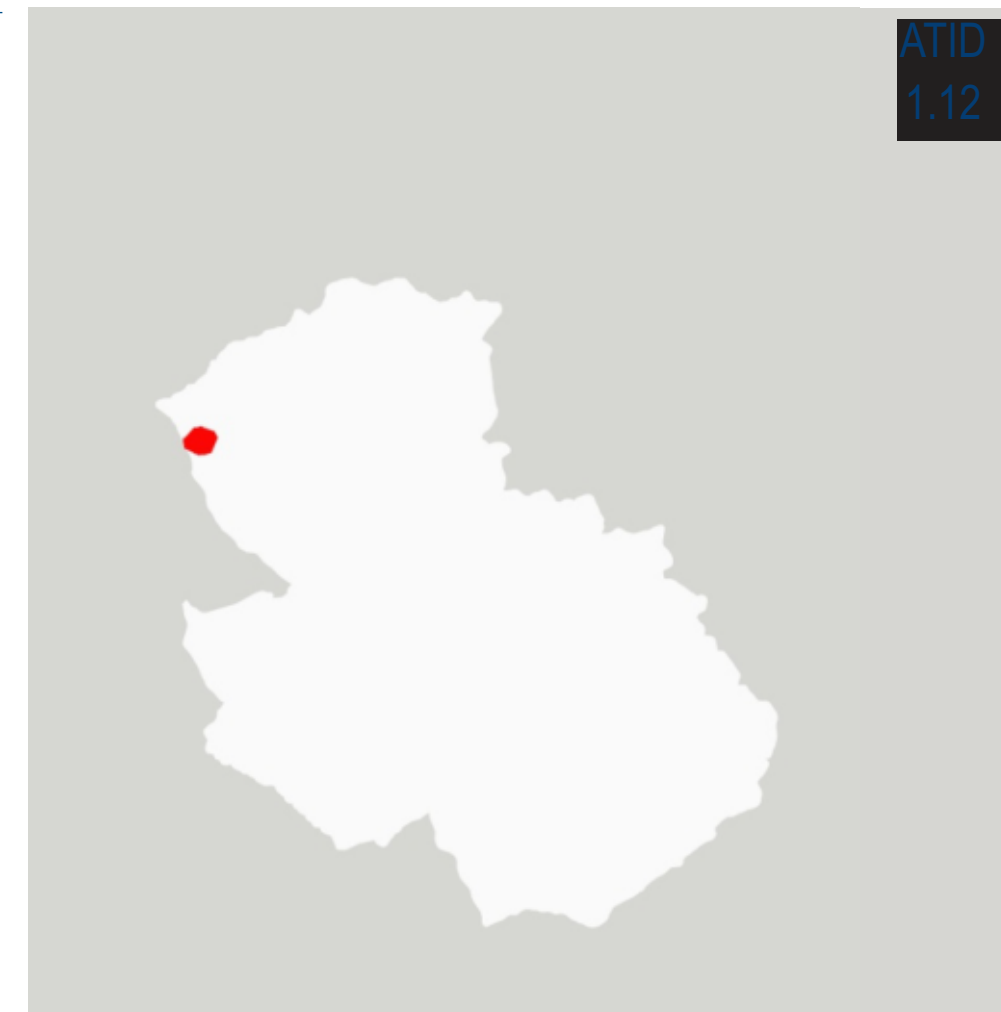
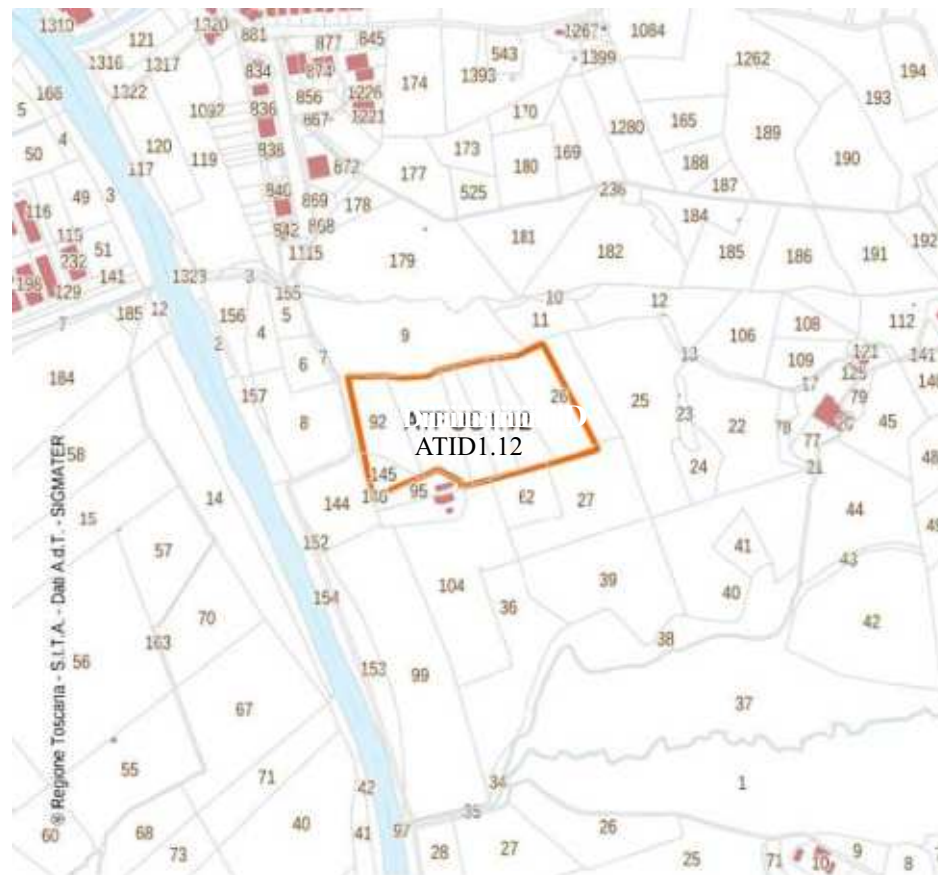


**ATID1.12 - CERBAIA - CASA DEL SORRISO**

CTR



CATASTO



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



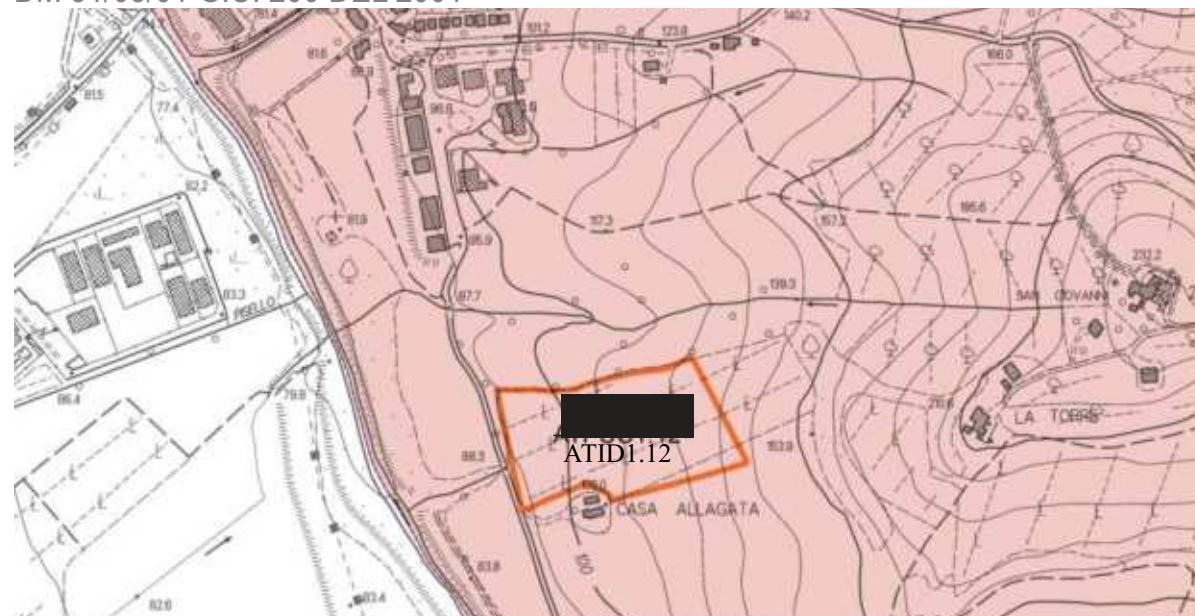
ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO



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



- Territori contermini ai laghi
- Fiumi, torrenti, corsi d'acqua
- Territori coperti da foreste e boschi

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.

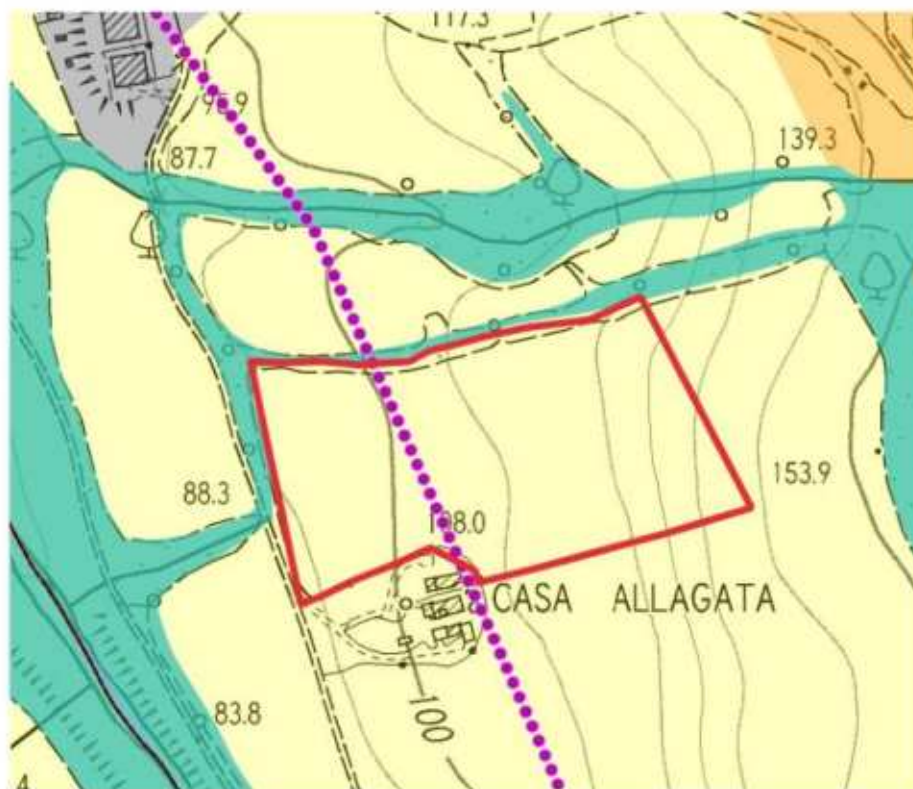


Inv. I\_Carta dei Sistemi Morfogenetici



- 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**
- Periodizzazione dei sedimi edilizi
- edifici presenti al 1930
  - edifici presenti al 1954
  - edifici presenti al 2012
- Viabilità**
- Percorsi fondativi
  - Strada

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

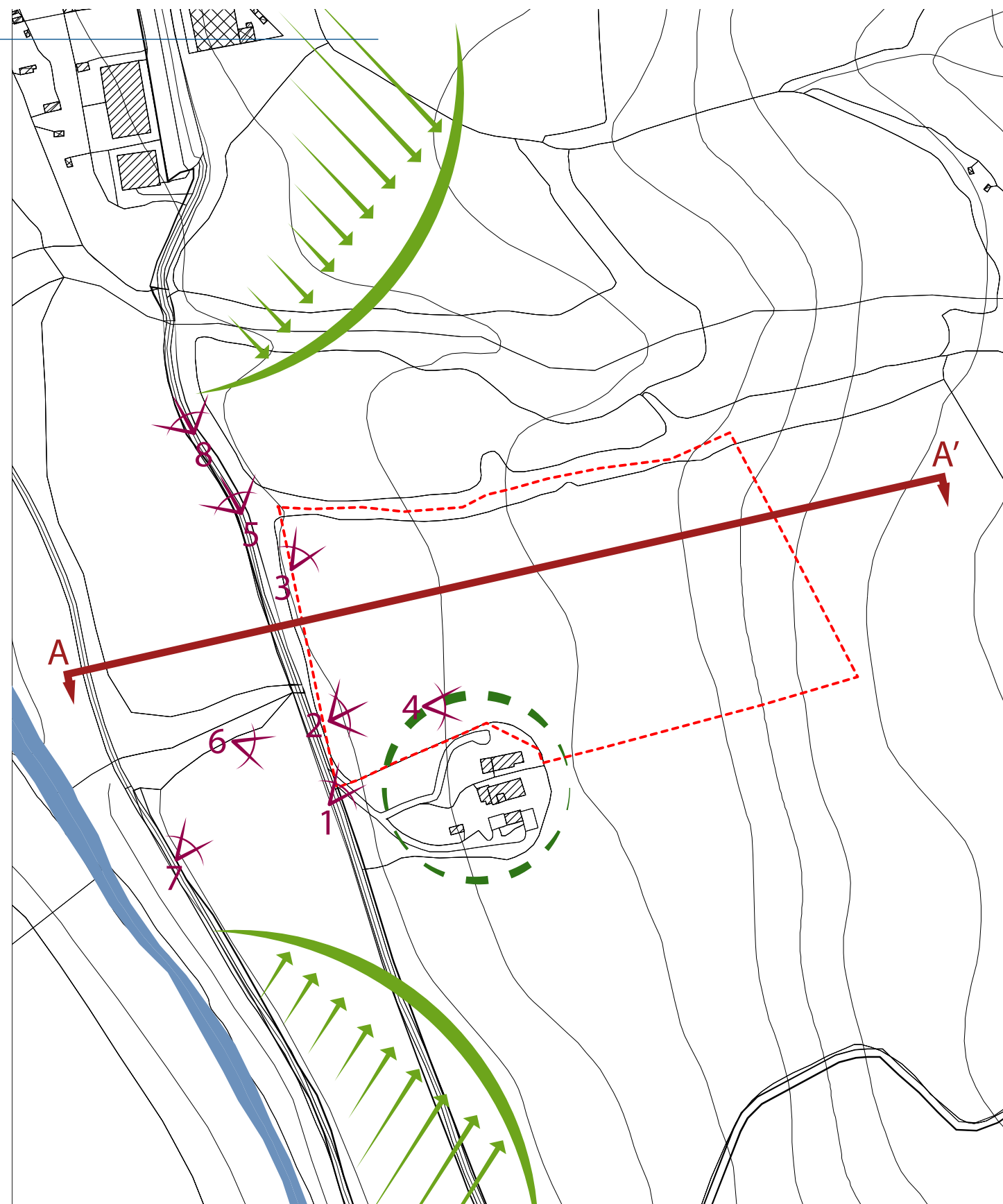




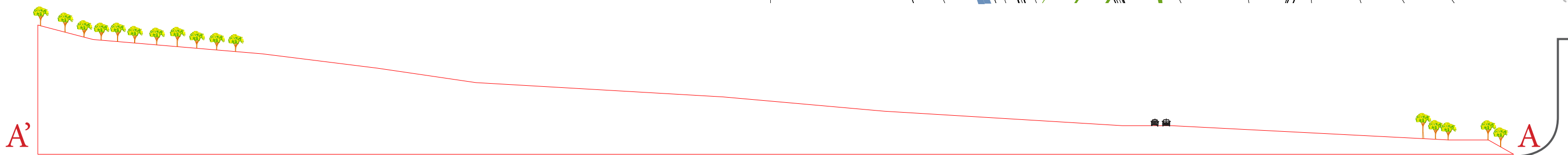
Legenda

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

- Legenda
-  Visibilità limitata dalla presenza di vegetazione
  -  Strada principale
  -  Nucleo rurale
  -  Fiume Pesa
  -  Visuale Panoramica
  -  Ripresa fotografica
  -  Linea di sezione



AT - Aree di trasformazione







AT - Aree di trasformazione



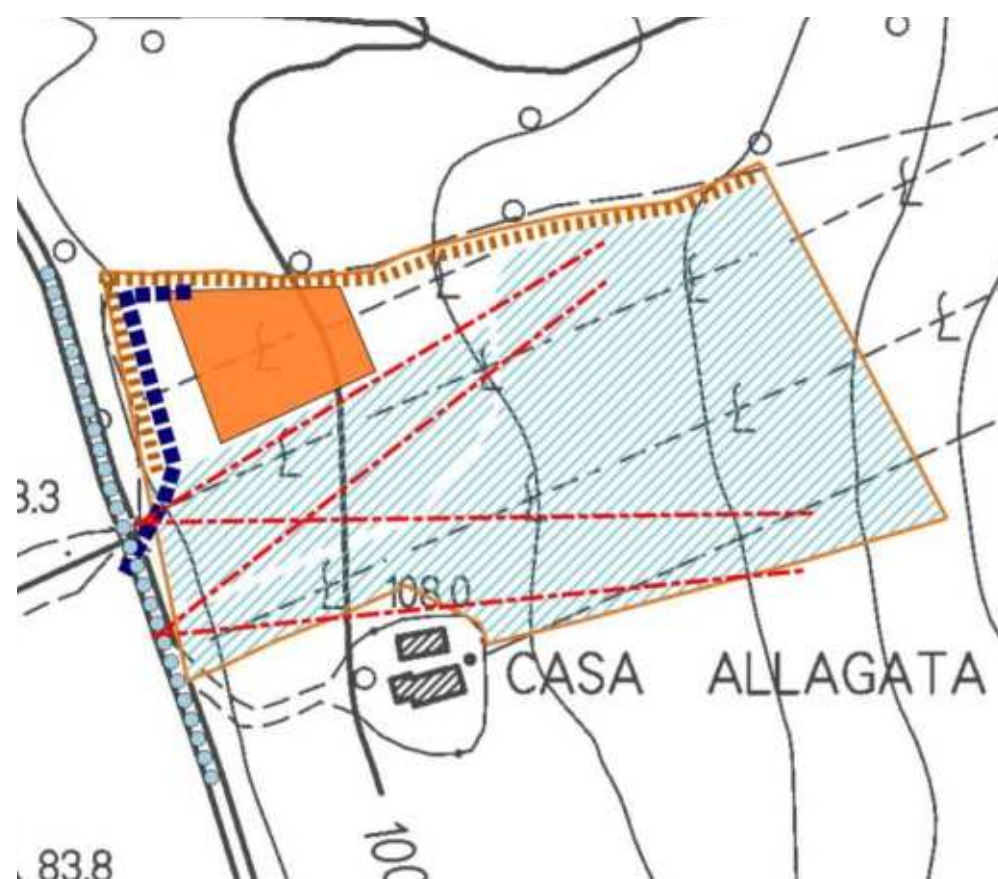


## INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area individuata è ubicata in località Cerbaia, a sud del centro abitato, in area a uso agricolo, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini.

Il Piano Operativo, riconosce il rilevante interesse pubblico dell'intervento dal punto di vista socio-culturale, in quanto permette la realizzazione di una struttura attrezzata destinata alla promozione dell'autosufficienza di persone diversamente abili.

L'intervento prevede pertanto la realizzazione di un nuovo edificio di un solo piano fuori terra, data l'incidenza sui valori paesaggistici e la visibilità dell'intervento. Per le stesse finalità di tutela paesaggistica ed ambientale dovranno essere utilizzati materiali e tipologie edilizie che dialoghino con il contesto e risultino consoni alla connotazione del paesaggio circostante. Dovranno inoltre essere previste opere di mitigazione paesaggistica a margine dell'area lungo il confine con il territorio aperto. Tutte le attività che si insedieranno dovranno tendere verso l'autosufficienza energetica attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili.



### Prescrizioni specifiche

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva e di visibilità dell'intervento, d'incidenza su aree paesaggistiche, anche rispetto alla viabilità di accesso.

- E' fatto obbligo di utilizzare orientamento e distribuzione interna per il rispetto delle norme di risparmio energetico.

- Dovrà essere messa a dimora una schermatura vegetazionale costituita da alberature autoctone sul confine nord dell'area di intervento, al fine di mitigare l'impatto visivo dei nuovi fabbricati.

- In sede di convenzionamento dell'intervento si dovrà prevedere l'impegno da parte dell'attuatore a sistemare/mantenere la strada di accesso da Via Pablo Picasso all'area oggetto di intervento.

- Il progetto dovrà contenere un'elaborato denominato "inserimento paesaggistico ed edilizio: forme e materiali" finalizzato a dettare le regole insediative urbanistiche ed edilizie.

- Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

- La fattibilità dell'intervento dovrà essere puntualmente verificata rispetto alle pericolosità geologiche ed idrauliche presenti sull'area.

- Non possono essere realizzati parcheggi o altri locali interrati.

- Le opere di urbanizzazione necessarie devono essere realizzate prima o contestualmente alla realizzazione degli interventi.

- Si prescrive che il progetto architettonico venga sviluppato sulla base di uno specifico elaborato che contenga una approfondita analisi paesaggistica affinché il progetto stesso sia conformato in coerenza con gli elementi valoriali propri del contesto e nel rispetto degli stessi.

- La schermatura vegetazionale andrà configurata come fascia estesa in profondità e relazionata alla componente vegetazionale già presente nel contesto.

### Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 42.342 mq.

Destinazioni d'uso ammesse: attrezzature collettive

Modalità d'attuazione: intervento diretto convenzionato

### Dimensionamento

- Superficie Edificabile (SE): 1.000 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 4 ml.

- area verde di fruizione del complesso 800 mq.

### 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>ATID1.12 – Casa del Sorriso CERBAIA</b>
<b>UBICAZIONE:</b>	Loc. Cerbaia – Area posta lungo Via P.Picasso in corrispondenza della Loc. Casa Allagata
<b>TIPOLOGIA DI INTERVENTO:</b>	Realizzazione di un nuovo edificio di un solo piano fuori terra di altezza del fronte di 4 ml. Per i dettagli si rimanda alla relativa scheda urbanistica presente nell'allegato 1 delle NTA dell'Elaborato P.O.
<b>GEOLOGIA:</b>	Depositi Villafranchiani limoso argilloso-sabbiosi ed argille – sabbiose (VILh – Vedi Tav. G.01N - PS), Depositi Villafranchiani sabbie e conglomerati (VILe – Vedi Tav. G.01N - PS).
<b>GEOMORFOLOGIA:</b>	Area di raccordo fra il fondovalle del torrente Pesa e i rilievi collinari villafranchiani. Pendenze prevalentemente comprese fra il 10% e il 15%. Presenza a monte della Loc. Casa Allagata di un'area a franosità diffusa e di una frana attiva con presenza di scarpate di degradazione attive. Presenza sul margine Ovest della previsione di una scarpata d'erosione quiescente (vedi Tav. G.02N - PS)
<b>ASPETTI IDRAULICI:</b>	Area di raccordo fra il fondovalle del torrente Pesa e i rilievi collinari villafranchiani
<b>PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:</b>	Vulnerabilità bassa e medio alta in funzione della prevalenza granulometrica dei depositi continentali affioranti (vedi Tav.G.03N - PO).
<b>CLASSI DI PERICOLOSITA':</b>	<b>G.2</b> – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01N - PO) <b>G.3</b> – Pericolosità geologica elevata (vedi Tav. G.01N - PO) <b>G.4</b> – Pericolosità geologica molto elevata (vedi Tav. G.01N - PO) <b>I*</b> 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>4</b> - fattibilità limitata <b>3</b> - fattibilità condizionata <b>2</b> – fattibilità con normali vincoli <b>1</b> – fattibilità senza particolari limitazioni
<b>PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:</b>	<b>- FG4- fattibilità geologica limitata:</b> in relazione agli <b>aspetti geologici</b> sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche). Nei comparti ricadenti in classe di pericolosità geologica G.4 è possibile la sola realizzazione di un'area a verde (non attrezzata).

Si prescrive inoltre, sempre nei medesimi comparti, di evitare scavi e sbancamenti al piede dell'area a franosità diffusa/frana attiva al fine non alterare il quadro geomorfologico attuale  
Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

**- FG3- fattibilità geologica condizionata:** in relazione agli **aspetti geologici** sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geologico. Dovrà essere rispettato quanto sancito dal D.P.G.R. 53/R/2011 (par.3.2.1. allegato A – Direttive per le indagini geologiche).  
Nei comparti ricadenti in classe di pericolosità geologica G.3 è possibile la sola realizzazione di un'area a verde (non attrezzata).

Si prescrive inoltre, sempre nei medesimi comparti, di evitare scavi, sbancamenti e riporto in corrispondenza della scarpata al fine non alterare il quadro geomorfologico attuale  
Oltre a quanto suddetto, gli interventi dovranno sottostare a quanto indicato nelle norme tecniche del Piano stralcio Assetto Idrogeologico (P.A.I.) redatto dall'Autorità di Bacino Distrettuale dell'Appennino Settentrionale.

**- FG2- fattibilità con normali vincoli:** in relazione agli **aspetti geologici** non sono dettate condizioni di fattibilità specifiche dovute a limitazioni di carattere geomorfologico. Si ritiene comunque 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 suddetto comparto, 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.