

ATPUC3.01 - PODERE GAMBERAIO (area che riguarda beni paesaggistici)

CTR



CATASTO



MORFOTIPI:



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



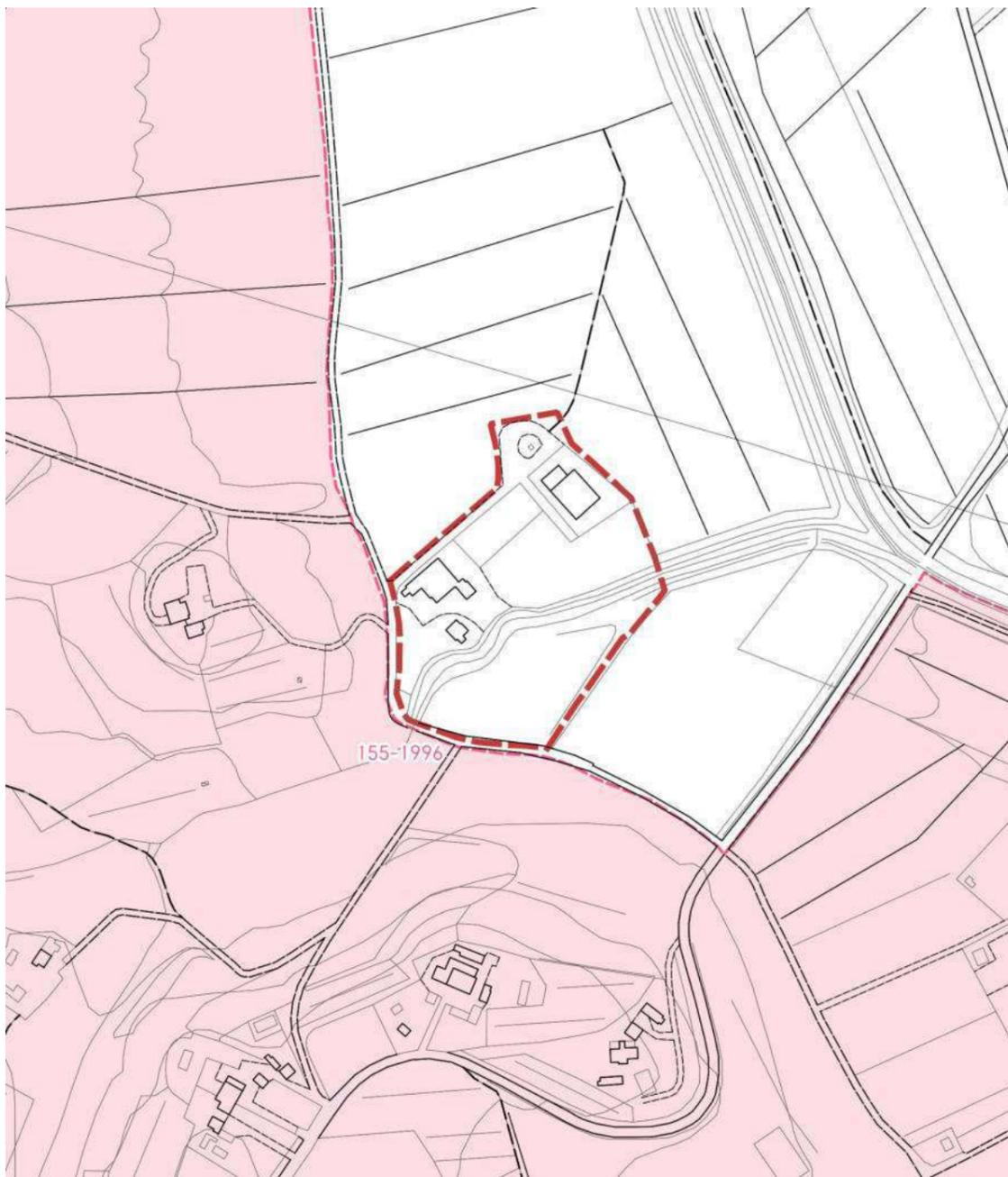
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



ESTRATTI CARTOGRAFICI



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



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



-  Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
-  Territori coperti da foreste e boschi
-  Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
Foreste e boschi - art.12	<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>g - contrastare la perdita delle aree agricole ad alto valore naturale e preservare le radure identificabili come prati-pascoli, ancorchè arborati, mediante la salvaguardia delle tradizionali attività agro-silvo- pastorali;</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>a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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); - 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>Sull'area di intervento pur essendo indicata come area boscata non risultano presenti elementi vegetazionali di tipo significativo se non un albero ad alto fusto per il quale verrà prescritto il mantenimento nella scheda. Sull'area d'intervento non sono presenti edifici di valore storico identitario.</p>
		<p>b - Non sono ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 pianiziarie 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; - 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>L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle formazioni boschive costiere e a quelle pianiziarie. L'area d'intervento non interferisce con le visuali panoramiche del territorio poiché si trova in una zona pianeggiante.</p>



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

Si tratta di un piccolo insediamento artigianale/produttivo già esistente nel quale sono già insediate alcune attività localizzate in due distinti fabbricati produttivi. L'area è attraversata da un fosso che risulta una derivazione del torrente Astrone e che la suddivide in due aree tra loro distinte.

In riferimento alle notevoli criticità emerse in sede di approfondimento delle condizioni idrauliche della zona richieste dalla Direzione Difesa del suolo e protezione civile "Genio Civile Toscana Sud" di definizione preventiva, non solo tipologica ma anche puntuale e dimensionale delle opere strutturali necessarie e delle modalità/verifiche di ottemperanza del contenimento del rischio entro il livello R2 e del non aggravio verso terzi (i.e. esterni alla AT), si è ritenuto opportuno stralciare la previsione relativa alla zona A in sx F.so Gamberaio.

Viene confermata l'ipotesi del PS, presente anche nel RU vigente, di destinare parte dell'area alla raccolta, recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi, in particolare quelli risultanti da opere edili o di sistemazione del terreno.

Prescrizioni:

- I nuovi edifici non dovranno comportare significativi rimodellamenti della configurazione orografica preesistente;
- gli interventi dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- l'intervento è subordinato all'effettuazione di uno studio di vulnerabilità idrogeologica, ai sensi della Disciplina del PTCP sulle aree sensibili di classe 2, per le porzioni di area ricadenti in tale contesto, che ne verifichi la fattibilità con gli obiettivi di tutela, quali-quantitativa degli acquiferi e stabilisca gli eventuali condizionamenti all'attuazione delle opere in previsione.
- l'intervento dovrà prevedere la conservazione delle specie più pregiate e ad alto fusto e la ripiantumazione di compensazione con specie autoctone. In fase attuativa dovrà essere prodotta specifica relazione agronomica che contenga il repertorio delle piante presenti e descriva nel dettaglio le operazioni di mitigazione prescritte dalla norma;
- dovrà essere mantenuta la vegetazione non colturale e le siepi che corredano i bordi dei campi;
- dovranno essere introdotti nuovi elementi vegetazionali nei punti in cui la maglia agraria ne è maggiormente sprovvista. La scelta degli elementi da inserire dovrà orientarsi verso specie autoctone e tipicamente impiegate, a livello locale, nella costituzione di siepi e filari.
- L'intervento dovrà essere accompagnato da specifiche dimostrazioni di compatibilità con la dotazione di risorse essenziali quali la sufficiente dotazione idropotabile, lo smaltimento dei reflui, la sufficiente dotazione energetica.
- "Sul patrimonio edilizio esistente all'interno dell'AT, fino all'approvazione del progetto unitario, sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia conservativa rec2";
- dovrà essere previsto il mantenimento di una adeguata fascia di rispetto di almeno 10 m, nella quale non prevedere alcun impegno di suolo, al fine di garantire il mantenimento della funzione di collegamento ecologico.

Superficie territoriale: mq. 35.788

Destinazioni d'uso ammesse: P - produttiva-artigianale

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

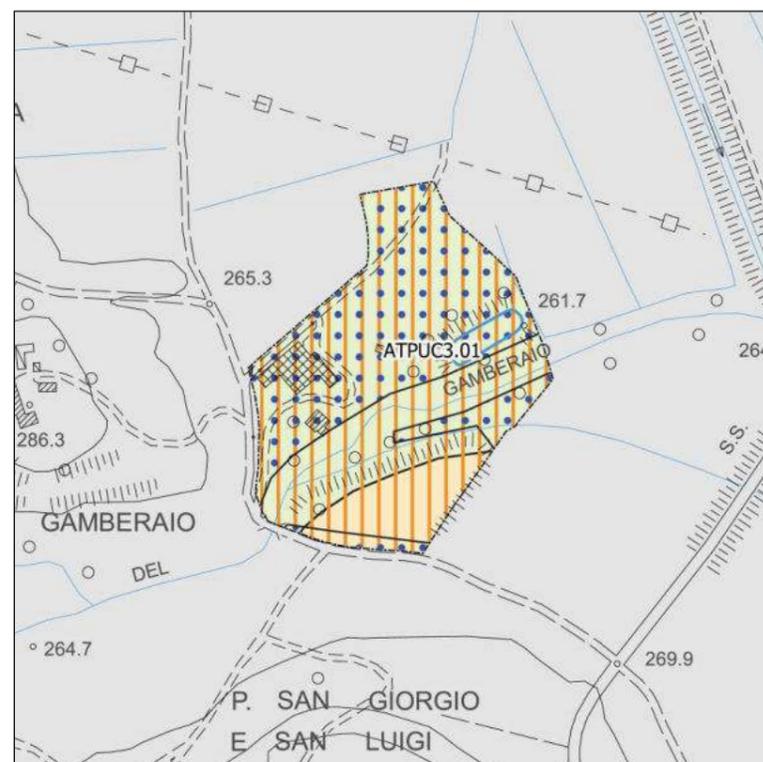
Dimensionamento:

Destinazione a recupero e smaltimento di rifiuti speciali non pericolosi

- Superficie Coperta Sc): 500 mq.

- numero piani: 1 piano fuori terra

- area recupero e smaltimento rifiuti speciali non pericolosi
- area edificabile
- area permeabile
- verde privato
- verde pubblico
- Parcheggio
- filare alberato
- fascia/schermo vegetazionale
- accesso carrabile
- tracciato stradale



LEGENDA

Classi di pericolosità geologica (D.P.G.R. n. 5/R/2020)

-  Pericolosità geologica media (G.2)
-  Pericolosità geologica elevata (G.3)
-  Pericolosità geologica molto elevata (G.4)

Classi di pericolosità sismica locale (D.P.G.R. n. 5/R/2020)

-  Pericolosità sismica locale media (S.2)
-  Pericolosità sismica locale elevata (S.3)
-  Pericolosità sismica locale molto elevata (S.4)

Sensibilità degli acquiferi (PTCP 2010)

-  Classe di sensibilità 2 (Vincolo medio)
-  Zona di protezione ambientale della risorsa idrica, ecc.

ATPUC3.01 - PODERE GAMBERAIO

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica elevata (G.3)**, fatto salvo il rispetto dei criteri generali previsti dalla pianificazione di bacino, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata all'esito di studi, rilievi e indagini geognostiche e geofisiche, effettuate in fase di PUC, e finalizzate alla verifica delle effettive condizioni di stabilità.

Qualora dagli studi, dai rilievi e dalle indagini ne emerga l'esigenza, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione o nuove infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla preventiva realizzazione degli interventi di messa in sicurezza.

Gli interventi di messa in sicurezza, che sono individuati e dimensionati in sede di PUC, sono tali da:

- non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti;
- non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione dei dissesti;
- consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

La durata del monitoraggio relativo agli interventi di messa in sicurezza è definita in relazione alla tipologia del dissesto ed è concordata tra il comune e la struttura regionale competente.

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

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica media (G.2)**, le condizioni di attuazione sono subordinate all'esito di specifiche indagini geognostiche e geofisiche da eseguirsi a livello di PUC, al fine di non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica locale elevata (S.3)**, in sede di PUC, sono da studiare e approfondire i seguenti aspetti:

- nel caso di terreni di fondazione particolarmente scadenti, sono effettuate adeguate indagini geognostiche e verifiche geotecniche finalizzate alle verifiche dei cedimenti;
- in presenza di zone di contatto tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche significativamente diverse è effettuata 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;
- nelle zone stabili suscettibili di amplificazione locale, caratterizzate da un alto contrasto di impedenza sismica tra copertura e substrato rigido o entro le coperture stesse entro alcune decine di metri, sono raccolti i dati bibliografici, oppure è effettuata una specifica campagna di indagini geofisiche (quali, ad esempio, profili sismici a riflessione o rifrazione, prove sismiche in foro e, ove risultino significative, profili MASW) e geognostiche (quali, ad esempio, pozzi o sondaggi, preferibilmente a carotaggio continuo) che definisca spessori, geometrie e velocità sismiche dei litotipi sepolti per valutare l'entità del (o dei) contrasti di rigidità sismica tra coperture e bedrock sismico o entro le coperture stesse; nelle zone di bordo della valle è preferibile l'utilizzo di prove geofisiche di superficie capaci di effettuare una ricostruzione bidimensionale del sottosuolo, quale quella sismica a rifrazione o riflessione;
- 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 o locali, è subordinata all'esecuzione di interventi di miglioramento o adeguamento sismico (in coerenza con le NTC 2018, punto 8.4).

Nelle **aree sensibili di classe 2** si applicano i vincoli e le prescrizioni dell'art. 10.1.3 della Disciplina del PTCP 2010, approvato con D.C.P. n. 124 del 14.12.2011 e rettificato con D.C.P. n. 128 del 30.11.2012.

Per tutto quanto non specificato nella presente scheda, si rimanda alle Norme Tecniche di Attuazione e s.m.i. del Piano Stralcio di Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Tevere, ai contenuti delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Operativo e alle altre normative di settore vigenti.

ATPUC3.01 - GAMBERAIO

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Fattibilità Idraulica con Condizioni Specifiche sull'Elemento di Pericolosità/Vulnerabile FI.CSp/v.

La realizzazione dell'intervento è subordinata alle seguenti condizioni:

- a) preservazione e/o ripristino della fascia di pertinenza fluviale ex Art. 3 L.R. n. 41/18 di ampiezza minima 10 m dal piede esterno dell'argine dx del F.so Gamberaio, con la rimozione degli eventuali riporti antropici qualora idraulicamente non autorizzati; la ristrutturazione di tale fascia[/corridoio di deflusso secondario] in termini di posizione, quote e configurazione è intesa previa autorizzazione della competente Autorità Idraulica, che ne definirà condizioni e termini caratteristici in considerazione del migliore assetto idraulico, della salvaguardia della struttura arginale e della accessibilità ai mezzi manutentivi e di pronto intervento
- b) dimostrazione asseverata del contenimento del rischio entro il livello R2 ex L.R. n. 41/18, con particolare riferimento al non aggravio verso terzi (deviazione linee di deflusso, ...) e alla sicurezza propria (franco ridotto, dinamiche erosive/deposizionali entro la fascia di pertinenza fluviale, allagabilità S.C. Pian delle Lamacce e S.P. n. 321, ...)
- c) in caso di acquisizione nel PGRA del QC di PS (Tavv. serie PI02), la fattibilità dell'intervento sarà ulteriormente condizionata alla disciplina ex Artt. 28, 29 e 30 delle relative Norme di Attuazione.

Della sussistenza delle suddette condizioni deve essere dato atto nel titolo abilitativo all'attività edilizia, sulla base di specifica documentazione asseverata da Professionista abilitato.

Alla trasformazione deve corrispondere coerente e contestuale adeguamento del Piano di Protezione Civile Comunale.