



STUDIO DI FATTIBILITA' inerente il riordino di spazi e funzioni pubbliche

AREA 7 Recupero funzionale dell'edificio denominato "Centro Servizi A. Marchesi"

Arch. Alessandro Rota Martir
R2studio@virgilio.it
Via Don Carlo Botta, 9 – 24122 Bergamo
Tel. 035 27 00 74 – cell. 335 21 91 76



BERGAMO 2021

Progettista:

ROTA MARTIR ALESSANDRO architetto

STUDIO DI FATTIBILITA' inerente il riordino di spazi e funzioni pubbliche –
AREA 7 Recupero funzionale dell'edificio denominato “Centro Servizi A. Marchesi”

Indice

1. Premessa Generale
2. Ambito di Intervento
 - 2.1 Inquadramento generale e descrizione dei luoghi
3. Progetto Architettonico
 - 3.1 Metodologia Progettuale
 - 3.2 Criteri di progettazione
4. Fattibilità Tecnica
 - 4.1 Obiettivi dell'intervento
 - 4.2 Individuazione delle alternative
 - 4.3 Indicazioni di massima delle caratteristiche negative dell'intervento
 - 4.4 Modello di gestione dell'opera
5. Inquadramento urbanistico e regime vincolistico
 - 5.1 Conformità urbanistica dell'intervento
 - 5.2 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico
6. Compatibilità dell'intervento con la normativa ambientale e paesaggistica
 - 6.1 Compatibilità dell'intervento con eventuali impatti ambientali e paesaggistici
7. Sostenibilità Finanziaria
 - 7.1 Definizione dei costi di realizzazione
 - 7.2 Definizione dei costi e dei ricavi di gestione

7.3 Convenienza economica-sociale

8. Verifica Procedurale

8.1 Attivazione dell'iniziativa

9. Conclusioni

Allegati – Album grafico

AREA 7 Recupero funzionale dell'edificio denominato “Centro Servizi A. Marchesi”

1. PREMESSA

Il Comune di Azzano San Paolo, ha una superficie di 4,29 km² e una popolazione attuale di circa 7.600 abitanti, è situato nell'immediato hinterland di Bergamo, dista solo 5 km dal capoluogo con il quale è collegato tramite la ex Strada Statale Cremasca n. 591, che lambisce il centro abitato.

Il comune è facilmente raggiungibile percorrendo l'autostrada A4 che collega Brescia-Bergamo-Milano.

A nord del territorio scorre la rete ferroviaria, che attraversa Bergamo e che si dirama ad ovest di Azzano Passando in comune di Stezzano.

Azzano san Paolo confina inoltre con l'aeroporto “IL CARAVAGGIO” che costituisce ormai una realtà fondamentale per l'interesse di Bergamo e della Provincia nel quadro dell'organizzazione aeroportuale lombarda e apre prospettive importanti per i rapporti con il tessuto economico europeo.

Il territorio appare oggi in buona parte urbanizzato e suddiviso in modo abbastanza netto dal tracciato delle principali direttrici – N-S e E-O – che isolano vaste porzioni di territorio, ancora connotate da un utilizzo agricolo, in particolare nella zona est del territorio comunale.

L'Amministrazione comunale è partita da un ruolo di ascolto e di verifica dei bisogni dei cittadini ed ha assunto successivamente un ruolo di proposta, coordinamento al fine di fornire le risposte. In questo senso è stato strutturato un minuzioso ragionamento sulla struttura dei servizi esistenti e su quelli indispensabili per una corretta evoluzione urbana che si caratterizzino sia sotto il profilo di una miglior qualità ambientale, sia sotto il profilo della fruibilità e quindi di una complessiva miglior qualità della vita.

Questa scelta metodologica ha portato alla stesura di un *masterplan* dei nuovi servizi che andranno a costituire la *spina dorsale* per l'evoluzione del paese, consapevoli che le continue modifiche all'interno del tessuto territoriale, edilizio e sociale richiedano un'adeguata risposta di tipo strategico al fine di poter garantire una migliore qualità urbana ed ambientale ed una risposta alle crescenti esigenze dei cittadini intesi come utenti-fruitori dei servizi.

L'Amministrazione Comunale di Azzano San Paolo ha promosso uno studio di fattibilità tecnica ed economica per la realizzazione di “**Recupero funzionale dell'edificio denominato Centro Servizi A. Marchesi**”, all'interno di una zona edificata e con finalità di interesse collettivo. L'opportunità di intraprendere un progetto di Recupero funzionale

del centro servizi è determinata innanzitutto da una ridefinizione funzionale degli spazi interni. La tipologia dell'intervento è finalizzata alla riqualificazione e alla valorizzazione del patrimonio edilizio, matrice sociale, che rappresenta una risorsa importante per il suo valore culturale e documentale.

Lo studio di fattibilità costituisce il momento preliminare e propedeutico all'insieme del processo decisionale e dunque all'origine della progettazione vera e propria. Esso serve ad individuare se, e a quali condizioni, l'opera potrà soddisfare con efficienza ed efficacia, una determinata domanda di beni e servizi; in questo caso trattasi di domanda di recupero funzione dell'edificio Centro Servizi.

Esso affronterà tutti gli aspetti essenziali che aiutano la decisione, calibrati in relazione all'importanza e caratteristiche dell'opera e sarà basato su metodologie ed informazioni reperibili.

Il presente studio di fattibilità, mediante l'adozione di uno scenario base di riferimento, ha lo scopo di identificare le principali categorie di rischio connesse alla realizzazione e gestione del progetto e dimostrare il livello di fattibilità amministrativa, tecnica, economica e finanziaria.

La struttura di base del seguente studio di fattibilità, finalizzato al recupero funzione dell'edificio Centro Servizi "A. Marchesi", è la seguente:

- Ambito di intervento;
- Fattibilità tecnica;
- Inquadramento urbanistico e regime vincolistico
- Compatibilità dell'intervento con la normativa ambientale e paesaggistica;
- Sostenibilità finanziaria;
- Verifica procedurale.

Il presente studio si pone l'obiettivo di:

- Fornire gli elementi di valutazione necessari per prendere una decisione riguardo alla realizzazione operativa del progetto;
- Proporre la soluzione tecnico-organizzativa con valutazione dei:
 - a) Costi delle soluzioni;
 - b) Benefici ottenibili nel tempo;
 - c) Rischi legati alla realizzazione;
 - d) Conseguenze del mancato raggiungimento degli obiettivi.

2. AMBITO DI INTERVENTO

2.1 Inquadramento generale e descrizione dei luoghi

L'edificio in questione risulta localizzato nella zona centrale del paese, lungo la direttrice principale est-ovest del paese, e precisamente prospiciente via Papa Giovanni XXIII.

L'edificio è censito al catasto con Mappale n. 243 e risulta di proprietà comunale.

Stato di fatto dell'edificio

L'edificio è stato costruito in tempi diversi: un primo nucleo risale al 1907, ristrutturato nel 1965. Questo primo nucleo di edificio con funzione scolastica aveva una superficie lorda di pavimento di circa mq. 170.

Nel 1980 è stato realizzato un'ulteriore ampliamento per una superficie lorda di pavimento di circa 360 mq. (P.T, P.1) e mq. 136 nel piano interrato.

L'edificio è di due piani fuori terra, ha murature portanti in mattoni pieni (ed. 1965) e forati (ed. 1980), solai in c.a. misto laterizio, copertura a falde con struttura lignea e sovrastante manto di tegole marsigliesi. Le divisioni interne sono in forati, gli intonaci finiti al civile. Esternamente è finito con intonaco plastico. I serramenti sono in abete verniciato (ed. 1965) con vetro semplice e in lamierino verniciato (ed. 1980) con vetro isolante termoacustico e le tapparelle in pvc. Le finestre hanno soglia in pietra di Sarnico.

I pavimenti sono di ceramica in tutta l'ala nuova e nel piano terra della parte restante, mentre nel piano primo di quella originaria sono in marmettoni.

L'impianto di riscaldamento è centralizzato (caldaia posta nell'interrato della parte nuova) con radiatori in ghisa.

L'impianto elettrico sottotraccia non ha prese di sicurezza.

La scala interna è in c.a. rivestita di marmo, la scala esterna di sicurezza è in ferro.

L'area esterna è sistemata con marciapiedi in porfido, prato, alberature e illuminazione.

Attualmente l'edificio è occupato al piano terra dalle poste e dal centro pediatrico al piano primo dalla biblioteca comunale.

3. PROGETTO ARCHITETTONICO

3.1 Metodologia Progettuale

Gli interventi proposti dal progetto nascono dall'analisi delle potenzialità e dei problemi dell'edificio esistente.

In primo luogo è importante sottolineare la complessità funzionale e sociale di tale edificio. Esso accoglie non solo le varie e numerose attività e funzioni (poste, centro pediatrico, spazi espositivi, laboratori, spazi didattici, spazi per associazioni) connesse al Centro Civico vero e proprio, ma anche soggetti amministrativamente diversi, come la Biblioteca.

Tale situazione ha suggerito di produrre un progetto fondato su una strategia sistemica, intervenendo a più scale e a più livelli. L'insieme degli interventi comprende la trasformazione radicale degli spazi distributivi interni, oltre a piccole modifiche esterne come la chiusura del porticato sulla facciata principale. Sono state pensate anche operazioni di manutenzione straordinaria in altre parti ancora, per esempio nel caso delle facciate con la realizzazione di un cappotto esterno e studi di decorazioni sulle facciate al fine di rendere qualitative le relazioni che esso intrattiene con il contesto urbano e sociale nel quale è inserito.

Lo sforzo più grande è andato nella direzione di intensificare sia le connessioni tra l'edificio e i suoi spazi esterni, sia quelli tra il complesso del Centro Servizi e il resto degli spazi pubblici come il parco di connessione e il centro Culturale. Per questo motivo è stato pensato di inserire sul lato ovest dell'edificio il centro per anziani, proprio al fine di collegarlo direttamente al grande parco che connette l'edificio al centro Culturale.

3.2 Criteri di progettazione

Caratteristiche distributive e tecniche dell'intervento.

L'intervento prevede la ristrutturazione degli attuali volumi e la ridefinizione degli spazi interni.

Il nuovo centro servizi avrà una superficie complessiva di circa 1.533 mq e sarà articolato su due livelli. Al piano terra l'ingresso del pubblico alle due strutture avverrà separatamente, nel senso che gli accessi saranno diretti sia per le poste sia per il centro anziani. Centralmente si avrà l'ingresso per il primo piano con la scala.

Al piano primo vi è l'atrio che unisce il corpo scala dall'ascensore con la destinazione delle aule di associazioni e degli spazi polifunzionali.

Schemi funzionale

Gli schemi rappresentano l'orientamento funzionale dato all'edificio esistente, che per tale motivo viene definito Centro Servizi. Occorrerà definire al meglio l'organizzazione spaziale e la corretta distribuzione dei vari ambienti mediante successivi stadi di progettazione.

Descrizione delle tecniche costruttive che si intendono adottare con riferimento ai principi della bioedilizia

1. Involucro edilizio. Le nuove vetrate saranno realizzate con struttura in metallo a taglio termico e vetrocamera ad alto isolamento termico con finitura basso-emissiva e a controllo solare.
2. Impianti tecnologici. L'impianto di climatizzazione, sarà alimentato da un gruppo frigo di ultima tecnologia ad alta efficienza energetica. Gli impianti dei servizi igienici saranno dotati di miscelatori con riduttori di flusso, wc e cassette di risciacquo a basso consumo d'acqua.

DIMENSIONI

Sc – Superficie coperta	764 mq
Slp- Suo lorda calpestabile	1.533 mq
SV – Superficie Verde	265 mq

4. FATTIBILITÀ TECNICA

4.1 Obiettivi dell'intervento

L'Obiettivo dell'intervento prevede la ristrutturazione e riqualificazione funzionale di edificio destinata a centro servizi, con rifacimento dell'involucro edilizio, della distribuzione degli spazi interni degli impianti, delle finiture e degli arredi interni.

4.2 Individuazione delle alternative

La scelta attuale del progetto come descritto nella scheda d'intervento è l'evoluzione di alcune alternative progettuali che nel corso dello studio sono poi state abbandonate o modificate in funzione del peso in vantaggi e svantaggi che le stesse comportavano.

Le alternative progettuali discusse riguardavano sostanzialmente le destinazioni funzionali degli spazi interni.

Al momento del presente progetto sono state inserite le funzioni oggi necessarie e indispensabili, tuttavia non si esclude che nel tempo possano cambiare in funzione dei cambiamenti degli obiettivi dell'Amministrazione comunale.

Si è quindi optato per il piano terra lo spostamento delle poste sul lato est e la collocazione del centro anziani; mentre al piano primo si prevede l'inserimento dei locali riservati alle associazioni e spazi polifunzionali.

4.3 Indicazioni di massima delle caratteristiche negative dell'intervento

In base al progetto non si ravvisano particolari impatti negativi, se non quelle legate alla logistica di cantiere che potrà essere causa di disservizi.

La riqualificazione dell'edificio garantirà un miglior utilizzo degli spazi interni ed una maggiore offerta dei servizi proposti.

4.4 Modello di gestione dell'opera

Come precedentemente specificato, trattandosi di recupero funzionale del Centro servizi, non esiste una gestione diretta specifica dell'area se non per un discorso di manutenzione ordinaria o straordinaria che sarà espletata direttamente dall'amministrazione comunale.

Ad intervento ultimato l'area troverà le caratteristiche di spazio sociale e fungerà da luogo di aggregazione.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO E REGIME VINCOLISTICO

5.1 Conformità urbanistica dell'intervento

La conformità urbanistica dell'intervento dovrà essere verificata sia rispetto allo strumento urbanistico vigente, P.G.T. approvato con Delibera del C.C. n. 2 del 23/02/2010 pubblicato sul Burl n. 32 del 11/08/2010.

L'area oggetto di intervento risulta tipizzata nel PGT vigente in parte come standard "Attrezzature scolastiche" e quindi aree già destinata a servizi pubblici.

Ad oggi pertanto, può assumersi una diretta compatibilità dell'intervento con il regime urbanistico generale.

5.2 Conformità dell'intervento al vigente regime vincolistico ed autorizzativo

Con riferimento alla presenza, sull'area interessata dall'intervento, di tipologie di vincolo, che pur non comportando condizioni ostative all'intervento in progetto comunque connotano il grado di sensibilità ambientale delle aree interessate, si rappresenta che l'area direttamente interessata dall'intervento in progetto:

- non risulta soggetta a vincolo idrogeologico (R.D.L. 30/12/23 n. 3267 e R.D. 16/05/1926 n. 1126);
- non risulta soggetta a vincolo paesaggistico (L. 29/06/1939 n. 1497 oggi D.L.vo 42/2004 e s.m.i.);
- non risulta soggetta a vincolo monumentale (L.s. 01/06/1939 n. 1089 oggi D.L.vo 42/2004 e s.m.i.).

Il progetto per la realizzazione del recupero funzionale dell'edificio denominato "Centro Servizi A. Marchesi", poiché ricadente in area già di proprietà comunale ed inserita nel PGT vigente come area destinata a servizio pubblico, non necessita di nessun parere di altri enti.

L'intervento non risulta tale da assoggettare alla procedura di verifica di Impatto Ambientale.

L'area oggetto di intervento non ricade all'interno della perimetrazione di aree a rischio di ritrovamenti archeologici, e pertanto il progetto non dovrà essere preventivamente sottoposto al parere della Soprintendenza per i beni archeologici di Brescia.

6.1 Compatibilità dell'intervento con eventuali impatti ambientali e paesaggistici

Esiste la compatibilità urbanistica verificata con gli uffici comunali competenti.

Lo studio di prefattibilità ambientale è un documento d'obbligo, che in questo specifico progetto, evidenzia che non sussistono vincoli di alcun altro tipo (geologici, idrogeologici, archeologici).

L'intervento proposto inoltre non crea barriere di alcun tipo: altimetriche, prospettiche, di emergenze varie, circa la fruizione dell'intero spazio, garantendone la sua piena flessibilità.

Nelle tavole di PGT - Struttura ambientale e paesistica - le aree oggetto di intervento non hanno evidenziazioni particolari.

Nello studio geologico di supporto al Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. n. 12 /2005 e s.m.i. non si segnalano criticità nelle aree interessate dall'intervento in progetto sia per quanto riguarda i vincoli di Polizia idraulica, sia per quanto riguarda le aree ricanti all'interno delle fasce fluviali e le classi di dissesto PAI (Piano per l'Assetto Idrogeologico).

L'area oggetto di intervento pertanto non risulta perimetrata dal **Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico** (P.A.I.) come area a classe di rischio.

Per l'intervento non occorrerà redigere un particolare **studio di compatibilità idrologica ed idraulica** che analizzi compiutamente gli effetti sul regime idraulico dell'area interessata, ma si dovrà attenere alle disposizioni redatte da Regolamento Regione Lombardia n. 8/2019 inerente le "Disposizioni sull'applicazione dei principi di invarianza idraulica ed idrologica".

7. SOSTENIBILITA' FINANZIARIA

7.1 Definizione dei costi di realizzazione

In questa sede, in funzione degli studi effettuati, si è determinata un'ipotesi di costi di realizzazione dell'intero intervento.

Di seguito nella tabella è riportato l'importo riguardante ciascun corpo edilizio.

SCHEMA QUADRO ECONOMICO

Lavorazioni per Recupero funzionale dell'edificio denominato "Centro Servizi A. Marchesi"

A) Importo a base di gara			
Opere a base d'appalto		Importo totale Appalto	€ 800.000,00
		Importo soggetto a ribasso	€ 770.000,00
		Oneri per la sicurezza non soggetti a ribasso	€ 30.000,00
B) somme a disposizione dell'Amministrazione			
B1) Lavori in economia		€ 0,00	
B2) rilievi accertamenti indagini		€ 0,00	
B3) allacciamenti ai pubblici servizi		€ 4.128,00	
B4) Imprevisti		€ 9.500,00	
B5) acquisizioni aree o immobili e pertinenti indennizzi		0,00	
B6) accantonamento di cui all'art. 133, commi 3 e 4, del codice		16.000,00	
B7) Spese tecniche	65.000,00	€ 67.600,00	
B8) Eventuali spese per commissioni giudicatrici		0,00	

B9) Spese per pubblicità e ove previsto, per opere artistiche		€ 0,00	
B10) Spese per collaudo tecnico amministrativo, ed altri eventuali collaudi specialistici		€ 5.500,00	
B11a) Iva Opere 10%	80.000,00		
B11b) Iva Spese Tecniche	14.872,00	€ 94.872,00	€ 130.000,00
			€ 930.000,00

7.2 Definizione dei costi e dei ricavi di gestione

Il tipo di intervento da realizzare rende difficile effettuare una analisi dettagliata costi-ricavi, volta a determinare la sostenibilità finanziaria dell'intervento.

Le finalità del progetto, infatti, prevedono di migliorare e arricchire in senso lato la qualità della vita dei cittadini e, in generale, dei fruitori delle poste, del centro anziani e del centro pediatrico. Detti risultati, ovviamente, appaiono essere difficilmente valutabili e quantificabili dal punto di vista finanziario ed economico.

Anche la realizzazione di impianti di nuova generazione con maggior efficienza (riscaldamento/raffreddamento, illuminazione, elettrico, fotovoltaico, ecc.) realizzati con tecnologia moderna richiedono costi di gestione nettamente inferiori a quelli al momento esistenti.

7.3 Convenienza economica-sociale

L'intervento, consentirebbe di fornire al paese uno speciale "contenitore" per le associazioni culturali in sintonia con il polo Culturale, nonché iniziative culturali e artistiche promosse dalla comunità locale, fattore ulteriore di aggregazione sociale oltre che per promuovere, facendo leva sulle qualità del territorio.

La riqualificazione dell'edificio attraverso una diversa distribuzione interna permette, agli anziani, un adeguato utilizzo degli spazi, anche in sinergia con il parco di connessione.

8. VERIFICA PROCEDURALE

8.1 Attivazione dell'iniziativa

L'opera rientra tra gli obiettivi di mandato dell'A.C. e pertanto potranno essere valutate le modalità di finanziamento di varia natura. Oltre al finanziamento diretto dall'ente, si stimola l'A.C. ad analizzare le opportunità di forme di finanziamento con un partenariato pubblico e privato.

La procedura per la realizzazione dell'intervento è quella tipica di tutte le opere pubbliche.

Le aree interessate alle previsioni di attuazione del Piano dei Servizi sono specificatamente individuate nelle tavole di PdS. Non vi è la necessità di procedere all'acquisizione di nuove aree.

Al di fuori di quanto sopra evidenziato non sono previste altre interferenze con la proprietà privata o con altri enti ad eccezione degli interventi nel sottosuolo per la predisposizione e modifica dei servizi interrati quali acquedotto, fognatura, enel, telecom, ecc. che verranno contattati con le normali procedure per le lavorazioni dei servizi interrato stradali.

I tempi strettamente necessari sono quelli previsti per la redazione delle varie fasi di progetto, dell'espletamento della gara di appalto e dell'esecuzione dei lavori.

Non sono necessari passaggi normativi e procedurali particolari per la realizzazione dell'intervento che può essere definito nel seguente cronoprogramma:

- Redazione progetto definitivo-esecutivo i n° 4 mesi;
- Approvazione progetto Esecutivo n° 1 mese;
- Gara di appalto per scelta della ditta ed espletamento attività amministrative n° 5 mesi;
- Esecuzione delle opere n° 12mesi;

I tempi complessivamente previsti per l'esecuzione dell'intervento sono stimati in 22 mesi.

9. CONCLUSIONI

In conclusione, considerato che:

- Per l'area in oggetto vi è la possibilità di aumentare notevolmente le potenziali dell'edificio esistente sia in ordine di fruibilità sia in ordine di compatibilità gestionale;
- Miglioramento ambientale con un restyling delle facciate adeguandolo all'intervento del nuovo polo Culturale., nell'ottica del miglioramento del rapporto tra la città costruita.

L'intervento di Recupero funzionale del "Centro servizi A. Marchesi", **è fattibile dal punto di vista tecnico, ambientale, finanziario e procedurale.**

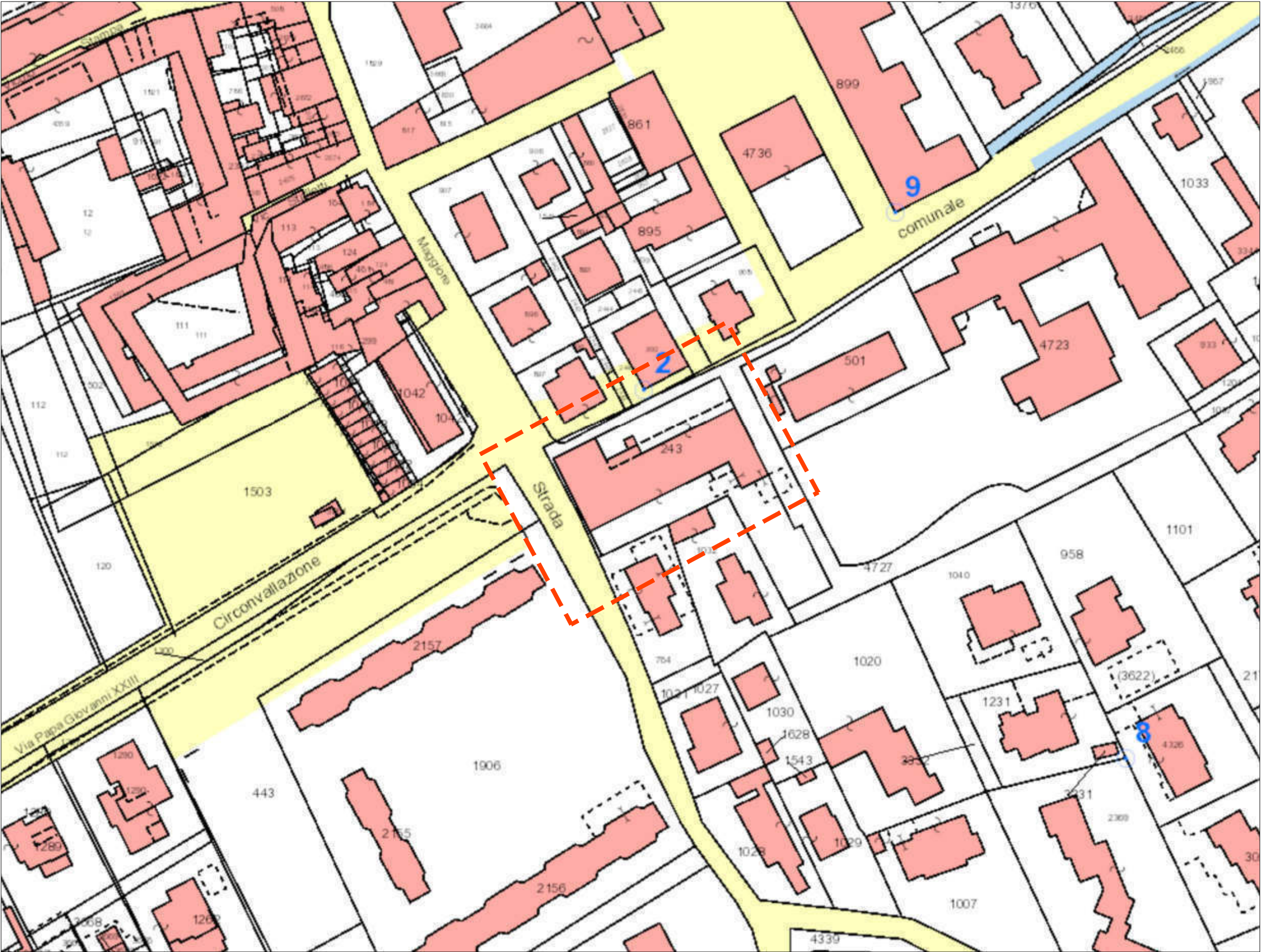
Bergamo, 2021

IL PROGETTISTA

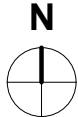
Dott Arch. Alessandro Rota Martir



Area di intervento 7



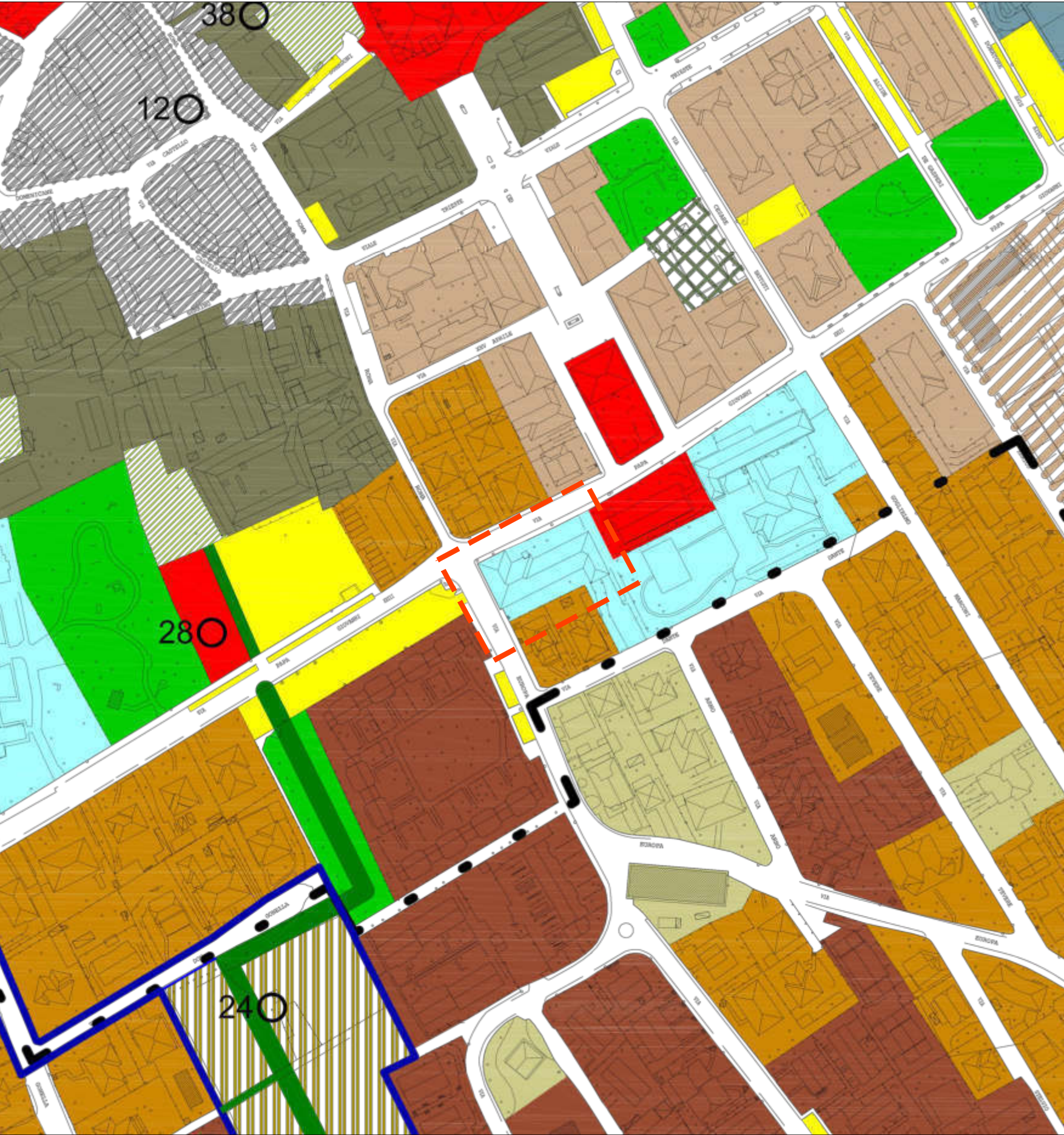
Estratto mappa catastale



COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE	AREA DI INTERVENTO 7	Scala 1:1.000 12/2020	Tavola A7.01
---	----------------------	--------------------------	------------------------



Area di intervento 7



AMBITI URBANI SOGGETTI AL PIANO DELLE REGOLE

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

CITTA' STORICA

AMBITO DELLE FUNZIONI CENTRALI

TESSUTI STORICI CONSOLIDATI art. 15 e 16

TESSUTI DI PROSSIMITA' AL NUCLEO STORICO art. 17

INSEDIAMENTI ESISTENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A PICCOLE UNITA' MONOFAMIGLIARI O PLURIFAMIGLIARI art. 20 lett. a

COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI PLURIPIANO INTERNE A SINGOLI LOTTI art. 20 lett. b

COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI TIPOLOGIE RESIDENZIALI A SCHIERA art. 20 lett. c

COMPARTI URBANI CARATTERIZZATI DA PRESENZA PREVALENTE DI COMPLESSI CONDOMINIALI art. 20 lett. d

AMBITI RESIDENZIALI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI PRIVATI art. 23

AREE INTERSTIZIALI DI VERDE PRIVATO art. 22

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

AREE LIBERE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORI art. 21

AMBITI DI RIORDINO URBANISTICO-AMBIENTALE

AMBITI DI RICONVERSIONE URBANA A FINI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI E/O TERZIARI art. 24AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A NORMATIVA SPECIFICA art. 26

AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ESECUTIVA SPECIALE

AMBITI SOGGETTI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVAAMBITI AD INTERVENTO COORDINATOAREA SOGGETTA A DISCIPLINA SPECIFICA (art. 38 e 9 e segg. NTA del PDR)

AREE DI VALORE PAESAGGISTICO - AMBIENTALE

INSEDIAMENTI RURALI SOGGETTI A NORMATIVA DI RECUPERO art. 64 e 65AMBITI A VALENZA PAESAGGISTICA E AMBIENTALE: TERRITORI A PARCO AGRICOLO art. 61RETICOLO IDROGRAFICO DI INTERESSE ECOLOGICO art. 70 e 74FASCIA E FILTRO DI INTERESSE AMBIENTALE art. 69AMBITI ED EDIFICI DI RILEVANZA PAESISTICA SOGGETTI A DISCIPLINA DI RECUPERO art. 58 lett. cVERDI DI MITIGAZIONE AMBIENTALE E PAESISTICA art. 69TRACCIATI DELLA MOBILITA' DOLCE E DEI SEGNI URBANI DEL VERDE art. 32

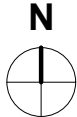
AREE SOGGETTE ALLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI

SISTEMA DEL VERDE, DEI SERVIZI, DELLE INFRASTRUTTURE E DEGLI IMPIANTI (PIANO DEI SERVIZI)

ATTREZZATURE E SERVIZI COMUNALI E SOVRACOMUNALIVERDE PUBBLICOVERDE, SERVIZI E ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE PUBBLICI O DI USO PUBBLICO IN AREE NON EDIFICATEPARCHEGGI INDIVIDUATIATTREZZATURE SCOLASTICHE

N

Estratto P.G.T. vigente
Piano delle Regole - Quadro di riferimento degli interventi negli ambiti soggetti al Piano delle Regole



COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE	AREA DI INTERVENTO 7	Scala 1:2.000 12/2020	Tavola A7.03
---	----------------------	--------------------------	------------------------



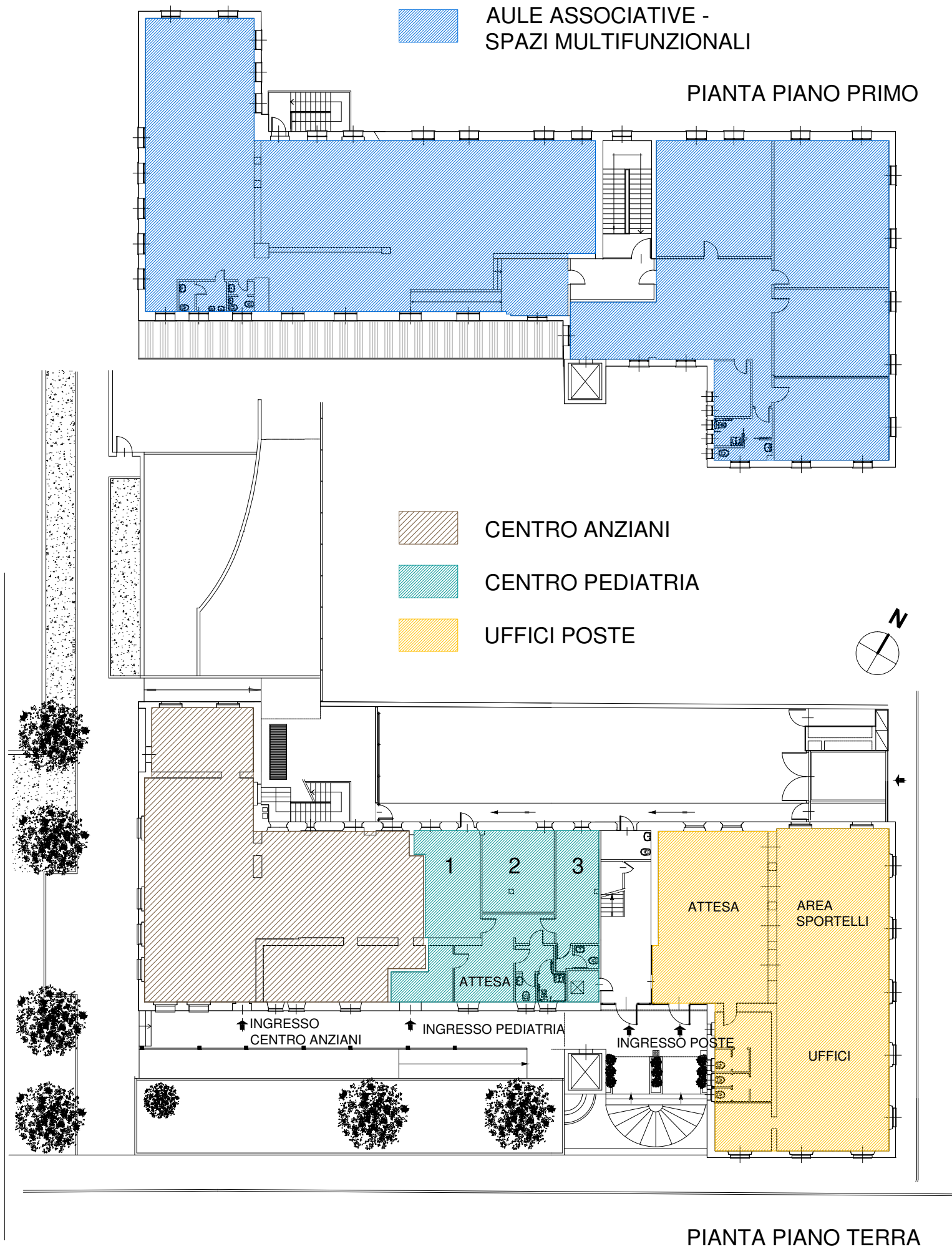
Area7
Il Centro Servizi

DATI DI PROGETTO

Slotto = 1.810mq
Scoperta = 764mq
Slp = 1.533mq
Sverde = - mq
Sparcheggio = - mq

Schemi funzionali

Gli schemi rappresentano l'orientamento funzionale dato all'edificio esistente, che per tale motivo viene definito Edificio Servizi. Occorrerà definire al meglio l'organizzazione spaziale e la distribuzione dei vari ambienti mediante successivi stadi di progettazione.



COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE	AREA DI INTERVENTO 7 IL CENTRO SERVIZI	Scala 1:300 12/2020	Tavola A7/8/9/10.2
---	---	------------------------	-----------------------



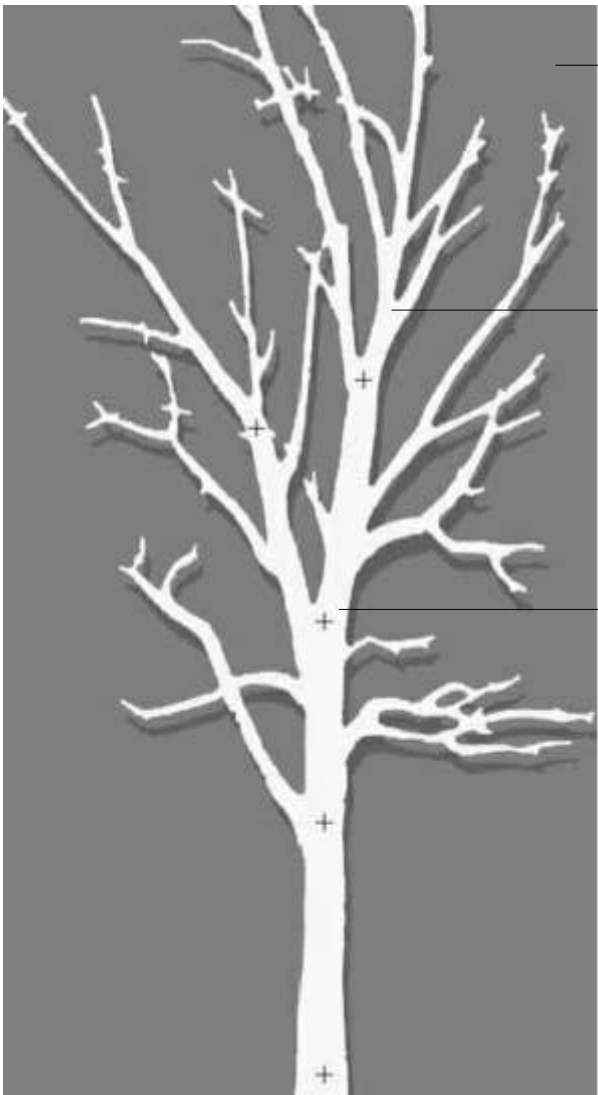
Area7
Il Centro Servizi



vista del corpo
d'angolo tra via Papa
Giovanni e via Europa



vista del nuovo
portico vetrato su
via Papa Giovanni



- nuovo isolamento a cappotto con intonaco di fondo colorato grigio chiaro
- silhouette albero in lamiera leggera di alluminio preverniciata
- punti di ancoraggio della lamiera da fissare alla parete e da isolare

COMUNE DI AZZANO SAN PAOLO (BG) STUDIO DI FATTIBILITA' INERENTE IL RIORDINO DI SPAZI E FUNZIONI PUBBLICHE	AREA DI INTERVENTO 7 IL CENTRO SERVIZI	Scala - 12/2020	Tavola A7/8/9/10.3
---	---	--------------------	------------------------------

