

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....7.090 mq

1.2 Utilizzazione attuale

Cantiere comunale e parcheggio autobus

1.3 Piano strutturale

area idonea al completamento urbano

area critica n. 14

1.4 Vincoli

Vincolo idrogeologico e area boscata

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	Magazzini comunali	615	1	media
2	Officina comunale	270	1	buona
Superficie coperta (stima) 885 mq				
Volume esistente (stima) 3.980 mc				

1.6 Posizione dell'area

mezzacosta

1.7 Elementi di pregio

bosco

1.8 Elementi di disturbo

Edifici incompatibili con il contesto urbano

1.9 Risorse e invarianti

articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 2 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

realizzazione di un complesso residenziale

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo comprensivo dell'ambito 01.Ri (piano di lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero)

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	demolizione
2	demolizione
nuova edificazione	

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi20

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....2.400 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....3

3.8 Utilizzazioni compatibili

Abitazioni ordinarie pubbliche e private e relativi standard

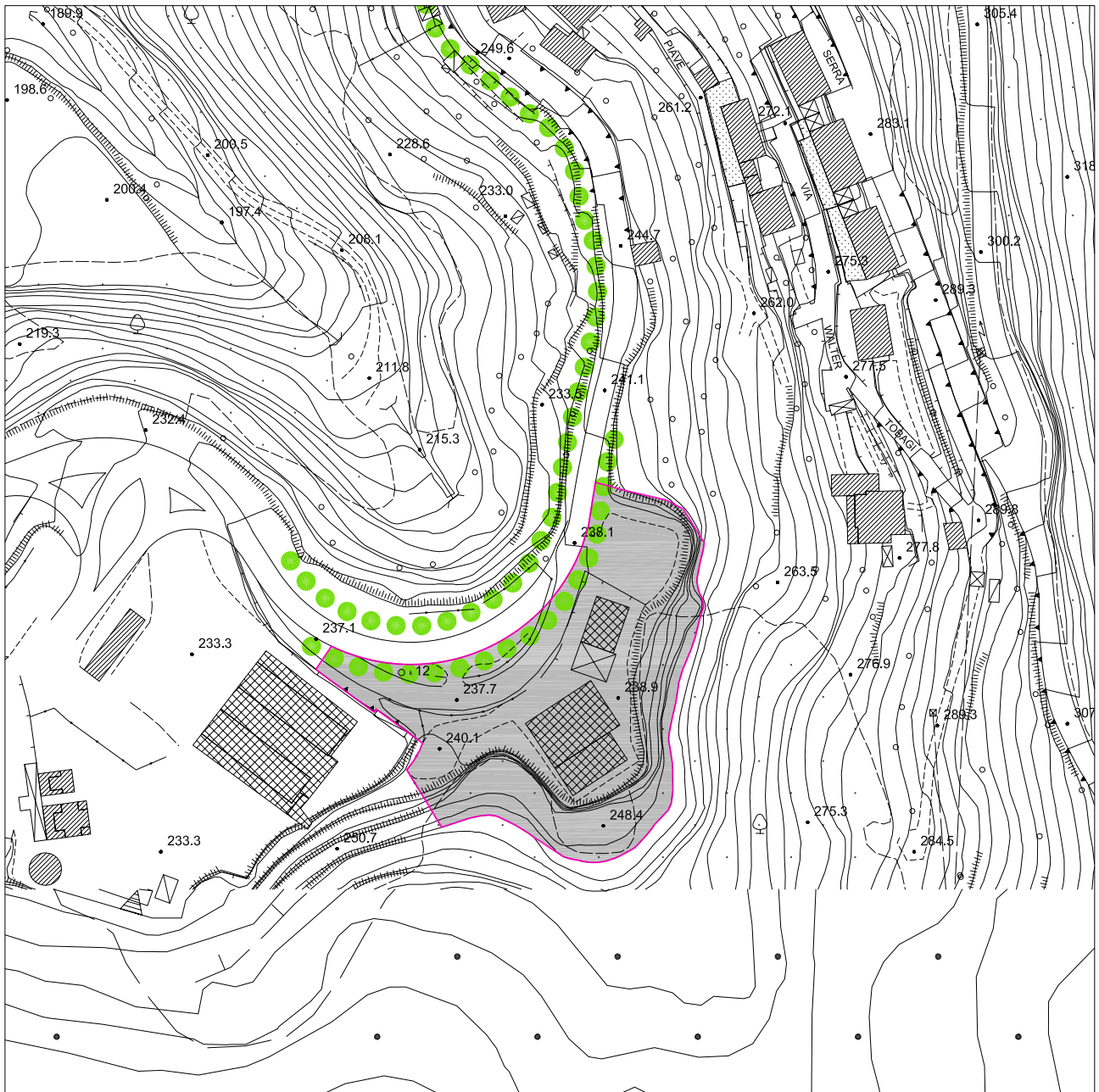
1 Fattibilità urbanistica e paesistica

Con atto specifico del Consiglio comunale si determinano: l'effettiva superficie di intervento nell'ambito di quella individuata; la restituzione della superficie territoriale eventualmente non utilizzata al sistema del territorio aperto; il numero degli alloggi da realizzare, nell'ambito massimo indicato al punto 3.1, con destinazione pubblica e privata; lo strumento urbanistico attuativo (lottizzazione di iniziativa comunale, Peep, piano di recupero) ferma restando la titolarità pubblica della progettazione; le caratteristiche tipologiche, funzionali, tecniche patrimoniali e finanziarie dell'intervento;

- tutte le previsioni della presente scheda norma sono subordinate alla realizzazione di nuovi edifici scolastici di cui all'ambito 02.Ni; il Comune stabilirà con un atto specifico le modalità di partecipazione alla realizzazione della scheda 02.Ni del soggetto realizzatore del presente intervento e di quello previsto nell'ambito di cui alla scheda norma 01.Ri;
- demolizione dei capannoni esistenti;
- tutela dell'area boscata;
- consolidamento delle scarpate con interventi di ingegneria naturalistica;
- realizzazione di un unico accesso al lotto da via Matteotti, fuori della curva;
- realizzazione di percorso pedonale lungo via Matteotti prospiciente al lotto;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- le trasformazioni sono subordinate alla risoluzione delle problematiche riguardanti del sistema idrico integrato da attuarsi prima o contestualmente all'attuazione degli interventi. In particolare deve essere potenziata la rete idrica locale.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- pur garantendo l'accesso carrabile a ogni alloggio deve essere disincentivata la sosta lungo le eventuali stradine di distribuzione interna;
- realizzazione di un posto macchina scoperto presso ogni alloggio;
- realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
- suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm), preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota;
- alberature a fusto alto lungo i percorsi e a margine con la strada provinciale e lungo le eventuali strade di accesso e negli spazi pubblici o di uso pubblico centrali e in connessione con le aree di verde urbano più vicine;
- mantenimento della fascia a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito confinanti con il bosco; i percorsi pedonali e le piste ciclabili devono essere caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi che costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento a gestione condominiale
- promozione della diffusione di impianti che utilizzano fonti energetiche rinnovabili con particolare riferimento alla fonte eolica, alle biomasse e alla fonte termica solare e fotovoltaica;
- rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

— ambito assoggettato a progettazione unitaria

Assetto funzionale

-  piazza o spazio pubblico
-  parcheggio pubblico
-  parcheggio pertinenziale
-  area verde attrezzata
-  impianto sportivo

Assetto dell'accessibilità

-  collegamento
-  connessione pedonale e ciclabile
-  accesso carrabile principale

Assetto urbanistico

-  area da cedere al comune
-  restauro o risanamento conservativo
-  demolizione dei volumi
-  area di concentrazione volumetrica
-  allineamento principale degli edifici

Mitigazione paesistica

-  filare alberato
-  fascia a verde
-  alberatura ad alto fusto
-  modellazione del terreno

Fattibilità geologica

L'area di previsione deriva da una pericolosità idraulica bassa e geomorfologica media (P.2g), caratterizzata dalla pendenza del versante e dalla presenza di discontinuità strutturali del substrato. Visto l'intervento non modesto si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno coinvolto nel fenomeno strutturale ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.