

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....13.290 mq

1.2 Utilizzazione attuale
parcheggio pubblico e area aperta incolta1.3 Piano strutturale
tessuto consolidato e area idonea al completamento
area critica n.231.4 Vincoli
D.G.R. n° 1212/99

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	edificio rurale	188	2	scarsa
Superficie coperta complessiva (stima) 188 mq				
Volume esistente (stima) 1.006 mc				

1.6 Posizione dell'area
fondovalle1.7 Elementi di pregio
filare di querce1.8 Elementi di disturbo
-1.9 Risorse e invarianti
articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 4 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
riqualificazione dell'area attraverso la realizzazione di un'attrezzatura comunale di interesse generale, con funzioni culturali o amministrative e contestuale realizzazione di residenze2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	demolizione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Superficie di pavimento massima per la produzione di beni e servizi1.500 mq

3.2 Numero massimo di alloggi12

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico10.790 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 70 + 24

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

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

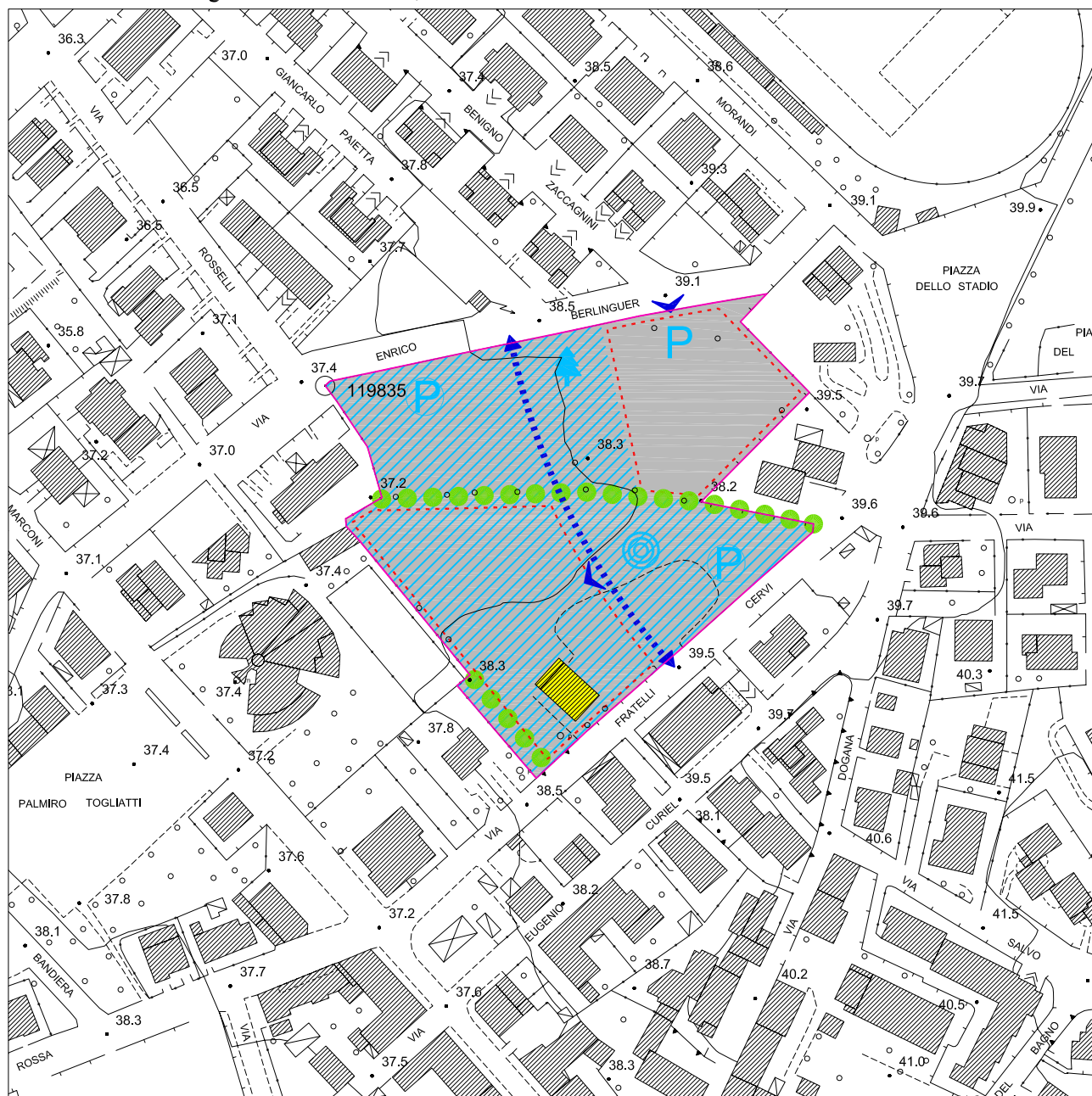
3.7 Massima superficie lorda di pavimento totale.....1.440 mq
(ai fini del dimensionamento del regolamento sono escluse le superfici pubbliche)3.8 Utilizzazioni compatibili
strutture culturali, strutture associative, strutture ricreative, attività direzionali, erogazione diretta di servizi, pubblici esercizi, abitazioni ordinarie, esercizi di vicinato

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- rimozione delle criticità urbanistico-paesaggistiche attraverso il riordino delle funzioni e la realizzazione di un centro civico comunale e funzioni residenziali
- attuazione delle funzioni pubbliche e private all'interno di un unico strumento attuativo riservando alle diverse funzioni i seguenti lotti funzionali: 2.500 mq per la residenza privata (dove realizzare 12 alloggi), 1.300 mq circa per il parcheggio pubblico esistente, 9.490 mq circa per la realizzazione del centro civico con relativi standard urbanistici e aree di accesso (1/3 di area pertinenziale dell'edificio, 1/3 per parcheggio e spazio pedonale, 1/3 a verde)
- mantenimento, di massima, del filare arborato esistente e realizzazione di un attraversamento pedonale di collegamento tra via Fratelli Cervi e Via Enrico Berlinguer
- accesso principale al centro civico da via Fratelli Cervi, alle residenze private da via Enrico Berlinguer;
- la progettazione deve tendere a una corretta regimazione idraulica al fine di mantenere in efficienza l'invariante di cui all'articolo 44, comma 4 del piano strutturale;
- 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 e il sistema di compenso del serbatoio.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- 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;
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro.



Base: aerofotogrammetria in scala 1:2.000

— ambito assoggettato a progettazione unitaria

Assetto funzionale



piazza o spazio pubblico



parcheeggio 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 media (P.2i) e geomorfologica bassa, caratterizzata dalla presenza di problematiche relative alla difficoltà di smaltimento delle acque a causa del dimensionamento della rete fognaria. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3i). In fase attuativa deve essere realizzata la fognatura nella nuova zona di espansione e verificata la sua efficienza prima della utilizzazione degli edifici. Inoltre, devono essere eseguite quelle indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.