

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....7.311 mq

1.2 Utilizzazione attuale
area agricola incolta

1.3 Piano strutturale
tessuti consolidati e area idonea al completamento urbano

1.4 Vincoli
idrogeologica

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
	Superficie coperta (stima) -			
	Volume esistente (stima) -			

1.6 Posizione dell'area
crinale

1.7 Elementi di pregio
posizione morfologica

1.8 Elementi di disturbo
-

1.9 Risorse e invarianti
articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 7 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
realizzazione di residenze

2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
-	-
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi26

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi0 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico1.700 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 26 + 52

3.5 Superficie di mitigazione paesistica1.500 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....3.120 mq

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

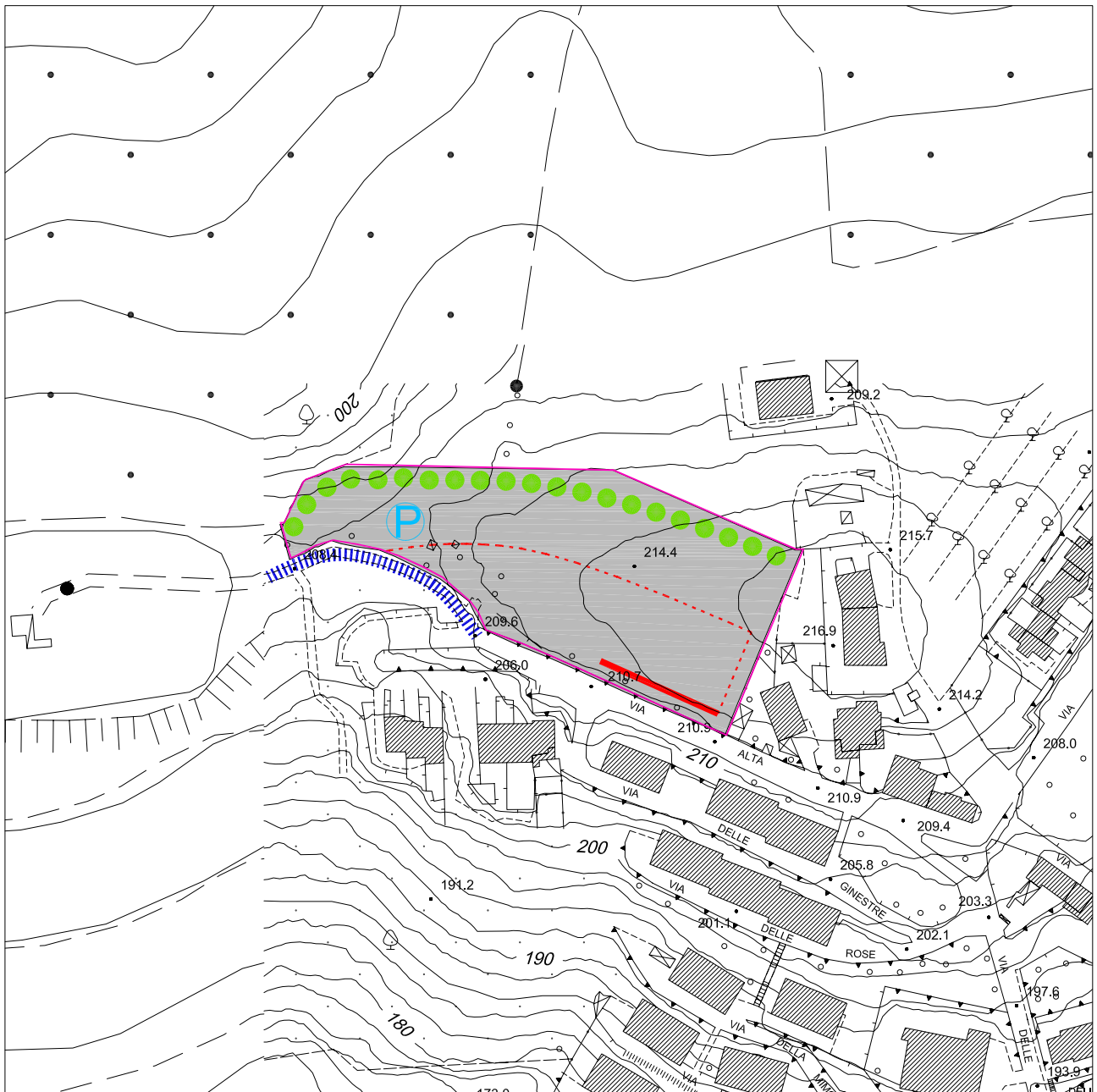
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- concentrazione volumetrica e individuazione dei parcheggi pubblici esclusivamente nell'area più vicina alla strada esistente;
- il numero massimo dei piani viene considerato a partire dalla quota attuale della strada esistente;
- realizzazione di quinta vegetazionale nella parte a nord, verso la valle del Romitorio, in modo da impedire dal basso la percezione degli edifici;
- evitare alterazione morfologiche del terreno nella parte a nord dell'ambito;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione alla presenza del crinale da punti di vista significativi in maniera da salvaguardare l'invariante del crinale di Giuncarico. La verifica deve essere integrata da fotosimulazioni che dimostrino la non interferenza con il crinale stesso e con il limitrofo centro storico;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- verifica, da punti di vista significativi, in relazione alla presenza del crinale, in maniera da salvaguardare l'invariante di Giuncarico di cui all'articolo 44, comma 7, terzo alinea. Verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento, ai fini della non interferenza con la percezione del centro storico e con i coni di visuale da e verso l'unità territoriale organica elementare, di cui all'articolo 44, comma 7, primo e secondo alinea. Le verifiche devono essere integrate da fotosimulazioni che dimostrino la non interferenza con le invarianti citate;
- 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 condotta idrica con idoneo impianto di sollevamento e la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento dei reflui.

Criteri di preferenza per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- organizzazione dell'accessibilità:
 - a. l'assetto della rete carrabile interna ai comparti deve essere atta a contrastare il traffico di attraversamento; sono dunque da favorire interventi di *traffic arming* (interventi di dissuasione della velocità) e disegni a *cul de sac*;
 - b. sovrapposizione di una rete di percorsi ciclo-pedonali in affiancamento alla rete dei percorsi carrabili, ma anche estesi a tutte le direzioni (rete di ammaliamiento con i tessuti urbani e il territorio aperto limitrofo, anche tramite i percorsi storico-naturalistici);
 - c. pur garantendo l'accesso carrabile a ogni alloggio deve essere disincentivata la sosta lungo le stradine di distribuzione interna; questi devono assumere preferibilmente carattere di "strada abitabile; al parcheggio diffuso sono da preferire soluzioni centralizzate;
- organizzazione dei parcheggi e delle aree pubbliche o di uso pubblico:
 - a. realizzazione di una piazza centrale, pavimentata e attrezzata per il gioco e la vita sociale del quartiere, computata come standard anche se non ceduta in proprietà al comune;
 - b. realizzazione di un parcheggio centrale collettivo di gestione condominiale, eventualmente interrato sotto la piazza (un posto macchina per alloggio);
 - c. realizzazione di un parcheggio pubblico (ceduto al comune) per un posto macchina ad alloggio limitrofo alla piazza centrale;
 - d. realizzazione di un posto macchina scoperto presso ogni alloggio.
- interventi per incrementare la sostenibilità ambientale e sociale dell'intervento (oltre ai criteri e agli interventi previsti nell'allegato alle norme del regolamento urbanistico concernente le *disposizioni per le matrici ambientali*):
 - a. realizzazione di un mix di tipologie, case uni- o bifamiliari, a schiera o a blocco con massimo 2 piani;
 - b. realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
 - c. incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento a gestione condominiale
 - d. 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;
 - e. rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.
- criteri per il corretto inserimento paesaggistico:
 - a. conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
 - b. suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota);
 - c. alberature a fusto alto lungo la strada di accesso e negli spazi pubblici o di uso pubblico centrali e in connessione con le aree di verde urbano più vicine;
 - d. realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito eventualmente confinanti con la campagna.
 - e. i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.



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 bassa, caratterizzata da modesta pendenza del versante. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità con normali vincoli (F.2g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.