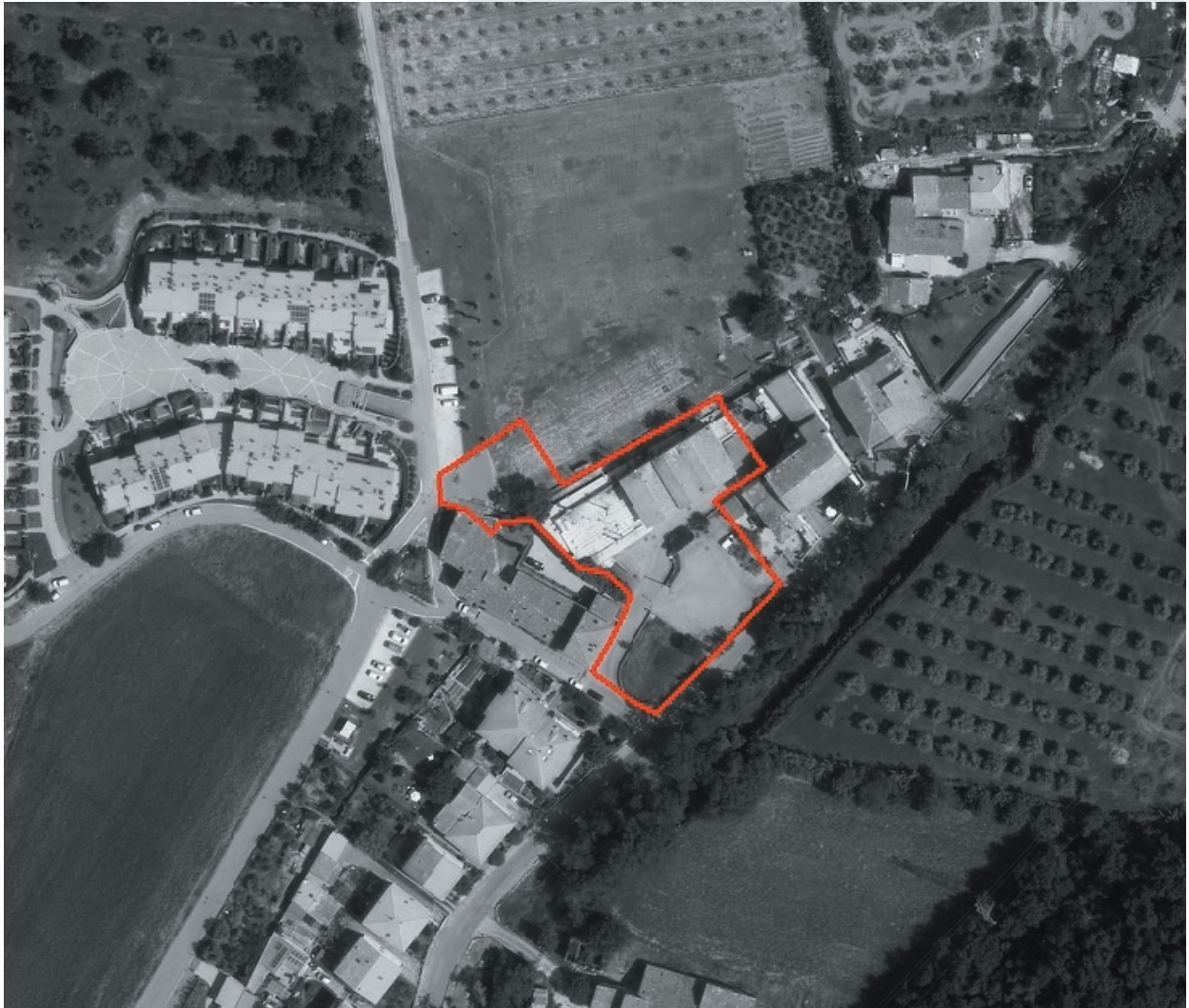


AT2.01 **Ambalagi**



Ortofoto 2016



UTOE 2 - Bagnolo

Ubicazione

via del Casone -Via Bagnolo di Sopra

Dati dimensionali

Area di intervento mq 3000

S.E. esistente stimata:

mq 900 residenziale

mq 360 artigianale

D.M.1444/1968

zona territoriale omogenea B

Dimensionamento PS

RIUSO/Nuova edificazione

AT2.01 **Ambalagi**

Descrizione e obiettivi

La scheda riguarda un'area posta a nord di Bagnolo, che si affaccia su via Bagnolo di sopra e via del Casone.

Obiettivi principali della scheda sono la riqualificazione dell'area, attualmente occupata da un edificio artigianale dismesso (ex forno Montagni), e la creazione di un ampio parcheggio pubblico alberato collegato pedonalmente a via Calanca.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

UMI 1

Sostituzione degli edifici esistenti con un edificio a destinazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

S.E. max mq 1200

Sc max mq 400

H max 3 piani

Superficie max fuori sagoma 200 mq

Tipologia: schiera

Dovrà essere rispettato l'allineamento previsto nella presente scheda normativa.

In alternativa è consentita la sostituzione del solo edificio artigianale dismesso, e il recupero del resto degli edifici a due piani.

L'edificio ricostruito dovrà rispettare i seguenti parametri:

S.E. max mq 270

Sc max mq 100

h max 3 piani

Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO

Destinazione d'uso: in entrambe i casi è prevista la destinazione residenziale, con la possibilità di destinare il piano terra ad esercizi di somministrazione di alimenti e bevande (ristorante, pub, bar, birreria, ecc)

UMI2

Nuova edificazione residenziale nel rispetto dei seguenti parametri:

S.E max mq 120

Sc = 70

H max 2 piani

Parcheggi privati come previsti dalle nta del PO

E' ammessa la realizzazione di locali interrati all'interno della sagoma dell'edificio.

Modalità di attuazione

UMI 1 Progetto Unitario convenzionato.

In caso di mancata adesione da parte di tutti i soggetti interessati dal PUC, potrà essere applicata la normativa art. 108 della LR 65/2014, che prevede la possibilità di ricorrere alla formazione di appositi consorzi.

UMI 2 Intervento diretto convenzionato.

Opere e attrezzature di interesse pubblico

UMI 1

Realizzazione e cessione di mq 800 di area, da destinare a parcheggio pubblico alberato e percorso pedonale di collegamento con via Calanca, per il tratto di competenza.

AT2.01 **Ambalagi**

UMI 2

Realizzazione e cessione di spazio pavimentato e percorso pedonale di collegamento, per il tratto di competenza.

Prescrizioni paesaggistiche

Il progetto, in entrambe le UMI, 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. Gli interventi edilizi previsti dovranno ricorrere a soluzioni architettoniche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica privilegiando soluzioni formali, materiche e cromatiche tali da non impattare con il paesaggio collinare e con i caratteri strutturali e morfologici del luogo; dovrà essere oggetto di specifica attenzione il sistema delle relazioni visive e funzionali con il contesto, e la definizione delle sistemazioni esterne e delle recinzioni che 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 visiva a livello di suolo , ovvero discontinuità del fabbricato a livello di piano terra;
- gli elementi di permeabilità fruitiva, ovvero gli spazi che consentono una connessione funzionale fra punti di interesse (percorso pedonale di collegamento).

Prescrizioni ambientali







Nella progettazione e realizzazione dell'intervento dovrà essere rispettato quanto previsto dall' art. 10 delle Nta del PO, "Prescrizioni ambientali".



AT2.01 **Ambalagi**

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
F1g	F2.1g			F1i	F2i	F4.3i				F2s	

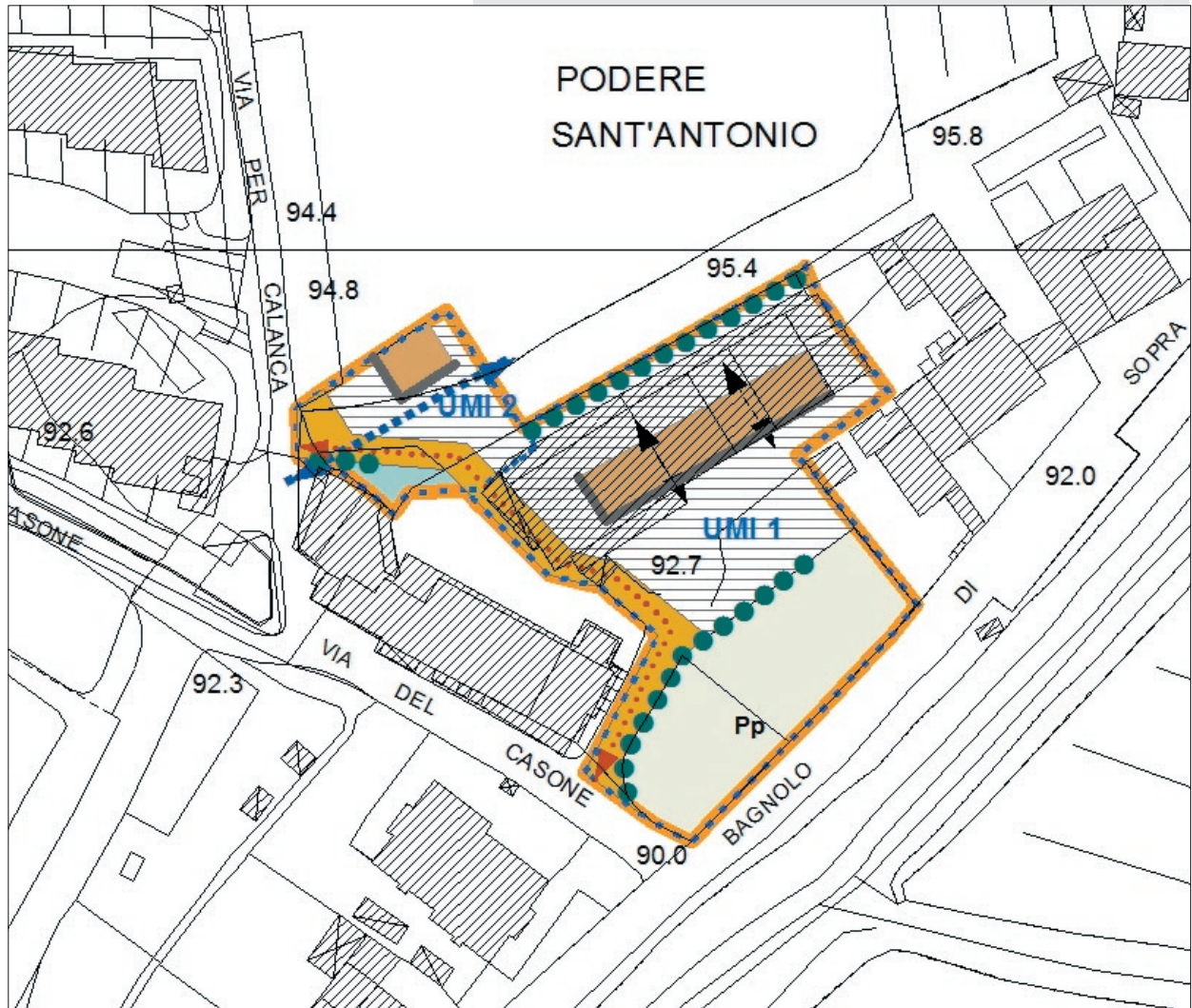
Pericolosità Idraulica	Magnitudo idraulica
 I4	 Moderata
 I3	 Severa
 I2	 Molto severa

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



All'interno del comparto solamente una porzione è soggetta ad allagamenti per Tr200; entro quest'area il Piano prevede la realizzazione di parcheggi pubblici che risultano soggetti quindi all' art. 13 comma 4 lettera b LR41/2018. I modesti valori di battenti idraulici (inferiori a cm 10) garantiscono di per sé le condizioni di rischio R2 indicate dalla LR 41/2018; in sintesi i parcheggi possono essere realizzati senza la necessità di interventi di sopraelevazione. In fase attuativa dovranno comunque essere individuate misure preventive atte a regolare 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.

AT2.01 **Ambalagi**



scheda progettuale - scala 1:1000

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