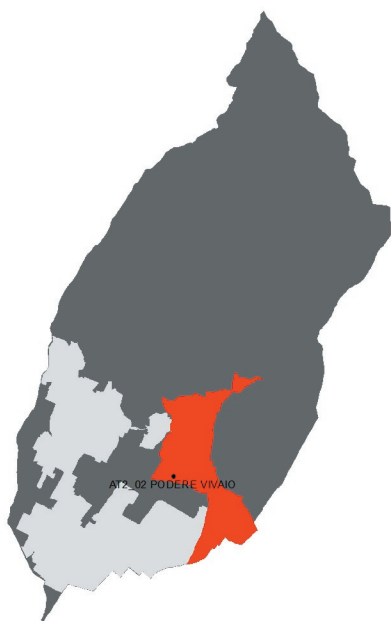


# AT2.02 Podere Vivaio



Ortofoto 2016



## UTOE 2 – Bagnolo

### Ubicazione

via Parugiano di Sopra

### Dati dimensionali

Area di intervento mq 23.730

SUL esistente stimata mq 1.080

### D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea E

### Dimensionamento PS

RIUSO/Nuova edificazione

### Atti urbanistici vigenti

PdR approvato con DCC 100 del 23/09/2002 e convenzionato in data 12/10/2011. Variante relativa alla UMI 1, approvata con DCC 85 del 20/12/2018

# AT2.02 Podere Vivaio

## Descrizione e obiettivi

Il complesso del Vivaio è composto da quattro corpi di fabbrica di datazione e dimensioni diverse, ed è ubicato lungo la Via Parugiano di Sopra, nel tratto a nord compreso tra la vecchia e la nuova Montalese. Gli edifici sono da tempo in stato di abbandono, e originariamente facevano parte dei poderi appartenenti alla Villa del Parugiano, posta a nord del nucleo.

Obiettivo prioritario dell'intervento è quello di recuperare e riqualificare il complesso edilizio del Vivaio inserendovi funzioni a carattere ricettivo, al fine di potenziare la fruibilità e l'offerta turistica del territorio.

## Dimensionamento e destinazioni d'uso

L'intervento è dimensionato secondo i seguenti parametri:

UMI 1

Recupero della SUL esistente, corrispondente a circa 1110 mq.

UMI 2

SUL max mq 1.300 (centro benessere - SPA, ristorante, bar e reception)

H max = pari a quella degli edifici esistenti

Parcheggi privati nella quantità prevista dalle nta del PO

Destinazione d'uso: turistico-ricettiva; è inoltre consentita la realizzazione di una piscina con i relativi servizi accessori.

## Modalità di attuazione

Piano di recupero di iniziativa privata.

## Opere e attrezzature di interesse pubblico

Il Piano attuativo dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Sistemazione con asfalto drenante e cessione del tratto di via Parugiano, spostato ad ovest, rispetto al complesso del Vivaio;
- Aree a standard secondo quanto indicato dalle nta del PO. E' ammessa la monetizzazione.

## Prescrizioni paesaggistiche

L'ambito nel quale è incluso il complesso del Vivaio presenta un esteso valore paesaggistico per la qualità diffusa del paesaggio ed integrità dei caratteri storici e consolidati dell'area. È un'area sostanzialmente pianeggiante con ampie aperture visuali sul paesaggio delle colline circostanti, punteggiate da alberature piuttosto rade, in formazioni lineari o con esemplari isolati che punteggiano i campi coltivati.

Nella localizzazione delle nuove strutture dovranno essere salvaguardate tali visuali e si dovrà pertanto rispettare la trama agricola esistente. A tal proposito si dovranno prevedere sistemazioni mirate alla conservazione degli elementi e delle parti dell'infrastruttura rurale storica ancora presenti (siepi, filari, viabilità podere, sistemazioni iraulico-agrarie, ecc.)

Piano attuativo pertanto dovrà essere corredato da idonee analisi che individuano le relazioni paesaggistiche, ambientali, funzionali, visive e percettive da salvaguardare e valorizzare predisponendo un progetto di inserimento illustrato attraverso elaborati che dimostrino il rispetto delle relazioni percettive documentabili con anche con sezioni territoriali.

Al fine di consentire una migliore riqualificazione degli spazi intorno al complesso ed una maggiore tranquillità per i futuri fruitori della attrezzatura ricettiva potrà essere ammesso lo spostamento verso ovest, della vecchia strada carrabile di via Parugiano (che all'attualità è adiacente ad uno degli edifici principali del complesso), per il passaggio del traffico motorizzato.

## AT2.02 Podere Vivaio

La modifica dovrà comunque prevedere il mantenimento del vecchio tracciato, nel rispetto della maglia stradale storica, al fine di promuovere il recupero e la valorizzazione della rete ciclabile e sentieristica esistente.

Gli interventi edilizi dovranno salvaguardare la memoria storico testimoniale del complesso, riproponendo soluzioni, anche nelle parti che verranno ricostruite, consone con la tipologia edilizia esistente ed utilizzando materiali adeguati al contesto rurale circostante. Potrà essere valutata l'opportunità di predisporre delle schermature verdi, soprattutto nel caso delle aree di sosta, ed impiegare piantumazioni vegetali di specie autoctone e materiali coerenti con il contesto rurale per ottenere un corretto ambientamento delle nuove volumetrie; le recinzioni dovranno essere realizzate secondo quanto previsto all'art 139 delle Nta.

Nello schema di indirizzo progettuale che segue sono indicati:

- le aree di permeabilità visiva, ovvero le visuali da mantenere libere.
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento)

### Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'elaborazione del piano attuativo dovranno essere rispettate le disposizioni di cui all'art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".

Per quanto riguarda gli aspetti valutativi si deve far riferimento alla specifica scheda di valutazione VAS, riportata nell'elaborato QV01 - Rapporto ambientale del PO.

# AT2.02 Podere Vivaio

## Fattibilità idraulica, geologica e sismica

La realizzazione dell'intervento è soggetta alle seguenti classi di fattibilità, come definite al Titolo III, Capo III delle Nta del PO:

Fattibilità geomorfologica				Fattibilità idraulica				Fattibilità sismica			
Classi di pericolosità											
G1	G2	G3	G4	I1	I2	I3	I4	S1	S2	S3	S4
<b>F1g</b>				<b>F1i</b>	<b>F2i</b>	<b>F4.4i</b>	<b>F4.4i</b>			<b>F3s</b>	

Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
I4	Moderata
I3	Severa
I2	Moto severa

Battenti (m)
<0.1
0.1-0.2
0.2-0.3
0.3-0.5
0.5-1.0
1.0-1.5
1.5-2.0
>2.0



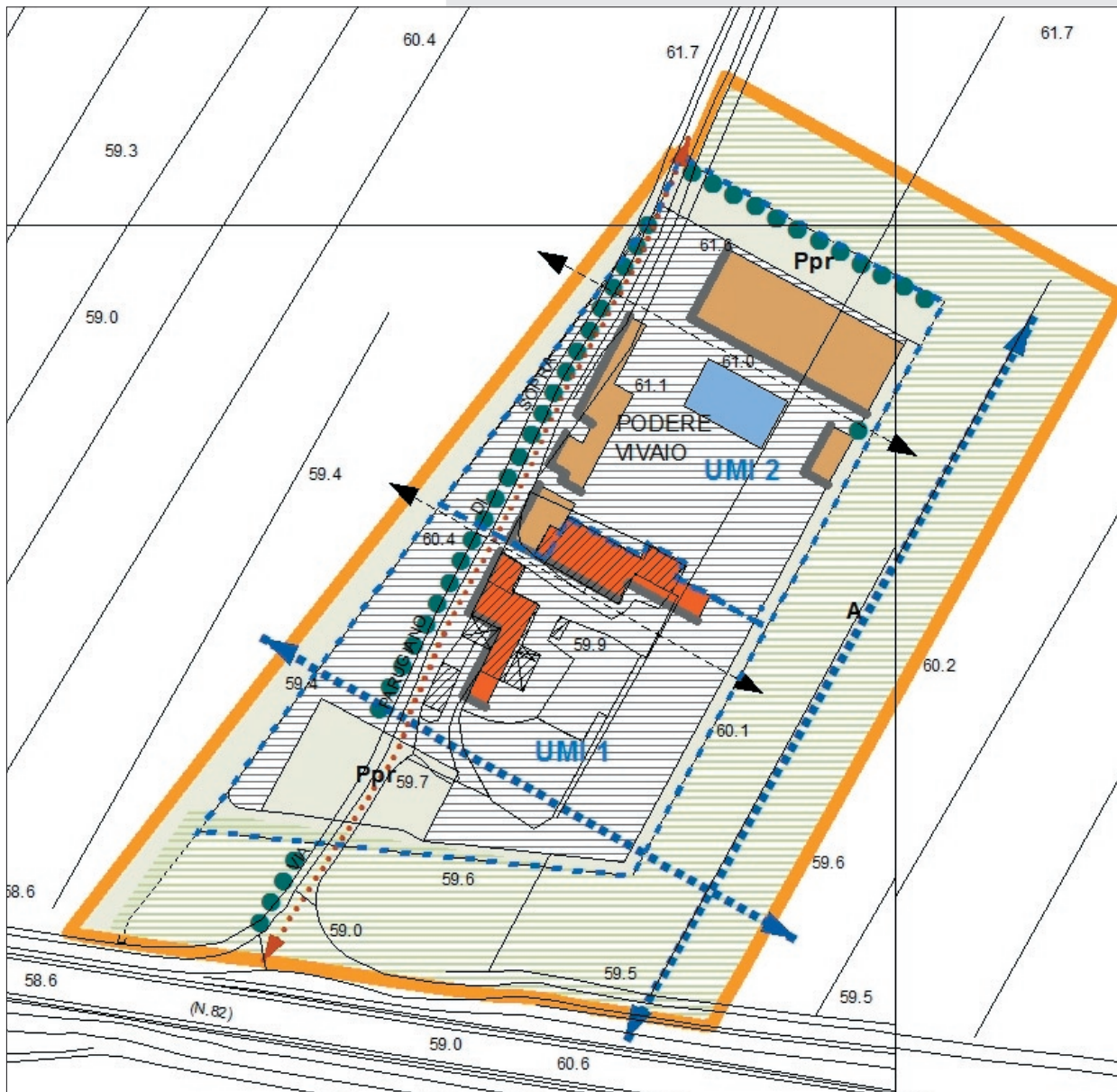
La realizzazione degli interventi è condizionata alla sopraelevazione del piano di calpestio oltre al battente più franco di sicurezza ex art. 8 comma 1 lettera c LR41/2018 e senza aggravio delle condizioni di rischio in altre aree.

Data l'entità dei battenti (dell'ordine dei 10 centimetri) e la superficie del comparto urbanistico interessato dall'edificazione, risulta evidente che gli interventi edilizi di progetto sono fattibili senza particolari problematiche progettuali. L'attuazione del comparto passerà attraverso un Intervento Diretto Convenzionato. In fase di redazione della convenzione, dovranno essere definite le modalità per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini. A titolo indicativo il progetto dovrà garantire la trasparenza idraulica tramite l'esecuzione di recinzioni permeabili ed evitando ristagni di acqua in aree intercluse.

Per quanto riguarda la fattibilità della UMI 1 della presente AT2\_02 Podere Vivaio, si deve far riferimento a quanto disposto dalla Variante al PdR di iniziativa privata del complesso edilizio denominato " Il Vivaio" , approvata con DCC 85 del 20/12/2018 e dal Parere del genio civile, PG 33511 del 4/12/2018.

Per quanto riguarda la UMI 2 le aree destinate a parcheggio in superficie non necessitano di interventi di sopraelevazione, in quanto si trovano già in condizioni di rischio medio R2 ex art. art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolarne l'utilizzo in caso di eventi alluvionali, nonché misure atte a minimizzare gli effetti di una eventuale mobilitazione degli automezzi in caso di allagamento ed a garantire la massima sicurezza degli utenti del parcheggio.

# AT2.02 Podere Vivaio



scheda progettuale - scala 1:1500

## Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	parcheggio di relazione
nuovi edifici	permeabilità visiva al suolo	piazze
edifici da demolire	filari alberati	campi sportivi scoperti
edifici e pertinenze classificate	verde pubblico	servizi sportivi scoperti
edifici da recuperare	orti urbani	istruzione di base
Edilizia residenziale sociale (ERS)	verde complementare	servizi culturali, sociali, ricreativi
area fondiaria	verde privato	assistenza socio sanitaria
area da cedere	parco agricolo	servizi tecnici/tecnologici