonte Becci.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	600	Mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.R.5. Tessuto puntiforme

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

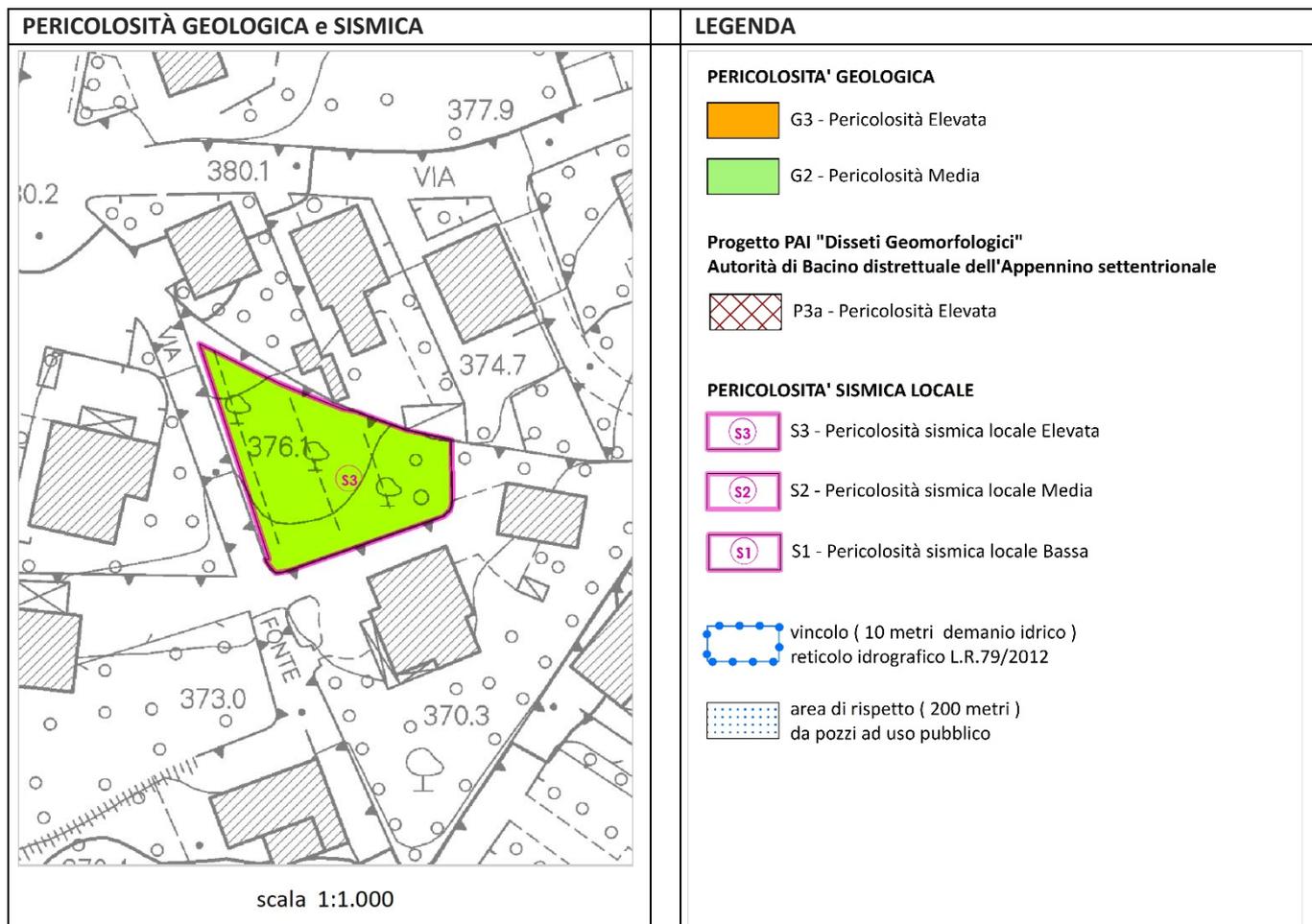
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Fonte Becci.
- L'intervento dovrà prevedere massimo una unità immobiliare.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.
- L'intervento, seppur posto in prossimità dell'*Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1 del DLgs 42/2004) lett.m)* *Le zone di interesse archeologico* non presenta elementi di contrasto con quanto previsto dell'area di trasformazione.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

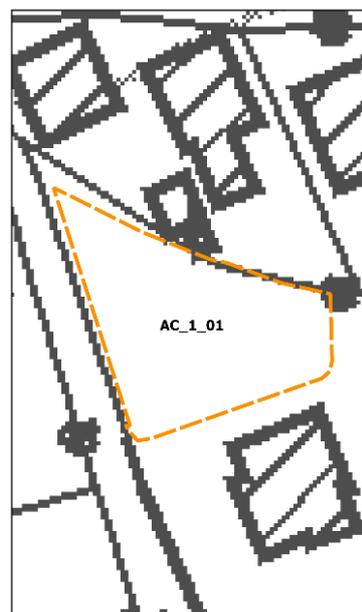
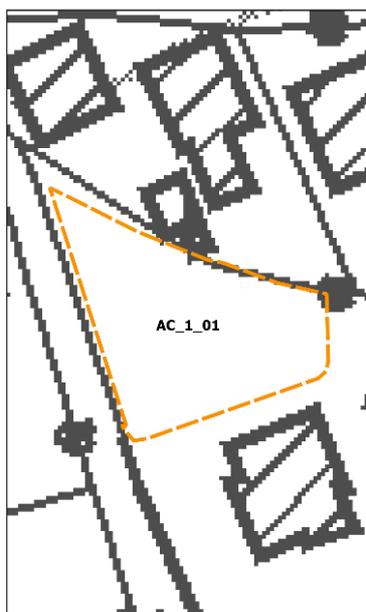
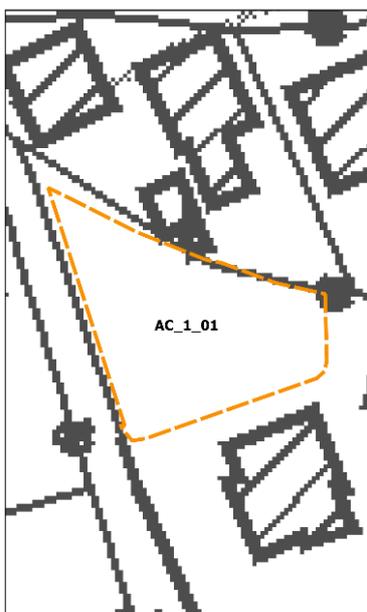
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Fonte Becci. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

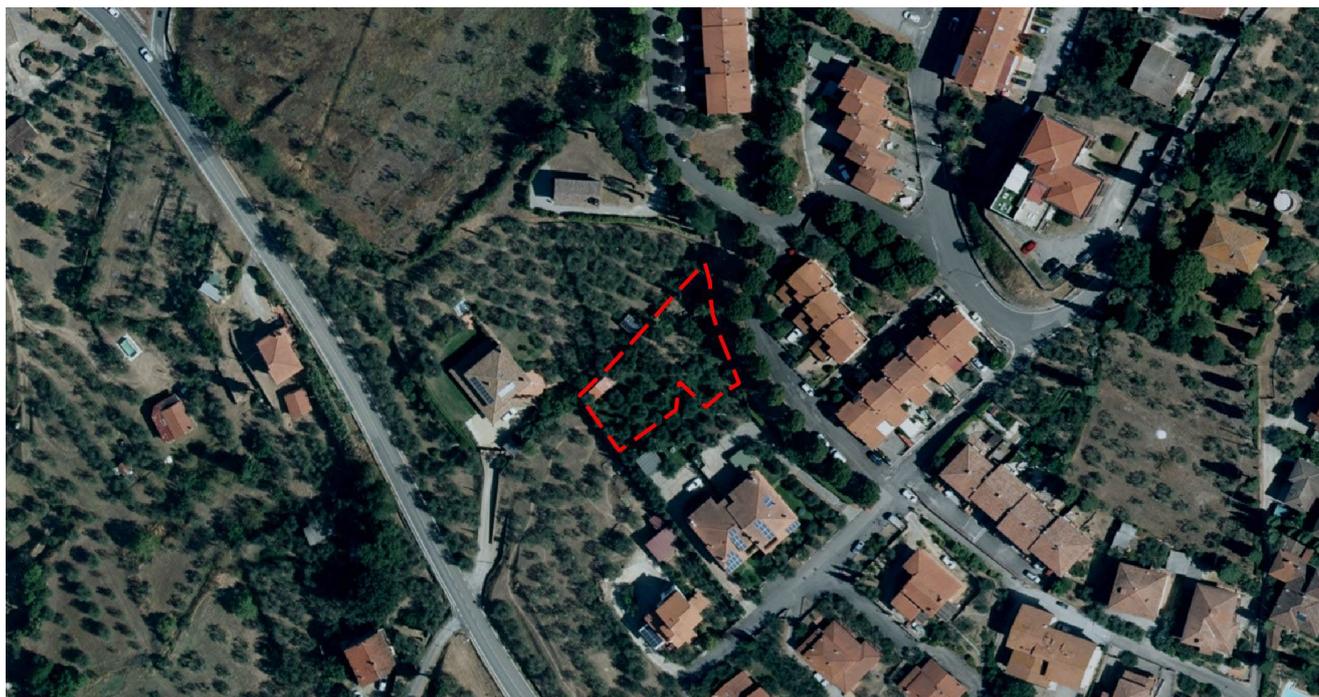
Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via San Giusto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	970	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.R.5. Tessuto puntiforme

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

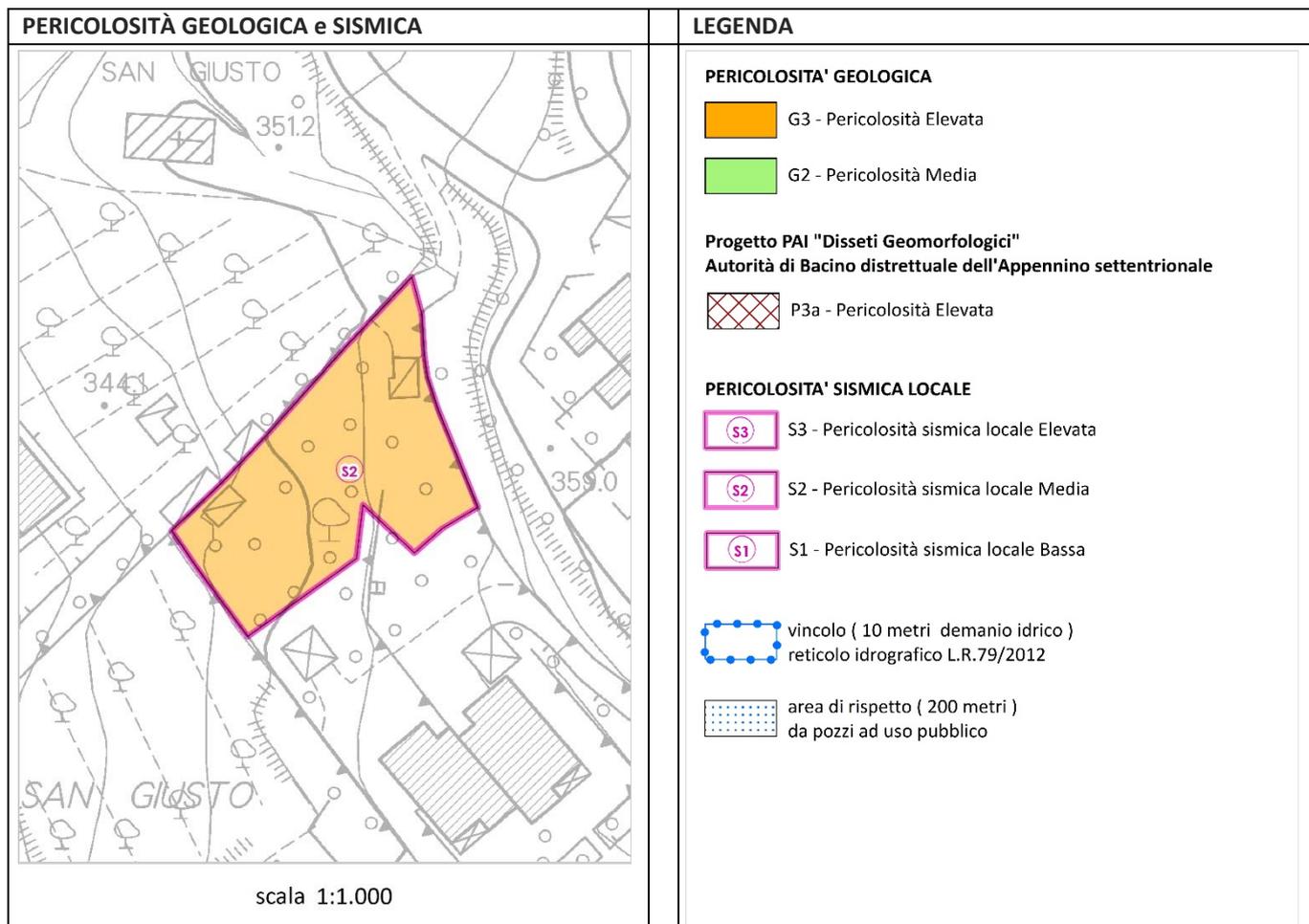
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via San Giusto, attraverso l'adeguamento della viabilità esistente.
- L'intervento dovrà prevedere un'unica costruzione, con massimo due unità immobiliari.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G3 PERICOLOSITA' ELEVATA - PENDENZE
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	1001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica ELEVATA (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità opera-terreno in funzione delle pendenze (>15°).

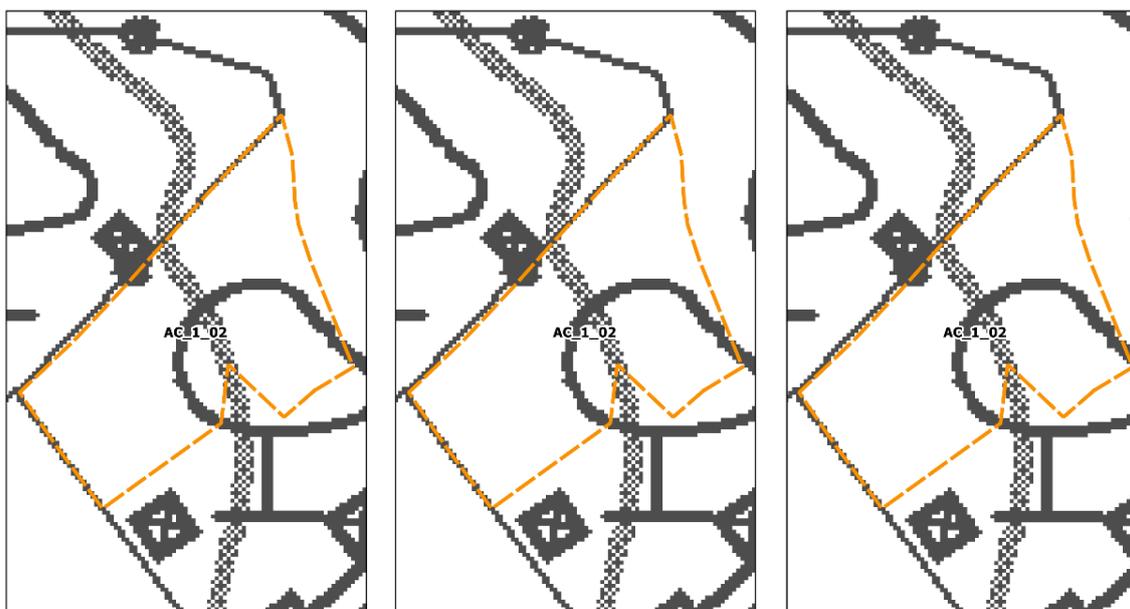
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via San Giusto. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Giuseppe Rigutini.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.020	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

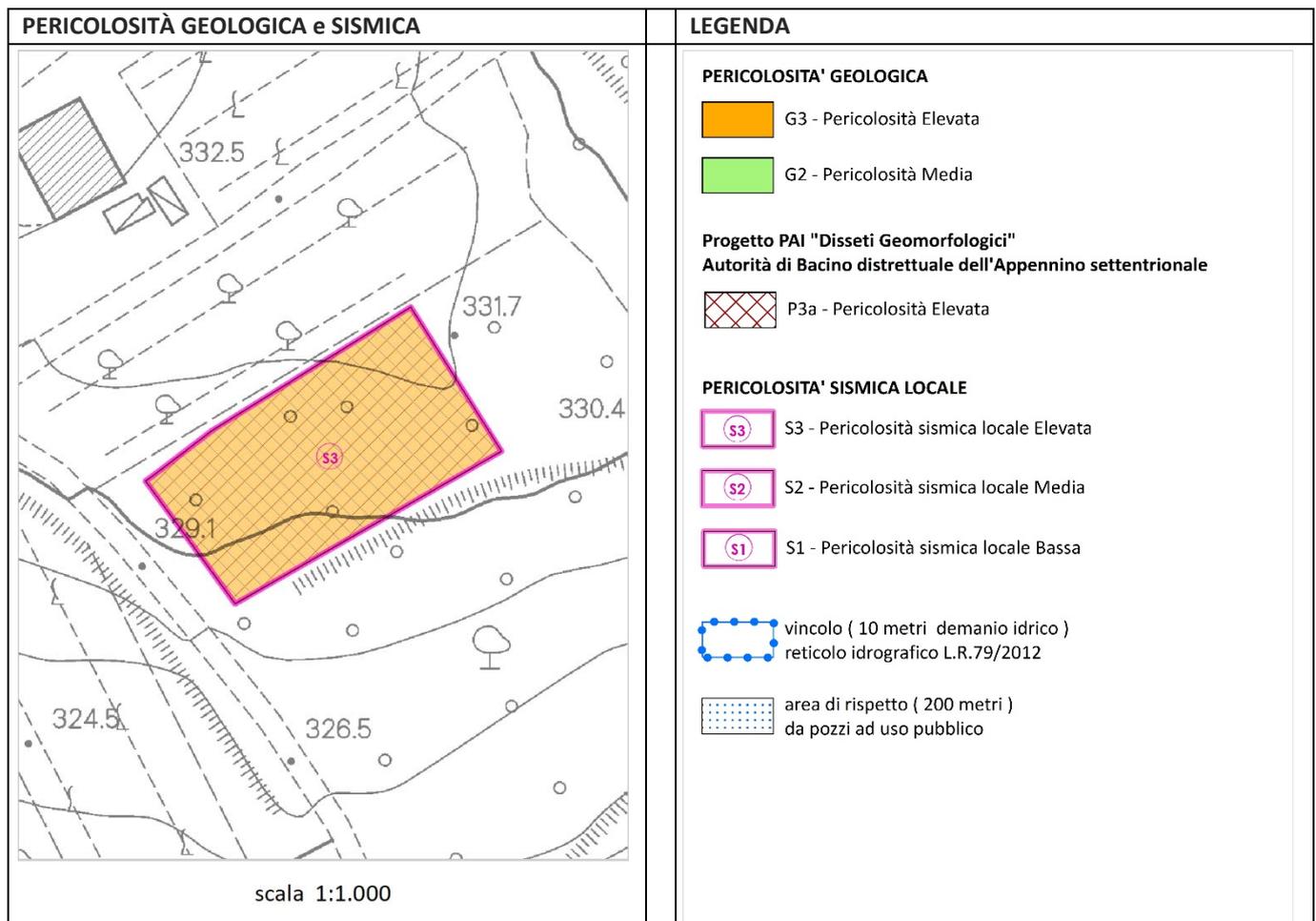
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La nuova costruzione dovrà rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Giuseppe Rigutini.
- L'intervento dovrà prevedere un'unica costruzione, con massimo due unità immobiliari.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – FRANOSITA' DIFFUSA QUIESCENTE
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	P3a pericolosità elevata (forme) – FD2
M.O.P.S.	2001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA PAI

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio "Assetto idrogeologico" emanate dal Comitato istituzionale in data 11 Novembre 2004 – Art. 11

Nelle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana **P.F.3** sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 10 delle medesime NTA e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

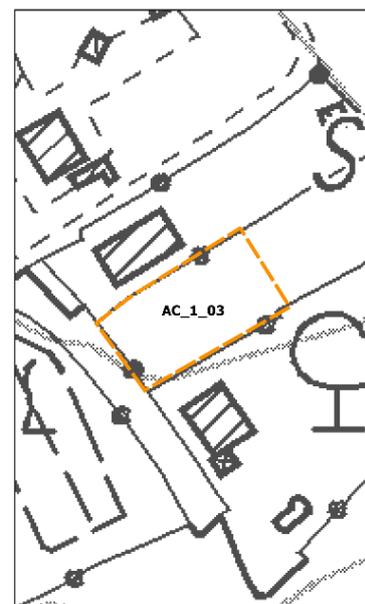
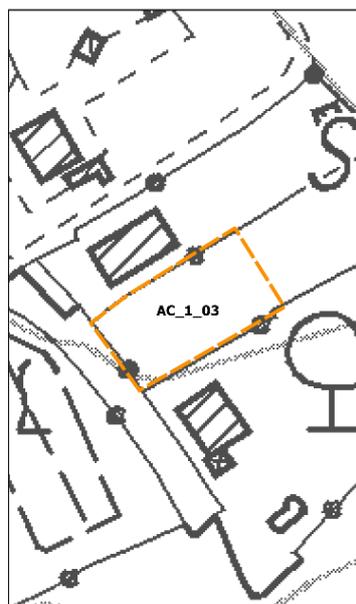
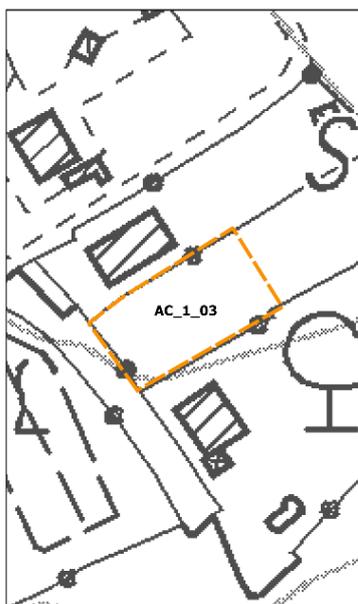
Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3 .

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Giuseppe Rigutini. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1

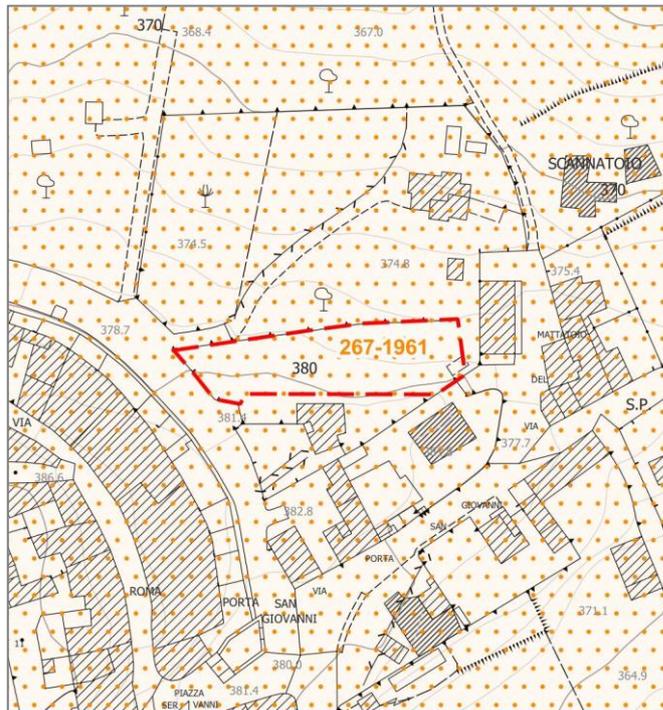
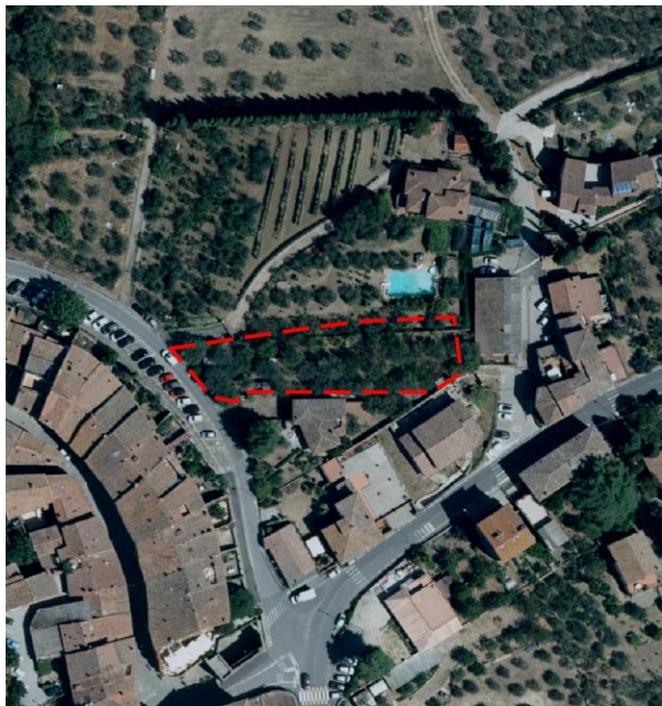
Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m

Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via di Circonvallazione.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.175	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	250	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	35	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

SI

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via di Circonvallazione, attraverso l'adeguamento della viabilità esistente.
- L'intervento dovrà prevedere massimo una unità immobiliare.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004– VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ART. 136, D.LGS 42/2004

DISCIPLINA SCHEDA DI VINCOLO DM 14/10/1961 GU 267 DEL 1961

Elementi identificativi	Comune	Ambito di paesaggio	Tipo art. 136 D.Lgs 42/2004			
	Lucignano	15 Piana di Arezzo e val di Chiana	a	b	c	d
Denominazione	Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo)					
Motivazione	[...] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.					

1-Struttura idrogeomorfologica

Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
1.a.1. Tutela della configurazione morfologica del territorio.	-	L'intervento non prevede interferenze con la configurazione morfologica del territorio.

2-Struttura ecosistemica/ambientale

Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
-	-	L'intervento non prevede interferenze con la struttura ecosistemica/ambientale.

3-Struttura antropica

Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti, infrastrutture - Paesaggio agrario

a - obiettivi con valore	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Lucignano nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico tipologico non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - in presenza di parchi, di giardini storici o sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti 	<p>L'intervento non prevede interferenze con patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per l'adeguato mantenimento dell'intorno territoriale del centro storico di Lucignano.</p>

	fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Lucignano che possano alterare la percezione di unitarietà delle coperture del borgo.	
3.a.2. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti dell'edilizia religiosa di valore storico e architettonico e le relative aree verdi pertinenziali.	<p>3.c.2. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/ architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	L'intervento non prevede interferenze con edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale.
3.a.3. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici storici con annessi giardini e parchi tutelandone le loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.	<p>3.c.3. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/ architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - sia mantenuto l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), i viali di accesso, e degli assi visivi; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	L'intervento non prevede interferenze con le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico.
	3.c.4 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.	L'intervento non prevede interferenze con edifici di valore storico, tipologico e architettonico.
	<p>3.c.5. Gli interventi dovranno garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; 	L'intervento non prevede il recupero di edifici esistenti.

	<ul style="list-style-type: none"> - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere storico del sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	<p>L'intervento non prevede l'alterazione di resedi originari di edifici storici.</p> <p>L'intervento non prevede l'alterazione della viabilità storica.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p>
<p>3.a.4 Garantire che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non compromettano i caratteri insediativi storici consolidati, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale; - non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere); - riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali...) e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato</p>	<p>L'intervento non prevede l'alterazione della trama viaria storica.</p> <p>L'intervento non prevede compromissioni dei caratteri morfologici della città storica.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di margine del territorio urbanizzato.</p> <p>L'intervento non comporta la privatizzazione di punti visuali o panoramici.</p> <p>L'intervento non comporta l'edificazione in prossimità di assi viari panoramici o principali.</p> <p>L'intervento dovrà mirare ad un'elevata qualità architettonica dell'intervento edilizio.</p> <p>L'intervento non comporta la realizzazione di una nuova area di sosta e parcheggio.</p> <p>L'intervento dovrà mirare a individuare una soluzione progettuale che garantisca un'elevata qualità degli spazi aperti.</p> <p>L'intervento non costituirà un nucleo isolato, in quanto sarà realizzato in prossimità degli edifici esistenti.</p>
<p>3.a.5. Conservare e recuperare i percorsi i tracciati storici di antica strutturazione quali elementi di connessione tra gli insediamenti e luoghi aperti.</p>	<p>3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non 	<p>L'intervento non prevede interferenze con la viabilità storica.</p>

	<p>comporti significativo aumento della superficie impermeabile;</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri storici dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	
<p>3.a.6. Conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dall'insieme della organizzazione poderale, della rete di percorsi, della rete irrigua, dalle opere di sistemazione idraulica, da filari e siepi di confine interpoderale.</p>	<p>3.c.9. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli eventuali nuovi percorsi siano coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)"; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 	<p>L'intervento non prevede interferenze con l'assetto idrogeologico.</p>
<p>3.a.7. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>3.c.10. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; 	<p>L'intervento non prevede interferenze con il patrimonio edilizio rurale.</p>
	<p>3.c.11. 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.</p>	<p>L'intervento non prevede interferenze con edifici di valore storico, tipologico e architettonico</p>
	<p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p>	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali a carattere residenziale.</p>

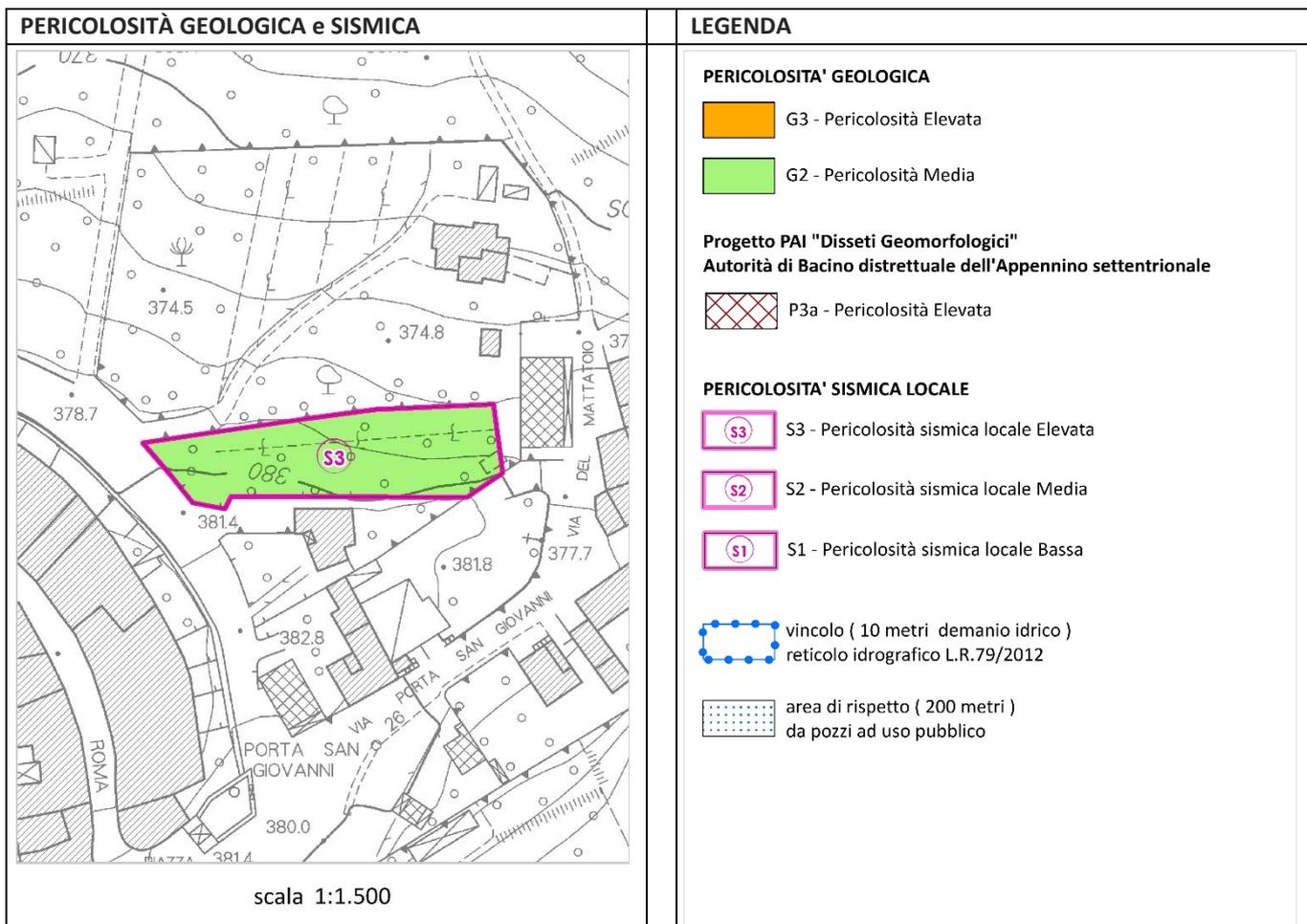
	<ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. 	
	<p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. 	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi annessi agricoli.</p>
	<p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.</p>

4-Elementi di percezione

Visuali panoramiche „da” e „verso”, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico

a - obiettivi con valore	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p>	<p>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.</p> <p>4.c.2. 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 mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per mitigare l'impatto con le visuali panoramiche.</p> <p>L'intervento non prevede l'inserimento di cartellonistica o segnaletica.</p> <p>L'intervento non comporta la privatizzazione di belvederi o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.</p>

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti

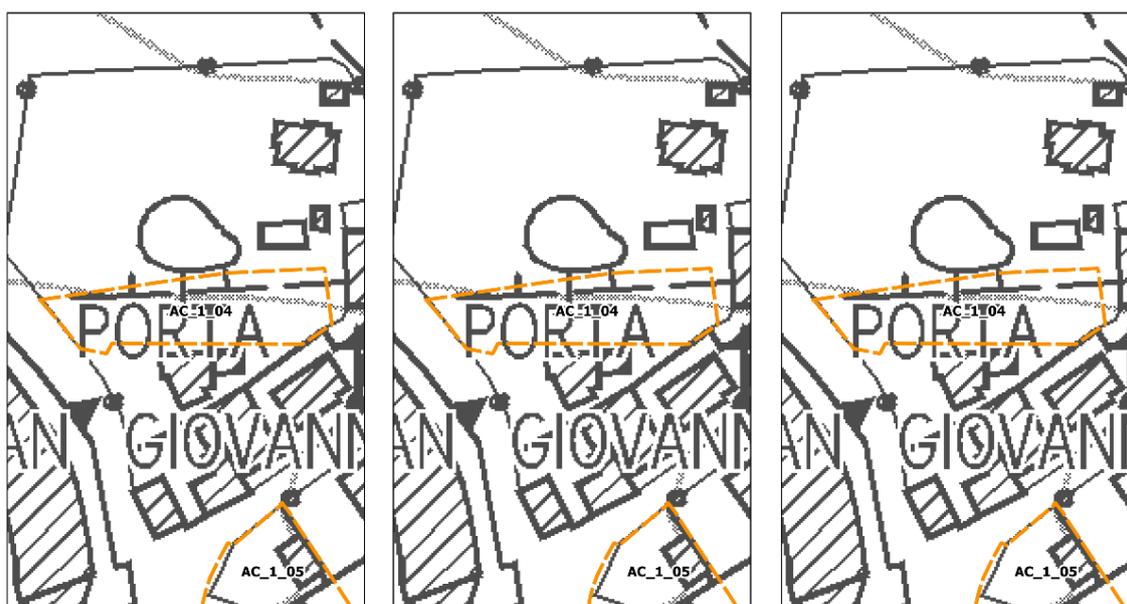
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via di Circonvallazione. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

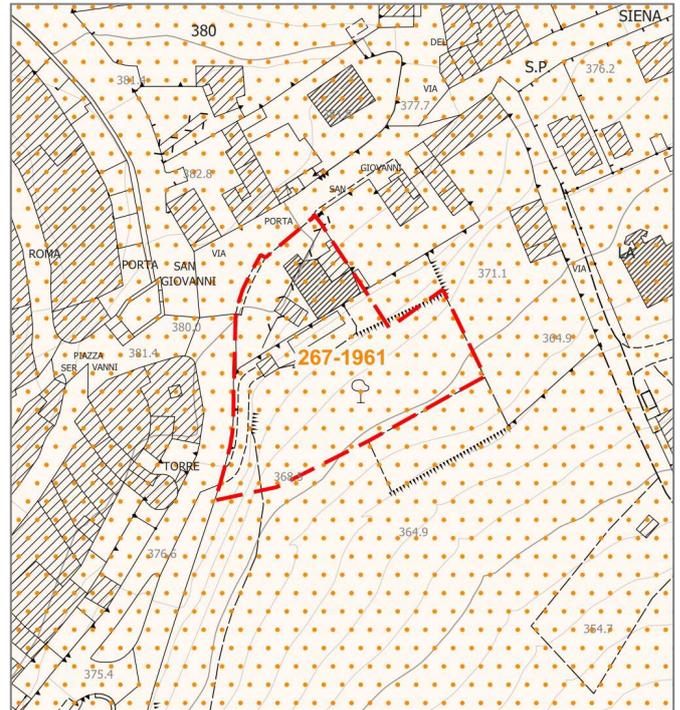
Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato all'implementazione delle aree di sosta a servizio del centro storico di Lucignano con l'obiettivo di un miglioramento dell'accessibilità e fruibilità dell'accesso al paese da Porta San Giovanni. L'intervento prevede la riqualificazione della piazza comunale antistante la struttura commerciale esistente e dell'intorno dotando l'area di ulteriori spazi a parcheggio. L'intervento, prevederà inoltre, l'ampliamento dei locali accessori per l'attività esistente per una profondità di circa tre metri e la realizzazione di percorsi verticali ad uso pubblico, di collegamento tra il nuovo parcheggio localizzato nell'area sottostante e l'attuale immobile posto nel livello superiore.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.760	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	0	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	0	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	0	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Opera pubblica: parcheggio

Patrimonio edilizio esistente: direzionale e di servizio, commerciale al dettaglio (Tc1), attività di servizio alla persona (Ia)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

SI

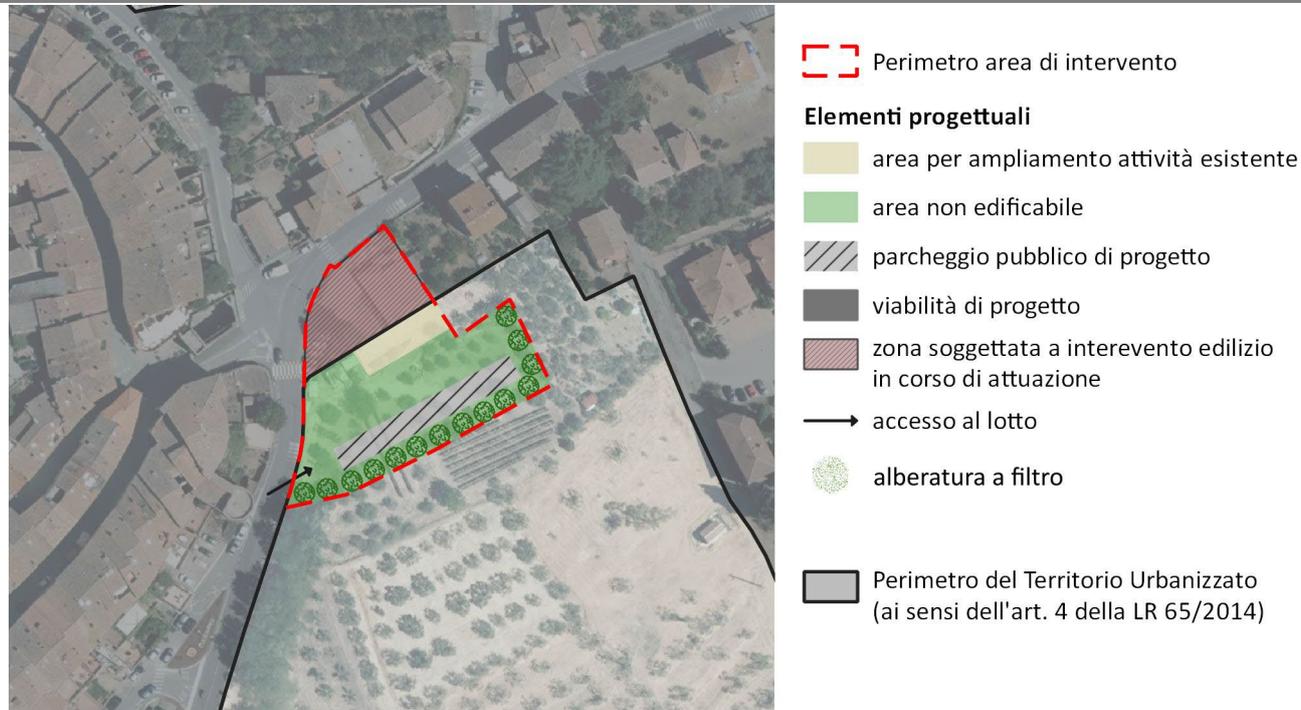
Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico	NO
Beni architettonici tutelati (Parte II)	
Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini	NO

IPOTESI PROGETTUALE



Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito. Il perimetro dell'area di trasformazione individua due aree:

- Area esistente a nord dove ricade l'immobile soggetto ad intervento edilizio in corso di attuazione,
- Area di progetto a sud su cui si attuerà l'intervento oggetto della presente scheda norma.

IPOTESI PROGETTUALE DISCREZIONALE- FOTOINSERIMENTO



DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- Realizzazione del parcheggio pubblico nella parte sud del comparto.
- L'accesso al parcheggio dovrà avvenire dall'accesso esistente lungo Via della Repubblica, che dovrà essere adeguato alla fruizione carrabile.
- Ampliamento dell'immobile esistente per finalità accessorie all'attività insediata / insediabile finalizzato alla riqualificazione dell'area sottostante all'edificio esistente.
- L'intervento potrà prevedere l'ampliamento della terrazza esistente, in parte lungo la proprietà comunale e in parte lungo la proprietà privata.
- L'intervento dovrà mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere una risalita meccanizzata per il collegamento tra il livello del *parking pubblico di progetto* e l'area soggetta a *intervento edilizio in corso di attuazione*, posta sul livello superiore.
- L'area di *parking pubblico di progetto*, così come indicato nello schema progettuale, dovrà essere realizzata e successivamente ceduta all'amministrazione comunale, previa stipula di apposita convenzione.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- L'intervento dovrà prevedere la realizzazione di una fascia a verde lungo il confine est caratterizzata da una diffusa piantumazione di essenze autoctone coerenti con il contesto agricolo.
- Si dovranno prevedere diffusi interventi di piantumazione delle aree a verde privato e sul perimetro sud dell'area e preferibilmente con essenze autoctone ad elevata capacità di assorbimento degli inquinanti atmosferici.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004– VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ART. 136, D.LGS 42/2004
DISCIPLINA SCHEDA DI VINCOLO DM 14/10/1961 GU 267 DEL 1961

Elementi identificativi	Comune	Ambito di paesaggio	Tipo art. 136 D.Lgs 42/2004			
	Lucignano	15 Piana di Arezzo e val di Chiana	a	b	c	d
Denominazione	Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo)					
Motivazione	[...] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.					

1-Struttura idrogeomorfologica

Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
1.a.1. Tutela della configurazione morfologica del territorio.	-	L'intervento non prevede interferenze con la configurazione morfologica del territorio.

2-Struttura ecosistemica/ambientale

Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
-	-	L'intervento non prevede interferenze con la struttura ecosistemica/ambientale.

3-Struttura antropica

Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti, infrastrutture - Paesaggio agrario

a - obiettivi con valore di	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Lucignano nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico tipologico non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - in presenza di parchi, di giardini storici o sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari 	<p>L'intervento non prevede interferenze con patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per l'adeguato mantenimento dell'intorno territoriale del centro storico di Lucignano.</p>

	<p>termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Lucignano che possano alterare la percezione di unitarietà delle coperture del borgo.</p>	
<p>3.a.2. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti dell'edilizia religiosa di valore storico e architettonico e le relative aree verdi pertinenziali.</p>	<p>3.c.2. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/ architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	<p>L'intervento non prevede interferenze con edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale.</p>
<p>3.a.3. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici storici con annessi giardini e parchi tutelandone le loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.</p>	<p>3.c.3. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/ architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - sia mantenuto l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), i viali di accesso, e degli assi visivi; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. <p>3.c.4 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.</p>	<p>L'intervento non prevede interferenze con le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico.</p> <p>L'intervento non prevede interferenze con edifici di valore storico, tipologico e architettonico.</p>

	<p>3.c.5. Gli interventi dovranno garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere storico del sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	<p>L'intervento non prevede il recupero di edifici storici esistenti.</p>
<p>3.a.4 Garantire che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non compromettano i caratteri insediativi storici consolidati, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale; - non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere); - riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali...) e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato</p>	<p>L'intervento non prevede l'alterazione della trama viaria storica.</p> <p>L'intervento non prevede compromissioni dei caratteri morfologici della città storica.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di margine del territorio urbanizzato, che attualmente versa in condizioni di degrado.</p> <p>L'intervento non comporta la privatizzazione di punti visuali o panoramici.</p> <p>L'intervento non comporta l'edificazione in prossimità di assi viari panoramici o principali.</p> <p>L'intervento dovrà mirare ad un'elevata qualità architettonica dell'intervento edilizio.</p> <p>La realizzazione della nuova area a parcheggio pubblico sarà adeguatamente integrata a livello paesaggistico, attraverso delle opportune opere di mitigazione, in modo da non compromettere l'integrità della percezione visiva.</p> <p>L'intervento dovrà mirare a individuare una soluzione progettuale che garantisca un'elevata qualità degli spazi aperti.</p> <p>L'intervento riguarda il riuso di spazi aperti già esistenti e non comporterà una nuova edificazione.</p>
<p>3.a.5. Conservare e recuperare i percorsi i tracciati storici di antica</p>	<p>3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p>	<p>L'intervento non prevede interferenze con la viabilità storica.</p>

<p>strutturazione quali elementi di connessione tra gli insediamenti e luoghi aperti.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri storici dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	
<p>3.a.6. Conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dall'insieme della organizzazione podereale, della rete di percorsi, della rete irrigua, dalle opere di sistemazione idraulica, da filari e siepi di confine interpodereale.</p> <p>3.a.7. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>3.c.9. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli eventuali nuovi percorsi siano coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)"; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 	<p>L'intervento non prevede interferenze con l'assetto idrogeologico.</p>
	<p>3.c.10. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); 	<p>L'intervento non prevede interferenze con il patrimonio edilizio rurale.</p>

	<p>- nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto;</p>	
	<p>3.c.11. 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.</p>	<p>L'intervento non prevede interferenze con edifici di valore storico, tipologico e architettonico</p>
	<p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. 	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali a carattere residenziale.</p>
	<p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. 	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi annessi agricoli.</p>
	<p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.</p>

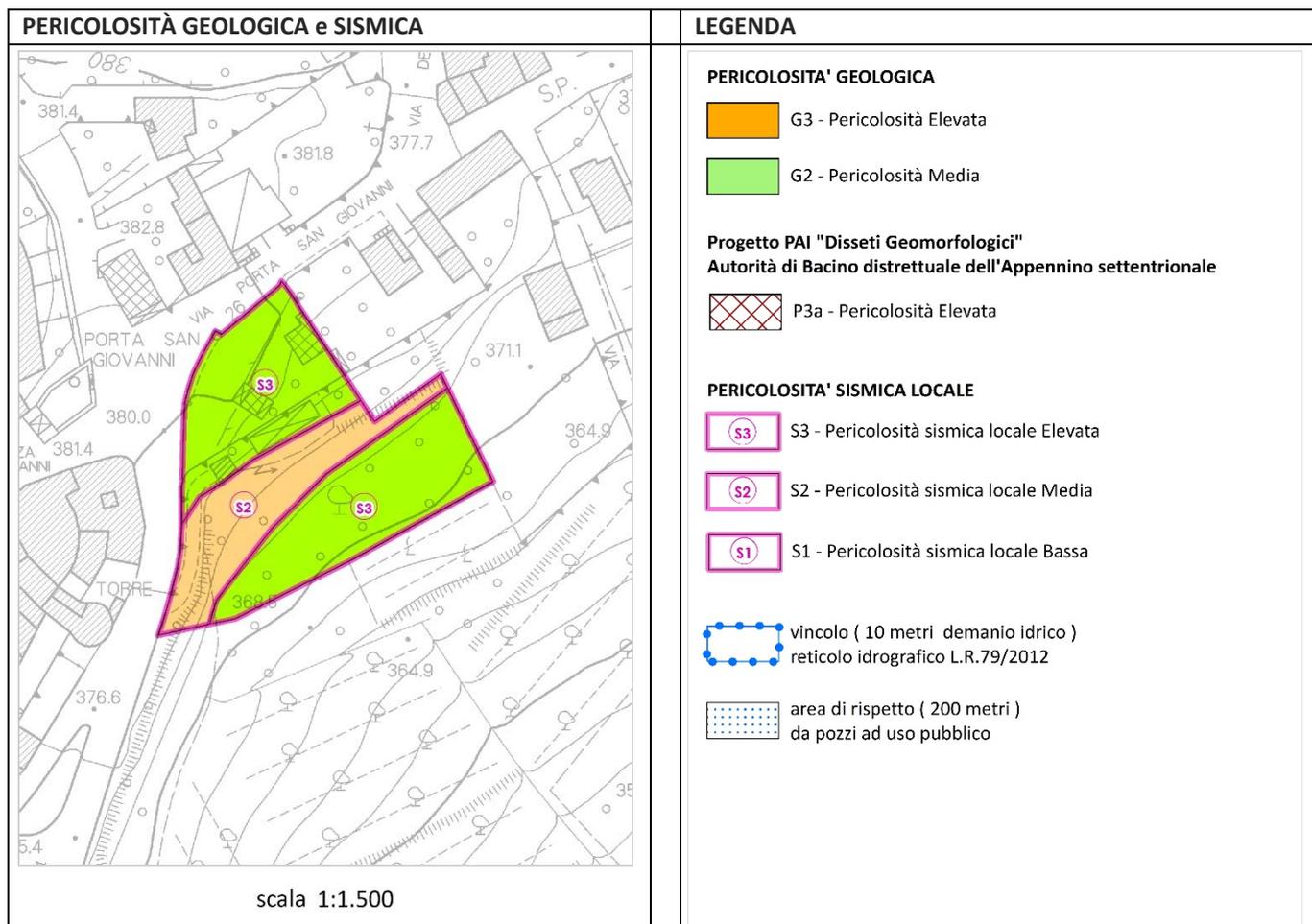
4-Elementi di percezione

Visuali panoramiche „da” e „verso”, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
<p>4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p>	<p>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.</p> <p>4.c.2. 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</p>	<p>L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per mitigare l'impatto con le visuali panoramiche.</p> <p>L'intervento non prevede l'inserimento di cartellonistica o segnaletica.</p>

	<p>paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p> <p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'intervento non comporta la privatizzazione di belvederi o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.</p>
--	---	--

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA - PENDENZE
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica ELEVATA (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità opera-terreno in funzione delle pendenze (>15°).

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

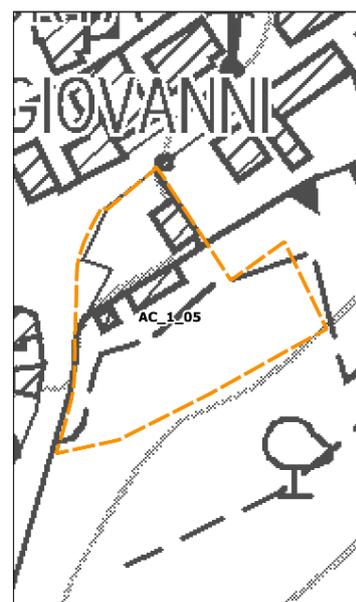
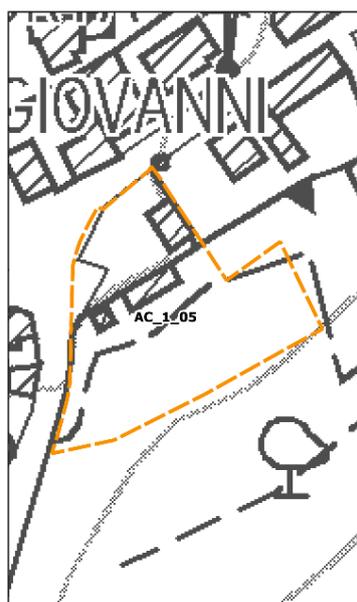
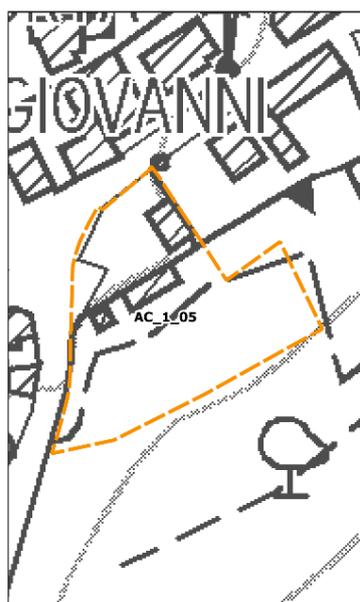
Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**), laddove le pendenze sono più significative (>15°) dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione di spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato all'ampliamento dell'attività esistente. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

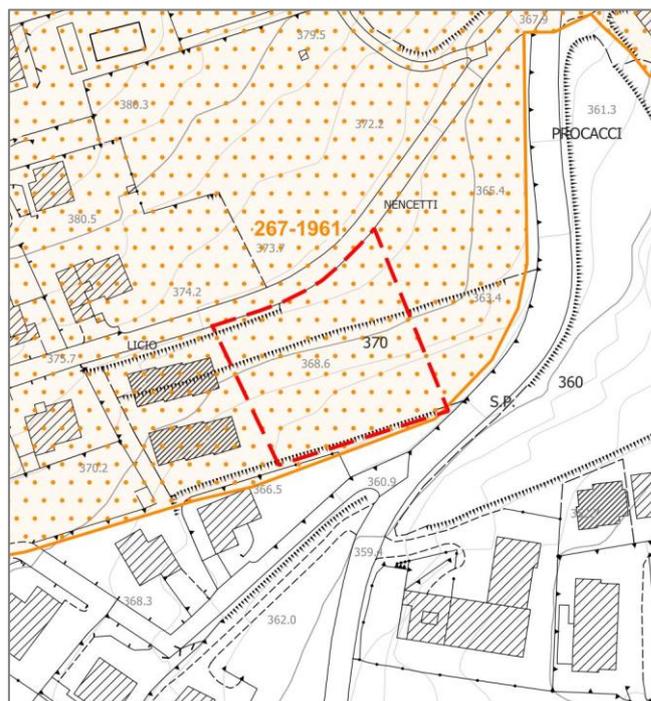
Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Licio Nencetti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.090	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	250	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

SI

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.R.5. Tessuto puntiforme

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'intervento dovrà mantenere l'accesso attuale lungo Via Licio Nencetti, che dovrà essere adeguato alle esigenze delle nuove edificazioni.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere massimo due unità immobiliari.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004– VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ART. 136, D.LGS 42/2004

DISCIPLINA SCHEDA DI VINCOLO DM 14/10/1961 GU 267 DEL 1961

Elementi identificativi	Comune	Ambito di paesaggio	Tipo art. 136 D.Lgs 42/2004			
	Lucignano	15 Piana di Arezzo e val di Chiana	a	b	c	d
Denominazione	Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo)					
Motivazione	[...] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.					

1-Struttura idrogeomorfologica

Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
1.a.1. Tutela della configurazione morfologica del territorio.	-	L'intervento non prevede interferenze con la configurazione morfologica del territorio.

2-Struttura ecosistemica/ambientale

Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
-	-	L'intervento non prevede interferenze con la struttura ecosistemica/ambientale.

3-Struttura antropica

Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti, infrastrutture - Paesaggio agrario

a - obiettivi con valore di	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Lucignano nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico tipologico non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - in presenza di parchi, di giardini storici o sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; 	<p>L'intervento non prevede interferenze con patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per l'adeguato mantenimento dell'intorno territoriale del centro storico di Lucignano.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di Lucignano che possano alterare la percezione di unitarietà delle coperture del borgo. 	
<p>3.a.2. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti dell'edilizia religiosa di valore storico e architettonico e le relative aree verdi pertinenziali.</p>	<p>3.c.2. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	<p>L'intervento non prevede interferenze con edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale.</p>
<p>3.a.3. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici storici con annessi giardini e parchi tutelandone le loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.</p>	<p>3.c.3. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - sia mantenuto l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), i viali di accesso, e degli assi visivi; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. <p>3.c.4 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</p>	<p>L'intervento non prevede interferenze con le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico.</p> <p>L'intervento non prevede interferenze con edifici di valore storico, tipologico e architettonico.</p>

	<p>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.</p> <p>3.c.5. Gli interventi dovranno garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere storico del sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	<p>L'intervento non prevede il recupero di edifici esistenti.</p> <p>L'intervento non prevede l'alterazione di resedi originari di edifici storici.</p> <p>L'intervento non prevede l'alterazione della viabilità storica.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p>
<p>3.a.4 Garantire che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non compromettano i caratteri insediativi storici consolidati, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale; - non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere); - riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali...) e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e 	<p>L'intervento non prevede l'alterazione della trama viaria storica.</p> <p>L'intervento non prevede compromissioni dei caratteri morfologici della città storica.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di margine del territorio urbanizzato.</p> <p>L'intervento non comporta la privatizzazione di punti visuali o panoramici.</p> <p>L'intervento non comporta l'edificazione in prossimità di assi viari panoramici o principali.</p> <p>L'intervento dovrà mirare ad un'elevata qualità architettonica dell'intervento edilizio.</p> <p>L'intervento non comporta la realizzazione di una nuova area di sosta e parcheggio.</p> <p>L'intervento dovrà mirare a individuare una soluzione progettuale che garantisca un'elevata qualità degli spazi aperti.</p>

	costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva.	
	3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato	L'intervento non costituirà un nucleo isolato, in quanto sarà realizzato in prossimità degli edifici esistenti.
3.a.5. Conservare e recuperare i percorsi i tracciati storici di antica strutturazione quali elementi di connessione tra gli insediamenti e luoghi aperti.	3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri storici dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	L'intervento non prevede interferenze con la viabilità storica.
3.a.6. Conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dall'insieme della organizzazione podereale, della rete di percorsi, della rete irrigua, dalle opere di sistemazione idraulica, da filari e siepi di confine interpodereale.	3.c.9. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - gli eventuali nuovi percorsi siano coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze); - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 	L'intervento non prevede interferenze con l'assetto idrogeologico.
3.a.7. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.	3.c.10. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che: <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio 	L'intervento non prevede interferenze con il patrimonio edilizio rurale.

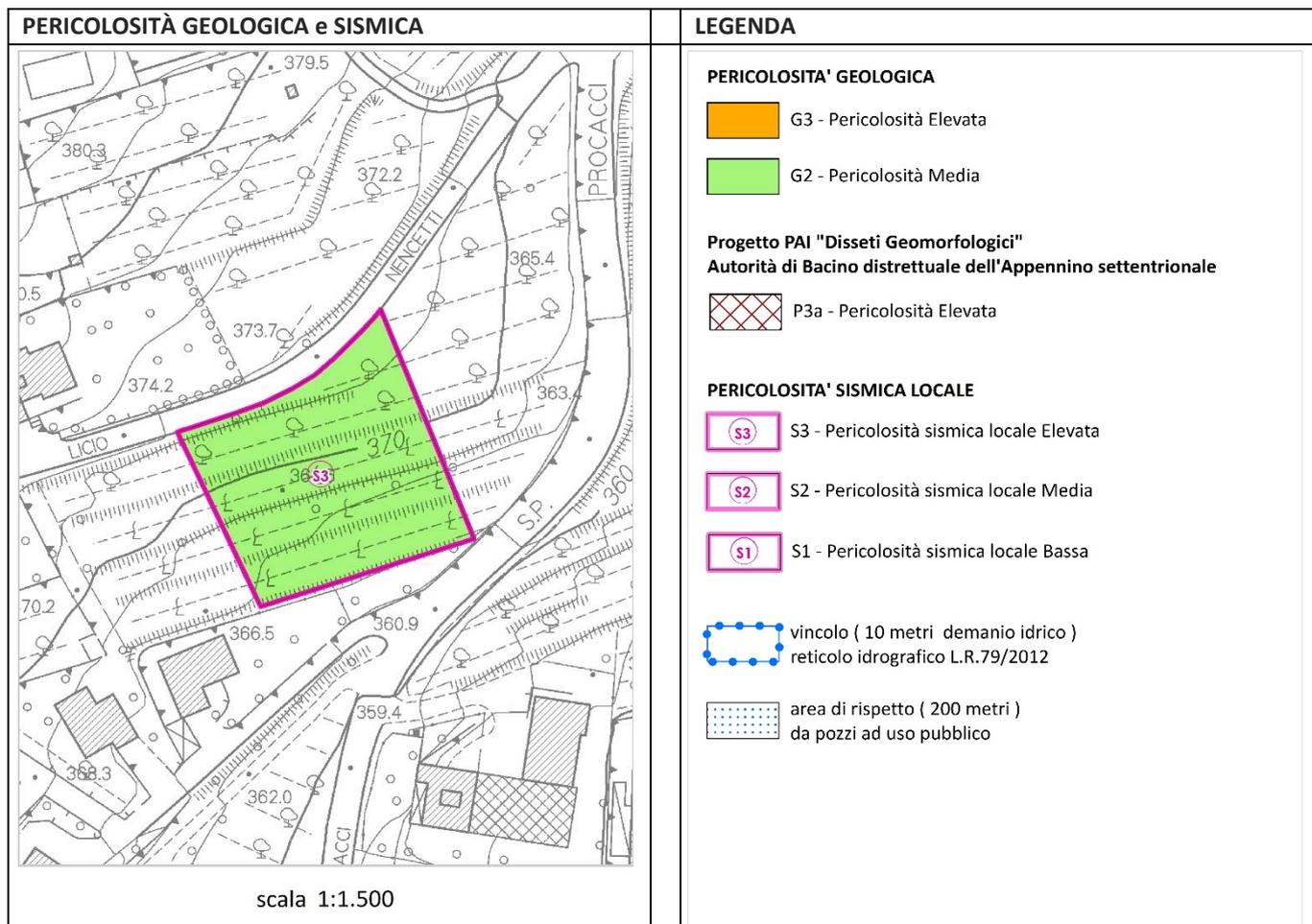
	<p>agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; 	
	<p>3.c.11. 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.</p>	<p>L'intervento non prevede interferenze con edifici di valore storico, tipologico e architettonico</p>
	<p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d'impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. 	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali a carattere residenziale.</p>
	<p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell'installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all'intero ciclo di vita. 	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi annessi agricoli.</p>
	<p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.</p>

4-Elementi di percezione

Visuali panoramiche „da” e „verso”, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
4.a.1. Conservare l'integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l'integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.	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.	L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per mitigare l'impatto con le visuali panoramiche.
	4.c.2. 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 mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.	L'intervento non prevede l'inserimento di cartellonistica o segnaletica.
	4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.	L'intervento non comporta la privatizzazione di belvederi o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti

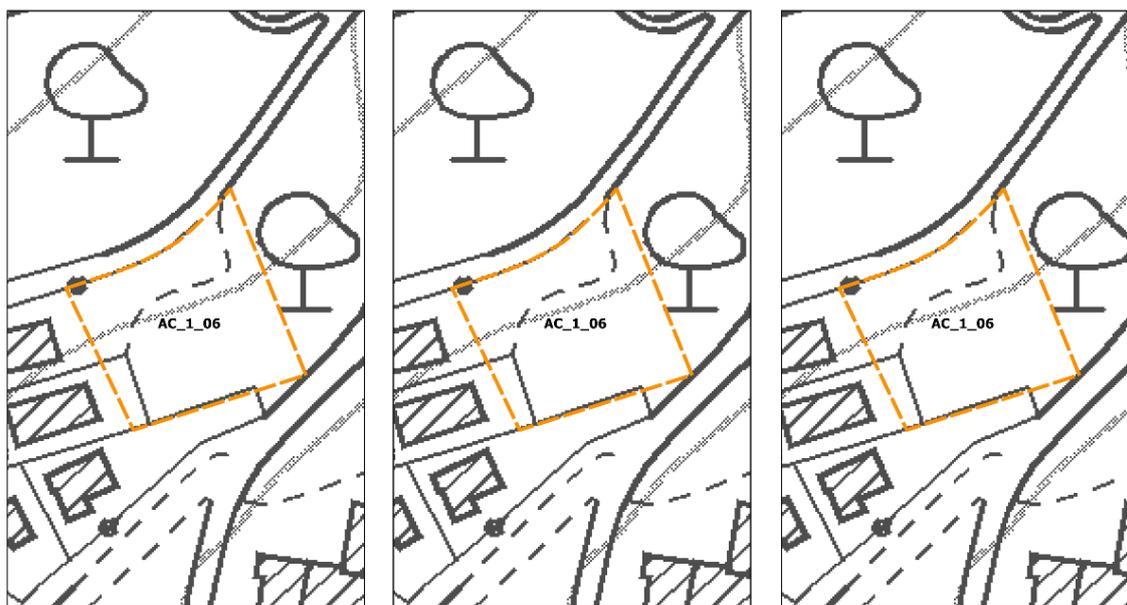
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Licio Nencetti. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e l'adeguamento dei tracciati viari esistenti, attraverso il ridisegno del margine dell'attuale area edificata, così da contribuire al miglioramento dello stato attuale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.560	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	350	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

IPOTESI PROGETTUALE



 Perimetro area di intervento

Elementi progettuali

 area edificabile

 area non edificabile

 parcheggio pubblico di progetto

 patrimonio edilizio esistente da recuperare

 patrimonio edilizio esistente

 viabilità di progetto

 accesso al lotto

 alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento**T.R.5. Tessuto puntiforme**

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

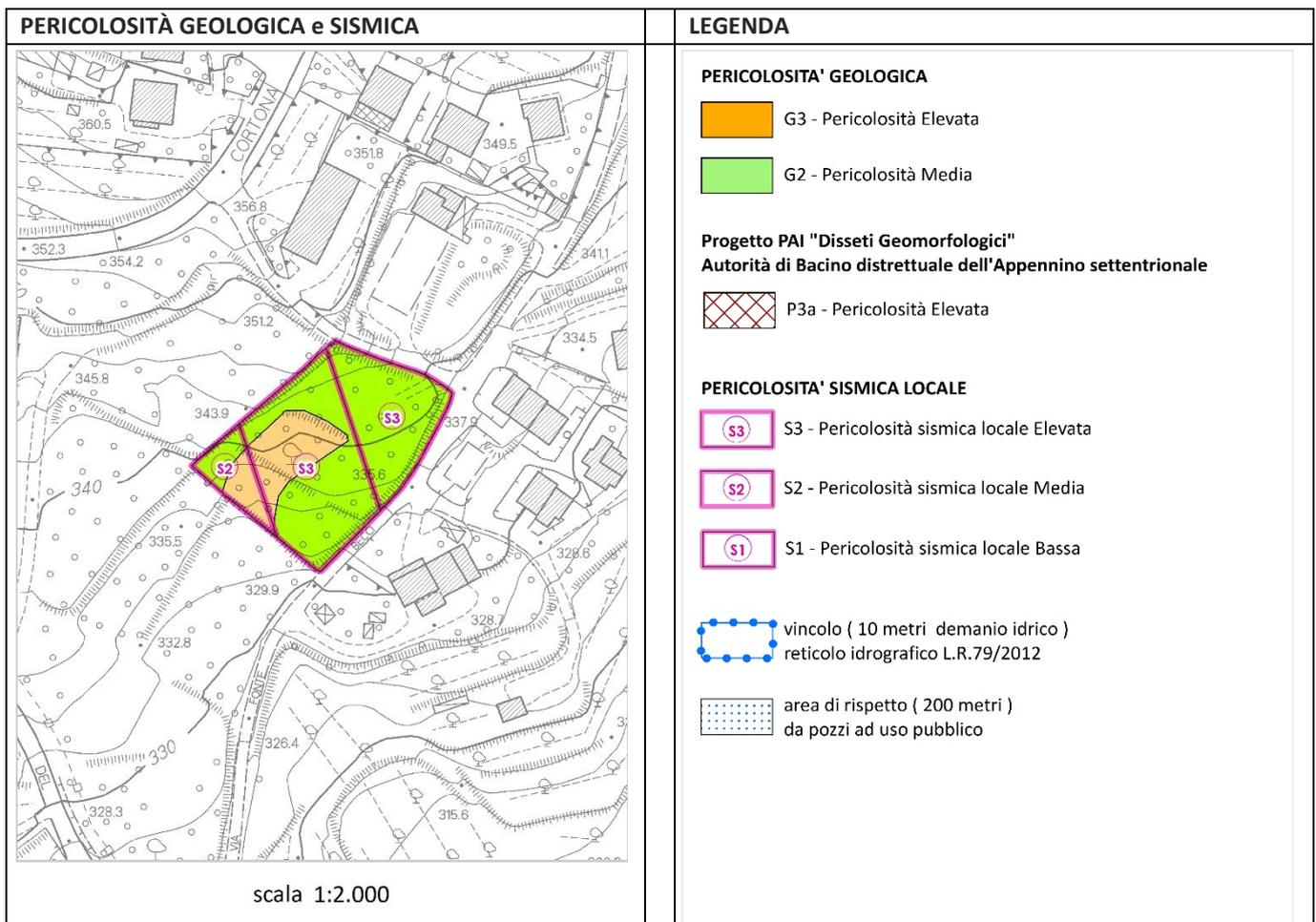
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'attuale assetto vegetazione nell'*area non edificabile* individuata nelle schema progettuale, all'interno della quale dovranno essere reimpiantati gli oliveti espianati.
- L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento dei tracciati viari di accesso al lotto (Via della Pace e Via di Fonte Becci), successivamente dovranno essere ceduti all'amministrazione comunale, previa stipula di una convenzione.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali eco-compatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – PENDENZE
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NO
M.O.P.S.	2001 – MS2 1001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica ELEVATA (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità opera-terreno in funzione delle pendenze (>15°).

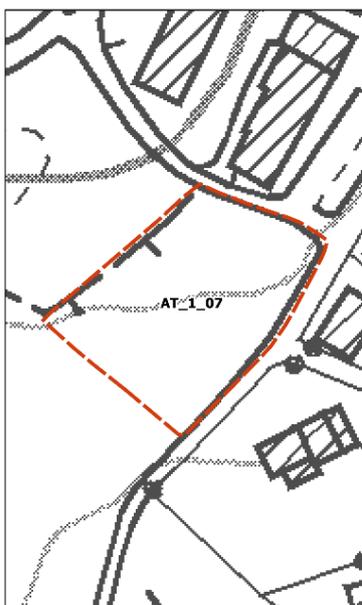
Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**), laddove le pendenze sono più significative (>15°) dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche finalizzate alla definizione di spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse, trovandosi in un'azona di contatto fra litotipi con caratteristiche significativamente differenti

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e l'adeguamento dei tracciati viari esistenti, attraverso il ridisegno del margine dell'attuale area edificata, così da contribuire al miglioramento dello stato attuale. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1



Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m

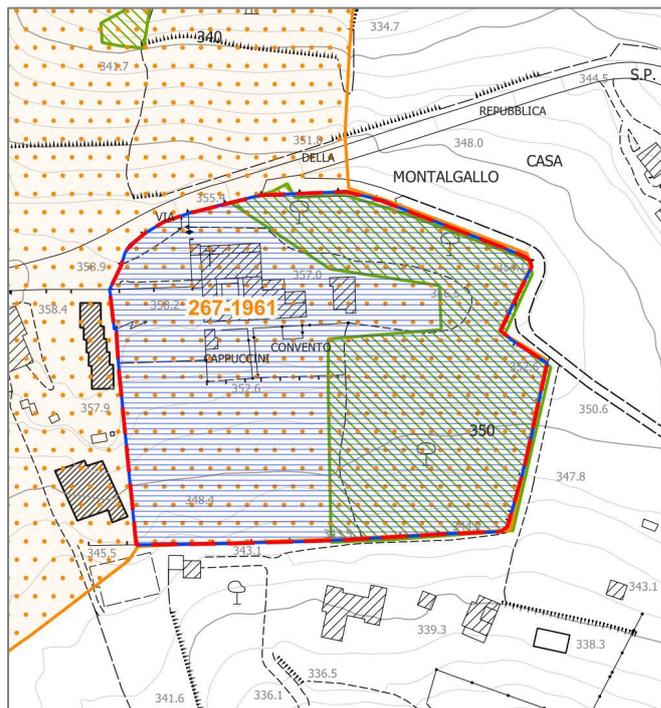


Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'obiettivo dell'intervento è quello di compiere una riqualificazione di tutto il complesso esistente attraverso il restauro e risanamento conservativo degli immobili, degli annessi e parte degli spazi esterni. La finalità è quella modificare l'attuale destinazione d'uso verso attività e servizi pubblici e di uso pubblico consentendo di rifunzionalizzare tutto il complesso con attività a servizio del territorio quali sale convegni, uffici di rappresentanza, attività socioculturali e didattiche anche all'aperto comprese quelle musicali, sedi universitarie.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	20.000	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	1.000	Mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Direzionale e di servizio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). SI

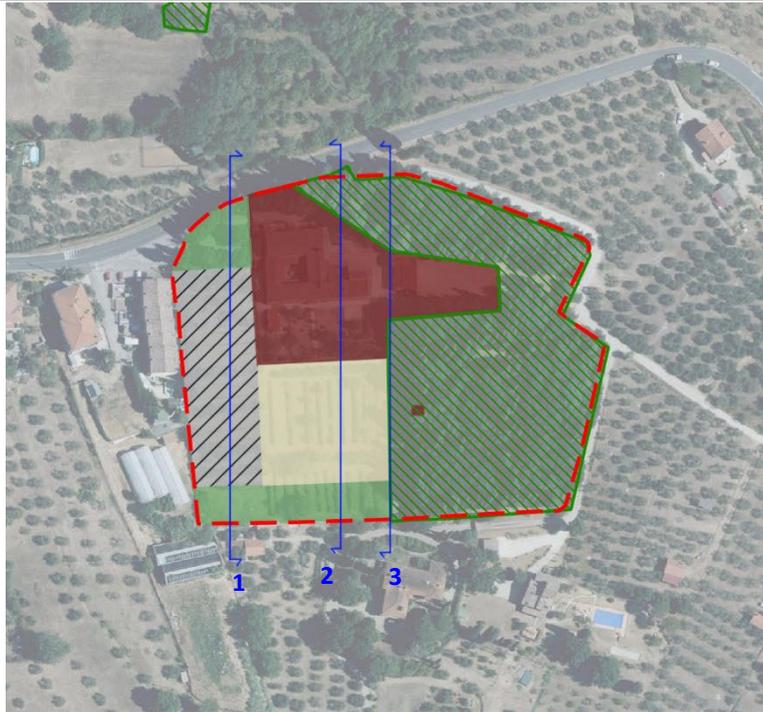
Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi SI
m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

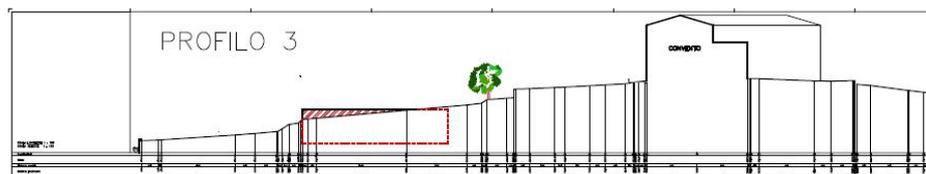
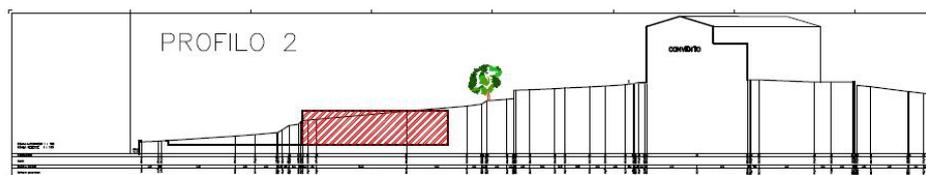
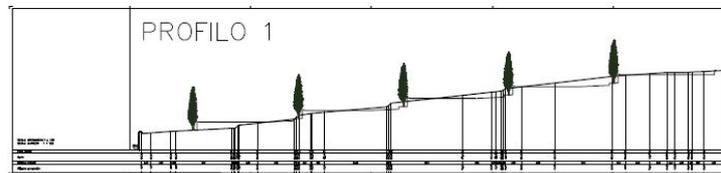
Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini SI

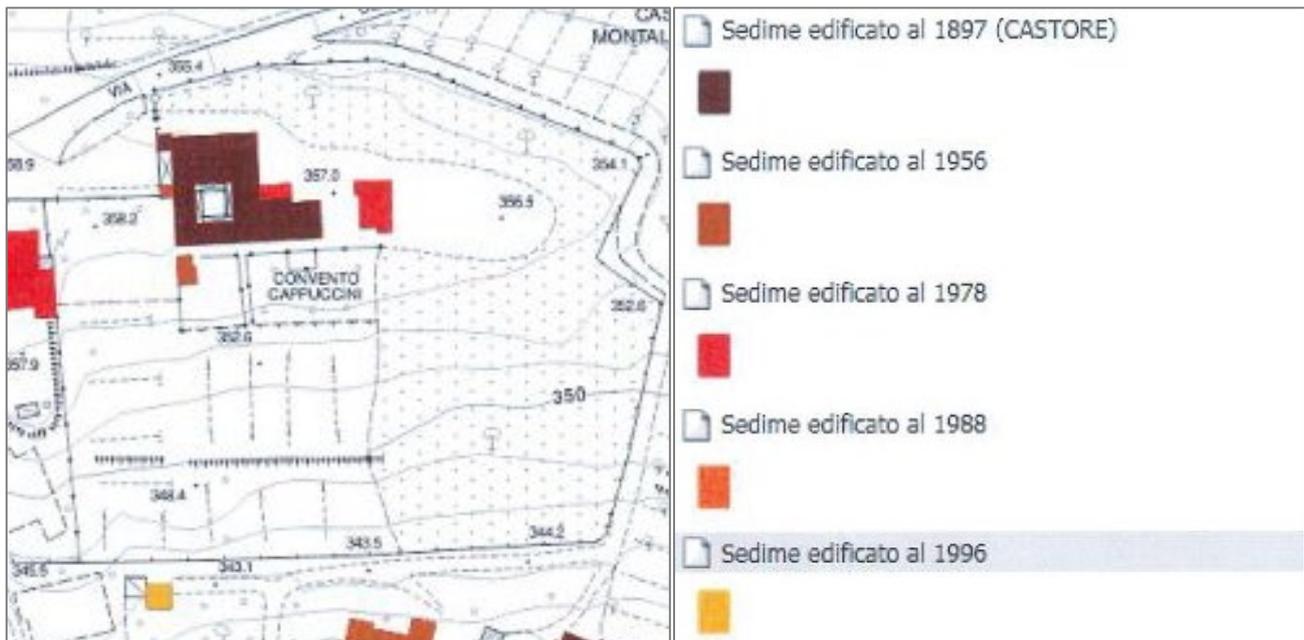
IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile (sala convegni interrata)
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  viabilità di progetto
-  patrimonio edilizio esistente
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro
- Aree tutelate per legge (art. 136 del DLgs 42/2004)**
-  lett. g) - I territori coperti da foreste e da boschi

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione dell'intervento è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.





Lo schema sopra riportato individua la periodizzazione dell'edificato esistente



Lo schema sopra riportato individua i riferimenti al Patrimonio Edilizio Esistente da recuperare disciplinato nella sezione **Indirizzi vincolanti per la progettazione**

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo II – Immobili ed aree di notevole interesse pubblico: D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).
- Allegato 8b – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g)
- Beni architettonici tutelati (PARTE II D.LGS 42/2004) - Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'intervento legato al recupero del Patrimonio Edilizio Esistente è così disciplinato:
edificio A1 Chiesa – Restauro e risanamento conservativo Rc
edificio A2 Convento – Ristrutturazione edilizia conservativa Rec2
edificio B Annesso – Ristrutturazione edilizia conservativa Rec2
edificio C Annesso – Ristrutturazione edilizia conservativa Rec2
edificio D Cappella Votiva – Restauro e risanamento conservativo Rc
Per la definizione degli interventi si rimanda alla definizione di cui all'art. 20 delle NTA
- L'intervento dovrà mirare ad un'elevata qualità architettonica, con soluzioni progettuali che garantiscano la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con il contesto urbano e con l'edilizia dei luoghi.
- L'area parcheggio dovrà essere realizzata con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 – VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

IMMOBILI ED AREE DI NOTEVOLE INTERESSE PUBBLICO - ART. 136, D.LGS 42/2004
DISCIPLINA SCHEDA DI VINCOLO DM 14/10/1961 GU 267 DEL 1961

Elementi identificativi	Comune Lucignano	Ambito di paesaggio 15 Piana di Arezzo e val di Chiana	Tipo art. 136 D.Lgs 42/2004 a b c d			
Denominazione	Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo)					
Motivazione	[...] con la sua posizione elevata sulla Val di Chiana, con le pendici coperte di olivi e con l'antico borgo medioevale forma un quadro naturale di non comune bellezza panoramica avente anche valore estetico e tradizionale.					

1-Struttura idrogeomorfologica

Geomorfologia - Idrografia naturale - Idrografia artificiale

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
1.a.1. Tutela della configurazione morfologica del territorio.	-	L'intervento non prevede interferenze con la configurazione morfologica del territorio.

2-Struttura ecosistemica/ambientale

Componenti naturalistiche - Aree di riconosciuto valore ambientale (Aree Protette, Siti Natura 2000)

a - obiettivi con valore di indirizzo	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
-	-	L'intervento non prevede interferenze con la struttura ecosistemica/ambientale.

3-Struttura antropica

Insediamenti storici - Insediamenti contemporanei - Viabilità storica - Viabilità contemporanea, impianti, infrastrutture - Paesaggio agrario

a - obiettivi con valore di	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
3.a.1. Tutelare il nucleo storico di Lucignano nonché l'intorno territoriale ad esso adiacente, mantenendo la leggibilità dell'impianto morfologico tipologico non alterando le relazioni figurative tra l'insediamento storico e il suo intorno territoriale, i caratteri storico-architettonici del patrimonio edilizio, al fine di salvaguardarne l'integrità storico-culturale, la percezione visiva e la valenza identitaria.	<p>3.c.1. Sono ammessi interventi sul patrimonio edilizio del centro storico di Lucignano e dell'intorno territoriale ad esso adiacente, a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - siano garantiti la coerenza con l'assetto morfologico urbano di impianto storico, il mantenimento dei caratteri tipologici e architettonici di impianto storico degli edifici e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali, coerenti con il contesto urbano e con la consuetudine edilizia dei luoghi; - sia garantita la tutela e la conservazione dei caratteri storici e morfologici degli spazi aperti di impianto storico evitandone la frammentazione e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con il contesto; - in presenza di parchi, di giardini storici o sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate, il mantenimento dei percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, dei manufatti presenti e del sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini) e dei viali di accesso alla città storica; - siano mantenuti i percorsi, i camminamenti, i passaggi, gli accessi di interesse storico al centro e le relative opere di arredo; - sia conservato e mantenuto il profilo dell'insediamento storico; - la sistemazione e/o la riqualificazione delle aree di sosta non comprometta l'integrità della percezione visiva da e verso il nucleo storico, e non comportino l'aumento di superficie impermeabile; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati che costituiscono il nucleo storico di 	<p>Per gli edifici di valore storico, l'intervento dovrà garantirne la coerenza, mantenendone i caratteri tipologici e architettonici.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per l'adeguato mantenimento dell'intorno territoriale del centro storico di Lucignano.</p> <p>La parte di intervento da realizzarsi all'interno della pertinenza dell'edificio dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione e compensazione paesaggistica.</p> <p>L'intervento non prevede interferenze con percorsi storici.</p> <p>L'intervento non prevede interferenze l'insediamento storico.</p> <p>L'area di sosta dovrà essere realizzate con tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili.</p>

	Lucignano che possano alterare la percezione di unitarietà delle coperture del borgo.	
3.a.2. Tutelare gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti dell'edilizia religiosa di valore storico e architettonico e le relative aree verdi pertinenziali.	<p>3.c.2. Gli interventi che interessano gli edifici, i complessi architettonici e i manufatti di valore storico, architettonico e testimoniale, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/ architettonico e l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie, anche con il ricorso a tecnologie e materiali moderni, coerenti con la consuetudine edilizia dei luoghi/con i caratteri storici/con quelle originarie; - in presenza di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti e il sistema del verde; - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee - siano conservati i manufatti accessori di valore storico-architettonico; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	<p>L'intervento non andrà ad alterare l'impianto tipologico/architettonico e mirerà a delle soluzioni formali congrue.</p> <p>L'intervento non prevede l'alterazione di percorsi interni.</p> <p>L'intervento non prevede una frammentazione degli spazi pertinenziali.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p>
3.a.3. Conservare i caratteri morfologici, tipologici, architettonici degli edifici storici con annessi giardini e parchi tutelandone le loro configurazioni storiche, nonché le relative aree di pertinenza paesaggistica.	<p>3.c.3. Gli interventi che interessano le ville, i complessi monumentali e relativi parchi, orti e giardini di valore storico-architettonico sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sia mantenuto l'impianto tipologico/ architettonico l'utilizzo di soluzioni formali, finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento; - sia mantenuto l'unitarietà delle aree libere e degli spazi pertinenziali; - in presenza di parchi, di giardini storici o di sistemazioni delle pertinenze originarie o comunque storicizzate siano mantenuti i percorsi interni sia nel loro andamento che nel trattamento del sottofondo, i manufatti presenti (serre storiche, limonaie, grotti, fontane, annessi per usi agricoli, opifici, muri di perimetrazione) e il sistema del verde (vegetazione arborea ed arbustiva, aiuole, giardini), i viali di accesso, e degli assi visivi; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. <p>3.c.4 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.</p> <p>3.c.5. Gli interventi dovranno garantire:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il recupero degli edifici esistenti e la conservazione dell'impianto tipologico, l'utilizzo di soluzioni formali, 	<p>L'intervento non andrà ad alterare l'impianto tipologico/architettonico e mirerà a delle soluzioni formali congrue, anche per gli spazi pertinenziali.</p> <p>La parte di intervento da realizzarsi all'interno della pertinenza dell'edificio dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione e compensazione paesaggistica.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p>L'intervento non prevede la demolizione ed accorpamento di volumi storici esistenti.</p> <p>L'intervento non andrà ad alterare l'impianto tipologico/architettonico e mirerà a delle soluzioni formali congrue.</p>

	<p>finiture esterne e cromie coerenti con la tipologia storica di riferimento;</p> <ul style="list-style-type: none"> - in presenza di un resede originario o comunque storicizzato, sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee, e l'introduzione di elementi di finitura e di arredo in contrasto con la leggibilità del carattere storico del sistema; - il recupero e il mantenimento della viabilità storica; - sia evitata l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili (solari termici, impianti fotovoltaici, microeolico etc..) sulle coperture dei fabbricati. 	<p>La parte di intervento da realizzarsi all'interno della pertinenza dell'edificio dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione e compensazione paesaggistica.</p> <p>L'intervento non prevede l'alterazione della viabilità storica.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p>
<p>3.a.4 Garantire che le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non compromettano i caratteri insediativi storici consolidati, concorrano alla qualificazione del sistema insediativo, assicurino qualità architettonica e rappresentino progetti di integrazione paesaggistica.</p>	<p>3.c.6. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti e segni che costituiscono valore storico-culturale; - non siano compromessi i caratteri morfologici della città storica, della relativa percettibilità ed accessibilità dagli assi di ingresso, con particolare riguardo ai margini urbani e ai bersagli visivi (fondali e panorami, profili, belvedere); - riqualifichino le aree rurali periurbane limitrofe all'area di intervento, privilegiando il mantenimento delle pratiche agricole, garantendo la connessione delle aree verdi interne e/o a margine dell'edificato con la struttura di impianto rurale presente o da ripristinare, - mantengano l'accessibilità ai luoghi da cui è possibile godere delle visuali a maggiore panoramicità; - evitare l'apertura nuovi fronti di costruito in aderenza o in prossimità di assi viari (panoramici/principali...) e garantire la permanenza di adeguate fasce di inedificabilità mirate alla conservazione dei varchi; - siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale; - le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborate sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso la città storica e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili; - sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva. <p>3.c.7. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato</p>	<p>L'intervento non prevede l'alterazione della trama viaria storica.</p> <p>L'intervento non prevede compromissioni dei caratteri morfologici della città storica.</p> <p>L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione dell'area di margine del territorio urbanizzato.</p> <p>L'intervento non comporta la privatizzazione di punti visuali o panoramici.</p> <p>L'intervento non comporta l'edificazione in prossimità di assi viari panoramici o principali.</p> <p>L'intervento dovrà mirare ad un'elevata qualità architettonica dell'intervento edilizio.</p> <p>La nuova area di sosta dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione paesaggistica, sia per la visibilità dell'intervento che per il fondo stradale.</p> <p>L'intervento dovrà mirare a individuare una soluzione progettuale che garantisca un'elevata qualità degli spazi aperti.</p> <p>L'intervento riguarda il riuso di spazi aperti già esistenti e non comporterà una nuova edificazione.</p>
<p>3.a.5. Conservare e recuperare i percorsi i tracciati storici di antica strutturazione quali elementi di connessione tra gli insediamenti e luoghi aperti.</p>	<p>3.c.8. Gli interventi che interessano i percorsi della viabilità storica sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non alterino o compromettano l'intorno territoriale, i tracciati di collegamento nella loro configurazione attuale, evitando modifiche degli andamenti altimetrici (fatta eccezione per gli interventi necessari per la messa in sicurezza idraulica), delle sezioni stradali e degli sviluppi longitudinali e che per l'eventuale messa in sicurezza, i cui interventi sono fatti salvi, sia privilegiato l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica nel rispetto dei caratteri tipologici, storici e paesaggistici; 	<p>L'intervento non prevede interferenze con la viabilità storica.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - la realizzazione di aree di sosta e di belvedere non comprometta i caratteri naturali (di ruralità) dei luoghi, i caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica e non comporti significativo aumento della superficie impermeabile; - siano conservate le opere d'arte e i manufatti di corredo di valore storico-tradizionale; - sia conservato l'assetto figurativo delle dotazioni vegetazionali di corredo di valore storico-tradizionale; - per la viabilità non asfaltata sia mantenuta l'attuale finitura del manto stradale; nella necessità di inserire nuove pavimentazioni stradali dovranno essere utilizzati materiali e tecniche coerenti con il carattere di ruralità del contesto; - la cartellonistica e i corredi agli impianti stradali siano congrui, per dimensione, tipologia e materiali, ai caratteri storici dei luoghi, ai caratteri strutturali/tipologici della viabilità storica, garantendo l'intervisibilità e l'integrità percettiva delle visuali panoramiche. 	
<p>3.a.6. Conservare gli assetti figurativi del paesaggio agrario tradizionale, caratterizzato dall'insieme della organizzazione poderale, della rete di percorsi, della rete irrigua, dalle opere di sistemazione idraulica, da filari e siepi di confine interpoderale.</p>	<p>3.c.9. Gli interventi, incidenti sull'assetto idrogeologico, che comportano trasformazioni dei suoli agricolo forestali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - gli eventuali nuovi percorsi siano coerenti con il contesto paesaggistico per localizzazione, dimensioni, finiture, equipaggiamento vegetale; - sia tutelata l'efficienza della infrastrutturazione ecologica, ove presente, costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze)"; - siano limitati i rimodellamenti sostanziali della configurazione orografica preesistente (livellamenti) o che provochino l'eliminazione delle opere di sistemazione e regimentazione dei suoli. 	<p>L'intervento non prevede interferenze con l'assetto idrogeologico.</p>
<p>3.a.7. Tutelare il patrimonio rurale sparso o aggregato di valore storico-tipologico nonché le relazioni spaziali-funzionali con le aree e gli spazi pertinenziali.</p>	<p>3.c.10. Gli interventi sul patrimonio edilizio rurale e delle relative aree pertinenziali sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - venga mantenuta la relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante, storicamente strutturante il contesto territoriale; - sia mantenuta l'unitarietà percettiva delle aree e degli spazi pertinenziali comuni evitandone la frammentazione con delimitazioni strutturali, con pavimentazioni non omogenee (sia vietato il frazionamento, con delimitazioni strutturali, dei resedi pavimentati originariamente ad uso comune); - nella realizzazione di tettoie, recinzioni, autorimesse e schermature, viabilità di servizio, corredi vegetazionali, elementi di arredo nelle aree pertinenziali, sia garantito il mantenimento dei caratteri di storicità, delle relazioni spaziali, funzionali e percettive con l'edificato e con il contesto; 	<p>L'intervento prevederà il mantenimento della relazione spaziale funzionale e percettiva tra sistema insediativo e paesaggio agro-forestale circostante. Saranno inoltre previste adeguate misure di mitigazione paesaggistica.</p>
	<p>3.c.11. 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</p>	<p>L'intervento non prevede la demolizione ed accorpamento di volumi storici esistenti.</p>

	<p>storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.</p>	
	<p>3.c.12. I nuovi edifici rurali a carattere residenziale siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - in coerenza con le modalità insediative storicamente consolidate lette nelle componenti e relazioni principali (allineamenti, gerarchie dei percorsi, relazioni tra percorsi, edificato e spazi aperti) e con le tipologie edilizie appartenenti alla tradizione dei luoghi; - privilegiando la semplicità delle soluzioni d’impianto, l'utilizzo della viabilità esistente, le proporzioni degli edifici tradizionali riferibili a modelli locali, assecondando la morfologia del terreno limitando gli interventi di sbancamento. 	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi edifici rurali a carattere residenziale.</p>
	<p>3.c.13. I nuovi annessi agricoli siano realizzati:</p> <ul style="list-style-type: none"> - assecondando la morfologia del terreno e limitando gli interventi di sbancamento; - non interferendo negativamente con i manufatti di valore storico, né con le relative aree di pertinenza; - con il ricorso a soluzioni tecnologiche e materiali che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando edilizia eco-compatibile e favorendo la reversibilità dell’installazione, la riciclabilità delle componenti riutilizzabili e il risparmio energetico relativo all’intero ciclo di vita. 	<p>L'intervento non prevede la realizzazione di nuovi annessi agricoli.</p>
	<p>3.c.14. Non sono ammessi gli interventi che trasformino le serre esistenti e i manufatti temporanei in volumetrie edificate.</p>	<p>L'intervento non prevede la trasformazione di serre e/o manufatti temporanei esistenti.</p>

4-Elementi di percezione

Visuali panoramiche „da” e „verso”, percorsi e punti di vista panoramici e/o di belvedere - Strade di valore paesaggistico

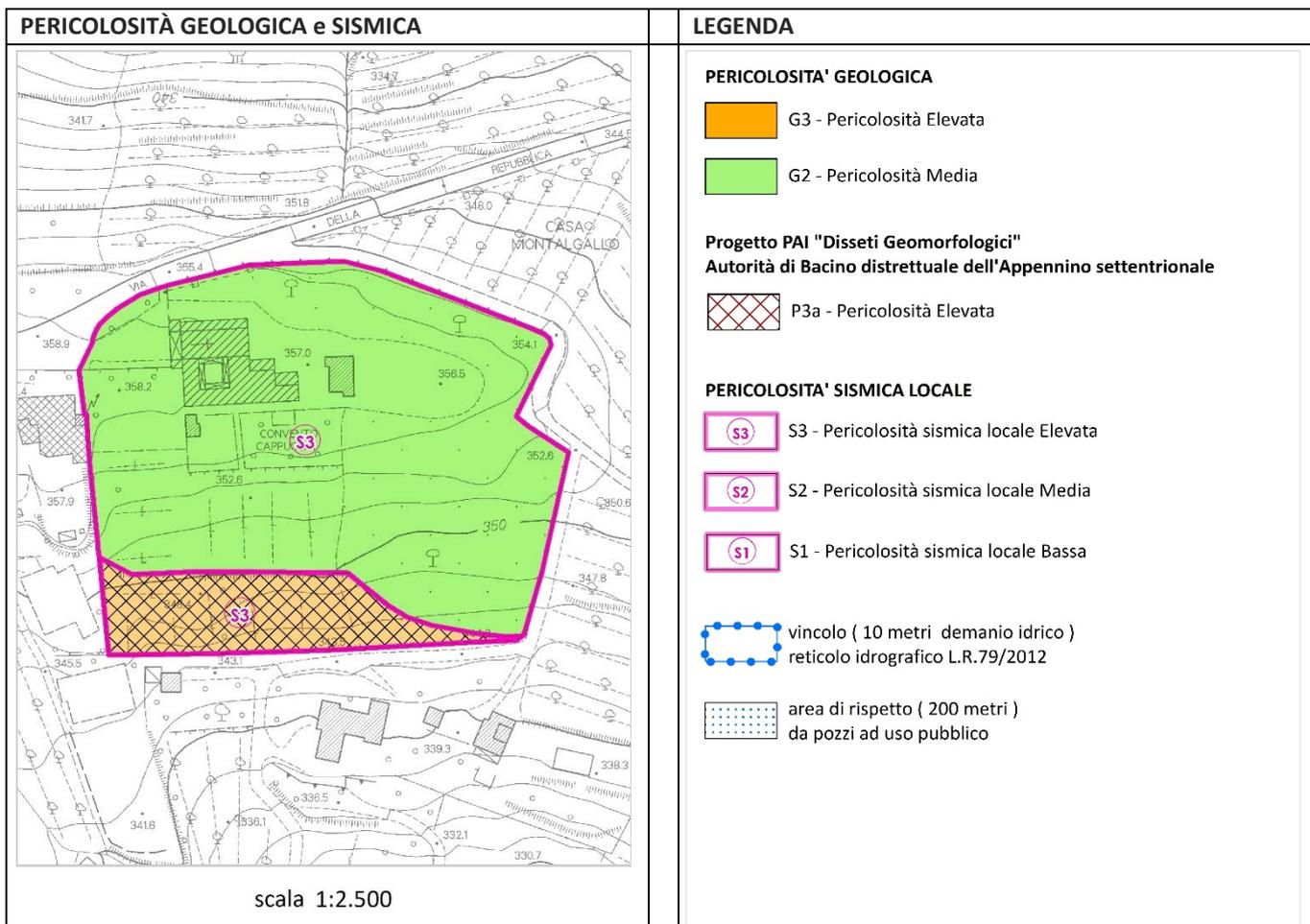
a - obiettivi con valore di	c - prescrizioni	Valutazioni di conformità
<p>4.a.1. Conservare l’integrità percettiva, la riconoscibilità e la leggibilità del centro storico di Lucignano e delle emergenze storiche e architettoniche di alto valore iconografico, l’integrità percettiva degli scenari da essi percepiti e delle visuali panoramiche che riguardano tale insediamento.</p>	<p>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.</p>	<p>L'intervento dovrà prevedere adeguate forme di mitigazione ambientale e paesaggistica per mitigare l'impatto con le visuali panoramiche.</p>
	<p>4.c.2. 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 mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.</p>	<p>L'intervento non prevede l'inserimento di cartellonistica o segnaletica.</p>
	<p>4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.</p>	<p>L'intervento non comporta la privatizzazione di belvederi o punti di vista notevoli accessibili al pubblico.</p>

AREE TUTELATE PER LEGGE – ART. 142, COMMA 1, D.LGS 42/2004

Articolo 12: I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

12.1 - obiettivi	12.3 - prescrizioni	Valutazioni di conformità
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:</p>		
<p>a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;</p> <p>b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;</p> <p>c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e pianiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;</p> <p>d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p> <p>e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;</p> <p>f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;</p>	<p>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p> <p>2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</p> <p>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.</p>	<p>L'intervento non prevede l'alterazione dei valori ecosistemici e paesaggistici.</p> <p>L'intervento non prevede la modifica dei caratteri tipologici architettonici del patrimonio insediativo di valore storico.</p> <p>L'intervento dovrà mirare a soluzioni formali che garantiscano coerenza con il contesto paesaggistico.</p>
<p>g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;</p> <p>h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;</p> <p>i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.</p>	<p>b – Non sono ammessi:</p> <p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle pianiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi pianiziali e costieri" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p> <p>2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.</p>	<p>L'intervento non prevede nuove previsioni edificatorie all'interno delle formazioni boschive costiere e pianiziarie.</p> <p>L'intervento non prevede l'inserimento di manufatti all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi.</p>

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – FRANOSITA' DIFFUSA QUIESCENTE
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	P3a pericolosità elevata (forme) – FD2
M.O.P.S.	2001 – MS2 30222001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA PAI

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio "Assetto idrogeologico" emanate dal Comitato istituzionale in data 11 Novembre 2004 – Art. 11

Nelle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana **P.F.3** sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 10 delle medesime NTA e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3 .

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'obbiettivo dell'intervento è quello di compiere un restauro e risanamento conservativo di tutto il compendio, con cambio di destinazione d'uso per il convento, gli annessi e parte degli spazi esterni, ad eccezione della Chiesa che dovrà rimanere per il culto. Il cambio di destinazione d'uso dovrà consentire di poter svolgere nei locali convegni, uffici di rappresentanza, attività socioculturali e didattiche anche all'aperto comprese quelle musicali, sedi universitarie. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e l'adeguamento dei tracciati viari esistenti, attraverso il ridisegno del margine dell'attuale area edificata, così da contribuire al miglioramento dello stato attuale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.790	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	350	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 - (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 - Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.R.5. Tessuto puntiforme

- Promuovere un progetto di paesaggio urbano capace di generare uno spazio urbano poroso a partire da un tessuto a bassa densità, conferendo all'insediamento una chiara matrice urbana e nel contempo valorizzando il passaggio e le relazioni da campagna a città.

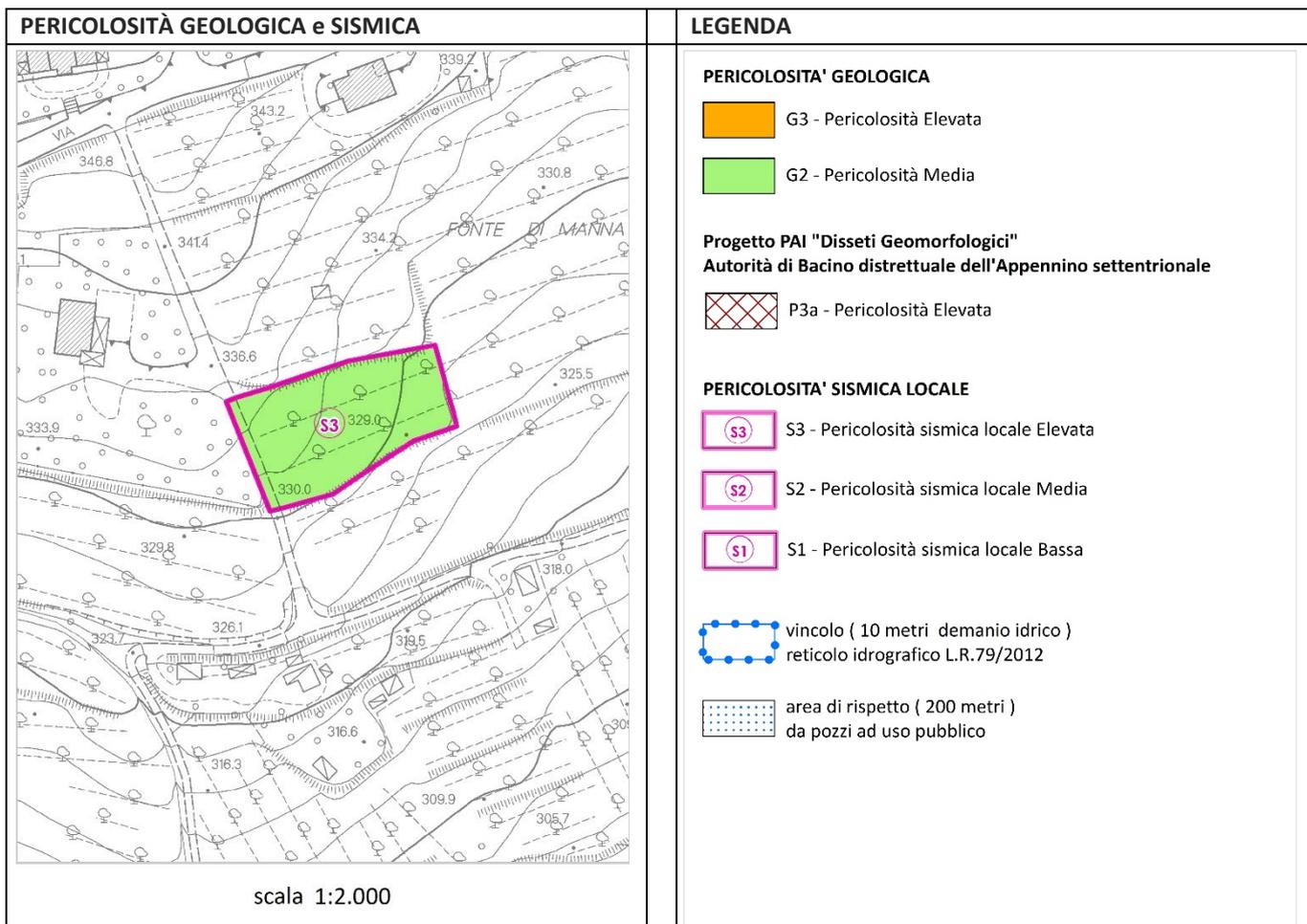
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'area di *viabilità di progetto*, così come indicata all'interno dello schema progettuale, dovrà essere adeguata e ceduta all'amministrazione comunale, previa stipula di una convenzione. L'adeguamento dovrà comprendere anche la realizzazione del marciapiede.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere massimo due unità immobiliari, la tipologia edilizia delle nuove costruzioni dovrà essere quella mono o bifamiliare.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento e l'incremento dell'attuale assetto vegetazione nell'*area non edificabile* individuata nello schema progettuale, le alberature presenti lungo il lato sud del lotto dovranno restare invariate.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

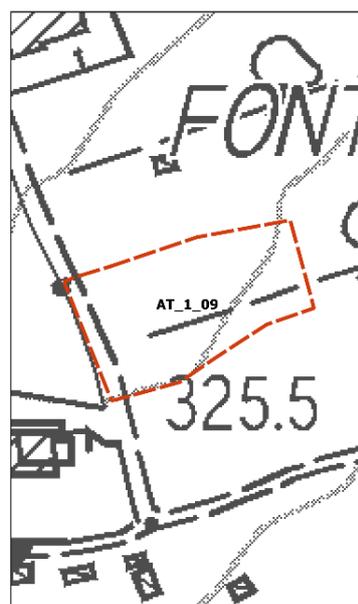
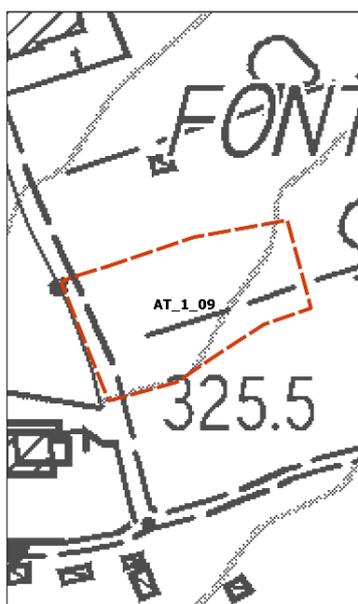
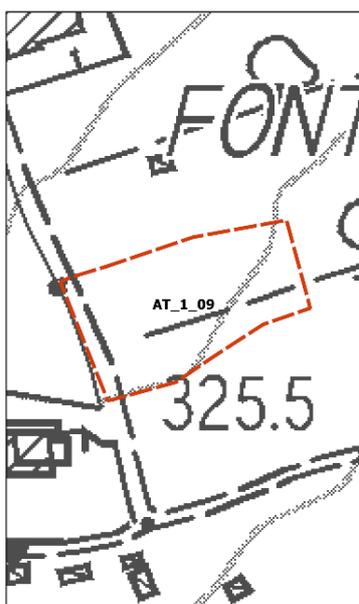
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e l'adeguamento dei tracciati viari esistenti, attraverso il ridisegno del margine dell'attuale area edificata, così da contribuire al miglioramento dello stato attuale. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti.

Comune di Lucignano

UTOE 2 – Santa Maria

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

**INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – codice CL03 art. 25 LR 65/2014**

Implementare e sviluppare l'attività turistico-ricettiva già esercitata nei due fabbricati ubicate nella zona più a Nord della proprietà. Oltre a potenziare l'attività turistico-ricettiva già condotta nei due edifici principali, l'intervento consente di riqualificare il patrimonio edilizio esistente in forte stato di degrado posto nel margine nord-est.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	21.395	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	150	mq
	(Riuso) SE	500	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Turistico-ricettivo (Tr)

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)**

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

IPOSTESI PROGETTUALE



 Perimetro area di intervento

Elementi progettuali

 area edificabile

 area per manufatti precari

 area non edificabile

 parcheggio pubblico di progetto

 patrimonio edilizio esistente da recuperare

 viabilità di progetto

 patrimonio edilizio esistente

 accesso al lotto

 alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'intervento dovrà prevedere il recupero del patrimonio edilizio esistente individuato nell'ipotesi progettuale sopra individuata. I fabbricati in forte stato di degrado, posti sul margine nord-ovest della proprietà, dovranno essere demoliti e ricostruiti nella zona individuata nello schema progettuale come *area edificabile*.
- L'accesso dovrà essere previsto dalla Strada Vicinale del Paradiso, tramite il tracciato esistente.
- L'intervento di nuova edificazione dovrà essere fatto in coerenza con il contesto paesaggistico per forma, dimensione e localizzazione.
- L'intervento dovrà tutelare e valorizzare la rete dei percorsi e delle infrastrutture storiche per la fruizione del territorio e favorire il riutilizzo del patrimonio abitativo e l'accessibilità alle zone rurali.
- L'intervento dovrà tutelare l'integrità morfologica di centri, nuclei, aggregati storici ed emergenze di valore architettonico-testimoniale, dei loro intorni agricoli e delle visuali panoramiche.
- L'intervento dovrà prevedere sistemazioni idraulico-agrarie in grado di gestire i deflussi e che queste siano compatibili con i valori paesaggistici;
- L'intervento dovrà tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle aree di pertinenza delle ville e dei giardini, comprensive dei beni culturali ed ambientali che complessivamente costituiscono gli intorni territoriali paesaggisticamente rilevanti assimilati ad aree di pertinenza.
- L'intervento dovrà prevedere adeguate soluzioni di raccordo e coerenza tra le modalità di trasformazione e i caratteri del complesso architettonico e degli spazi di pertinenza, in questo quadro sono in via prioritaria da prevedere soluzioni volte alla conservazione di tutti gli elementi dell'organizzazione degli spazi aperti (viali alberati, viabilità podereale, case rurali, piantate residue, piante arboree e siepi), eventualmente da ripristinare nelle parti alterate o perdute.
- L'eventuale area a parcheggio dovrà essere realizzata attraverso l'utilizzo di tecniche e materiali che garantiscano la maggiore permeabilità possibile del suolo.
-

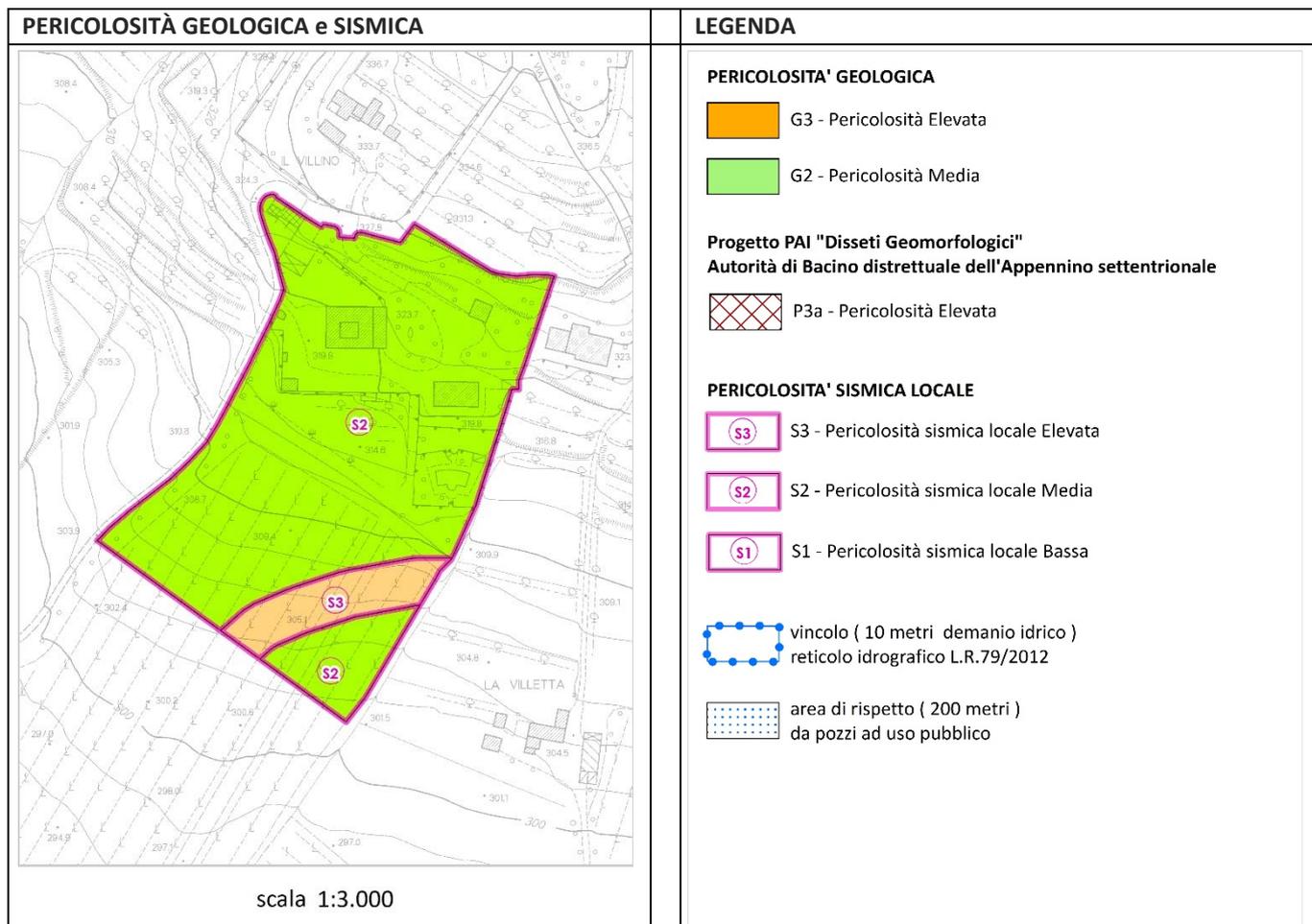
Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- L'edificio individuato con l'etichetta ARE718073 è disciplinato nell'All.2 *Schedatura del patrimonio edilizio storico di valore* (Volume 1 Lucignano).
- Per gli ulteriori edifici presenti nell'area di pertinenza sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione conservativa Rec2 così come disciplinati all'art. 20 delle NTA.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l’inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all’utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – ZONA DI CONTATTO FRA LITOTIPI CON DIFFERENTI CARATTERISTICHE GEOMECCANICHE
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	LPS – MS1 ZA_CD – MS1 2009 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) in presenza di contatto fra sedimenti di deposito alluvionale e quelli lapidei del substrato, (materiali con caratteristiche geomeccaniche differenti), è subordinata all'esecuzione di adeguate indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore dei terreni sciolti al di sopra del substrato roccioso in modo da considerare opportunamente la tipologia fondale e la profondità di imposta

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

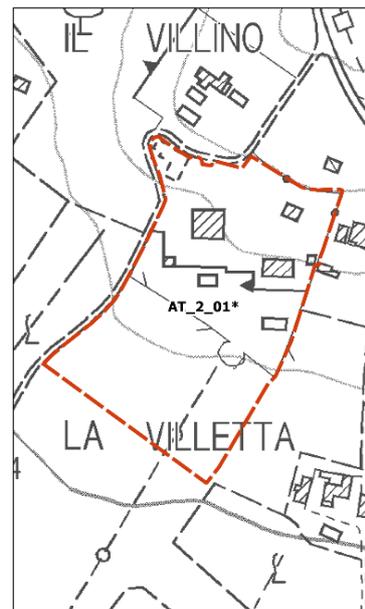
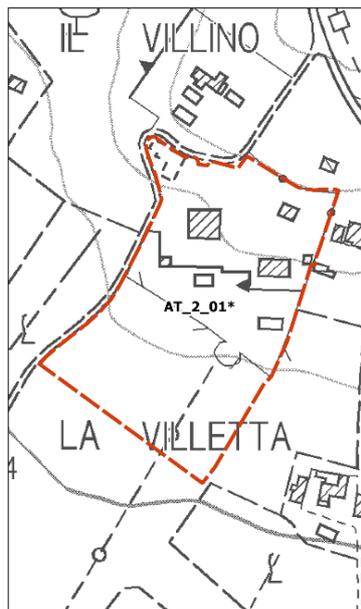
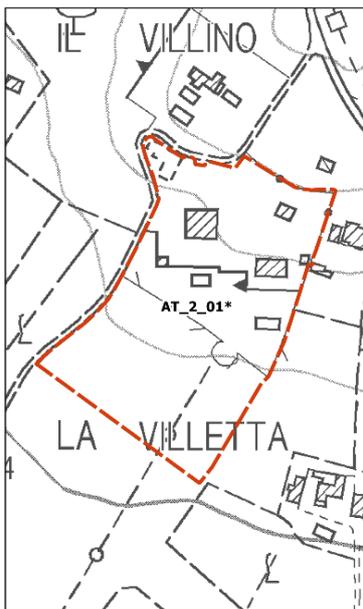
La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

Implementare e sviluppare l'attività turistico-ricettiva già esercitata nei due fabbricati ubicate nella zona più a Nord della proprietà. Oltre a potenziare l'attività turistico-ricettiva già condotta nei due edifici principali, l'intervento consente di recuperare un terreno attualmente incolto mediante la predisposizione di n. 5 piazzole per gli ospiti e consente di riqualificare il patrimonio edilizio esistente. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

**INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CL04 art. 25 LR 65/2014**

Ampliamento dell'attività sportivo-ricreativa (attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale) già avviata sul posto da alcuni anni con ottimi risultati. Attraverso l'intervento proposto è possibile insediare sul posto attività non presenti nel territorio comunale di Lucignano riguardanti la pesca sportiva, un parco avventura e una zona adibita ad agility dog.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	56.345	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	250	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Direzionale e di servizio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)**

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi SI

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
(adibita ad ampliamento dell'attività esistente)
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro
-  Fascia di rispetto di 10mt dal corso d'acqua

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b, art. 12 – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: I territori coperti da foreste e da boschi (art. 142, c.1, lett.g)

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- I nuovi volumi e l'ampliamento dell'attività di paintball dovranno attestarsi in aggregazione e prossimità dell'area dell'attività esistente, senza saldature con l'edificato agricolo posto poco più a sud.
- L'intervento dovrà migliorare e incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), anche attraverso la realizzazione di siepi e di zone tampone rispetto al reticolo idrografico.
- L'intervento dovrà mantenere un equilibrio idrogeologico sostenibile, in termini di: conservazione della qualità e quantità della risorsa idrica, stabilità del reticolo idrografico, delle zone umide e dei sistemi di bonifica.
- L'intervento non dovrà compromettere la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004– VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

AREE TUTELATE PER LEGGE – ART. 142, COMMA 1, D.LGS 42/2004

Articolo 12: I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento, come definiti dall'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227. (art.142. c.1, lett. g, Codice)

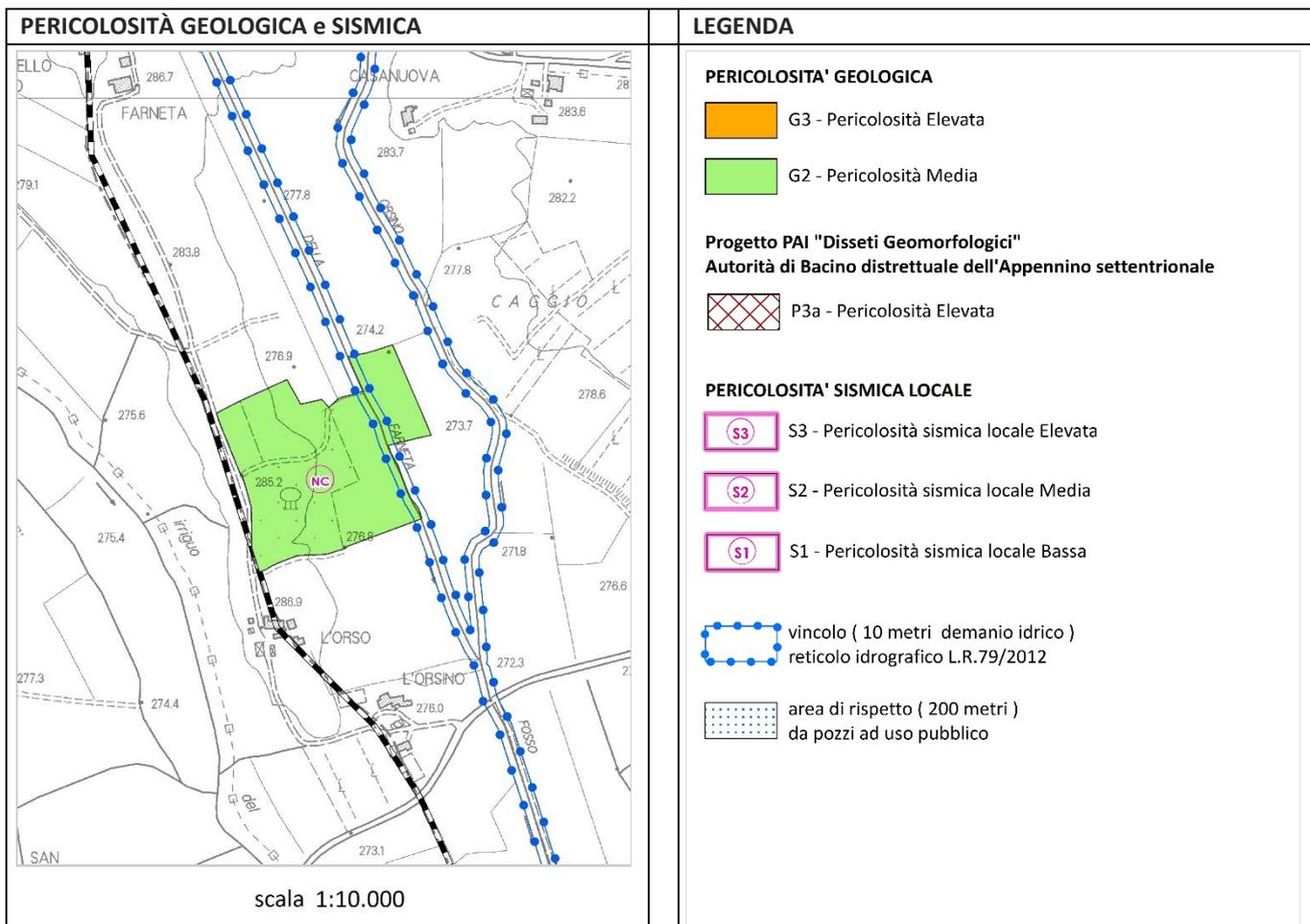
12.1 - obiettivi	12.3 - prescrizioni	Valutazioni di conformità
<p>Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:</p>		
<p>a - migliorare l'efficacia dei sistemi forestali ai fini della tutela degli equilibri idrogeologici del territorio e della protezione dei rischi derivanti da valanghe e caduta massi;</p> <p>b - tutelare la permanenza e la riconoscibilità dei caratteri e dei valori paesaggistici e storico-identitari dei territori coperti da boschi salvaguardando la varietà e la tipicità degli ambienti forestali;</p> <p>c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane;</p> <p>d - salvaguardare la varietà e la qualità degli ecosistemi forestali, con particolare riferimento alle specie e agli habitat forestali di interesse comunitario e regionale e ai nodi primari e secondari della rete ecologica forestale riconosciuti tali dalle elaborazioni del Piano Paesaggistico;</p> <p>e - garantire che gli interventi di trasformazione non alterino i rapporti figurativi consolidati dei paesaggi forestali e non ne compromettano i valori ecosistemici, storico-culturali ed estetico-percettivi;</p> <p>f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale;</p> <p>g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorché arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvopastorali;</p> <p>h - promuovere la valorizzazione e la fruizione delle risorse del patrimonio storicoartistico, ambientale e paesaggistico rappresentato dal bosco, con particolare riferimento alle zone montane e a quelle a rischio di abbandono;</p> <p>i - valorizzare le produzioni locali legate alla presenza del bosco e promuoverne forme di fruizione sostenibile, anche al</p>	<p>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <p>1 - non comportino l'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici (con particolare riferimento alle aree di prevalente interesse naturalistico e delle formazioni boschive che "caratterizzano figurativamente" il territorio), e culturali e del rapporto storico e percettivo tra ecosistemi forestali, agroecosistemi e insediamenti storici. Sono comunque fatti salvi i manufatti funzionali alla manutenzione e coltivazione del patrimonio boschivo o alle attività antincendio, nonché gli interventi di recupero degli edifici esistenti e le strutture rimovibili funzionali alla fruizione pubblica dei boschi;</p> <p>2 - non modificano i caratteri tipologici-architettonici del patrimonio insediativo di valore storico ed identitario, mantenendo la gerarchia tra gli edifici (quali ville, fattorie, cascine, fienili, stalle); non impediscano la possibilità di divagazione dell'alveo, al fine di consentire il perseguimento di condizioni di equilibrio dinamico e di configurazioni morfologiche meno vincolate e più stabili;</p> <p>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.</p>	<p>L'intervento non prevede l'alterazione dei valori ecosistemici e paesaggistici.</p> <p>L'intervento non prevede la modifica dei caratteri tipologici architettonici del patrimonio insediativo di valore storico.</p> <p>L'intervento dovrà mirare a soluzioni formali che garantiscano coerenza con il contesto paesaggistico.</p>
	<p>b – Non sono ammessi:</p> <p>1 - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziarie e costiere" di cui all'Abaco regionale della Invariante "I caratteri ecosistemici dei paesaggi", ad eccezione delle infrastrutture per la mobilità non diversamente localizzabili e di strutture a carattere temporaneo e rimovibile;</p>	<p>L'intervento non prevede nuove previsioni edificatorie all'interno delle formazioni boschive costiere e planiziarie.</p>

fine di ricostituire le relazioni tra il bosco e le comunità.

2 - l'inserimento di manufatti (ivi incluse le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabili per la sicurezza stradale) che possano interferire o limitare negativamente le visuali panoramiche.

L'intervento non prevede l'inserimento di manufatti all'interno dei territori coperti da foreste e da boschi.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	NC – ZONA ESTERNA AGLI STUDI DI MICROZONAZIONE
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	NC – ZONA ESTERNA AGLI STUDI DI MICROZONAZIONE
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	SI
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (G2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Non vengono espressi i criteri di fattibilità sismica perché la zona è esterna agli studi di microzonazione Sismica.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI

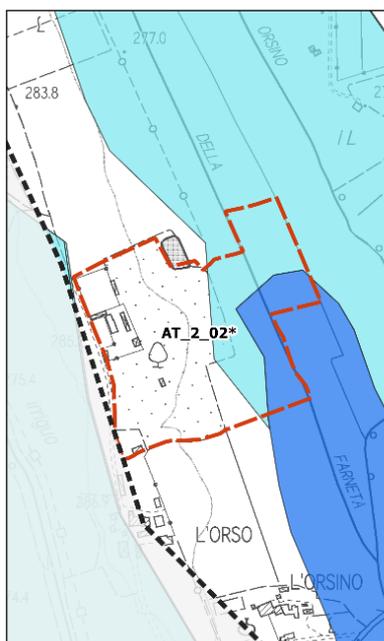
VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO L.R.79/2012

L'area è interessata dalla fascia di 10 m di rispetto del corso d'acqua (demanio idrico) di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 523/1904 di inedificabilità.

Tale fascia potrà essere dettagliata a seguito di specifica campagna rilievo topografico.

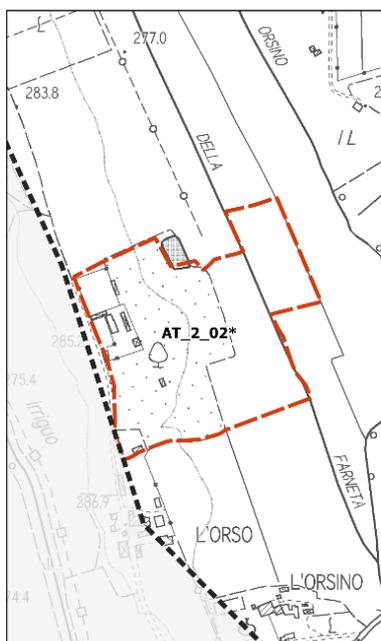
INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

Ampliamento dell'attività sportivo-ricreativa (attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la cultura, la pratica sportiva e la cura personale) già avviata sul posto da alcuni anni con ottimi risultati. Attraverso l'intervento proposto è possibile insediare sul posto attività non presenti nel territorio comunale di Lucignano riguardanti la pesca sportiva, un parco avventura e una zona adibita ad agility dog. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P0- P1 – P2
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in parte in pericolosità idraulica P1 e in minima parte in P2 in prossimità del Borro della Farneta. La pericolosità idraulica P2 non deriva da modellazione.

Per la parte di previsione ricadente in area con assenza di pericolosità idraulica o in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti.

Per la porzione in P2, in assenza di modellazione, si applica un battente convenzionale di 2 m. nelle aree in P2 pertanto dovranno avere destinazione d'uso a verde e non prevedere nuove edificazioni o parcheggi.

L'area di previsione è attraversata dal Borro della Farneta per il quale dovrà essere rispettato quanto prescritto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e del R.D. 523/1904.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

Comune di Lucignano

UTOE 3 – La Croce

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Antonio Gramsci.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.130	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	400	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

IPOSTESI PROGETTUALE



- Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
- area edificabile
 - area non edificabile
 - parcheggio pubblico di progetto
 - patrimonio edilizio esistente da recuperare
 - patrimonio edilizio esistente
 - viabilità di progetto
 - accesso al lotto
 - alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

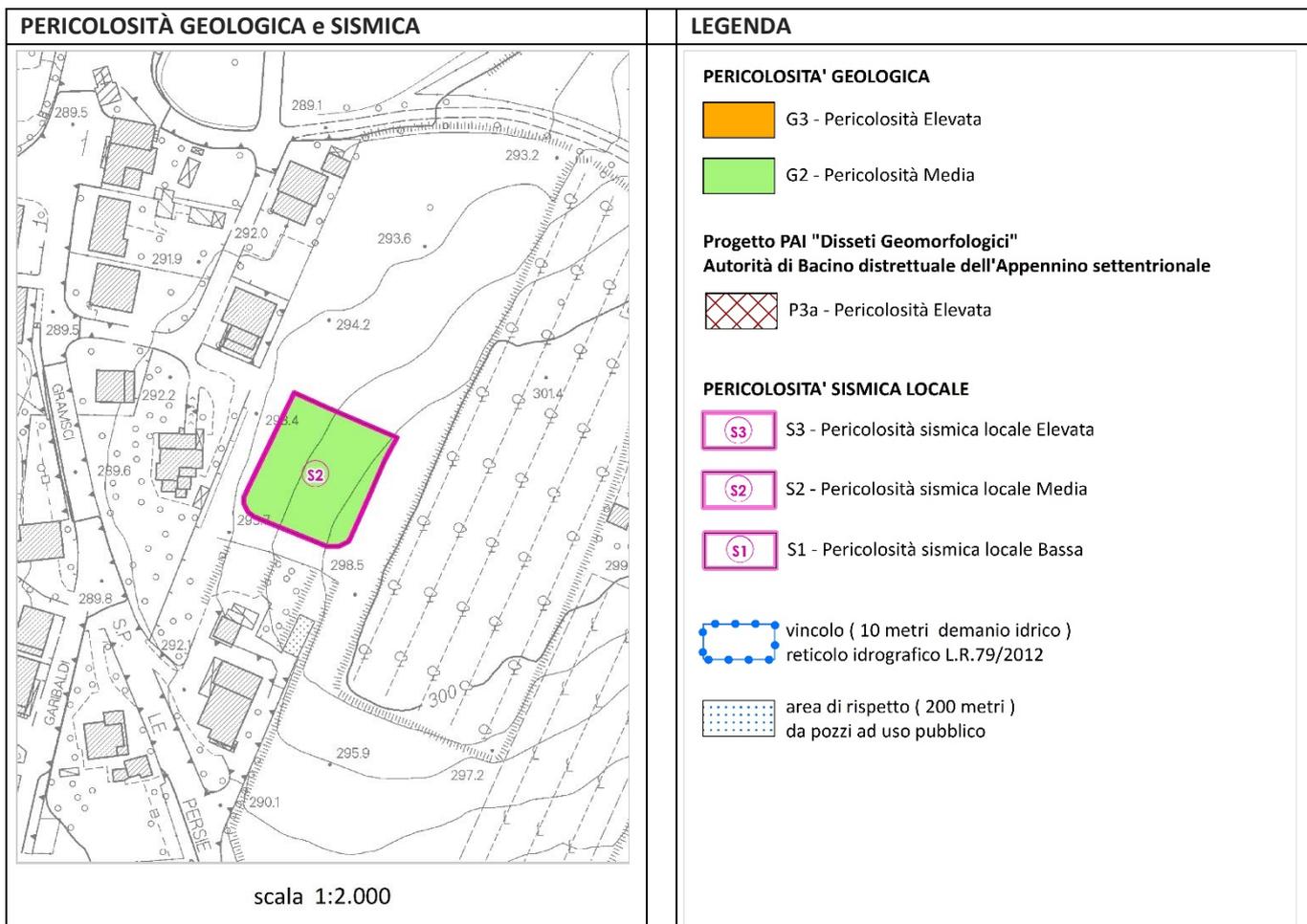
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'orientamento degli edifici limitrofi esistenti.
- L'intervento dovrà prevedere massimo tre unità immobiliari.
- L'accesso potrà essere previsto su entrambi i fronti del lotto, lato ovest o est.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2007 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

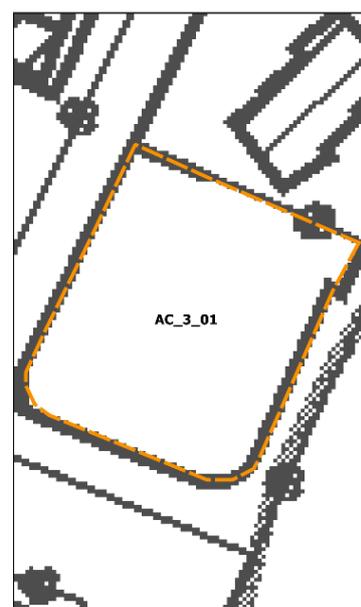
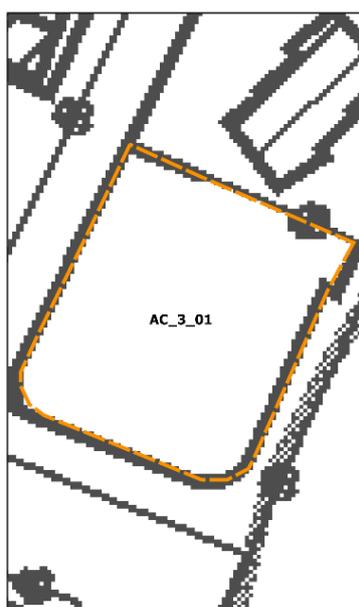
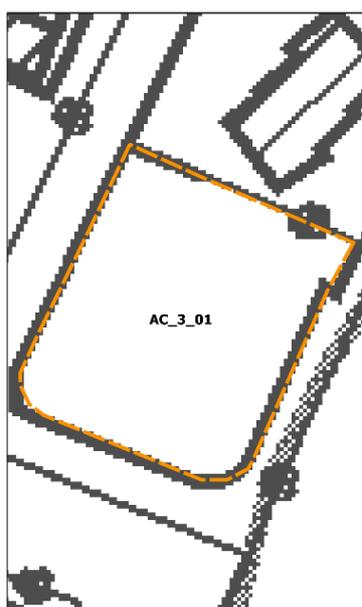
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Antonio Gramsci. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

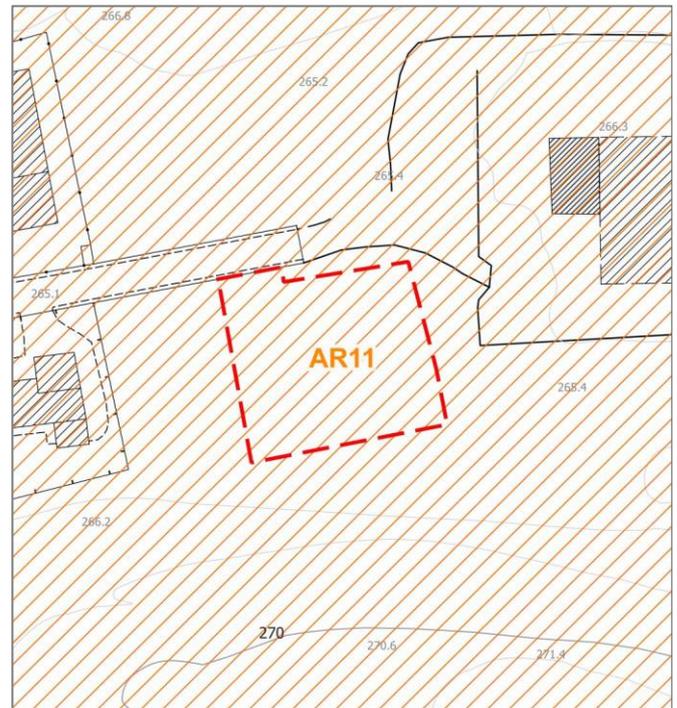
Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in località Pianello.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.350	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	1.000	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	50	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento Diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

SI

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b, art. 12 – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett.m)

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

- Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere una fascia di alberatura a filtro per mitigare l'impatto visivo della nuova struttura.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 – VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

AREE TUTELATE PER LEGGE – ART. 142, COMMA 1, D.LGS 42/2004

Articolo 15: Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. M del Codice)

CODICE:AR11

Elementi identificativi	Provincia	Comune	Località	Ambito
	Arezzo	Lucignano	Casalta	15. Paina di Arezzo e Val di Chiana
Denominazione	Zona comprendente la necropoli di età etrusca sita in località Casalta			
Descrizione dei beni archeologici e del contesto paesaggistico	<i>La zona di Casalta, posta nel settore del territorio di Lucignano limitrofo a quello di Sinalunga, è caratterizzato da medie colline dal profilo arrotondato degradanti verso la valle del torrente Foenna, occupate in antico da una vasta e ricca necropoli risalente al periodo etrusco, nota da rinvenimenti fin dal XVIII secolo. Nella zona denominata "Poggio dei Morti", localizzata tra il podere Cantine e la tenuta di Casa Alta, nel 1841 vennero alla luce diverse tombe a camera con i relativi corredi funerari poi in parte dispersi. I materiali recuperati, di grande pregio, sono conservati in parte nel Museo archeologico nazionale di Arezzo, al British Museum e in collezioni private. Nel podere Cantine è tutt'oggi riconoscibile una tomba a camera scavata nel banco roccioso con dromos orientato ad Ovest e più camere sepolcrali, probabilmente relativa ad un tumulo di cui si percepisce ancora in parte il profilo.</i>			

15.1 - obiettivi	15.3 - prescrizioni	Valutazioni di conformità
Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:		
a - tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e il contesto di giacenza.	a - Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche. b - Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico. c - Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.	L'intervento non prevede la compromissione delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale. L'intervento dovrà comunque prevedere adeguate opere di mitigazione paesaggistica.

OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E DISCIPLINA D'USO (Allegato H)

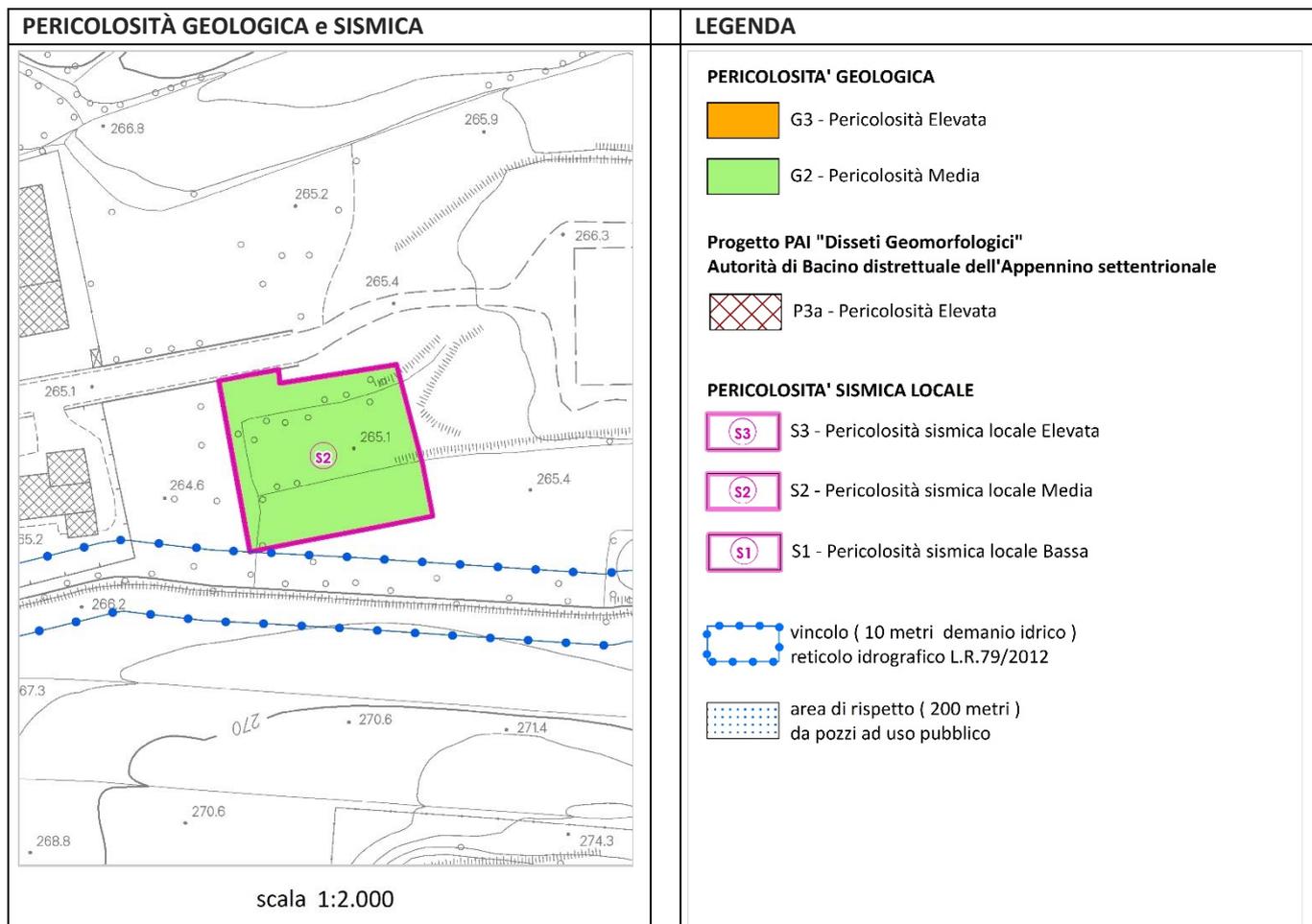
obiettivi con valore di indirizzo	prescrizioni	Valutazioni di conformità
1a - Conservare, al fine di salvaguardare l'integrità estetico-percettiva e storico-culturale, nonché la valenza identitaria del patrimonio archeologico e del contesto territoriale di giacenza: - la leggibilità delle permanenze archeologiche; - gli elementi costitutivi del patrimonio archeologico.	1c - Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche. 3c - L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004 (quale mera	L'intervento non prevede la compromissione delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale. L'intervento dovrà comunque prevedere adeguate opere di mitigazione paesaggistica. L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.

estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012").

4c - Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i

L'intervento non prevede inserimento di nuovi siti estrattivi ne il loro ampliamento.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2010 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (G2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

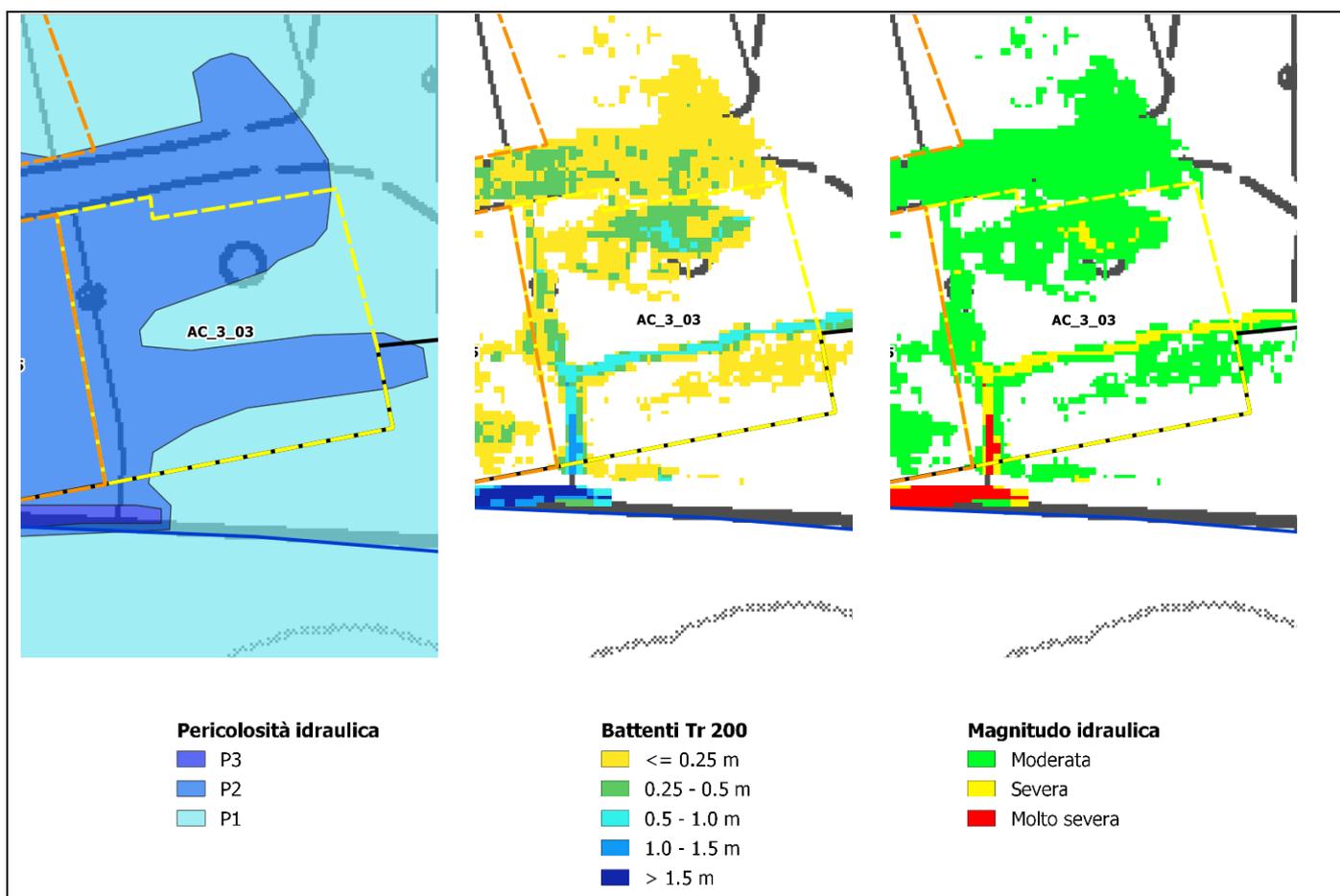
La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in località Pianello. Modalità di attuazione: intervento diretto.



PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 - P2
BATTENTI TR 200	In genere minori di 50 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata – severa in corrispondenza della fossetta di campo

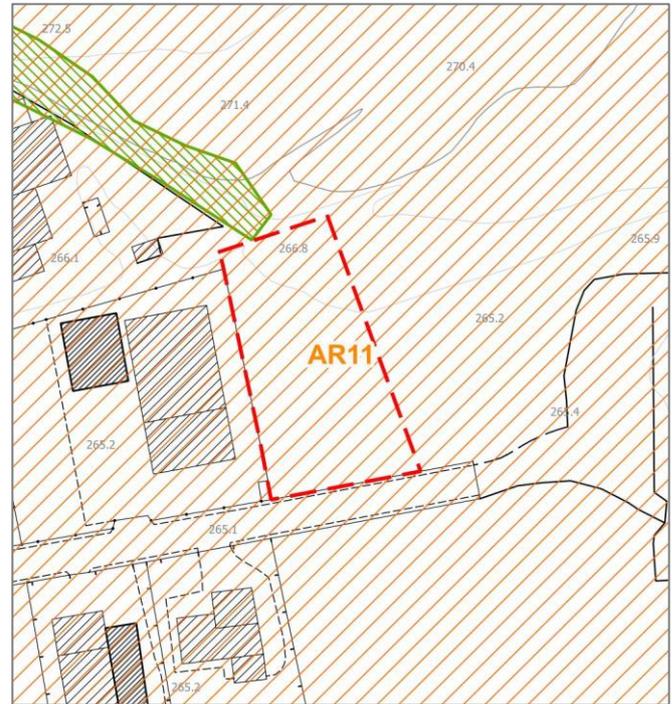
L'area ricade in parte in P1 ed in parte in P2. I battenti Tr 200 sono comunque contenuti e generalmente inferiori a 25 cm. Per la parte in P2 la magnitudo è moderata. La magnitudo severa è dovuta alla presenza di una fossa campestre interna al lotto ma a scala di lotto la magnitudo può essere considerata moderata.

L'edificazione dovrà avvenire prevalentemente nella zona in P1. Se l'edificazione riguarderà la porzione in P2 l'intervento potrà essere attuato ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 41/2018, prevedendo opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree".

Si individua in prima istanza in 265.35 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 265.65 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in località Pianello.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.500	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	1.000	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	50	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento Diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

SI

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b, art. 12 – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett.m)

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

- Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere una fascia di alberatura a filtro per mitigare l'impatto visivo della nuova struttura.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 – VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

AREE TUTELATE PER LEGGE – ART. 142, COMMA 1, D.LGS 42/2004

Articolo 15: Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. M del Codice)

CODICE:AR11

Elementi identificativi	Provincia	Comune	Località	Ambito
	Arezzo	Lucignano	Casalta	15. Paina di Arezzo e Val di Chiana
Denominazione	Zona comprendente la necropoli di età etrusca sita in località Casalta			
Descrizione dei beni archeologici e del contesto paesaggistico	<i>La zona di Casalta, posta nel settore del territorio di Lucignano limitrofo a quello di Sinalunga, è caratterizzato da medie colline dal profilo arrotondato degradanti verso la valle del torrente Foenna, occupate in antico da una vasta e ricca necropoli risalente al periodo etrusco, nota da rinvenimenti fin dal XVIII secolo. Nella zona denominata "Poggio dei Morti", localizzata tra il podere Cantine e la tenuta di Casa Alta, nel 1841 vennero alla luce diverse tombe a camera con i relativi corredi funerari poi in parte dispersi. I materiali recuperati, di grande pregio, sono conservati in parte nel Museo archeologico nazionale di Arezzo, al British Museum e in collezioni private. Nel podere Cantine è tutt'oggi riconoscibile una tomba a camera scavata nel banco roccioso con dromos orientato ad Ovest e più camere sepolcrali, probabilmente relativa ad un tumulo di cui si percepisce ancora in parte il profilo.</i>			

15.1 - obiettivi	15.3 - prescrizioni	Valutazioni di conformità
Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:		
a - tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e il contesto di giacenza.	<p>a - Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.</p> <p>b - Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.</p> <p>c - Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.</p>	L'intervento non prevede la compromissione delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale. L'intervento dovrà comunque prevedere adeguate opere di mitigazione paesaggistica.

OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E DISCIPLINA D'USO (Allegato H)

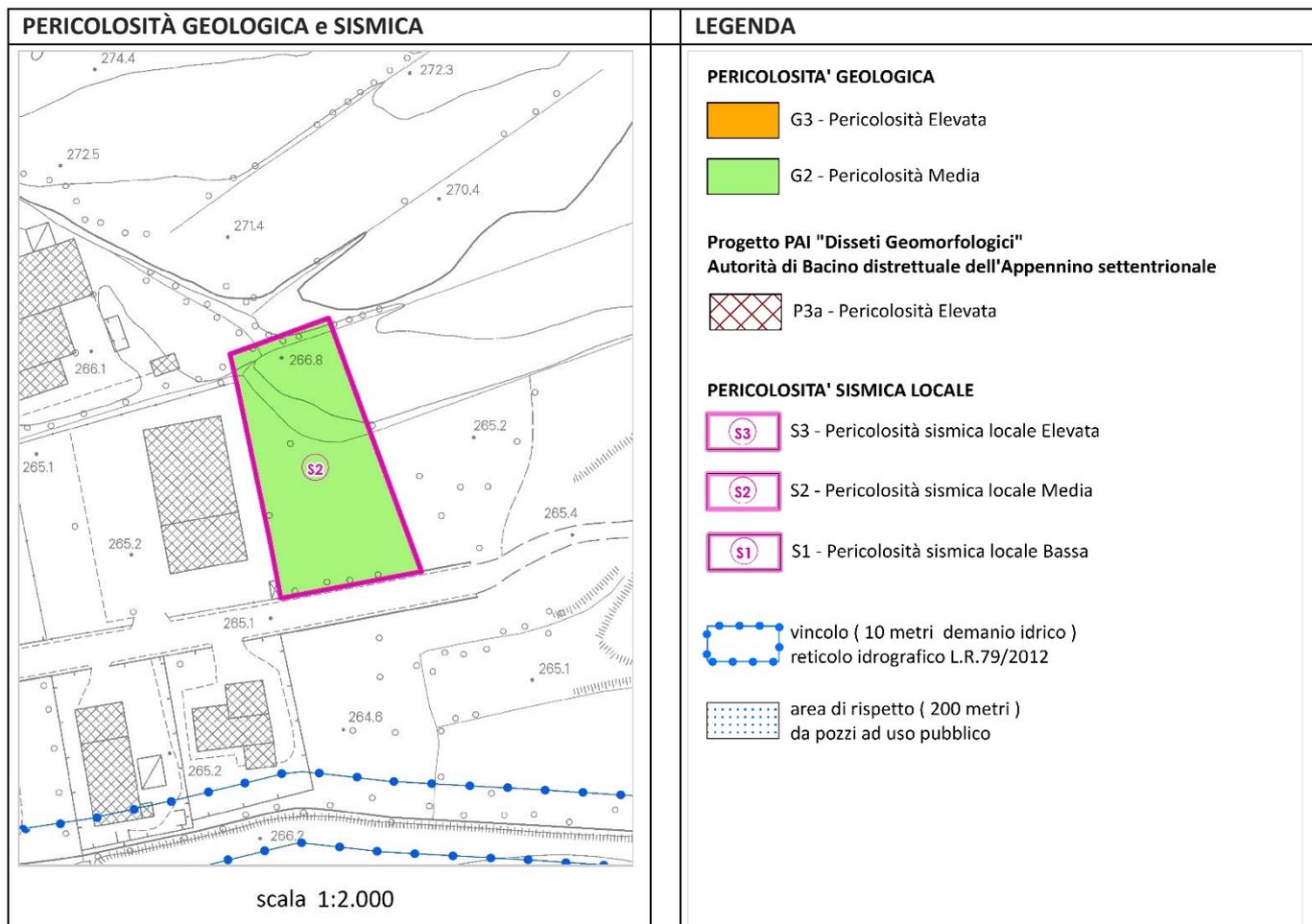
obiettivi con valore di indirizzo	prescrizioni	Valutazioni di conformità
1a - Conservare, al fine di salvaguardare l'integrità estetico-percettiva e storico-culturale, nonché la valenza identitaria del patrimonio archeologico e del contesto territoriale di giacenza: - la leggibilità delle permanenze archeologiche; - gli elementi costitutivi del patrimonio archeologico.	<p>1c - Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.</p> <p>3c - L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'istallazione dei medesimi</p>	<p>L'intervento non prevede la compromissione delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale. L'intervento dovrà comunque prevedere adeguate opere di mitigazione paesaggistica.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p>

impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004 (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012").

4c - Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l'ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i

L'intervento non prevede inserimento di nuovi siti estrattivi ne il loro ampliamento.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2010 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (G2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

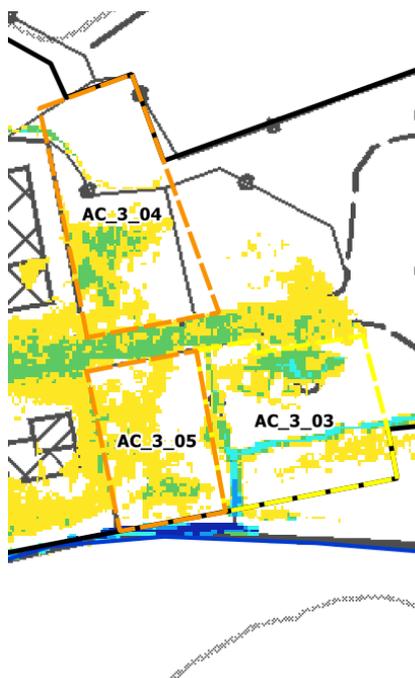
La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in località Pianello. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P0 - P1 - P2
BATTENTI TR 200	< 0.5 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

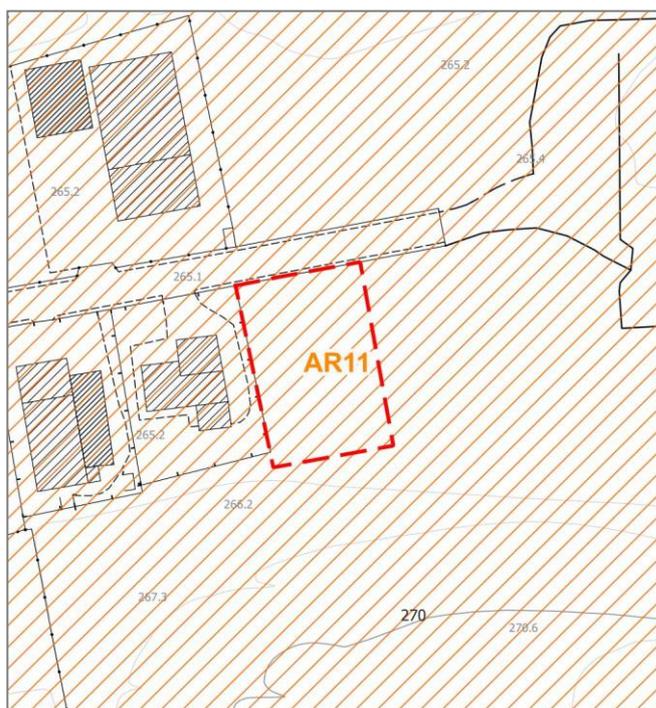
L'area ricade in parte in assenza di pericolosità e P1 ed in parte in P2. I battenti Tr 200 sono comunque contenuti e generalmente inferiori a 25 cm. Per la parte in P2 la magnitudo è moderata.

L'edificazione dovrà avvenire prevalentemente nella zona in assenza di pericolosità o in P1. Se l'edificazione riguarderà la porzione in P2 l'intervento potrà essere attuato ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 41/2018, prevedendo opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree".

Si individua in prima istanza in 265.40 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 265.70 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in località Pianello.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.595	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	800	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	50	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento Diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

SI

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Prescrizioni PIT/PPR

L'area ricade all'interno del vincolo paesaggistico, per il quale dovranno essere perseguiti gli obiettivi, le direttive e le prescrizioni riportate dal PIT-PPR (approvato con Del. C.R. 27/03/2016 n.37), in particolare:

- Allegato 8b, art. 12 – Disciplina dei beni paesaggistici ai sensi degli art. 134 e 157 del Codice. Capo III – Aree tutelate per legge: Le zone di interesse archeologico (art. 142, c.1, lett.m)

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

- Riqualificare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città
- Prevedere piani e interventi di inserimento paesaggistico (ridisegno dei margini, schermature, barriere antirumore, ecc) e progettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di mitigazione paesistica

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere una fascia di alberatura a filtro per mitigare l'impatto visivo della nuova struttura.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ORTOFOTO ANNO 2019 CON PUNTI SCATTO FOTO



FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004 – VALUTAZIONI DI CONFORMITÀ

AREE TUTELATE PER LEGGE – ART. 142, COMMA 1, D.LGS 42/2004

Articolo 15: Le zone di interesse archeologico (art.142. c.1, lett. M del Codice)

CODICE:AR11

Elementi identificativi	Provincia	Comune	Località	Ambito
	Arezzo	Lucignano	Casalta	15. Paina di Arezzo e Val di Chiana
Denominazione	Zona comprendente la necropoli di età etrusca sita in località Casalta			
Descrizione dei beni archeologici e del contesto paesaggistico	<i>La zona di Casalta, posta nel settore del territorio di Lucignano limitrofo a quello di Sinalunga, è caratterizzato da medie colline dal profilo arrotondato degradanti verso la valle del torrente Foenna, occupate in antico da una vasta e ricca necropoli risalente al periodo etrusco, nota da rinvenimenti fin dal XVIII secolo. Nella zona denominata "Poggio dei Morti", localizzata tra il podere Cantine e la tenuta di Casa Alta, nel 1841 vennero alla luce diverse tombe a camera con i relativi corredi funerari poi in parte dispersi. I materiali recuperati, di grande pregio, sono conservati in parte nel Museo archeologico nazionale di Arezzo, al British Museum e in collezioni private. Nel podere Cantine è tutt'oggi riconoscibile una tomba a camera scavata nel banco roccioso con dromos orientato ad Ovest e più camere sepolcrali, probabilmente relativa ad un tumulo di cui si percepisce ancora in parte il profilo.</i>			

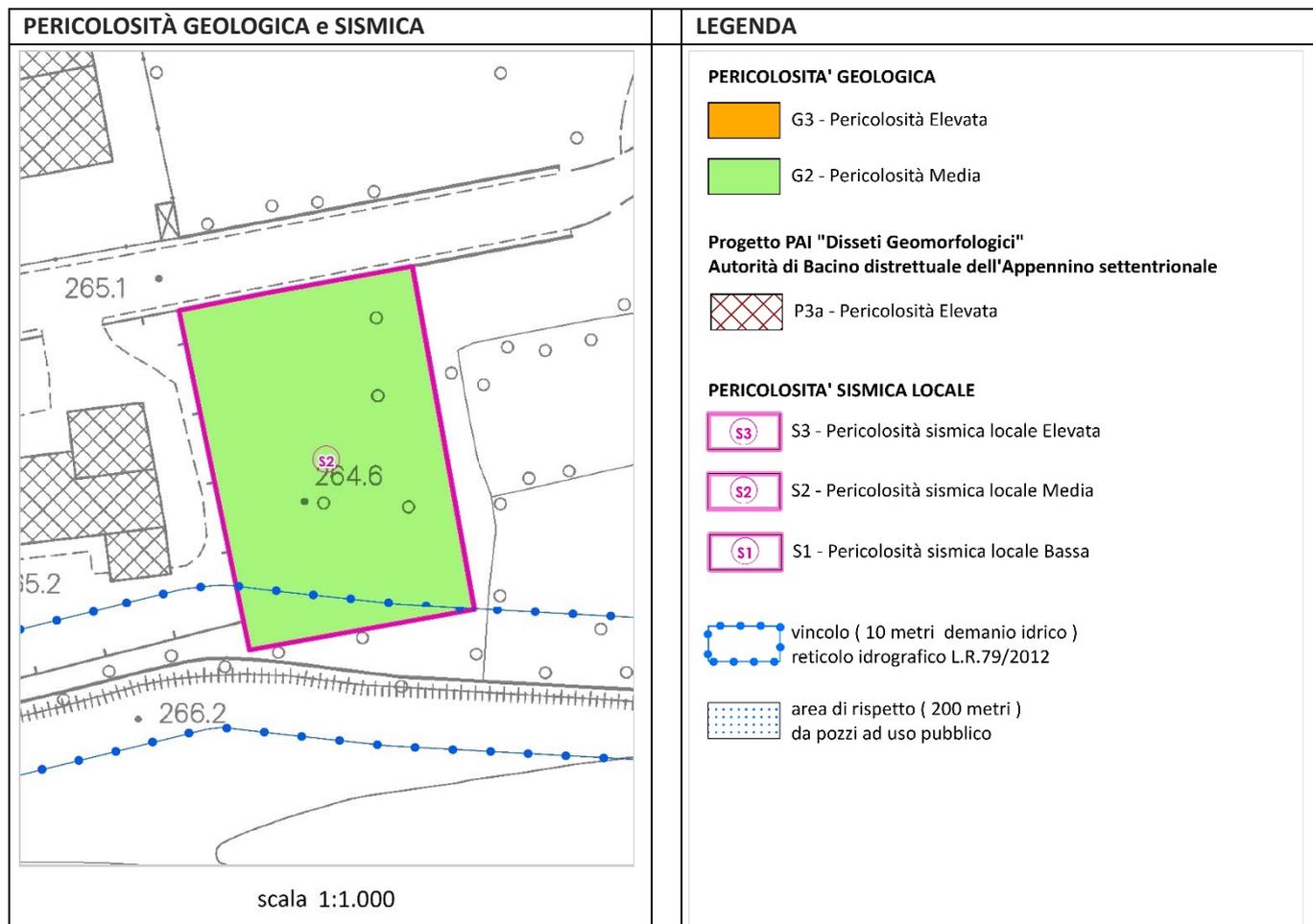
15.1 - obiettivi	15.3 - prescrizioni	Valutazioni di conformità
Gli strumenti della pianificazione territoriale, gli atti di governo del territorio, i piani di settore e gli interventi devono perseguire i seguenti obiettivi:		
a - tutelare e valorizzare, compatibilmente con le esigenze di tutela, i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. e il contesto di giacenza.	<p>a - Non sono ammessi interventi di trasformazione territoriale, compresi quelli urbanistici ed edilizi, che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.</p> <p>b - Nelle aree e nei parchi archeologici le attrezzature, gli impianti e le strutture necessari alla fruizione e alla comunicazione devono essere esito di una progettazione unitaria fondata su principi di integrazione paesaggistica e di minima alterazione dei luoghi ed assicurare la valorizzazione del contesto paesaggistico.</p> <p>c - Per i beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla Parte seconda del D.lgs 42/2004 e s.m.i. restano ferme tutte le disposizioni ivi previste.</p>	L'intervento non prevede la compromissione delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale. L'intervento dovrà comunque prevedere adeguate opere di mitigazione paesaggistica.

OBIETTIVI PER LA TUTELA E LA VALORIZZAZIONE E DISCIPLINA D'USO (Allegato H)

obiettivi con valore di	prescrizioni	Valutazioni di conformità
1a - Conservare, al fine di salvaguardare l'integrità estetico-percettiva e storico-culturale, nonché la valenza identitaria del patrimonio archeologico e del contesto territoriale di giacenza: - la leggibilità delle permanenze archeologiche; - gli elementi costitutivi del patrimonio archeologico.	<p>1c - Non sono ammesse le trasformazioni territoriali che compromettano le relazioni figurative tra il patrimonio archeologico e il contesto territoriale di giacenza e la relativa percettibilità e godibilità, nonché la conservazione materiale e la leggibilità delle permanenze archeologiche.</p> <p>3c - L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili è consentita a condizione che sia conforme alle "Norme comuni per l'inserimento paesaggistico degli impianti per la produzione di energie da fonti rinnovabili e l'individuazione dei limiti localizzativi per l'installazione dei medesimi impianti, nelle aree tutelate ai sensi dell'art. 142, comma 1 del D.lgs. 42/2004 (quale mera estrapolazione, dal documento avente come oggetto: "Collaborazione nella definizione di atti in materia di installazione di impianti di energia da fonti rinnovabili. Contributo della Direzione Regionale MiBAC, Allegato alla</p>	<p>L'intervento non prevede la compromissione delle relazioni figurative tra patrimonio archeologico e contesto territoriale. L'intervento dovrà comunque prevedere adeguate opere di mitigazione paesaggistica.</p> <p>L'intervento non prevede l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.</p>

	<p>nota prot. 5169 del 23/03/2012 e nota prot.5656 del 30/03/2012”).</p> <p>4c - Non sono ammessi nuovi siti estrattivi e l’ampliamento di quelli esistenti nei beni archeologici sottoposti alle disposizioni di cui alla parte seconda del D.lgs. 42/2004 e s.m.i</p>	<p>L’intervento non prevede inserimento di nuovi siti estrattivi ne il loro ampliamento.</p>
--	--	---

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2010 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	SI
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI

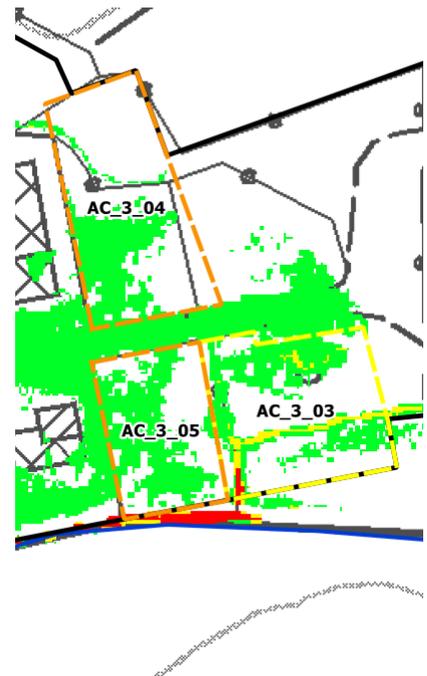
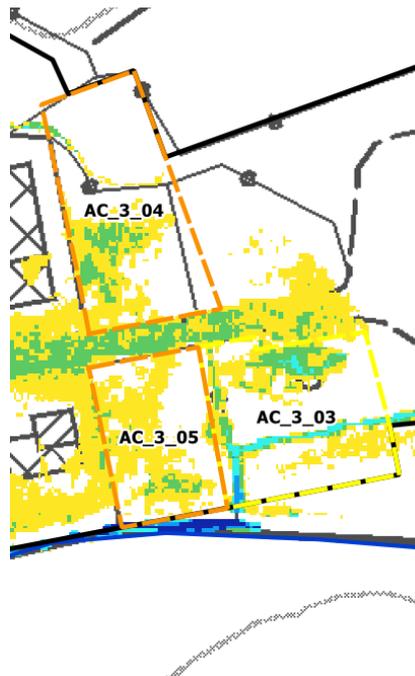
VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO L.R.79/2012

L'area è interessata dalla fascia di 10 m di rispetto del corso d'acqua (demanio idrico) di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 523/1904 di inedificabilità.

Tale fascia potrà essere dettagliata a seguito di specifica campagna rilievo topografico.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in località Pianello. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P2
BATTENTI TR 200	< 0.25 m
MAGNITUDO IDRAULICA	moderata

L'area ricade in P2. I battenti Tr 200 sono contenuti e generalmente inferiori a 25 cm, la magnitudo è moderata.

L'intervento potrà essere attuato ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 41/2018, prevedendo opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree".

Si individua in prima istanza in 265.50 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 265.80 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Il lotto risulta nelle immediate vicinanze al corso d'acqua denominato AV37257 per cui si dovrà rispettare quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e dal R.D. 523/1904.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Antonio Gramsci.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.730	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	500	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale, Commerciale al dettaglio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

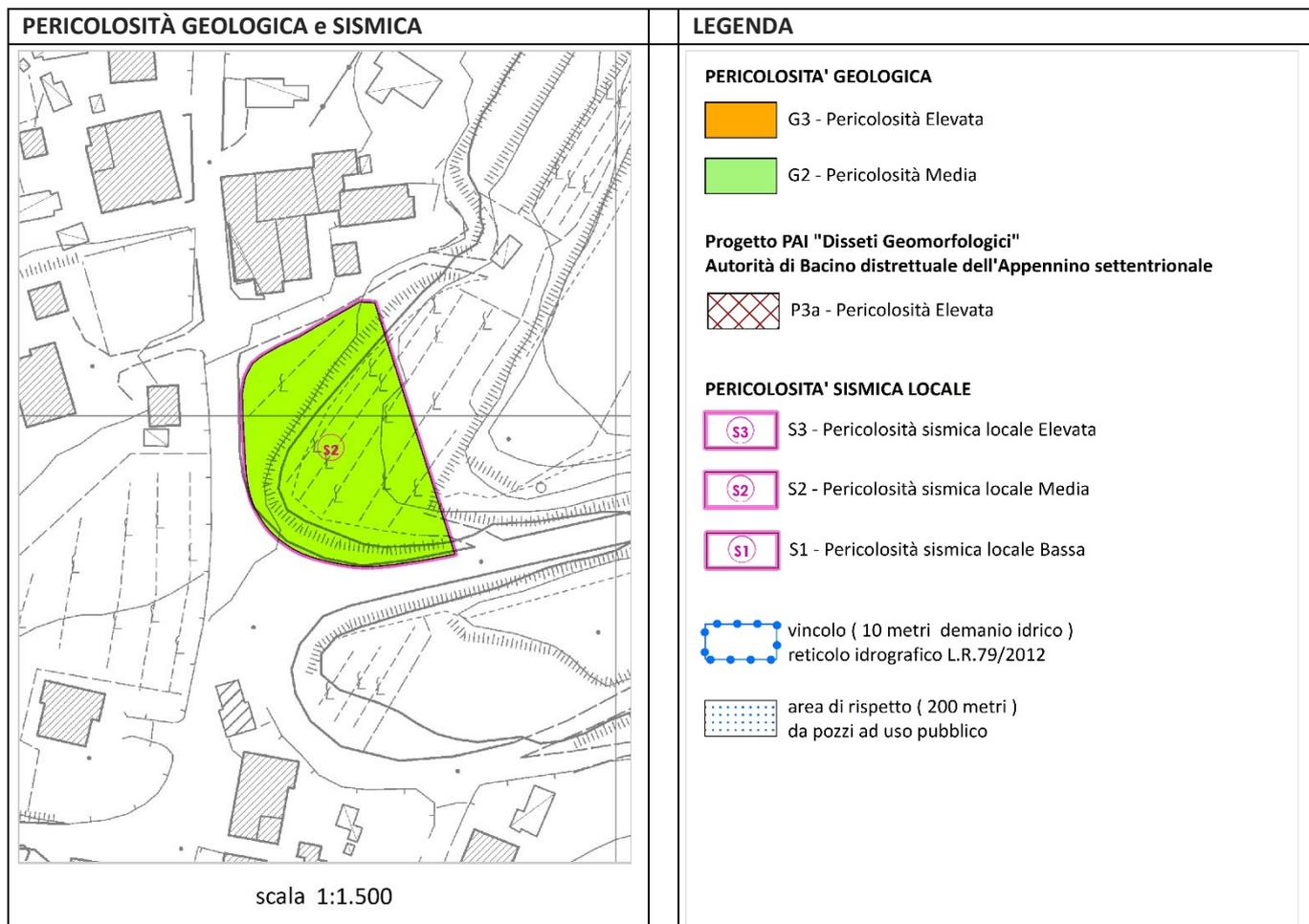
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Antonio Gramsci.
- L'intervento dovrà prevedere una fascia di alberatura a filtro per mitigare l'impatto visivo della nuova struttura.
- L'intervento sarà subordinato alla realizzazione di un marciapiede, in continuità con gli attraversamenti pedonali esistenti.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2007 – MS2
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

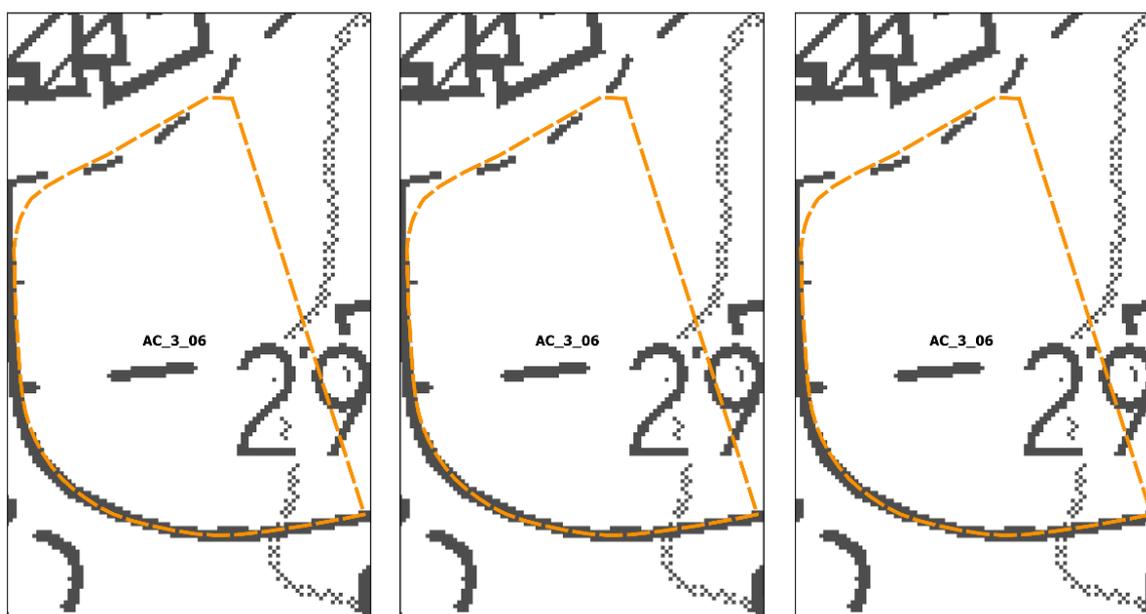
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Antonio Gramsci. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

**INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod.CL01 art. 25 LR 65/2014**

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti con annesso bar nei pressi dell'area produttiva Croce-Padule.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.235	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	35	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Commerciale al dettaglio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)**

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOTESI PROGETTUALE



 Perimetro area di intervento

Elementi progettuali

 area edificabile

 area non edificabile

 parcheggio pubblico di progetto

 patrimonio edilizio esistente da recuperare

 viabilità di progetto

 accesso al lotto

 alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

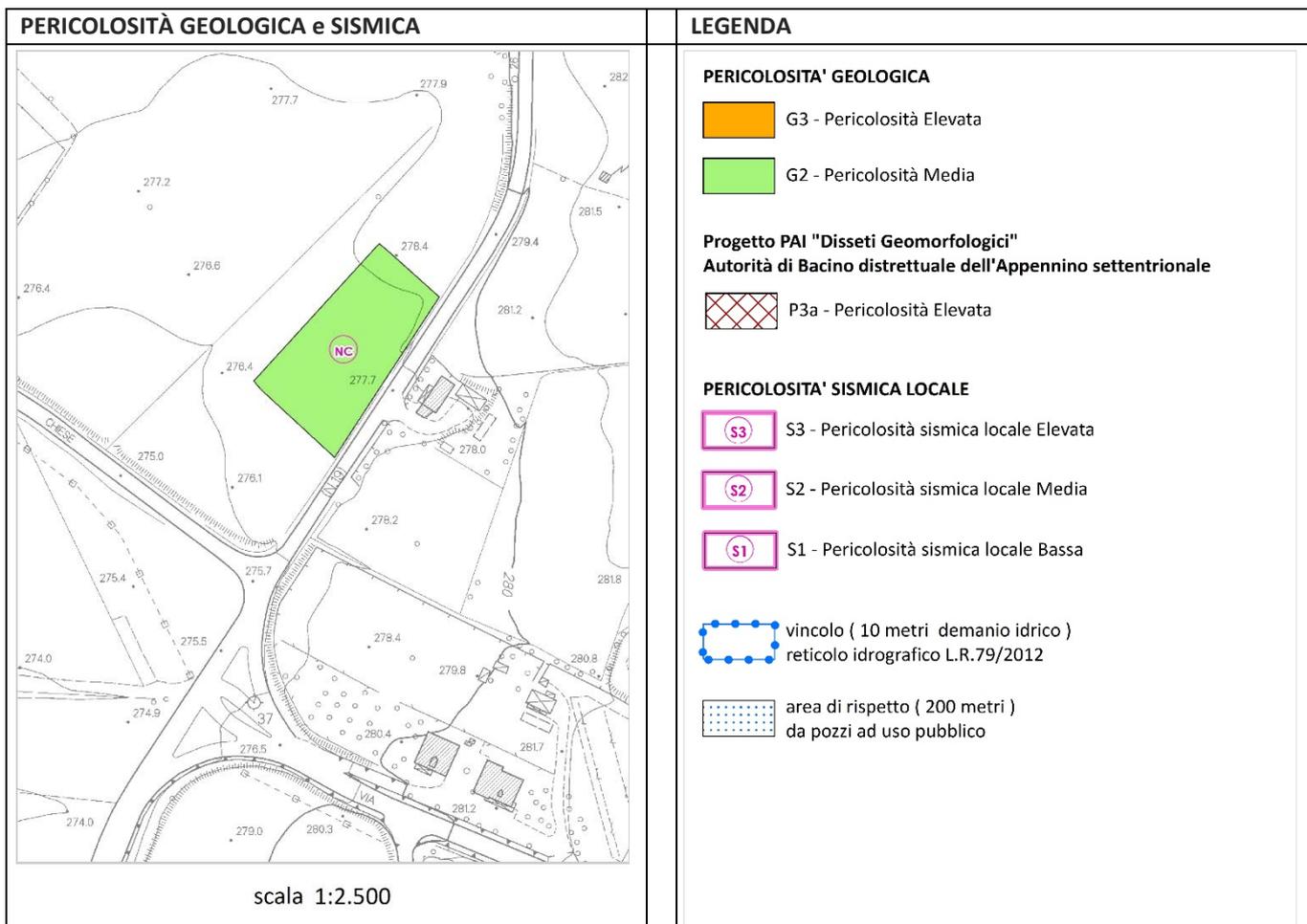
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'intervento dovrà tutelare l'intervisibilità da e verso il centro storico di Lucignano mediante la limitazione delle altezze massime.
- L'intervento dovrà prevedere soluzioni progettuali volte a migliorare e incrementare le dotazioni ecologiche del paesaggio agricolo, attraverso l'impianto di elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, filari alberati) e puntuali (alberi camporili, boschetti), e di riconoscere le funzioni ecologiche, paesaggistiche ed economiche, valorizzandone il ruolo di parchi agricoli periurbani.
- L'intervento dovrà prevedere il contenimento dell'inquinamento luminoso.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	NC – ZONA ESTERNA AGLI STUDI DI MICROZONAZIONE
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	NC – ZONA ESTERNA AGLI STUDI DI MICROZONAZIONE
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Non vengono espressi i criteri di fattibilità sismica perché la zona è esterna agli studi di microzonazione Sismica.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI

VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO L.R.79/2012

L'area è interessata dalla fascia di 10 m di rispetto del corso d'acqua (demanio idrico) di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 523/1904 di inedificabilità.

Tale fascia potrà essere dettagliata a seguito di specifica campagna rilievo topografico.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una stazione di servizio per la distribuzione di carburanti con annesso bar nei pressi dell'area produttiva Croce-Padule. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in pericolosità P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

**INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod.CL05 art. 25 LR 65/2014**

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi ed è localizzato lungo Via Procacci.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	19.400	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	7.000	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	50	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)**

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).	NO
--	----

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
--	----

m) Le zone di interesse archeologico	NO
--------------------------------------	----

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini	NO
--	----

IPOTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro
-  Fascia di rispetto di 10mt dal corso d'acqua

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Indirizzi vincolanti per la progettazione

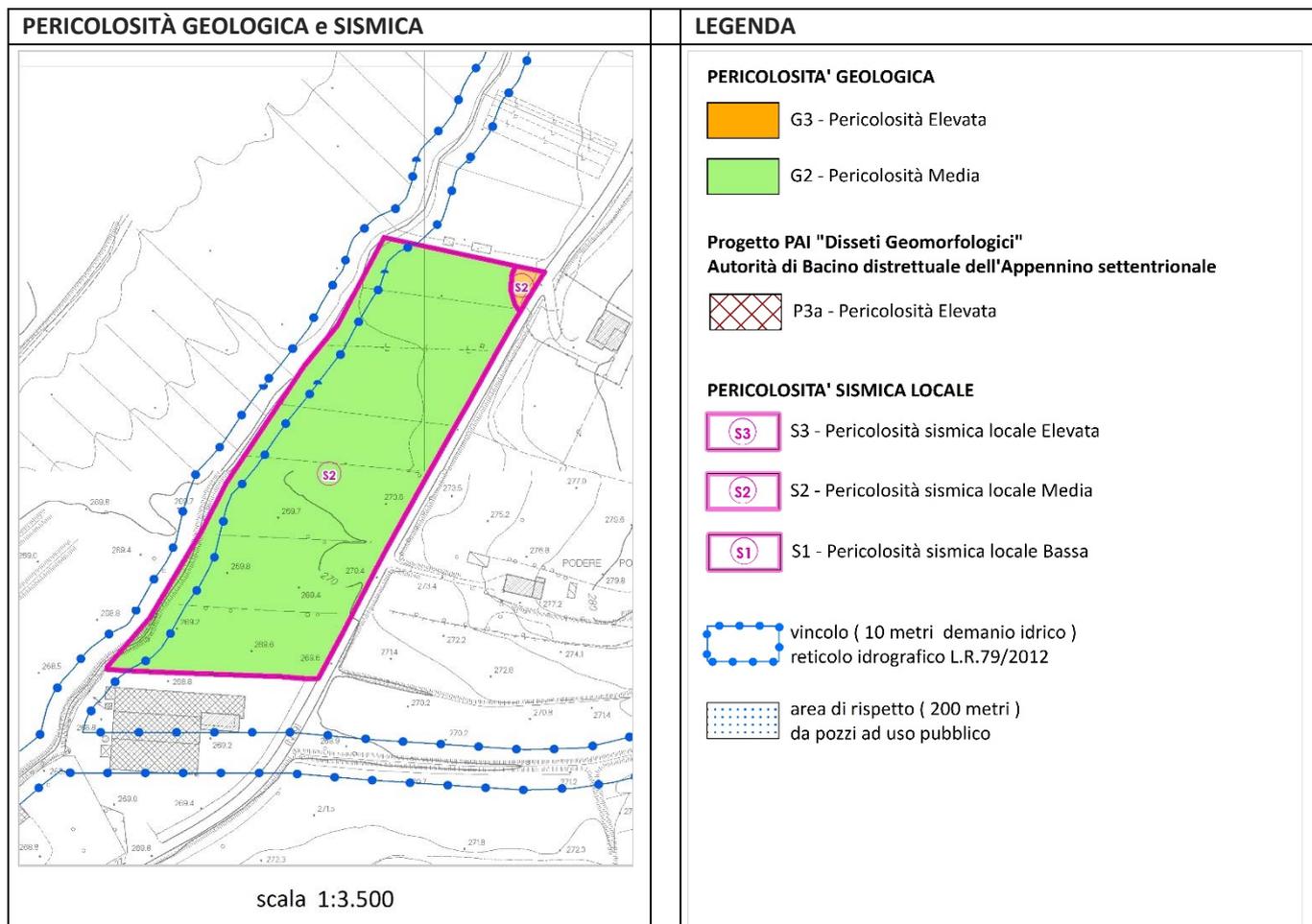
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Gli accessi all'area di intervento potranno essere previsti sul lato nord o est del lotto.
- L'intervento dovrà tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle visuali e dei con visivi che si aprono lungo gli spazi aperti, le aree agricole e forestali contermini dalla SP Procacci n. 19 e le visuali panoramiche da e verso il centro storico di Lucignano.
- L'intervento dovrà riprogettare il margine con il territorio aperto prevedendo interventi di qualificazione paesistica, attraverso l'utilizzo di una fascia non edificabile a filtro.
- L'intervento potrà prevedere strategie di ecosostenibilità e produzione di energie rinnovabili (fotovoltaico, minieolico, biomasse, minidraulico, rifiuti di lavorazioni, ecc.);
- L'intervento dovrà prevedere azioni di miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo dalle aree umide, del reticolo idrografico e della vegetazione ripariale.
- L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento del tracciato viario esistente (Via Procacci), comprensivo della realizzazione del marciapiede.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.

- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – scarpata antropica
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2010 - MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	SI
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) in presenza di terreni di fondazione particolarmente scadenti riconducibili a terreni di riporto di origine antropica, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del medesimo, in modo da non poter essere considerato come piano di imposta per le fondazioni.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI IDRAULICI

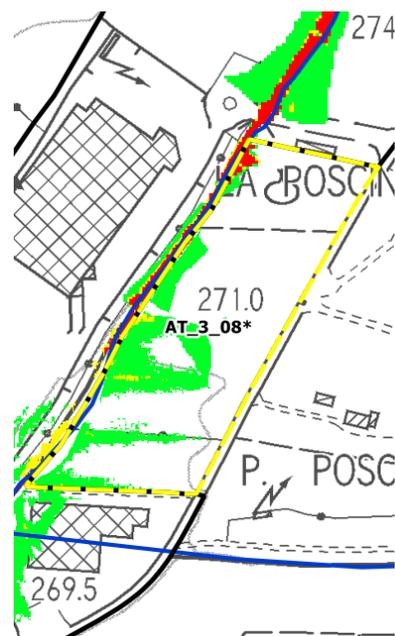
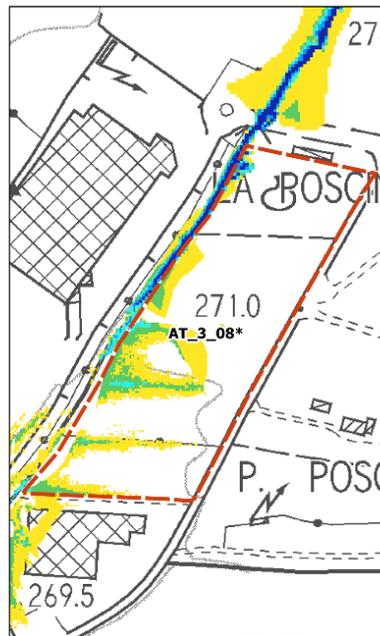
VINCOLO RETICOLO IDROGRAFICO L.R.79/2012

L'area è interessata dalla fascia di 10 m di rispetto del corso d'acqua (demanio idrico) di cui all'articolo 96, comma 1, lettera f), del R.D. 523/1904 di inedificabilità.

Tale fascia potrà essere dettagliata a seguito di specifica campagna rilievo topografico.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi ed è localizzato lungo Via Procacci. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 – P3
BATTENTI TR 200	In genere < 50 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	moderata

L'area ricade in parte in assenza di pericolosità e P1 ed in parte in P2 e P3. I battenti Tr 200 sono comunque contenuti e generalmente inferiori a 25 cm, salvo essere superiori in zone morfologicamente depresse. La magnitudo è moderata.

L'edificazione dovrà avvenire prevalentemente nella zona in assenza di pericolosità o in P1. Se l'edificazione riguarderà la porzione in P2 e P3 l'intervento potrà essere attuato ai sensi dell'articolo 11 della L.R. 41/2018, prevedendo opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree".

Si individua in prima istanza in 269.60 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 269.90 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Il lotto è costeggiato dal corso d'acqua denominato AV36676 per cui dovranno essere garantito quanto previsto dall'articolo 3 della L.R. 41/2018 e dal R.D. 523/1904.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

**INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod.CL06 art. 25 LR 65/2014**

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi ed è localizzato in località Pianello.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	11.750	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	4.000	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	50	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale, Commerciale all'ingrosso e depositi

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)**

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).	NO
--	----

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
--	----

m) Le zone di interesse archeologico	NO
--------------------------------------	----

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini	NO
--	----

IPOSTESI PROGETTUALE



- Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
- area edificabile
 - area non edificabile
 - parcheggio pubblico di progetto
 - patrimonio edilizio esistente da recuperare
 - patrimonio edilizio esistente
 - viabilità di progetto
 - accesso al lotto
 - alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

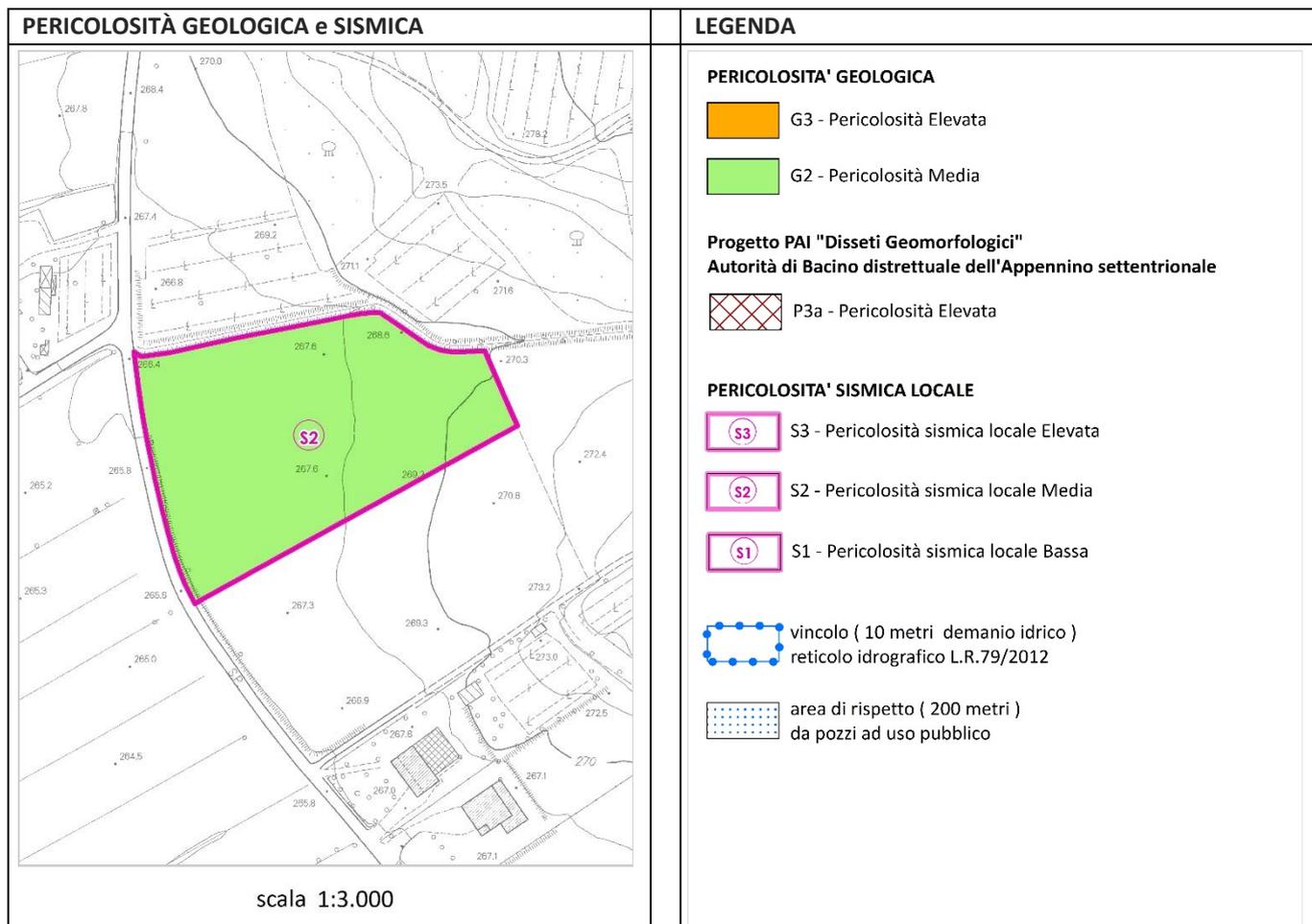
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà ridurre e contenere il già elevato grado di impermeabilizzazione finalizzato alla riduzione dei processi di consumo di suolo agricolo.
- L'intervento dovrà mantenere e incrementare le dotazioni ecologiche del territorio agricolo ed incentivato il mantenimento e il recupero delle sistemazioni idraulico agrarie, degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi finalizzate al miglioramento della permeabilità ecologica delle aree agricole, con la creazione di una fascia alberata.
- L'intervento dovrà tutelare e mantenere il valore paesaggistico delle visuali e dei con visivi che si aprono lungo gli spazi aperti, le aree agricole e forestali contermini dalla SP Procacci n. 19.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2010 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	SI
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

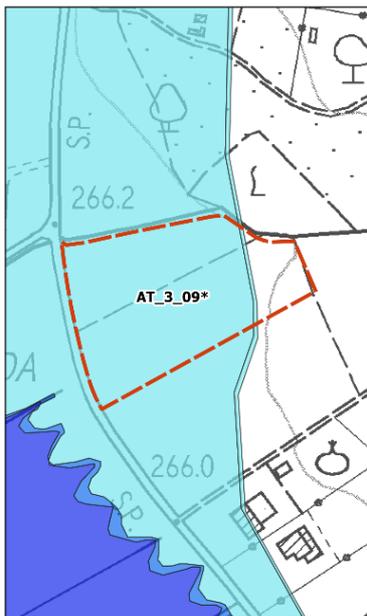
La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento

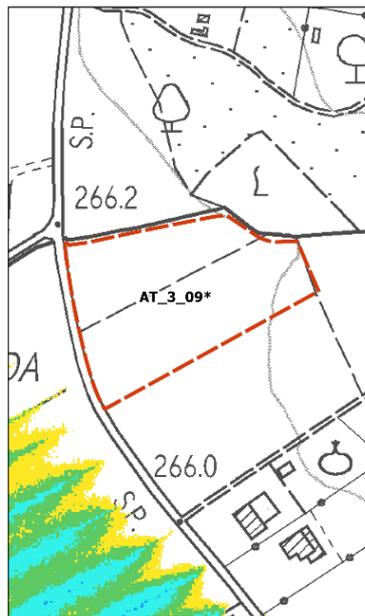
INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale, commerciale all'ingrosso e depositi ed è localizzato in località Pianello. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.



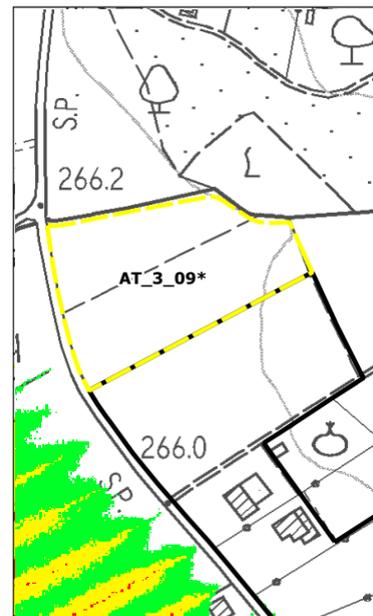
Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade prevalentemente in P1 ed in parte in area senza pericolosità idraulica. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Comune di Lucignano

UTOE 5 - Calcione

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO

**INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod.CL02 art. 25 LR 65/2014**

La proposta è finalizzata alla realizzazione di un glamping, nuovo modo di intendere la vacanza all'aria aperta che unisce il lusso delle strutture abitative sostenibili (glamour) al contatto con la natura (camping).

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	9.120	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Turistico-ricettivo
"Camping Village" di cui all'art. 24 comma 5 bis della LR 20/12/2016 n. 86

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento Diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004**Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)**

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area per manufatti precari
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

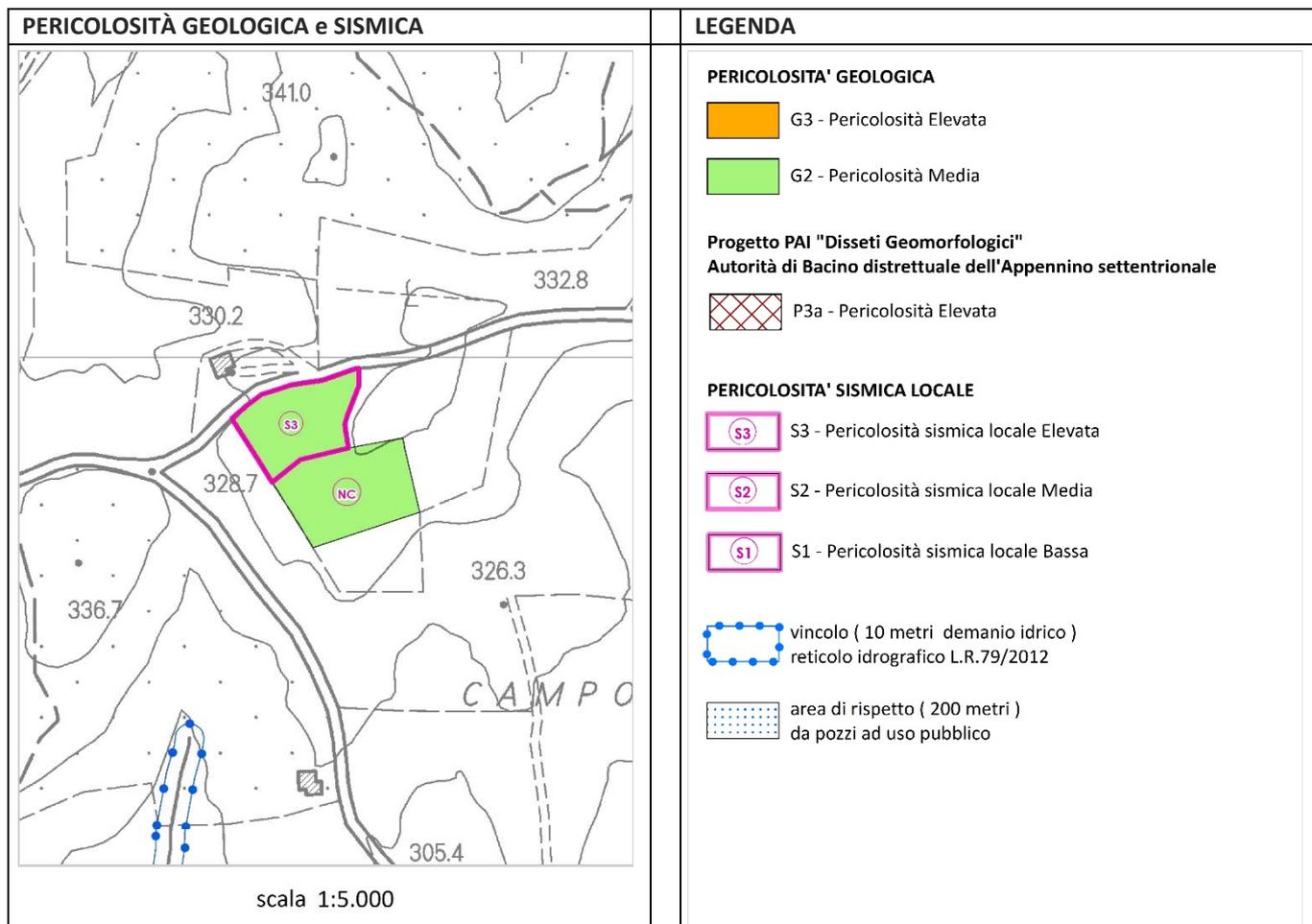
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'intervento dovrà limitare il più possibile le nuove infrastrutturazioni ed i nuovi sottoservizi.
- L'intervento dovrà concentrare l'attività ed i nuovi volumi nell'adiacenza della strada e degli edifici esistenti.
- L'intervento dovrà prevedere il rimodellamento e la realizzazione di adeguate reti ecologiche in grado di migliorare i livelli di permeabilità. Le soluzioni funzionali individuate dovranno essere coerenti con il contesto paesaggistico.
- L'intervento dovrà mantenere e migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali.
- L'intervento dovrà mantenere le siepi e gli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e prevedere la loro ricostituzione nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2009 – MS1 NC – ZONA ESTERNA AGLI STUDI DI MICROZONAZIONE
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA NC – ZONA ESTERNA AGLI STUDI DI MICROZONAZIONE
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

NC - Non vengono espressi i criteri di fattibilità sismica perché la zona è esterna agli studi di microzonazione Sismica.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata alla realizzazione di un glamping, nuovo modo di intendere la vacanza all'aria aperta che unisce il lusso delle strutture abitative sostenibili (glamour) al contatto con la natura (camping). Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

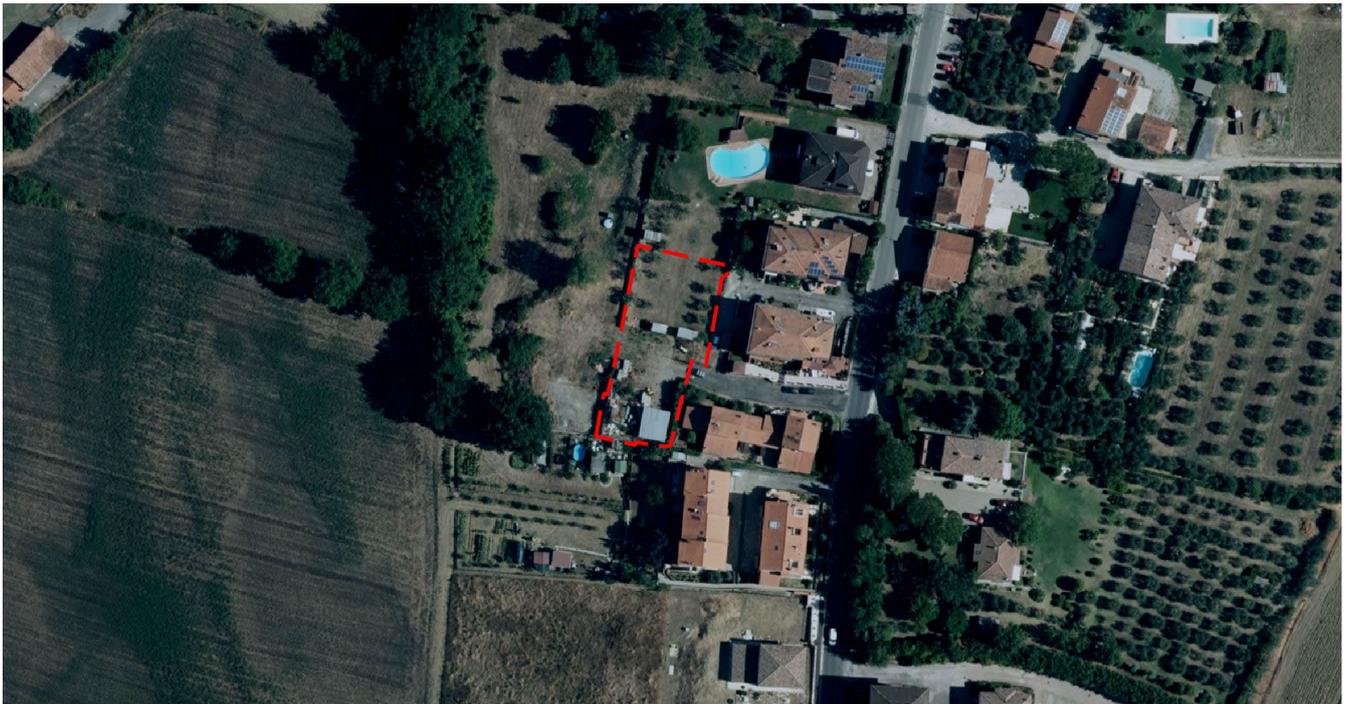
PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Comune di Marciano della Chiana

UOTE 6 - Marciano

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e al recupero del contesto degradato dell'area, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Carraia. La finalità dell'intervento è quella di ridisegnare complessivamente il margine dell'attuale area edificata, in modo da contribuire al miglioramento dello stato attuale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.140	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	250	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

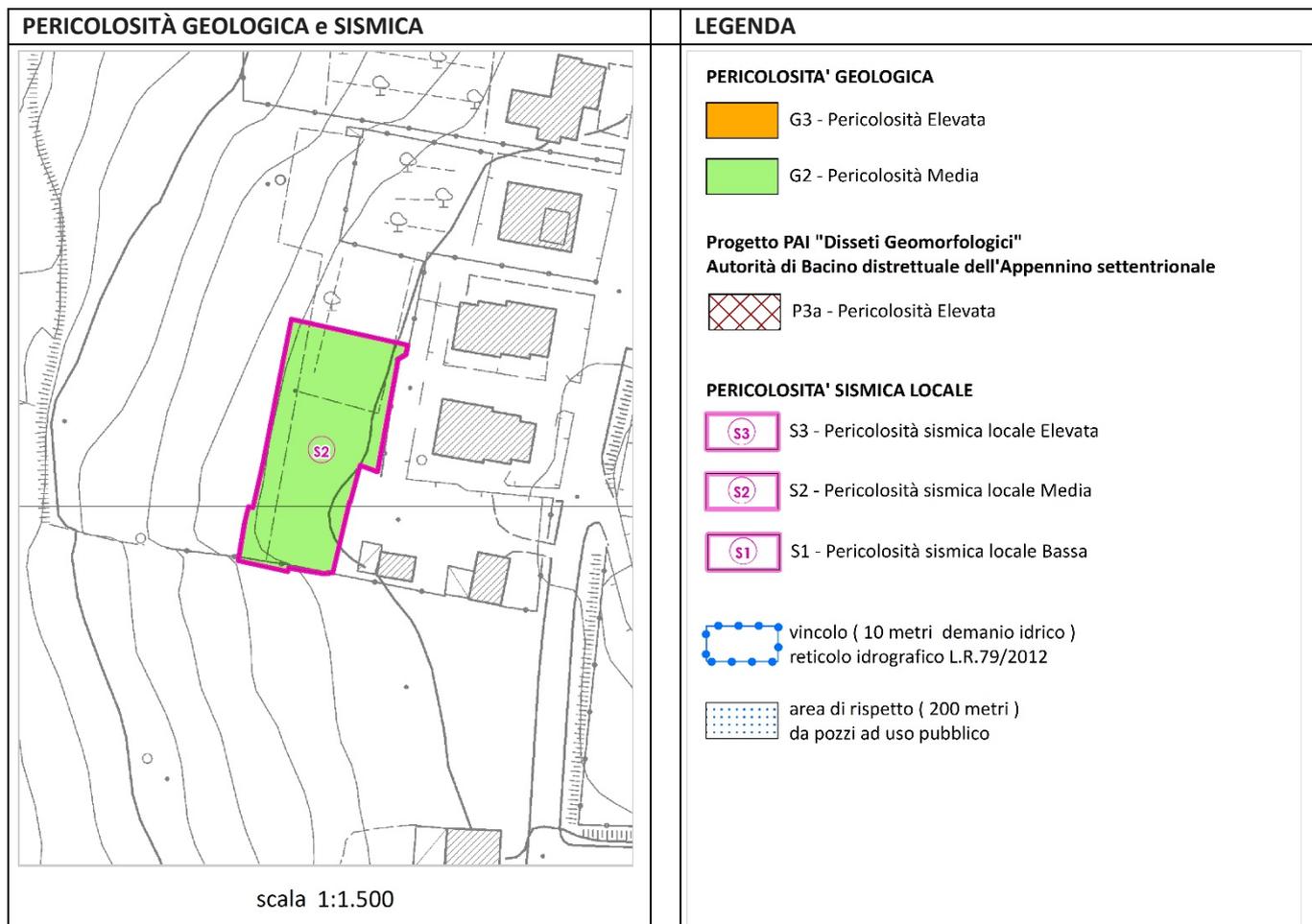
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Carraia, attraverso la viabilità esistente.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

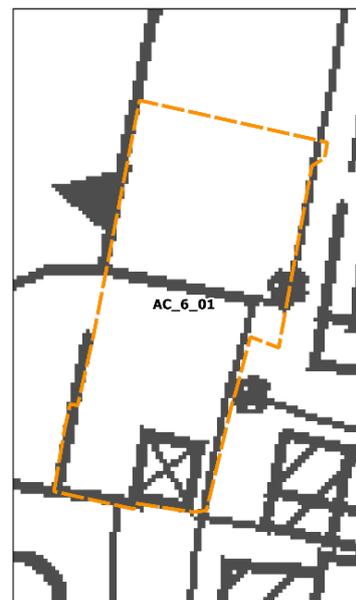
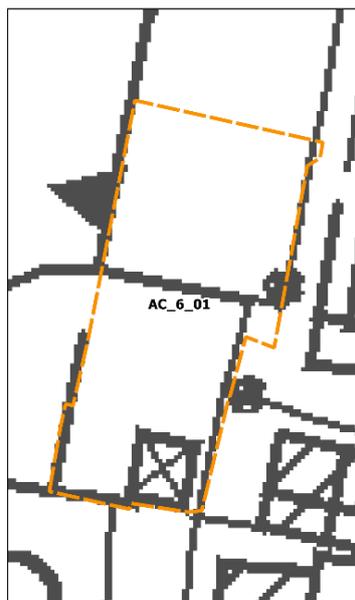
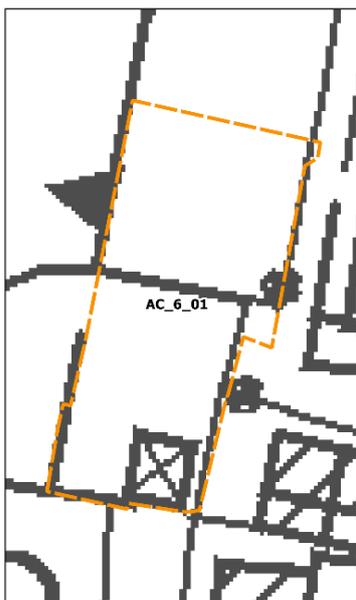
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e al recupero del contesto degradato dell'area, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Carraia. La finalità dell'intervento è quella di ridisegnare complessivamente il margine dell'attuale area edificata, in modo da contribuire al miglioramento dello stato attuale. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Carraia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	850	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

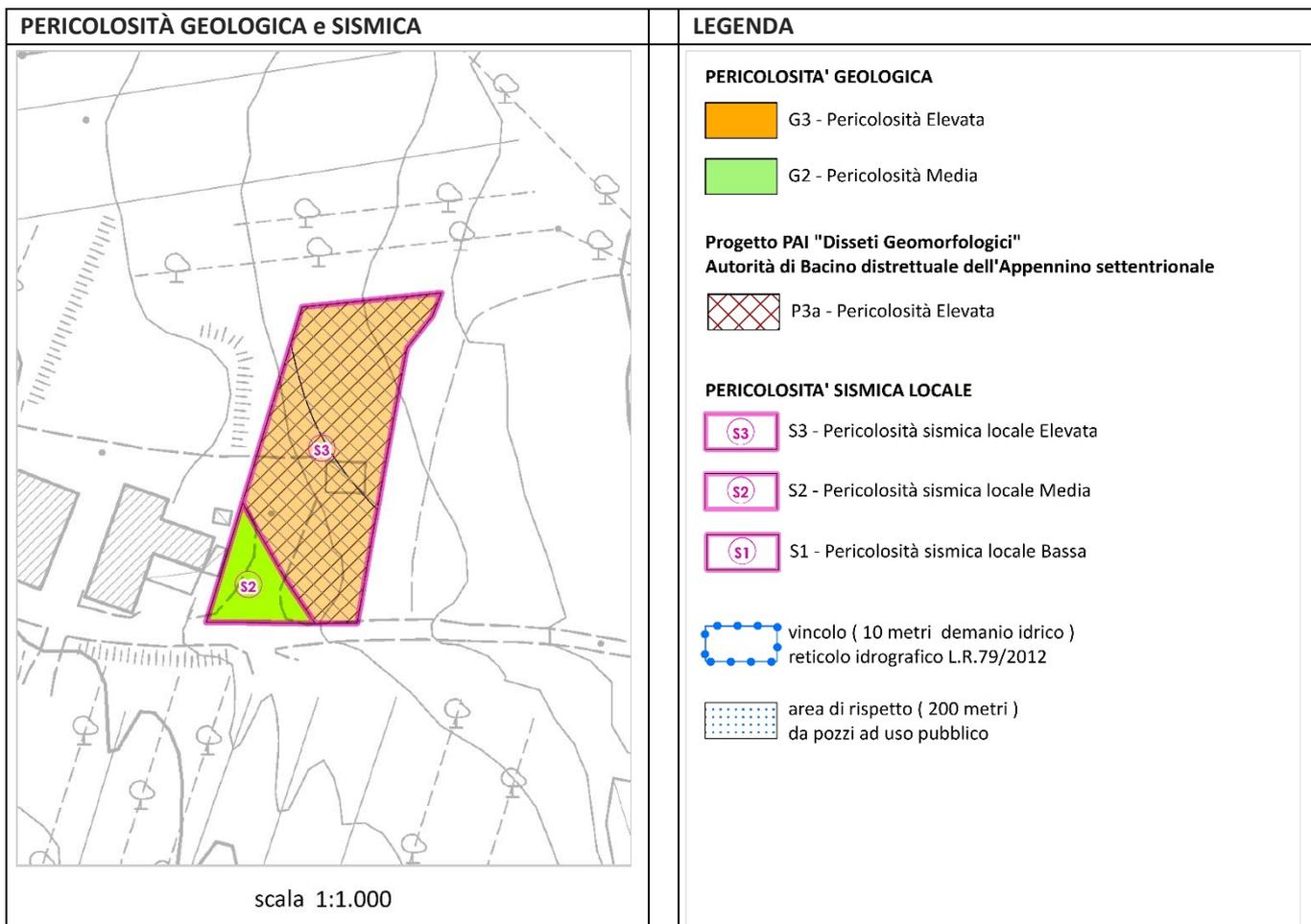
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Carraia.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA - FRANA QUIESCENTE e AREA DI INFLUENZA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	P3a pericolosità elevata (forme) – S2
M.O.P.S.	2001 – MS1 30022001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA PAI

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio "Assetto idrogeologico" emanate dal Comitato istituzionale in data 11 Novembre 2004 – Art. 11

Nelle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana **P.F.3** sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 10 delle medesime NTA e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITÀ IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

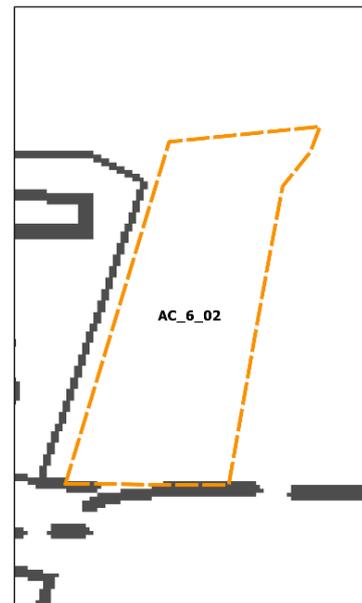
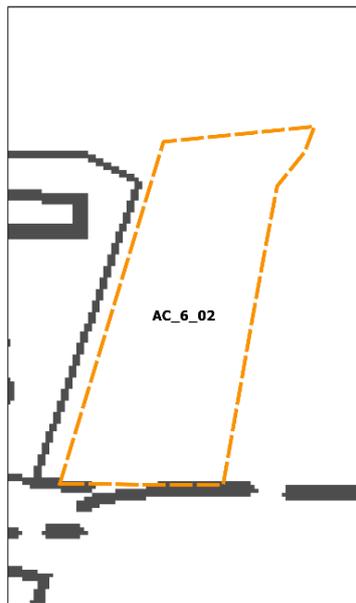
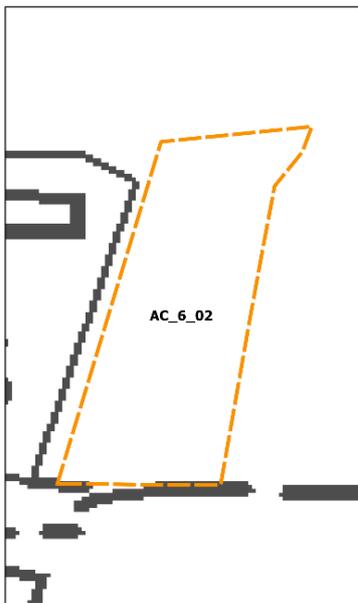
Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3 .

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Carraia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1

Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m

Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Carraia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.600	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	300	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

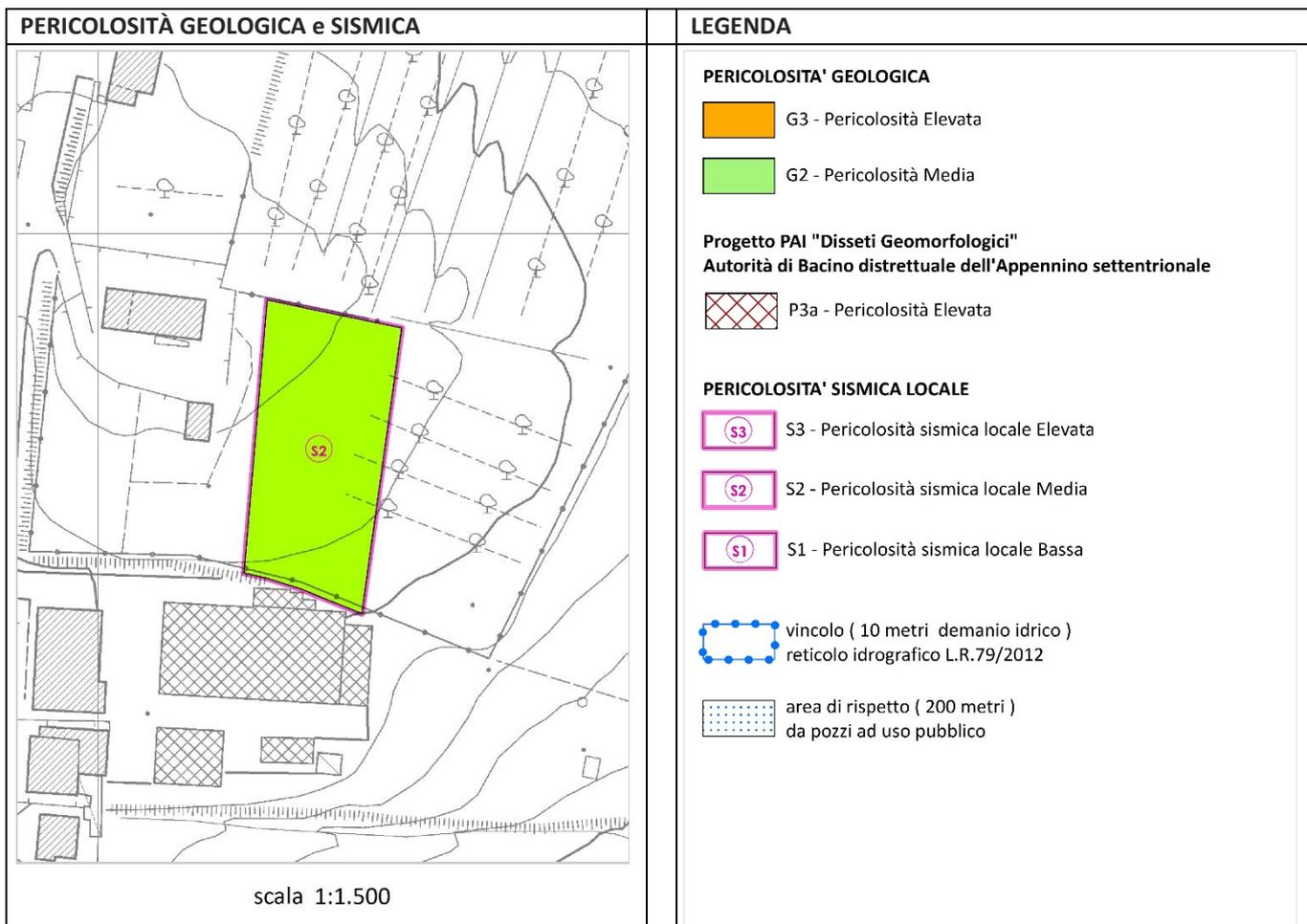
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Carraia
- Le nuove costruzioni dovranno essere poste nella zona a nord-ovest del lotto, in modo da consentire il più possibile il mantenimento delle alberature esistenti.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'attuale fascia a verde di mitigazione lungo il lato sud e sud-est dell'area di trasformazione.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

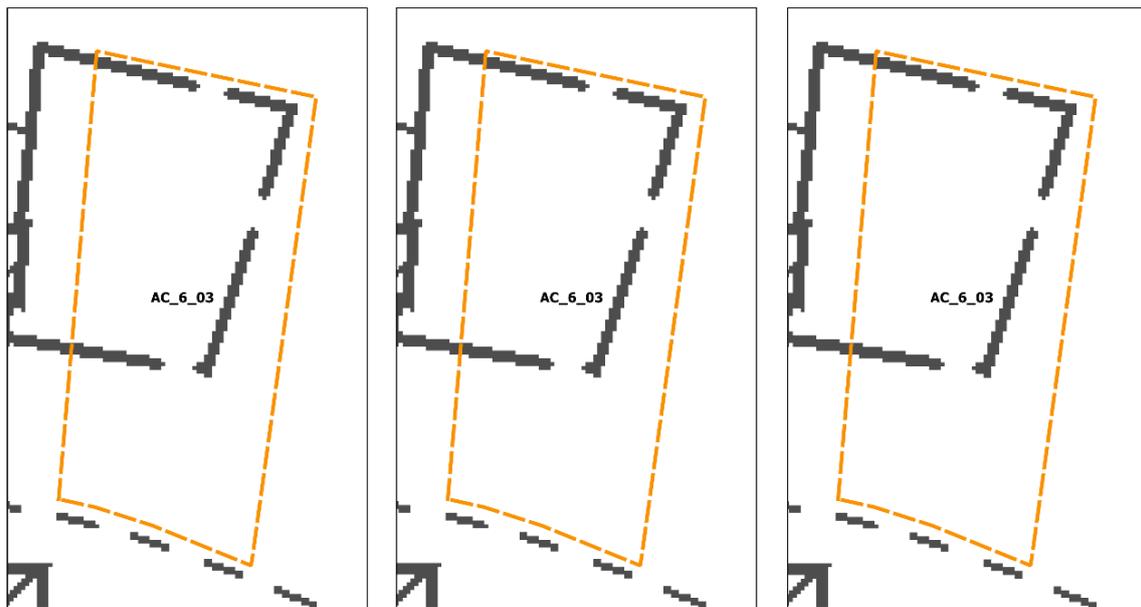
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Carraia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Fonte Badia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	940	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

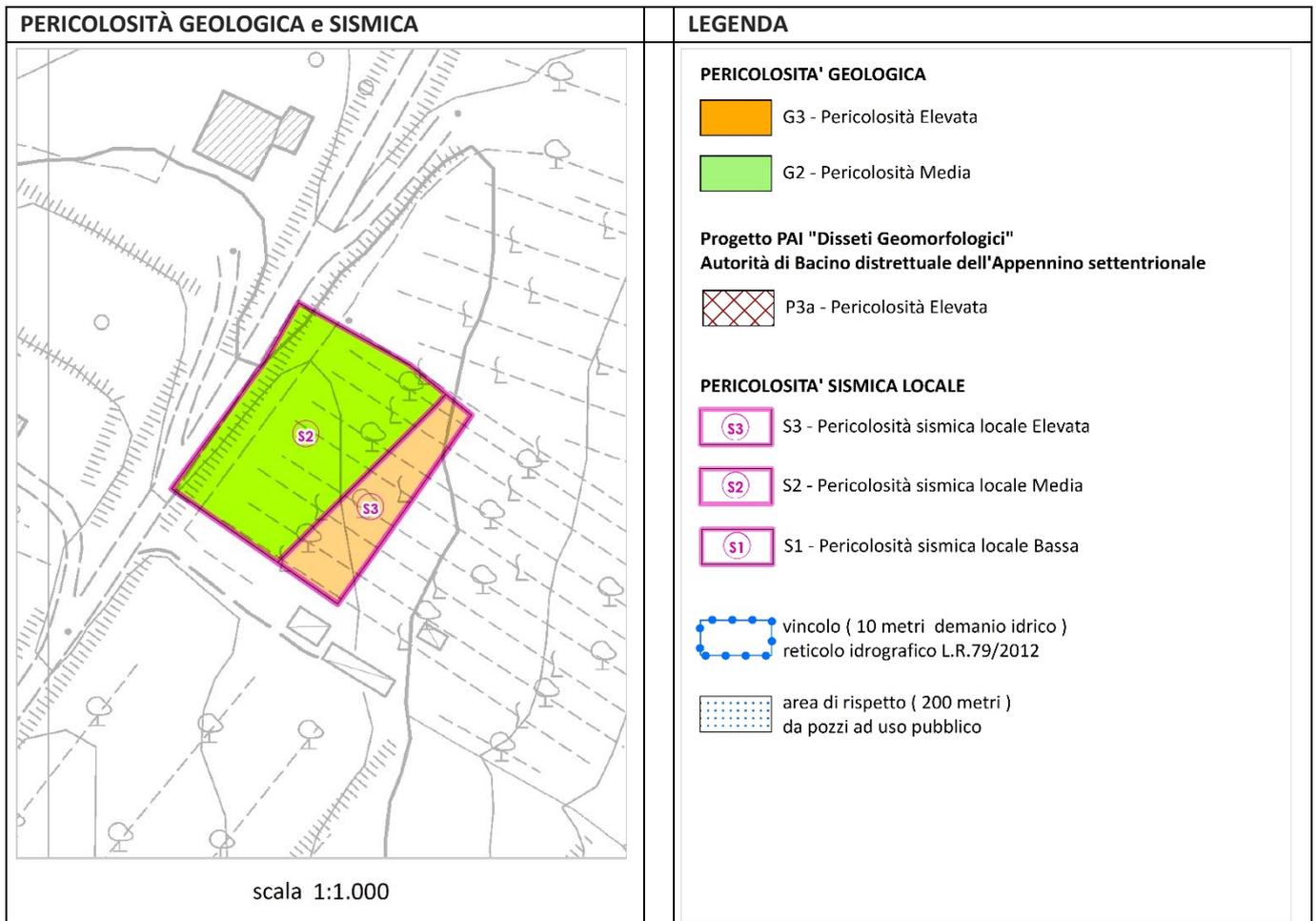
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Fonte Badia

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – RUSCELLAMENTO SUPERFICIALE PREVALENTEMENTE DIFFUSO
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) in presenza di terreni caratterizzati da ruscigliamento diffuso, è subordinata all'esecuzione di opere ed interventi di regimazione delle acque di corrivazione superficiale ed alla previsione di un corretto incanalamento delle acque con l'accortezza di evitare fenomeni di ristagno e potenziali eventi gravitativi sia a valle che a monte.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Fonte Badia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1

Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m

Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Giuseppe Mazzini.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	975	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	3	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

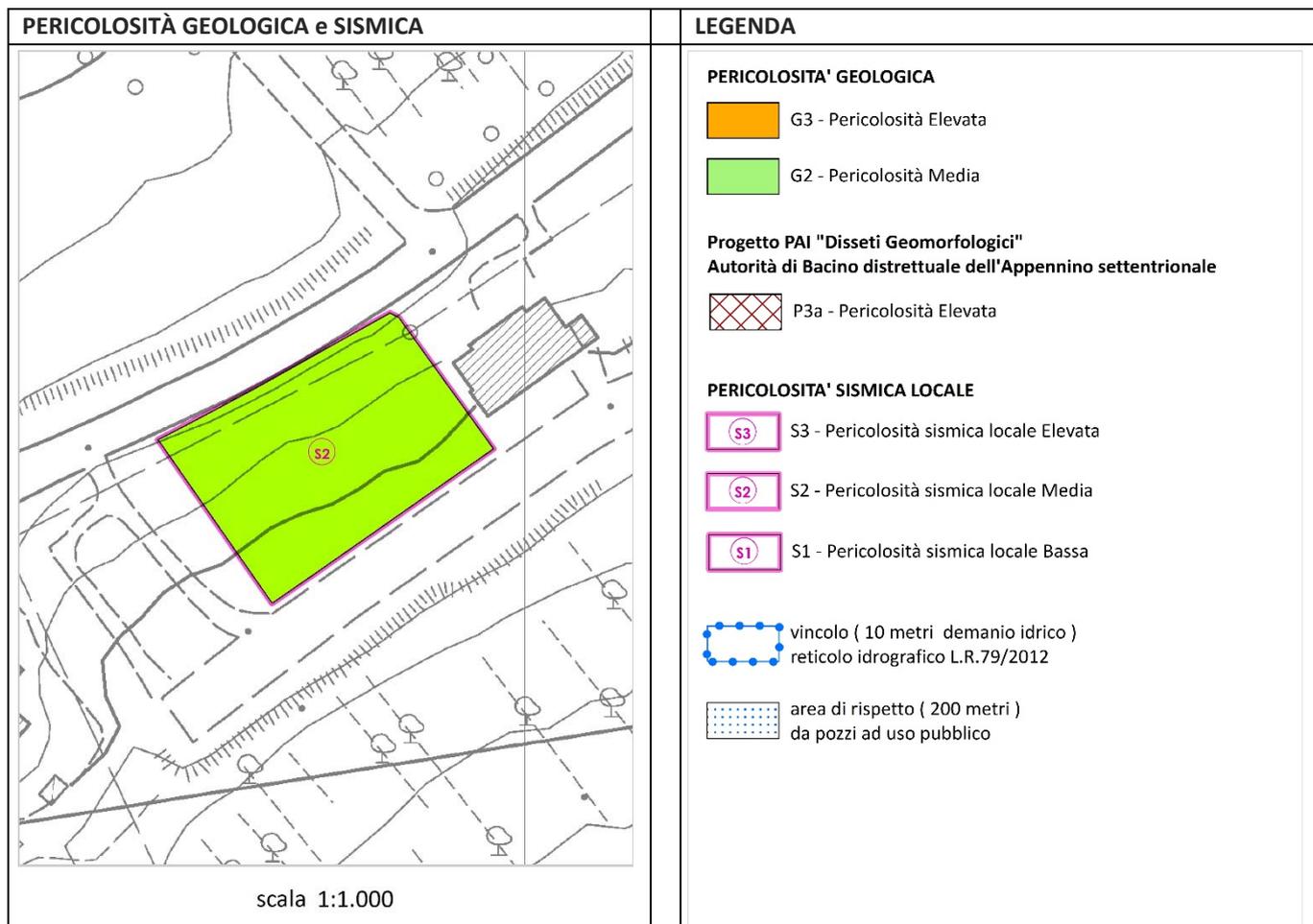
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Giuseppe Mazzini.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

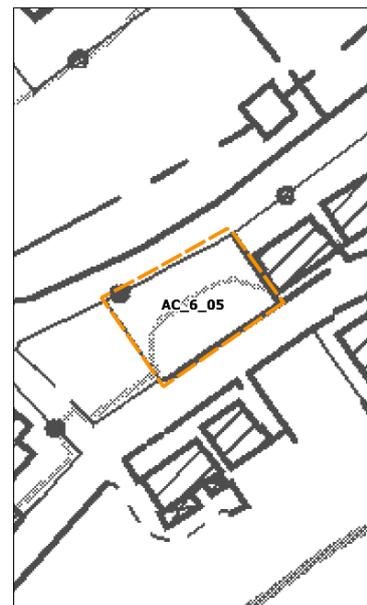
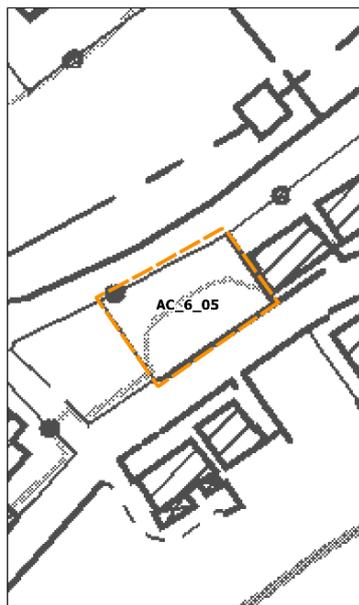
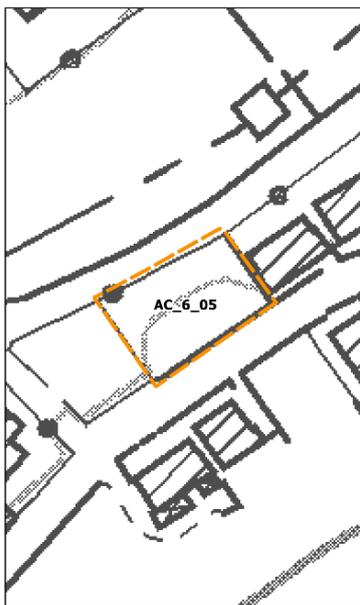
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Giuseppe Mazzini. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Combarbia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.370	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	300	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

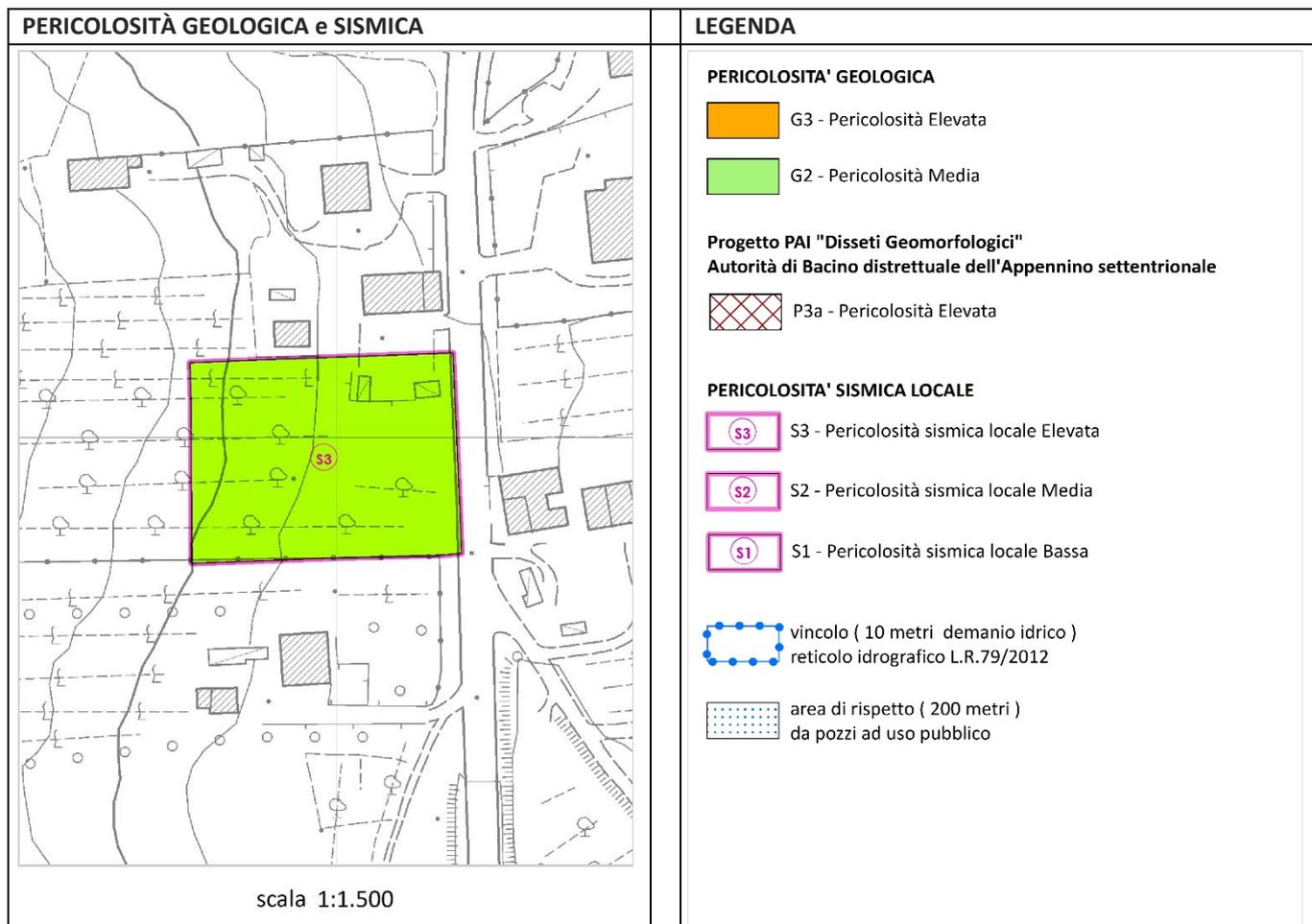
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Combarbia.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

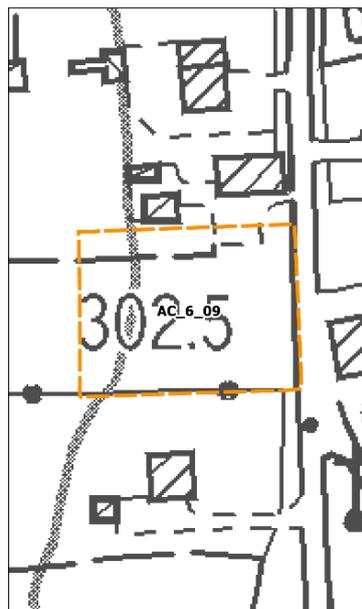
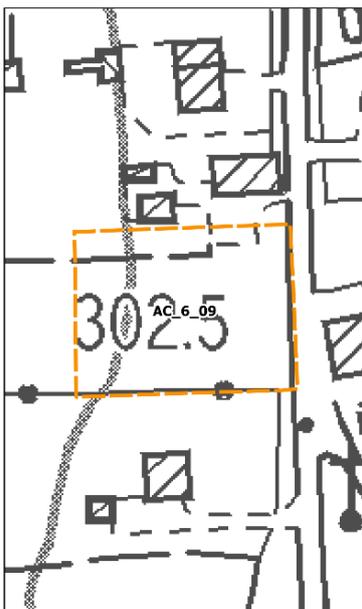
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Combarbia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Fonte Nuova.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	5.390	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	600	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).

NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi

NO

m) Le zone di interesse archeologico

NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

IPOTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

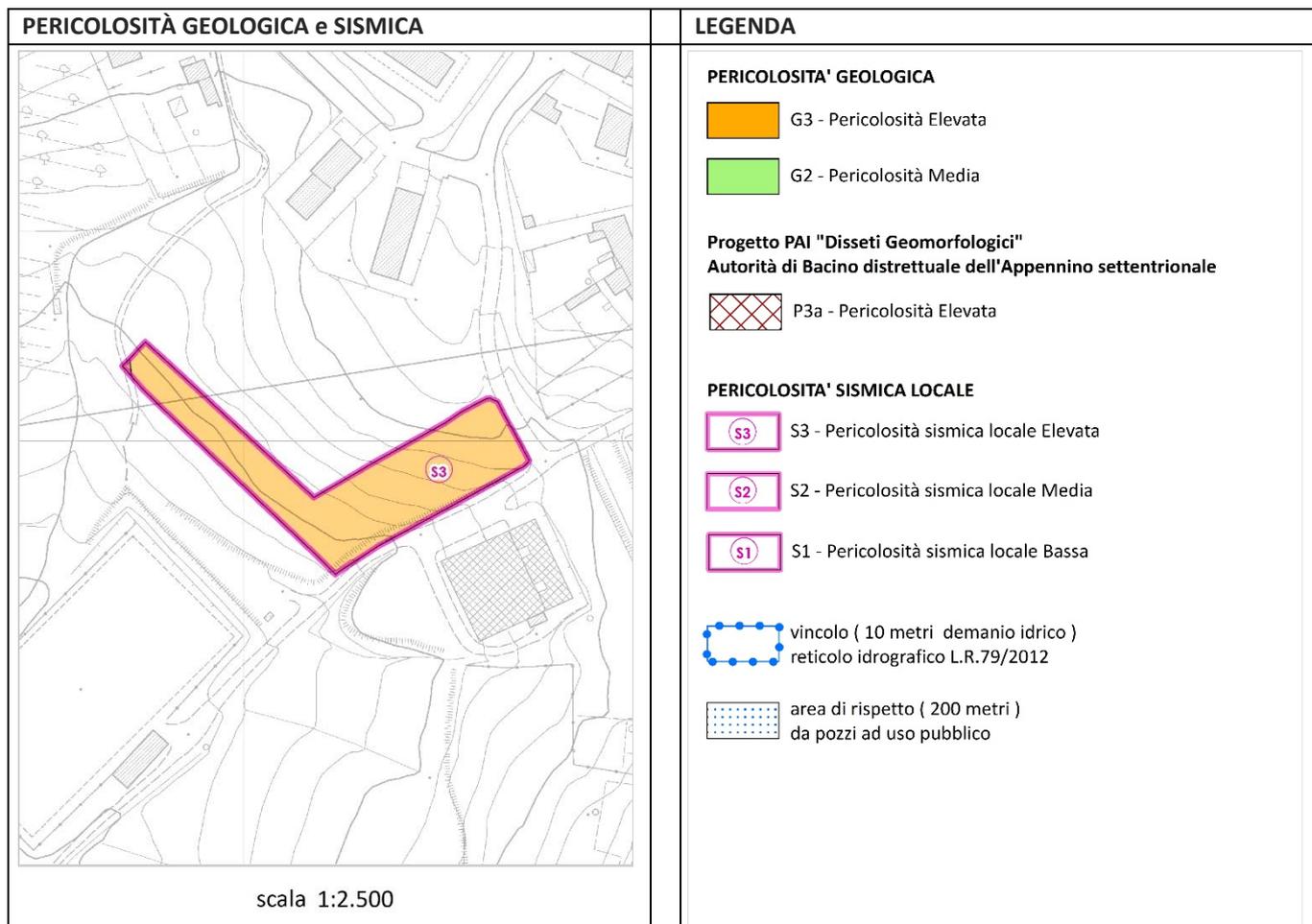
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Fonte Nuova.
- L'area di *viabilità di progetto*, così come indicata all'interno dello schema progettuale, dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione della stessa sarà pertanto a carico dell'amministrazione comunale.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – RUSCELLAMENTO DIFFUSO
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) in presenza di terreni caratterizzati da ruscellamento diffuso, è subordinata all'esecuzione di opere ed interventi di regimazione delle acque di corrivazione superficiale ed alla previsione di un corretto incanalamento delle acque con l'accortezza di evitare fenomeni di ristagno e potenziali eventi gravitativi sia a valle che a monte.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

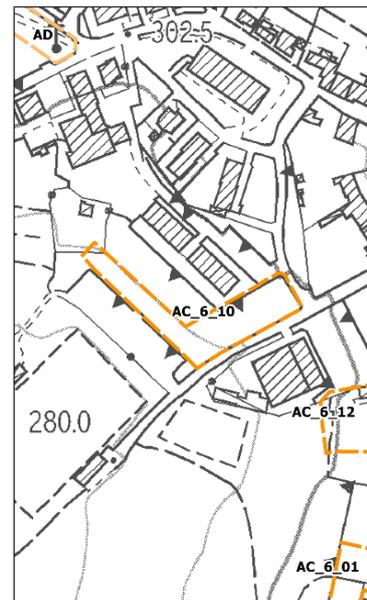
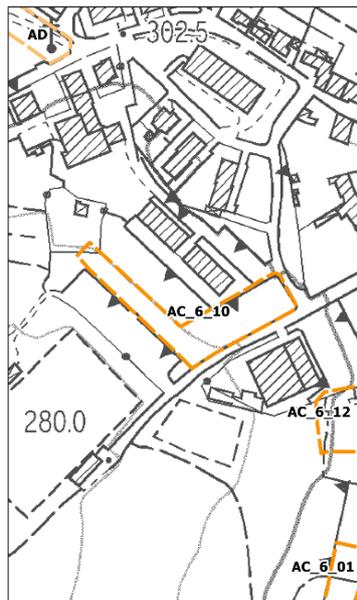
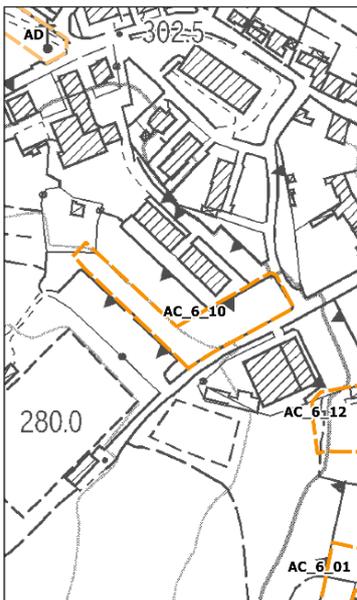
Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Fonte Nuova. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Castiglioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	610	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	150	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

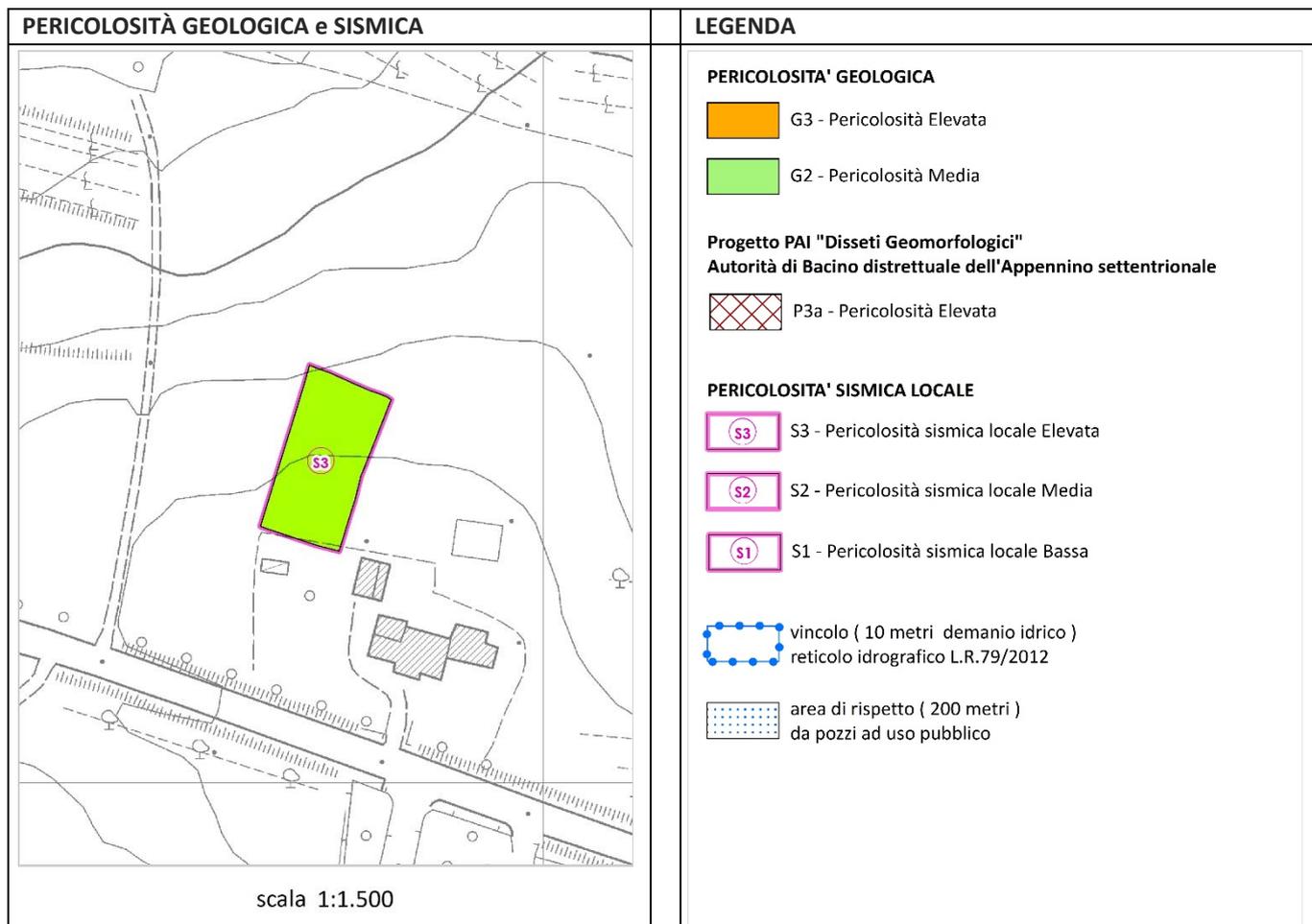
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Castiglioni.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Castiglioni. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo piazza Vittorio Veneto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.330	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

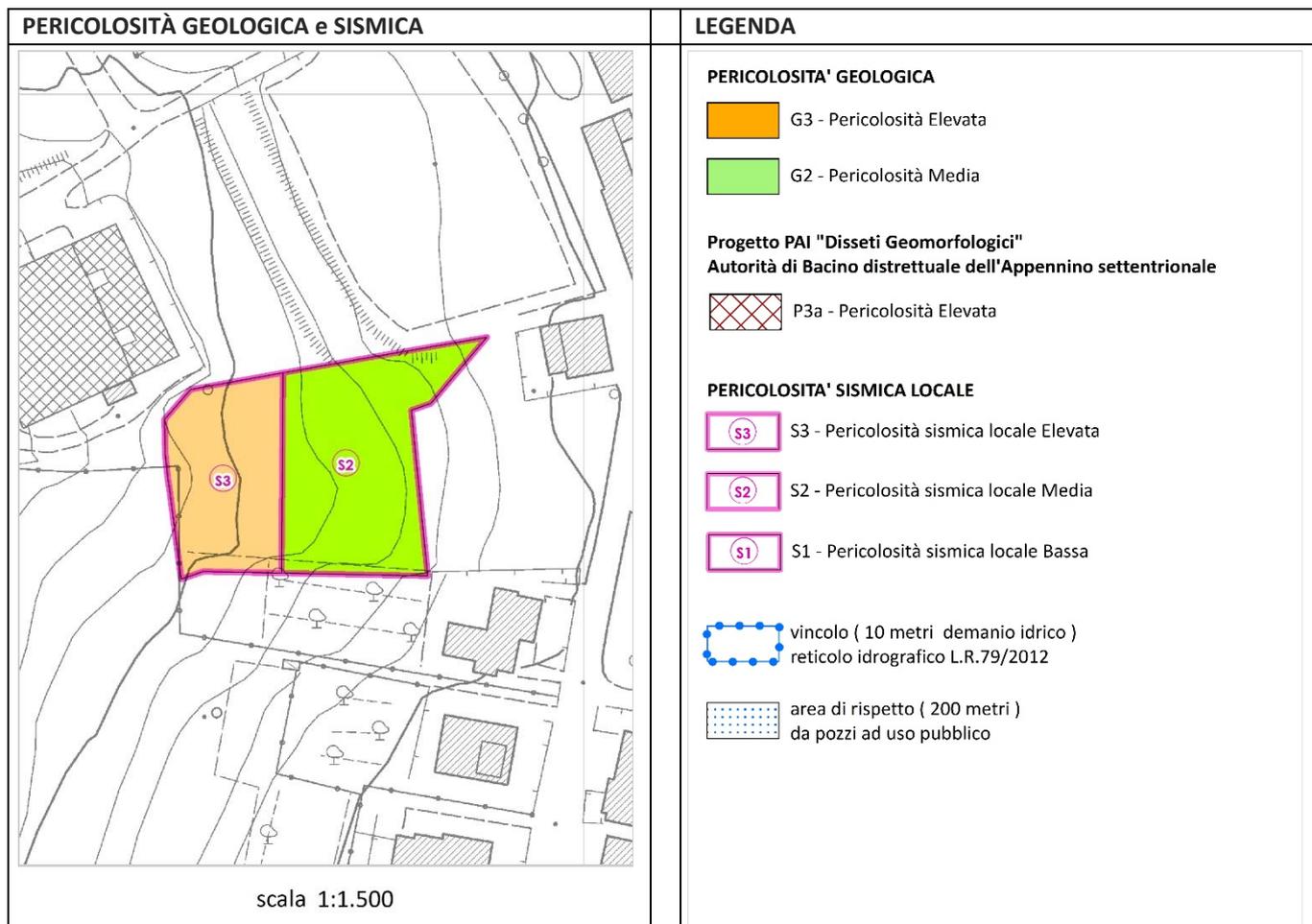
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da piazza Vittorio Veneto, attraverso la viabilità esistente

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G3 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – RUSCELLAMENTO DIFFUSO
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) in presenza di terreni caratterizzati da ruscellamento diffuso, è subordinata all'esecuzione di opere ed interventi di regimazione delle acque di corrivazione superficiale ed alla previsione di un corretto incanalamento delle acque con l'accortezza di evitare fenomeni di ristagno e potenziali eventi gravitativi sia a valle che a monte.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

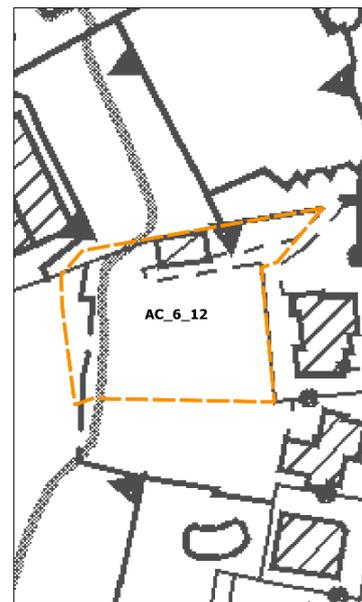
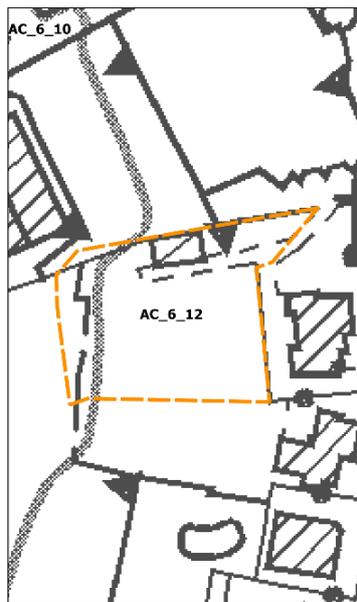
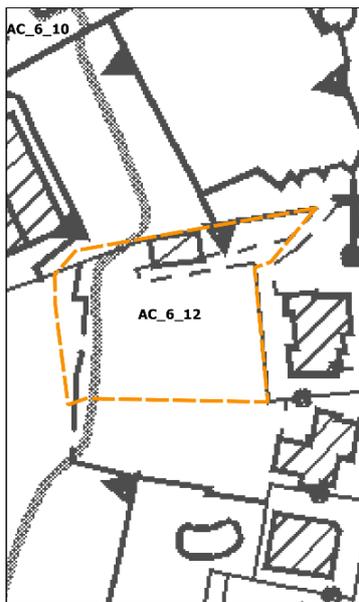
Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo piazza Vittorio Veneto. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod.CM01 art. 25 LR 65/2014

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) e di una Casa della salute. Nella Casa della salute è previsto l'insediamento del CUP, di punto prelievi ematici, di ambulatori specialistici e di medici di famiglia, di un ambulatorio privato di medico dentista.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	18.600	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	3.500	mq
	(Riuso) SE	400	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Direzionale e di servizio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



- Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
- area edificabile
 - area non edificabile
 - parcheggio pubblico di progetto
 - patrimonio edilizio esistente da recuperare
 - patrimonio edilizio esistente
 - viabilità di progetto
 - accesso al lotto
 - alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

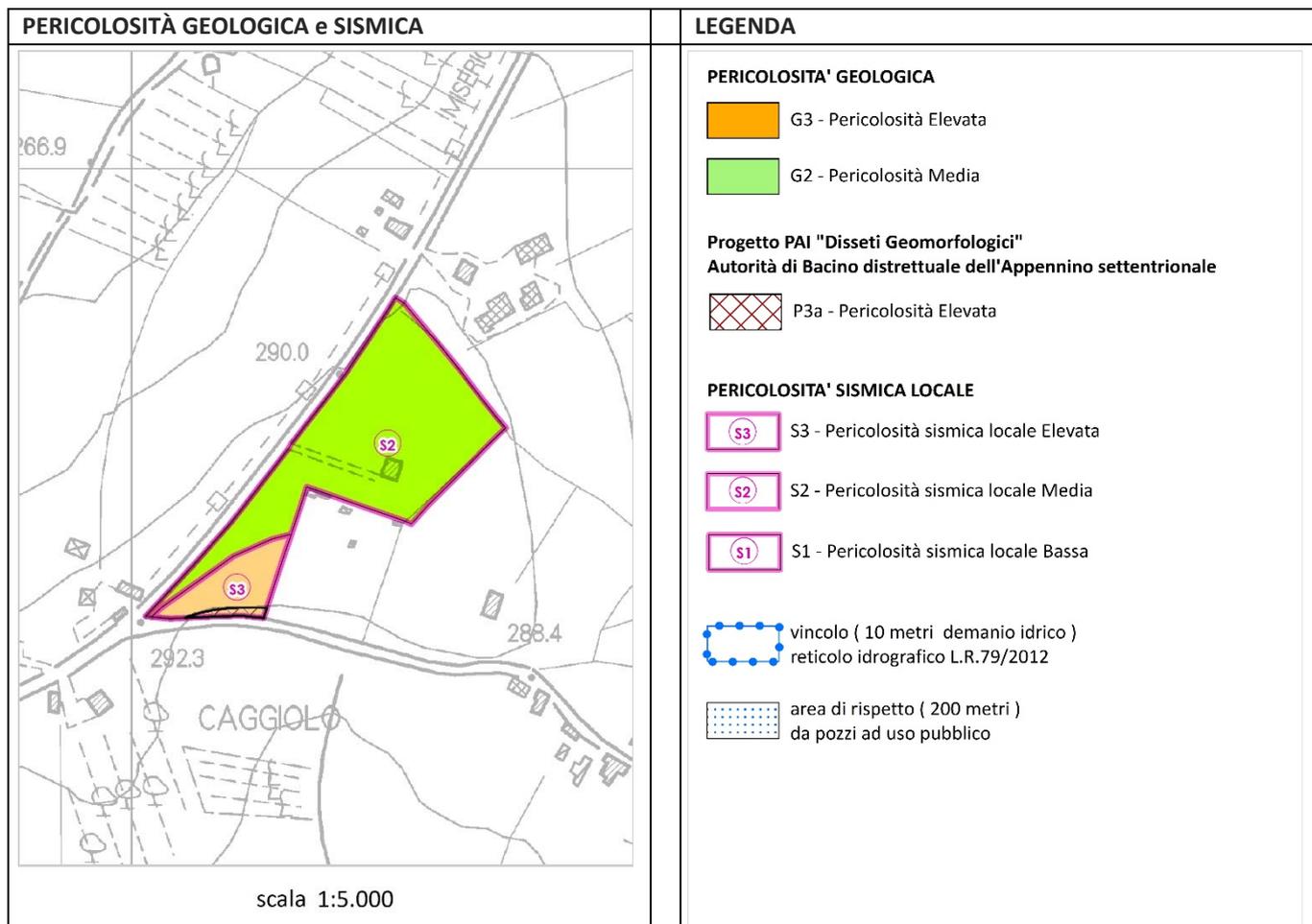
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'attuale fascia a verde di mitigazione e gli elementi vegetali (lineari e puntuali) lungo i lati ovest, nord e nord-est dell'area di trasformazione.
- L'intervento dovrà limitare l'impatto sulla visuale con il centro storico di Marciano, mantenendo fermi i parametri dell'altezza massima indicati all'interno della presente scheda.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – FRANOSITA' DIFFUSA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	P3a pericolosità elevata (forme) – FD2
M.O.P.S.	2001 – MS1 30222001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA PAI

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio "Assetto idrogeologico" emanate dal Comitato istituzionale in data 11 Novembre 2004 – Art. 11

Nelle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana **P.F.3** sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 10 delle medesime NTA e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

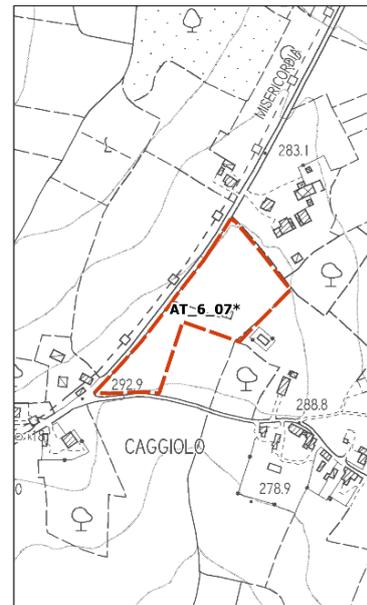
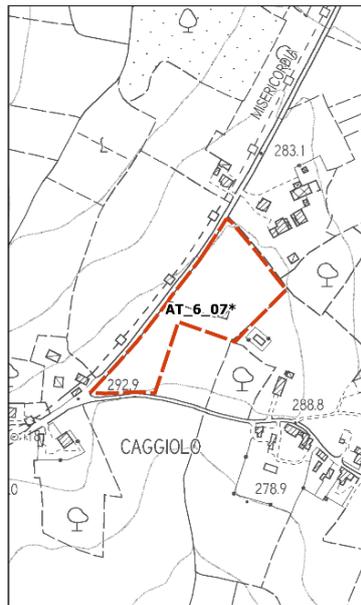
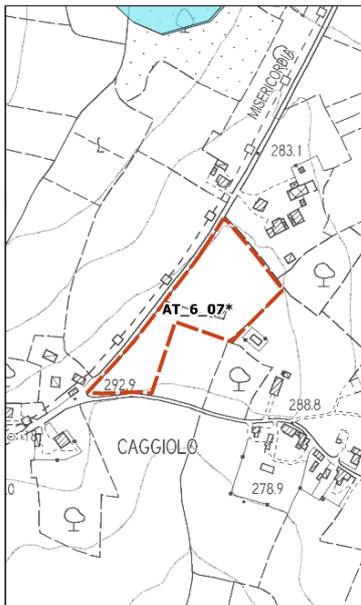
Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3 .

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una Residenza Sanitaria Assistita (RSA) e di una Casa della salute. Nella Casa della salute è previsto l'insediamento del CUP, di punto prelievi ematici, di ambulatori specialistici e di medici di famiglia, di un ambulatorio privato di medico dentista. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CM06 art. 25 LR 65/2014

La proposta è finalizzata a riqualificare il patrimonio edilizio esistente (PEE) insediandovi un'attività turistico-ricettiva (LR 86/2016) e prevedendo l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo del 30% dei volumi esistenti. All'interno della medesima proprietà è prevista anche la realizzazione di un campeggio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	20.550	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	150	mq
	(Riuso) SE	450	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Turistico-ricettivo
"Camping Village" di cui all'art. 24 comma 5 bis della LR 20/12/2016 n. 86

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo).	NO
--	----

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi	NO
--	----

m) Le zone di interesse archeologico	NO
--------------------------------------	----

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini

NO

I POTESI PROGETTUALE

Perimetro area di intervento

Elementi progettuali

area per la realizzazione di manufatti precari

area non edificabile

parcheggio pubblico di progetto

patrimonio edilizio esistente da recuperare

patrimonio edilizio esistente

viabilità di progetto

accesso al lotto

alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

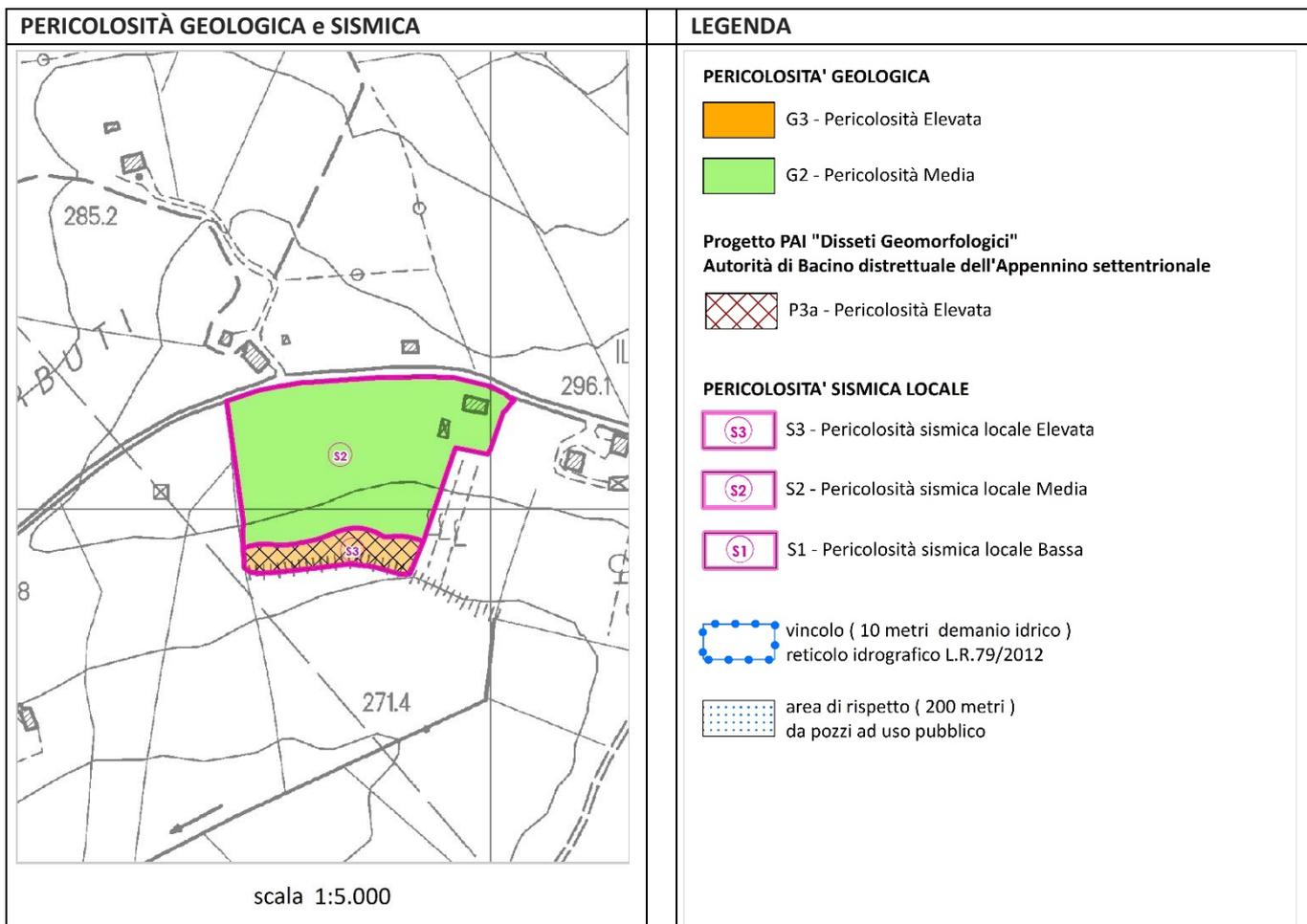
DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO**Indirizzi vincolanti per la progettazione**

- L'intervento dovrà prevedere il recupero del *patrimonio edilizio esistente*, così come indicato nello schema progettuale, prevedendo la possibilità di effettuare cambio di destinazione d'uso (nel rispetto delle indicazioni riportate all'interno della presente scheda).
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Le nuove addizioni edilizie dovranno essere previste in contiguità con l'edificato esistente, evitando l'apertura di nuovi fronti urbani nel territorio aperto.
- I nuovi volumi dovranno essere inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, mantenendo la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'attuale fascia a verde di mitigazione lungo il lato sud dell'area di trasformazione, da mettere in connessione con ulteriori dotazioni ecologiche (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili e vegetazione ripariale), indicate come *alberature a filtro* nello schema progettuale.
- L'intervento dovrà mantenere le siepi e gli altri elementi vegetazionali di corredo della maglia e ricostituirli nei punti che ne sono maggiormente sprovvisti.
- L'intervento dovrà minimizzare il consumo di suolo agricolo a opera dell'urbanizzato diffuso e delle infrastrutture.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l’inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all’utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA G3 PERICOLOSITA' ELEVATA – FRANA QUIESCENTE e AREA DI INFLUENZA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	P3a pericolosità elevata (forme) – S2
M.O.P.S.	2001 – MS1 30222001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

La fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica elevata (**G3**) è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate anche in fase di piano attuativo e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità. Qualora dagli studi emerga la necessità di effettuare interventi di messa in sicurezza, la durata del monitoraggio è definita in relazione alla tipologia del dissesto. Gli interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e consentire la manutenzione degli stessi.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete, è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità del versante e un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

Il raggiungimento delle condizioni di sicurezza costituisce il presupposto per il rilascio di titoli abilitativi.

PERICOLOSITA' GEOLOGICA ELEVATA PAI

Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Bacino del Fiume Arno Stralcio "Assetto idrogeologico" emanate dal Comitato istituzionale in data 11 Novembre 2004 – Art. 11

Nelle aree a pericolosità elevata da processi geomorfologici di versante e da frana **P.F.3** sono consentiti, oltre agli interventi di cui all'articolo 10 delle medesime NTA e con le modalità ivi previste, gli ampliamenti volumetrici degli edifici esistenti esclusivamente finalizzati alla realizzazione di servizi igienici, volumi tecnici, autorimesse pertinenziali, rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari, nonché manufatti che non siano qualificabili quali volumi edilizi, purché corredati da un adeguato studio geotecnico da cui risulti la compatibilità con le condizioni di pericolosità che gravano sull'area. I nuovi interventi, gli interventi di ristrutturazione urbanistica nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia diversi da quelli di cui all'art.10 sono consentiti a condizione che siano preventivamente realizzate le opere di consolidamento e di messa in sicurezza, con superamento delle condizioni di instabilità, relative al sito interessato dal nuovo intervento, previo parere favorevole dell'Autorità di Bacino sulla compatibilità di tali opere rispetto alle previsioni generali di sistemazione dell'area.

Nel caso di frane quiescenti, qualora le opere di consolidamento e messa in sicurezza siano elemento strutturale sostanziale della nuova edificazione, è ammessa la contestualità.

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale elevata (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, in zone di instabilità di versante quiescente e relativa zona di evoluzione dovranno essere realizzati studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche tenendo conto anche dell'azione sismica e in coerenza con quanto indicato nelle "Linee guida per la gestione del territorio in aree interessate da instabilità di versante sismoindotte" - FR, emanate dalla Commissione Nazionale per la Microzonazione Sismica e recepite all'interno delle specifiche tecniche regionali di cui all'o.d.p.c.m. 3907/2010.

La fattibilità di interventi di nuova edificazione è subordinata all'esito delle verifiche di stabilità di versante e alla preventiva realizzazione, qualora necessario, degli interventi di messa in sicurezza individuati al paragrafo 3.2.2, lettera a.1) a.2) a.3 .

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata a riqualificare il patrimonio edilizio esistente (PEE) insediandovi un'attività turistico-ricettiva (LR 86/2016) e prevedendo l'ampliamento del volume esistente fino ad un massimo del 30% dei volumi esistenti. All'interno della medesima proprietà è prevista anche la realizzazione di un campeggio. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Comune di Marciano della Chiana

UTOE 7 - Cesa

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in Via Cassia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.875	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	300	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	40	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

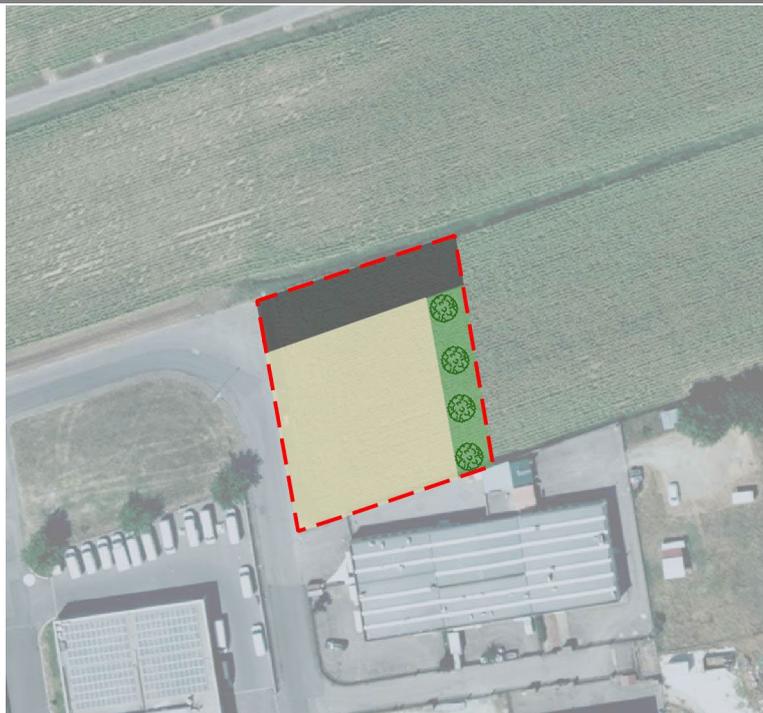
g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

- Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

Indirizzi vincolanti per la progettazione

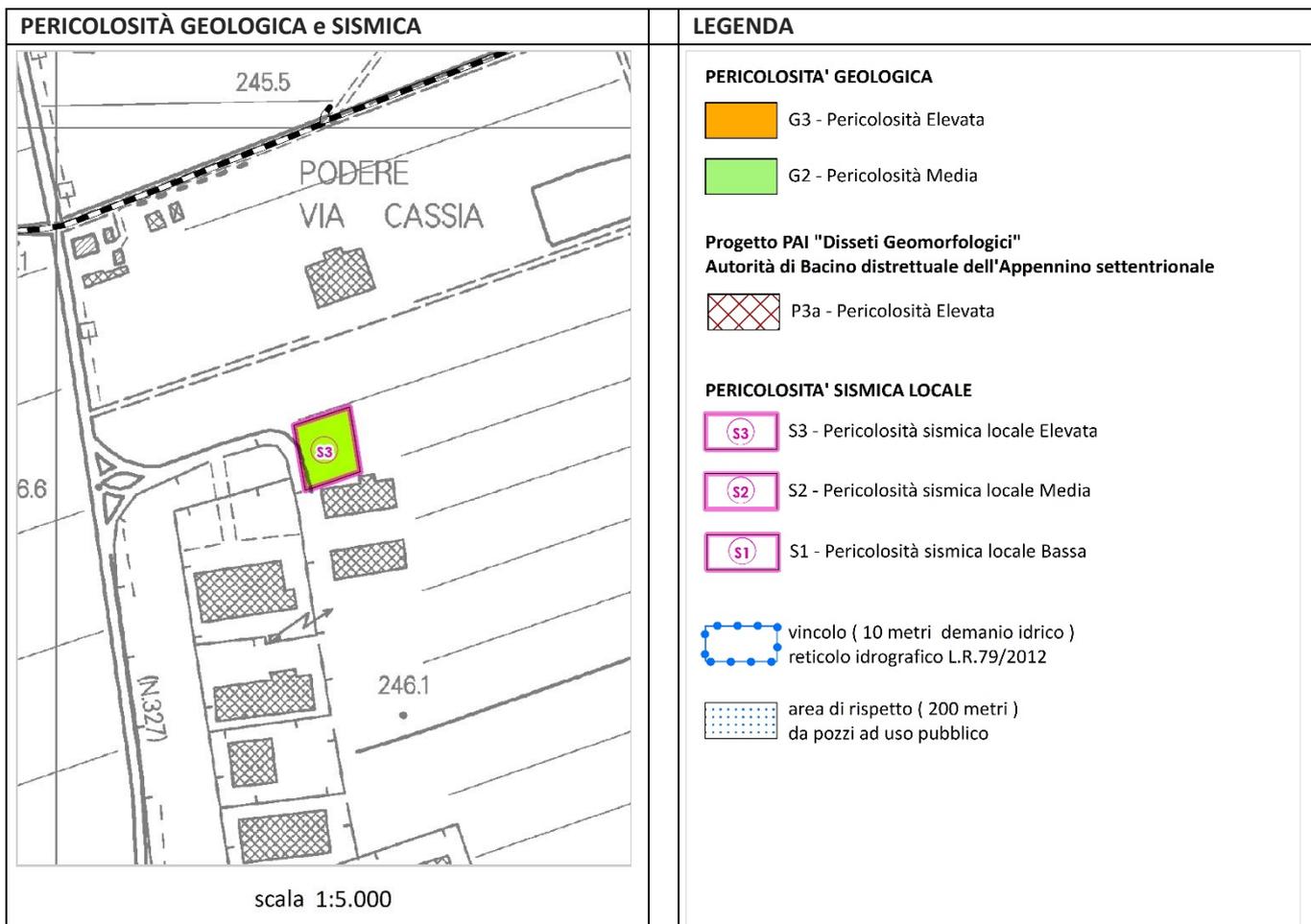
- L'area destinata alla *viabilità di progetto*, così come indicate all'interno dello schema progettuale, dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione della stessa sarà pertanto a carico dell'amministrazione
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere una fascia di alberatura a filtro, lungo i lati nord e est, per mitigare l'impatto visivo della nuova struttura.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.

- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

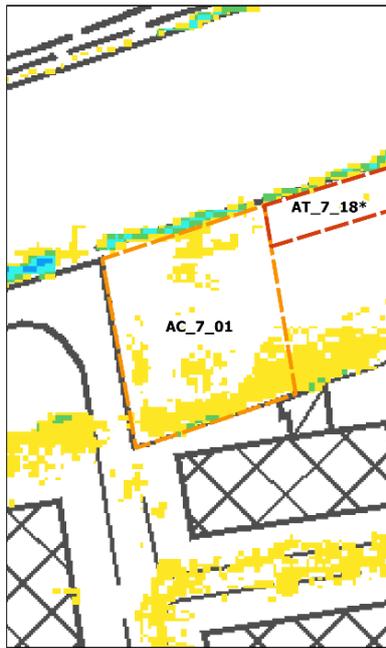
La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

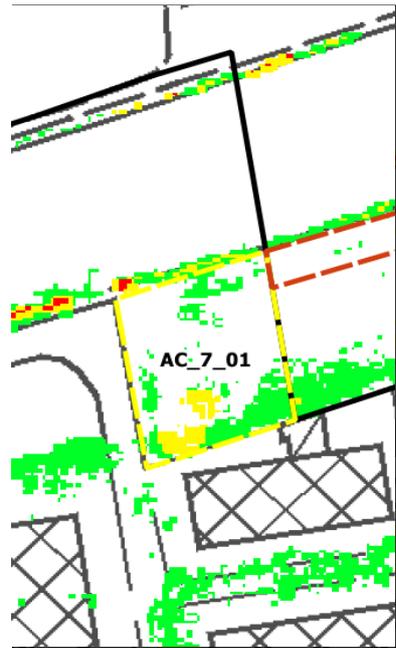
L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in Via Cassia. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1



Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m



Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2
BATTENTI TR 200	<= 0.25 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata – in piccola parte severa

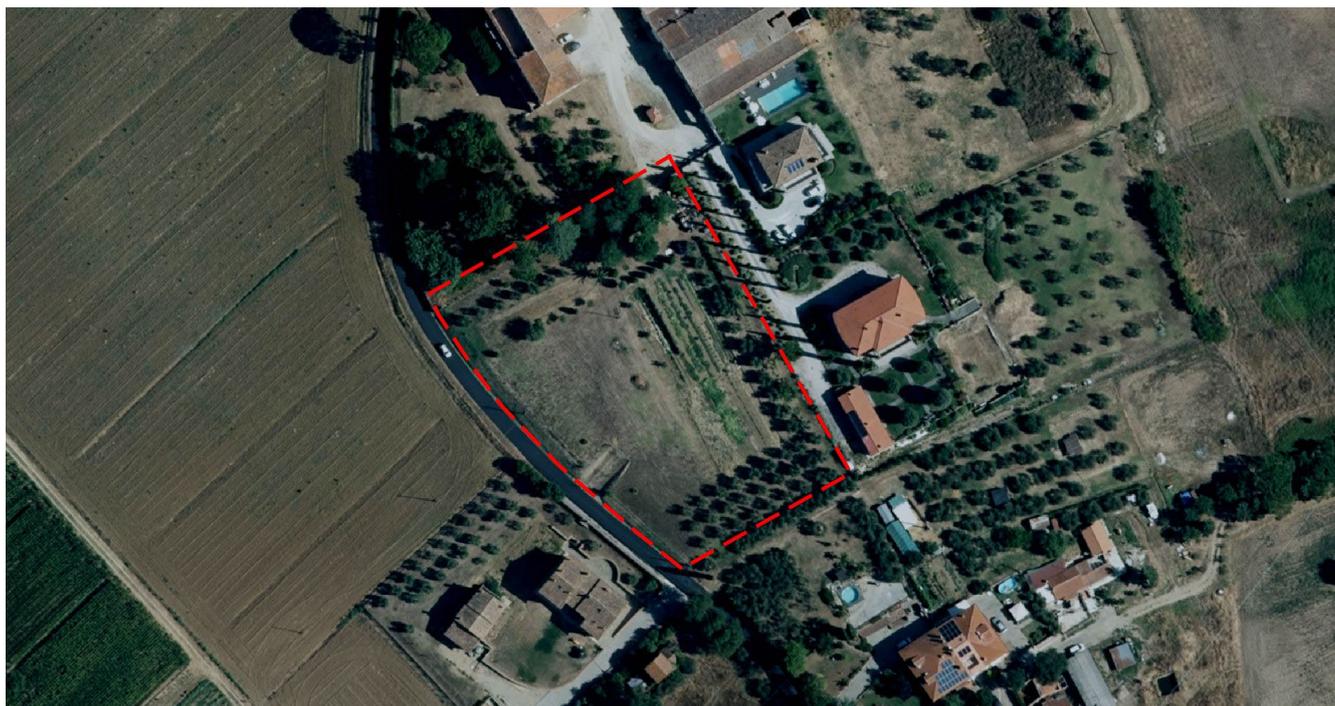
L'area ricade prevalentemente in pericolosità P1 e in parte, nella porzione a Sud, in pericolosità P2. I battenti raggiungono valori massimi di 0.25 m nelle zone più depresse a Sud del lotto.

Per la parte in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'edificazione dovrà avvenire preferenzialmente in questa zona del lotto. Qualora l'edificazione o la realizzazione di parcheggi pertinenziali riguardi la porzione in P2 l'intervento è fattibile nel rispetto degli articoli 11 e 13 della L.R. 41/2018, prevedendo per i fabbricati opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree" e per i parcheggi il non superamento del rischio R2.

Qualora l'intervento interessasse la porzione in P2 si individua in prima istanza in 246.00 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 246.30 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Pescaia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	6.485	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	Mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

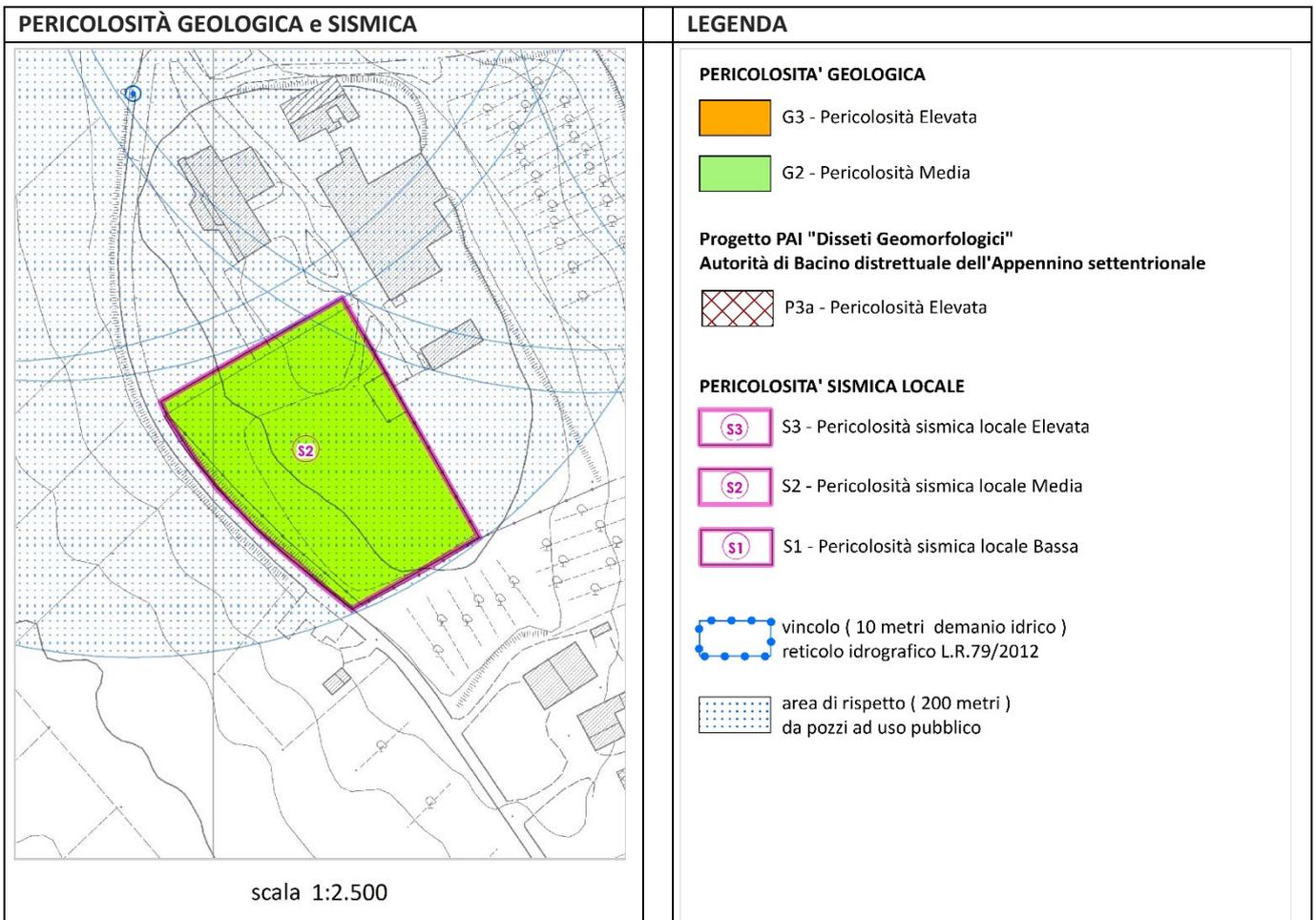
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'attuale assetto vegetazionale presente all'interno de lotto.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Pescaia.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	SI

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (G2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

FASCIA DI RISPETTO 200 METRI POZZI IDROPOTABILI

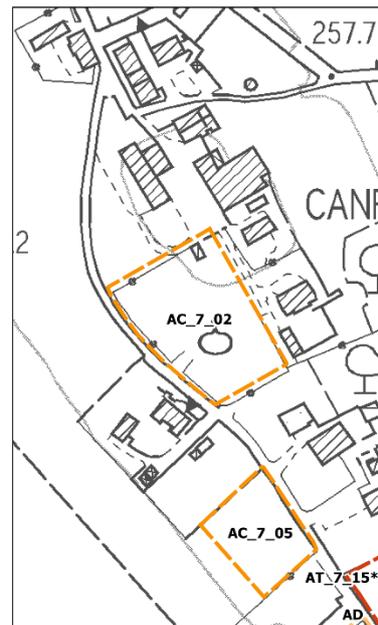
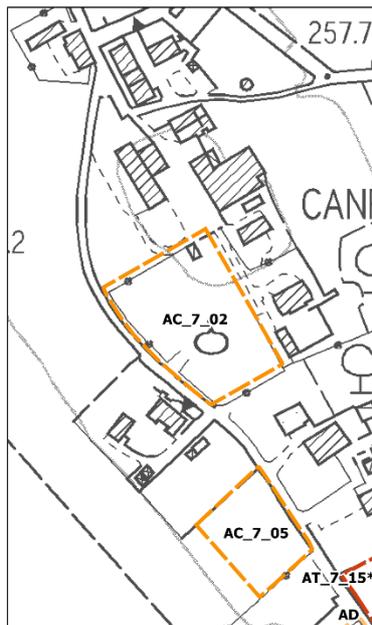
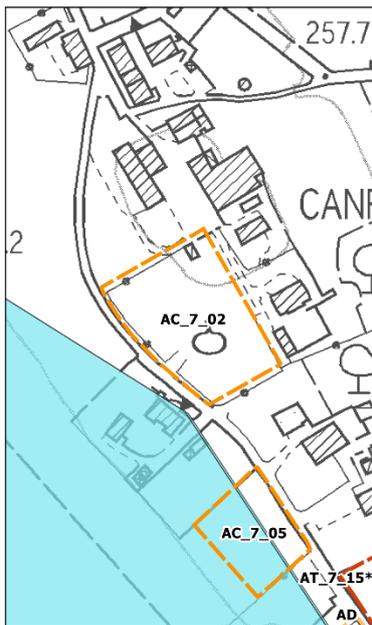
Art. 94 D.Lgs. 152/2006

Nelle aree che ricadono all'interno della zona di rispetto dei pozzi destinati al consumo umano che erogano a terzi mediante impianto di acquedotto, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. É comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Pescaia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio; ed è localizzato lungo Via Castiglioni.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.490	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	500	Mq oltre esistente
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

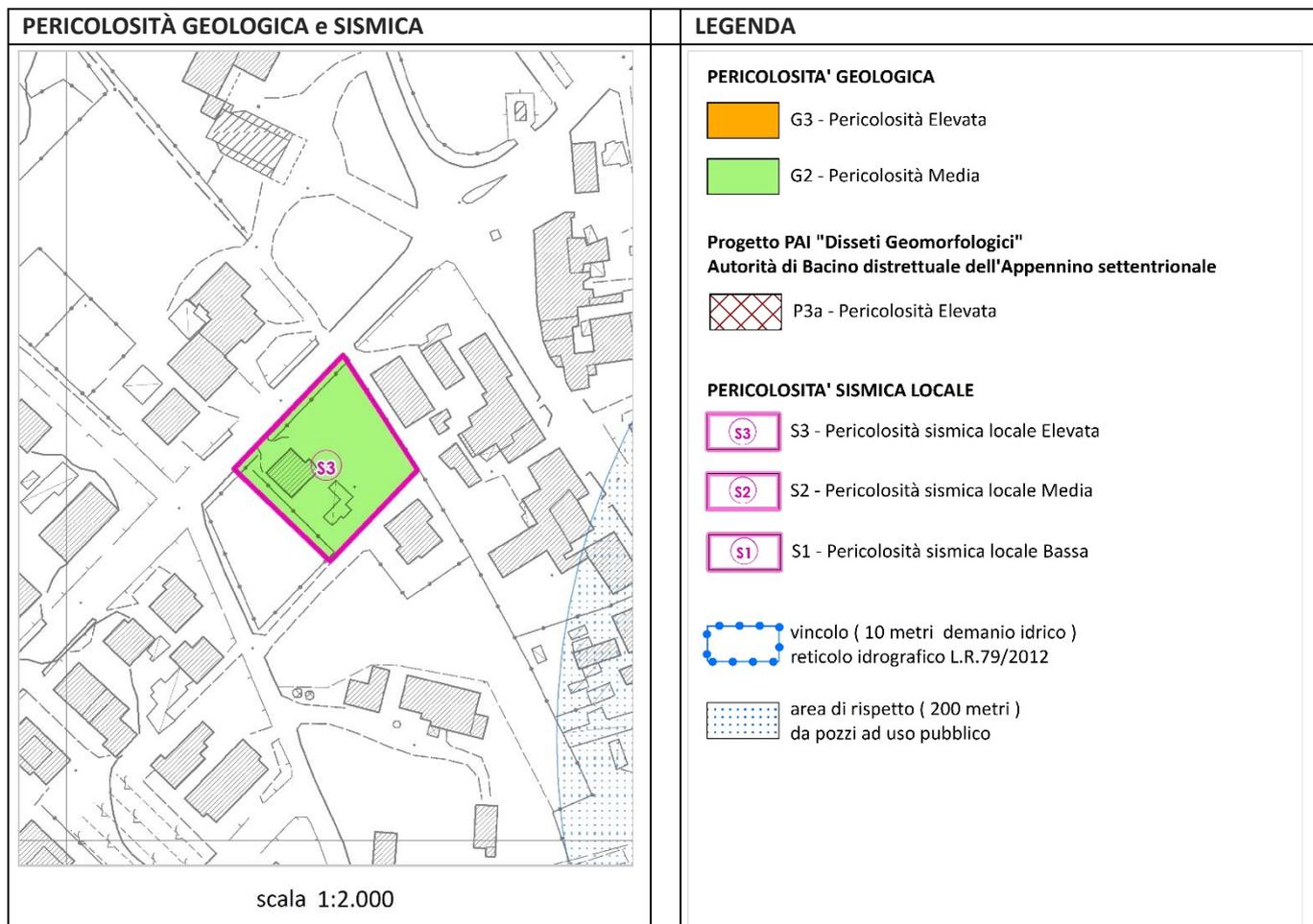
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Castiglioni.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

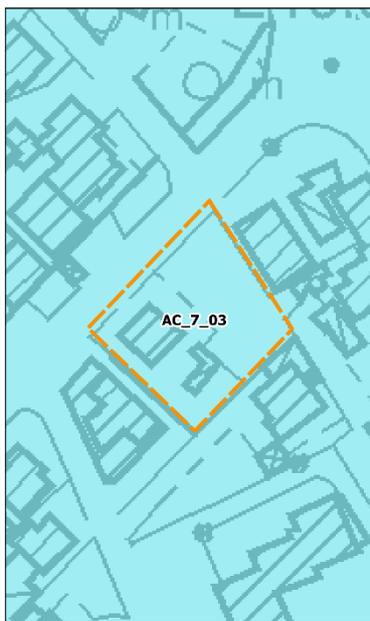
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

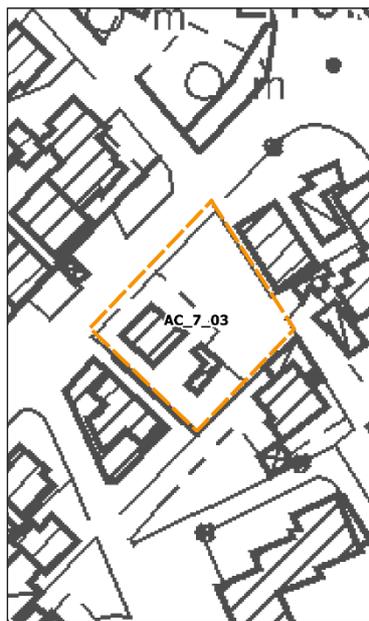
INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio; ed è localizzato lungo Via Castiglioni. Modalità di attuazione: intervento diretto.



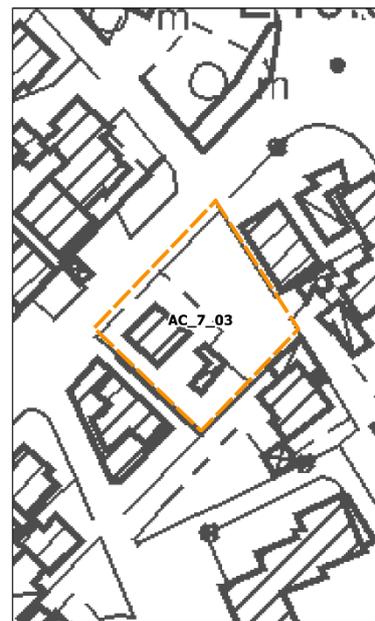
Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in pericolosità P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione. La finalità dell'intervento è quella di ridisegnare complessivamente il margine dell'attuale area edificata, in modo da contribuire al miglioramento dello stato attuale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	780	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	Mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	35	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riquilibrare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

T.R.2. Tessuto ad isolati aperti e edifici residenziali isolati su lotto

- Conferire dimensione urbana a partire dalla dotazione e dalla qualità dei servizi e della rete degli spazi pubblici
- Riquilibrare i fronti urbani verso l'esterno definendo altresì un margine urbano-rurale capace di dare luogo a nuove relazioni con il territorio aperto

Indirizzi vincolanti per la progettazione

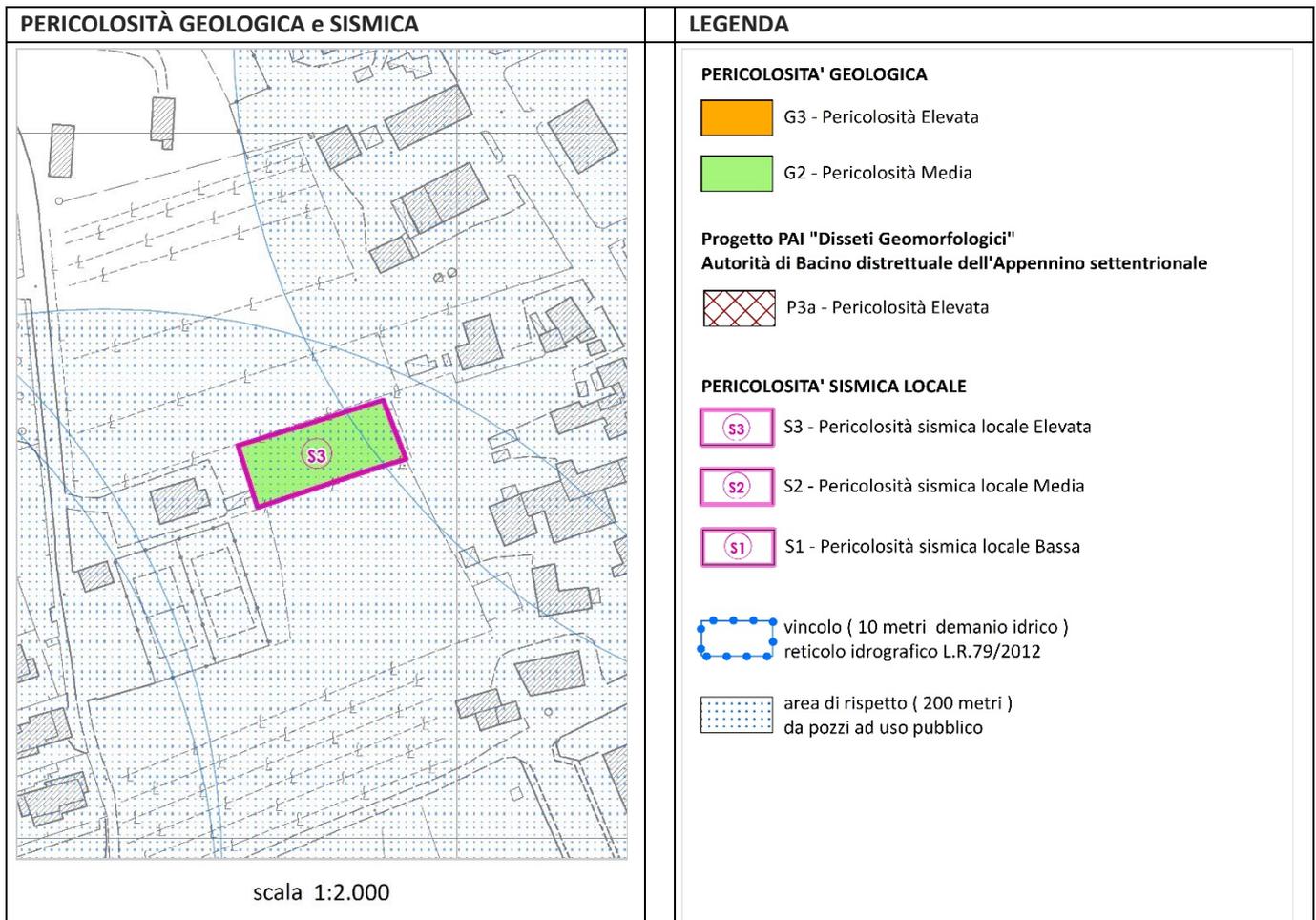
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Luigi Pirandello.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato, nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti verso lo spazio a verde da caratterizzare con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'area destinata alla *viabilità di progetto*, così come indicate all'interno dello schema progettuale, dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione della stessa sarà pertanto a carico dell'amministrazione.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.

- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	SI

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

FASCIA DI RISPETTO 200 METRI POZZI IDROPOTABILI

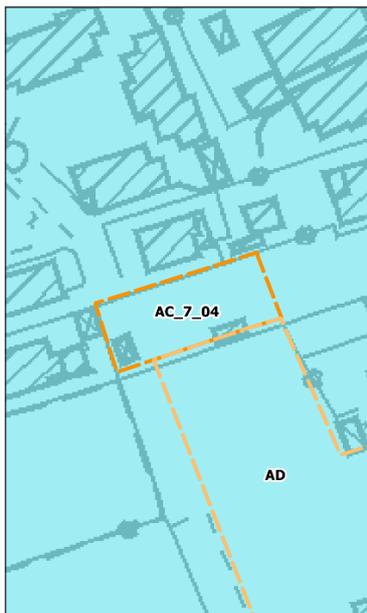
Art. 94 D.Lgs. 152/2006

Nelle aree che ricadono all'interno della zona di rispetto dei pozzi destinati al consumo umano che erogano a terzi mediante impianto di acquedotto, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

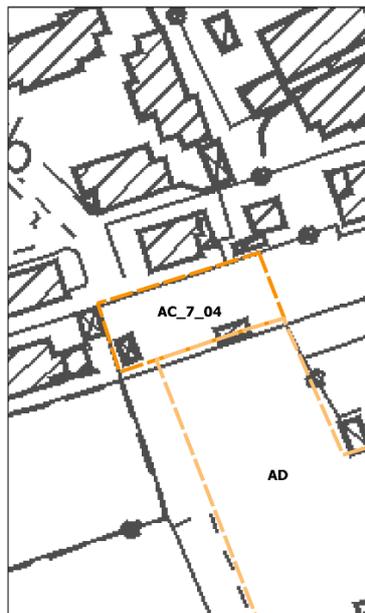
INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione. La finalità dell'intervento è quella di ridisegnare complessivamente il margine dell'attuale area edificata, in modo da contribuire al miglioramento dello stato attuale. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.



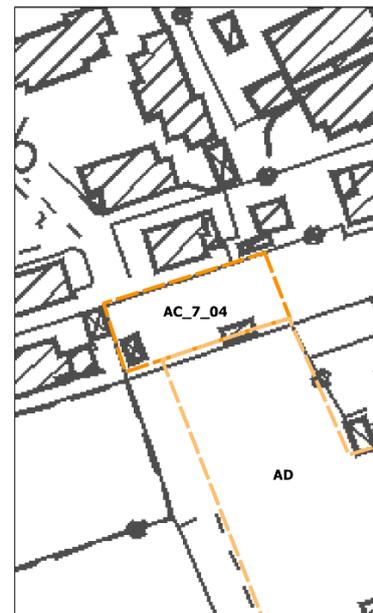
Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in pericolosità P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Antonio di Pescaia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.995	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	350	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  viabilità di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

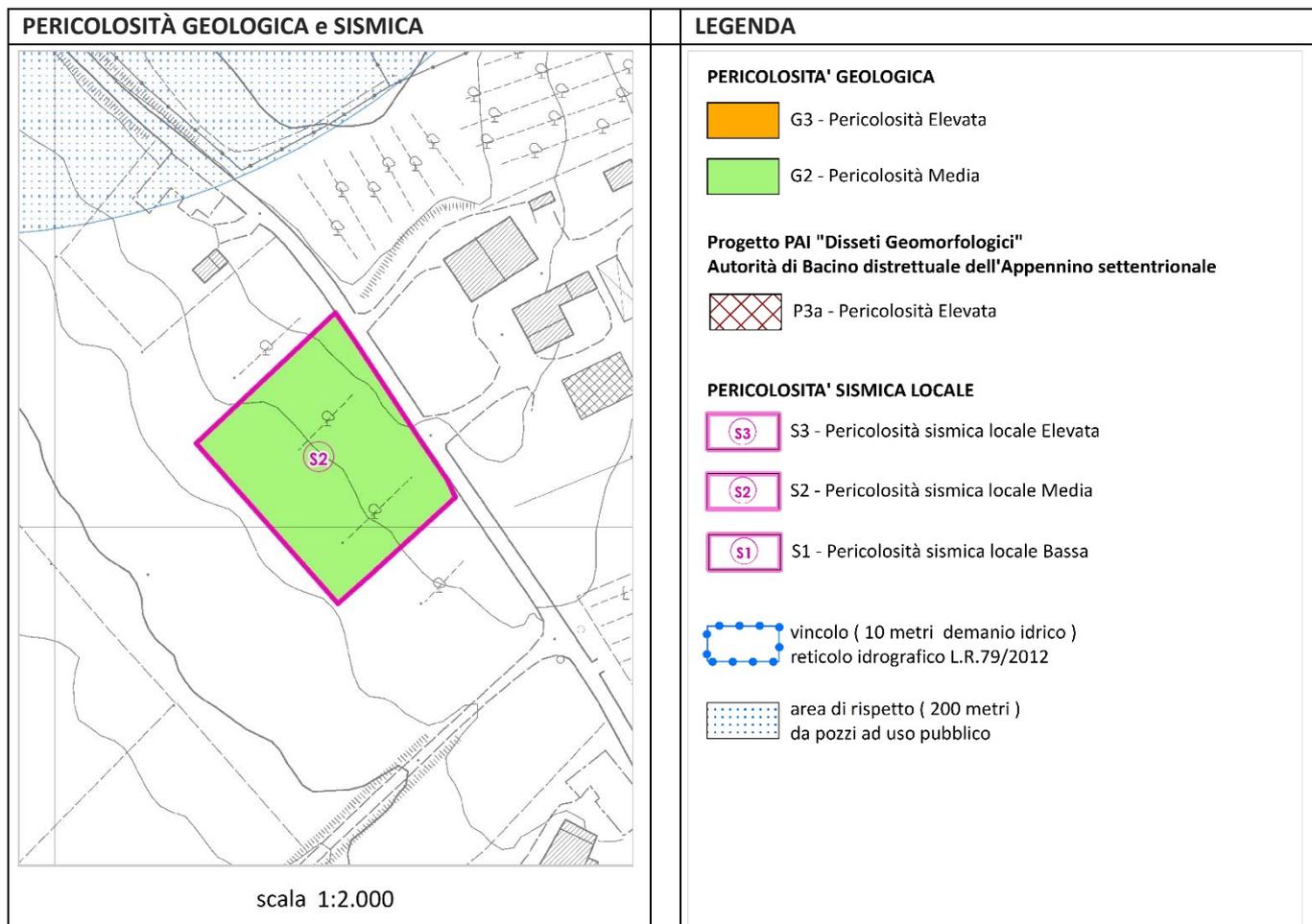
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

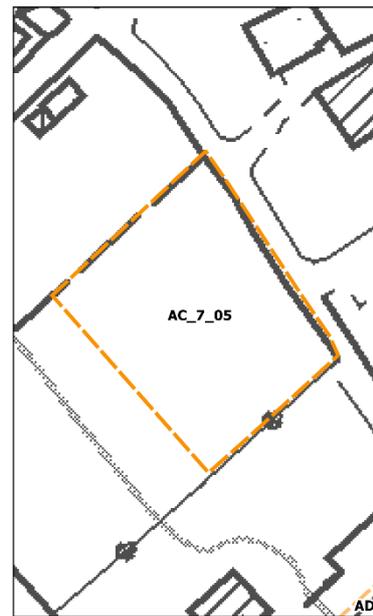
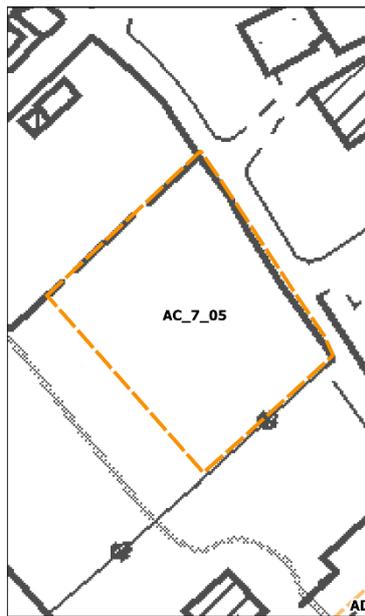
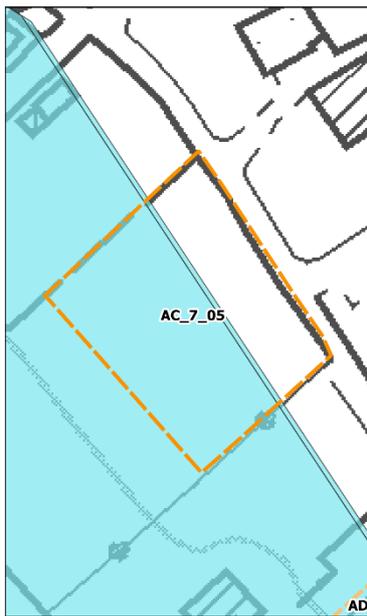
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Antonio di Pescaia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – Parte assente
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade parzialmente in pericolosità P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in Via Cassia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	3.020	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	500	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	40	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale-artigianale, commerciale al dettaglio, direzionale e di servizio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

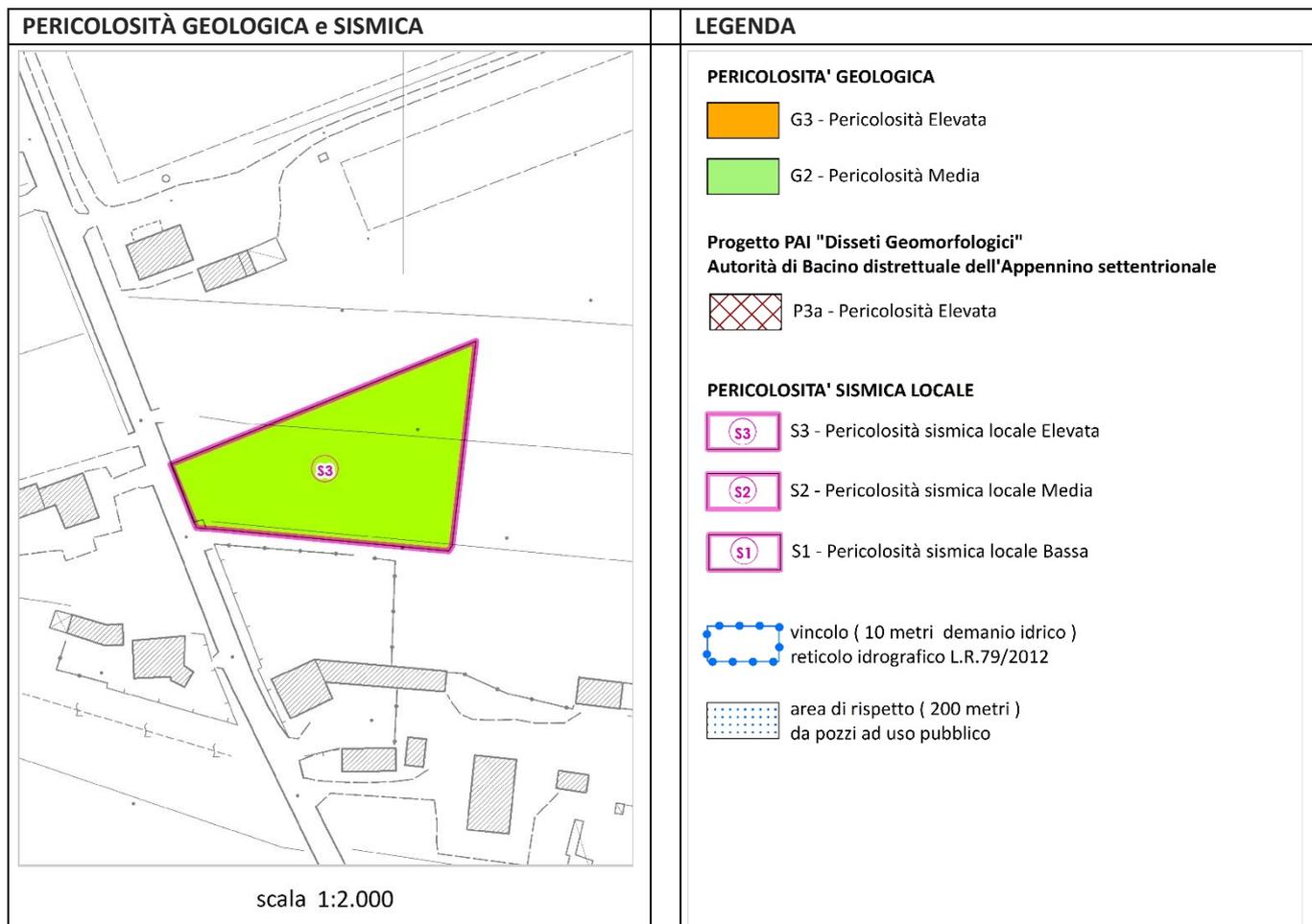
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere una fascia di alberatura a filtro per mitigare l'impatto visivo della nuova struttura, in particolar modo lungo il lato ovest del perimetro.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

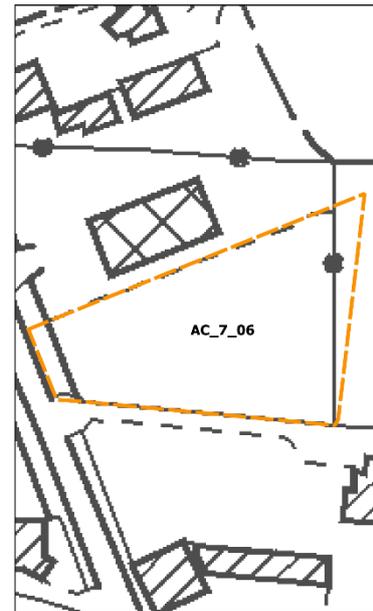
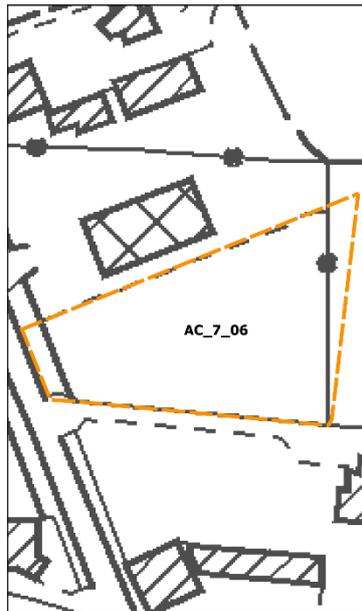
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in Via Cassia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade completamente in pericolosità P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Dante Alighieri.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.850	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	300	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136):

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



- Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
- area edificabile
 - area non edificabile
 - parcheggio pubblico di progetto
 - patrimonio edilizio esistente da recuperare
 - patrimonio edilizio esistente
 - viabilità di progetto
 - accesso al lotto
 - alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

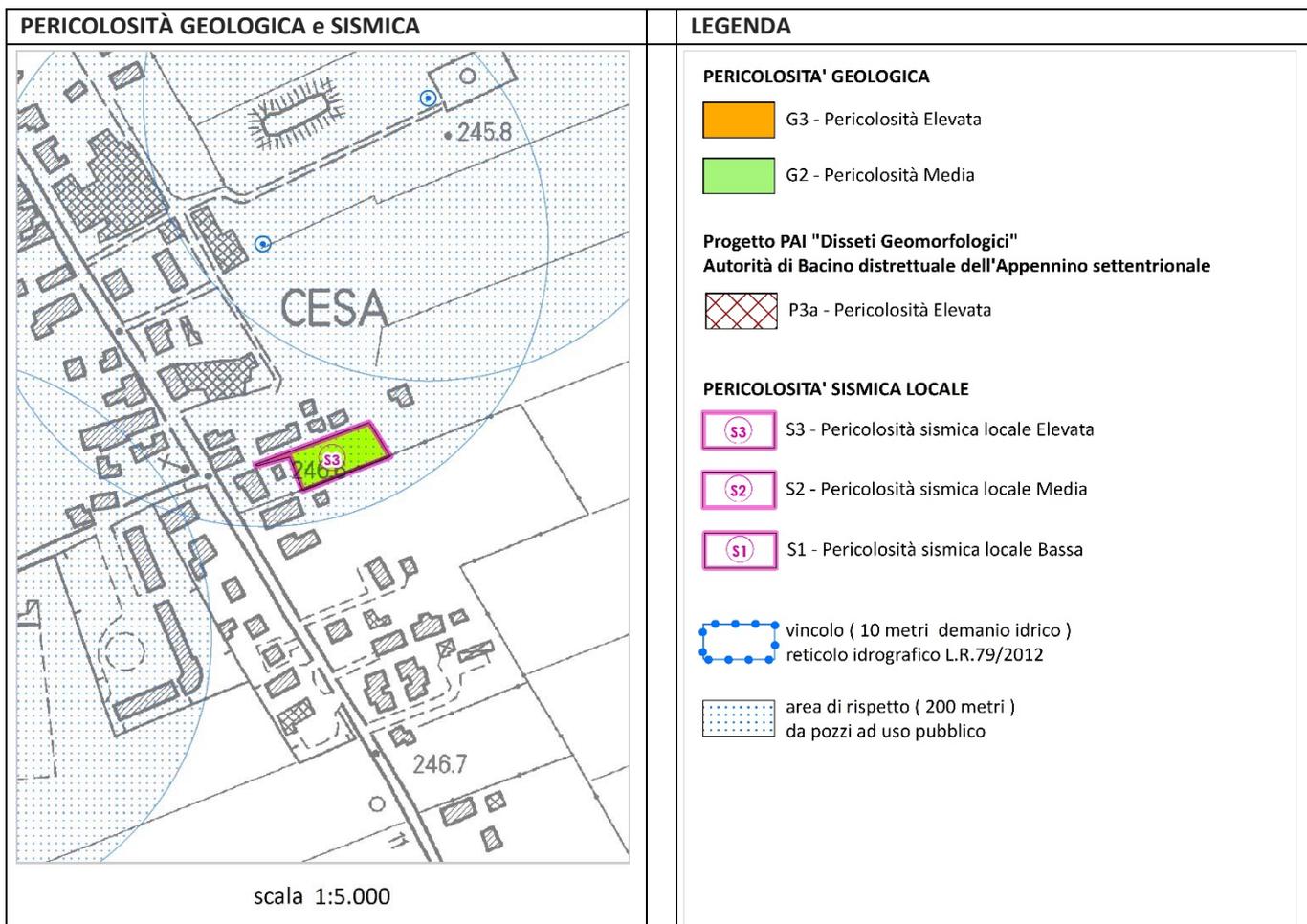
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Le aree *parcheggio pubblico di progetto* e *viabilità di progetto*, così come indicate all'interno dello schema progettuale, dovranno essere cedute all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione delle stesse sarà pertanto a carico dell'amministrazione comunale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	SI

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (G2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (S3) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

FASCIA DI RISPETTO 200 METRI POZZI IDROPOTABILI

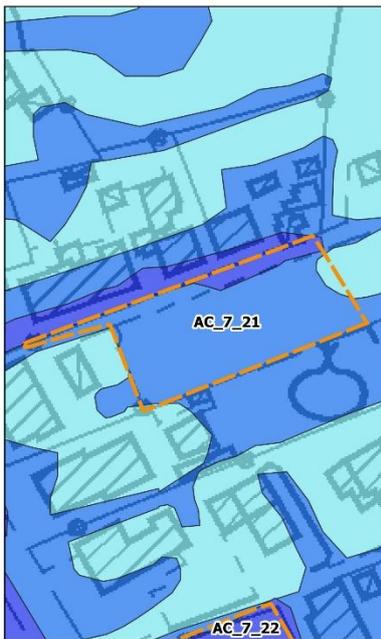
Art. 94 D.Lgs. 152/2006

Nelle aree che ricadono all'interno della zona di rispetto dei pozzi destinati al consumo umano che erogano a terzi mediante impianto di acquedotto, sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade.
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero, sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

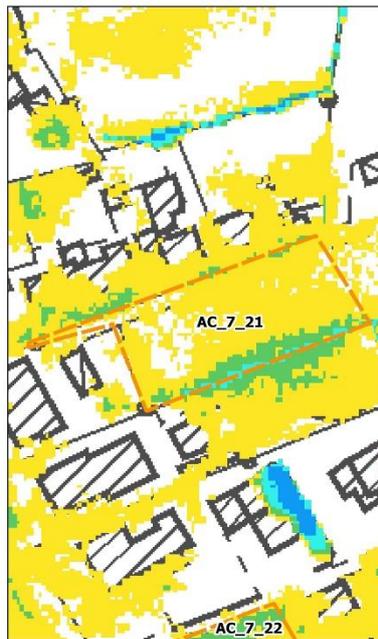
INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Dante Alighieri. Modalità di attuazione: intervento diretto convenzionato.



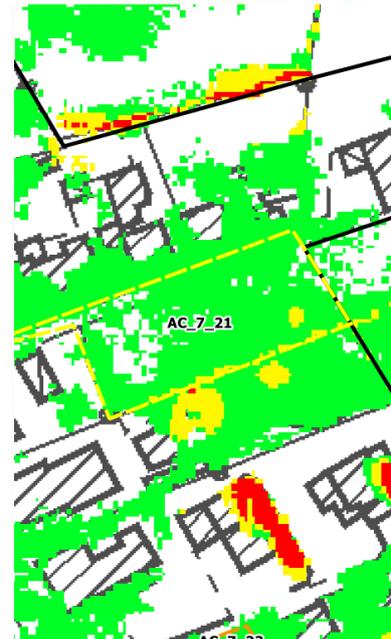
Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P2 – marginale P3
BATTENTI TR 200	Prevalentemente < 0.25 m. <0.50 m nella porzione più depressa del margine sud
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

L'area ricade prevalentemente in pericolosità P2 e in parte, nella porzione a nord in pericolosità P3. I battenti raggiungono valori massimi di 0.25-0.50 m nelle zone più depresse a Sud del lotto, mentre in generale sono inferiori a 25 cm.

L'intervento è fattibile nel rispetto degli articoli 11 e 13 della L.R. 41/2018, prevedendo per i fabbricati opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree" e per eventuali parcheggi pertinenziali il non superamento del rischio R2.

Si individua in prima istanza in 246.00 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 246.30 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Cassia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.230	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Riqualificare le relazioni funzionali, visive e paesaggistiche tra città e campagna, prevedendo, anche per le edificazioni stradali esistenti, il mantenimento o l'apertura di varchi sul territorio aperto e ricostruendo una polarizzazione lineare policentrica
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.

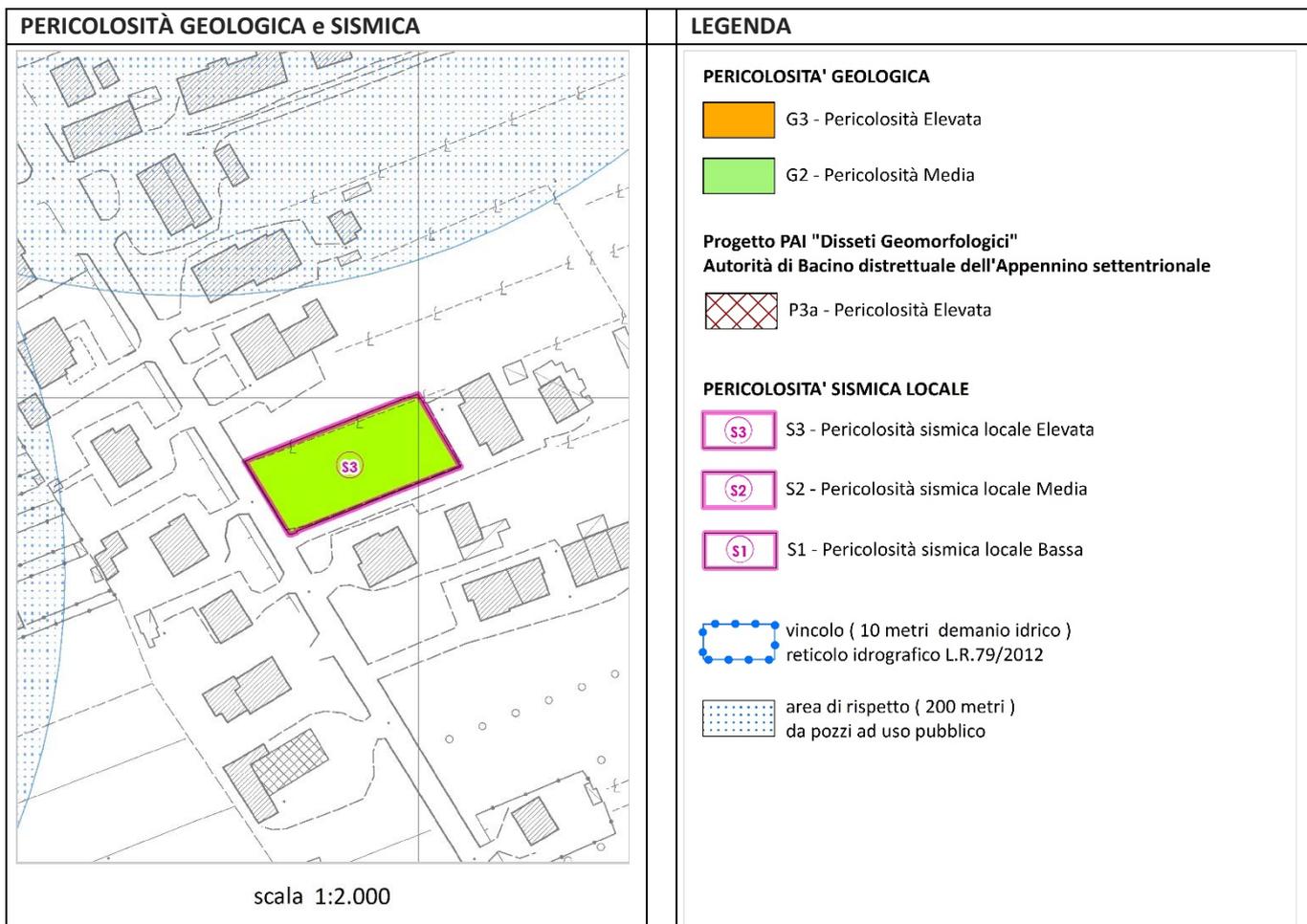
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Le nuove costruzioni dovranno rispettare l'allineamento fronte strada degli edifici limitrofi esistenti.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Cassia, attraverso la viabilità esistente. Non dovranno essere aperti nuovi accessi lungo Via Cassia (Strada Provinciale 327).

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	ASSENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

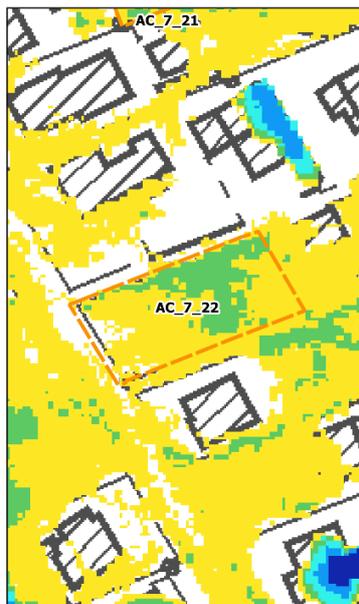
La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

SINQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

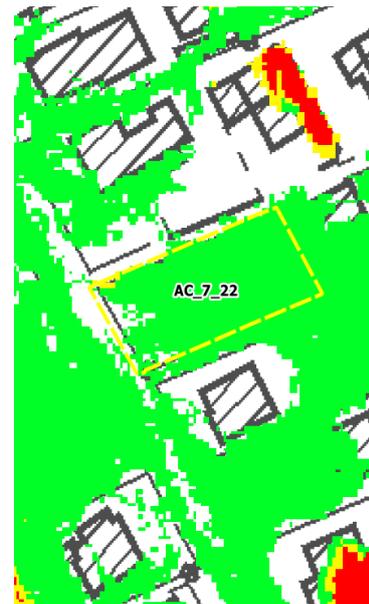
L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via Cassia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1



Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m



Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P2 – P3
BATTENTI TR 200	< 0.5 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

L'area ricade in pericolosità P2 e P3. I valori massimi dei battenti idraulici, compresi fra 0.25 e 0.5 m, sono ubicati nella zona centrale del lotto, mentre in genere sono inferiori a 25 cm. Magnitudo moderata.

L'intervento è fattibile nel rispetto degli articoli 11 e 13 della L.R. 41/2018, prevedendo per i fabbricati opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree" e per eventuali parcheggi pertinenziali il non superamento del rischio R2.

Si individua in prima istanza in 246.30 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 246.60 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in lungo Via Enrico Berlinguer.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	17.860	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	5.000	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	-	
Indice di copertura	IC	40	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Commerciale all'ingrosso e depositi, Direzionale e Servizi

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  viabilità di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

- Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

Indirizzi vincolanti per la progettazione

- Le aree di *viabilità di progetto*, così come indicate all'interno dello schema progettuale, dovranno essere cedute all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione delle stesse sarà pertanto a carico dell'amministrazione comunale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- Qui di seguito si riporta l'articolazione del dimensionamento totale suddivisa per funzioni:

Destinazione d'uso ammessa (ai sensi dell'art. 99 della LR 65/2014)	Superficie edificabile Nuova edificazione (mq)	Percentuale su totale SE (mq)
Commerciale all'ingrosso e depositi	4.900 mq	98%
Direzionale e Servizi	100 mq	2%

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l’inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all’utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale ed è localizzato in lungo Via Enrico Berlinguer. Modalità di attuazione: progetto unitario convenzionato.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1



Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m



Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 - P2 - P3
BATTENTI TR 200	In genere < 0.25 m con punte fino a 1.00 nel margine sud ovest più depresso
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata – piccola parte severa

L'area ricade prevalentemente in pericolosità P1 e, ad eccezione della porzione situata a Sud – Ovest, in P2 e in minima parte in P3. Per quanto riguarda i battenti, generalmente sotto i 25 cm, con valori massimi, compresi fra 0.5 e 1 m, che ricadono nella porzione Sud Ovest del lotto, morfologicamente più depressa.

Nella porzione in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile senza particolari condizionamenti. Se l'intervento riguarda porzioni in P2 o P3 si dovrà rispettare quanto prescritto dall'articolo 11 in caso di nuovo intervento edilizio, l'articolo 12 per interventi sul patrimonio edilizio esistente e l'articolo 13 per eventuali parcheggi pertinenziali.

Si individua in prima istanza in 249.10 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 249.10 m slm, se si applica l'articolo 11. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CM03 art. 25 LR 65/2014

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale per l'ampliamento della zona produttiva di Cesa in Via Enrico Berlinguer.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	24.435	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	10.000	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	40	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  viabilità di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Indirizzi vincolanti per la progettazione

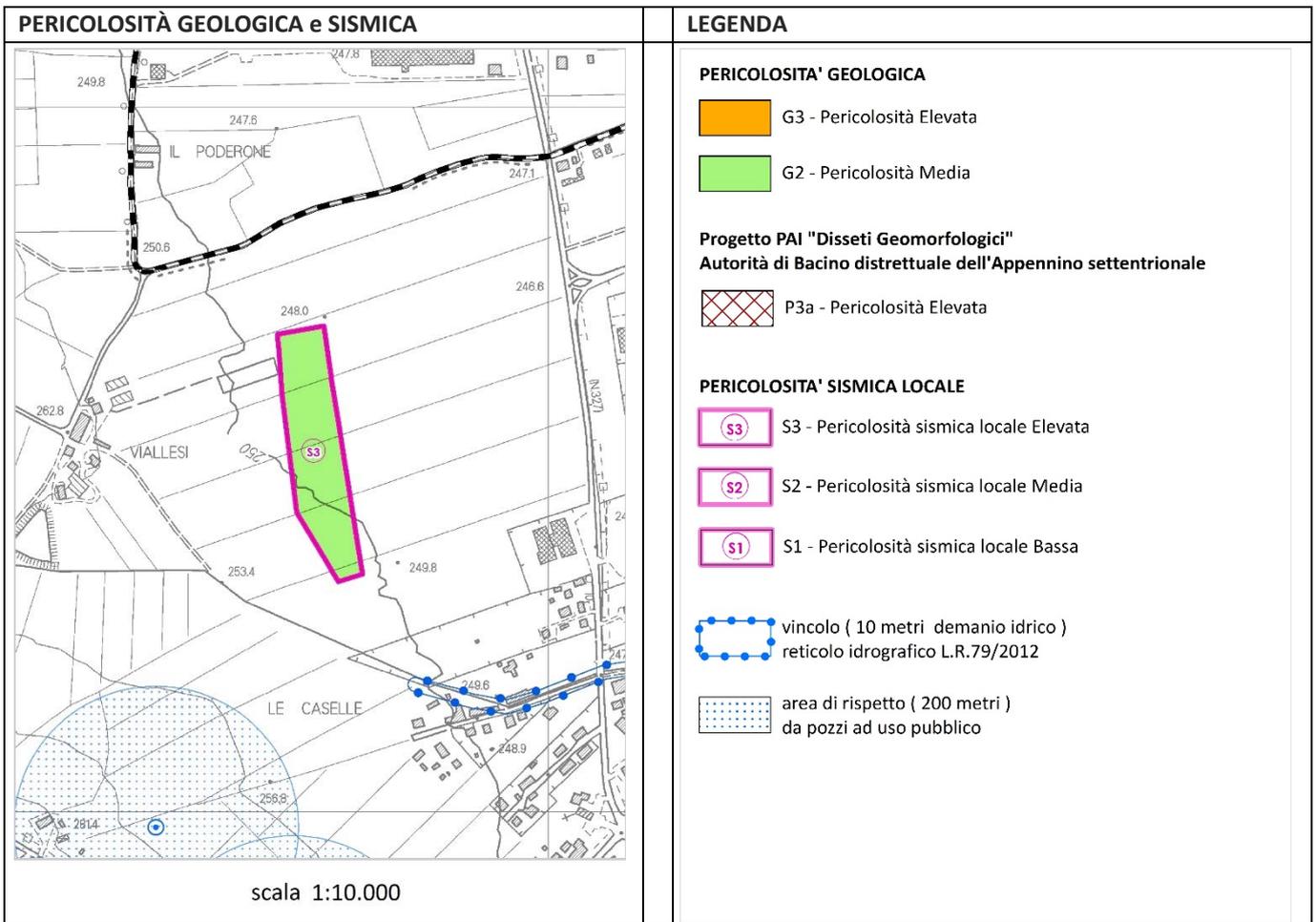
- Le aree di *viabilità di progetto*, così come indicate all'interno dello schema progettuale, dovranno essere cedute all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione delle stesse sarà pertanto a carico dell'amministrazione comunale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto dalla *viabilità di progetto* prevista all'interno della limitrofa area di trasformazione AT_7_07
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento e la preservazione del sistema della bonifica idraulica, mantenendo il reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali.
- L'intervento dovrà mantenere le regole tipo-morfologiche finalizzate alla formazione di un ambiente urbano qualificato ed armonico.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITÀ' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITÀ' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al potenziamento delle attività produttive, con una nuova edificazione a destinazione industriale artigianale pe l'ampliamento della zona produttiva di Cesa in Via Enrico Berlinguer. Modalità di attuazione: progetto unitario



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 - P2 - P3
BATTENTI TR 200	In genere < 0.25 m
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

L'area ricade prevalentemente in pericolosità P1 e, in parte, in P2 e P3. I battenti idraulici sono in genere inferiori a 25 cm, con valori massimi compresi fra 0.25 e 0.5 m in corrispondenza delle fosse campestri esistenti.

Per la parte in P1 non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'edificazione dovrà avvenire preferenzialmente in questa zona del lotto. Qualora l'edificazione o la realizzazione di eventuali parcheggi pertinenziali riguardi la porzione in P2 o P3 l'intervento è fattibile nel rispetto degli articoli 11 e 13 della L.R. 41/2018, prevedendo per i fabbricati opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree" e per i parcheggi il non superamento del rischio R2.

Qualora l'intervento interessasse la porzione in P2 o P3 si individua in prima istanza in 249.15 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 246.30 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CM02 art. 25 LR 65/2014

L'intervento è finalizzata alla realizzazione di una piccola area di sosta camper attrezzata lungo via della Pescaia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	3.375	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	100	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	4	m
Numero di piani	n	1	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Direzionale e Servizi

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area per la realizzazione di manufatti precari
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

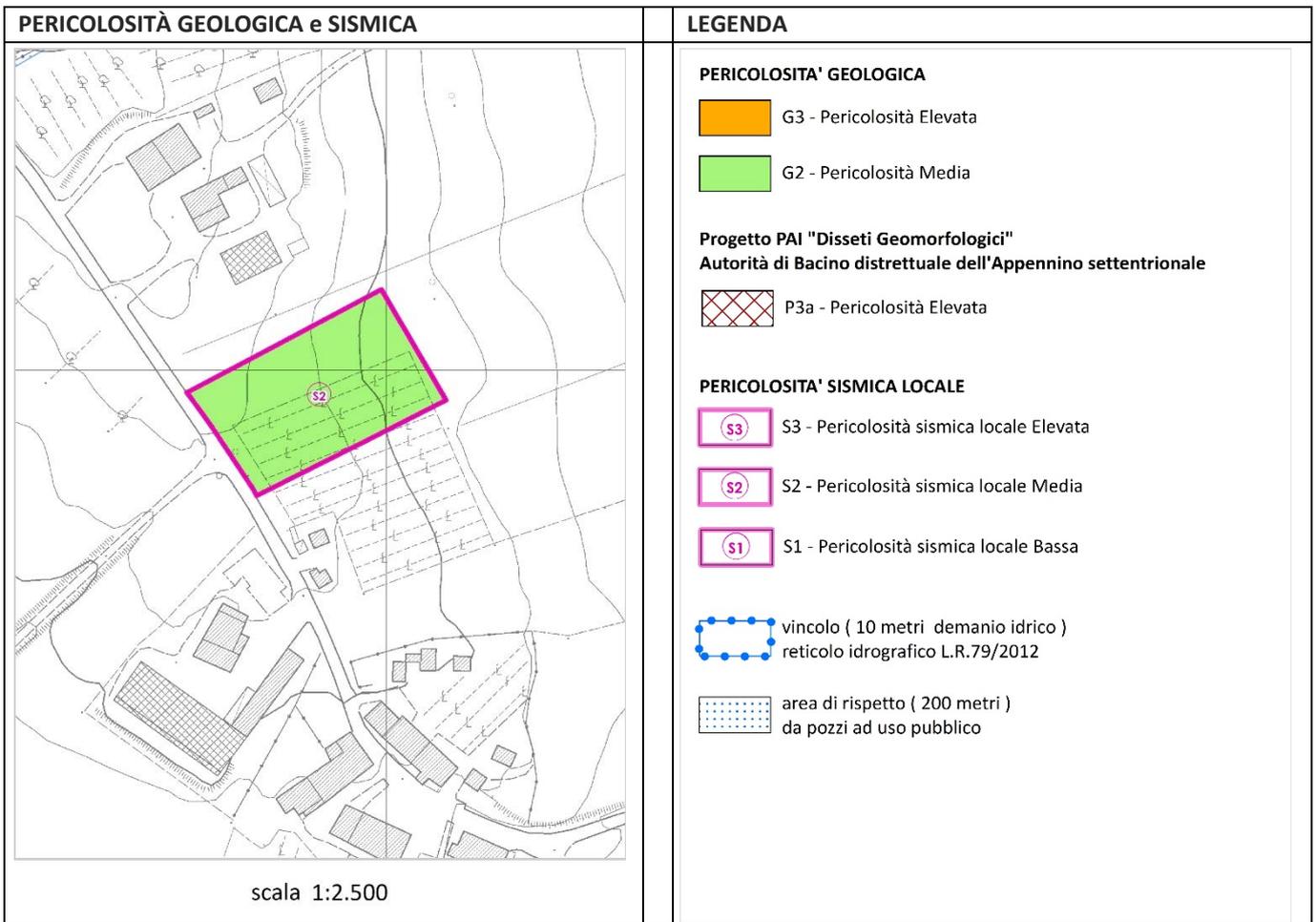
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- I nuovi volumi dovranno essere inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva, mantenendo la conservazione della tipica alternanza tra apertura e chiusura percettiva.
- L'intervento dovrà prevedere le nuove volumetrie nella parte del lotto prospiciente la viabilità pubblica.
- L'intervento dovrà mantenere e migliorare la permeabilità ecologica anche attraverso la ricostituzione ed il mantenimento delle sistemazioni idraulico agrarie, la conservazione e l'ampliamento delle dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi e filari alberati) e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- L'intervento dovrà mantenere un basso livello di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo prevedendo quindi una pavimentazione di tipo permeabile.
- L'intervento dovrà prevedere delle azioni volte alla ridefinizione del margine verso il territorio aperto.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato alla realizzazione di una piccola area di sosta camper attrezzata lungo Via Pescaia. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CM05 art. 25 LR 65/2014

La proposta è finalizzata a poter realizzare, su un'area di proprietà dell'attività, una struttura in cui insediare il magazzino e gli uffici dell'impresa edile.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.700	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	600	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	40	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

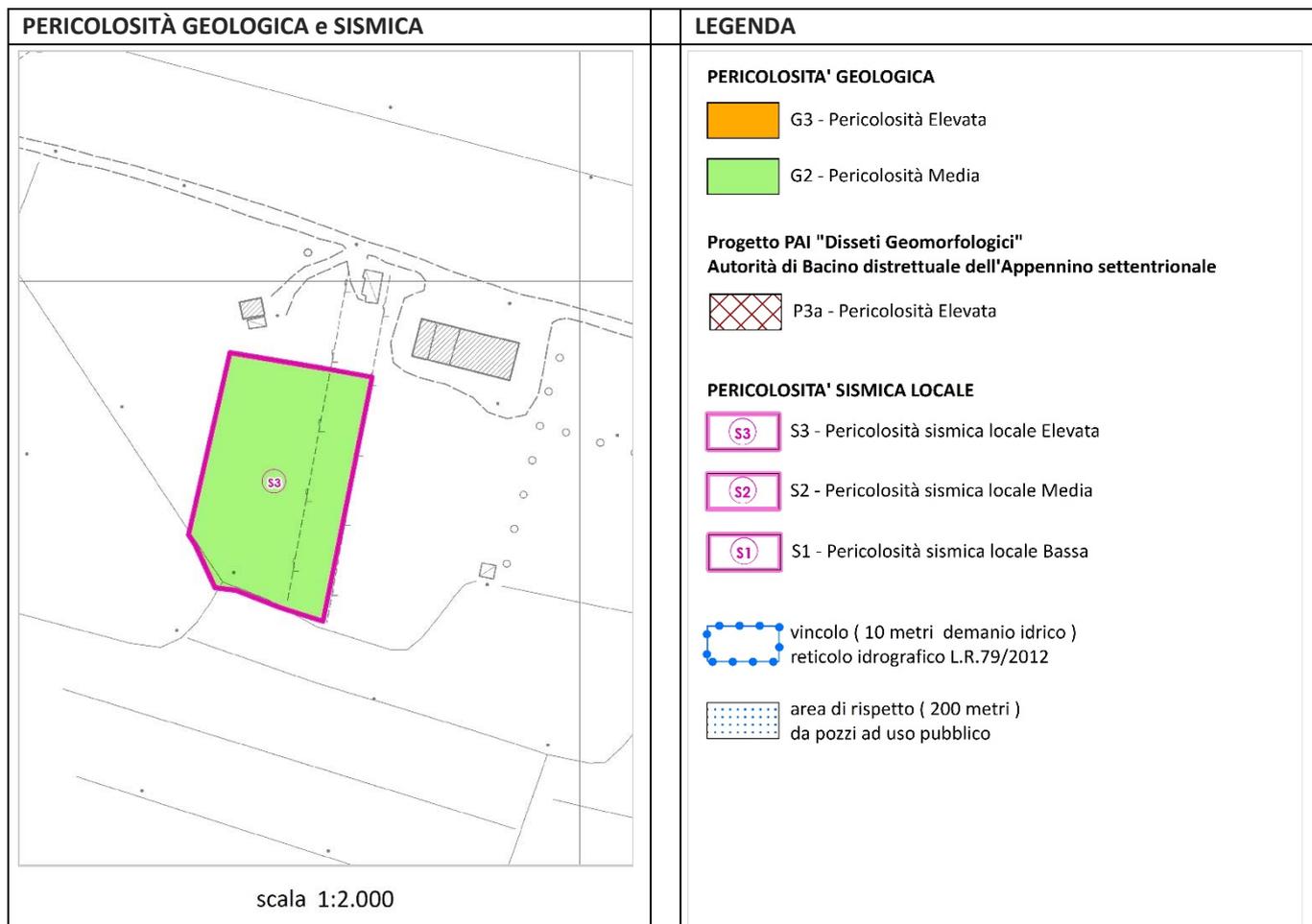
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- L'intervento dovrà migliorare il fronte urbano verso lo spazio agricolo, riprogettato il "bordo costruito".
- L'intervento dovrà prevedere azioni volte a migliorare la permeabilità ecologica delle aree agricole anche attraverso la ricostituzione degli elementi vegetali lineari e puntuali e la creazione di fasce tampone lungo gli impluvi.
- L'intervento dovrà mantenere il caratteristico reticolo idrografico minore e di bonifica delle pianure agricole alluvionali della Chiana.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale, il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata a poter realizzare, su un'area di proprietà dell'attività, una struttura in cui insediare il magazzino e gli uffici dell'impresa edile. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



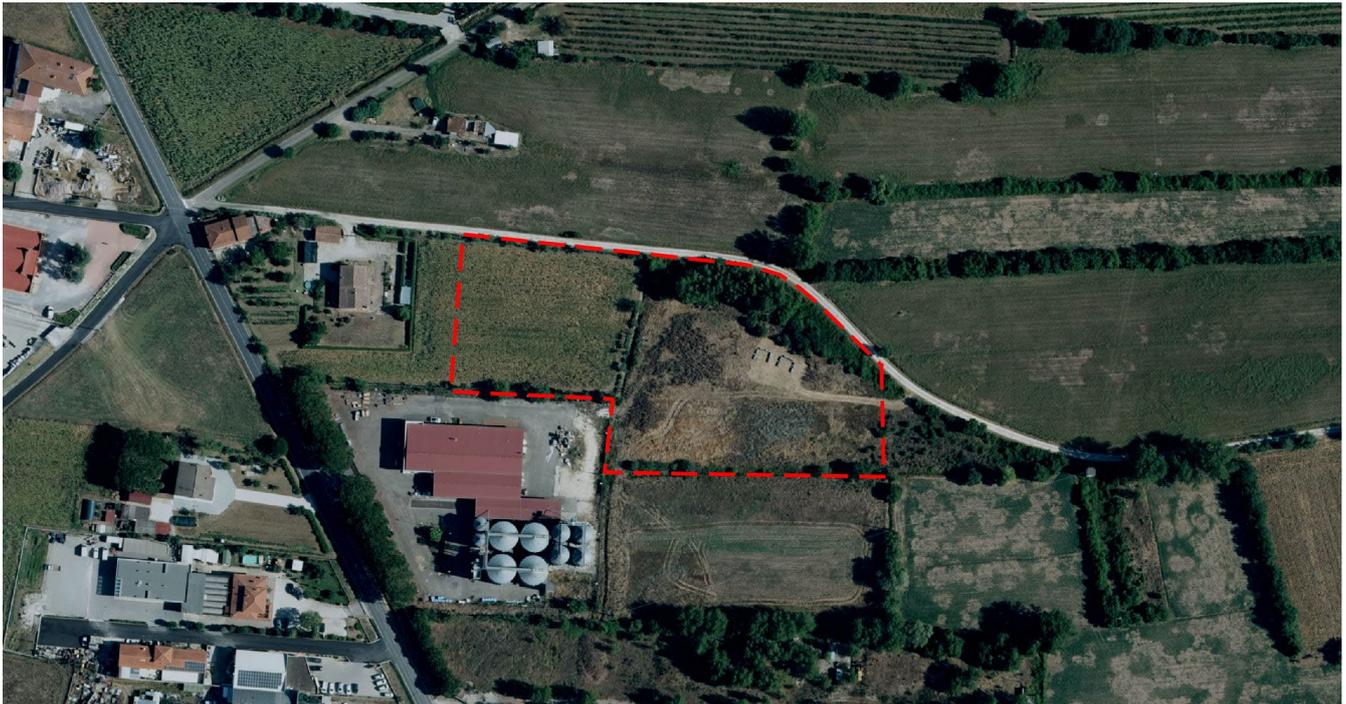
Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CM04 art. 25 LR 65/2014

La proposta è finalizzata al potenziamento dell'attività del Consorzio Agrario Siena, ubicato lungo la via Cassia. Sull'area d'interesse, oltre a spazi attrezzati per lo stoccaggio delle merci, è prevista la realizzazione di un nuovo volume.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	12.195	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	2.000	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	40	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

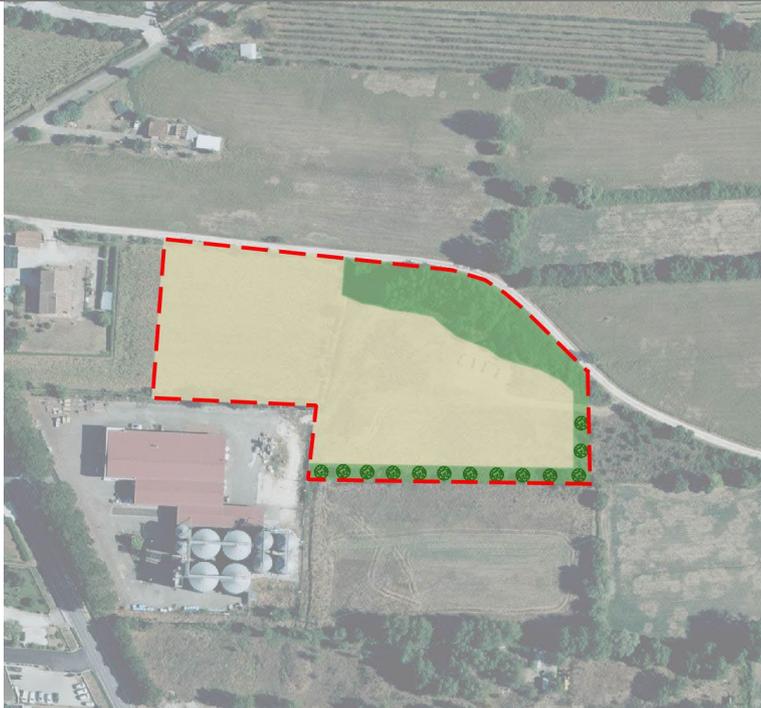
g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

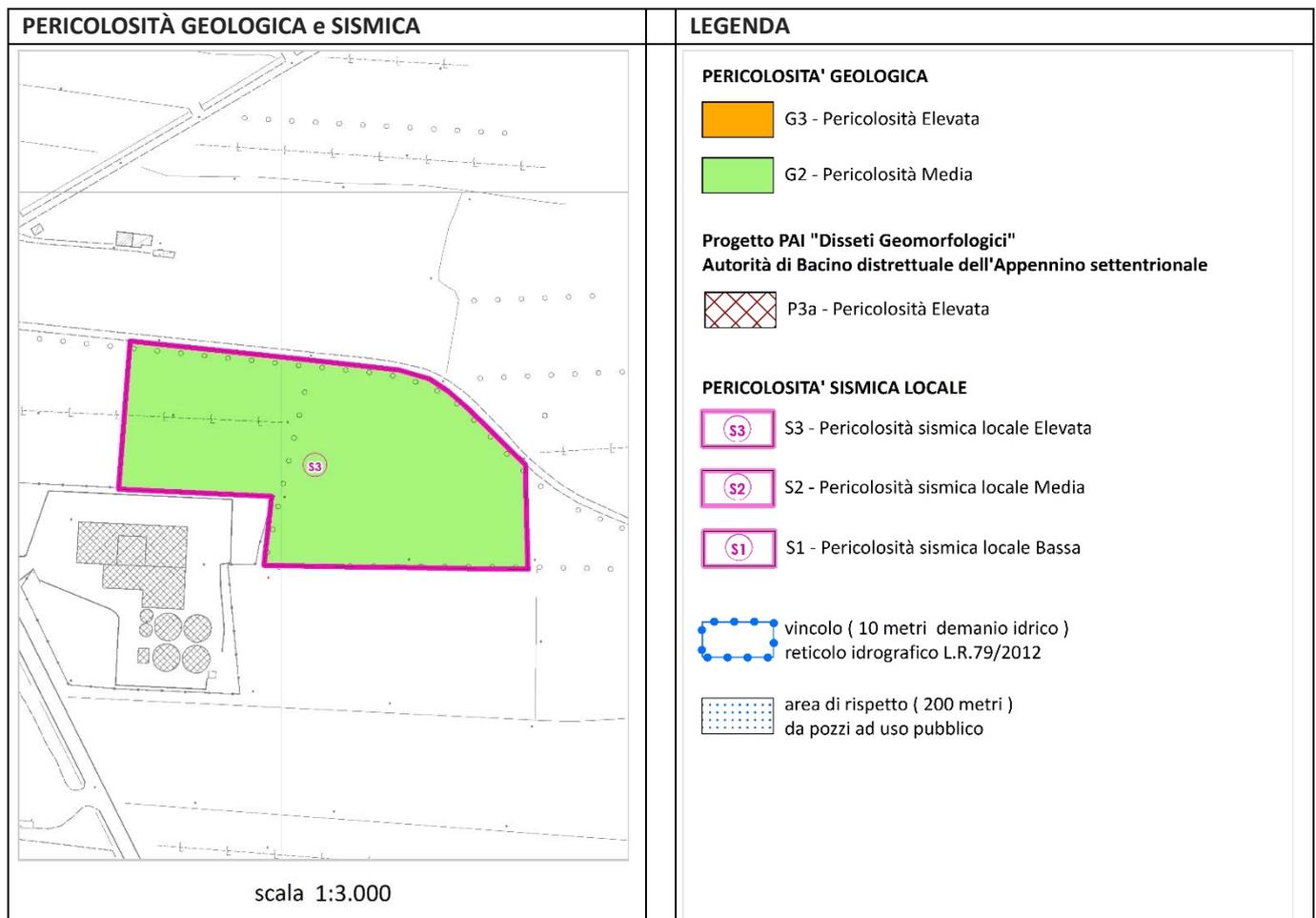
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.
- L'intervento dovrà prevedere l'adeguamento dell'accesso al lotto, la riqualificazione del fondo stradale di via del Borgaccio e l'ampliamento di 2 metri della sua sede stradale all'interno del perimetro dell'area di intervento.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento delle attuali fasce a verde presenti all'interno del lotto.
- L'intervento dovrà mantenere bassi livelli di urbanizzazione e di impermeabilizzazione del suolo.
- L'intervento dovrà riprogettare il "bordo costruito" con azioni di qualificazione paesaggistica e insediativa, volte ad evitare la dispersione insediativa localizzando la nuova edificazione in prossimità dell'edificato esistente.
- L'intervento, pur ampliando il tracciato viario esistente, dovrà mantenere la struttura della viabilità (strada bianca) e la leggibilità del sistema insediativo della bonifica.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

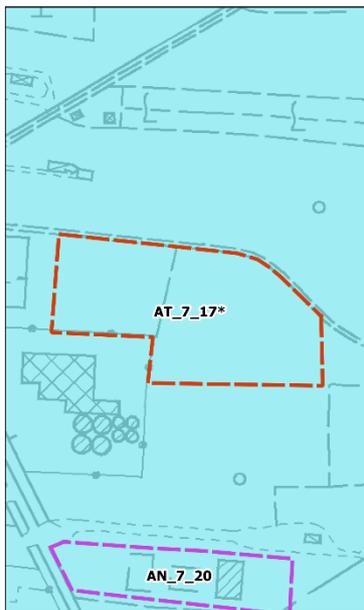
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata al potenziamento dell'attività del Consorzio Agrario Siena, ubicato lungo la via Cassia. Sull'area d'interesse, oltre a spazi attrezzati per lo stoccaggio delle merci, è prevista la realizzazione di un nuovo volume. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1



Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m

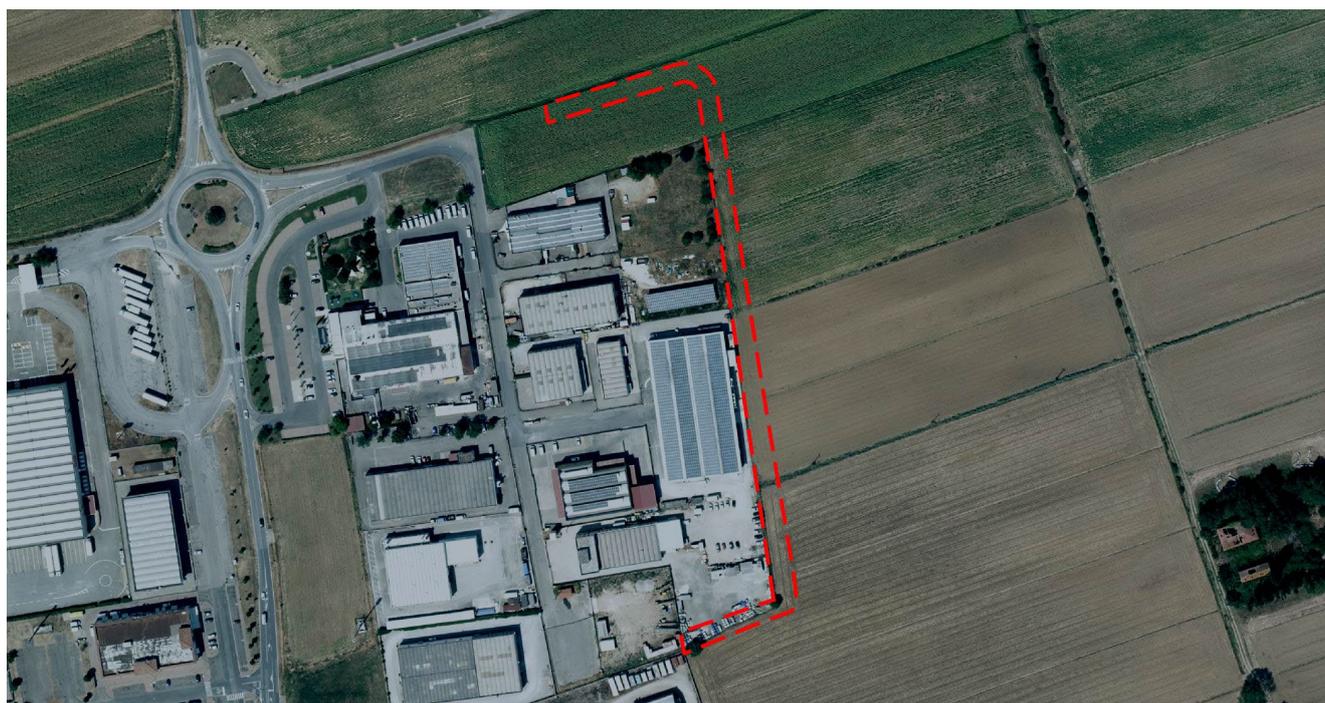


Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

L'area ricade in P1. Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CM07 art. 25 LR 65/2014

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una viabilità di anello a servizio della zona produttiva di Cesa ubicata a Nord e ad Est della via Cassia.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	4.545	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	-	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	-	m
Numero di piani	n	-	
Indice di copertura	IC	-	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Infrastruttura pubblica

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Opera pubblica - viabilità

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

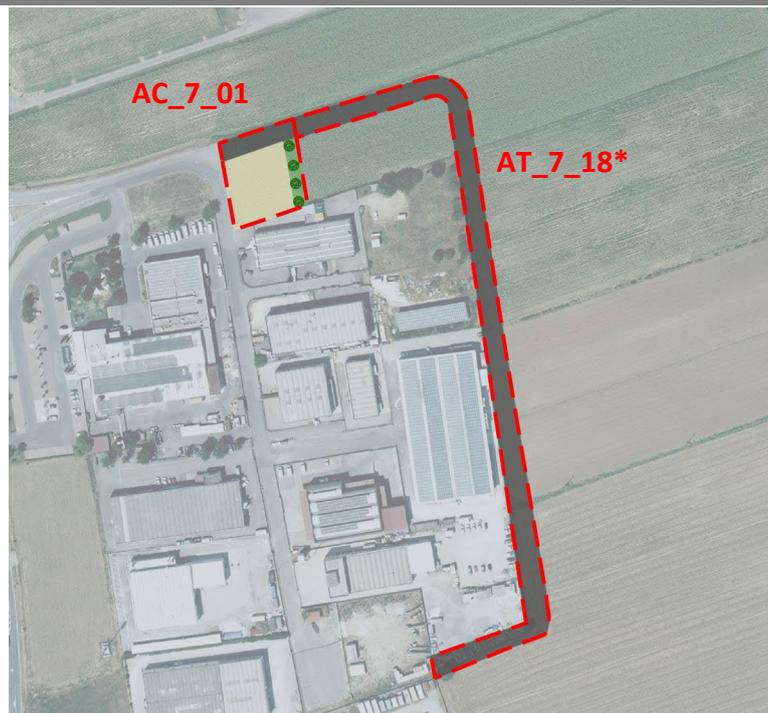
g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



- Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
- area edificabile
 - area non edificabile
 - parcheggio pubblico di progetto
 - patrimonio edilizio esistente da recuperare
 - patrimonio edilizio esistente
 - viabilità di progetto
 - accesso al lotto
 - alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. Gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Indirizzi vincolanti per la progettazione

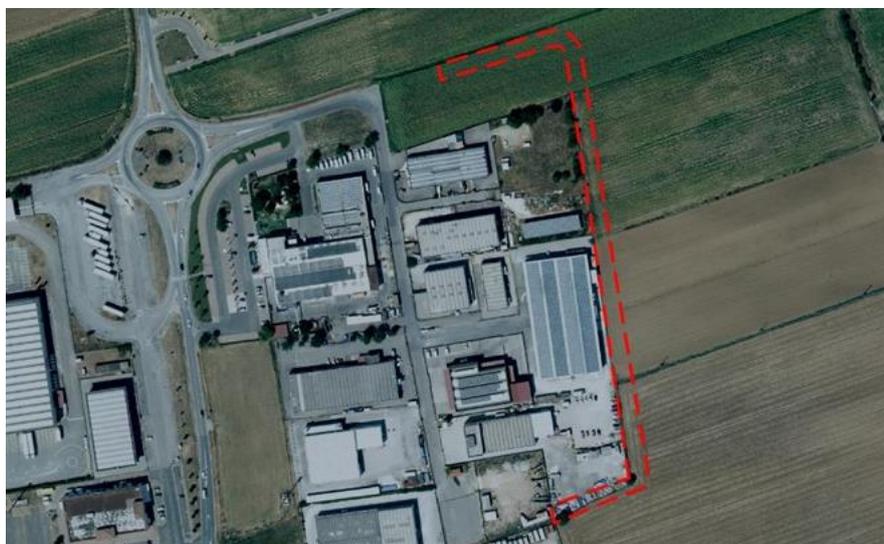
- Al fine di bloccare i processi di dispersione insediativa e migliorare il fronte urbano verso lo spazio agricolo, l'intervento dovrà riprogettare il "bordo costruito".
- Il tracciato della nuova viabilità a servizio della zona produttiva dovrà essere concordato con il Servizio Viabilità della Provincia di Arezzo, in quanto la zona è interessata dalla previsione di un ulteriore corridoio infrastrutturale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- L'intervento dovrà avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- L'intervento dovrà possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una viabilità di anello a servizio della zona produttiva di Cesa ubicata a Nord e ad Est della via Cassia. Modalità di attuazione: Opera pubblica – viabilità.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1



Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m



Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	Prevalente P1 – P2 – P3
BATTENTI TR 200	< 0.25
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata

L'area ricade quasi completamente in P1 ad eccezione della porzione più a Sud che ricade in pericolosità P2 e P3 con magnitudo moderata. L'intervento risulta fattibile ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 41/2018 dimostrando il non superamento del rischio R2 e le condizioni di non aggravio del rischio in aree contermini. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di drenaggio delle acque meteoriche, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e al recupero del contesto degradato dell'area. La finalità dell'intervento è quella di ridisegnare complessivamente il margine dell'attuale area edificata, in modo da contribuire al miglioramento dello stato attuale.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	3.940	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	300	mq
	(Riuso) SE	450	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOTESI PROGETTUALE



- ▭ Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
- area edificabile
- area non edificabile
- parcheggio pubblico di progetto
- patrimonio edilizio esistente da recuperare
- viabilità di progetto
- accesso al lotto
- alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR8 - Tessuto lineare (a pettine o ramificato) aggregazioni

- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, chiudendo alcune maglie per dare unitarietà all'edificato.
- Dotare lo spazio periferico di servizi e dotazioni alla scala di quartiere

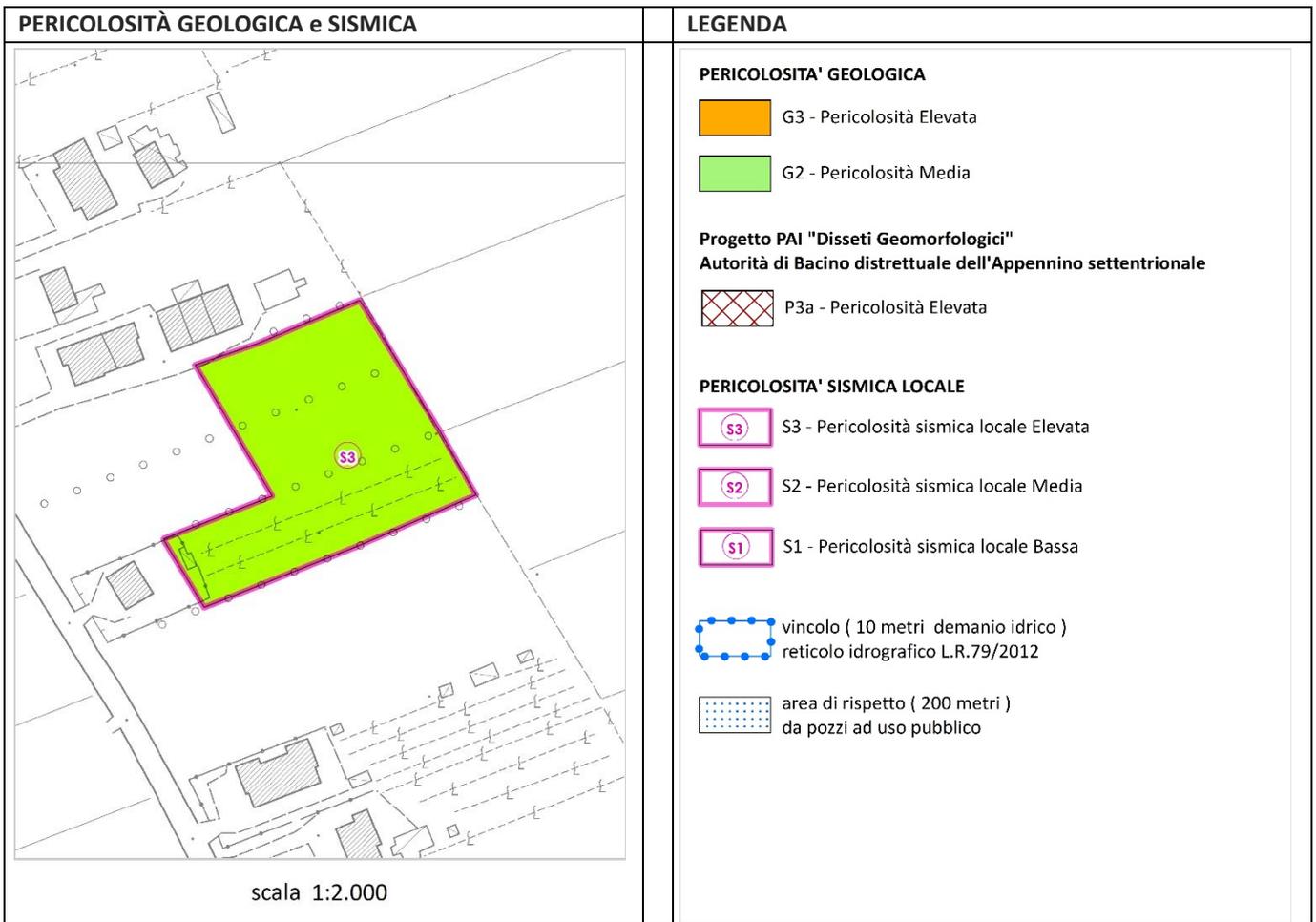
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via Cassia, così come indicato nello schema progettuale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato, nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti verso lo spazio a verde da caratterizzare con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Le aree di *parcheggio pubblico di progetto* e *viabilità di progetto*, così come indicate all'interno dello schema progettuale, dovranno essere cedute all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione delle stesse sarà pertanto a carico dell'amministrazione comunale.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

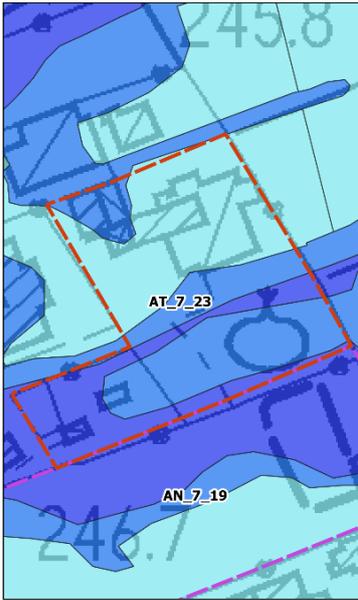
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

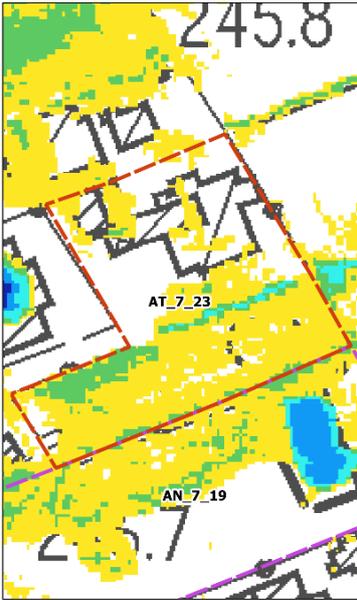
La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

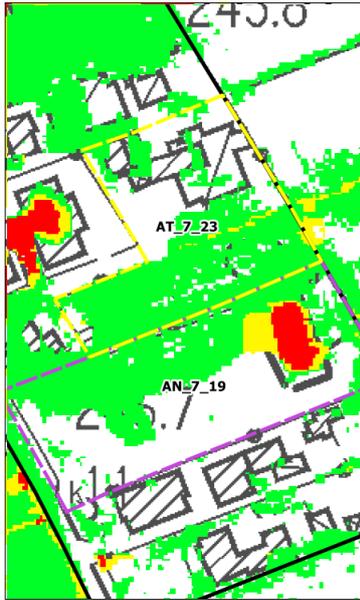
L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto a destinazione residenziale di recente formazione e al recupero del contesto degradato dell'area. La finalità dell'intervento è quella di ridisegnare complessivamente il margine dell'attuale area edificata, in modo da contribuire al miglioramento dello stato attuale. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica
 P3
 P2
 P1



Battenti Tr 200
 <= 0.25 m
 0.25 - 0.5 m
 0.5 - 1.0 m
 1.0 - 1.5 m
 > 1.5 m



Magnitudo idraulica
 Moderata
 Severa
 Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P1 – P2 – P3
BATTENTI TR 200	Generalmente < 0.25 m
MAGNITUDO IDRAULICA	moderata

L'area ricade in P1 nella porzione a Nord e, in pericolosità P2 e P3, nella porzione più a Sud. I valori massimi dei battenti, inferiori a 0.5 m, risultano nella porzione ovest del lotto. La magnitudo è moderata.

L'intervento si configura come intervento sul patrimonio edilizio esistente ed è pertanto attuabile nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 41/2018, con un progetto idraulico che dovrà essere sviluppato in sede di PUC.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

Comune di Marciano della Chiana

UTOE 8 - Badicorte

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via dei Boschi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	2.185	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	Mq oltre esistente
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

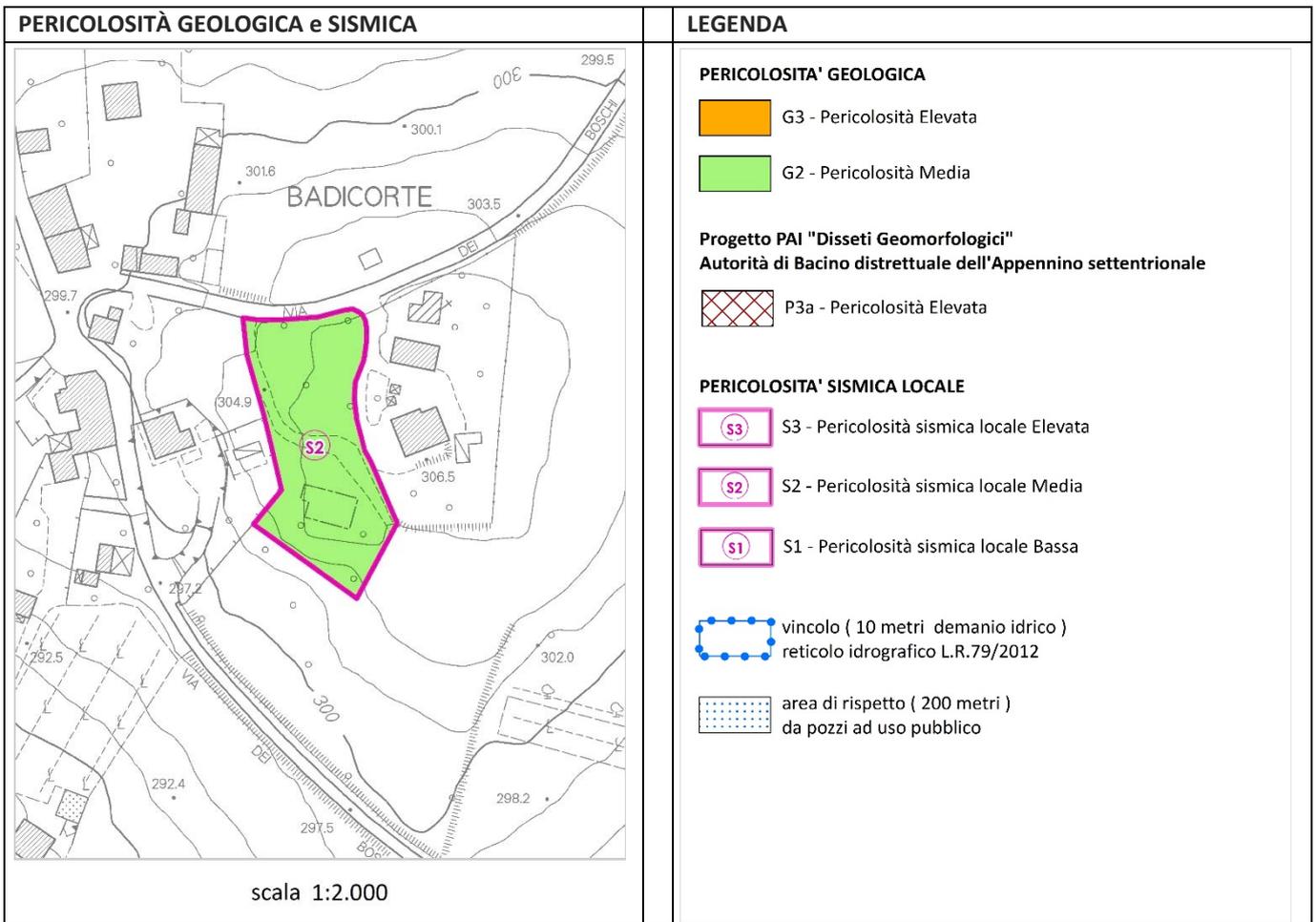
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento dell'attuale assetto vegetazionale presente nella zona sud del lotto.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via dei Boschi.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Disseti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (G2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via dei Boschi. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via dei Boschi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	730	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	200	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	35	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Intervento diretto

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei Frati Cappuccini NO

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

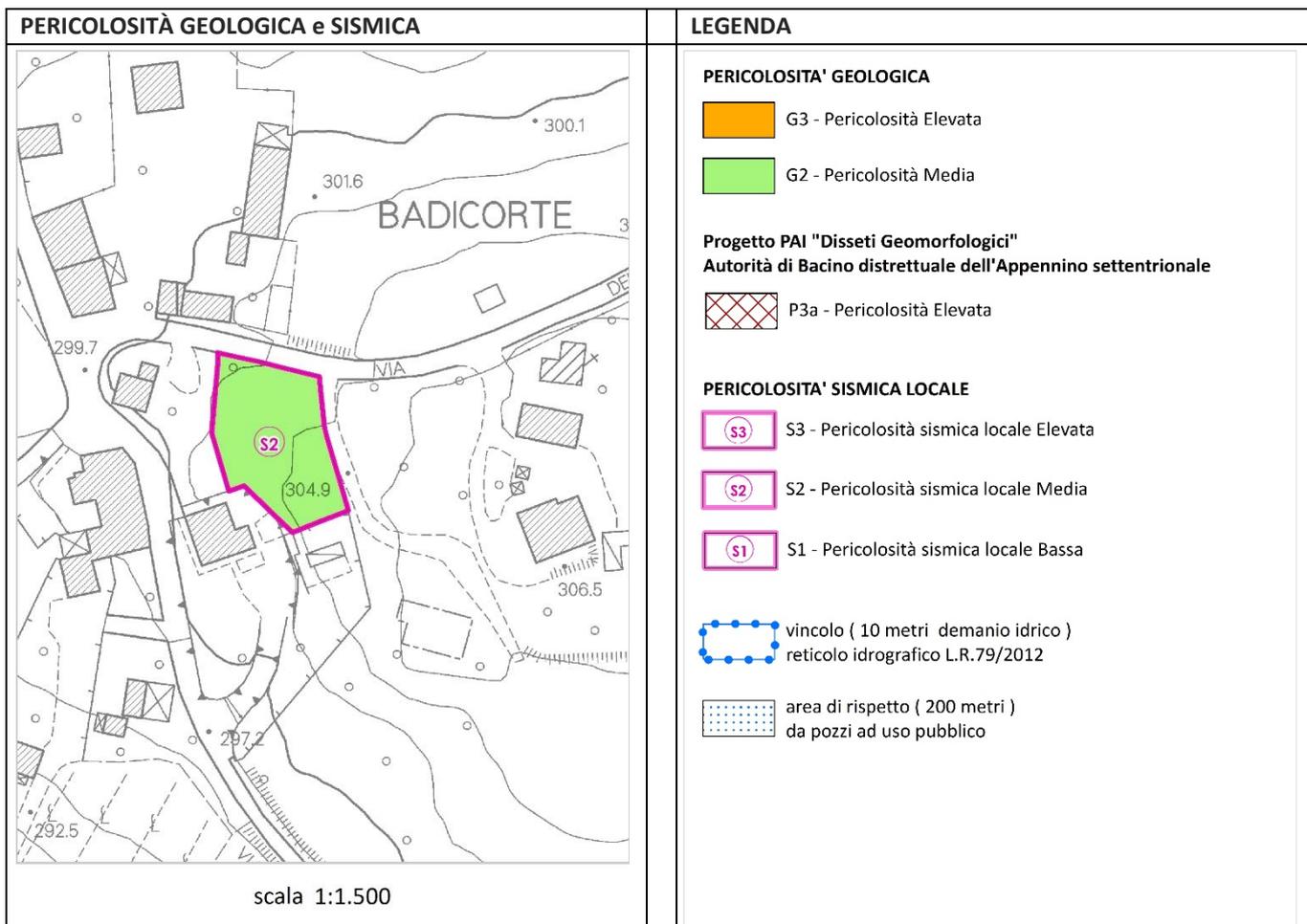
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti, con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via dei Boschi.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o occultandole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

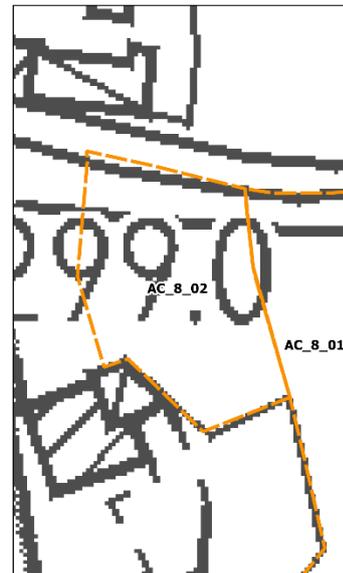
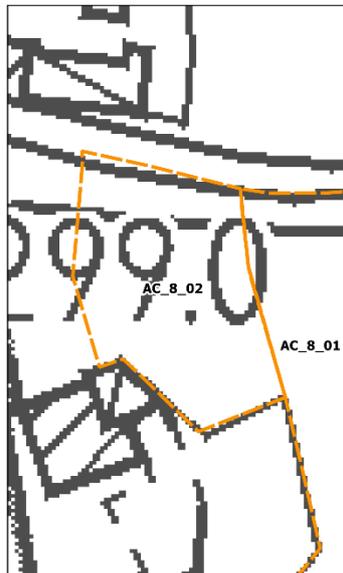
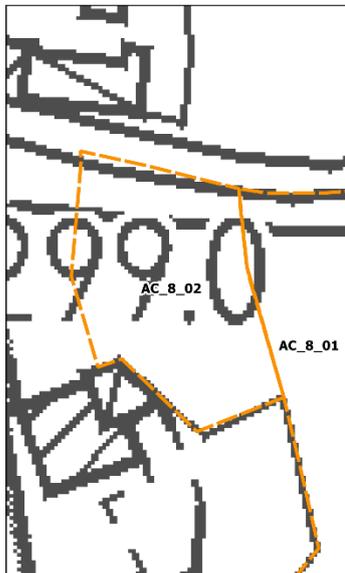
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via dei Boschi. Modalità di attuazione: intervento diretto.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

Completamento del tessuto esistente attraverso nuova edificazione a fini produttivi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	7.860	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	3.500	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	10	m
Numero di piani	n	-	
Indice di copertura	IC	40	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Industriale Artigianale, commercio al dettaglio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



- Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
- area edificabile
- area non edificabile
- parcheggio pubblico di progetto
- patrimonio edilizio esistente da recuperare
- viabilità di progetto
- accesso al lotto
- alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

T.P.S.2 Tessuto a piattaforme produttive – commerciali – direzionali

- Riquilibrare le piattaforme produttive ricostruendo le relazioni urbanistiche, ambientali e paesaggistiche tra il tessuto produttivo, il territorio aperto e la città

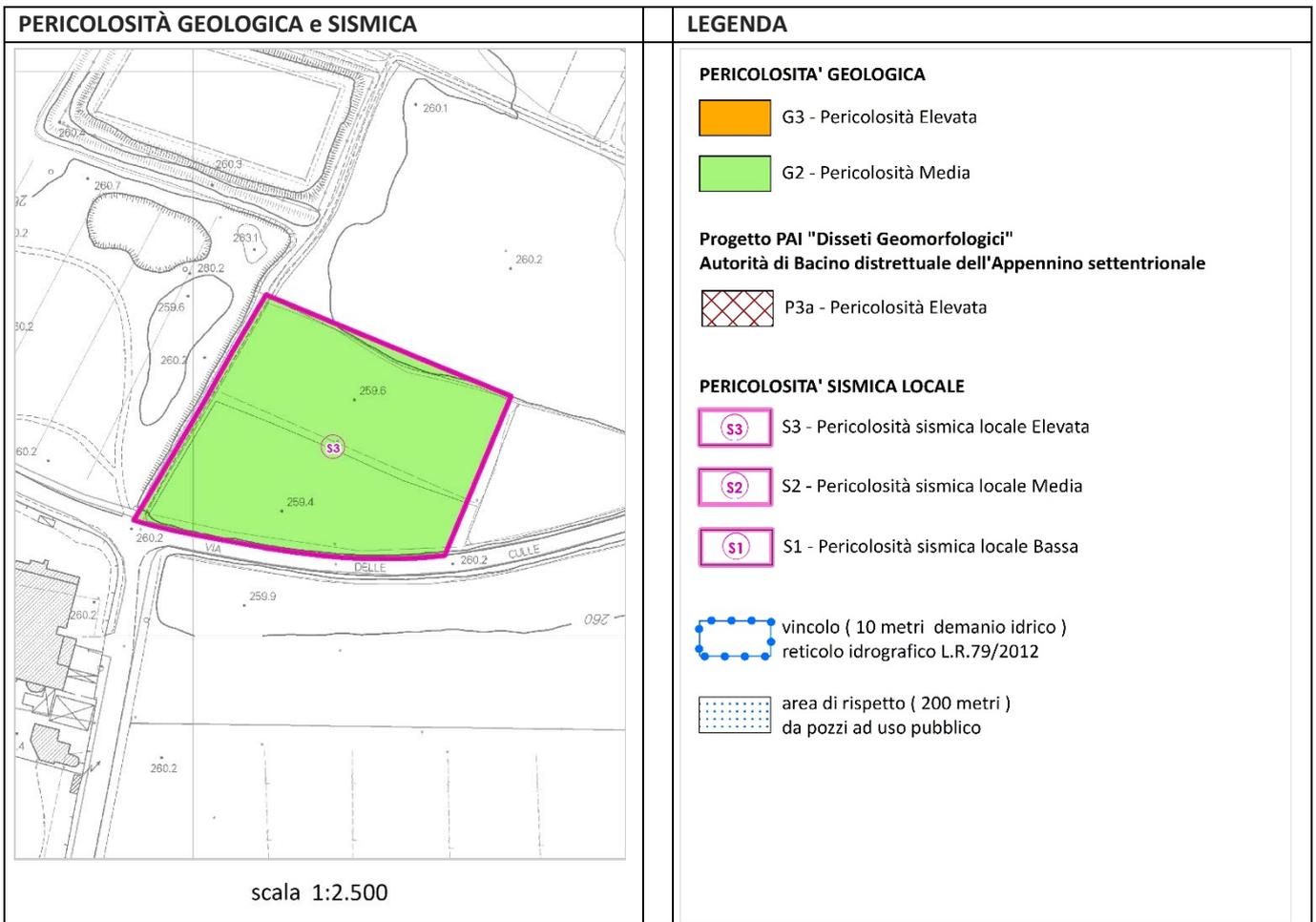
Indirizzi vincolanti per la progettazione

- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Strada Provinciale 25.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato, nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti verso lo spazio a verde da caratterizzare con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- Prevedere opere, impianti ed interventi capaci di garantire livelli di sostenibilità ambientale ed efficienza energetica.
- Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili e tecniche di ingegneria ambientale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.
- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2003 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S3 PERICOLOSITA' ELEVATA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	SI
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica locale ELEVATA (**S3**) in sede di piano attuativo o, in sua assenza, dei progetti edilizi, nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica entro le coperture stesse, nell'ambito di alcune decine di metri, si dovrà provvedere ad effettuare una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili MASW e, ove risultino significative, profili sismici a rifrazione/riflessione, prove sismiche in foro) che definiscano spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità dei contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse.

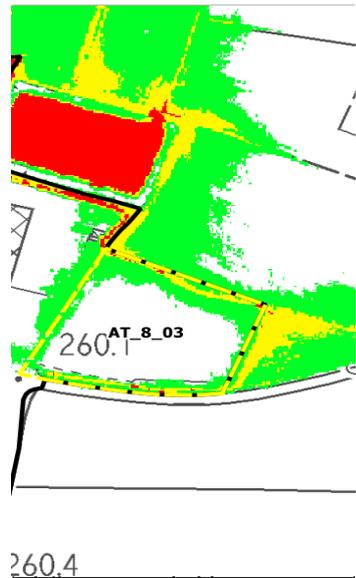
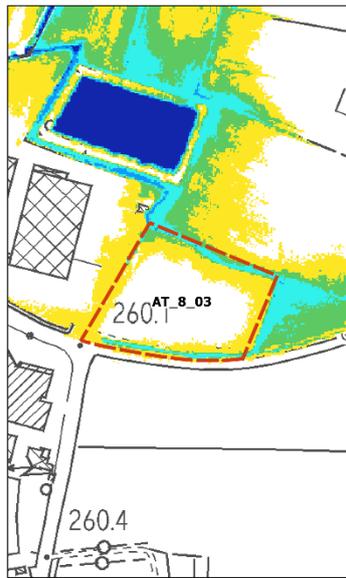
La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, fatti salvi quelli che non incidono sulle parti strutturali degli edifici e fatti salvi gli interventi di riparazione locali (secondo NTC2018, punto 8.4.3), è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

PROBLEMATICHE CONNESSE ALLA RISORSA IDRICA

La fattibilità degli interventi è subordinata alla verifica mediante misura diretta della locale soggiacenza della falda freatica e all'adozione di ogni misura atta al contenimento di ogni possibile rischio di inquinamento

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

Completamento del tessuto esistente attraverso nuova edificazione a fini produttivi. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- ≤ 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	P2 – minima parte P3
BATTENTI TR 200	Assenti o < 25 cm
MAGNITUDO IDRAULICA	Moderata o assente

L'area ricade prevalentemente in P2 e in minima parte in P3. I valori massimi dei battenti, sono in genere inferiori a 25 cm, mentre la porzione centrale non è caratterizzata da battenti, sebbene sia stata perimetrata in P2. La magnitudo è moderata.

Se configurato come nuova edificazione l'intervento è fattibile nel rispetto degli articoli 11 e 13 della L.R. 41/2018, prevedendo per i fabbricati opere di cui all'articolo 8 comma 1 lettera c) della L.R. 41/2018 "opere di sopraelevazione, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree" e per eventuali parcheggi pertinenziali il non superamento del rischio R2. Si individua in prima istanza in 260.40 m slm la quota di messa in sicurezza idraulica per Tr 200 anni, per cui considerando 30 cm di franco il piano di calpestio dei nuovi edifici dovrà essere posto ad una quota superiore a 260.70 m slm. Ad ogni modo in fase attuativa dovrà essere prodotto un accurato rilievo quotato del terreno, con altezze congruenti con il LIDAR, in modo da verificare puntualmente il rispetto della sopraelevazione del piano di calpestio sopra battente più 30 cm di franco. Allo stesso modo dovranno essere definite le condizioni di non aggravio del rischio in altre aree ai sensi dell'articolo 8 comma 2 della L.R. 41/2018.

Se l'intervento si configura come intervento sul patrimonio edilizio esistente ed è pertanto attuabile nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 12 della L.R. 41/2018, con un progetto idraulico che dovrà essere sviluppato in sede di PUC.

In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via degli Ulivi.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	1.900	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	800	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Residenziale

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Progetto Unitario Convenzionato

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Obiettivi specifici dei morfotipi delle urbanizzazioni contemporanee di riferimento

TR7 - Tessuto sfrangiato di margine

- Attivare progetti di paesaggio con interventi sul margine urbano, sugli spazi pubblici, sulle relazioni con la città da un lato ed il territorio aperto dall'altro, finalizzando gli interventi alla trasformazione di un tessuto amorfo di case in un quartiere a bassa densità in stretta relazione con il territorio aperto adiacente
- Migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo, completando e rendendo continue alcune maglie frammentate per dare unitarietà all'edificato

Indirizzi vincolanti per la progettazione

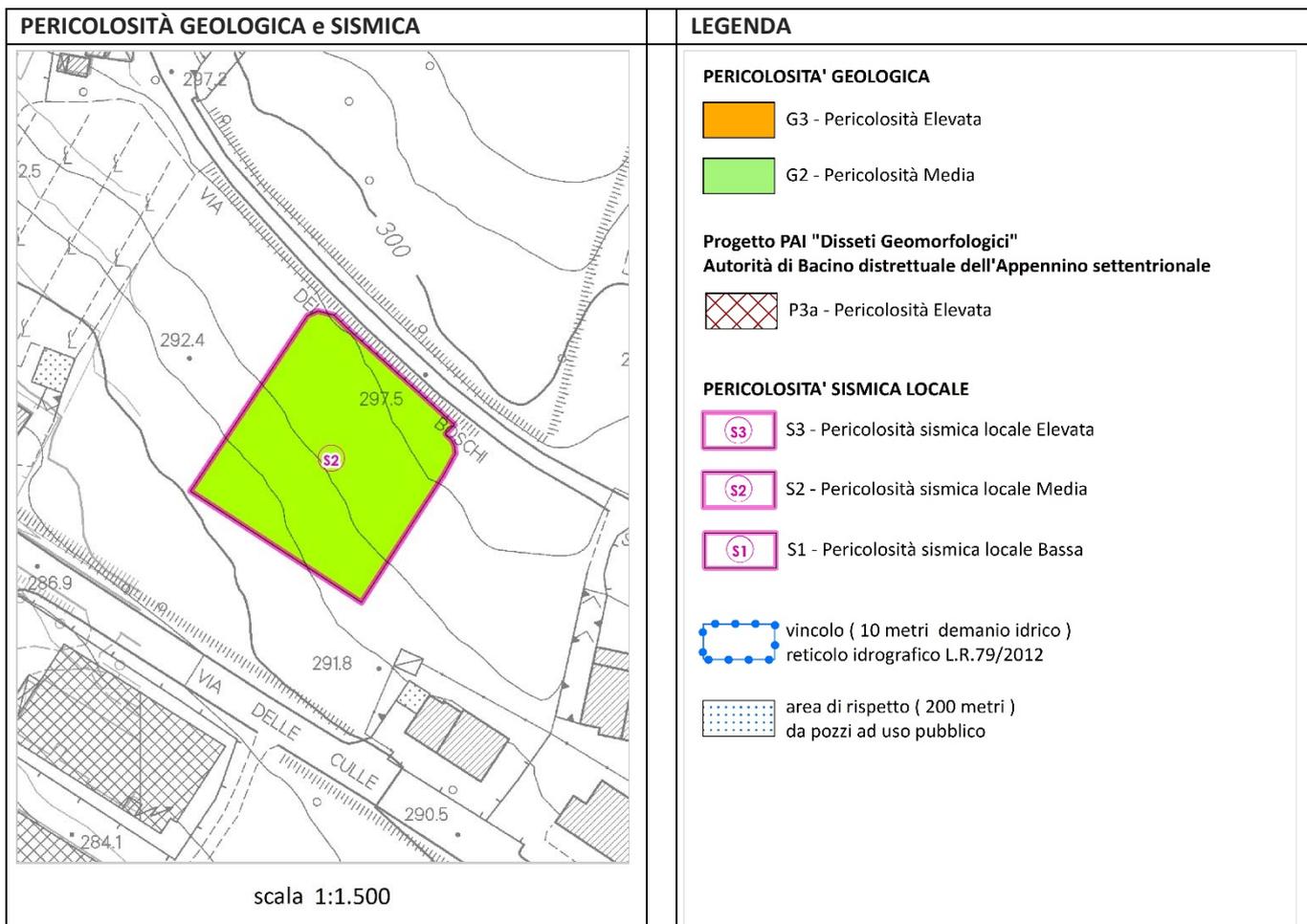
- L'area destinata al *parking pubblico di progetto*, così come indicate all'interno dello schema progettuale, dovrà essere ceduta all'amministrazione comunale previa stipula di una convenzione. La realizzazione della stessa sarà pertanto a carico dell'amministrazione
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato, nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti verso lo spazio a verde da caratterizzare con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Via degli Ulivi o da Via degli Olmi, così come indicato nello schema progettuale.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (**G2**) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

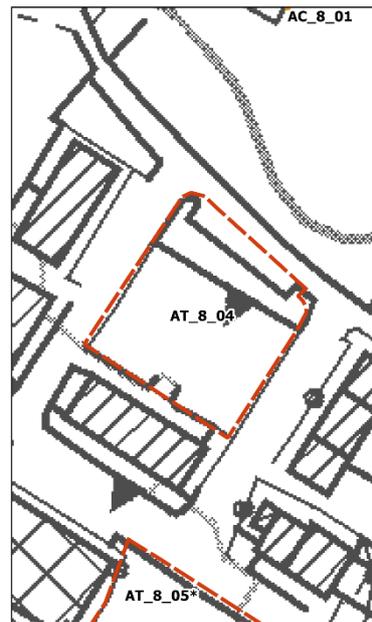
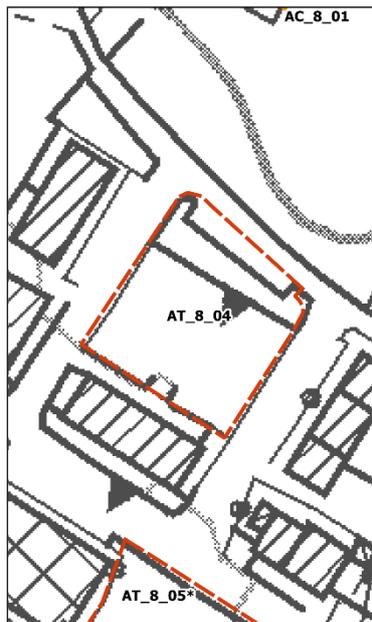
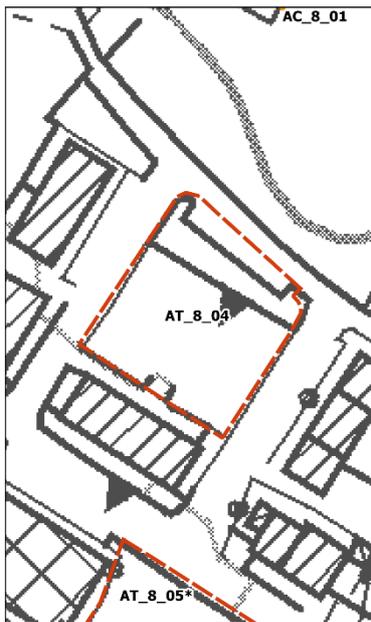
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (**S2**) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

L'intervento è finalizzato al completamento del tessuto insediativo, con una nuova edificazione a destinazione residenziale ed è localizzato lungo Via degli Ulivi. Modalità di attuazione: Progetto Unitario Convenzionato.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE E URBANISTICO



INTERVENTO E FINALITÀ - interventi esterni al perimetro del territorio urbanizzato – cod. CM08 art. 25 LR 65/2014

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una “struttura residenziale” che possa erogare prestazioni socio-assistenziali e/o ad integrazione socio-sanitaria, accogliere soggetti disabili e non autosufficienti, caratterizzata da un livello di media ed alta intensità assistenziale, media ed alta complessità organizzativa ed una capacità ricettiva massima di quaranta posti letto.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie Territoriale	ST	5.650	mq
Superficie edificabile	(Nuova Edificazione) SE	2.100	mq
	(Riuso) SE	-	mq
Altezza massima	H MAX	7,5	m
Numero di piani	n	2	
Indice di copertura	IC	30	%

DESTINAZIONE D'USO AMMESSE

Direzionale e di servizio

MODALITÀ DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo

BENI PAESAGGISTICI E IMMOBILI TUTELATI AI SENSI DEL D.LGS 42/2004

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (art. 136)

D.M. 14/10/1961 G.U. 267 del 1961 - Zona comprendente l'antico abitato comunale e terreni circostanti, sita nel territorio del comune di Lucignano (Arezzo). NO

Aree tutelate per legge (art. 142, comma 1)

g) I territori coperti da foreste e boschi NO

m) Le zone di interesse archeologico NO

Beni architettonici tutelati (Parte II)

Prov. 29/10/2021 ai sensi D.Lgs. 22/1/2004, n. 42 – (GU 24/2/2004, n.42, SO n.28) / 90510211130 – Complesso conventuale dei frati cappuccini NO

IPOSTESI PROGETTUALE



-  Perimetro area di intervento
- Elementi progettuali**
-  area edificabile
-  area non edificabile
-  parcheggio pubblico di progetto
-  patrimonio edilizio esistente da recuperare
-  patrimonio edilizio esistente
-  viabilità di progetto
-  accesso al lotto
-  alberatura a filtro

Lo schema sopra riportato è stato elaborato per fornire un'ipotesi progettuale. All'interno dell'area edificabile la distribuzione delle nuove volumetrie è da considerarsi discrezionale, gli indirizzi vincolanti per la progettazione sono riportati di seguito.

DISPOSIZIONI SPECIFICHE PER L'ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

Indirizzi vincolanti per la progettazione

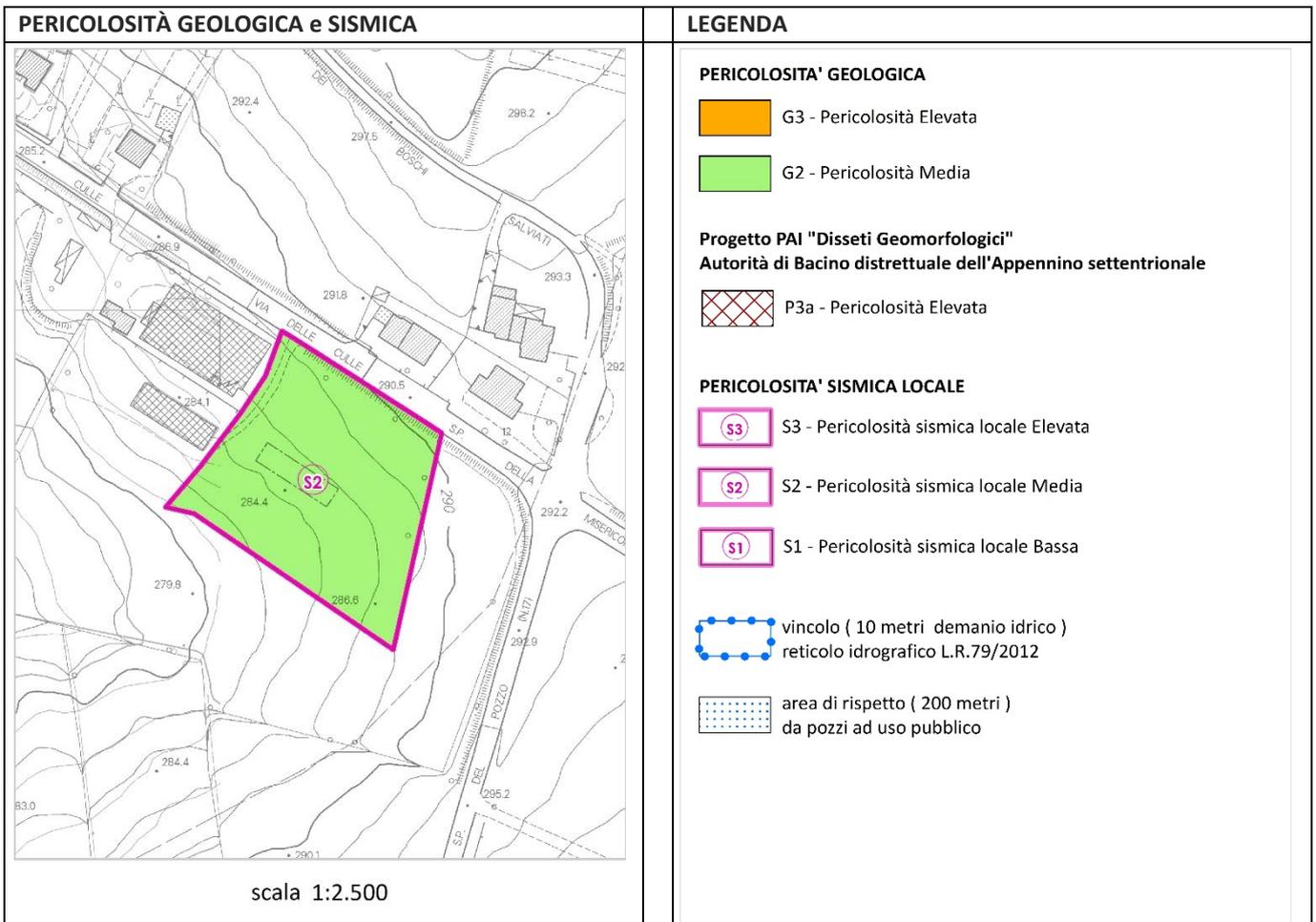
- L'intervento dovrà prevedere il mantenimento delle attuali fasce a verde presenti all'interno del lotto, come indicato nello schema progettuale.
- La tipologia edilizia ammessa dovrà essere coerente sotto l'aspetto tipologico e formale con l'intorno già edificato, nel rispetto dei parametri dati.
- Le nuove costruzioni dovranno mirare ad un'elevata qualità architettonica degli interventi edilizi ponendo particolare attenzione ai prospetti verso lo spazio a verde da caratterizzare con soluzioni progettuali capaci di declinare i linguaggi dell'architettura contemporanea in linee e forme semplici.
- L'accesso all'area di intervento dovrà essere previsto da Strada Provinciale 25, così come indicato nello schema progettuale.
- I nuovi volumi dovranno essere collocati, il più possibile, lungo la viabilità esistente e la percezione della loro altezza dal lato strada dovrà essere percepita come pari ad un solo piano fuori terra.
- L'intervento dovrà prevedere la riqualificazione del contesto paesaggistico anche attraverso la demolizione degli edifici incongrui presenti.
- Al fine di progettare il "bordo costruito" l'intervento dovrà prevedere azioni di qualificazione paesaggistica come una cortina alberata per mitigare l'intervento sul lato panoramico.
- L'intervento dovrà tenere conto dell'intervisibilità dell'area, prevedendo opere compensative e assicurando la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.
- Dovranno essere tutelate le dotazioni ecologiche del territorio agricolo (siepi, filari alberati, boschetti, alberi camporili e vegetazione ripariale) e mantenute, ove possibile, le sistemazioni idraulico agrarie.

Misure di mitigazione ambientale e paesaggistica

- Gli interventi negli spazi esterni dovranno avvenire mediante minime sistemazioni morfologiche delle aree e l'inserimento di sistemi vegetazionali autoctoni coerenti con il paesaggio circostante. Dovrà inoltre essere ridotta la superficie impermeabile, prediligendo materiali ecocompatibili.
- Gli interventi urbanistico-edilizi devono possedere un alto contenuto di eco-sostenibilità, utilizzando tecnologie evolute, a basso consumo di risorse e a minor impatto ambientale; il tutto finalizzato alla riduzione e razionalizzazione dei consumi e all'utilizzo, attivo e passivo, di fonti di energia rinnovabile.

- Gli interventi di trasformazione non devono interferire negativamente con le visuali panoramiche circostanti, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi e le relazioni visive significative del paesaggio.

ASPETTI GEOLOGICI, SISMICI, IDROGEOLOGICI E IDRAULICI



PERICOLOSITA' GEOLOGICA	G2 PERICOLOSITA' MEDIA
PERICOLOSITA' Progetto PAI "Dissesti Geomorfologici"	NON PRESENTE
M.O.P.S.	2001 – MS1
PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	S2 PERICOLOSITA' MEDIA
Problematiche connesse alla risorsa idrica	NO
vincolo 10 metri (demanio idrico) reticolo idrografico L.R.79/2012	NO
area di rispetto (200 metri) da pozzi ad uso pubblico	NO

CONDIZIONI DI FATTIBILITÀ

CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI GEOLOGICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità geologica MEDIA (G2) le condizioni di attuazione sono indicate in funzione delle specifiche indagini da eseguirsi a livello edificatorio mirate alla ricostruzione litostratigrafica e geotecnica di sito.

Nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, dovranno essere effettuate adeguate indagini geognostiche finalizzate alle verifiche dei cedimenti.

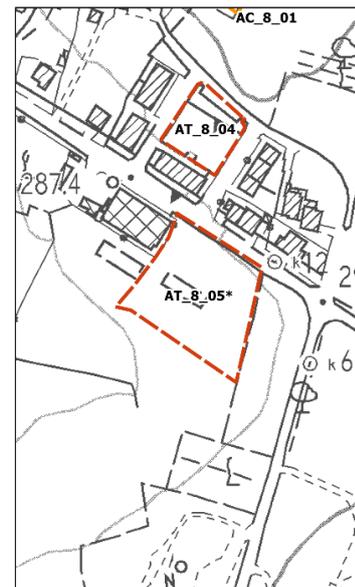
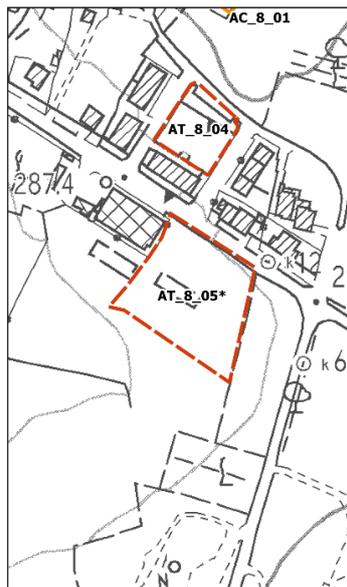
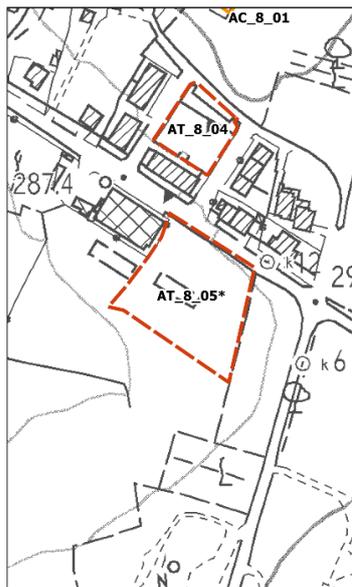
CRITERI DI FATTIBILITA' IN RELAZIONE AGLI ASPETTI SISMICI

Nelle aree caratterizzate da pericolosità sismica media (S2) la fattibilità degli interventi di nuova edificazione dovrà tenere conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

La valutazione dell'azione sismica si rimanda al progettista in conformità alle NTC 2018, paragrafo 3.2.2.

INQUADRAMENTO FATTIBILITÀ IDRAULICA

La proposta è finalizzata alla realizzazione di una “struttura residenziale” che possa erogare prestazioni socio - assistenziali e/o ad integrazione socio-sanitaria, accogliere soggetti disabili e non autosufficienti, caratterizzata da un livello di media ed alta intensità assistenziale, media ed alta complessità organizzativa ed una capacità ricettiva massima di quaranta posti letto. Modalità di attuazione: Piano Attuativo.



Pericolosità idraulica

- P3
- P2
- P1

Battenti Tr 200

- <= 0.25 m
- 0.25 - 0.5 m
- 0.5 - 1.0 m
- 1.0 - 1.5 m
- > 1.5 m

Magnitudo idraulica

- Moderata
- Severa
- Molto severa

PERICOLOSITÀ IDRAULICA	NON PRESENTE
BATTENTI TR 200	NON PRESENTE
MAGNITUDO IDRAULICA	NON PRESENTE

Non si applica la L.R. 41/2018 e pertanto l'intervento è fattibile dal punto di vista idraulico senza particolari condizionamenti. In fase di attuazione si dovrà curare il sistema di recapito delle acque meteoriche nel sistema fognario/reticolo superficiale, valutando e mitigando gli effetti delle nuove impermeabilizzazioni con opportune opere di invarianza idraulica.