

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....6.260 mq

1.2 Utilizzazione attuale
attività dismessa1.3 Piano strutturale
area idonea al completamento urbano
area critica n. 11.4 Vincoli
Idrogeologico
D.G.R. n° 1212/99

1.5 Patrimonio edilizio esistente

n.	tipologia	Sup. cop mq	n. di piani	manutenzione
1	consorzio agrario, edificio principale	450	2	scarsa
2	deposito	232	1	scarsa
3	deposito	250	1	scarsa
4	deposito	128	2	scarsa
5	rimessa	120	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 1.180 mq				
Volume esistente (stima) 4.580 mc				

1.6 Posizione dell'area
fondovalle1.7 Elementi di pregio
-1.8 Elementi di disturbo
area dismessa1.9 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
Realizzazione di residenze e di servizi all'abitato attraverso la riqualificazione complessiva dell'area2.2 Strumento di attuazione
Piano attuativo

2.3 Categoria di intervento

edifici esistenti n.	categoria di intervento
1-5	ristrutturazione fino alla demolizione
	nuova edificazione

3. Previsioni

3.1 Numero massimo di alloggi20

3.2 Superficie di pavimento minima per la produzione di beni e servizi400 mq

3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico2.100 mq

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

3.5 Superficie di mitigazione paesistica0 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....2.800 mq

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

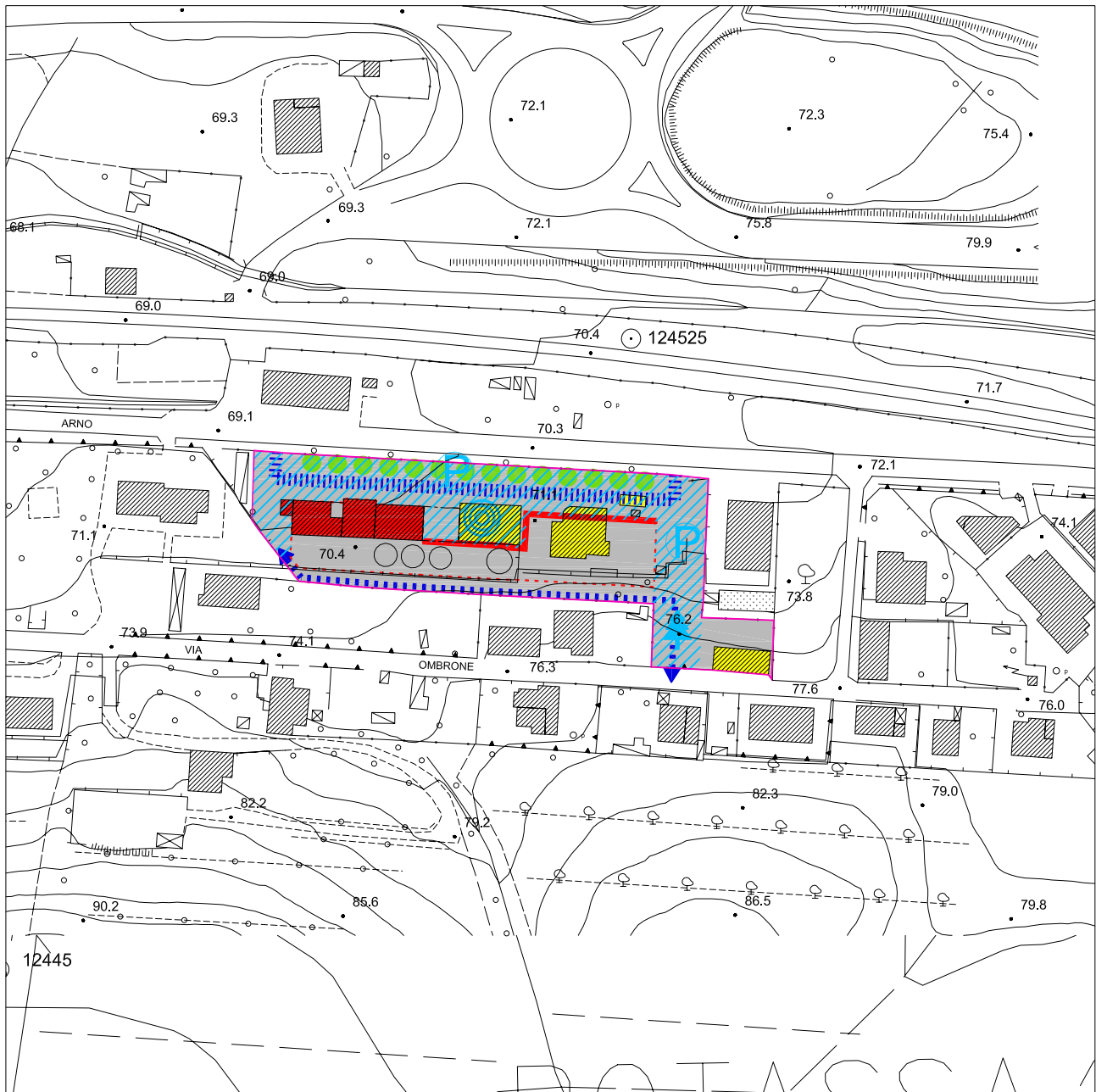
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie, artigianato di servizio, esercizi di vicinato, pubblici esercizi, erogazioni dirette di servizi

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- realizzazione di almeno 80 posti auto di cui 40 pertinenziali e 40 pubblici da cedere al Comune;
- realizzazione di una piazza pubblica;
- realizzazione delle volumetrie mantenendo l'allineamento parallelo alla strada provinciale "vecchia Aurelia";
- realizzazione di un percorso pedonale di collegamento con via Ombrone;
- realizzazione di un filare alberato e di una fascia a verde lungo la strada provinciale "vecchia Aurelia";
- allargamento con marciapiede e alberatura della strada di immissione nel centro abitato dall'Aurelia e realizzazione di un parcheggio pubblico sulle aree limitrofi; individuazione di un lotto edificabile per un alloggio all'interno dell'ambito per compensare la realizzazione del parcheggio;
- conservazione e riqualificazione del margine a ovest della strada di progetto con eventuale piantumazione di specie locali; recupero formale dell'edificio posto a ovest dell'ambito ponendo particolare attenzione agli elementi architettonici di pregio, in particolare per quanto riguarda l'uso dei materiali e la conservazione dei rimi delle aperture esistenti.
- realizzazione di una piazza centrale, pavimentata e attrezzata per il gioco e la vita sociale del quartiere;
- realizzazione di un parcheggio parallelo alla via Aurelia;
- i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano;
- 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 potenziato il serbatoio attuale e deve essere realizzato un idoneo sistema di smaltimento dei reflui.

Criteri orientativi per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
- 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 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.
- conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro.



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 e idraulica bassa. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Con Normali Vincoli (F.2g). Si devono eseguire indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.