

COMUNE DI SAN CASCIANO DEI BAGNI  
Provincia di Siena

VARIANTE AL PIANO OPERATIVO  
E AL PIANO STRUTTURALE

ai sensi della L.R. n. 65/2014

IL TECNICO	Arch. Paola Del secco
IL COMMITTENTE	Sig. Flavio Cattaneo

Marzo 2024

- OGGETTO DELLA VARIANTE
- LOCALIZZAZIONE
- DESCRIZIONE DELL'AREA E DEGLI IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- IDENTIFICAZIONE URBANISTICA
- INQUADRAMENTI CARTOGRAFICI
- ESTRATTI DELLE NORME DEL PIANO OPERATIVO
- PROPOSTA DI MODIFICA DELL'AREA DI PERTINENZA
- PROPOSTA DI MODIFICA DELLA CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA
- INTERVENTI CHE SI INTENDE REALIZZARE NELL'AREA
- ALLEGATI ALLA VARIANTE:
  - Relazione di Fattibilità geologica
  - Relazione di Fattibilità geologica "Cartografia"
  - Report letture inclinometriche
  - Verifica strumenti urbanistici
  - Estratto Tavola "Usi del Suolo e modalità di intervento" stato vigente e di variante
  - Estratto Tavola G05 2 "Pericolosità geologica" stato vigente e di variante
  - Estratto Tavola G06 2 "Pericolosità Sismica locale" stato vigente e di variante

## OGGETTO DELLA VARIANTE:

Con la presente Variante si chiede di poter effettuare le seguenti modifiche al P.O. e al P.S. :

- *MODIFICA DELL'AREA DI PERTINENZA* definita dal P.O. per l'immobile denominato "Podere Bagni", identificato al N.C.E.U. al Fg. 57 P.IIa 42. Determinando una nuova superficie di 6.000 mq anziché i circa 1.700 mq assegnati dal Piano Operativo vigente.

- *MODIFICA DELLE CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA E SISMICA* dell'area che interessa l'immobile e i terreni in loc. Podere Bagni definita all'interno del P.S., meglio descritta nella Relazione di fattibilità geologica e nella Cartografia a corredo della stessa, a firma del Dott. Geologo Nicola D'Ubaldo. Passando da Pericolosità Geologica G.4 a Pericolosità G.3 e da Pericolosità Sismica S.4 a Pericolosità S.3.

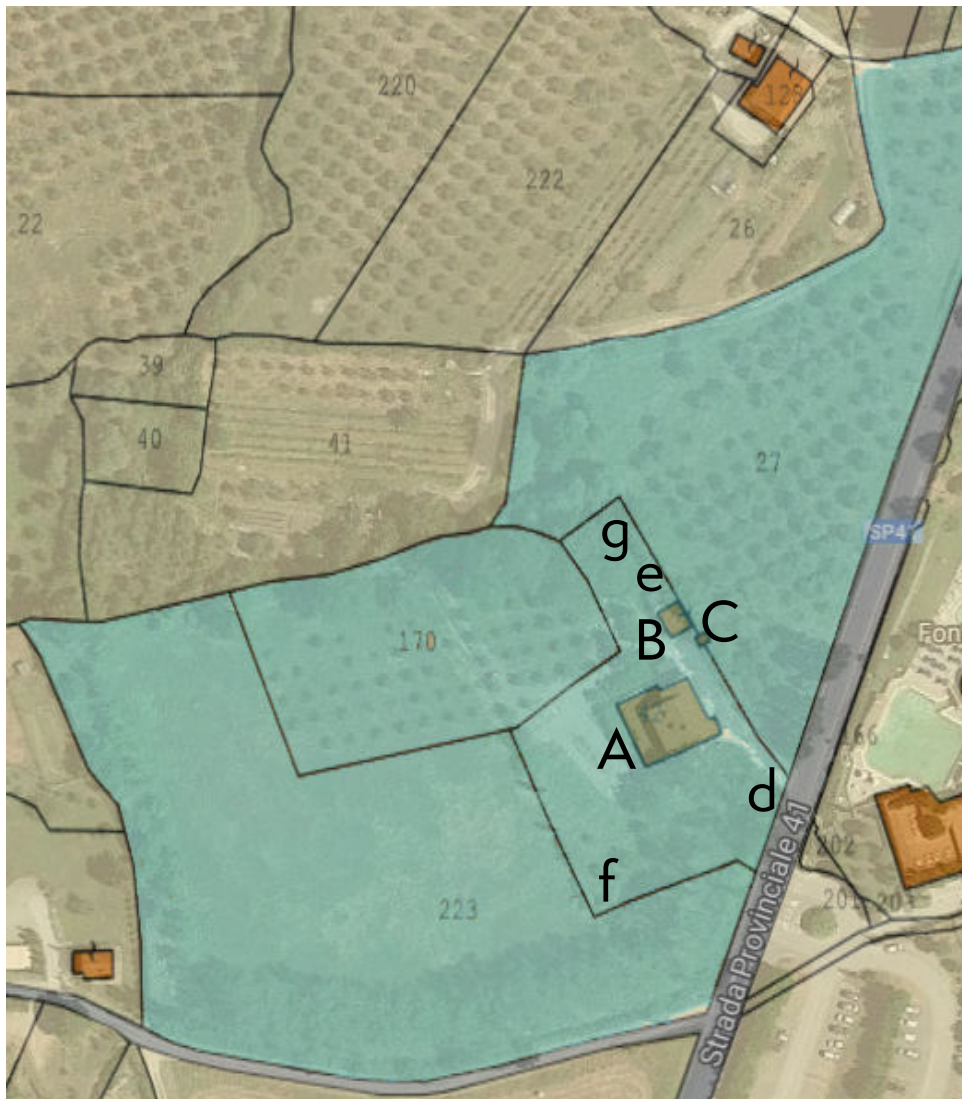
## LOCALIZZAZIONE:

L'area oggetto della presente Variante si trova all'interno del territorio urbanizzato di San Casciano dei Bagni, in loc. Podere Bagni, a valle dello stabilimento termale. A pochi km dal centro storico del paese, lungo la strada provinciale n. 41 di Trevinano.

## DESCRIZIONE DELL'AREA E DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VARIANTE:

L'area in oggetto, attualmente di proprietà del sig. Cattaneo Flavio, risulta così costituita: il fabbricato principale "A", ad uso abitativo, denominato "Podere Bagni" di circa 240 mq di superficie utile; un fabbricato accessorio "B" adibito a rimessa, a circa una decina di metri, con pergola adiacente; un ulteriore manufatto accessorio "C" di piccole dimensioni adibito a legnaia. Nella pertinenza sono inoltre presenti un manufatto in legno "e" adibito a rimessa; due pannelli "f", il cancello di ingresso alla proprietà "d" lungo la S.P. n. 41 ed infine una piccola struttura in pietra assimilabile a dei vecchi lavatoi "g".

Estratto di mappa su ortofoto "Podere Bagni" (in celeste la proprietà del sig. Cattaneo)



#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

Il fabbricato principale "A" e il manufatto "c", sono censiti al Foglio 57 Particella 42, subalterno 4, Piano terra, primo e secondo, categoria A/7 (Abitazioni di tipo signorile). L'immobile "B" (rimessa) è identificato al Foglio 57 Particella 42, subalterno 7, Piano Terra, categoria C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse). Si identificano inoltre al Foglio 57 Particella 170, un terreno di 00.34.00 ha di uliveto, al Foglio 57 Particella 27, ulteriori 00.85.15 ha di uliveto ed infine al Foglio 57 Particella 223, 01.05.85 ha di terreno a seminativo.

#### IDENTIFICAZIONE URBANISTICA DELL'AREA:

L'area non rientra all'interno delle aree sottoposte a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923; rientra invece all'interno dei Beni Paesaggistici tutelati all'art. 136 D. Lgs. 42/2004 con D.M. del 05.10.1973. Parte della proprietà è inoltre tutelata all'art. 142 lett. g) del D. Lgs. 42/2004 "territori ricoperti da foreste e boschi".

La proprietà relativamente al Piano Operativo del Comune di San Casciano dei Bagni, fa parte degli "Ambiti Periurbani V5.2" e degli "Ambiti di pertinenza dei beni storico architettonici". Presenta inoltre alcuni elementi vegetazionali da tutelare: "siepi e filari", indicati nell'estratto della tavola 1 del Piano Operativo.

## INQUADRAMENTI CARTOGRAFICI:

Estratto di mappa su ortofoto della proprietà oggetto della proposta



Estratto P.I.T.

Immobili ed aree di notevole interesse pubblico (D.Lgs. 42/2004 art. 136 e 142)

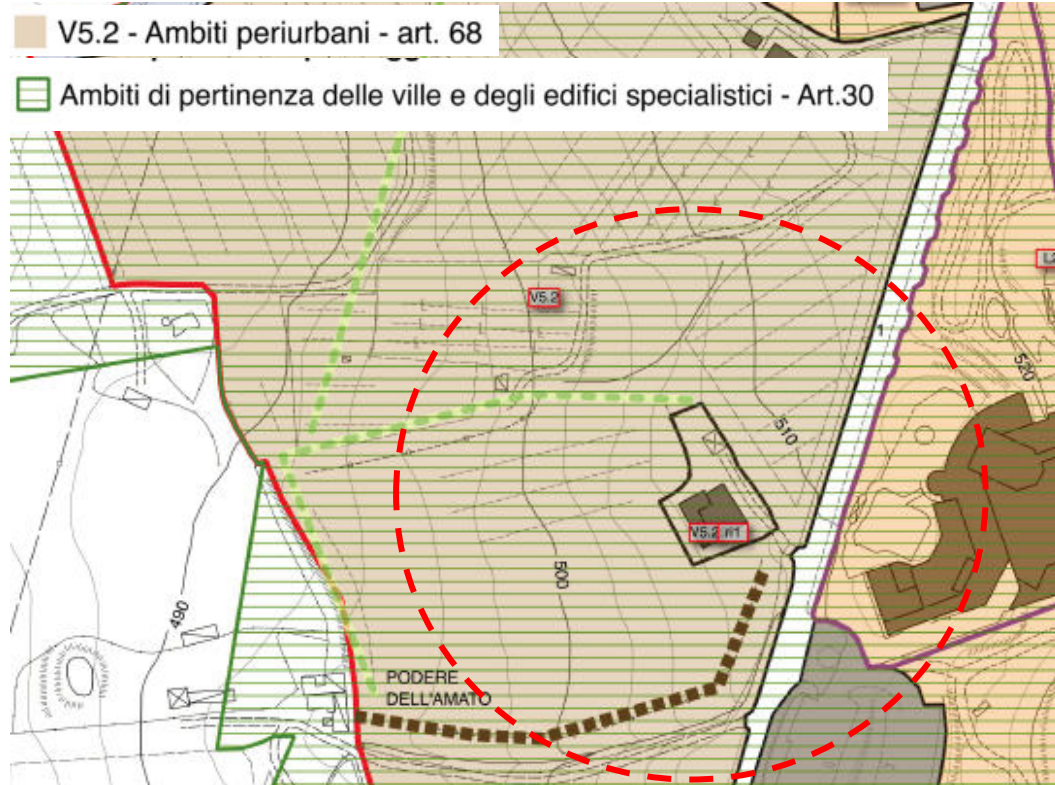


Estratto Carta dei vincoli ambientali  
S.I.T. terre cablate Vincolo Idrogeologico R.D. 3267/1923

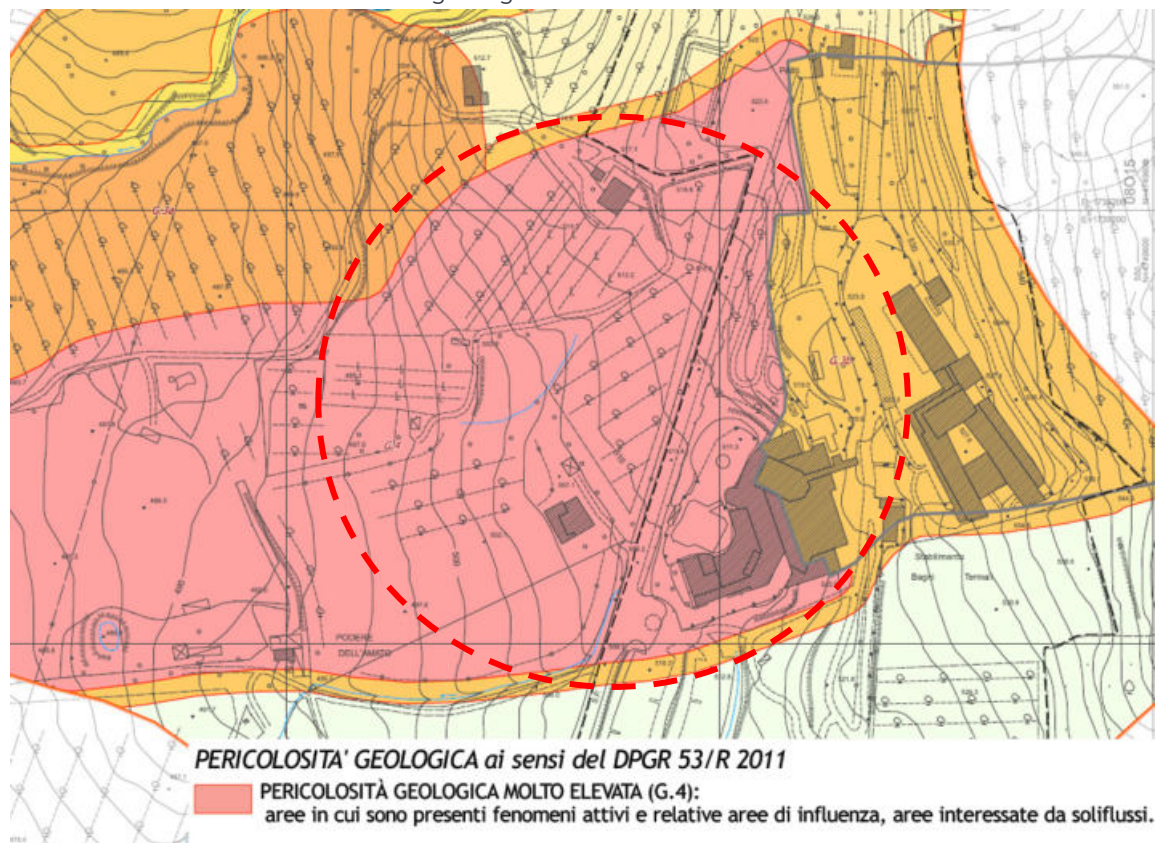


Estratti delle TAVOLE del PIANO OPERATIVO e del PIANO STRUTTURALE:

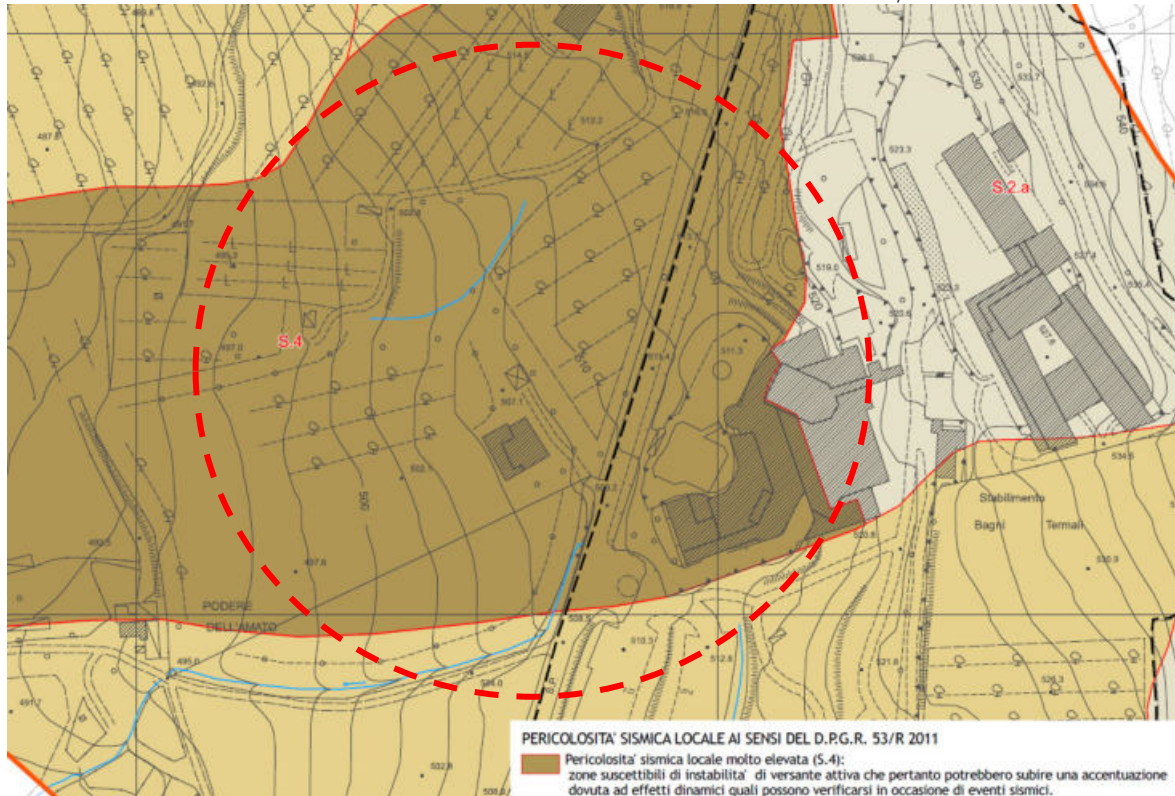
Estratto Tavola 1 – Usi del Suolo e modalità di intervento



Estratto Tavola G05.2 - Pericolosità geologica



Estratto Tavola G06.2 - Pericolosità sismica locale AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R 2011



## ESTRATTI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.O.:

### Art. 30 Pertinenze di beni storico architettonici

1. Gli ambiti di pertinenza dei beni storico architettonici sono di norma inedificabili, ai sensi del comma 5 dell'art. 13.14 del PTCP.
2. La realizzazione di nuovi edifici rurali di cui all'art.81 delle presenti norme, e/o interventi di demolizione con ricostruzione con modifica della sagoma e/o di sostituzione edilizia è valutata attraverso la procedura di concertazione tra Provincia e Comune secondo le modalità dell'art.13.14, comma 6 del vigente PTCP, dando comunque priorità, ove esistenti, al recupero

e all'eventuale ampliamento di edifici o manufatti privi di valore storico (architettonico o documentale), mal utilizzati o utilizzabili o sottoutilizzati.

3. Gli interventi da sottoporre alla procedura di cui al comma precedente dovranno essere attuati previo PAPMAA con valore di Piano Attuativo. Per l'ammissibilità alla valutazione la documentazione dovrà essere redatta e completa degli elaborati e delle indicazioni in coerenza a quanto previsto dall'art.13.14 comma 6 della Disciplina del PTCP vigente.

4. Degli esiti del processo di concertazione dovrà essere dato atto nel provvedimento conclusivo e dei relativi provvedimenti comunali di approvazione.

5. Nelle aree di cui al presente articolo, a condizione che non si alterino le visuali degli stessi, in particolare quelle percepite dagli assi viari e dai punti panoramici esistenti e che non si determinino cesure e significative alterazioni del contesto rurale di riferimento, è ammessa, senza avviare la procedura concertativa con la Provincia di cui ai precedenti commi, la realizzazione dei seguenti manufatti aziendali di uso agricolo, che non necessitano di PAPMAA ed alle seguenti condizioni:

a. manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo non superiore a due anni, secondo le disposizioni dell'art.1 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R;

b. manufatti aziendali temporanei realizzati per un periodo superiore ai due anni secondo le disposizioni dell'art.2 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R;

c. manufatti aziendali non temporanei, che necessitano di trasformazioni permanenti del suolo, secondo le disposizioni dell'art.3 del Regolamento 25 agosto 2016, n. 63/R, ad esclusione degli interventi che prevedano la realizzazione di:

- silos;
- strutture e manufatti necessari per lo stoccaggio di combustibile;
- serre fisse;
- manufatti prefabbricati, ancorché privi di fondazioni, che necessitano per il loro funzionamento di opere murarie e di scavo per l'allacciamento alle reti elettriche, idriche e di smaltimento dei reflui;
- vasche di raccolta dei liquami prodotti dagli allevamenti aziendali;
- vasche, serbatoi e bacini di accumulo di acque destinate ad uso agricolo;
- strutture a tunnel per la copertura di foraggi o altri materiali, ancorate ad elementi prefabbricati in cemento o altro materiale pesante.

6. Alle stesse condizioni del comma 5 è ammessa la realizzazione:

- di manufatti temporanei e serre di cui all'art. 82 delle presenti norme;
- di manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero degli animali domestici di cui all'art.83 delle presenti norme;
- di interventi pertinenziali di cui all'art. 38 delle presenti norme, compresa la realizzazione di piscine ed impianti fotovoltaici;
- di interventi riconducibili all'adeguamento sulla sicurezza e tecnologici che non comportano aumento di SE;
- di interventi di ampliamento volumetrico di cui agli articoli 37, 74 e 75 delle presenti norme;

- degli interventi già previsti ed indicati nelle schede norma di cui all'allegato 1 alle presenti norme.

7. Tutti gli interventi di cui ai commi 5 e 6 dovranno essere sottoposti alla preventiva valutazione della Commissione Paesaggistica Comunale, anche in assenza di vincolo paesaggistico, che esaminerà le proposte secondo i criteri di sostenibilità paesaggistica di cui al PIT-PPR, del PTCP e del presente Piano Operativo, provvedendo, al termine del procedimento, a darne comunicazione alla Provincia ai fini del controllo e del monitoraggio dell'attuazione della disciplina del PTCP di propria competenza.

8. Le modifiche alla viabilità ricadente negli ambiti di pertinenza dei beni storico architettonici devono essere limitate a casi di effettiva necessità e coerenti con i tracciati storici e con i contesti paesaggistici. L'asfaltatura dei tracciati in terra battuta presenti non è ammessa. Nei tratti particolarmente impervi, in corrispondenza o in prossimità dei nuclei abitati potranno essere utilizzate pavimentazioni in conglomerato bituminoso colorato con consistenza e colore coerenti con il contesto paesaggistico. Non potrà in ogni caso essere chiusa la viabilità rurale, podereale, garantendo la fruizione del paesaggio circostante.

Art. 68 Ambito V5.1: di pertinenza dei centri e nuclei storici e V5.2: ambiti periurbani

10. L'ambito V5.2: periurbani corrisponde alle aree caratterizzate dalla prossimità con il territorio urbanizzato di cui alla lett. b) comma 3 dell'art.64 della LR 65/14.

11. Gli ambiti V5.2 quando rappresentati nelle tavole "Usi del suolo e modalità d'intervento" in scala 1:2000, pur essendo ricompresi all'interno del perimetro del territorio urbanizzato individuato ai sensi dell'art.224 della LR 65/2014, sono considerati aree rurali.

12. Negli ambiti V5.2, salvo diversa e specifica indicazione nelle Tavole di progetto "Usi del suolo e modalità d'intervento" e fatto salvo quanto prescritto dagli artt. 28, 29 e 30 relativi alle aree di pertinenza del PTCP e dall'art.31 relativo alle aree di pertinenza del PS, è ammessa la realizzazione di nuovi edifici rurali solo in prossimità o in stretta adiacenza a centri aziendali esistenti ed aggregati in modo da costituire un complesso figurativamente significativo.

13. E' consentita la realizzazione di:

- manufatti per l'attività agricola amatoriale e per il ricovero di animali domestici di cui all'art.83.
- strutture pertinenziali di cui all'art.38 comprese le piscine ed i maneggi di cui al successivo art.78.

14. Per gli edifici esistenti presenti all'interno dell'Ambito V5.2, non dotati di specifica scheda norma, salvo diversa e specifica indicazione nella tavola "usi del suolo e modalità d'intervento" si applicano le disposizioni di cui ai successivi articoli 74 e 75.

15. L'eventuale installazione di impianti solari termici e fotovoltaici dovrà evitare posizioni tali da alterare la percezione di unitarietà dei manti di copertura dei centri antichi.

16. Non è consentita la realizzazione di autorimesse interrate o seminterrate.

#### Art. 77 Aree di pertinenza edilizia e agricola

1. Ai fini delle norme di cui al presente Titolo XI si definiscono "aree di pertinenza edilizia" quelle

individuata nelle tavole "Usi del suolo e modalità di intervento". Qualora l'area di pertinenza edilizia non sia individuata nelle suddette tavole questa corrisponderà comunque all'area strettamente connessa all'edificio, che mantiene con questa rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi. Di norma tali aree comprendono le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso. Nel caso in cui l'area di pertinenza sia già stata individuata dall'Amministrazione Comunale in precedenti atti e/o autorizzazioni, vale quest'ultima individuazione.

2. Si definiscono "aree di pertinenza agricola" le aree che, ai sensi delle vigenti norme regionali per la tutela e valorizzazione del territorio rurale, sono legate all'edificio ex-agricolo da rapporti convenzionali per la realizzazione di interventi di sistemazione e manutenzione ambientale, e che comunque si configurano, fisicamente e funzionalmente, distinte e separabili dall'edificio principale di riferimento.

3. Nelle "aree di pertinenza edilizia" sono di norma consentite le sistemazioni a verde, la creazione o la modifica di giardini, di aie e di spazi per la sosta veicolare e gli interventi pertinenziali, di cui al precedente art.38.

4. Nelle aree di pertinenza agricola è di norma consentita la realizzazione di piscine, campi da tennis o da calcetto, i maneggi ad uso privato, nei limiti di quanto stabilito dal successivo articolo 78.

5. La definizione dell'area di pertinenza, quando riferita alle disposizioni del comma 3 dell'art.83 della LR 65/2014, dovrà essere definita nell'ambito dei progetti edilizi e potrà comprendere al proprio interno, oltre all'area di pertinenza edilizia di cui al precedente comma 1, anche quelle di pertinenza agricola di cui al precedente comma 2.

*Estratti Art. 85 Fattibilità geologica e sismica per interventi ricadenti nel territorio rurale e per quelli ricadenti nel territorio urbanizzato non normati da schede*

4. Fattibilità geologica condizionata (FG.3): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali per le quali, ai fini della individuazione delle condizioni di compatibilità degli interventi con le situazioni di pericolosità riscontrate, è necessario definire la tipologia degli approfondimenti di indagine da svolgersi in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi. Le Relazioni geologica e geotecnica sono parte integrante della documentazione da presentare ai fini del rilascio del titolo abilitativo dell'attività edilizia e la loro presentazione è condizione essenziale per ottenere il parere delle Commissioni e degli Enti predisposti. Le relazioni geologica e geotecnica e le indagini geologiche, geofisiche e geotecniche dovranno essere realizzate secondo le modalità espresse nelle NTC1.

Per gli interventi in progetto dovrà essere fornita una dettagliata ricostruzione degli assetti geologici, stratigrafici, tettonici, geomorfologici ed idrogeologici dell'intero versante interessato dall'area di intervento. La caratterizzazione e modellazione geologica, litotecnica ed idrogeologica dell'area di intervento dovrà essere ottenuta tramite opportune indagini geognostiche che riguarderanno il volume significativo di terreno influenzato direttamente o indirettamente dal manufatto stesso. La programmazione delle indagini verrà fatta in funzione dell'intervento in progetto, in numero e disposizione tale da ottenere un modello geotecnico attendibile del sottosuolo. I valori caratteristici delle grandezze fisiche e meccaniche da attribuire ai terreni di imposta delle fondazioni dovranno essere ottenuti mediante specifiche analisi di laboratorio su campioni indisturbati di terreno e/o attraverso l'interpretazione dei

risultati di prove e misure in sito, che potranno essere integrate con opportune indagini geofisiche. La tipologia fondazionale dovrà essere valutata anche in funzione del generale assetto geologico del sito e dimensionata in base ai risultati della campagna geognostica. La realizzazione di scavi/riporti di terreni, anche temporanei, con fronti verticali o subverticali deve essere effettuata nel rispetto delle verifiche di sicurezza relative agli stati limite ultimi (SLU) e delle analisi relative alle condizioni di esercizio (SLE); per i fronti di scavo di altezza superiore ai 2 ml dovranno essere previste armature di sostegno delle pareti, la loro realizzazione sarà subordinata all'esecuzione di verifica di stabilità del pendio effettuata con parametri derivanti da indagini geognostiche in situ e/o prove di laboratorio. Nelle aree in cui sono possibili e/o presenti problematiche di instabilità di versante, la compatibilità degli interventi previsti con il generale equilibrio dell'area di intervento e dei manufatti preesistenti dovrà essere valutata tramite opportune verifiche di stabilità. Dovrà essere accertata ed eventualmente monitorata la presenza di falda idrica in grado di interferire con le opere in progetto.

5. Nelle aree a Pericolosità Geologica Elevata (G.3), valgono le seguenti prescrizioni:

a) L'attuazione di interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza ove ritenuti necessari. Tali eventuali interventi dovranno rispettare i seguenti requisiti: essere definiti sulla base di studi geologici, idrogeologici e geotecnici, non dovranno pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, e dovranno permettere la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni; dovranno essere installati opportuni sistemi di monitoraggio in relazione alla tipologia del dissesto eventualmente presente; l'avvenuta messa in sicurezza conseguente la realizzazione ed il

collaudo delle opere di consolidamento, gli esiti positivi del sistema di monitoraggio attivato e la delimitazione delle aree risultanti in sicurezza, devono essere certificati.

b) Possono essere attuati quegli interventi per i quali venga dimostrato che non determinano condizioni di instabilità e che non modificano negativamente i processi geomorfologici presenti nell'area; della sussistenza di tali condizioni deve essere dato atto nel procedimento amministrativo relativo al titolo abilitativo all'attività edilizia.

6. Nelle aree a pericolosità geomorfologica molto elevata (G.4, P.F.M.E, P.F.4), sono consentiti gli interventi di restauro e risanamento conservativo (RC), manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), ristrutturazione edilizia (REC e RER) o demolizioni con fedele ricostruzione; gli interventi non devono comunque determinare pericolo per persone e beni, non devono aumentare le pericolosità in altre aree e, ove necessario, dovranno essere adottate idonee misure per ridurre la vulnerabilità.

7. Fattibilità geologica limitata (FG.4): si riferisce alle previsioni urbanistiche ed infrastrutturali la cui attuazione è subordinata alla realizzazione di interventi di messa in sicurezza che vanno individuati e definiti in sede di redazione del Piano Operativo, sulla base di studi e verifiche atti a determinare gli elementi di base utili per la predisposizione della relativa progettazione gli interventi previsti nel presente PO non interessano la classe di fattibilità F4 e pertanto tali approfondimenti progettuali non sono stati condotti. Le condizioni di attuazione degli interventi in relazione agli aspetti sismici sono definite in base alle seguenti categorie di fattibilità.

8. Fattibilità degli interventi nelle aree a pericolosità sismica: Su tutto il territorio comunale, si

applicano i contenuti del DPGR 36/R 2009 agli interventi di ampliamento e nuova costruzione.

9. Per gli interventi di trasformazione ricadenti in aree classificate a pericolosità sismica locale molto elevata (S.4) oltre alle prescrizioni per le aree a pericolosità geomorfologica G.4, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni.

10. Per gli interventi di trasformazione ricadenti nelle aree classificate a pericolosità sismica elevata (S.3), in sede di predisposizione dei piani attuativi o, in loro assenza, in sede di predisposizione dei progetti edilizi, dovranno essere valutati i seguenti aspetti:

a) nel caso di zone suscettibili di instabilità potenziale o quiescente, dovranno essere realizzate opportune indagini geofisiche e geotecniche per la corretta definizione dell'azione sismica sulla stabilità di opere e versanti; al fine di ricostruire l'assetto sepolto del fenomeno gravitativo si dovranno utilizzare metodologie di indagine geofisica di superficie; è opportuno che tali indagini siano tarate mediante prove geognostiche dirette con prelievo di campioni;

b) nelle zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri, dovrà essere realizzata una campagna di indagini geofisiche (ad es. profili sismici a riflessione/rifrazione, prove sismiche in foro, profili MASW, stendimenti ESAC ecc. da definire a livello di piano attuativo in base all'assetto geologico e alle opere in progetto) e geotecniche che definisca

spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica dei terreni tra coperture e bedrock sismico.

c) In presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse, è realizzata una campagna di indagini geofisiche di superficie che definisca geometrie e velocità sismiche dei litotipi posti a contatto, al fine di valutare l'entità del contrasto di rigidità sismica; è opportuno che tale ricostruzione sia tarata mediante indagini geognostiche dirette.

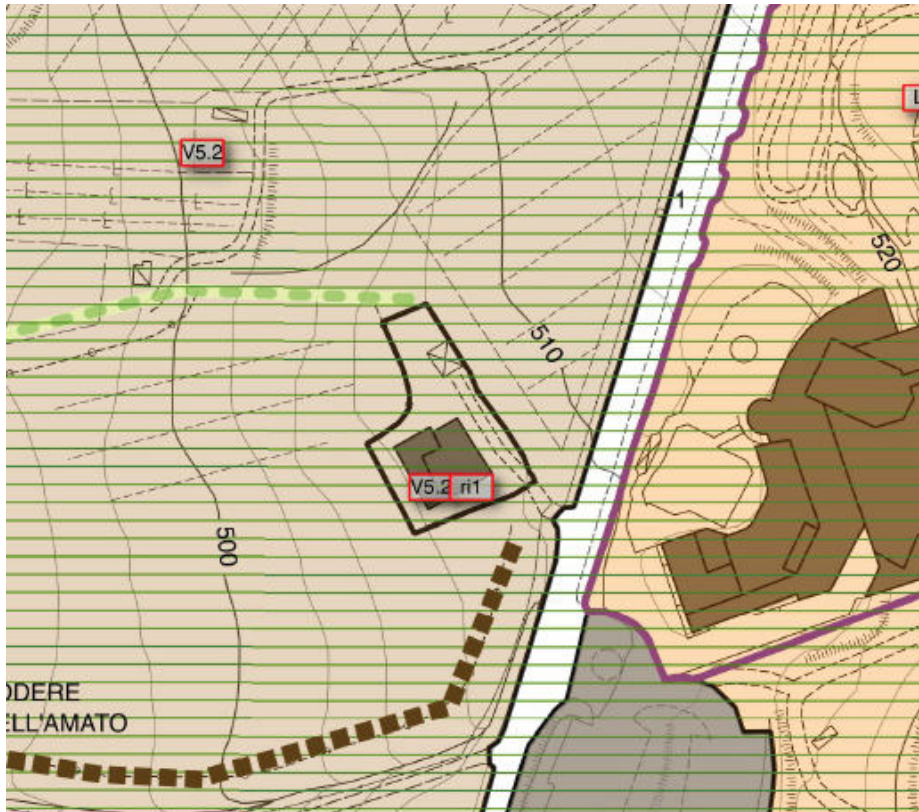
## MODIFICA DELL'AREA DI PERTINENZA

La superficie della pertinenza assegnata dal Piano Operativo all'immobile Podere Bagni si quantifica in circa 1.700 mq dai quali vanno eliminati i circa 280 mq occupati dall'immobile. Considerando l'esigua porzione che circonda l'immobile e l'accesso dalla strada provinciale che occupa altrettanta superficie, la proprietà non risulta in grado di potere effettuare nessuno degli interventi edilizi consentiti dalle N.T.A. del P.O..

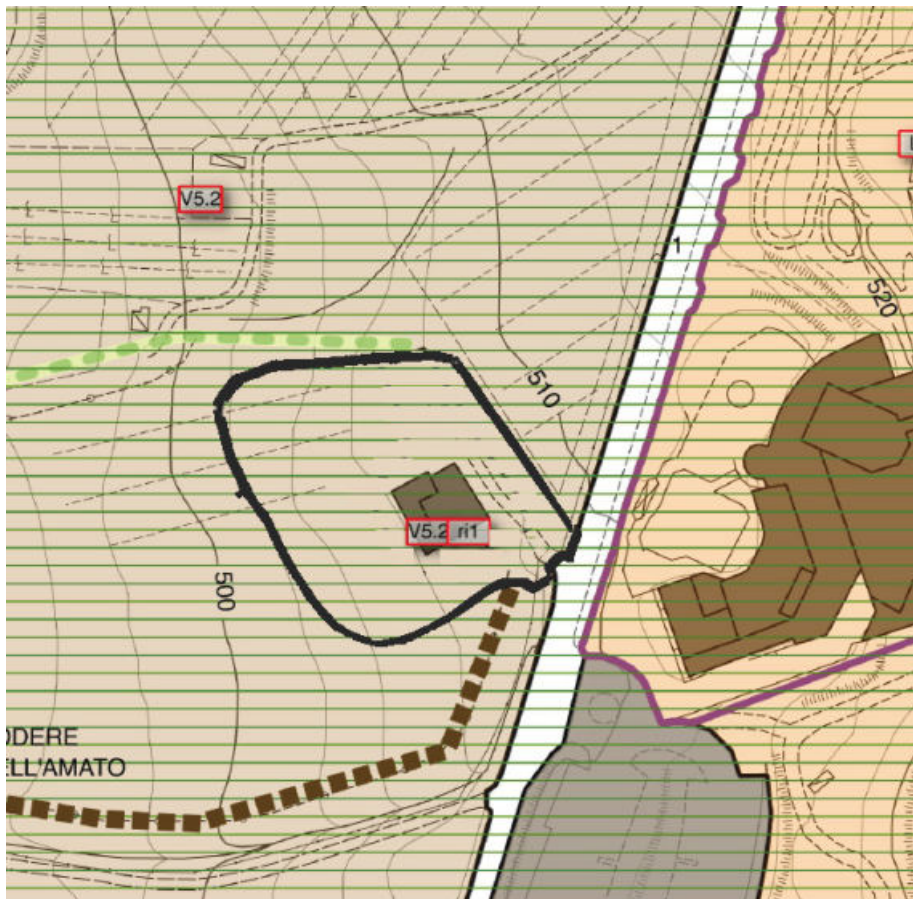
L'art. 77 del Piano Operativo, definisce l'area di pertinenza come *"l'area strettamente connessa all'edificio, che mantiene con questa rapporti di contiguità fisica, di complementarietà funzionale, di relazione evidente negli assetti e negli arredi"*. Comprendendo pertanto *"le aie, i cortili, i giardini, gli spazi per la sosta veicolare e, più in generale, gli spazi che assolvono ad un ruolo di corredo e/o di integrazione funzionale dell'edificio principale, valorizzandolo e rendendone più agevole l'uso"*. Ai sensi del suddetto articolo, viste le dimensioni del fabbricato, avente una superficie utile di circa 240 mq e la superficie dei terreni di proprietà che lo

circondano e considerate le presenze vegetazionali presenti e l'accesso all'immobile, si propone una nuova pertinenza di superficie pari a 6.000 mq circa, più compatibile con le dimensioni del podere e che tenga conto del dislivello dell'area. Tale modifica garantirebbe la possibilità di realizzare una piscina e gli ampliamenti consentiti dalle Norme. Inoltre sarà possibile spostare l'accesso carrabile esistente alla giusta distanza dall'accesso allo stabilimento termale. Attualmente infatti l'unico ingresso alla proprietà è prospiciente l'ingresso alle Terme.

Estratto Tavola 1 – Usi del Suolo e modalità di intervento - **STATO VIGENTE**



Estratto Tavola 1 – Usi del Suolo e modalità di intervento - **STATO di VARIANTE**



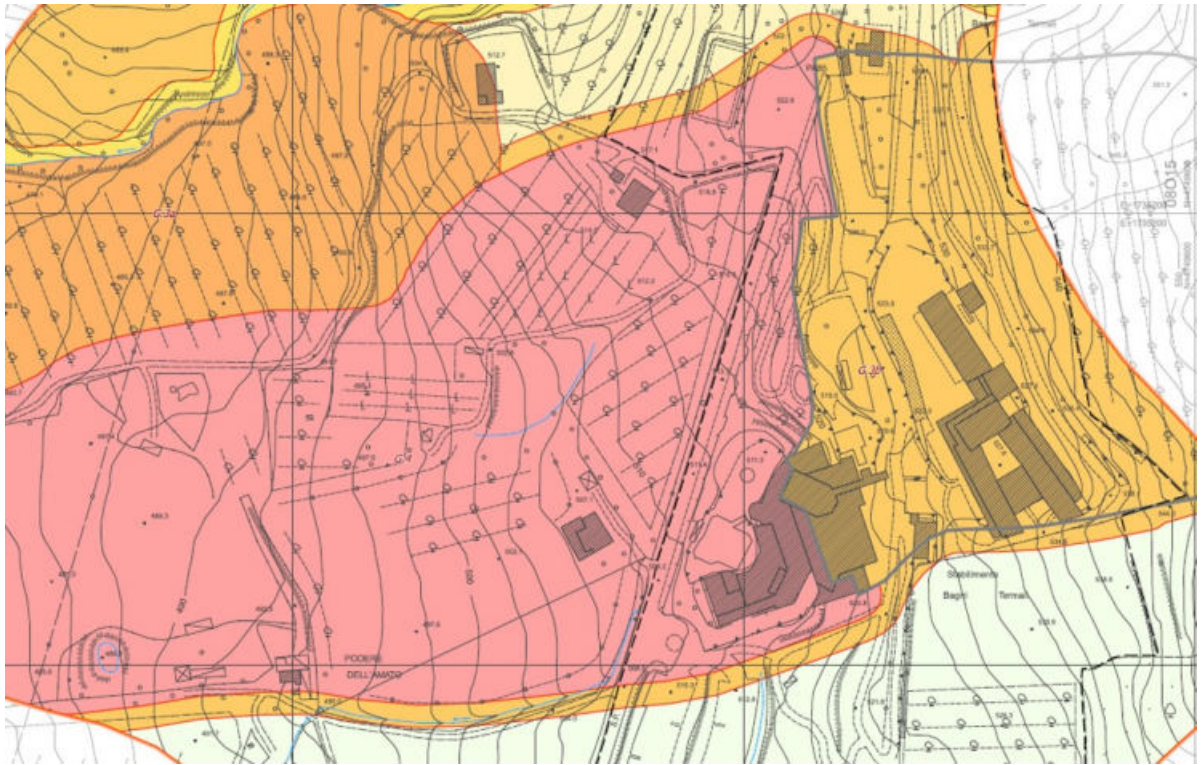
## Estratto ortofoto su Tavola 1 – Usi del Suolo e modalità di intervento - **STATO DI VARIANTE**



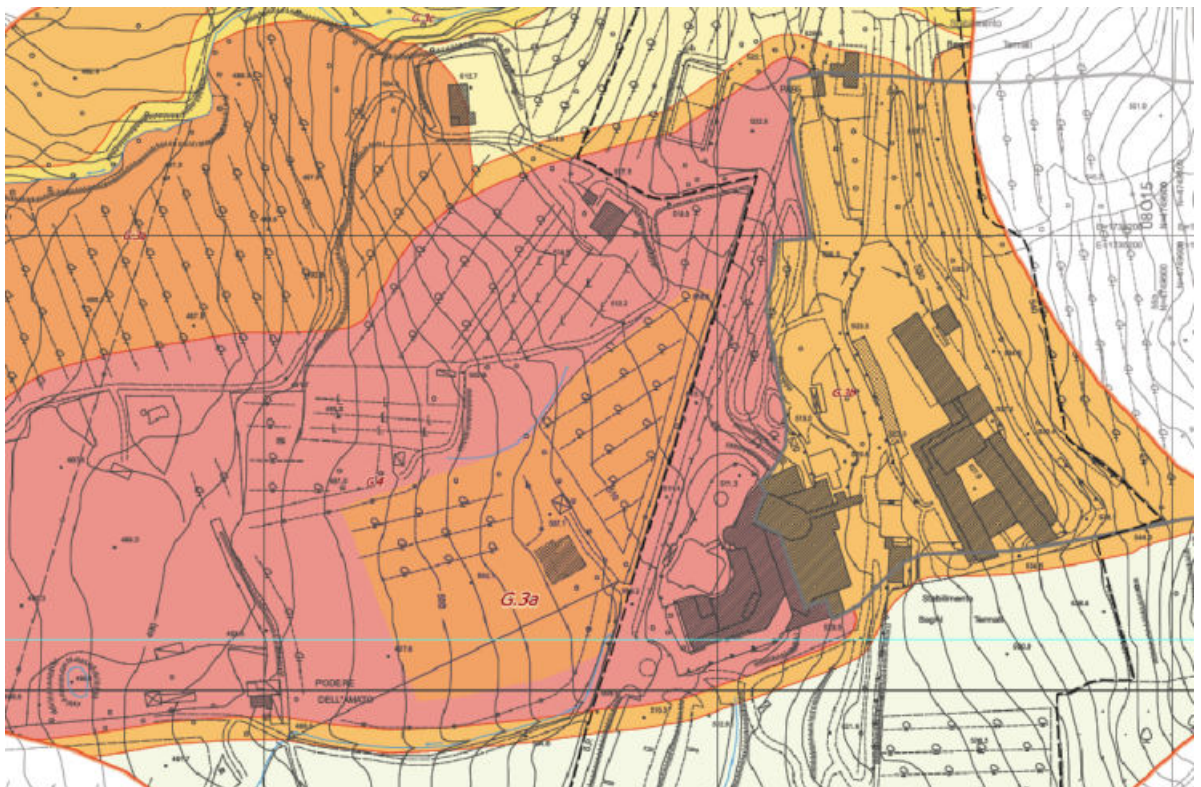
### MODIFICA DELLA CLASSE DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA – SISMICA

In considerazione dei livelli di pericolosità accertati e documentati nella Relazione di fattibilità geologica allegata e relativi elaborati, si propone la modifica della fattibilità dell'area in oggetto (come meglio evidenziata nell'allegato "Cartografia" della Relazione geologica) modificando la vigente classe di pericolosità geologica assegnata all'area, da G.4 "molto elevata" a G.3.a "elevata", *aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti (a)*. Si richiede pertanto anche il passaggio dell'area dalla classe di pericolosità sismica S.4 alla S.3.a, *zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici (a)*.

Estratto Tavola G05 2 – Carta della Pericolosità geologica - **STATO VIGENTE**



Estratto Tavola G05 2 – Carta della Pericolosità geologica - **STATO DI VARIANTE**



**PERICOLOSITA' GEOLOGICA ai sensi del DPGR 53/R 2011**

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MOLTO ELEVATA (G.4):**

aree in cui sono presenti fenomeni attivi e relative aree di influenza, aree interessate da soliflussi.

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA ELEVATA (G.3):**

aree in cui sono presenti fenomeni quiescenti (a);

aree con potenziale instabilità connessa alla giacitura, all'acclività, alla litologia, alla presenza di acque superficiali e sotterranee, nonché a processi di degrado di carattere antropico, corpi detritici su versanti con pendenze superiori al 25% (b);

aree interessate da intensi fenomeni erosivi e da subsidenza (c);

aree caratterizzate da terreni con scadenti caratteristiche geotecniche (d);

aree destinate ad attività estrattive (e).

**PERICOLOSITÀ GEOLOGICA MEDIA (G.2):**

aree in cui sono presenti fenomeni franosi inattivi e stabilizzati (naturalmente o artificialmente); aree con elementi geomorfologici, litologici e giaciture dalla cui valutazione risulta una bassa propensione al dissesto; corpi detritici su versanti con pendenze inferiori al 25%.

□ Aree oggetto di interventi di stabilizzazione

**Autorità di Bacino del Fiume Tevere**

Situazioni di rischio da frana

□ R4 - Rischio molto elevato

□ R3 - Rischio elevato

□ R2 - Rischio minore

**LIMITI CARTOGRAFICI ED AMMINISTRATIVI**

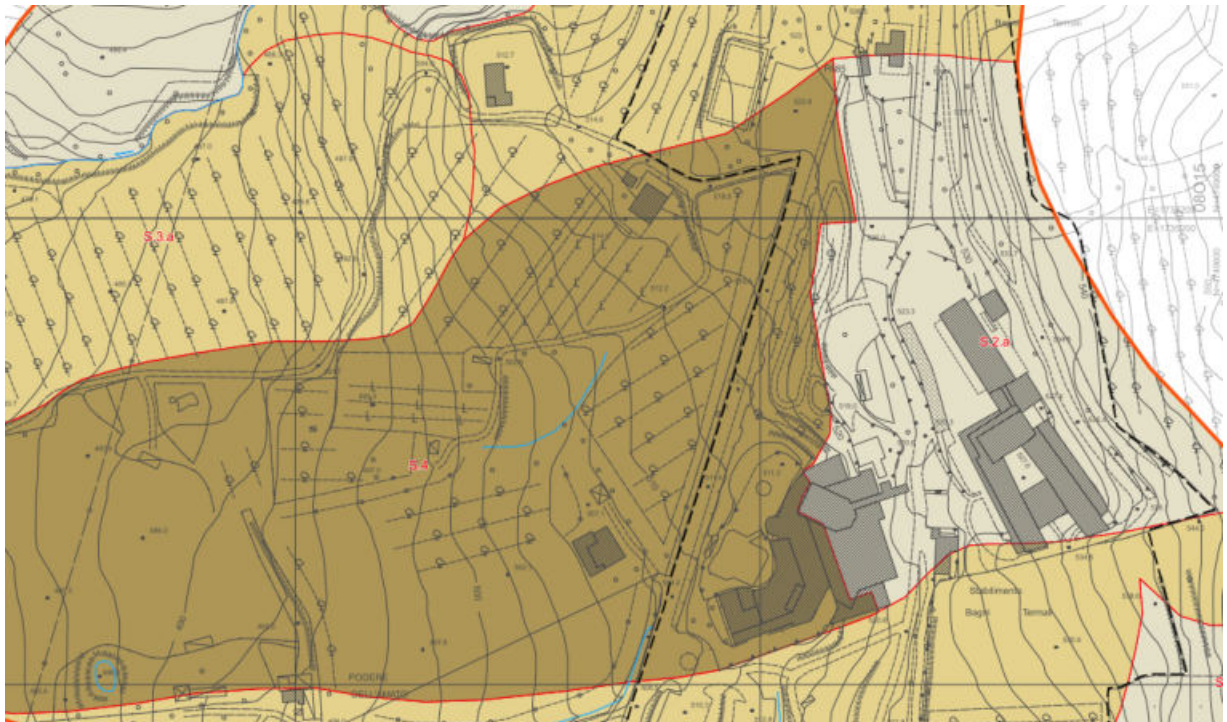
□ Aree urbanizzate

--- Confine delle Autorità di Bacino del Fiume Ombrone e Tevere

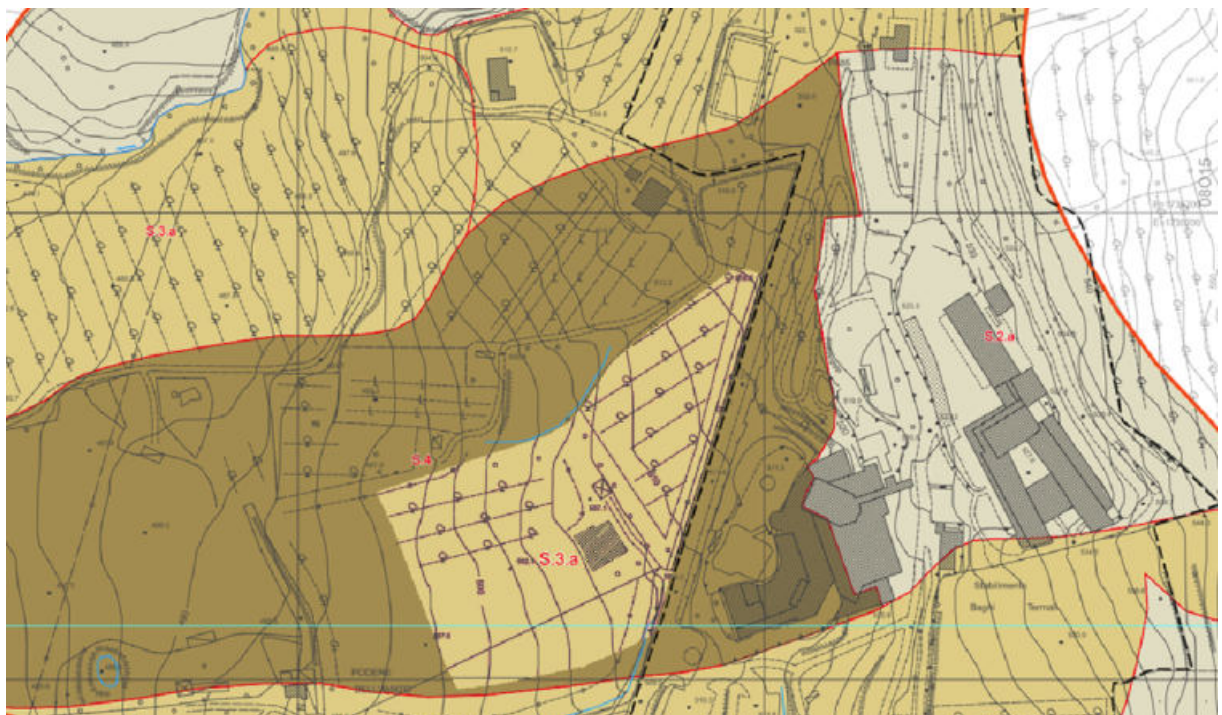
□ Limiti delle prescrizioni localizzative PAERP

--- Confine comunale





Estratto Tavola G06 2 – Carta della Pericolosità Sismica locale - **STATO VIGENTE**








Estratto Tavola G06 2 – Carta della Pericolosità Sismica locale - **STATO DI VARIANTE**





**PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE AI SENSI DEL D.P.G.R. 53/R 2011**

-  Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4):  
zone suscettibili di instabilità di versante attiva che pertanto potrebbero subire una accentuazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici.
-  Pericolosità sismica locale elevata (S.3):  
(a) zone suscettibili di instabilità di versante quiescente che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;  
(b) zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse e zone con presenza di cavità sotterranee che possono dare luogo a crolli;  
(c) zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzati da un alto contrasto di impedenza sismica atteso tra copertura e substrato rigido entro alcune decine di metri.
-  Pericolosità sismica locale media (S.2):  
(a) zone suscettibili di instabilità di versante inattiva e che pertanto potrebbero subire una riattivazione dovuta ad effetti dinamici quali possono verificarsi in occasione di eventi sismici;  
(b) zone stabili in condizioni di acclività, zone stabili suscettibili di amplificazioni locali caratterizzate da un contrasto di impedenza sismica atteso tra coperture e substrato rigido medio-basso.
-  Pericolosità sismica locale bassa (S.1):  
zone stabili caratterizzate dalla presenza di litotipi assimilabili al substrato rigido in affioramento e dove non si ritengono probabili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta dalla sollecitazione sismica.

**ELEMENTI MORFOLOGICI DI POTENZIALE AMPLIFICAZIONE DEL MOTO SISMICO**

-  Orlo di scarpata morfologica (10-20m.)
-  Orlo di scarpata morfologica (>20m.)
-  Cresta
-  Valle sepolta stretta ( $C \geq 0.25$ )
-  Valle sepolta larga ( $C < 0.25$ )

**LIMITI CARTOGRAFICI ED AMMINISTRATIVI**

-  Aree urbanizzate
-  Confine comunale

## INTERVENTI CHE SI INTENDE REALIZZARE NELL'AREA

All'interno della nuova area di pertinenza la proprietà ha intenzione di realizzare i seguenti interventi:

- Un modesto **ampliamento dell'immobile** principale al fine di aumentare la superficie dell'ingresso al piano terra e la **realizzazione di un piccolo edificio** all'interno della pertinenza. Intervento di *"addizione volumetrica"* ai sensi dell'art. 75 c. 2 lett. a) delle N.T.A. del P.O.: *"... consentito nella misura del 20% della S.E. esistente e comunque fino ad un massimo di 70 mq per ogni abitazione, da attuarsi anche per fasi successive fino al raggiungimento della superficie massima concessa, comprendendo tra questi anche la realizzazione di opere pertinenziali in aderenza agli edifici principali o all'interno del resede di riferimento."*
- La **realizzazione di una piscina**, ai sensi dell'art. 68 c. 13 delle N.T.A. del P.O.
- La **demolizione e ricostruzione** di un annesso esistente attualmente adibito a rimessa. Intervento di *"sostituzione edilizia"*, ai sensi dell'art. 75 c. 3 e dell'art. 38 c. 2 lett. d) delle N.T.A. del P.O., quest'ultimo consente, *"la realizzazione all'interno del resede di riferimento di un volume aggiuntivo, compresa la demolizione e ricostruzione di volumi secondari e/o accessori, facenti parte di un medesimo organismo edilizio, anche accorpandoli tra di loro all'interno del resede di riferimento, anche con diversa collocazione..."*.
- **Realizzazione di un locale interrato** nel fabbricato da demolire e ricostruire, con solo accesso interno, fino ad un massimo di 40 mq di S. A. ai sensi dell'art. 75 c. 2 lett. c) delle N.T.A. del P.O. .

Estratto della Tav. 1 – Usi del Suolo e modalità di intervento, con indicazione degli interventi che si intende realizzare:

