

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....3.770 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
-	-	-	-	-
	Superficie coperta (stima) -			
	Volume esistente (stima) -			

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 8 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
-	-
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi10

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 pubblico1.050 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 10 + 20

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....1.200 mq

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

3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- 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 in un'area posta nella zona limitrofa al tessuto consolidato;
- realizzazione di un asse stradale attrezzato con marciapiedi e alberature sul prolungamento di via Marco Polo che costituisce il limite tra il sistema insediativo e la campagna;
- realizzazione di un asse stradale di attraversamento;
- verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento in relazione alla collina;
- l'intervento deve essere progettato avendo a riferimento una corretta regimazione idraulica, coerentemente con l'invariante definita dall'articolo 44, comma 8, secondo alinea;
- realizzazione di tipologie analoghe per proporzioni a quelle del Peep limitrofo, prevedendo anche forme, materiali ed elementi contemporanei;
- realizzazione di un punto di incontro (piccola piazza) con attrezzature per la sosta e la conversazione;
- 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 il potenziamento della rete idrica locale e la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento dei reflui.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- pur garantendo l'accesso carrabile a ogni alloggio deve essere disincentivata la sosta lungo le eventuali stradine di distribuzione interna;
- 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.



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 geomorfologica bassa e media (P.2g), caratterizzata da media pendenza del versante naturale. Secondo le previsioni, che prevedono edificazioni fino a tre piani, si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante ed in particolare deve essere valutata la variazione del coefficiente di sicurezza rispetto alla situazione originaria precedente l'intervento, finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità ed alla preventiva realizzazione di eventuali interventi di messa in sicurezza; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.