

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....27.200 mq

1.2 Utilizzazione attuale

attività estrattiva dismessa, bosco e area aperta

1.3 Piano strutturale

area idonea al completamento urbano

1.4 Vincoli

Vincolo idrogeologico e area boscata

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	podere	70	2	media
2-5	Baracche	54	1	scarsa
6	Sottostazione elettrica	12	1	media
7	Baracca	28	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 164 mq				
Volume esistente (stima) 745 mc				

1.6 Posizione dell'area

mezzacosta - crinale

1.7 Elementi di pregio

vicinanza del sito di interesse regionale di Monte d'Alma, area boscata, cave di interesse storico-documentale

1.8 Elementi di disturbo

discarica abusiva nella cava

1.9 Risorse e invarianti

articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 11 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

realizzazione di una residenza turistico-alberghiera con contestuale riqualificazione dell'area

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1-7	Demolizione e ricostruzione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di posti letto.....50

3.2 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico500 mq

3.3 Massima superficie coperta.....1.500 mq

3.4 Superficie di mitigazione paesistica11.000 mq

3.5 Massima superficie lorda di pavimento totale.....1.500 mq

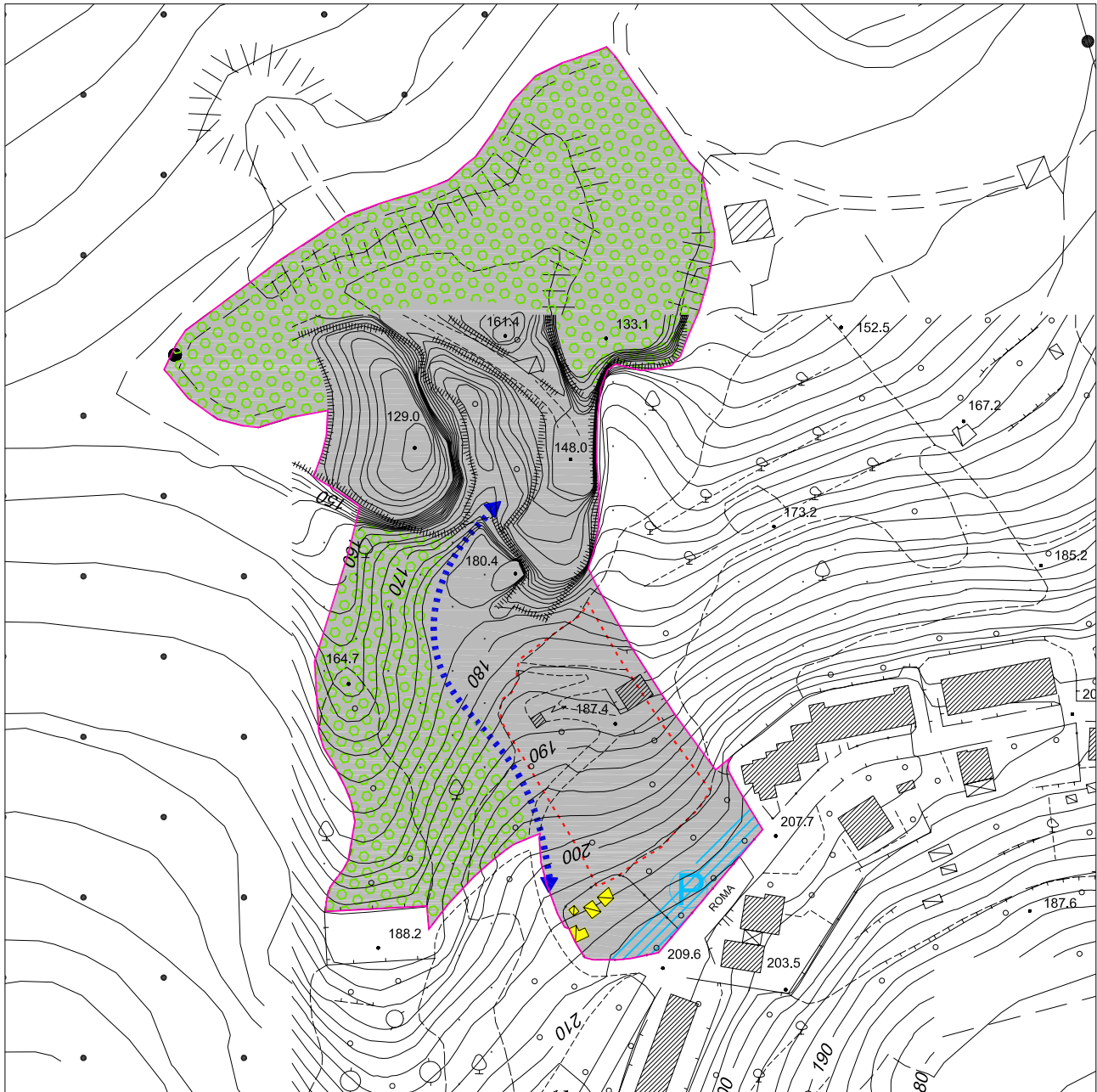
3.6 Altezza massima consentita (n. di piani).....2

3.7 Utilizzazioni compatibili

attività ricettive di tipo alberghiero

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- mantenimento e riqualificazione delle aree boscate esistenti;
- realizzazione di un’area di mitigazione paesistica;
- riqualificazione delle aree compromesse;
- bonifica del sito inquinato e riqualificazione delle cave esistenti;
- realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell’ambito;
- in relazione all’invariante dalle caratteristiche naturali delle cave di Marmo, di cui al comma 11 dell’articolo 44 delle norme del piano strutturale, deve essere predisposto un progetto di messa in sicurezza delle pareti rocciose che recuperi la bellezza delle pietre in maniera comunque da evitare stravolgimenti morfologici, ma anzi mantenendo il più possibile la verticalità delle pareti e l’acustica ora esistente. Il fondo della cava può essere sistemato prevedendo specchi d’acqua con passerelle sopraelevate. L’interno della cava non deve essere interessato da altri manufatti se non quelli di carattere espositivo e temporaneo per illustrare il sito;
- gli edifici devono essere progettati in maniera da salvaguardare i binocoli visivi da e verso l’unità territoriale organica elementare , concentrando l’edificazione in aree che non compromettano la percezione del tessuto storico, utilizzando anche tecniche, materiali e morfologie contemporanee. Il tutto nel rispetto delle invarianti di cui al terzo e quarto alinea del comma 11, articolo 44, del piano strutturale.
- 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
-  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 geomorfologica media (P.2g), caratterizzata da forti pendenze dei versanti naturali e dovuti alla passata attività di escavazione. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante ed in particolare deve essere valutato il grado di fatturazione della roccia in relazione al possibile scivolamento e/o distacco di materiale lapideo finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità ed alla preventiva realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.