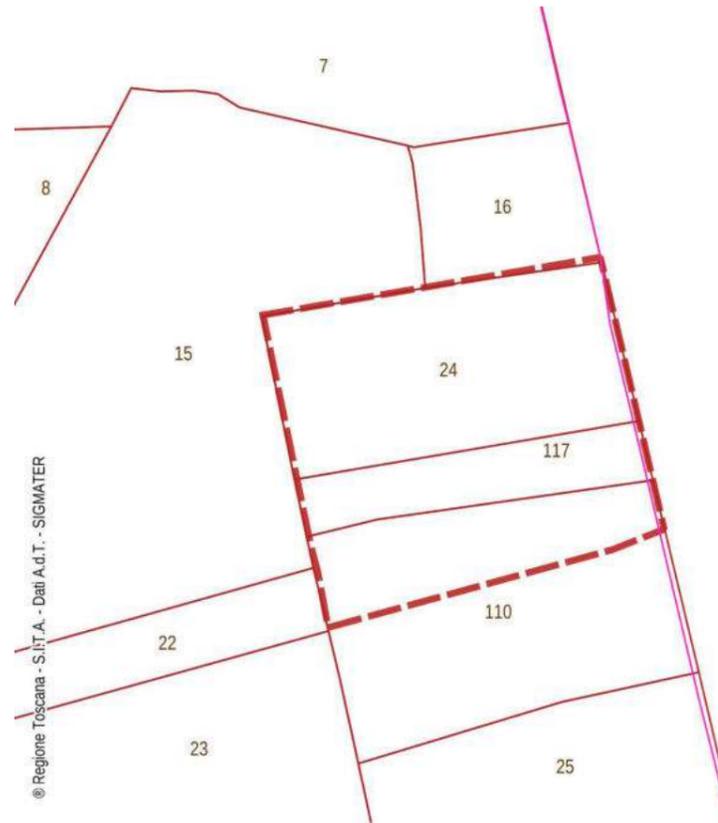


ATPUC3.03 - AREA SPORTIVA CARDETE (area non interessata da beni paesaggistici)

CTR



CATASTO



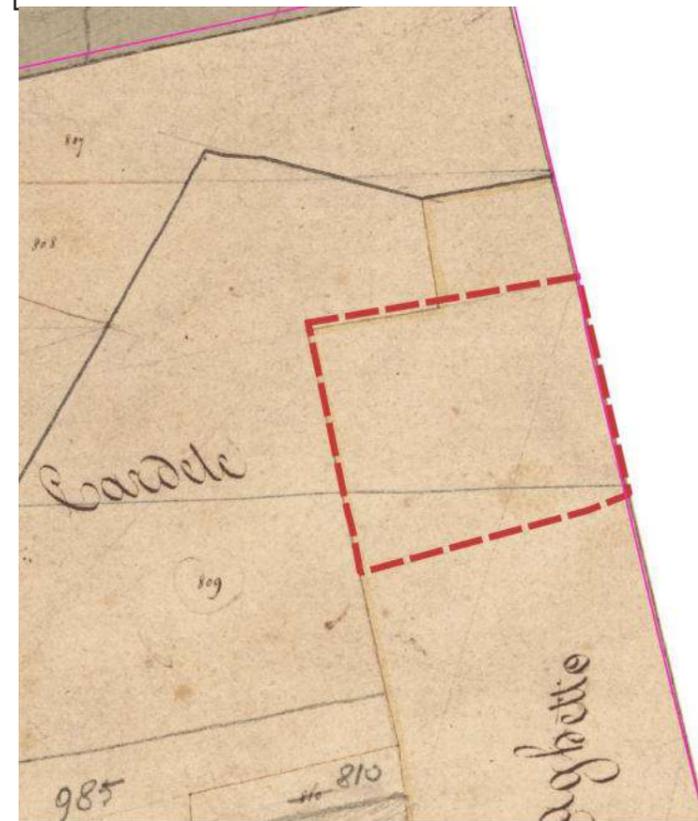
MORFOTIPI:



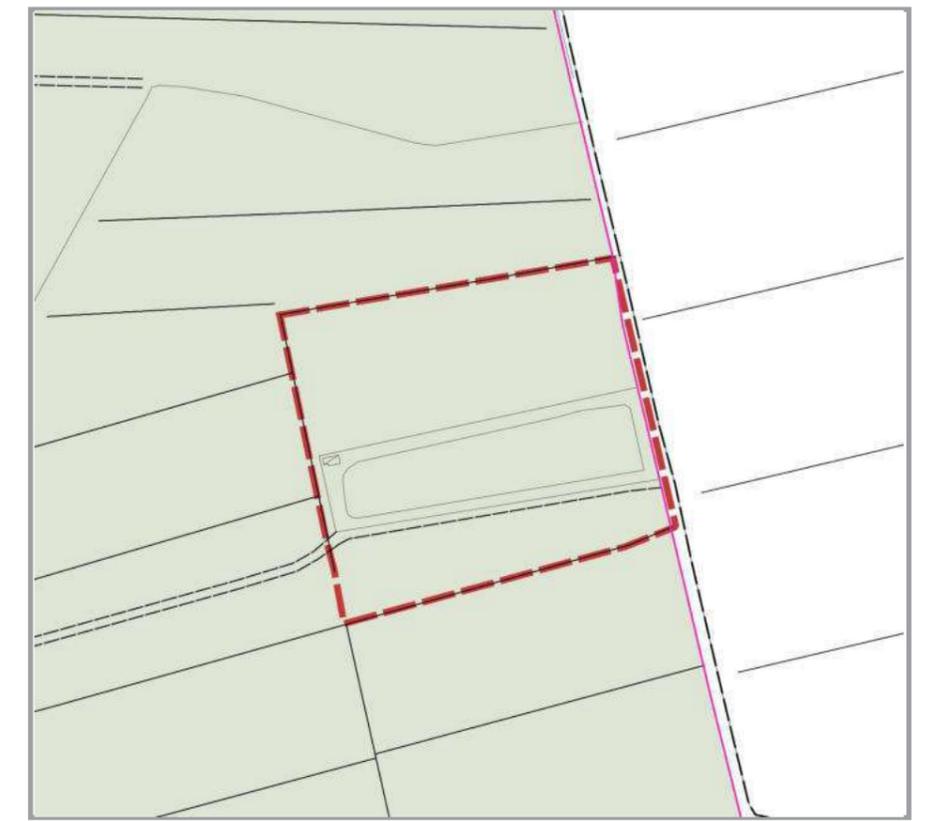
ORTOFOTO 2015

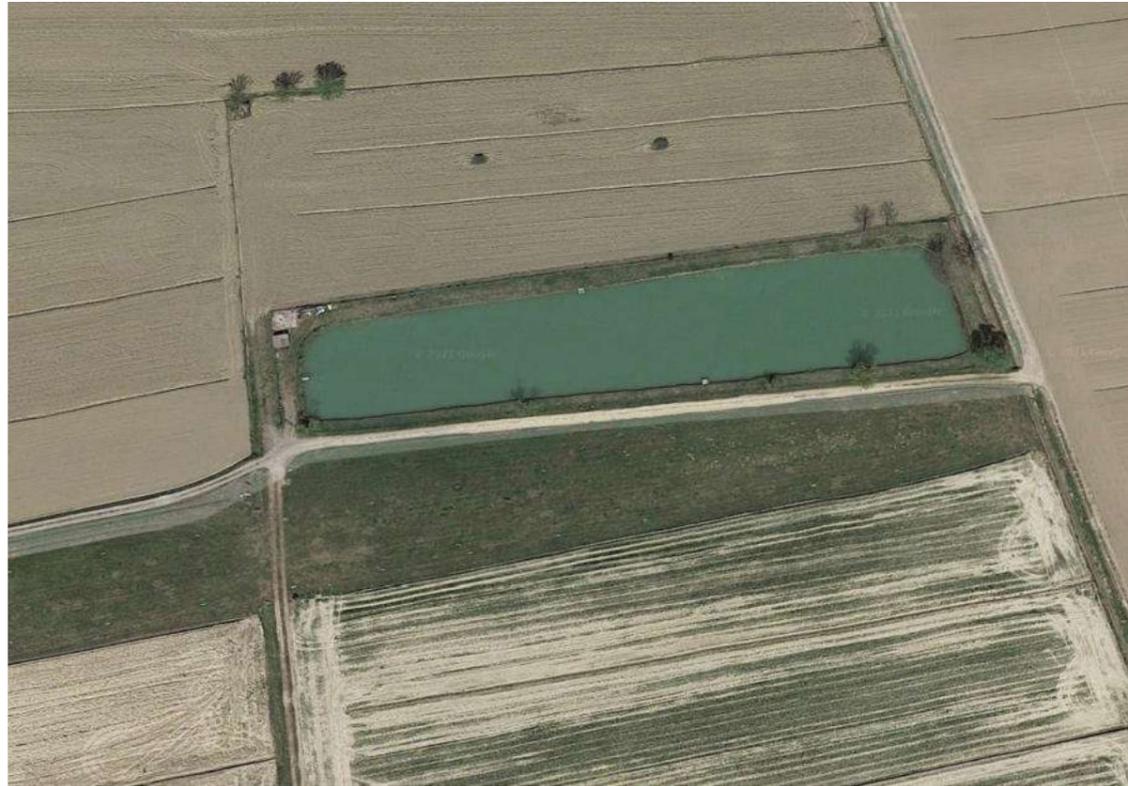


CATASTO LEOPOLDINO

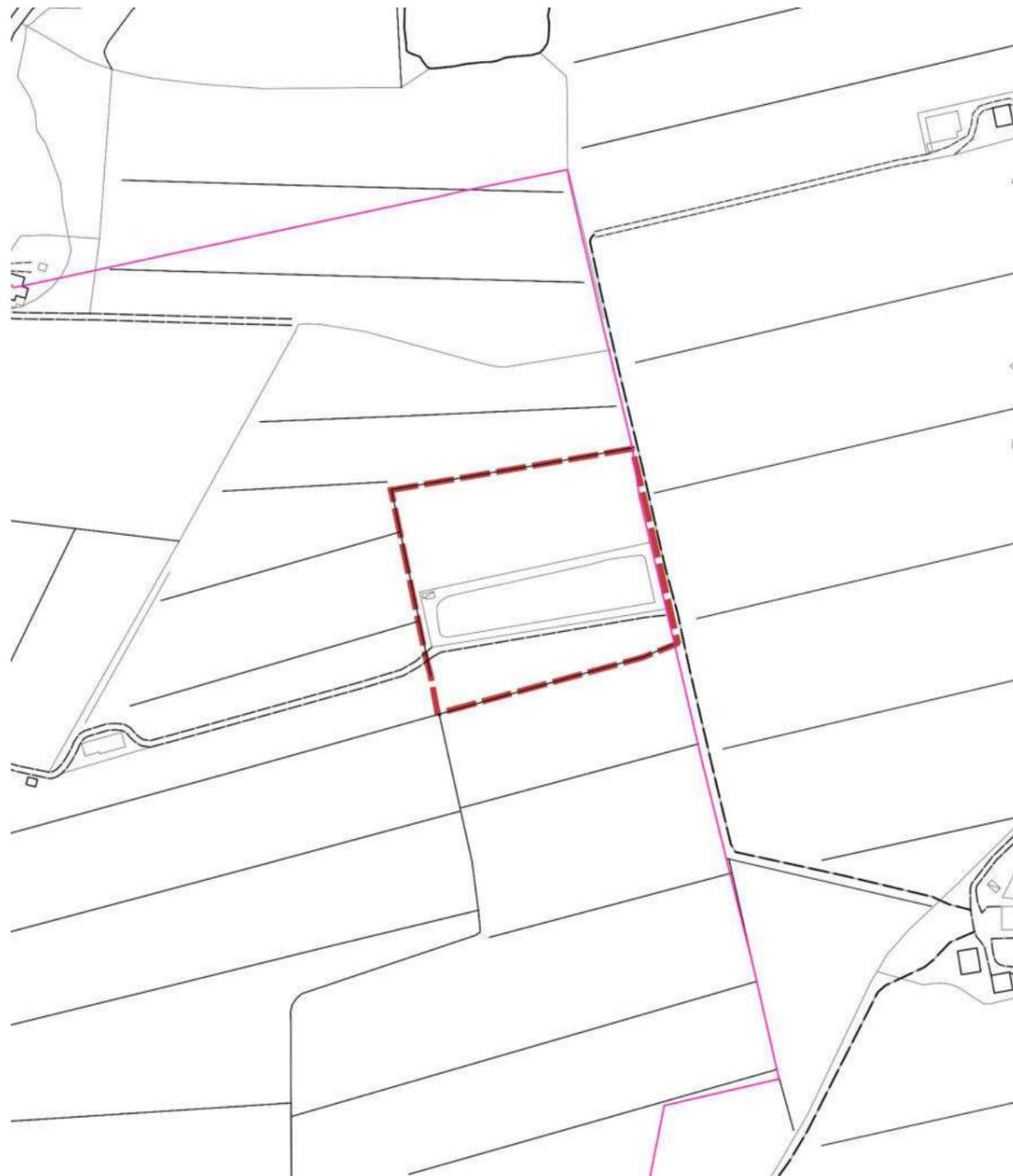


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

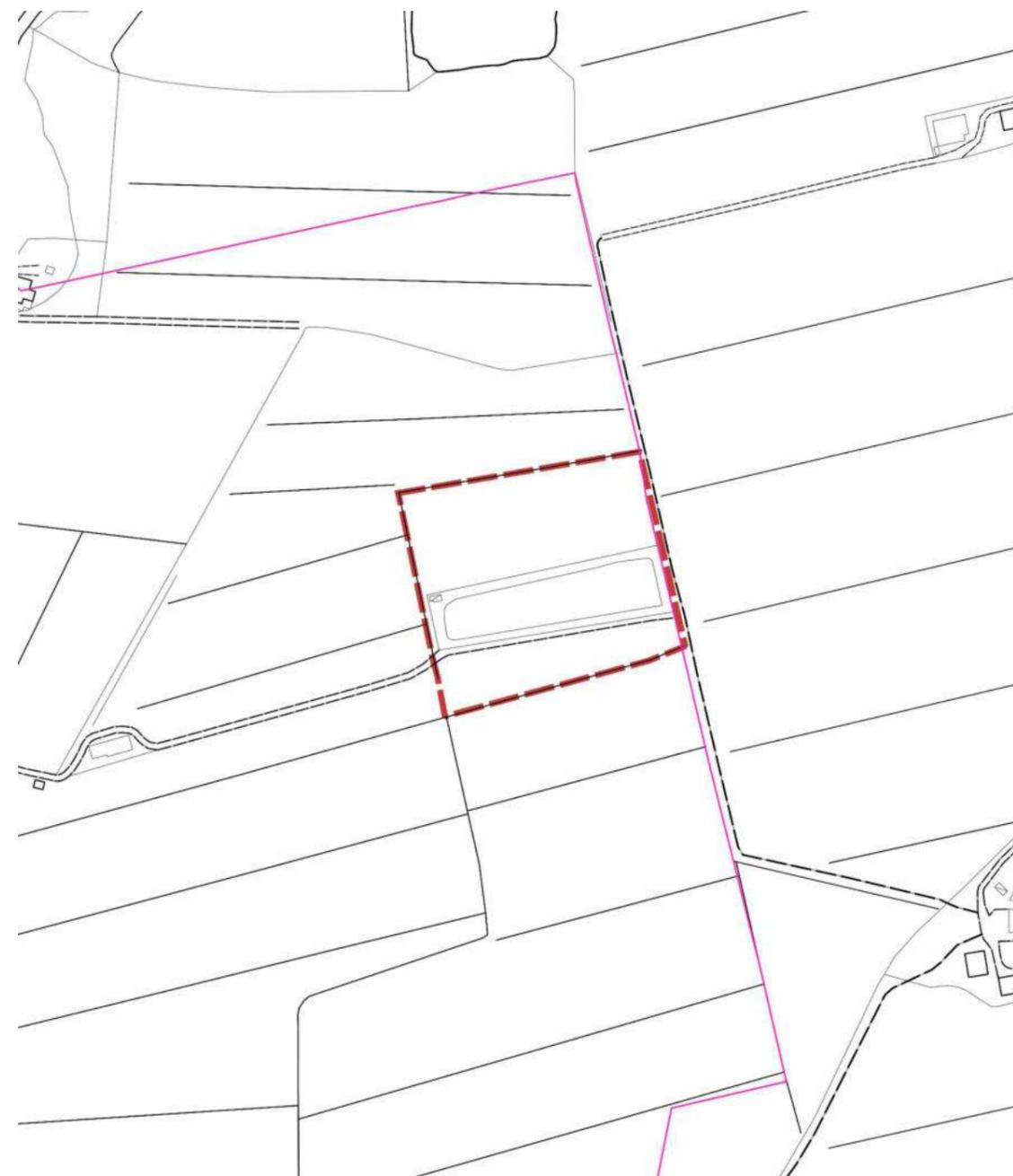




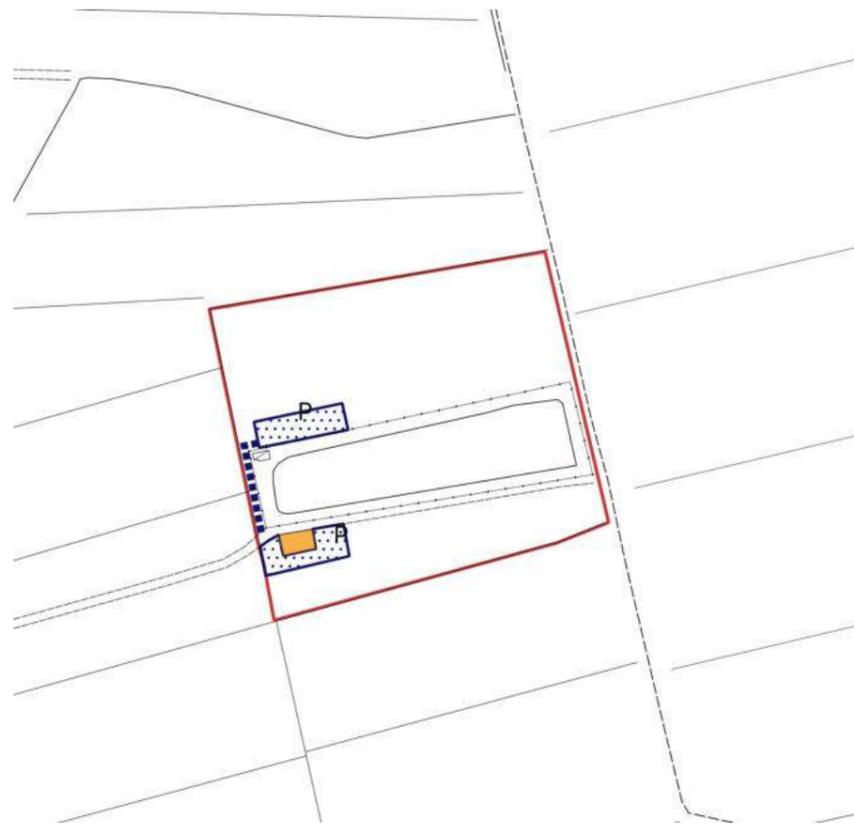
D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico



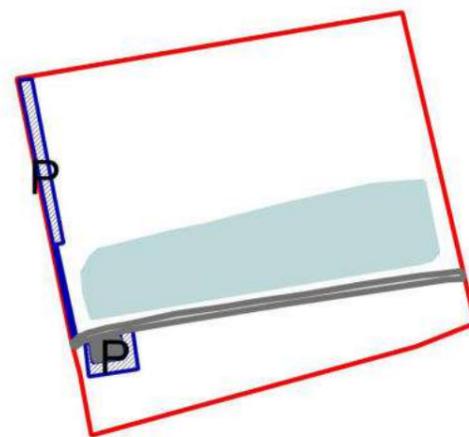
D.Lgs. 42/2004 - Art. 142 - Aree tutelate per legge



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



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO



STUDI

L'area si trova al limite del confine Comunale con Chiusi, in un contesto attualmente ancora agricolo e privo della presenza di manufatti. L'area oggetto d'intervento ha una superficie di poco superiore ai 3 ha. (33.100 mq.), contro i 24 ha circa della precedente U.E. p.3 ed è caratterizzata dalla presenza di un piccolo lago artificiale. In direzione nord-ovest, a circa 600 mt. di distanza in linea d'aria da quest'ultimo, inizia la zona industriale delle Biffe, a Chiusi.

Nel PS vigente l'area è individuata quale nuovo insediamento produttivo, di scala territoriale, strettamente connesso con la zona produttiva del Comune di Chiusi e complessivamente dimensionato in mq. 12.000 di superficie coperta massima.

L'obiettivo dell'intervento è quello di consolidare una piccola attività ludico-sportiva direttamente correlata alla presenza di un piccolo laghetto, da utilizzare per la pesca sportiva, consentendo la realizzazione di una piccola struttura funzionale allo svolgimento dell'attività ed un'area a parcheggio.

Prescrizioni:

- le previsioni dovranno essere coerenti per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inserite nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- la realizzazione del parcheggio dovrà essere fatta con materiali permeabili e non dovrà comportare un'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistico – culturali, anche prevedendo l'impiego di materiali ecocompatibili;
- il fabbricato dovrà essere realizzato in legno e semplicemente appoggiato al terreno;
- il progetto dovrà assicurare la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi) e garantire la tutela dell'integrità fisica e paesaggistica del contesto rurale e la valorizzazione del patrimonio territoriale;
- l'intervento è subordinato all'esecuzione di uno studio di vulnerabilità idrogeologica, ai sensi della Disciplina del PTCP sulle aree sensibili di classe 2, 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 è subordinato alla dimostrazione che il lago non risulti più necessario per le finalità agricole ed abbia già i requisiti per un uso a pesca sportiva;
- è richiesta la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico per 625 mq. di superficie per almeno 25 posti auto.

Superficie territoriale: mq. 33.080

Destinazioni d'uso ammesse: privata sportiva

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento

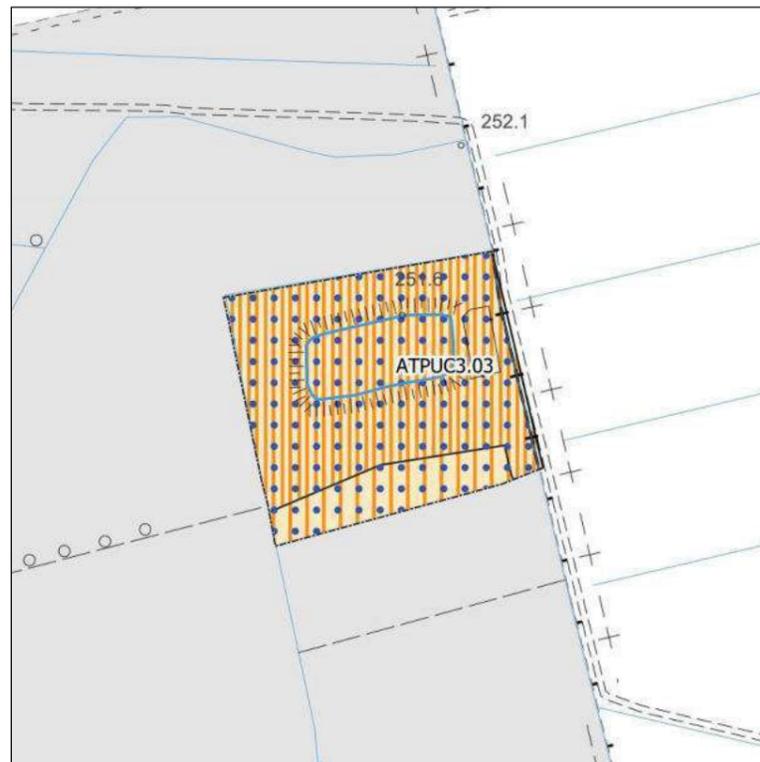
- Superficie Edificabile (SE): 75 mq.

- numero piani: 1 piano fuori terra

Standard:

parcheggio pubblico: 625 mq.

-  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.

ATPUC3.03 - AREA SPORTIVA CARDETE

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 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;
- 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.

In fase di attuazione degli interventi, deve essere perseguita una efficace regimazione delle acque attraverso la manutenzione, il recupero e il ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie di piano e fondovalle (scoline, fossi, drenaggi, ecc.).

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.

ATPUC3.03 - AREA SPORTIVA CARDETE

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) sono ammessi soltanto locali ad uso specifico sportivo a bassa vulnerabilità, senza pernottamento, con quota di imposta del piano di calpestio a quota non inferiore a $\max WS_{200} + f_{200} \cong 252.35 + 0.25 \text{ m s.l.m.}$, ovvero $+0.50 \text{ m}$ sul p.c. circostante; sono ammesse deroghe alla quota minima per i soli manufatti funzionalmente vincolati al lago (es. pontili, ...) e/o di carattere temporaneo e/o stagionale a basso danno temibile, per questi ultimi fermo restando il valore minimo di $+0.25 \text{ m}$ sul p.c.; il volume di invaso sottratto in conseguenza della sopraelevazione *sub a*) è, nel contesto dato, da ritenersi trascurabile ex L.R. n. 41/18 e compensabile con l'aumento del 20% della attuale capacità di invaso della scolina posta al confine sud della AT
- b) devono essere preservate fasce di inedificabilità (*sx* e *dx*) di ampiezza minima **10 m** dalle sommità di sponda o dal piede esterno degli argini del reticolo idrografico di riferimento regionale ex L.R. n. 79/12 e s.m.i.; in tali fasce (10 m), sono ammessi viabilità e relative pertinenze purché oltre la distanza minima inderogabile di 4 m ed in assenza di significative alterazioni morfologiche
- c) il volume di invaso complessivo del reticolo di scolo attuale (anche non ricompreso nel reticolo di riferimento regionale ex L.R. n. 79/12) deve comunque essere preservato
- d) deve essere redatto uno specifico **Piano di Gestione del Rischio Idraulico** che specifichi il soggetto Responsabile, le modalità di informazione dell'utenza, le condizioni di accesso all'area (es. responsabilità danni, modalità di interdizione, ...) e i relativi indicatori di riferimento (es. previsioni meteo), le vie di fuga, le garanzie circa la manutenzione efficiente del reticolo di scolo di areale, ... dando dimostrazione asseverata del contenimento del rischio entro il livello **R2** ex L.R. n. 41/18, con riferimento sia alla sicurezza propria (manufatto accessorio, parcheggio e viabilità, ...) sia al non aggravio verso terzi/valle (deviazione linee di scolo con diverse zone di accumulo, non significatività del volume di invaso sottratto,)
- e) in caso di acquisizione nel **PGRA** del QC di PS (*Tavv.* serie PI02), la fattibilità degli interventi sarà ulteriormente condizionata alla disciplina 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.