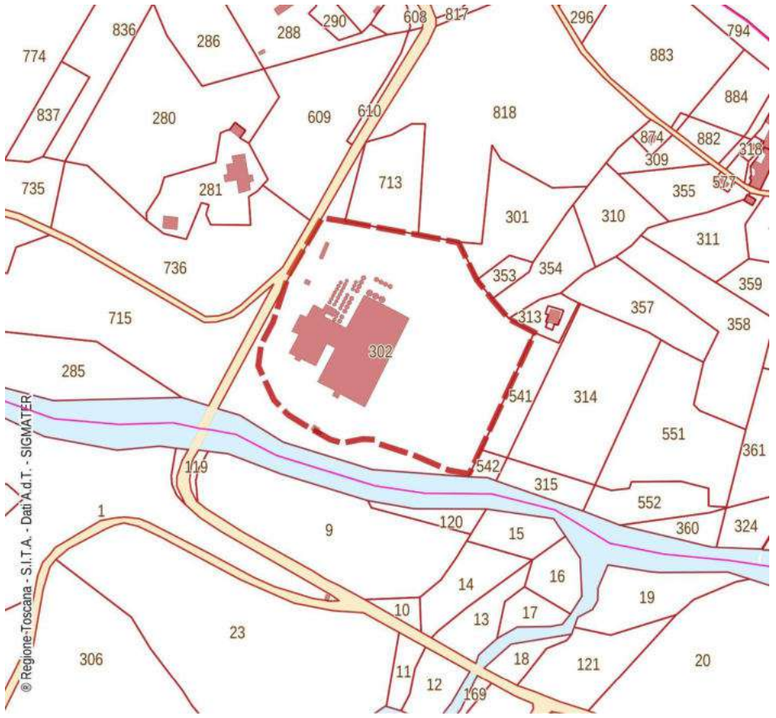
ATPUC3.04 - CANTINA FABIANI (area che riguarda beni paesaggistici solo per una minima parte)

CTR

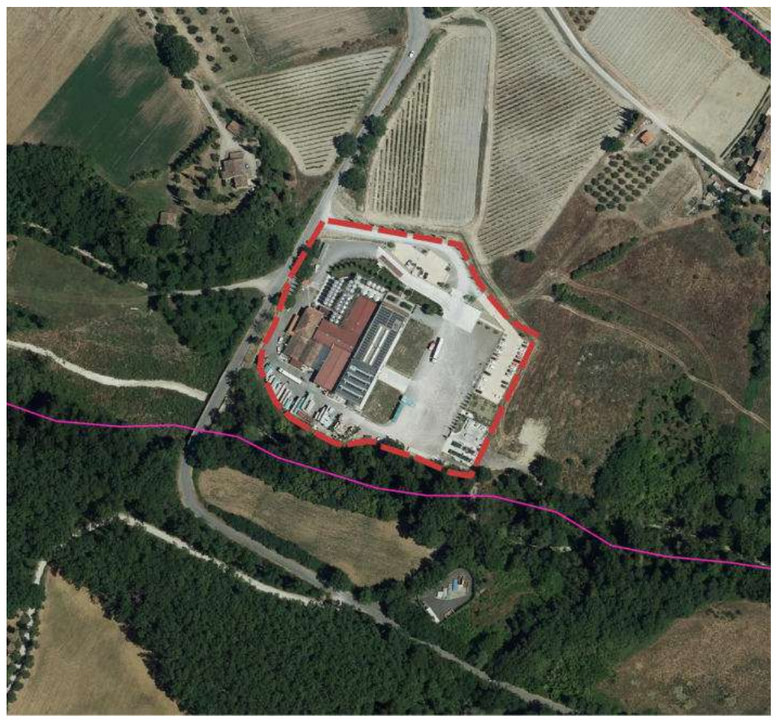
CATASTO



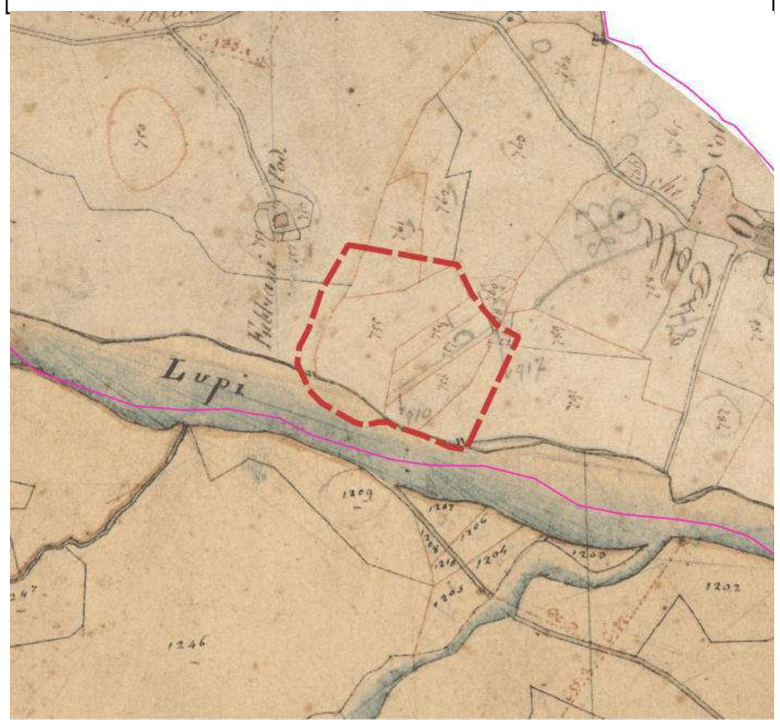
MORFOTIPI:

ESTRATTI CARTOGRAFICI

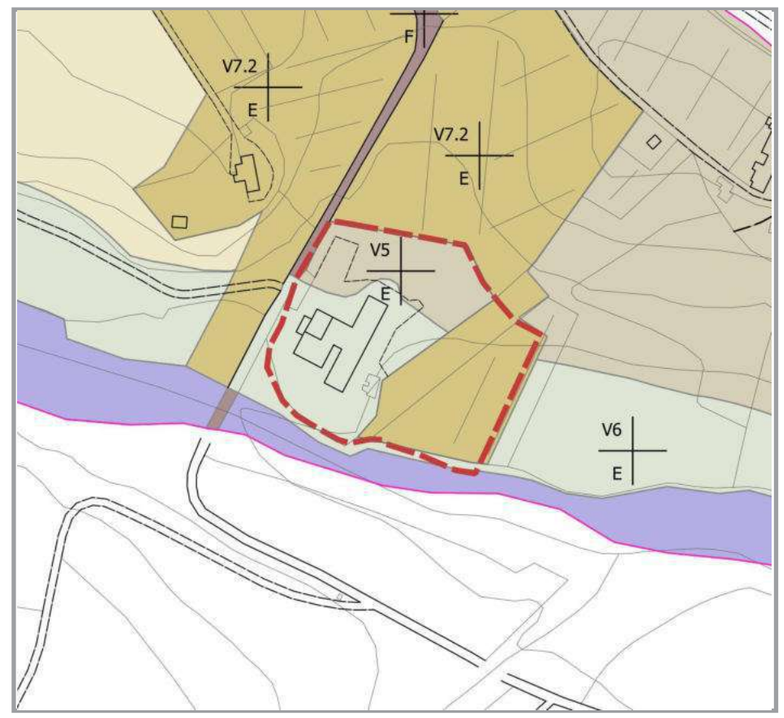
ORTOFOTO 2015



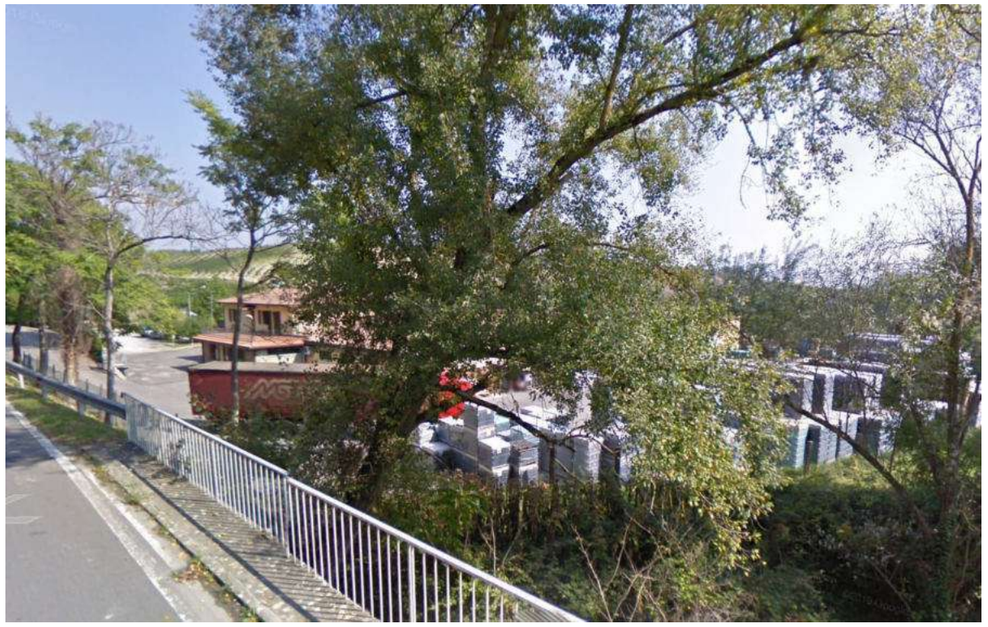
CATASTO LEOPOLDINO



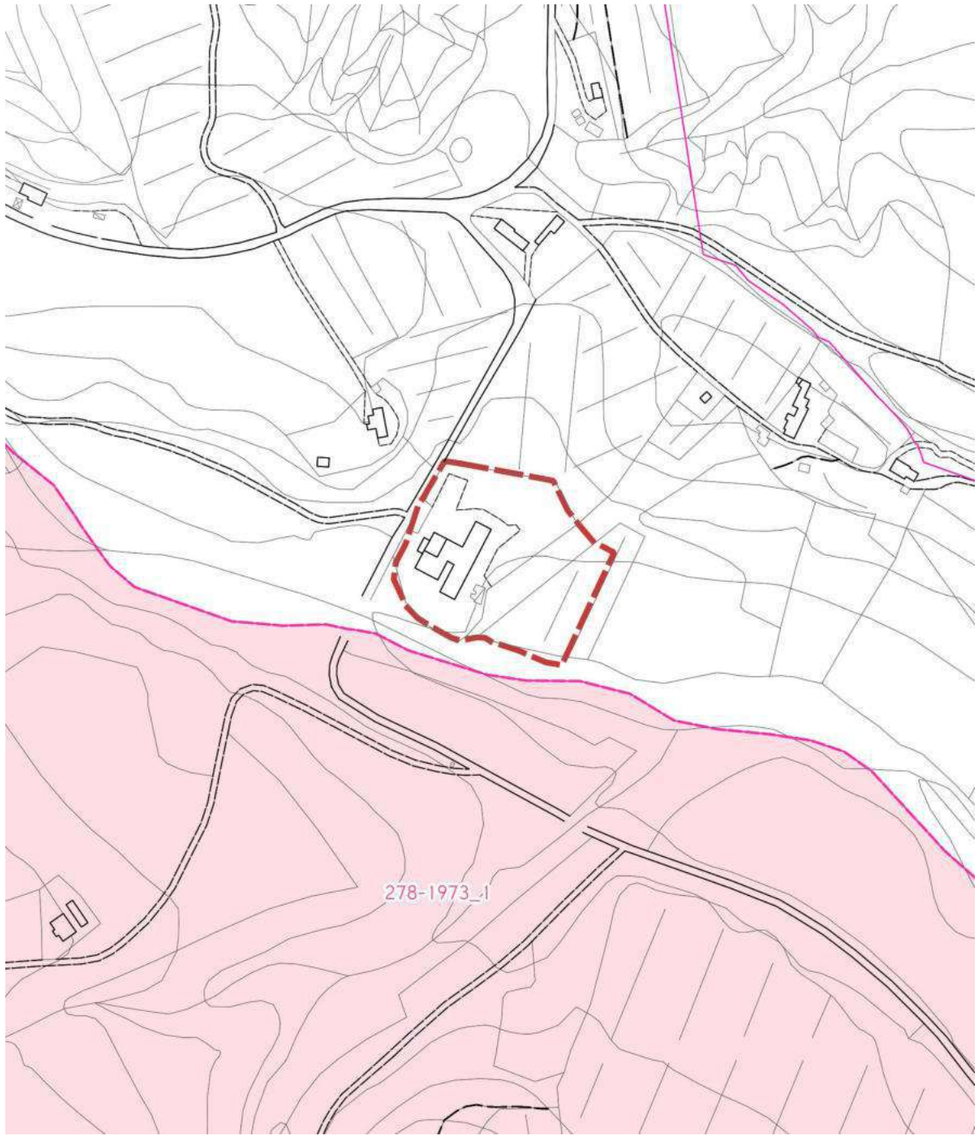
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



ATPUC 3.04 - CANTINA FABIANI



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

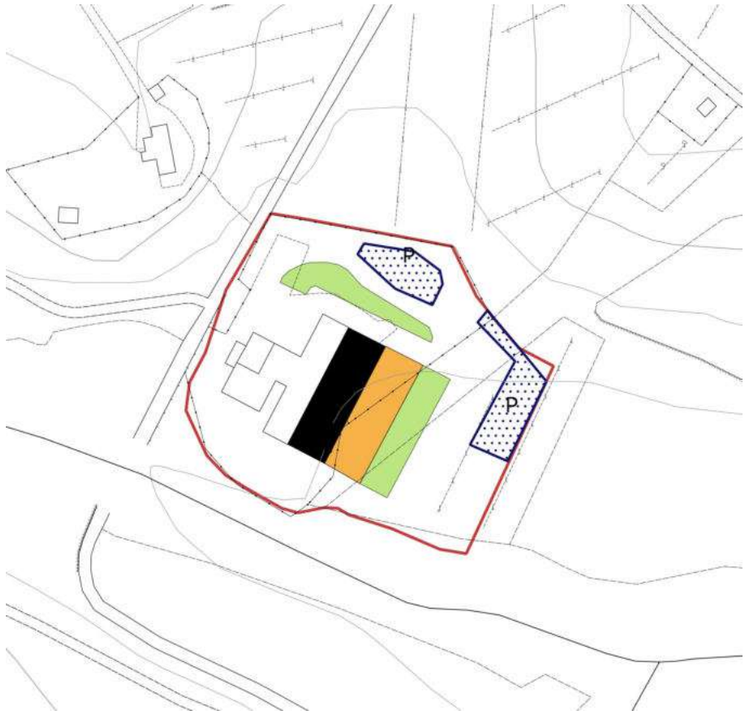
Territori coperti da foreste e boschi

Zone di interesse archeologico

STRUTTURE DEL PAESAGGIO E RELATIVE COMPONENTI

	OBIETTIVI CON VALORE DI INDIRIZZI	PRESCRIZIONI	VALUTAZIONI DI COERENZA
Foreste e boschi - art.12	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; 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; c - tutelare e conservare gli elementi forestali periurbani e planiziali per le loro funzioni di continuità paesaggistica tra questi e le matrici forestali collinari e montane; 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; 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; f - recuperare i paesaggi agrari e pastorali di interesse storico, soggetti a ricolonizzazione forestale; 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; 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; 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 .	a - Gli interventi di trasformazione, compresi quelli urbanistici ed edilizi, ove consentiti, sono ammessi a condizione che: - 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 modifichino 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.	L'area di intervento è lambita per due piccolissime aree adiacienti al perimetro dal presente vincolo. Su tali piccole aree la scheda di progetto non prevede alcun tipo di intervento e rimarranno pertanto invariate.
		b - Non sono ammessi: - nuove previsioni edificatorie che comportino consumo di suolo all'interno delle formazioni boschive costiere che "caratterizzano figurativamente" il territorio, e in quelle planiziarie, così come riconosciuti dal Piano Paesaggistico nella "Carta dei boschi planiziari e costieri"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.	L'area di intervento non risulta interna né limitrofa alle formazioni boschive costiere e a quelle planiziarie. L'area d'intervento non interferisce con le visuali panoramiche del territorio poiché si trova in una zona pianeggiante.

ATPUC 3.04 - CANTINA FABIANI



SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

L'area si trova al limite sud del confine Comunale con San Casciano dei Bagni, a circa 1 Km. dal centro urbano di Piazze. L'area di pertinenza della cantina vinicola è delimitata a nord est dalla Strada Provinciale 82 ed a sud dal Torrente Fossalto. Nel PS vigente risulta come area produttiva da sottoporre ad integrazione e riqualificazione ambientale. Il PS in tale area consentiva l'ampliamento delle strutture esistenti per 1500 mq. ulteriori di Slp. Tale previsione è stata completamente attuata. Obiettivo dell'intervento e quello di consentire lo sviluppo dell'attività produttiva esistente, la quale prevede l'aumento della propria linea di produzione e la conseguente necessità di reperire nuovi spazi, in virtù del livello massimo di saturazione di quelli esistenti.

Prescrizioni:

- L'ampliamento dovrà essere coerente per tipi edilizi, materiali, colori ed altezze, e opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;
- Il progetto dovrà dimostrare il rispetto delle seguenti indicazioni/condizioni:
- a) sia mantenuta la relazione funzionale e quindi le dinamiche naturali tra il corpo idrico e il territorio di pertinenza fluviale;
- b) l'ampliamento sia coerenti con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto e garantisca l'integrazione paesaggistica, il mantenimento dei caratteri e dei valori paesaggistici, anche con riferimento a quelli riconosciuti dal Piano Paesaggistico;
- c) l'intervento non dovrà compromettere le visuali connotate da elevato valore estetico percettivo e non dovrà occludere varchi e visuali panoramiche, da e verso il corso d'acqua, che si aprono lungo le rive e dai tracciati accessibili al pubblico e non concorrano alla formazione di fronti urbani continui.
- 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, qualiquantitativa degli acquiferi e stabilisca gli eventuali condizionamenti all'attuazione delle opere in previsione;
- non dovranno essere previsti interventi di impermeabilizzazione dei suoli;
- si dovrà perseguire la migliore integrazione paesaggistica valutando la compatibilità con la morfologia dei luoghi e con gli assetti idrogeologici, evitando soluzioni progettuali che interferiscano visivamente con gli elementi del sistema insediativo storico, anche ricorrendo, ove possibile, all'impiego di edilizia eco-compatibile;
- la realizzazione di eventuali piazzali dovrà esser fatta con materiali permeabili e non dovrà comportare un'alterazione significativa permanente, in termini qualitativi e quantitativi, dei valori ecosistemici e paesaggistici.
- 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"

STUDI

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: mq. 19.838

Destinazioni d'uso ammesse: P - produttiva-artigianale

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Coperta (SC): 2.500 mq.

- numero piani: 1 piano fuori terra

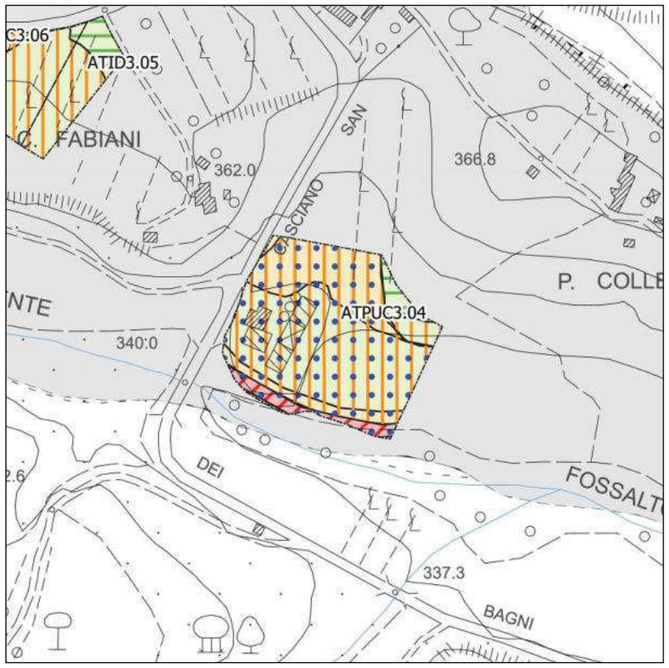
SCHEMA GRAFICO PRESCRITTIVO

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.

ATPUC3.04 - CANTINA FABIANI

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità geologica molto elevata (G.4)** non sono ammesse trasformazioni d'uso del territorio. La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità dell'area, o comunque un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

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.
La fattibilità degli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano la demolizione e ricostruzione, o aumenti di superficie coperta o di volume, e degli interventi di ampliamento e adeguamento di infrastrutture a sviluppo lineare e a rete è subordinata alla valutazione che non vi sia un peggioramento delle condizioni di instabilità dell'area, o comunque un aggravio delle condizioni di rischio per la pubblica incolumità.

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 in fase di PUC, al fine di non modificare negativamente le condizioni e i processi geomorfologici presenti nell'area.

Nelle aree caratterizzate da **pericolosità sismica molto elevata (S.4)** non sono ammesse trasformazioni d'uso del territorio. 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). Agli interventi sul patrimonio edilizio esistente ricadenti su aree di instabilità attive, si applicano comunque i criteri definiti al paragrafo 3.2.1, lettera b), dell'Allegato A della D.G.R. n. 31/2020.

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 caratterizzate da **pericolosità sismica locale media (S.2)**, limitatamente a quelle dove si verificano contrasti di impedenza sismica attesa oltre alcune decine di metri dal piano campagna e con frequenza fondamentale del terreno indicativamente inferiore ad 1 hertz, la fattibilità degli interventi di nuova edificazione tiene conto dell'analisi combinata della frequenza fondamentale del terreno e del periodo proprio delle tipologie edilizie, al fine di verificare l'eventuale insorgenza di fenomeni di doppia risonanza terreno-struttura nella fase della progettazione edilizia.

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.

Ove pertinente, deve essere agevolata la creazione di una maglia agraria idonea alla conservazione dei suoli, al contrasto dei fenomeni erosivi e alla funzionalità idraulica; per i vigneti di nuova realizzazione o reimpianti, è richiesta l'interruzione della continuità della pendenza nelle sistemazioni a rittochino tramite l'introduzione di scarpate, muri a secco o altre sistemazioni di versante, valutando, ove possibile, l'orientamento dei filari secondo giaciture che assecondano le curve di livello o minimizzano la pendenza.

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.

ATPUC3.04 - CANTINA FABIANI

CONDIZIONI DI ATTUAZIONE DELLE TRASFORMAZIONI

Fattibilità Idraulica con Condizioni Specifiche sull'Elemento Vulnerabile **FI.CSv**. La realizzazione dell'intervento è subordinata alla seguenti condizioni:

a) usuale verifica di funzionalità del **sistema di drenaggio meteorico** proprio e della sovrastante S.P. n. 82, al fine di garantire [il non aggravio verso terzi e/o a valle] il contenimento del rischio proprio entro il livello R2 *ex* NTA PO, coerentemente al QC di PS ed ai principi generali di corretta gestione delle acque meteoriche e di salvaguardia dell'assetto idrogeologico. Particolare attenzione dovrà essere posta alle verifiche di eventi meteorici intensi (T_r=20 *anni*) e alle valutazioni di resilienza e non aggravio per eventi straordinari (T_r=200 *anni*), con riferimento alle interfacce di monte (ingressioni non regimate da/via S.P. n. 82) e valle (ruscellamenti incontrollati con potenziali erosioni della sponda del T. Fossalto). Salvo documentata e asseverata impossibilità, dovrà essere garantita l'**invarianza** idraulica per T_r=20 *anni*

b) al fine di garantire la **fascia di inedificabilità** e manutenzione idraulica di ampiezza minima 10 *m* dalla sommità spondale sx del T. Fossalto, dovranno essere materializzati sul posto almeno n. 2 pilastrini di riferimento stabile, eventualmente di concerto con l'Ente preposto alle attività di manutenzione

c) i **nuovi edifici** dovranno distare dal limite di sponda del T. Fossalto non meno di 20 *m* e, salvo documentate impossibilità funzionali asseverate da Professionista abilitato, la quota minima del piano di imposta è +0.25 *m* sui piazzali adiacenti

d) divieto di **locali interrati**.

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