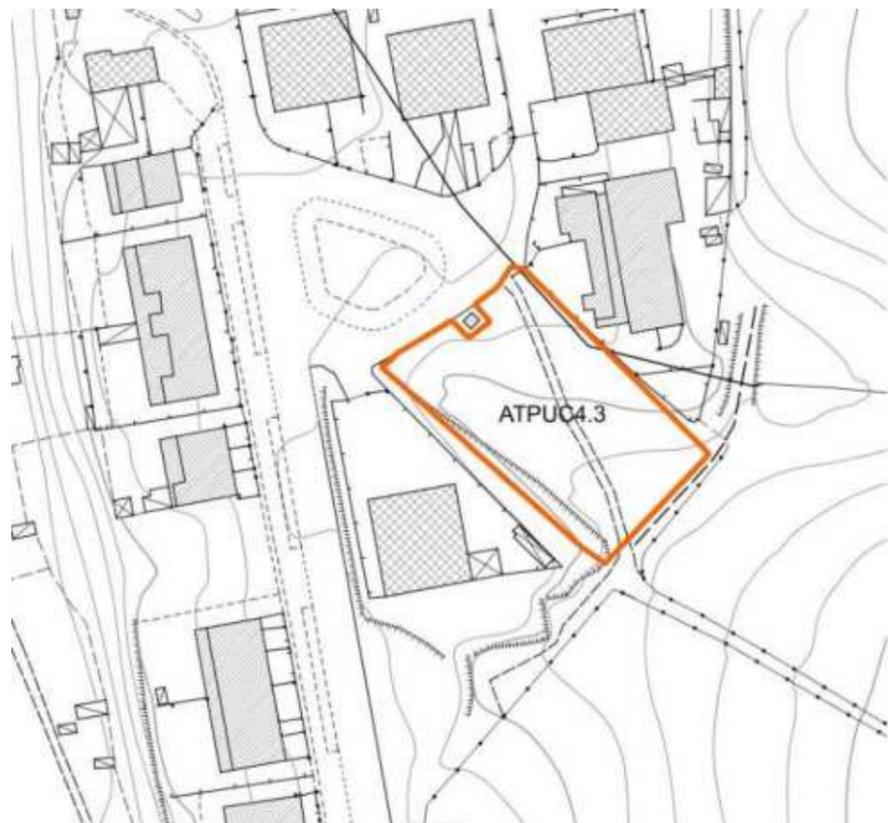


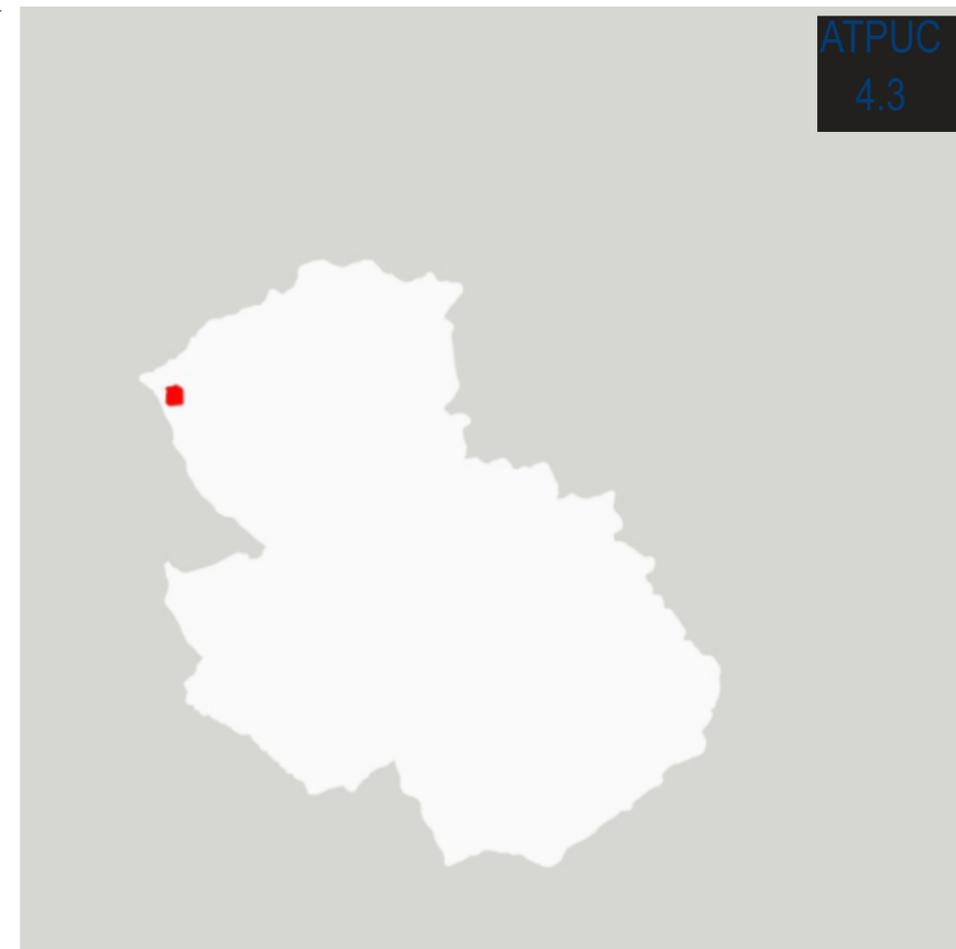
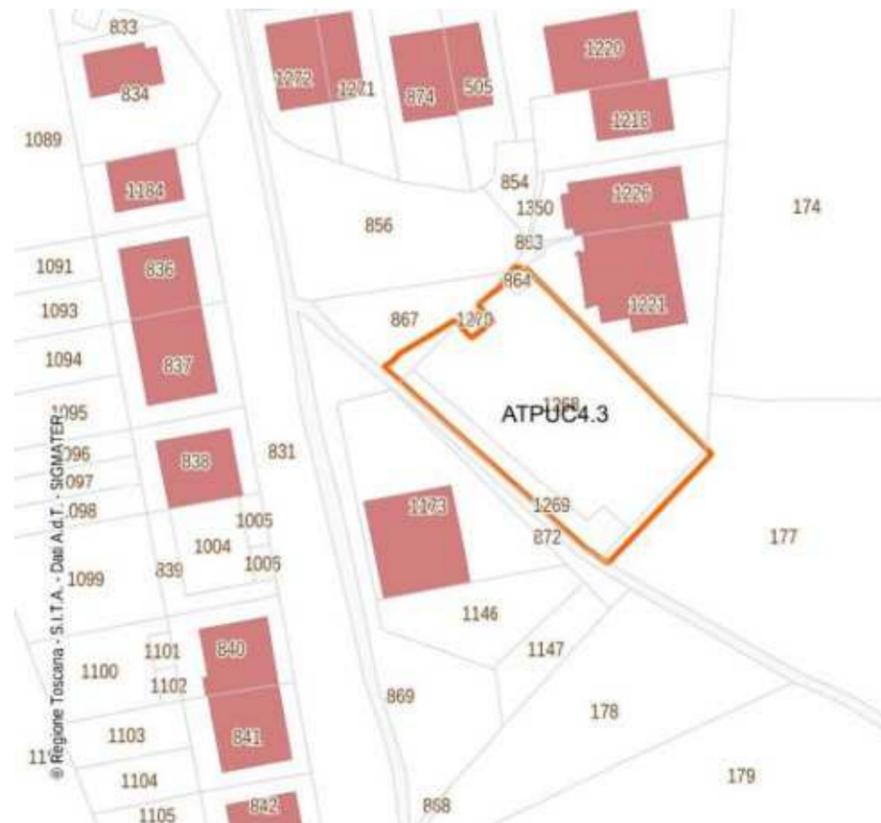
**ATPUC4.3 - CERBAIA - COMPLETAMENTO PRODUTTIVO/COMMERCIALE**

ATPUC  
4.3

CTR



CATASTO



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO

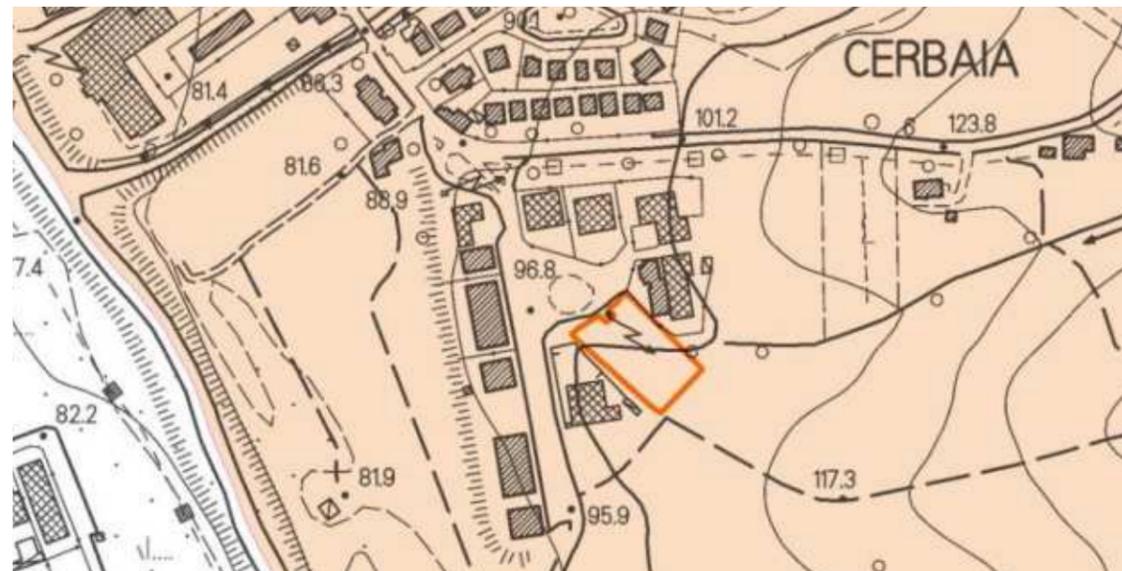


ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



AT - Aree di trasformazione

D.Lgs. 42/2004 - Art. 136 - Immobili e aree di notevole interesse pubblico  
DM 31/05/01 G.U. 200 DEL 2001



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



Dalla Sezione 4 della Scheda di vincolo ex DM 200/2001 (allegato 3B al PIT/PPR) si traggono le prescrizioni significative:

C – prescrizioni

2.c.1. Sono ammessi interventi di trasformazione a condizione che non alterino il rapporto storico e percettivo tra agroecosistemi e vegetazione naturale e seminaturale.

2.c.2. Non sono ammessi interventi che compromettano l'efficienza dell'infrastrutturazione ecologica costituita da costituita da elementi vegetali lineari (siepi, siepi alberate, vegetazione ripariale) e puntuali (piccoli nuclei forestali, grandi alberi camporili, piccoli laghetti e pozze).

2.c.3. Non sono ammessi interventi sulla vegetazione ripariale e sugli ecosistemi fluviali in contrasto con le specifiche norme in materia. Eventuali interventi in tale contesto dovranno porsi l'obiettivo della salvaguardia delle vegetazione ripariale, della continuità longitudinale e trasversale degli ecosistemi fluviali valorizzando le tecniche di ingegneria naturalistica.

3.c.2. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

3.c.3. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia sono ammessi a condizione che:

- mantengano i caratteri connotativi della trama viaria storica e i manufatti che costituiscono valore storico-culturale;

- siano mantenuti i coni e i bersagli visivi (fondali, panorami e skylines);

- siano mitigati gli effetti di frattura indotti dagli interventi infrastrutturali, sul paesaggio;

- siano armonici per forma, dimensioni, orientamento, con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale;

- sia garantita qualità insediativa attraverso un'articolazione equilibrata tra spazi aperti e costruito con particolare riferimento alla qualità progettuale degli spazi di fruizione collettiva;

- le nuove aree di sosta e parcheggio, elaborati sulla base di progetti di integrazione paesaggistica, non compromettano l'integrità della percezione visiva da e verso i centri, i nuclei e le emergenze, garantendo il mantenimento di ampie superfici permeabili.

- eventuali impianti fotovoltaici con funzione di frangisole sono consentiti solo quando sono parte integrante di progetti architettonici integrati di autosufficienza complessiva del fabbricato, di alta qualità tecnologica, con l'esclusione dei criteri di mera sovrapposizione e/o aggiunta, con preferenza per quelli di tipo orientabile e/o aderenti alle superfici dei fronti.

3.c.4. Non sono ammesse previsioni di nuova edificazione che costituiscano nuclei isolati rispetto al territorio urbanizzato.

3.c.6. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi demoliti di elementi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.7. Gli interventi volti a migliorare la fruibilità e la salubrità di locali interrati o seminterrati siano realizzati evitando sbancamenti di terreno tali da alterare la tipologia dell'edificio, la corografia dei luoghi e l'aumento dei piani visibili dell'edificio, pur in assenza di un innalzamento della quota assoluta.

3.c.13. Per gli interventi relativi a edifici di valore storico, tipologico e architettonico appartenenti ad un sistema storicamente consolidato è prescritto il mantenimento del carattere distintivo del rapporto di gerarchia tra edifici principali e di pertinenza attraverso la conservazione dei caratteri estetico-percettivi che contraddistinguono tale sistema; non sono ammesse demolizioni e relativi accorpamenti dei volumi costituenti il sistema storicamente consolidato che ne comportino la destrutturazione.

3.c.14. Nella progettazione delle cantine siano evitate soluzioni monumentali e fuori scala dei fronti, i piazzali di pertinenza siano strettamente dimensionati in rapporto alle necessità di servizio, valutando, sui crinali e nelle aree ad elevata intervisibilità, la compatibilità con la morfologia dei luoghi, privilegiando una localizzazione prossima ad una idonea rete viaria esistente.

3.c.15. Non sono ammessi gli interventi che

4.c.1. Gli interventi di trasformazione sono ammessi a condizione che non interferiscano negativamente con le visuali panoramiche, limitandole o ocludendole e sovrapponendosi in modo incongruo con gli elementi significativi del paesaggio.

4.c.2. Sono da escludere interventi di trasformazione, compresi i muri di recinzione o altre barriere visive, tali da ocludere i varchi visuali verso le emergenze valoriali riconosciute dalla scheda di vincolo.

4.c.3. Non sono consentiti interventi che comportino la privatizzazione dei punti di vista (belvedere) accessibili al pubblico.

4.c.4. Inoltre si fa condizione che:

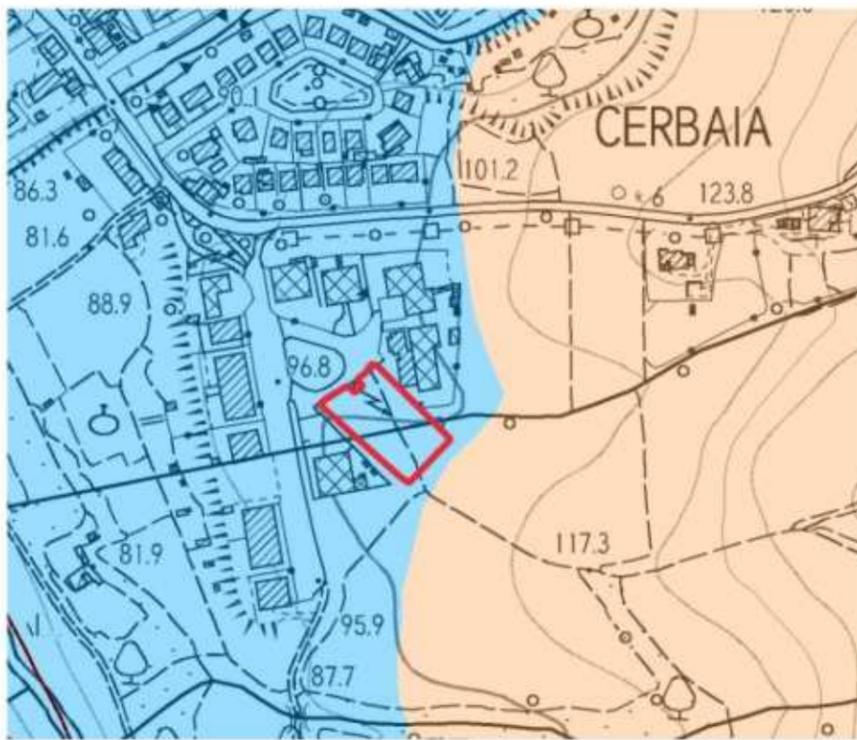
- i sistemi e i metodi di illuminazione pubblica e privata prospicienti la pubblica via e gli spazi pubblici in generale garantiscano la qualità e la compatibilità con il contesto evitando l'esaltazione scenografica del singolo edificio, a favore di una luce diffusa e soffusa.

4.c.5. L'inserimento di manufatti non dovrà interferire negativamente o limitare le visuali panoramiche. Le strutture per la cartellonistica e la segnaletica non indispensabile per la sicurezza stradale dovranno armonizzarsi per posizione, dimensione e materiali con il contesto paesaggistico e mantenere l'integrità percettiva delle visuali panoramiche.

4.c.6. Non sono consentiti interventi che comportino la realizzazione di nuovi depositi a cielo aperto, compreso l'ampliamento di quelli esistenti, che interferiscano negativamente con le visuali panoramiche ad eccezione di quelli riconducibili ad attività di cantiere. Sono ammessi in tutti i casi in cui adottino soluzioni atte a minimizzarne l'impatto visivo, al fine di non compromettere gli elementi valoriali identificati nella scheda.

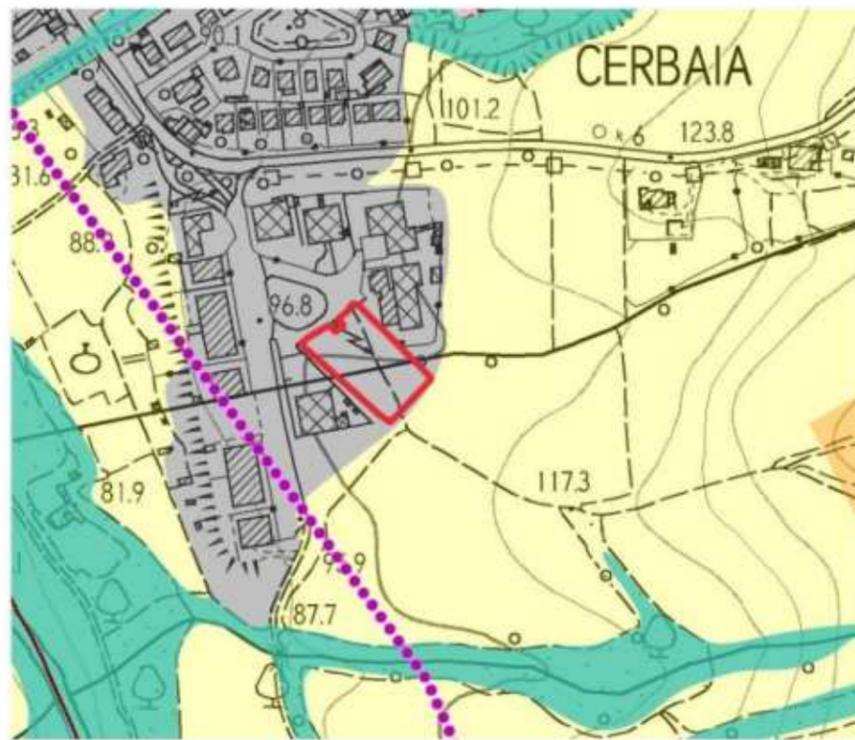
4.c.7. La realizzazione di piscine potrà avvenire solo in spazi liberi o comunque privi di alberature d'alto fusto di pregio, dovrà prevedere l'impiego di materiali tradizionali, di interventi di mitigazione; gli apparati tecnici dovranno essere completamente interrati.

Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici



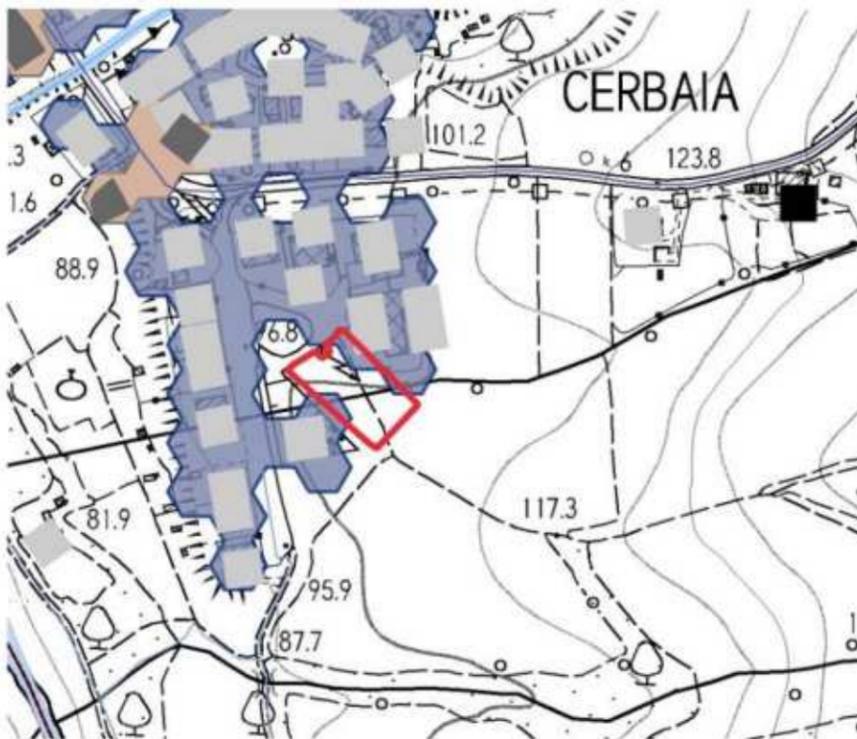
- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici**
- Morfotipi
- Collina sui depositi neo-quaternari con livelli resistenti
  - Fondovalle

Inv II\_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv II\_Carta della Rete Ecologica**
- Rete\_ecologica
- Corridoio ripariale
  - Matrice agroecosistemica collinare
  - Nodo degli agroecosistemi
  - Area urbanizzata
- Elementi funzionali
- Corridoio ecologico fluviale da riqualificare

Inv. III\_Carta del Territorio Urbanizzato



- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. III\_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Viabilita
- Percorsi fondativi
  - Strada
- Edificato\_continuo
- aree edificate continuo 1954
  - aree edificate continuo 2012
- Periodizzazione dei sedimi edilizi
- edifici presenti al 1930
  - edifici presenti al 1954
  - edifici presenti al 2012

Inv. IV\_Carta dei Morfotipi Rurali



- Ambiti comunali
  - ▭ Ambiti di paesaggio
- Inv. IV\_Carta dei Morfotipi Rurali**
- Morfotipi\_rurali\_250K
- 6 MORFOTIPO DEI SEMINATIVI SEMPLIFICATI DI PIANURA O FONDOVALLE
  - 18 MORFOTIPO DEL MOSAICO COLLINARE A OLIVETO E VIGNETO PREVALENTI



Legenda

-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Bosco
-  Vegetazione ripariale
-  Fiume Pesa



AT - Aree di trasformazione





AT - Aree di trasformazione



## INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area di intervento è ubicata nella zona sud di Cerbaia già a destinazione produttiva, su area di proprietà comunale, da assegnare in diritto di superficie attraverso procedura di evidenza pubblica.

Si tratta di un intervento di completamento riguardante un lotto libero inserito all'interno dell'insediamento produttivo artigianale esistente.

Il progetto dovrà prevedere la costruzione di un nuovo edificio a destinazione artigianale/industriale/commerciale /di servizio. Considerato l'andamento morfologico del terreno l'edificio al fine di un migliore inserimento paesaggistico potrà risultare parzialmente interrato.

E' prevista la realizzazione di una nuova strada a servizio dell'intervento e quale collegamento con la strada vicinale esistente.

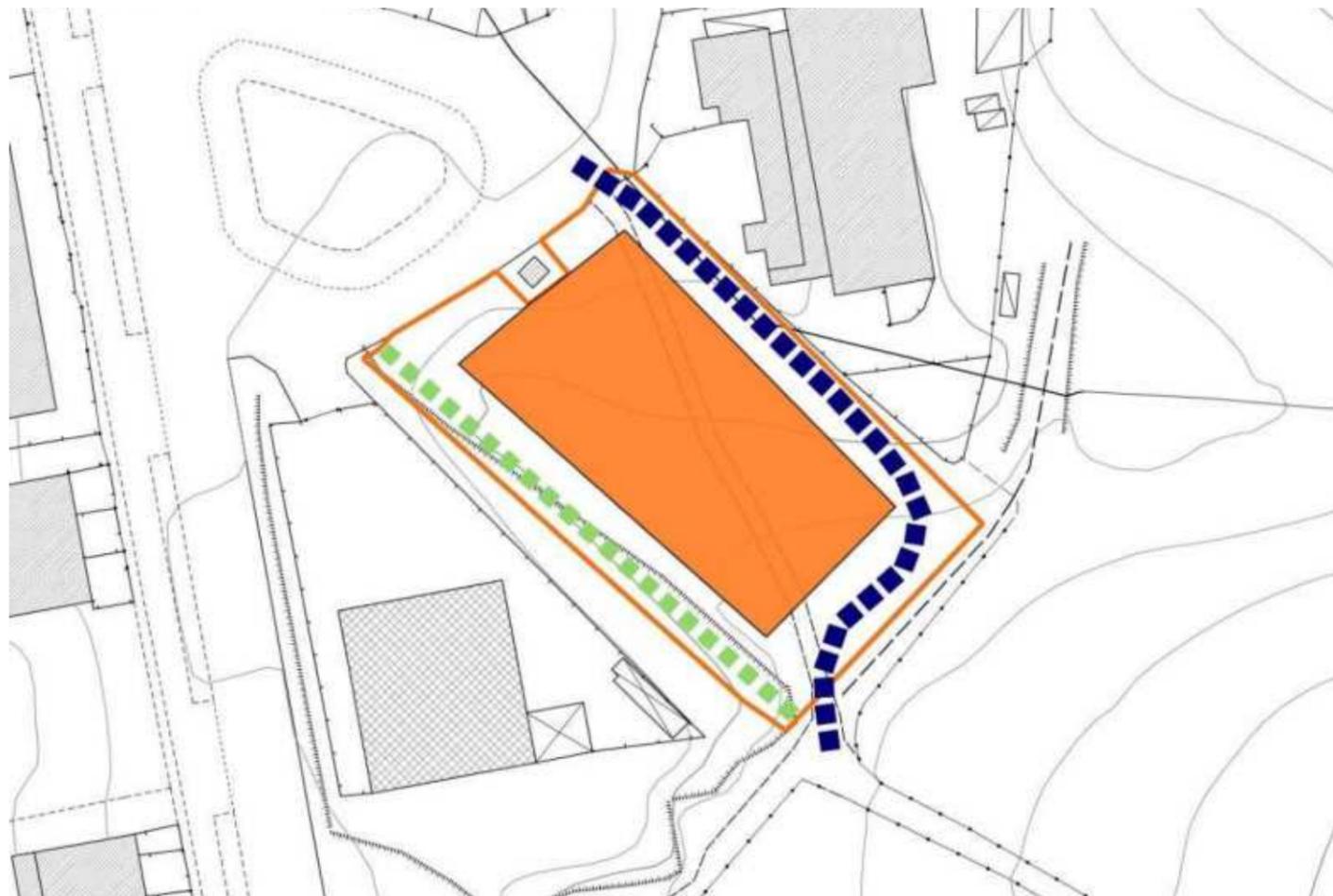
L'originario tratto della strada vicinale sul lato sud del lotto dovrà essere mantenuto come percorso pedonale di uso pubblico. Prescrizioni specifiche:

- L'attuale conformazione del terreno potrà in parte essere modi-

ficata allo scopo di rendere accessibile ed utilizzabile per la movimentazione materiali, in particolare la parte di area prospiciente l'attuale strada.

- Le nuove attività insediate dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili. In Sede di PUC dovrà essere elaborato uno studio specifico finalizzato al risparmio energetico e all'utilizzo delle fonti rinnovabili. Tale studio detterà i criteri progettuali e sarà prescrittivo per i successivi interventi edilizi.

- La progettazione dovrà definire un disegno che trovi coerenza con il tessuto edificato esistente contermini, con le relazioni, con le infrastrutture e con i caratteri propri dell'area di intervento, nello stato attuale.



Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 3.584 mq

Destinazioni d'uso ammesse: artigianale - produttivo

Modalità d'attuazione: Progetto Unitario Convenzionato

Dimensionamento

- Superficie Coperta (SC): 1.400 mq.
- Superficie Edificabile (SE): 1.500 mq.
- N. piani: 2 piani fuori terra
- Altezza del fronte (HF): 7,5 ml.
- Non sono consentiti parcheggi interrati

### LEGENDA

- Area interessata dagli interventi edilizi
- Area localizzazione parcheggi pubblici
- Area pubblica pavimentata
- Verde pubblico
- Area permeabile/Area a Verde
- Fascia ripariale - bosco
- Edificio esistente da mantenere
- Fabbricato da recuperare (restauro)
- Allineamento fronte costruito
- Percorso pedonale
- Coni visivi/visuale da mantenere
- Schermatura vegetazionale
- Tracciato stradale
- Filari
- Sistemazione strada esistente
- Oliveto/Vigneto

<b>SCHEDA DI FATTIBILITA':</b>	<b>ATPUC4.3 – Completamento produttivo commerciale CERBAIA</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	Loc. Cerbaia – Area posta a saturazione del complesso industriale ad Est di Via P.Picasso
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO:</b>	Realizzazione di un nuovo edificio a destinazione artigianale/produttivo. Altezza massima 7,5 m. Per i dettagli si rimanda alla relativa scheda urbanistica presente nell'allegato 1 delle NTA dell'Elaborato P.O.
<b>GEOLOGIA:</b>	Depositi alluvionali recenti terrazzati (bnb – Vedi Tav. G.01N - PS).
<b>GEOMORFOLOGIA:</b>	Area di raccordo fra il fondovalle del torrente Pesa e i rilievi collinari villafranchiani. Pendenze basse (inferiori al 5%). Senza forme morfologiche associabili a criticità geologiche (vedi Tav. G.02N - PS)
<b>ASPETTI IDRAULICI:</b>	Area di fondovalle di confluenza fra il torrente Sugana e il torrente Pesa
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:</b>	Vulnerabilità alta (vedi Tav.G.03N - PO).
<b>CLASSI DI PERICOLOSITA':</b>	
	<b>G.2</b> – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) I* Per la definizione della Pericolosità Idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
<b>CRITERI DI FATTIBILITA':</b>	
	<b>FG</b> – fattibilità geologica <b>FI</b> – fattibilità idraulica - * Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano
<b>CATEGORIE DI FATTIBILITA':</b>	
	<b>2</b> – fattibilità con normali vincoli <b>1</b> – fattibilità senza particolari limitazioni
<b>PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:</b>	
	<b>- FG2- fattibilità con normali vincoli:</b> in relazione agli <b>aspetti geologici</b> non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comune necessario, a supporto del progetto esecutivo, che siano realizzati idonee indagini geotecniche e specifiche relazioni geologico e geologico-tecniche, nel rispetto del D.P.G.R. 36/R/2009 e del D.M. 17/01/2018. Stante la situazione morfologica, al fine di garantire la sicurezza per le nuove edificazioni, dovrà essere comunque garantito il corretto deflusso delle acque ed evitare possibili fenomeni di erosione o di instabilità geomorfologica lungo i versanti presenti ai margini del comparto d'intervento. Nell'ipotesi

che sia necessario eseguire scavi con altezza > 1,50 m dal p.c. attuale sarà opportuno effettuare, a livello di progetto esecutivo, verifiche di stabilità degli scavi.

Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta degli scavi dovrà essere gestito nel rispetto della normativa vigente e in particolare del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. e del D.P.R. 120/2018.

**- FI\*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Nel caso in cui dovesse essere prevista la realizzazione, all'interno del comparto d'intervento, di aree a verde (senza attrezzature), per quest'ultime valgono le seguenti prescrizioni e valutazioni specifiche:

**- FG1- fattibilità geologica senza particolari limitazioni:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico.

**- FI\*- fattibilità idraulica:** Per la definizione dei criteri di fattibilità idraulica si rimanda allo studio Idrologico-Idraulico a cura del Dott. Ing. Giacomo Gazzini e del Dott. Ing. Tiziano Staiano.

Per quanto concerne gli aspetti connessi a **problematiche idrogeologiche** gli interventi in progetto dovranno essere realizzati nel rispetto del D.L. 152/2006 e s.m.i.. In particolare dovrà essere prevista un'adeguata gestione dei materiali di risulta degli scavi nelle fasi di cantiere, in ottemperanza alla normativa vigente.

**PERICOLOSITA' IDRAULICA**

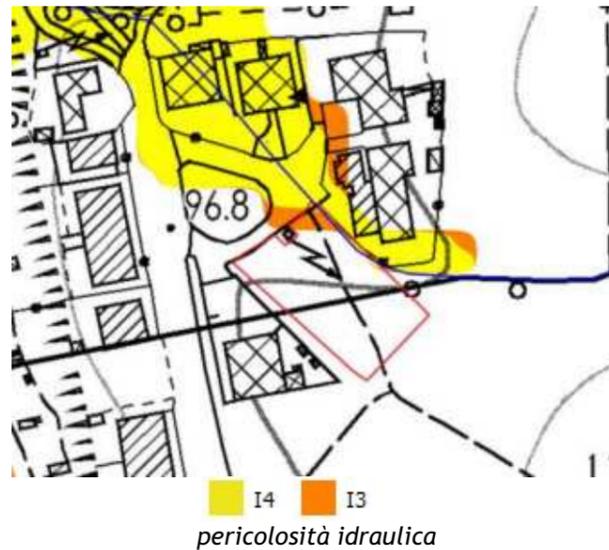
D.P.G.R. 53R/2011: Parzialmente interessata da pericolosità molto elevata (I.4) ed elevata (I.3).

L.R. 41/2018: Parzialmente interessata da pericolosità per alluvioni frequenti e poco frequenti.

**VALORI IDRAULICI DI RIFERIMENTO**

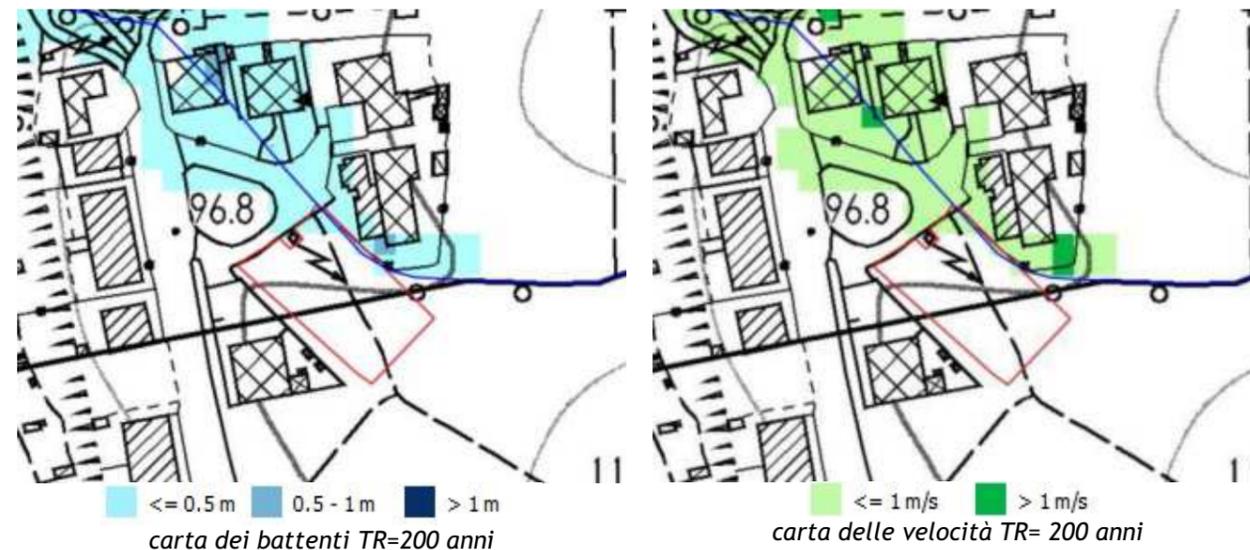
- Battente medio TR200 anni: 0.27 m
- Velocità media TR200 anni: 0.74 m/s
- Magnitudo ex LR 41/2018: MODERATA
- Franco di sicurezza: 0.2 m

Quota di messa in sicurezza: 0.47 m

**CRITERI E CONDIZIONI DI FATTIBILITA' IDRAULICA L.R. 41/2018**

**Edifici in aree a pericolosità per alluvioni poco frequenti:** Consentiti interventi di nuova costruzione previa realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, di cui all'art. 8 comma 1 lett. a), b) o c), con messa in sicurezza per eventi con TR=200 anni, senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree [rif.LR 41/2018 art. 11 c.2]. Il non aggravio è realizzato secondo i disposti di cui all'art. 8 c.2. Consentita la realizzazione di volumi interrati a condizione che non sia superato il rischio medio R2 [rif.LR 41/2018 art. 11 c.5].

**Viabilità:** Consentito adeguamento ed ampliamento di viabilità esistenti e relative pertinenze purché sia assicurato il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree, non sia superato il rischio medio R2 e siano previste le misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali [rif.LR 41/2018 art. 13 c.3].

**SINTESI DEI CONDIZIONAMENTI DI CARATTERE IDRAULICO ALLA TRASFORMAZIONE**

Gli interventi di nuova edificazione potranno essere realizzati previa messa in sicurezza per eventi per TR=200 anni, mediante la realizzazione di opere idrauliche e/o opere di sopraelevazione, fino alla quota di +0.47 m rispetto al pc. attuale e non aggravio del rischio idraulico in altre aree, da realizzarsi mediante:

- opere per drenaggio delle acque verso corpo idrico ricettore;
- trasferimento degli effetti idraulici conseguenti in altre aree a condizione che:
  - nell'area di destinazione non si incrementi la classe di magnitudo;
  - sia prevista negli strumenti urbanistici convenzione tra proprietario delle aree interessate e comune, prima della realizzazione dell'intervento.

Ampliamenti di tratti viari e relative pertinenze in aree a pericolosità idraulica, dovranno essere realizzati assicurando il non aggravio delle condizioni di rischio in altre aree e prevedendo misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali.

Poiché gli interventi previsti sono indicativi e non prescrittivi, ogni modifica e/o variazione nella disposizione degli stessi sarà soggetta ai condizionamenti di cui alla LR 41/2018.