

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....11.140 mq

1.2 Utilizzazione attuale
area agricola incolta e orti urbani1.3 Piano strutturale
area idonea al completamento urbano1.4 Vincoli
-

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
mezzacosta1.7 Elementi di pregio
-1.8 Elementi di disturbo
manufatti precari1.9 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 residenze e contestuale riqualificazione dell'area compresa posta a monte della strada degli Orti2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1-20	demolizione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi34

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 pubblico2.140 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 34 + 68

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....4.080 mq

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

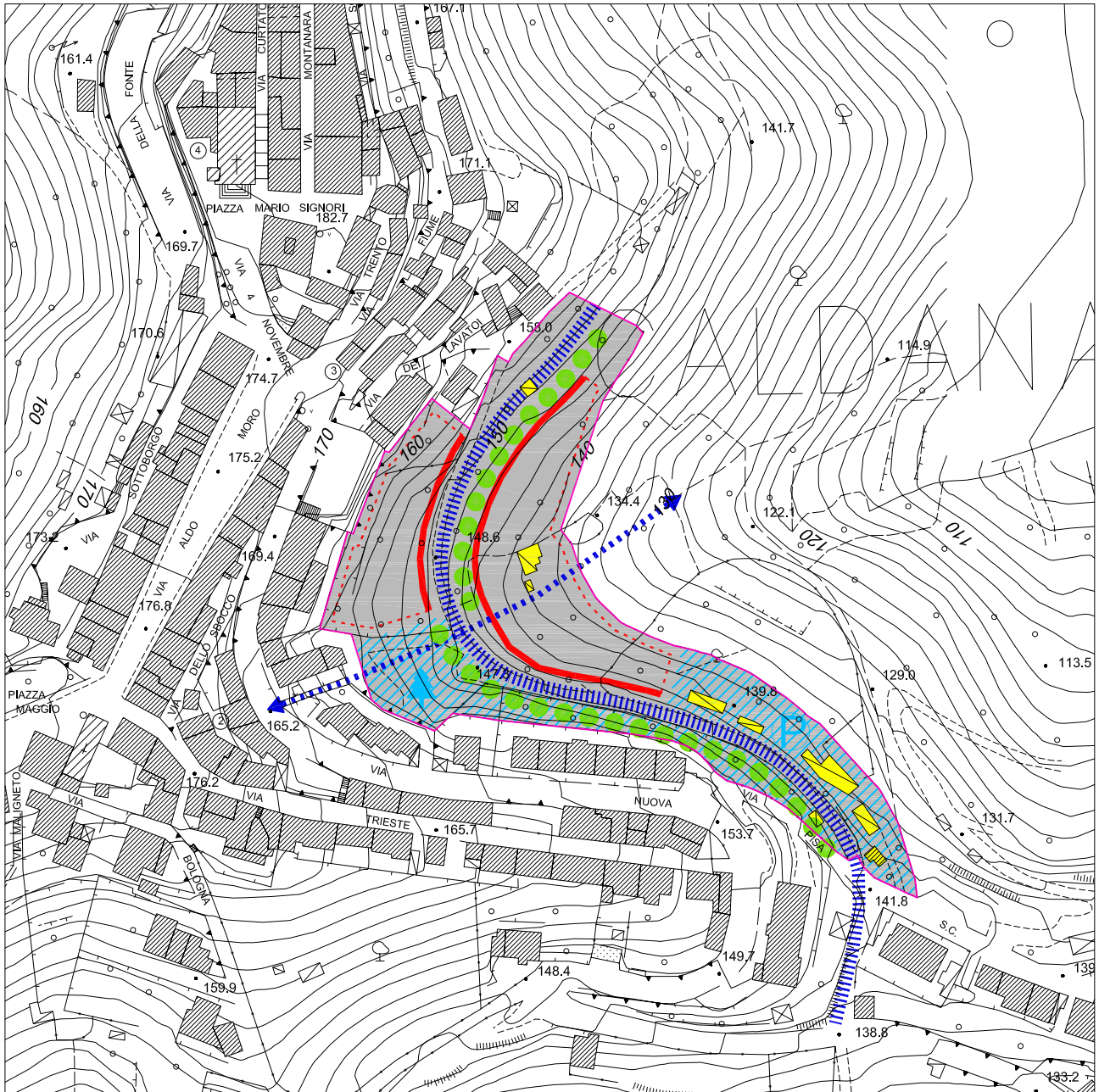
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione dei manufatti precari esistenti
- riqualificazione dell'area posta a monte della strada degli Orti attraverso apposita progettazione del verde;
- ampliamento della viabilità esistente - compresa quella esterna all'ambito - per migliorare l'accesso dalla strada provinciale; è a carico del proponente la realizzazione di ogni infrastruttura necessaria, ivi compresa l'acquisizione delle aree, eventualmente in seguito a una procedura espropriativa promossa dal comune;
- realizzazione di un idoneo spazio di manovra, nella parte a nord dell'ambito, in modo da consentire un'agevole inversione di marcia per i mezzi motorizzati;
- realizzazione di interventi di consolidamento dei muri di sostegno e delle scarpate poste a monte della strada degli Orti, attraverso opere di ingegneria naturalistica;
- concentrazione volumetrica esclusivamente nella parte a valle della strada degli Orti;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- nelle aree di risulta fra gli edifici mantenimento degli ulivi esistenti;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione al centro storico di Caldana, attraverso fotosimulazioni, per rispettare i coni visuali e la percezione visiva del centro storico indicati al comma 11 dell'articolo 44 delle norme del piano strutturale e in ogni caso l'altezza degli edifici deve garantire la visuale del centro storico;
- deve essere rafforzato, attraverso la piantumazione di specie arboree, il confine tra sistema insediativo e territorio aperto;
- il piano attuativo deve contenere: un'idonea documentazione grafica e fotografica al fine di verificare: il rispetto della maglia insediativa storica caratterizzata dall'alternanza di spazi edificati e non edificati con i varchi tra gli edifici; grafici che illustrino le caratteristiche formali delle aree dei percorsi pedonali che per caratteristiche costruttive e per materiali devono essere analoghi a quelli del centro storico; rilievi di dettaglio al fine di verificare la tutela degli oliveti presenti nell'area; progetti con sezioni trasversali al fine di verificare l'inserimento paesaggistico della nuova strada di collegamento con via Pisa.
- le tipologie edilizie devono riproporre una conformazione lineare, con la presenza di varchi ineditati sui quali devono inserirsi percorsi pedonali ortogonali. Il margine a valle dell'ambito deve essere ben definito prevedendo alberature in maniera da riproporre le caratteristiche agricole ambientali del contorno (piantumazione di ulivi con allineamenti e interassi originari);

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 3 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 idraulica e geomorfologica bassa, caratterizzata da media pendenza del versante. Secondo le previsioni, viste le caratteristiche dell'intervento non modesto, 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 ed eseguite indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.