

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....4.200 mq

1.2 Utilizzazione attuale

residenziale

parcheggio

1.3 Piano strutturale

tessuto consolidato

area critica n. 2

1.4 Vincoli

-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	edificio residenziale	216	3	scarsa
2	rimessa	60	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 276 mq				
Volume esistente (stima) 2.160 mc				

1.6 Posizione dell'area

fondovalle

1.7 Elementi di pregio

-

1.8 Elementi di disturbo

assenza di collegamento diretto con il resto del nucleo

reticolo stradale dismesso

vicinanza alla ferrovia e alla superstrada

1.9 Risorse e invarianti

articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 6 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento

riqualificazione del margine urbano

2.2 Strumento di attuazione

progetto unitario

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1	fino alla sostituzione edilizia
2	fino alla sostituzione edilizia

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggipari a quelli legittimamente esistenti

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 pubblico0 mq

3.4 Numero minimo di posti auto privati6

3.5 Superficie di mitigazione paesistica500 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale pari a quella legittimamente esistenti

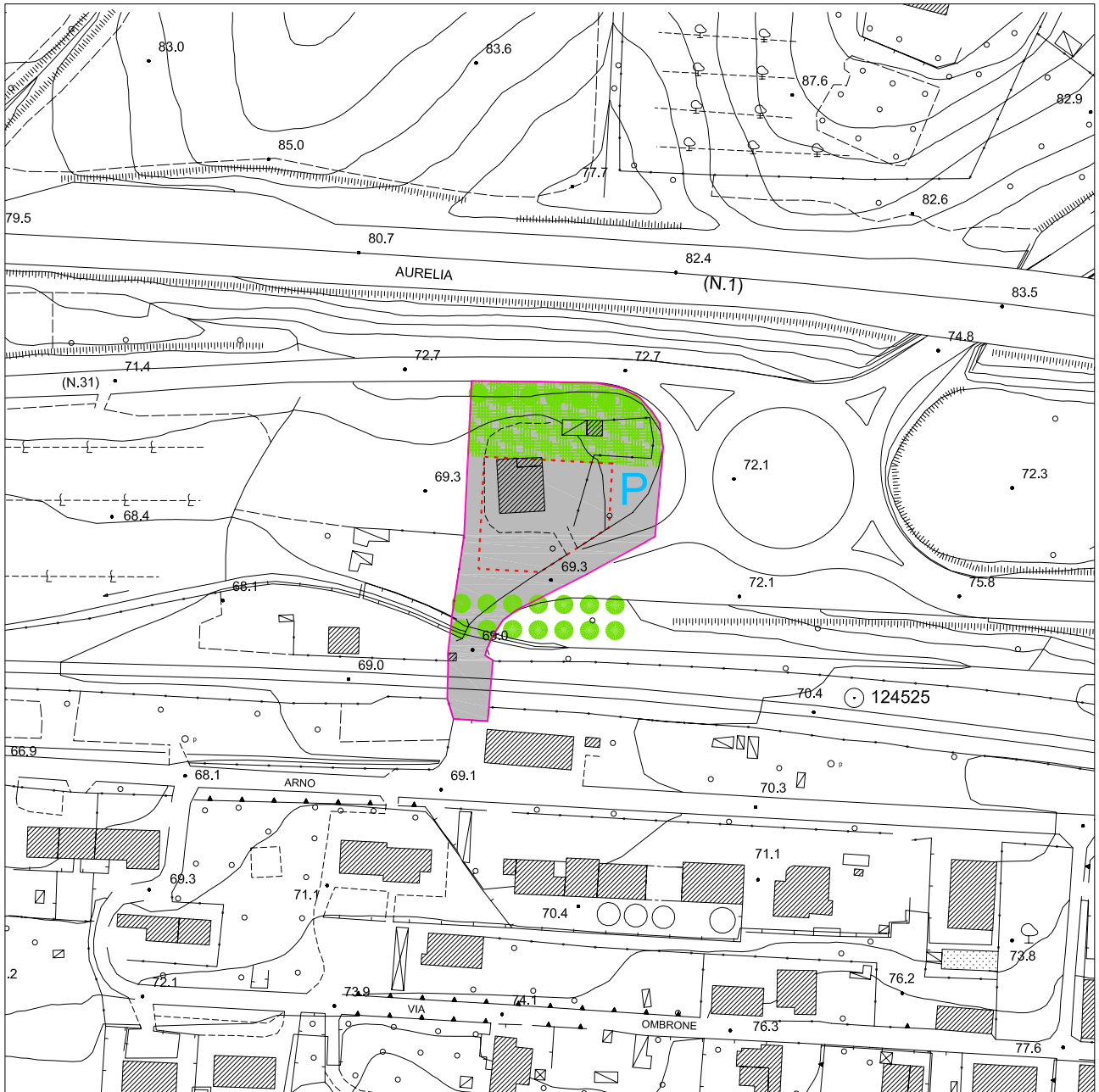
3.7 Altezza massima consentita (n. di piani).....3

3.4 Utilizzazioni compatibili

abitazioni ordinarie nella volumetria esistente senza aumento delle unità immobiliari

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- riqualificazione dell'area pertinenziale dell'edificio esistente attraverso la previsione di una fascia a verde a nord e la realizzazione di un filare alberato lungo la strada che arriva alla ferrovia;
- realizzazione di almeno tre posti macchina per alloggio all'interno dell'ambito, di cui almeno uno per alloggio da cedere al Comune;
- nel caso interventi che prevedano la ristrutturazione edilizia o la sostituzione edilizia si deve mantenere l'allineamento parallelo alla viabilità prospiciente il lotto.



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 da bassa a elevata (P.3i). Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità con normali vincoli (F.2i). In fase attuativa si dovranno svolgere indagini miranti alla definizione e alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti. Gli interventi edificatori non sono consentiti entro le aree a pericolosità idraulica elevata.