

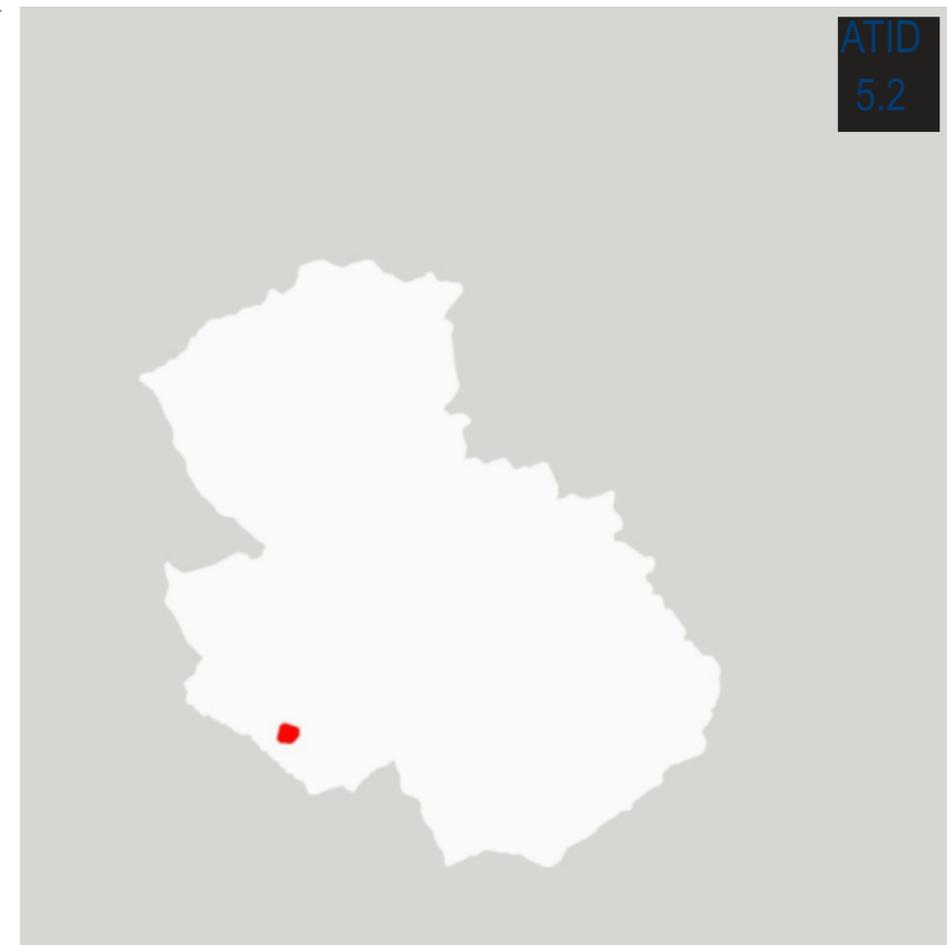
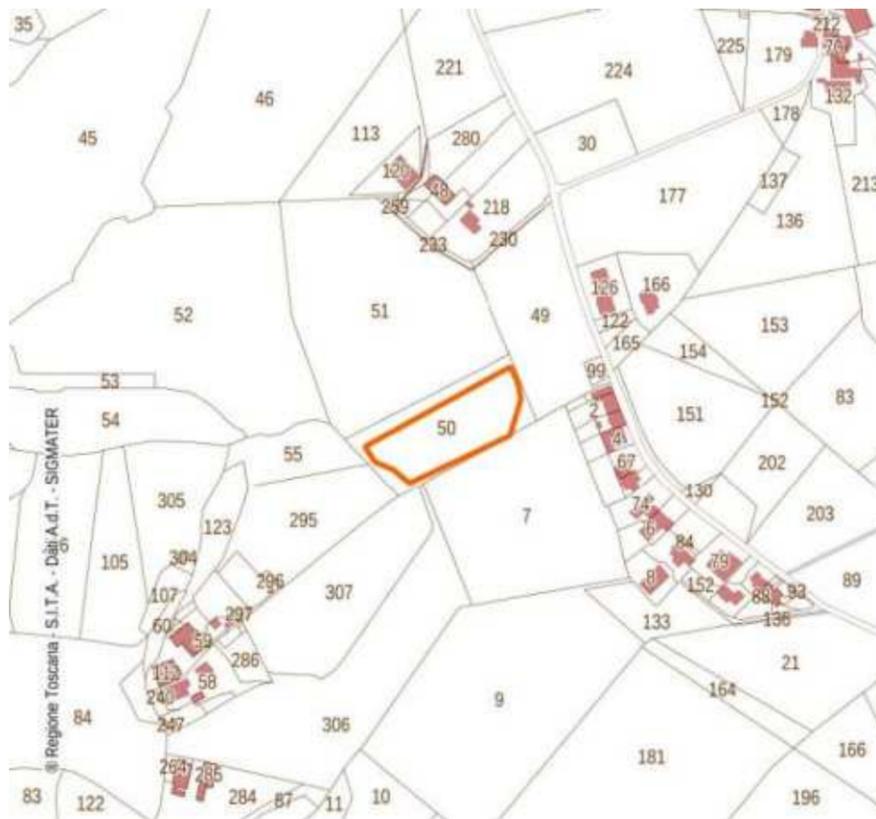
ATID5.2 - SAN PANCRAZIO - RIMESSAGGIO MACCHINE AGRICOLE

ATID
5.2

CTR



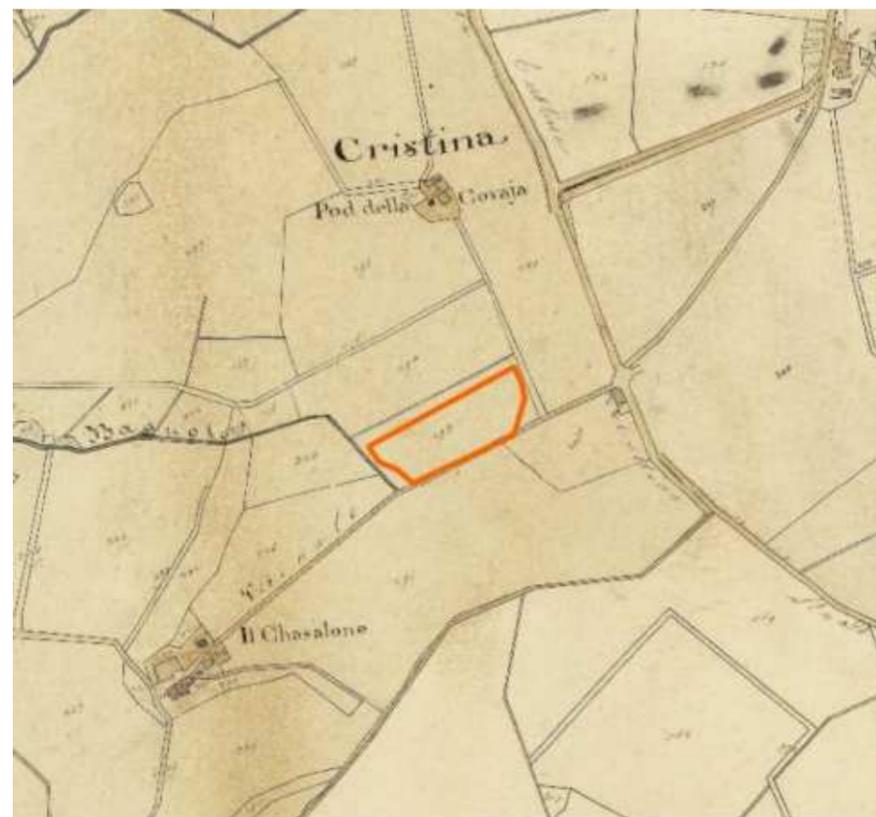
CATASTO



ORTOFOTO 2015



CATASTO LEOPOLDINO



ESTRATTO DEL PIANO OPERATIVO

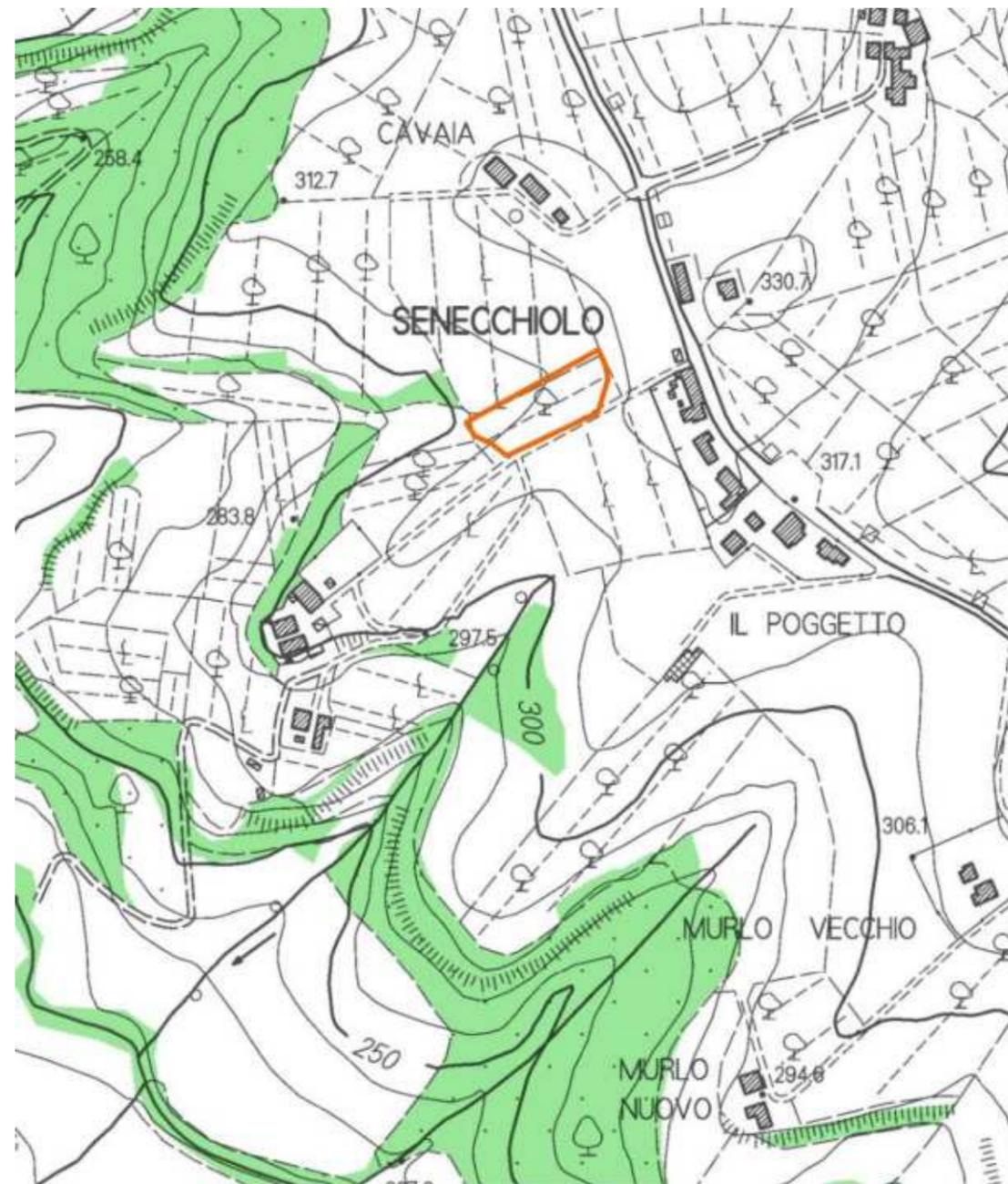


AT - Aree di trasformazione

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



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

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

Inv II_Carta della Rete Ecologica



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv II_Carta della Rete Ecologica**
- Rete_ecologica
- Agroecosistema intensivo
 - Matrice agroecosistemica collinare
 - Nodo primario forestale

Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato



- Ambiti comunali
 - Ambiti di paesaggio
- Inv. III_Carta del Territorio Urbanizzato**
- Viabilita
- Percorsi fondativi
 - Strada
- 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

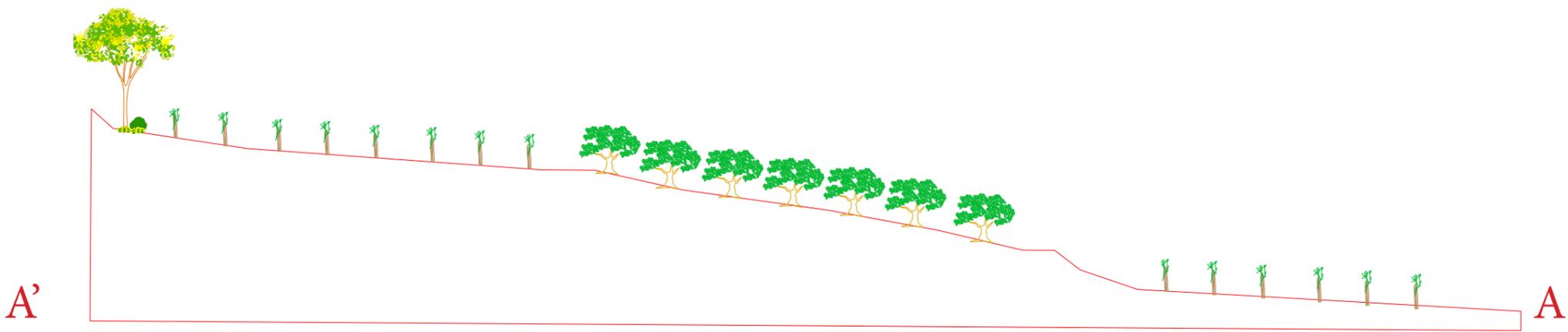


Legenda

-  Limite area di intervento
-  Viabilità
-  Edificato
-  Verde privato
-  Oliveto
-  Vigneto
-  Vegetazione ripariale

Legenda

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





AT - Aree di trasformazione



INDICAZIONI, PRESCRIZIONI E PLANIMETRIA DEGLI INTERVENTI

L'area d'intervento è ubicata in Località Senecchiolo, a sud del centro abitato di San Pancrazio.

L'area è ad uso agricolo, con presenza di edificato di riferimento a carattere isolato o di micro aggregazione, sul fronte strada principale, caratterizzata da ambiti agricoli con presenza di elementi arborei e arborati lineari sui margini, e con accesso diretto da Via Malafrasca.

L'accesso all'area avviene attraverso la strada Comunale, dopo aver percorso una strada poderale privata.

La proposta progettuale è mirata alla razionalizzazione del sistema di ricovero dei mezzi necessari e indispensabili all'attività di lavorazione meccanico-agricole, di movimentazione terra e noleggio macchinari a terzi, attraverso l'individuazione di una nuova area produttiva e la realizzazione di un nuovo immobile.

Il progetto proposto mira innanzitutto ad inserire il nuovo edificio nel paesaggio sviluppando e privilegiando la qualità dell'intervento ed evidenziando le caratteristiche morfologiche e tipologiche, in modo da garantire il perseguimento di complessità e qualità estetica dello spazio costruito. L'edificio in progetto è caratterizzato, da un punto di vista compositivo e funzionale, da un corpo di forma rettangolare.



- Prescrizioni particolari:

- L'intervento deve soddisfare i requisiti di buon inserimento nel contesto, di buone soluzioni per la percezione visiva e di visibilità dell'intervento e di incidenza su aree di rilevante valore paesaggistico.

- E' fatto obbligo di predisporre uno studio paesaggistico al fine di mitigare il passaggio dalla zona produttiva all'area agricola circostante;

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

- La convenzione con l'Amministrazione Comunale dovrà prevedere l'impegno a realizzare, all'interno del nuovo edificio, una parte dedicata a museo/esposizione delle antiche macchine agricole aperto al pubblico.

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

- Si prescrive che il progetto sia conforme con le seguenti direttive contenute nella scheda d'ambito del PIT/PPR:

1.5 - assicurare che i nuovi interventi:

- siano opportunamente inseriti nel contesto paesaggistico senza alterarne la qualità morfologica e percettiva;

- siano coerenti per tipi edilizi, materiali, colori e altezze;

- rispettino le regole insediative e architettoniche storiche;

- tengano conto della qualità delle visuali, degli scorci paesistici e dei punti panoramici;

- contribuiscano all'incremento degli spazi pubblici in termini di quantità e qualità morfologica.

2.4 - negli interventi di nuova edificazione assicurare la coerenza con il contesto paesaggistico per forma dimensione e localizzazione.

A tal fine il progetto verrà sottoposto al preventivo parere della Commissione Comunale per il paesaggio al fine della verifica del corretto inserimento paesaggistico e del rispetto delle direttive della Scheda d'ambito di paesaggio del PIT/PPR.

Dati Dimensionali

Superficie territoriale: 4.200 mq

Destinazioni d'uso ammesse: artigianale - produttivo

Modalità d'attuazione: intervento diretto convenzionato.

Dimensionamento

- Superficie Edificabile: 600 mq.

- Superficie Coperta: 600 mq.

- N. piani: 1 piano fuori terra

- Altezza del fronte (HF): 6 ml.

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

SCHEDA DI FATTIBILITA':	ATID5.2 – Rimessaggio macchine agricole SENECCHIOLO
UBICAZIONE:	Loc. Senecchiolo – Area ubicata lungo Via Malafrasca
TIPOLOGIA DI INTERVENTO:	realizzazione nuovo edificio di altezza massima di 6 ml per il rimessaggio delle macchine agricole. Per i dettagli si rimanda alle schede AT riportate nell'allegato 01 delle NTA dell'Elaborato P.O.
GEOLOGIA:	Sabbie, sabbie ciottolose e sabbie siltoso-argillose (VILb – Vedi Tav. G.01S - PS).
GEOMORFOLOGIA:	Area di versante con pendenze medio-basse (inferiori al 15%). Presenza di depositi di versante lungo il pendio di interesse. Sul margine O è presente un'area a franosità diffusa. Il comparto è parzialmente ricadente in un'area caratterizzata da depositi eluvio-colliviali (vedi Tav. G.02S - PS)
ASPETTI IDRAULICI:	Area collinare
PROBLEMATICHE IDROGEOLOGICHE:	Vulnerabilità medio bassa (vedi Tav.G.03S - PO)
CLASSI DI PERICOLOSITA':	G.2 – Pericolosità geologica media (vedi Tav. G.01S - 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
CRITERI DI FATTIBILITA':	FG – fattibilità geologica 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
CATEGORIE DI FATTIBILITA':	2 – fattibilità con normali vincoli 1 – fattibilità senza particolari limitazioni

PRESCRIZIONI E VALUTAZIONI SPECIFICHE:

- **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 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.

Si prescrive di non effettuare edificazioni in corrispondenza della zona di influenza dell'area a franosità diffusa.

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

Lo stoccaggio definitivo e/o lo smaltimento del materiale di risulta di qualsiasi eventuale scavo 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.