*Scheda 23.Ri Ravi, completamento urbano in via Quercetana* *Quadro A*

*1. Principali dati conoscitivi*

1.1 Superficie territoriale.....4.630 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* |
|---|---|---|---|---|
| 1-3 | baracche | 40 | 1 | scarsa |

| | |
|---|---|
| | Superficie coperta (stima) 40 mq |
| | Volume esistente (stima) 128 mc |

1.6 Posizione dell'area
mezzacosta

1.7 Elementi di pregio
-

1.8 Elementi di disturbo
-

1.9 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

2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

| *edifici esistenti n.* | *categoria di intervento* |
|---|---|
| 1-3 | demolizione |

| | |
|---|---|
| | nuova edificazione |

*3. Previsioni*

3.1 Numero massimo di alloggi .....13

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi .....0 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico .....820 mq

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

3.5 Superficie di mitigazione paesistica .....0 mq

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

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

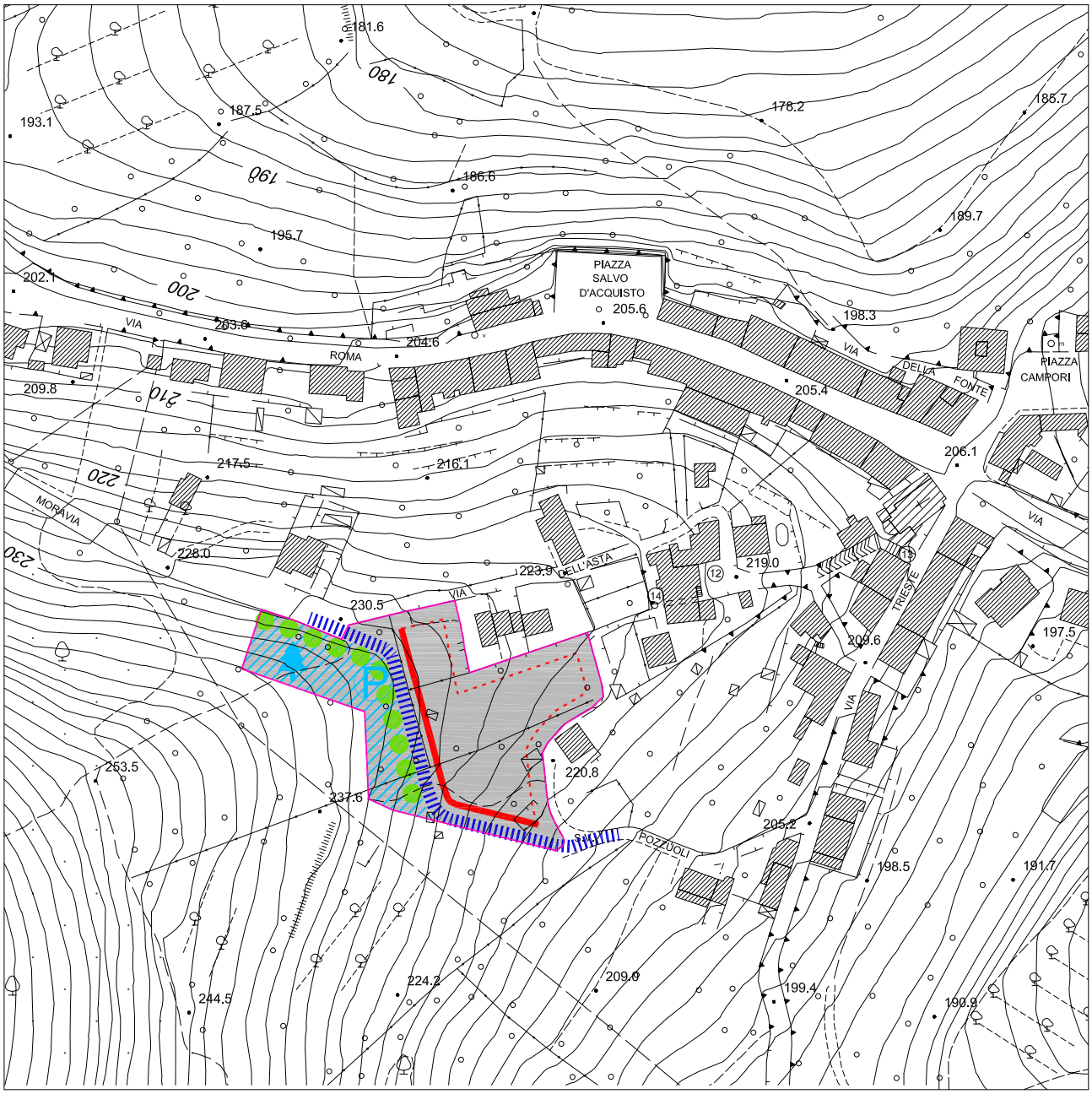
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

## *1 Fattibilità urbanistica e paesistica*

- consolidamento delle scarpate con interventi di ingegneria naturalistica;
- realizzazione di una strada pubblica, interna all'ambito, di collegamento tra la via Quercetana e la via Trieste;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- concentrazione volumetrica esclusivamente nell'area posta nella zona limitrofa al tessuto consolidato;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione ai binocoli visivi da e verso l'unità territoriale organica elementare, in maniera da salvaguardare l'invariante di cui all'articolo 44, comma 12 del piano strutturale, la verifica deve essere integrata da foto simulazioni che dimostrino la non interferenza con il crinale stesso e con il limitrofo centro storico;
- la progettazione degli edifici, il cui allineamento è indicato nel quadro C, deve evitare al massimo eccessive manomissioni della morfologia dei luoghi e deve evitare cortine murarie continue, prevedendo eventualmente percorsi pedonali di connessione con il tessuto urbano adiacente;
- le tipologie edilizie devono riproporre una conformazione lineare, con la presenza di varchi inedificati;
- 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;
- alberature a fusto alto lungo la strada di progetto;
- 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 previsto la ristrutturazione del serbatoio.

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;
- 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
- 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.