

At.U 5.02

Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini



At.U 5.02 Bivio Ravi. Completamento dell'intervento edilizio sul margine urbano di via G. Rossini.

Obiettivo.

L'obiettivo della previsione è il completamento dei due corpi di fabbrica rimasti incompiuti lungo la via G. Rossini, concepiti quale ampliamento sul versante orientale del centro abitato, con la eliminazione del degrado fisico ed ambientale e l'integrazione funzionale delle costruzioni ai tessuti edilizi circostanti.

Parametri urbanistici.

St: mq 6.660

SE: mq 800 destinazione residenziale.
(Non incide sulla capacità insediativa del P.S., è la superficie già autorizzata con destinazione residenziale).

Opere ed attrezzature pubbliche:

- Viabilità di accesso, rete di smaltimento dei reflui urbani e pubblica illuminazione a servizio dei due lotti edificati.
- Parcheggio pubblico della superficie di almento mq 150 posto lungo la via G. Rossini.

Vincoli di tutela di tutela paesaggistica.

Non sono presenti vincoli di tutela dei beni culturali e del paesaggio. (83)

Strumento attuativo.

Gli interventi sono attuabili attraverso l'approvazione di un progetto unitario convenzionato ex art. 121 della L.R. n. 65/2014.

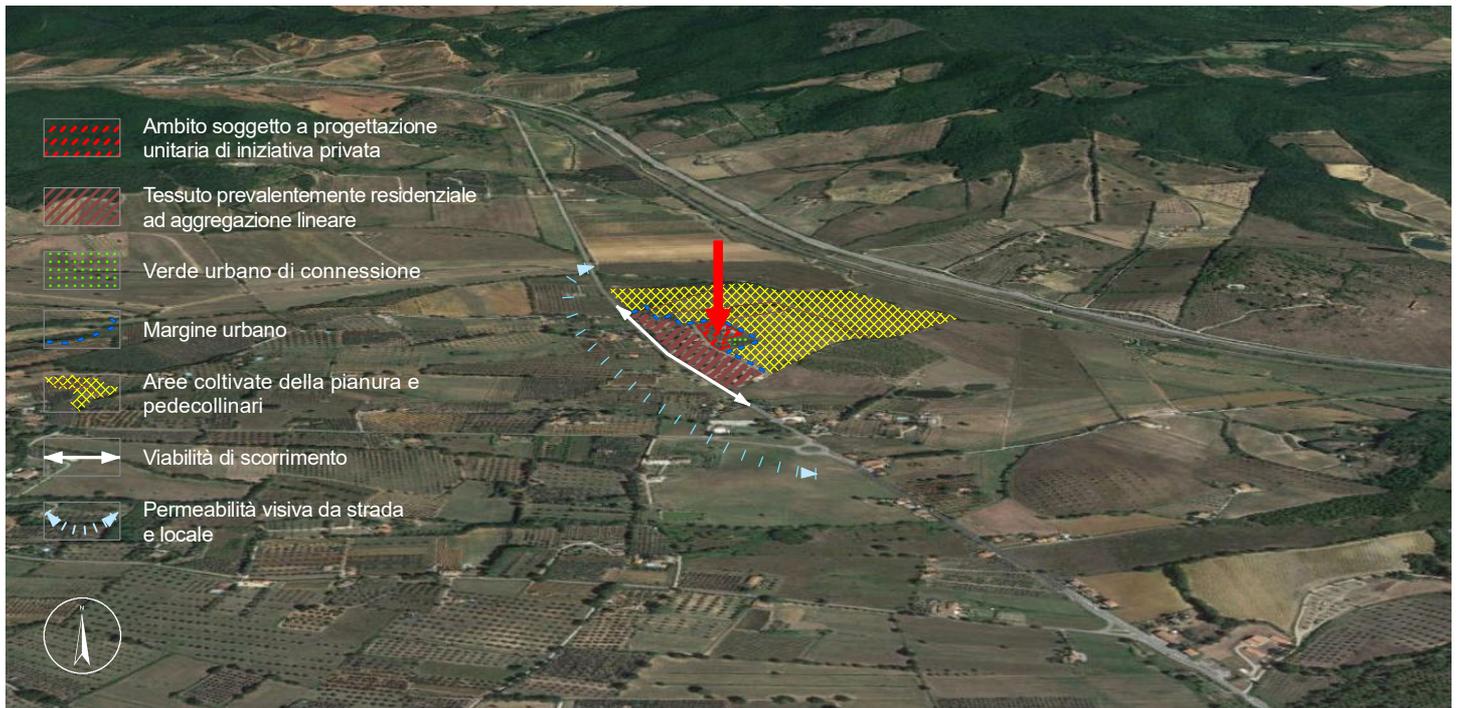
Condizioni specifiche e regole insediative. (84)

- Lungo il margine est dell'ambito di trasformazione dovrà essere piantumato un filare alberato quale elemento di mitigazione e di permeabilità tra l'aggregato urbano ed il territorio contermini.
- Dovranno essere effettuate le opere di bonifica ambientale del lotto oggetto dell'intervento.
- Il progetto dovrà prevedere opere di sistemazione degli spazi pertinenziali alle costruzioni tali da costituire una connessione funzionale con i tessuti edilizi contermini.
- Gli interventi edilizi sulle costruzioni esistenti dovranno costituire il "bordo costruito" verso il prospiciente pendio collinare in grado di dare unitarietà all'edificato, qualificare e migliorare i fronti urbani verso lo spazio agricolo.

Le elaborazioni per la conformazione degli interventi ai contenuti del PIT/PPR, di seguito riportate hanno valore di direttiva e contengono:

- Il contesto paesaggistico di riferimento;
- le opportunità/valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati;
- i criteri per la progettazione.

Contesto paesaggistico di riferimento.



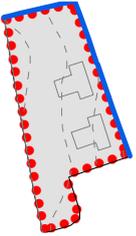
Opportunità/Valori del contesto urbano e/o rurale di riferimento e/o dei vincoli sovraordinati.



- Riqualificare l'area posta sul margine orientale dell'abitato di Bivio Ravi, compresa tra le urbanizzazioni contemporanee del "tessuto prevalentemente residenziale ad aggregazione lineare" di Via Rossini, caratterizzate da edifici di 2/3 piani (linee, villini e/o case isolate) e lo spazio rurale, eliminando l'attuale degrado fisico-ambientale e conferendo, secondo il ruolo funzionale assegnatogli, qualità e riconoscibilità alle sue architetture in modo da incidere positivamente sul disegno urbanistico complessivo dell'abitato, sia dal punto di vista morfotipologico che sociale.
- Qualificare con l'intervento progettuale le relazioni funzionali visive e paesaggistiche di continuità e permeabilità tra i fronti costruiti del sistema urbano e lo spazio agricolo delle aree di pianura e pedecollinari anche con l'inserimento di varchi visuali, in modo da conseguire la migliore integrazione con il contesto territoriale di riferimento.

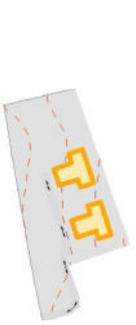
Criteria per la progettazione

Configurazione del lotto urbanizzato

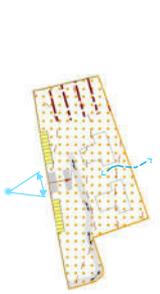
1  Risanare il degrado spaziale dell'ambito, orientando l'intervento verso il recupero funzionale del complesso edilizio presente nell'area, in modo da generare un tessuto urbano capace di stabilire, attraverso l'area pertinenziale, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta, la viabilità stradale e lo spazio rurale di margine.

2  Riprogettare il margine urbano in modo da non compromettere gli elementi strutturanti e significativi del paesaggio e la relativa percettibilità e renderli armonici con le caratteristiche morfologiche proprie del contesto territoriale.

Configurazione degli spazi edificati

3  Definire relazioni coerenti e concluse tra i tessuti "ad aggregazione lineare" esistenti, la strada, il lotto di nuova costruzione e lo spazio rurale in modo che l'intervento si inserisca nell'organismo urbano senza creare giustapposizioni, vistosi impatti od occlusioni dei rapporti visivi rispetto alle caratteristiche morfotipologiche proprie dell'abitato e del contesto territoriale di riferimento. Nelle finiture degli edifici utilizzare soluzioni materiali e tecnologiche che assicurino la migliore integrazione paesaggistica e privilegino l'edilizia ecocompatibile e il risparmio energetico.

Configurazione degli spazi aperti

4  Generare nella progettazione delle area pertinenziale uno spazio aperto poroso capace di instaurare, attraverso la sequenza strada/spazi per la sosta /filari alberati/giardini e orti periurbani, continuità e connessioni in chiave paesaggistica tra la città compatta e l'aperta campagna. Garantire, inoltre, il mantenimento di ampie superfici permeabili e nella necessità di prevedere nuove pavimentazioni, stradali e non, utilizzare materiali e tecniche coerenti con il carattere di naturalità e di ruralità del contesto.

5  Realizzare l'arredo vegetazionale riutilizzando le piantumazioni esistenti e/o con essenze già presenti nelle aree urbane contermini o tipiche del territorio rurale limitrofo.

6  Inserire un filare alberato lungo Via Rossini assicurare permeabilità tra l'area d'intervento ed i tessuti urbani contermini. Apporre sul confine del lotto, quali filtri visivi, fasce verdi di transizione tra gli edifici e lo spazio agricolo, in modo da evitare una percezione di modifica netta tra le aree sul margine urbano.

7  Aprire un cono visivo che da Via Rossini, sfruttando il varco esistente tra i due edifici da recuperare, crei relazioni e rapporti di continuità spaziale, visuale e percettiva tra spazio aperto urbano e campagna periurbana, per riqualificare in chiave paesaggistica il rapporto urbano/rurale.

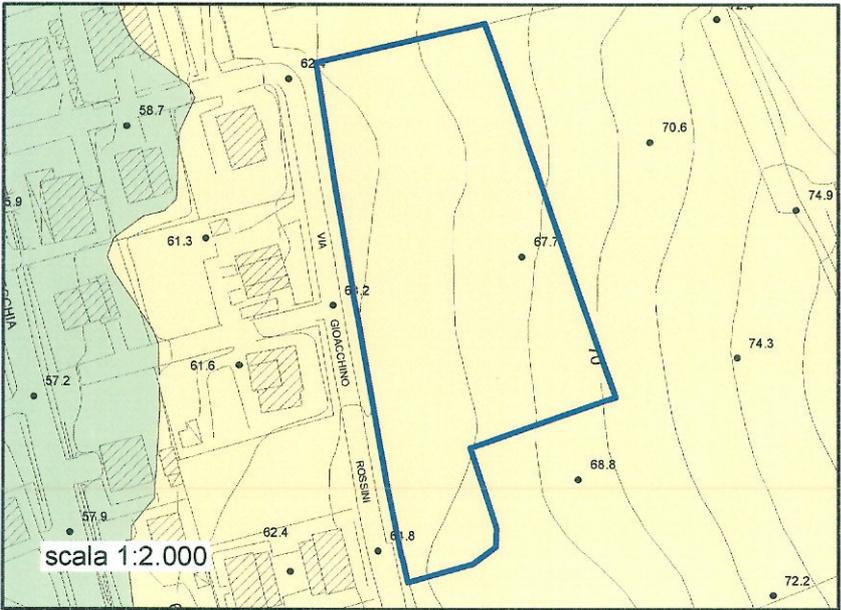


At.U. 5.02 Bivio Ravi.



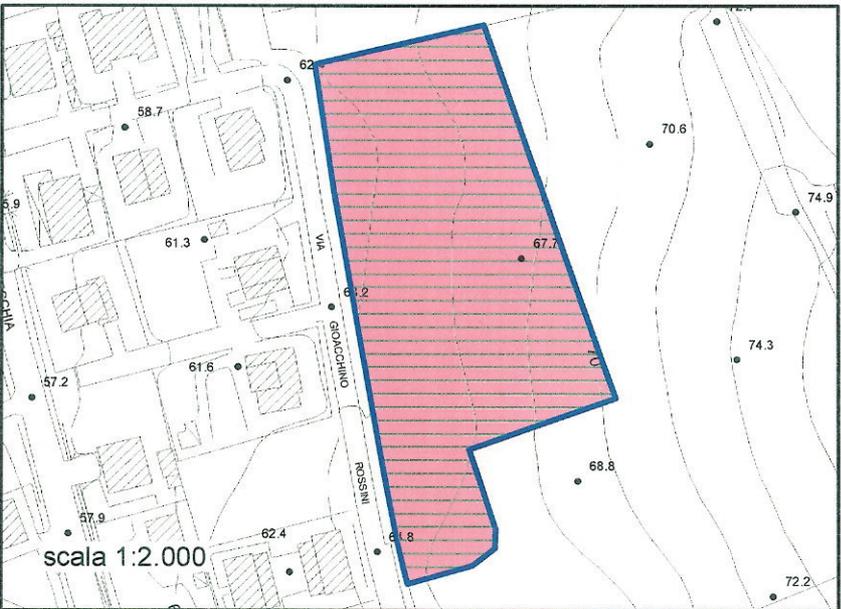
CLASSI DI PERICOLOSITA' GEOLOGICA

- Pg1 - BASSA
- Pg2 - MEDIA
- Pg3 - ELEVATA
- Pg4 - MOLTO ELEVATA



CLASSI DI PERICOLOSITA' IDRAULICA

- Pi1 - BASSA
- Pi2 - MEDIA
- Pi3 - ELEVATA
- Pi4 - MOLTO ELEVATA
- Area idrica o Reticolo idrografico
- Tratto tombato
- Tutela di 10 metri dai corsi d'acqua (Art.3 LR 41/2018)
- Area di Studio Idraulico



CLASSI DI FATTIBILITA'

F.1 Fattibilità senza particolari limitazioni

- di carattere geologico (F.1g)
- di carattere idraulico (F.1i)

F.2 Fattibilità con normali vincoli

- di carattere geologico (F.2g)
- di carattere idraulico (F.2i)

F.3 Fattibilità condizionata

- di carattere geologico (F.3g)
- di carattere idraulico (F.3i)

F.4 Fattibilità limitata

- di carattere geologico (F.4g)
- di carattere idraulico (F.4i)

Pericolosità riscontrate

Pericolosità geologica media (G.2)

Pericolosità idraulica bassa (I.1)

Fattibilità assegnate

CLASSE 2 di Fattibilità geologica (F.2g).

Le condizioni di attuazione sono indicate nelle specifiche indagini da eseguire a livello edificatorio seguendo le direttive del DPGR n°36/R/2009 e del D.M. 14/01/2008. Gli interventi non dovranno modificare negativamente le condizioni ed i processi geomorfologici presenti nell'area.

CLASSE 2 di Fattibilità idraulica (F.1i)

Gli interventi di trasformazione potranno realizzarsi senza particolari limitazioni di carattere idraulico.