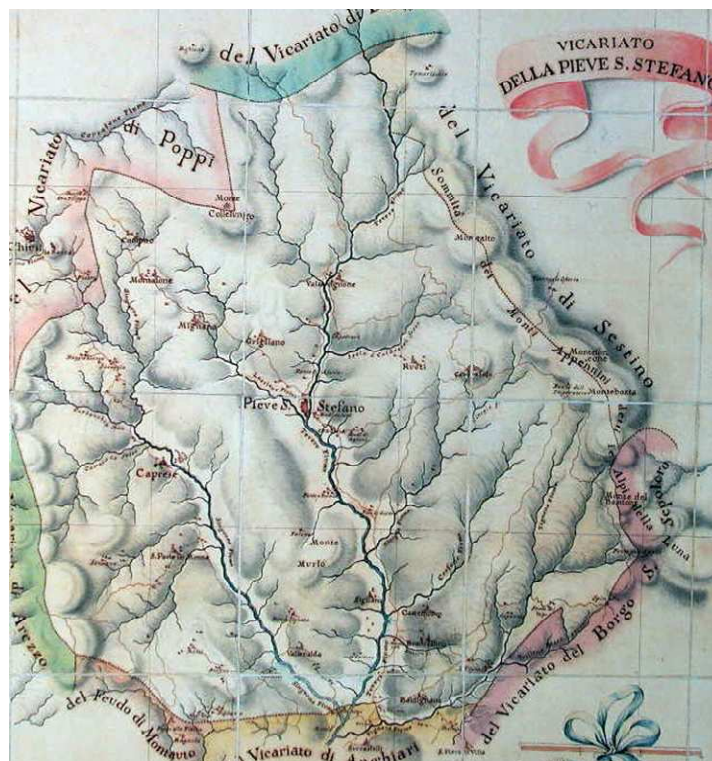


studio geotecnico  
GEATEST

Regione Toscana  
Provincia di Arezzo

Comune di  
Caprese  
Michelangelo

## Regolamento Urbanistico



## Carta della Fattibilità

ottobre 2006

Dott. Giovanni Montini

Amm.ne Comunale

## **NORME TECNICHE RELATIVE ALLE CLASSI DI FATTIBILITA'.**

La carta della Fattibilità è stata ottenuta sovrapponendo alle cartografie della pericolosità geologica ed idraulica quella delle tipologie di intervento in previsione urbanistica.

Si potrebbe definire tale elaborato, con una certa approssimazione, anche carta del rischio, cioè della interazione tra ambiente naturale e sistemi di utilizzazione del territorio.

In pratica tale elaborato fornisce indicazioni sulla probabilità che in un certo intervallo di tempo le conseguenze degli eventi attesi superino determinate soglie di accettabilità.

La legenda della carta della fattibilità si articola su quattro classi di difficoltà crescente così suddivise:

### **Classe I - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Equivale a livello di **rischio irrilevante** raggiungibile in caso di interventi modesti in zone con pericolosità limitata oppure per interventi di carattere conservativo e/o di ripristino in aree anche a pericolosità elevata.

In tali zone la caratterizzazione geotecnica del terreno può essere ottenuta, per gli interventi previsti, anche dalla sola bibliografia geologica esistente per le aree adiacenti.

### **Classe II - Fattibilità con normali vincoli da precisare a livello di progetto**

Equivale a livelli di **rischio basso** raggiungibile in aree non sufficientemente note anche se ipotizzabili a bassa pericolosità.

Non sono previste indagini di dettaglio a livello di area nel suo complesso; tuttavia il progetto dovrà basarsi su dati ottenuti da apposita indagine geognostica, ai sensi del Decreto Ministeriale 11.03.1988.

### **Classe III - Fattibilità condizionata**

E' indicativa di un livello di **rischio medio-alto**, come definibile con le conoscenze sulla pericolosità dell'area e degli interventi previsti, anche di non eccessivo impegno.

Sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva, sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto.

L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

---

#### **Classe IV - Fattibilità limitata**

Individua situazioni a **rischio elevato** ottenibili ipotizzando qualsiasi tipo di utilizzazione che non sia puramente conservativa e/o di ripristino in aree a pericolosità elevata.

Si può ottenere fattibilità limitata anche prevedendo utilizzazioni con elevato valore di vulnerabilità (servizi essenziali, strutture per la produzione di energia, grandi impianti industriali, complessi dall'elevato impatto ambientale, ecc.) in aree con pericolosità medio-bassa.

-----\*\*\*\*\*-----

La situazione geomorfologica del territorio comunale di Caprese Michelangelo, di tipo montano, caratterizzata da rilievi fortemente emergenti e da valli strette, non consente la formazione di classi di fattibilità "F.1".

Ampie superfici ricadono in aree con situazioni geologico tecniche sufficientemente stabili e pertanto sono state inserite in Classe 2 di Fattibilità.

Situazioni connesse al contatto fra litotipi aventi caratteristiche meccaniche marcatamente diverse, orli di scarpate, Fenomeni erosivi, Soliflussi, ecc.. hanno determinato situazioni che sono state sintetizzate in Classe 3 di Fattibilità

Aree interessate da dissesti attivi e/o quiescenti, suscettibili di riattivazione, sono state inserite in Classe 4 di Fattibilità.

Per quanto attiene le problematiche connesse alle varie discontinuità strutturali presenti nel territorio comunale (faglie) si mette in evidenza che gli stress tettonici, a seguito degli eventi sismici degli ultimi anni, possono essere ritenuti sostanzialmente dissipati e/o a livello minimo.

Per tale motivazione le discontinuità tettoniche sono state inserite in Classe 3 di Fattibilità.

Anche per quanto riguarda i "soliflussi" e le "deformazioni di versante" si precisa quanto segue:

- L'individuazione dei "soliflussi" e "deformazioni gravitative di versante" derivava da un'analisi della cartografia di base ed era stata individuata laddove le isoipse si dilatavano ad indicare ipotetici assestamenti,
- Una successiva verifica ha tuttavia consentito di escludere – per alcune di tali aree – problematiche di tipo gravitativo per cui alcuni soliflussi e/o deformazioni gravitative di versante, sono state inserite in classe 2 e/o 3 di Fattibilità.

---

Le aree suscettibili di inondazione indicate nella carta della pericolosità con P3 e P4, sono state inserite in Classe 3 e 4 di Fattibilità, con la prescrizione di effettuare, nel rispetto delle norme (D.M. 11-3-88), introspezioni geognostiche nel volume significativo e **verifiche idrauliche della sezione di deflusso, con tempi di ritorno centennali e/o duecentennali**.

Nelle Zone a Verde ricadenti in "F3i" ove la verifica idraulica avesse accertato l'inondabilità del sito, non andrà prevista alcuna struttura edilizia.

Relativamente alle previsioni urbanistiche in ambito fluviale "B" (ex artt. n. 77 e 79 Del. C.R. n. 12/2000) si ritengono ammessi quegli interventi che rispettano i contenuti dell'art. 77 comma 4 e 5 della D.C.R. 12/2000 e della Decisione G.R. n. 8 del 19.6.1995 (incrementi di superficie coperta contenuti entro 500 mq. per le zone territoriali omogenee "B", corrispondenti a "insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto compatto" e "insediamento urbano recente prevalentemente residenziale a tessuto rado"; zone territoriali omogenee "E", corrispondenti al "territorio rurale e aperto"; e entro 200 mq. per le zone territoriali omogenee "C" corrispondenti agli "ambiti a progettazione unitaria", zone territoriali omogenee "D" corrispondenti a "insediamento urbano recente prevalentemente produttivo" e zone territoriali omogenee "E" esclusi i parchi, corrispondenti a "destinazioni d'uso vincolanti").

Per interventi che eccedano le sopra indicate quantità di superficie coperta si dovrà procedere preliminarmente alle approvazioni amministrative (autorizzazione o concessione edilizia) agli adempimenti di cui ai comma n. 4, 5, 6 e 7 dell'art. 77 della Del. C.R. n. 12/2000. Si dovrà inoltre ottemperare alle salvaguardie di cui al verbale della conferenza di servizi interna (Regione Toscana - Dipartimento delle politiche territoriali e ambientali - Area Pianificazione del Territorio) del 24.3.2003, ai sensi della L.R. n. 76196, convocata in merito al quesito posto dall'Ufficio regionale per la tutela del territorio di Firenze sull'interpretazione dell'articolo n. 77 del P.I.T.)

Per quanto concerne l'ambito fluviale A1 (come definito all'art. 75, comma 1 della D.C.R. 12/2000 per una fascia di larghezza di 10,0 ml rilevata dal ciglio di sponda o piede esterno d'argine) si applicano i disposti del comma 2 art. 75 D.C.R. n. 12/2000) in merito alla ammissibilità di interventi inerenti allo specifico carattere idraulico ed al divieto di edificazione e/o trasformazione morfologica, fatte salve le possibilità dettagliate al comma 3 dello stesso articolo 75 D.C.R. n. 12/2000; in tale ambito sono inoltre vietate le piantagioni di alberi di alto fusto, le recinzioni e le costruzioni anche di limitate dimensioni per il ricovero di attrezzi agricoli: Vi sono ammessi gli interventi volti al mantenimento o ripristino dell'area in condizioni di naturalità. L'individuazione di tali fasce di rispetto negli elaborati in scala 1:10.000 é indicativa, risultando talvolta non estremamente dettagliata la base cartografica (C.T.R). In funzione delle variazioni dinamiche e morfologiche cui i corsi d'acqua possono essere soggetti; sarà comunque il progettista, in fase di allestimento della relativa documentazione, che caso per caso verificherà ed attesterà, con appositi rilievi e rappresentazioni (planimetrie e sezioni in adeguata scala), il rispetto di tale salvaguardia; nel particolare si precisa:

---

- gli interrati ed i seminterrati di nuova costruzione, ove non esclusi dalle salvaguardie sovracomunali e/o da specifica normativa comunale, dovranno essere realizzati secondo le seguenti prescrizioni:

- dovranno essere previste soglie fisiche d'ingresso altimetricamente tarate in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno  $Tr = 200$  anni e comunque gli accessi a tali locali dovranno essere realizzati in modo da impedire l'ingresso delle acque in caso di esondazione per il citato tempo di ritorno;

- gli impianti tecnologici di qualsiasi natura dovranno essere realizzati in condizione di sicurezza idraulica per tempo di ritorno non inferiore a  $Tr = 200$  anni o in condizioni intrinsecamente stagne;

- poiché, in ogni caso, potrebbero verificarsi fenomeni di ristagno per ridotto funzionamento della rete drenante superficiale, i locali interrati dovranno, in ogni caso, essere impermeabilizzati;

- detti piani interrati dovranno essere muniti di pozzetto con pompa sollevante a livello dotata di generatore autonomo ubicato a quota di sicurezza rispetto al teorico battente di piena duecentenaria.

I parcheggi a "raso" dovranno essere realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per tempo di ritorno  $Tr = 200$  anni; in caso si debbano prevedere modificazioni morfologiche che comportino diminuzione della possibilità di espansione delle acque in caso di esondazione si dovrà provvedere mediante compensazioni volumetriche in modo tale che sia dimostrato che tali interventi non determinino un aumento della pericolosità idraulica del contesto territoriale circostante.

Sul patrimonio edificato esistente sono ammessi gli interventi purché realizzati in condizioni di sicurezza idraulica per  $Tr = 200$  anni.

Le aree interagenti con frane attive e/o quiescenti e comunque con dissesti gravitativi sono state inserite in classe di Fattibilità F4

Gli interventi urbanistici previsti in tali aree dovranno essere sottoposti a "Piano Attuativo" previa indagini eseguite nel rispetto delle norme vigenti (D.M. 11-3-88 e successive integrazioni).

Tali indagini oltre ad indagare il volume significativo dovranno prevedere un sistema di monitoraggio che accerti e verifichi lo stato di attività del dissesto e/o problematica in atto.

In relazione alle risultanze di tali indagini andrà effettuata una rivalutazione del problema con predisposizione di eventuali interventi di bonifica.

Gli interventi mirati alla riduzione del rischio – sia geomorfologico che idraulico - dovranno comunque essere concordati con l'Amministrazione Comunale e/o con altri eventuali programmi e piani di bonifica in corso di programmazione e/o attuazione da parte degli Enti preposti.

Ferma restando la validità dei criteri generali sopra enunciati viene di seguito definito un abaco per l'attribuzione della classe di fattibilità in funzione della classificazione di pericolosità geomorfologica e pericolosità idraulica.

**CLASSI DI FATTIBILITA' IN FUNZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO PROPOSTO E DEL GRADO DI PERICOLOSITA' DELL'AREA DI INTERVENTO**

	TIPO DI INTERVENTO EDILIZIO -URBANISTICO	CLASSI DI PERICOLOSITA'							
		GEOMORFOLOGICA				IDRAULICA			
		1	2	3	4	1	2	3	4
1.	Nuove edificazioni a carattere residenziale	2	2	3	4	1	2	3	4
2.	Nuovi edifici rurali ad uso abitativo	2	2	3	4	1	2	3	4
3.	Realizzazione di annessi agricoli, manufatti per alloggio bestiame e trasformazione e conservazione prodotti agricoli	2	2	3	4	1	2	3	4
4.	Realizzazione Reti Tecnologiche	1	2	2	4	1	1	2	4
5.	Realizzazione impianti tecnologici	1	2	2	4	1	1	3	4
6.	Depositi all'aperto (esclusi locali di servizio) per materiali vari	1	1	2	3	1	2	3	4
7.	Manutenzione Ordinaria e Straordinaria senza incremento di carico in fondazione	1	1	1	1	1	1	2	2
8.	Restauro di edifici avente interesse architettonico	1	1	1	1	1	1	2	2
9.	Ristrutturazioni Edilizie su edifici di valore storico	1	1	1	1	1	1	2	2
10	Manutenzione Ordinaria e Straordinaria senza aumento di volume	1	1	1	1	1	1	1	2
11	Ristrutturazioni ed adeguamenti funzionali con rialzamento del solaio di copertura	1	1	1	2	1	1	1	2
12	Demolizione senza ricostruzione	1	1	2	3	1	2	3	4
13	Ristrutturazione edilizia per adeguamento igienico sanitario	1	1	2	3	1	1	2	3
14	Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico fino a 60 mc.	2	2	3	4	2	2	3	4
15	Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico maggiori a 60 mc. tramite completa demolizione e ricostruzione	2	2	3	4	2	2	3	4
16	Ristrutturazione edilizia con sopraelevazione di un piano determinante forti sovraccarichi in fondazione	2	2	3	4	2	2	3	2
17	Ripristino e rettifica di brevi tratti stradali vicinali	2	2	2	2	2	2	2	2
18	Torri antincendio, rimesse per attrezzi e mezzi soccorso antincendio e piccoli locali di ristoro	2	2	2	3	2	2	3	4
19	Opere di urbanizzazione primaria e secondaria	2	2	3	4	2	3	3	4
20	Opere di rinterro e scavo connessi a progetti diversi da attività edilizie e cave	2	2	3	4	2	2	3	4
21	Sbancamenti e movimenti consistenti di terra, trasformazione di assetti del territorio con modifiche al profilo morfologico; sistemazioni agrarie che comportino movimento terra.	1	3	3	4	3	3	3	4
22	Acquedotti e/o fognature e impianti smaltimento acque reflue provenienti da edifici non serviti da rete fognante pubblica	2	3	3	4	3	3	3	4
23	Realizzazione di recinti per bestiame:								
	a) senza volumi accessori	1	1	1	1	1	1	1	2
	b) con volumi accessori (tettoie, scuderie e altri annessi di servizio)	1	1	3	4	1	2	3	4
24	Realizzazione di serre con coperture permanente e altri manufatti precari utili nella conduzione del fondo	1	2	3	4	1	2	3	4
25	Realizzazione di serre con copertura stagionale	1	2	3	4	1	2	3	4

<b>26</b>	Realizzazione di invase/o laghetti collinari	2	3	3	4	3	3	3	4
<b>27</b>	Verde pubblico attrezzato aree di sosta:								
	a) per le parti a verde	a)1	1	1	1	1	1	1	1
	b) per piccoli edifici a servizio	b)1	1	3	4	1	1	3	4
<b>28</b>	Parchi pubblici e zone destinate a verde pubblico attrezzato e impianti sportivi all'aperto								
	a) per le parti a verde	a)1	1	1	1	1	1	1	1
	b) per sistemazioni esterne e movimenti terra	b)1	1	1	3	1	1	1	2
	c) per edifici di servizio (tribune, spogliatoi)	c)1	2	3	4	1	1	3	4
<b>29</b>	Zone destinate a parco fluviale o parco agrario:								
	a) sistemazioni a verde, attrezzature per sport all'aperto a tempo libero	a)1	1	1	2	1	1	2	2
	b) per piccoli edifici a servizio	b)1	2	3	4	1	2	3	4
<b>30</b>	Aree destinate all'ampliamento di sede stradale o alla realizzazione di brevi tratti di viabilità o per il miglioramento all'accesso di zone da edificare	2	2	3	4	1	1	3	4
<b>31</b>	Aree destinate a parcheggi pubblici e/o privati								
	a) realizzati con mantenimento delle quote attuali	a)1	1	1	1	1	1	1	1
	b) realizzati con sbancamenti fino a 2.5m	b)2	2	3	3	2	2	3	3
	c) realizzati con sbancamenti superiori a 2.5m	c)2	2	3	3	2	2	3	4
<b>32</b>	Giardini	1	1	1	1	1	1	2	2
<b>33</b>	Orti	1	1	1	1	1	1	2	2
<b>34</b>	Coltivazioni Specializzate	1	1	1	1	1	1	2	3
<b>35</b>	Zone di sosta per roulotte camper	1	2	3	4	1	1	3	4

Per una visione di maggiore dettaglio si rimanda alle tavole grafiche allegate