

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....4.620 mq

1.2 Utilizzazione attuale
area agricola

1.3 Piano strutturale
area idonea al completamento urbano

1.4 Vincoli
-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1-2	annessi agricoli	34	1	scarsa
	Superficie coperta (stima) 34 mq			
	Volume esistente (stima) 108 mc			

1.6 Posizione dell'area
mezzacosta

1.7 Elementi di pregio
elementi di sistemazione agraria

1.8 Elementi di disturbo
-

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 residenze

2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

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

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi13

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 pubblico820 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 13 + 26

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....1.560 mq

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

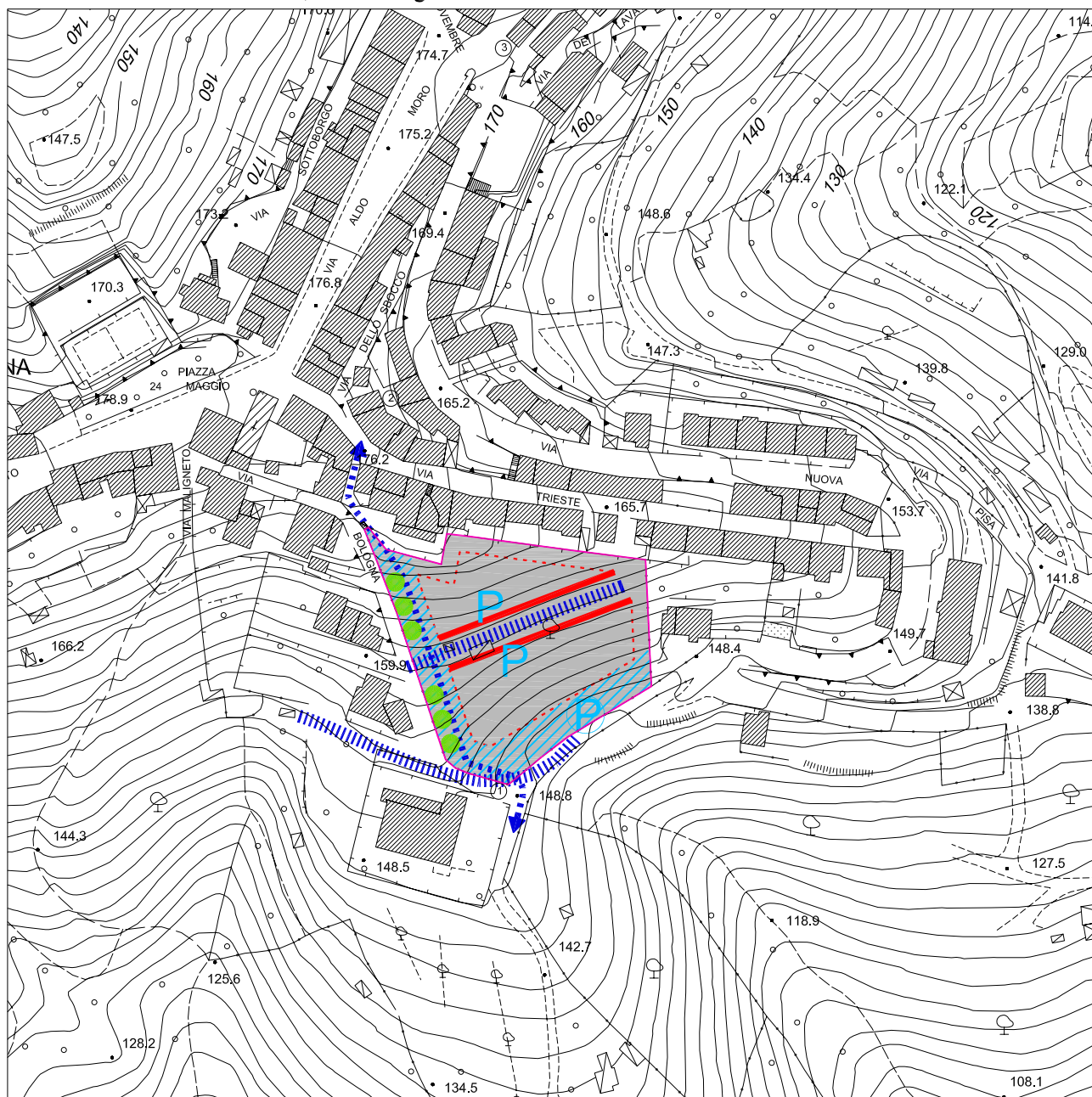
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione degli annessi esistenti;
- accesso carrabile da via Bologna;
- ampliamento di via Bologna con piantumazione di un filare alberato e una percorso ciclo-pedonale;
- 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;
- gli edifici devono essere organizzati planimetricamente in maniera da seguire le curve di livello, evitando al massimo eccessive manomissioni della morfologia dei luoghi e devono essere progettati in maniera da evitare cortine murarie continue, ma invece prevedendo varchi, nei quali potranno essere realizzati anche percorsi pedonali ortogonali. Sono da preferire tipologie che si adattano al terreno, magari utilizzando piani sfalsati e non prospetti verticali;
- le tipologie edilizie devono riproporre una conformazione lineare, con la presenza di varchi inedificati sui quali devono inserirsi percorsi pedonali ortogonali;
- alberature a fusto alto lungo la strada posta a margine dell'ambito
- il piano attuativo deve contenere: un'ideale documentazione grafica e fotografica al fine di verificare: il rispetto della maglia insediativa storica caratterizzata dalla cortina muraria senza soluzioni di continuità; 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; progetti con sezioni trasversali al fine di verificare l'inserimento paesaggistico della nuova strada di mezzacosta.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri

- 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;
- 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 |
|  | parceggio pubblico |
|  | parceggio 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.