

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....3.250 mq

1.2 Utilizzazione attuale
residenziale e area aperta1.3 Piano strutturale
tessuto consolidato
area critica n. 91.4 Vincoli
idrogeologico

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	edificio residenziale a schiera	138	3	media
2	edificio residenziale a schiera	63	3	media
3	baracca	20	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 221 mq				
Volume esistente (stima) 2.058 mc				

1.6 Posizione dell'area
mezzacosta1.7 Elementi di pregio
-1.8 Elementi di disturbo
realizzazioni incomplete e tipologia degli edifici1.9 Risorse e invarianti
articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 12 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
realizzazione di residenze, ricucitura urbanistica dell'edificato e riqualificazione complessiva dell'area2.2 Strumento di attuazione
Progetto unitario

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
3	demolizione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi (oltre all'esistente)6

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 pubblico630 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 6 + 12

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

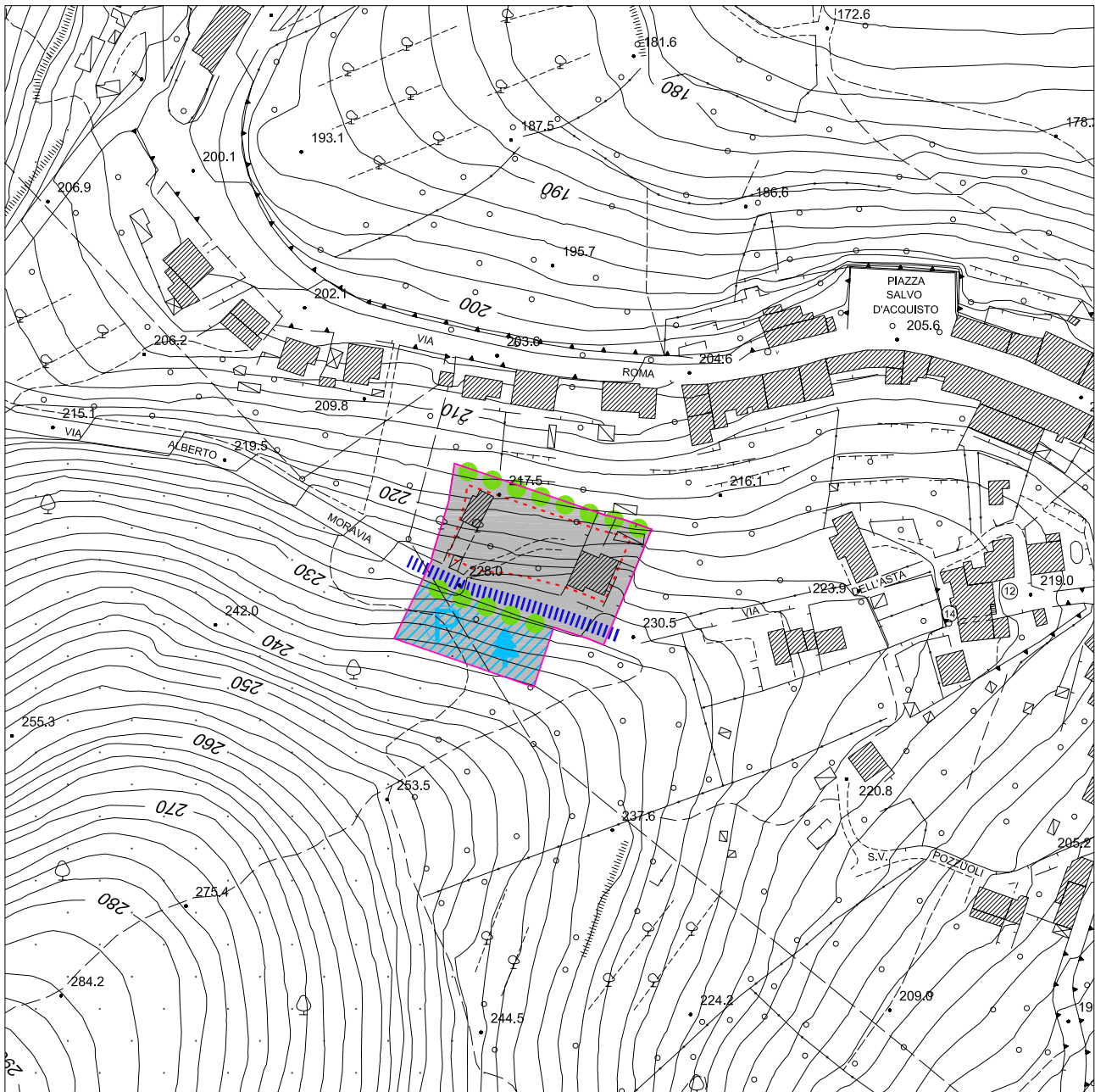
3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....720 mq

3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....3

3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- Il dimensionamento deriva dal piano attuativo vigente e non è computato nel dimensionamento generale; tutte le prescrizioni valgono in caso di variante al piano vigente
- demolizione delle baracche esistenti;
- riqualificazione dell'area boscata posta a monte della via Quercetana;
- la copertura degli edifici non deve superare la quota attuale della via Quercetana;
- devono essere mantenuti dei varchi di controcrinale tra gli edifici;
- concentrazione volumetrica esclusivamente nella parte a valle della strada;
- consolidamento delle scarpate con interventi di ingegneria naturalistica;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione all'area boscata limitrofa;
- 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.



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 fratturazione 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.