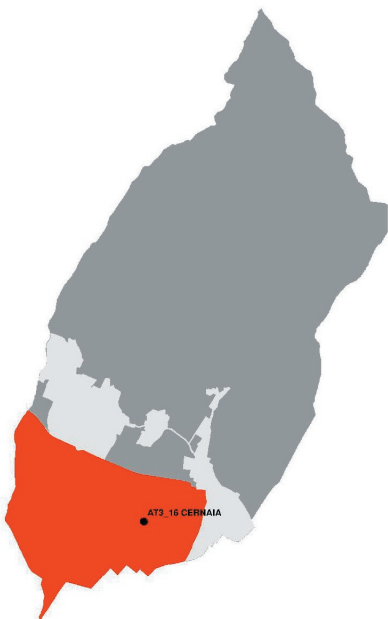


AT 3.16 Cernaia



Ortofoto 2016



UTOE 3 - Oste

Ubicazione

via Parugiano di Sotto

Dati dimensionali

Area di intervento mq 7.720

S.E. esistente stimata circa mq 700 (colonica e fienile)

D.M. 1444/1968

zona territoriale omogenea D

Dimensionamento PS

Nuova edificazione e recupero edificio colonico

AT 3.16 Cernaia

Descrizione e obiettivi

L' area è situata lungo via dell'Industria, angolo via Parugiano di Sotto, nella zona industriale di Santorezzo; su di essa insistono un vecchio edificio rurale da recuperare e un fienile, entrambi in stato di abbandono. Obiettivo dell'intervento è riqualificare e riutilizzare un'area posta ai margini dell'edificato industriale; attraverso il recupero dei volumi esistenti e un intervento di nuova edificazione produttiva, si prevede l'incremento della dotazione di standard e il riutilizzo degli edifici e delle pertinenze dell' ex podere Cernaia, che da lungo tempo risultano in cattive condizioni conservative.

Dimensionamento e destinazioni d'uso

Il dimensionamento dell'intero intervento è determinato come segue:

Edifici rurali

S.E. stimata = mq. 645 edificio principale da recuperare

S.E. stimata = mq. 115 annesso da recuperare

Nuova edificazione

S.E. max edificabile 2200 mq (di cui 100 mq destinati alla realizzazione di collegamenti coperti)

Sc max = 1600 mq

E' ammessa una quantità di superficie coperta aggiuntiva, che non superi il 10% della Sc max consentita dalla presente scheda e fermo restando il rispetto dei limiti prescritti dalle vigenti norme per le superfici permeabili, destinata alla realizzazione di pensiline a sbalzo per i fabbricati produttivi previsti; la realizzazione di tali pensiline con queste modalità esclude la costruzione di strutture aggiuntive tipo tunnel copri/scopri e similari.

H max 12 ml

Parcheggi privati secondo quanto previsto dalle nta del PO.

Destinazioni d'uso:

Edifici recuperati: attività direzionali (laboratori, showroom), foresteria a servizio dell'attività

Nuovo edificio: attività industriali o artigianali

Modalità di attuazione

PUC- Progetto unitario convenzionato

In caso gli edifici rurali da recuperare risultino con gravi e dimostrati problemi statici e strutturali, possono essere consentiti interventi di demolizione con fedele ricostruzione, purchè siano mantenuti i loro caratteri originari.

Il rilascio del PdC - Permesso a costruire è subordinato alla stipula della convenzione/atto d'obbligo di impegno alla realizzazione del Piano di investimento industriale, approvato dall'Amministrazione comunale, che ha determinato l'edificabilità della presente scheda.

La modifica delle indicazioni prescrittive della presente scheda, comporta l'approvazione di un piano attuativo di iniziativa privata comprendente l'intera Area di intervento.

Opere e attrezzature di interesse pubblico

- L'intervento è soggetto a quanto disposto dall'art. 153 bis delle nta del PO, che riguarda la determinazione del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lett. d-ter DPR 380/2001.

- Sono previste nell'ambito dell'area di intervento, la realizzazione e cessione:

1) del nuovo parcheggio pubblico alberato accessibile da v. Parugiano di Sotto, previa sdemanializzazione dell'attuale strada che attraversa trasversalmente il lotto, e che verrà sostituita con la nuova viabilità di accesso al parcheggio, per una superficie complessiva di circa 950 mq;

2) dell'area da destinare a verde pubblico alberato di circa 370 mq;

3) delle opere stradali di competenza (sistemazione sedi stradali, marciapiedi, ecc.)

Inoltre è prevista la cessione e sistemazione di una fascia di terreno di adeguate dimensioni, ubicata nell'area posta a Bagnolo, tra v. Loi e v. La Torre, per la realizzazione di un percorso pubblico.

Prescrizioni e mitigazioni ambientali

Nell'area di trasformazione in oggetto si dovrà prevedere la realizzazione di superfici a verde privato da attrezzare con adeguato impianto arboreo tali da costituire un elemento di filtro e mitigazione per l'area

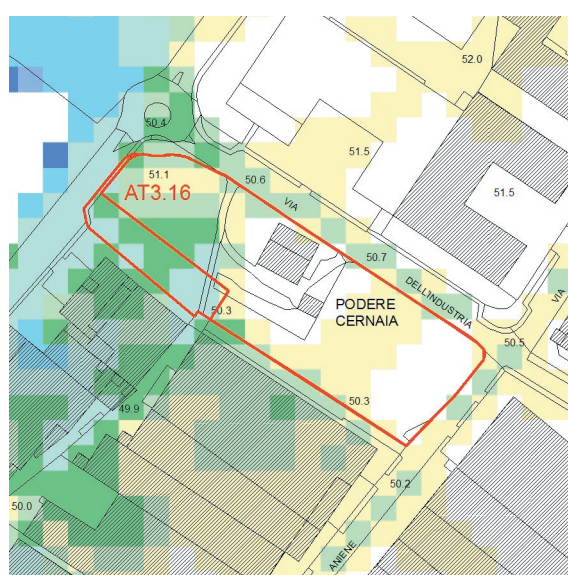
AT 3.16 Cernaia

industriale circostante. In particolare lungo la via Parugiano e il nuovo parcheggio pubblico, dovranno essere realizzati dei filari alberati, dando la preferenza a specie arboree con elevata capacità di assorbimento di inquinanti critici.

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						F4.1i F4.2i			F2s		



L'area interessata dal nuovo intervento è caratterizzata da una pericolosità idraulica da alluvioni poco frequenti (I.3) e da una magnitudo moderata in ragione di un battente idraulico che può raggiungere localmente al massimo i 50 cm. Gli edifici esistenti, pur risultando non affetti dalle acque di esondazione, in ogni caso ne risultano circondati e, cautelativamente, potranno essere messi in sicurezza

AT 3.16 Cernaia

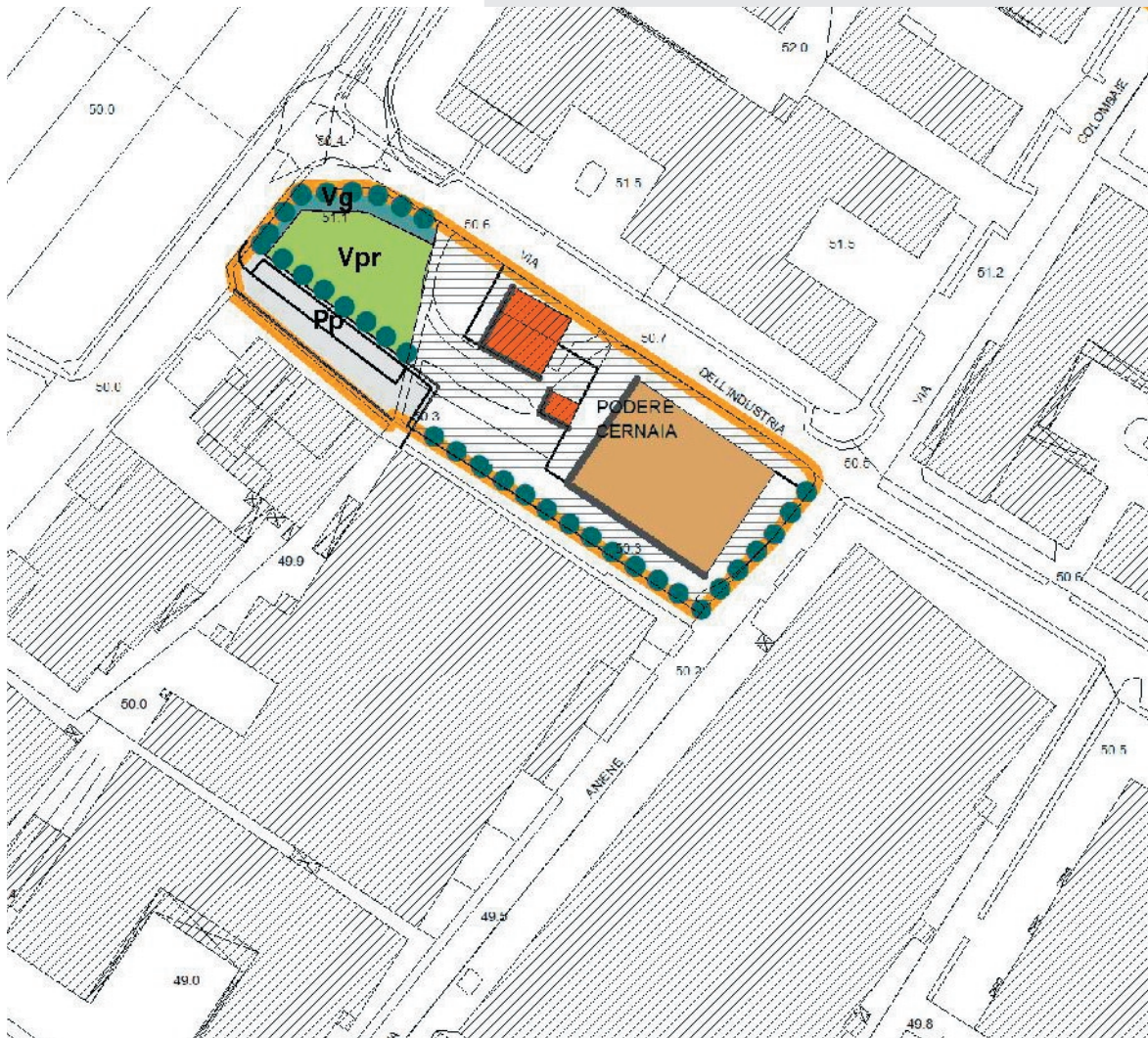
idraulica , mediante opere di difesa locale, considerando solo un franco di sicurezza pari a 30 cm.

La nuova edificazione potrà essere realizzata ai sensi dell'art.1 della L.R.n.7/2020 secondo le prescrizioni di cui all'art.48 delle NTA considerando un battente massimo atteso pari a 10 cm.

Le aree interessate dai parcheggi di progetto potranno essere rialzate in modo da metterle in sicurezza idraulica eliminando così il rischio di mobilitazione delle autovetture impedendo al contempo, l'aggravio del rischio nelle aree circostanti derivante dal rialzamento del piano di campagna con le misure compensative di cui al punto 4 dell'art.48 delle NTA del PO considerando un battente medio di 30 cm.

Data l'entità dei battenti e il rapporto tra la superficie di ingombro dalla nuova edificazione e la superficie complessiva del comparto urbanistico, esistono le condizioni per poter compensare i volumi di acqua intercettati con le nuove realizzazioni. In ogni caso il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree adiacenti dovrà essere oggetto di uno specifico studio di supporto al PUC che individui le soluzioni da adottare per il non aggravio delle condizioni di rischio nelle aree contermini.

AT 3.16 Cernaia



scheda progettuale - scala 1:2000

Legenda

area di intervento	piani e progetti vigenti (PA, PUC, IDC)	Vi opere idrauliche
unità minime di intervento	percorsi	Pp parcheggio pubblico
lotti di intervento	visuali libere	Ppr parcheggio di relazione
edifici di rilevante valore	permeabilità visiva al suolo	Pz piazze
edifici di impianto storico	filari alberati	Ps campi sportivi scoperti
edifici di scarso valore	Vg verde pubblico	Ss servizi sportivi coperti
edifici da sostituire	Vo orti urbani	Sb istruzione di base
edifici da demolire	Vc verde complementare	Sr servizi culturali, sociali, ricreativi
area di pertinenza	Vpr verde privato	Sh assistenza socio sanitaria
area permeabile	Vpa parco agricolo	St servizi tecnici/tecnologici