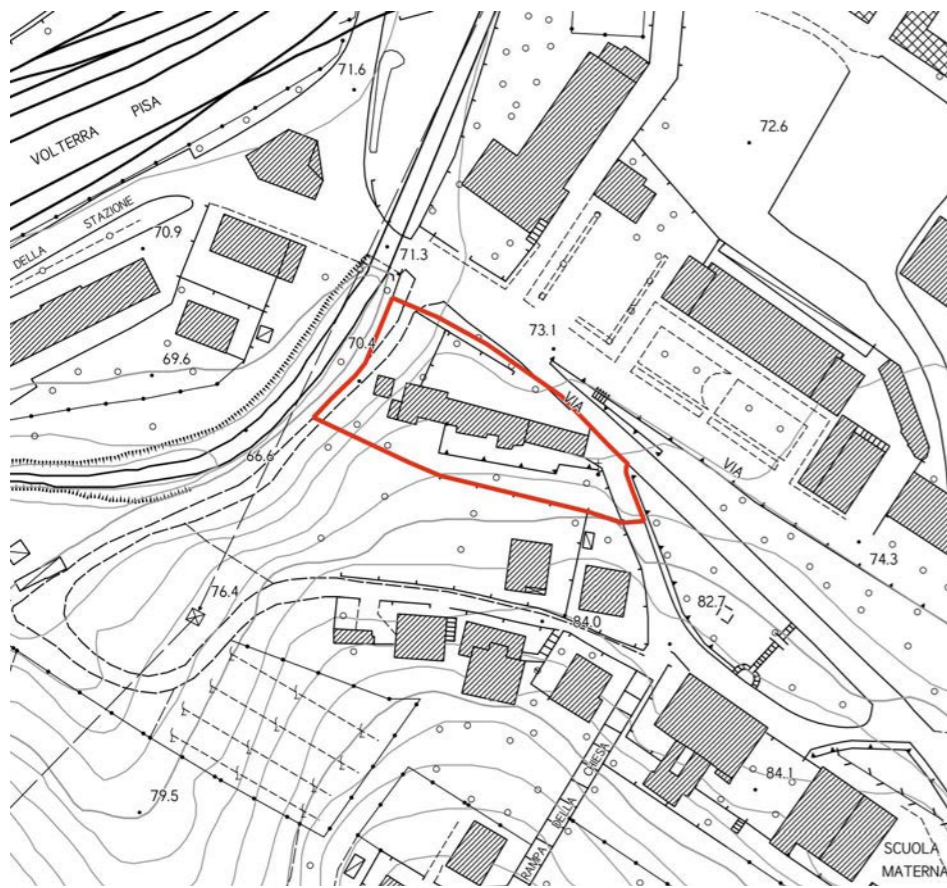


CTR

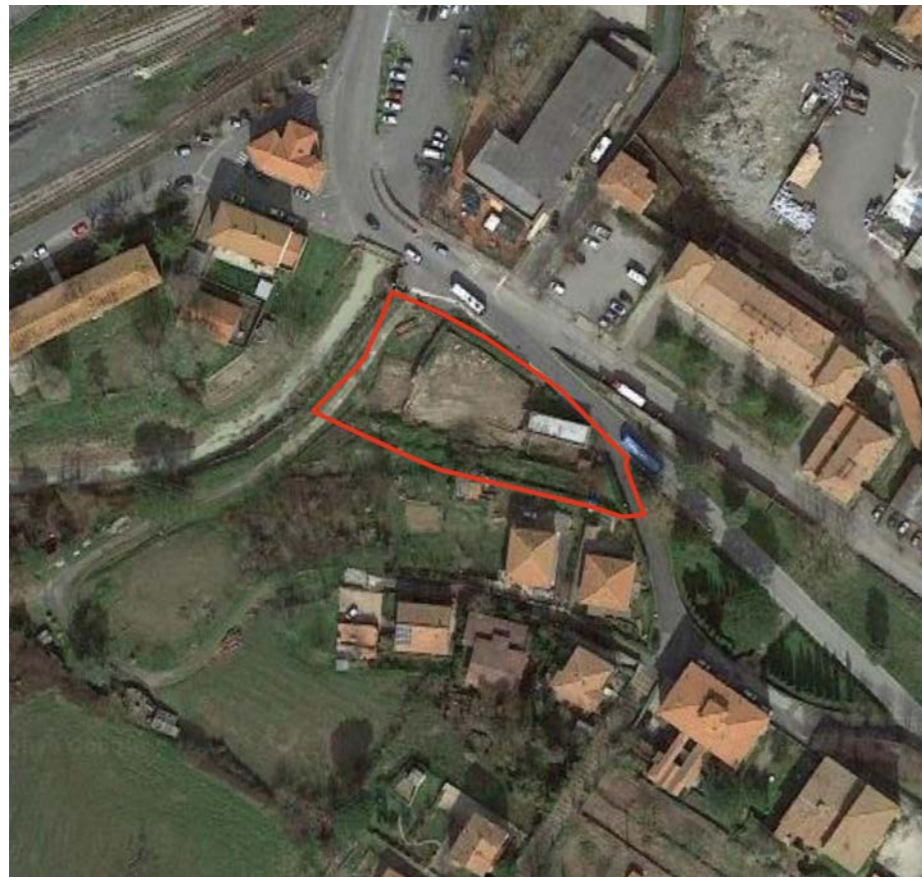


CATASTO



ESTRATTI CARTOGRAFICI

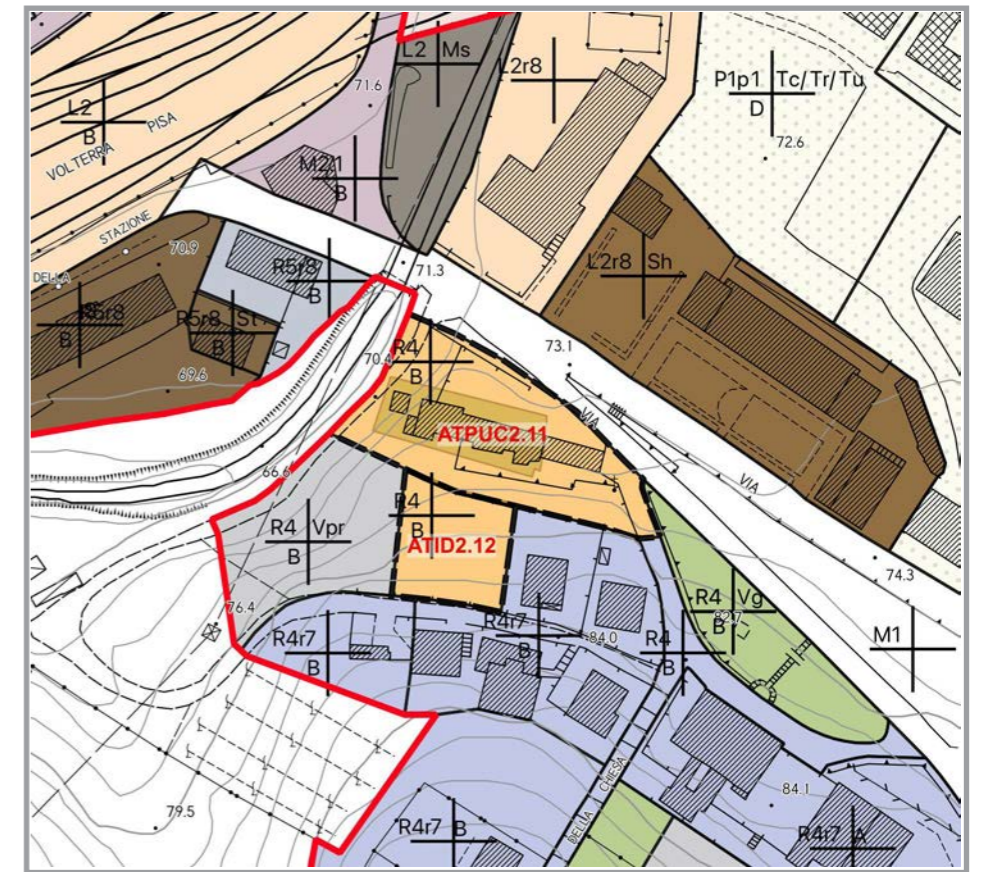
ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

1954



1965



1978



1988



1996



2007

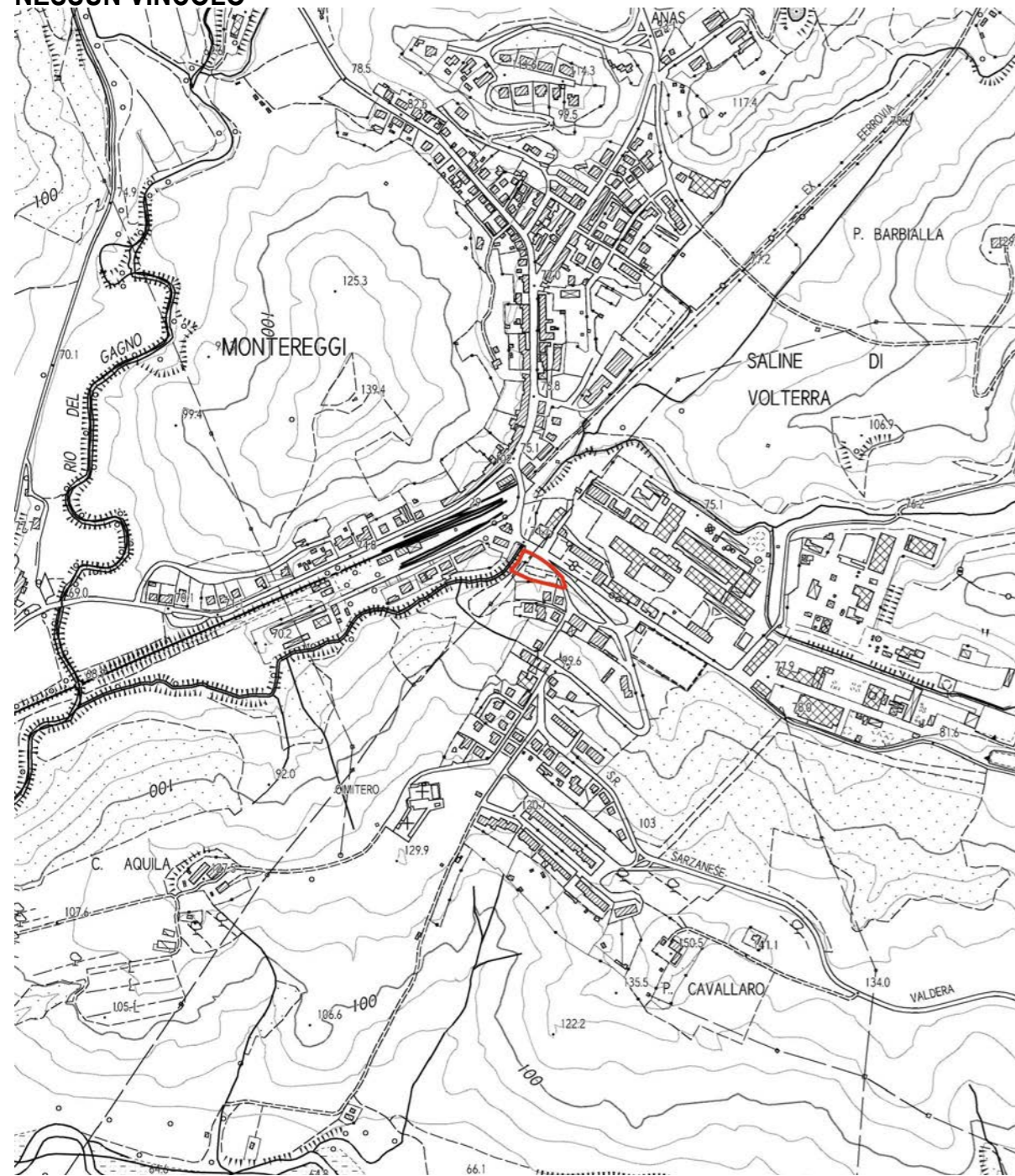


SERIE ORTOFOTO STORICHE

AT - Aree di trasformazione

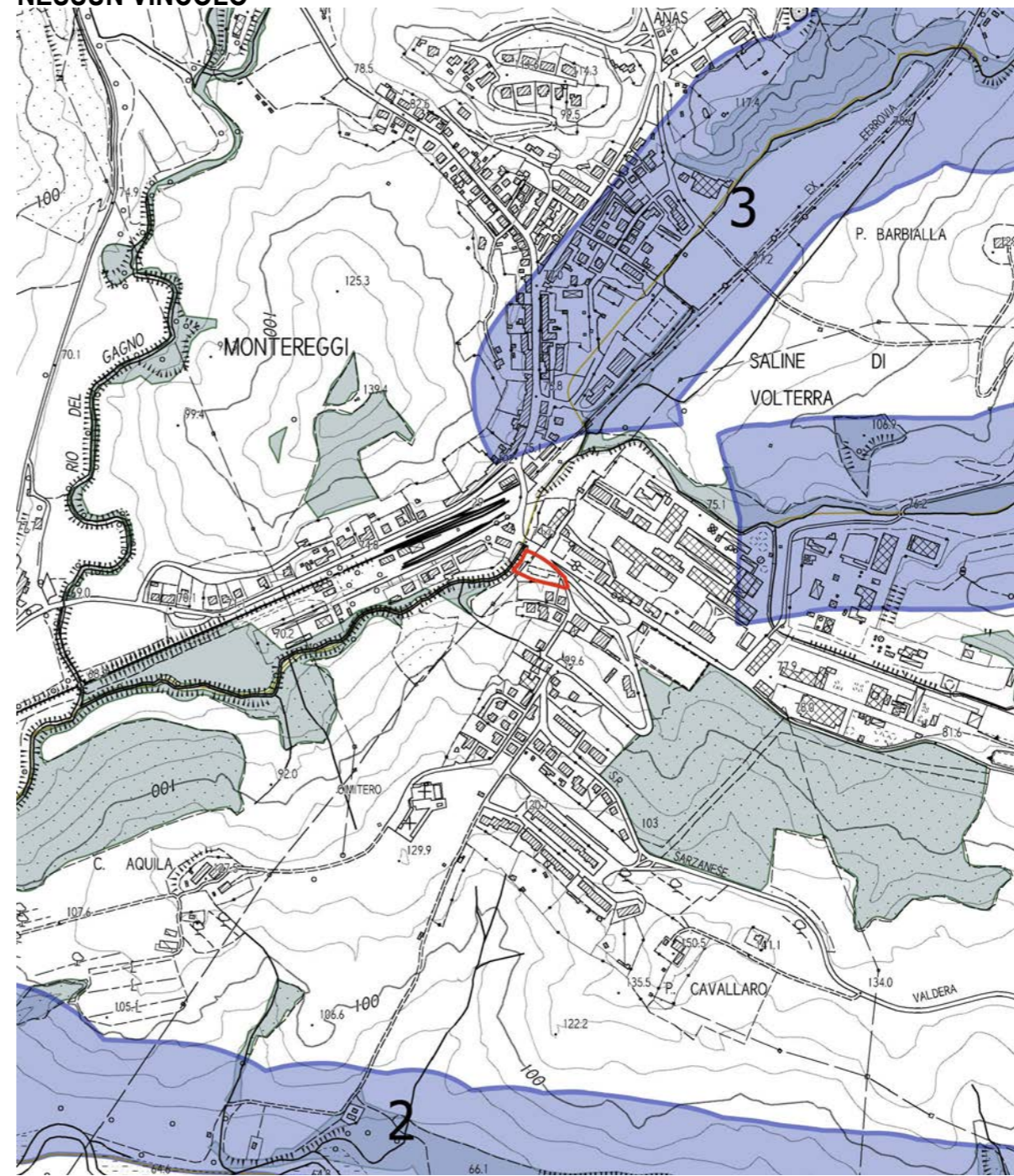
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico






NESSUN VINCOLO

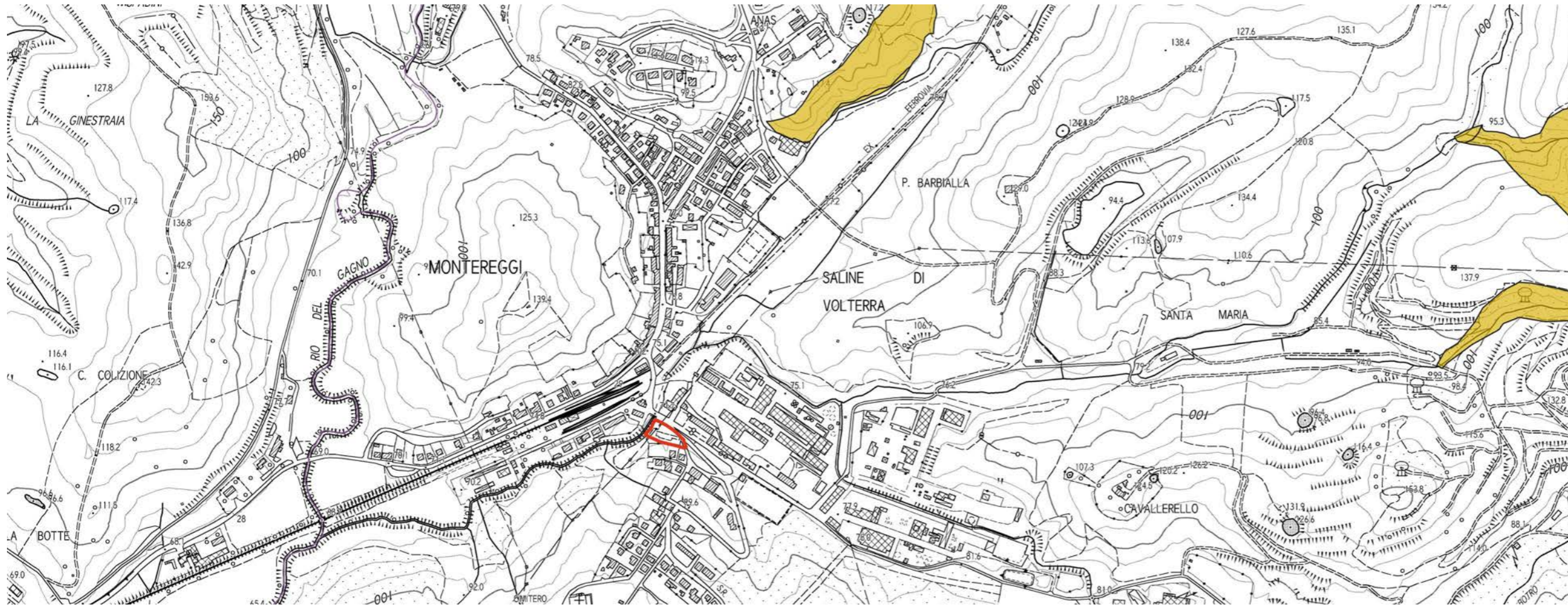


D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge

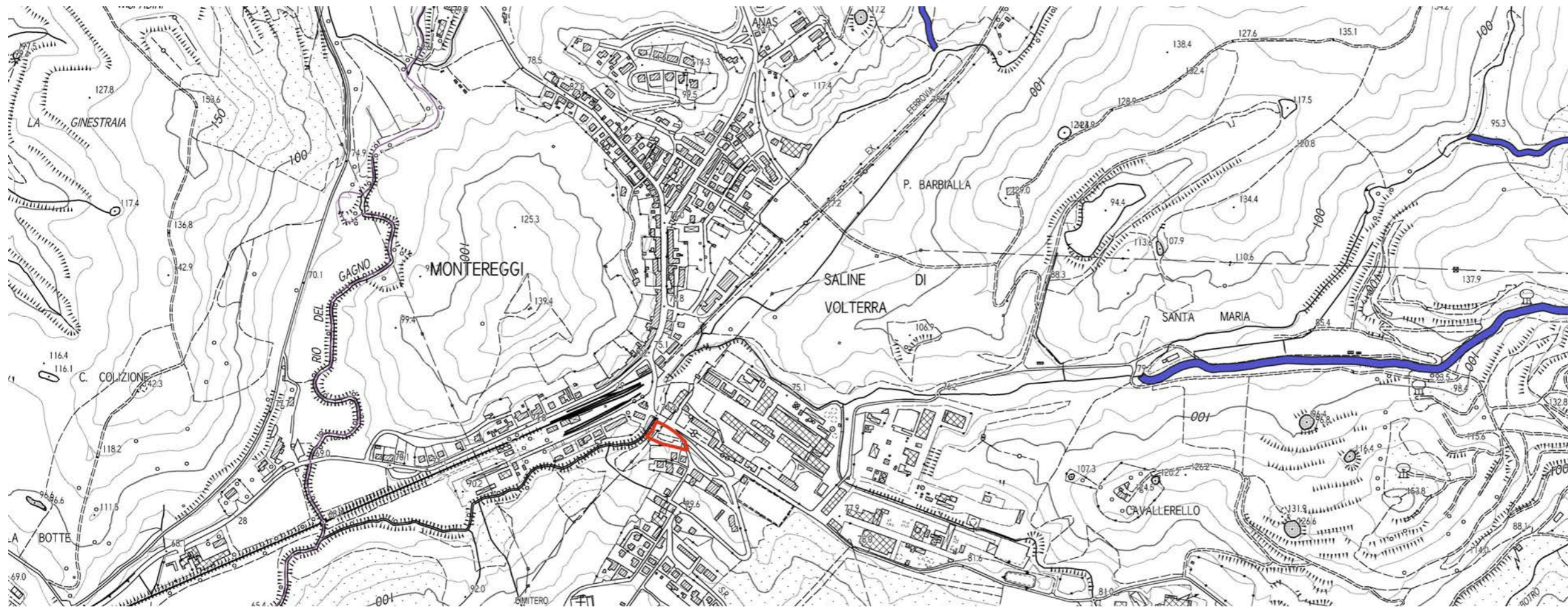
NESSUN VINCOLO



-  Territori contermini ai laghi
-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Parchi, riserve nazionali, regionali
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico



CALANCI



RETICOLO IDROGRAFICO MINORE



Legend:

- Beni architettonici
- Beni archeologici
- Mura etrusche
- Aree di interesse archeologico - art.142

INDICAZIONI, SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO E STUDI

ATPUC 2.11 - SALINE DI VOLTERRA - VIA MASSETANA 1

L'area di intervento si trova lungo la via Massetana a Saline ed al proprio interno comprende un piccolo edificio in disuso.

L'intervento è finalizzato alla riqualificazione di un'area già a suo tempo occupata da edifici residenziali recentemente demoliti a causa delle loro evidenti condizioni di degrado.

Il progetto prevede in primo luogo il recupero della parte edilizia rimasta che corrisponde all'edificio lineare di maggior pregio già esistente, in secondo luogo il completamento del lotto attraverso la realizzazione di edifici residenziali lineari che riprendano la conformazione morfologica di quelli preesistenti demoliti e che si integri con l'edificio da conservare. Su quest'ultimo edificio sono consentiti interventi di ristrutturazione conservativa di tipo ri2.

Il lato corto del lotto, sia ad est che a ovest, dovrà essere sistemato a verde privato.

L'accesso carrabile avverrà da via Massetana.

La convenzione dovrà stabilire le modalità per il recupero dell'edificio preesistente e della realizzazione del nuovo parcheggio pubblico per almeno 5 posti auto.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE DERIVANTI DAL PIT:

Il progetto dovrà garantire che l'intervento sia armonico per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale e che garantisca inoltre un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

La nuova area di sosta dovrà essere progettata sulla base di criteri di integrazione paesaggistica e non dovrà compromettere l'integrità della percezione visiva da e verso le emergenze esistenti.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 2.450 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: R - residenza

Modalità d'attuazione: Intervento edilizio diretto

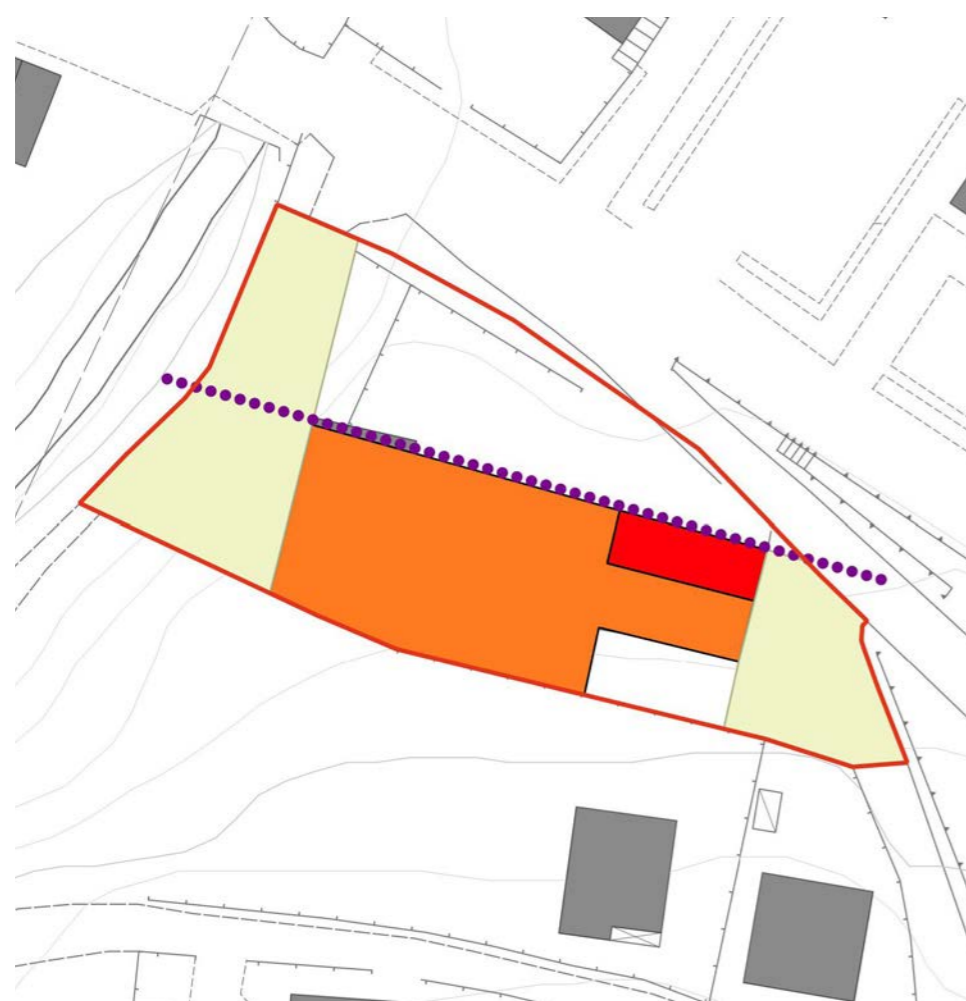
Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 800 mq.

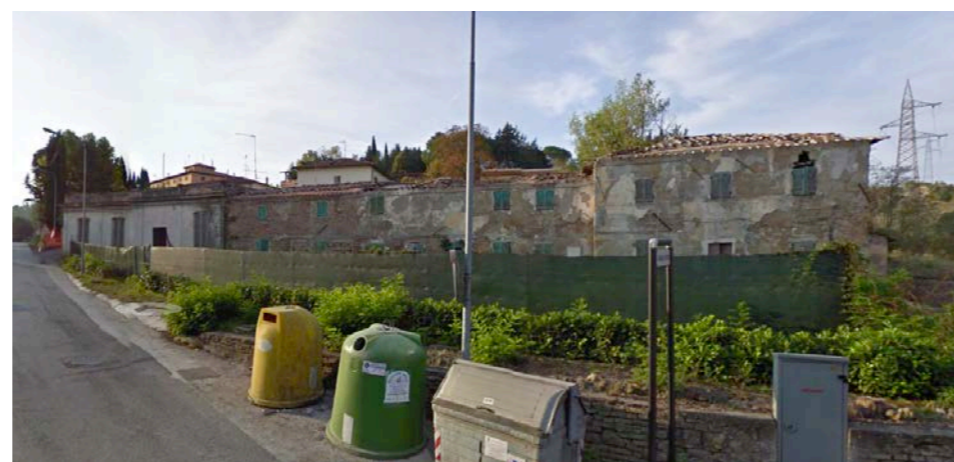
- N. piani: 2

Standard:

Parcheggio pubblico: 100 mq.



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



LEGENDA

- area edificabile
- parcheggio
- piazza
- verde pubblico
- area permeabile
- verde privato
- edificio da sottoporre a recupero
- allineamento fronte edificato
- percorso pedonale
- visuali libere
- schermo vegetazionale
- asse orientamento edificio
- accesso carrabile
- tracciato stradale

INDICAZIONI E PRESCRIZIONI PER GLI INTERVENTI

Considerazioni geologiche e geomorfologiche

L'area ricade all'interno di un lembo di alluvioni terrazzate, immediatamente sovrastanti la formazione delle Argille e Gessi del Fiume Era morta.

Dal punto di vista geomorfologico, la zona è caratterizzata per la presenza di alcuni piccoli terrazzi che si estendono nella parte bassa, immediatamente a monte della strada sterrata che corre parallelamente al Botro Santa Marta. L'assetto è sostanzialmente stabile e non si rilevano particolari fragilità. Esternamente all'area, verso Ovest, il versante presenta alcuni chiari segnali di dissesti riconducibili a frane di scivolamento.

Inquadramento idraulico

La gran parte dell'area è in alto morfologico rispetto al fondovalle del Botro Santa Marta, per cui non è suscettibile di episodi di esondazione a carico dei corsi d'acqua per tempi di ricorrenza fino a 200 anni. Una piccolissima porzione del comparto ricade invece al margine del Botro.

Inquadramento sismico

La gran parte del comparto ricade all'interno delle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali, zona 2b delle colonne MOPS.

Pericolosità geologica elevata classe G3a

L'area è esterna alle zone in frana, ma ricade all'interno delle aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, alla litologia..., alle quali è attribuita la classe di pericolosità G3a.

Pericolosità idraulica da irrilevante a elevata classe I1/I2/I3

La gran parte dell'area ricade in pericolosità idraulica irrilevante I1, solo una piccolissima porzione al margine del Botro di Santa Marta è compresa nella classe di pericolosità elevata I3.

Pericolosità sismica elevata classe S3

La gran parte del comparto è ricompresa nella classe di pericolosità media S2. Solo la piccola porzione, adiacente il Botro di Santa Marta, ricompresa nei depositi alluvionali attuali è suscettibile di amplificazioni stratigrafiche e quindi inserita nella classe di pericolosità elevata S3.

Fattibilità geologica F3 - Fattibilità idraulica F3 - Fattibilità

sismica F3

Oltre a quanto prescritto dal D.P.G.R. 25/11/2011 n.53/R e dalle NTA del presente Piano Operativo in merito alle classi di fattibilità individuate per l'area, vale quanto di seguito.

Per gli aspetti geologici:

- le indagini geologiche dovranno caratterizzare puntualmente le litologie, verificando in più punti gli spessori dei depositi alluvionali terrazzati, per la corretta individuazione dei piani di fondazione e di possibili cedimenti differenziali;
- dovranno essere condotte specifiche verifiche di stabilità nello stato attuale ed in quello di progetto, estese ad un congruo intervallo del versante;
- considerando il particolare assetto stratigrafico, in fase di indagine dovrà essere posta particolare attenzione alla possibile circolazione di acqua. Si raccomanda inoltre di realizzare drenaggi a tergo di ogni opera strutturale.;
- l'indagine sismica dovrà verificare puntualmente la possibilità che si sviluppino fenomeni di amplificazione stratigrafica, definendo geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto e gli effetti del contrasto di rigidità sismica sulle strutture.

Per gli aspetti idraulici:

l'edificazione e qualsiasi modifica morfologica dovrà essere limitata all'interno della zona ricadente nella classe I1. Il Botro di Santa Marta, che scorre immediatamente a valle dell'area è inserito nel reticolo idraulico di riferimento della Regione Toscana. Tutti gli interventi dovranno rispettare i limiti normativi di distanza dal ciglio di sponda del Fosso ai sensi del Regio decreto 523 del 1904 e della L.R. 41/2018.