

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....11.630 mq

1.2 Utilizzazione attuale

area agricola; zona scolastica

1.3 Piano strutturale

area idonea al completamento urbano
tessuti consolidati

1.4 Vincoli

-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	scuola	460	1	1.500
Superficie coperta (stima) 460 mq				
Volume esistente (stima) 1.500 mc				

1.6 Posizione dell'area

mezzacosta

1.7 Elementi di pregio

elementi di sistemazione agraria; posizione panoramica

1.8 Elementi di disturbo

-

1.9 Risorse e invariants

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

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

riqualificazione dell'area scolastica e realizzazione di residenze con contestuale nuova costruzione stradale

2.2 Strumento di attuazione

piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	riqualificazione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi20

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 pubblico1.260 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 20 + 40

3.5 Superficie di mitigazione paesistica2.500 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....2.400 mq

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

3.8 Utilizzazioni compatibili

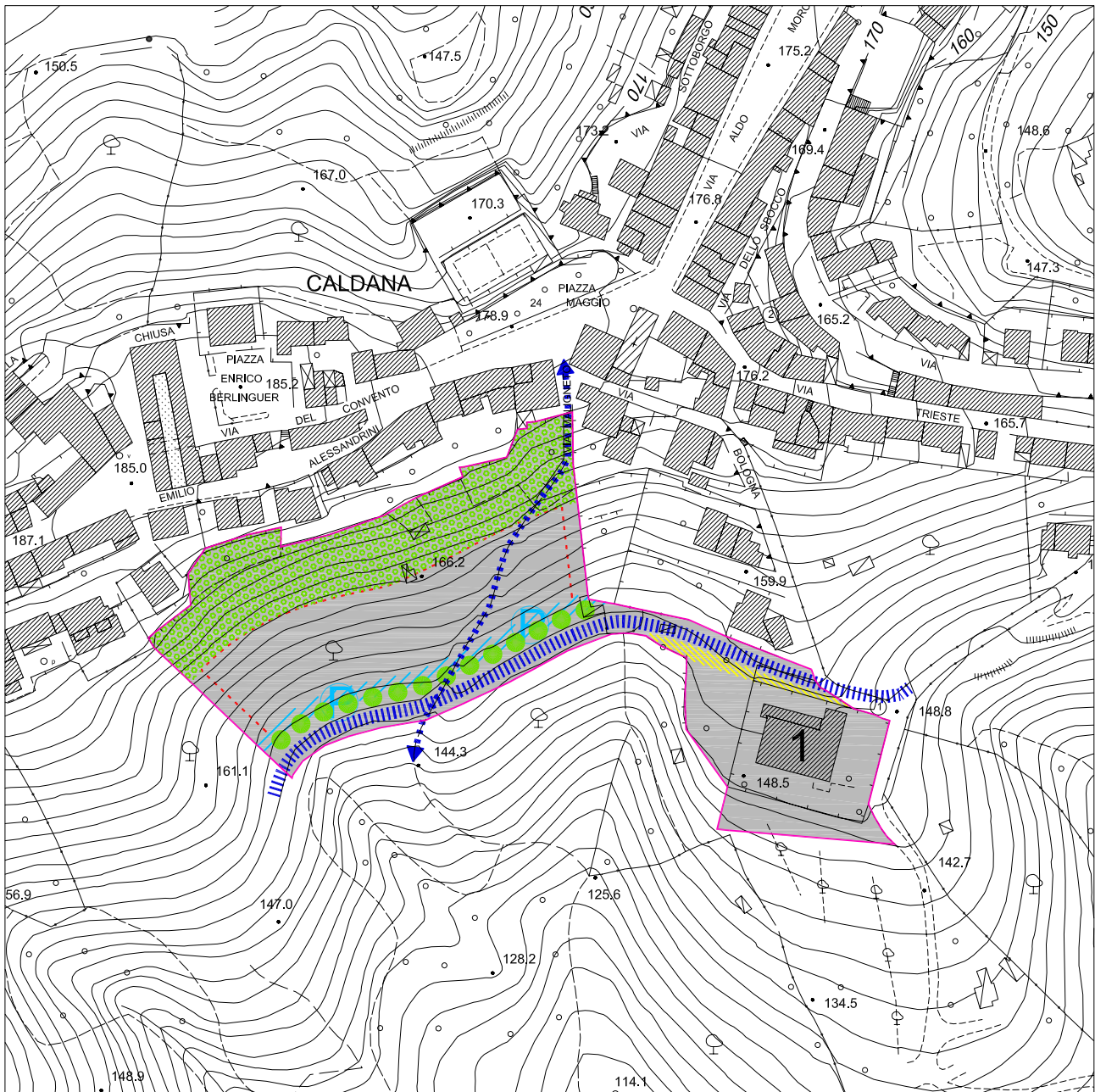
abitazioni ordinarie; strutture scolastiche

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- ampliamento della viabilità esistente e miglioramento dell'accesso dalla via Bologna, ridefinendo il limite dell'area scolastica;
- allargamento dell'area scolastica da cedere al comune;
- realizzazione di un idoneo spazio di manovra, nella parte ovest dell'ambito, in modo da consentire un'agevole inversione di marcia per i mezzi motorizzati;
- concentrazione volumetrica esclusivamente nella parte a monte della nuova strada;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- realizzazione di una quinta vegetazionali a valle degli edifici
- 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;
- il piano attuativo deve contenere: un'idonea documentazione grafica e fotografica al fine di verificare: il rispetto della maglia insediativa storica caratterizzata un'alternanza tra pieni e vuoti; 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;
- 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.
- la realizzazione della strada a valle deve essere progettata in modo da escludere muri di contenimento in cemento armato a vista, utilizzando invece tecniche dell'ingegneria naturalistica e la piantumazione a valle di alberatura d'alto fusto di specie locale (esempio cipresso italico).

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 ammalamento 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 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 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 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.