

1. *Principali dati conoscitivi*

- 1.1 Superficie territoriale.....4.380 mq
- 1.2 Utilizzazione attuale
distributore di benzina dismesso
- 1.3 Piano strutturale
area di completamento urbano
- 1.4 Vincoli
-

1.5 Patrimonio edilizio esistente

<i>n.</i>	<i>tipologia</i>	<i>Sup. cop mq</i>	<i>n. di piani</i>	<i>manutenzione</i>
1	baracca	34	1	scarsa
2	edificio residenziale e produttivo	225	2	media
3	baracca	63	1	scarsa
Superficie coperta (stima) 322 mq				
Volume esistente (stima) 1.760 mc				

- 1.6 Posizione dell’area
fondovalle
- 1.7 Elementi di pregio
-
- 1.8 Elementi di disturbo
-
- 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
Realizzazione di una struttura alberghiera (motel) e riqualificazione del margine dell’abitato
- 2.2 Strumento di attuazione
piano attuativo
- 2.3 Categoria di intervento

<i>edifici esistenti n.</i>	<i>categoria di intervento</i>
1-3	demolizione
	nuova edificazione

3. *Previsioni*

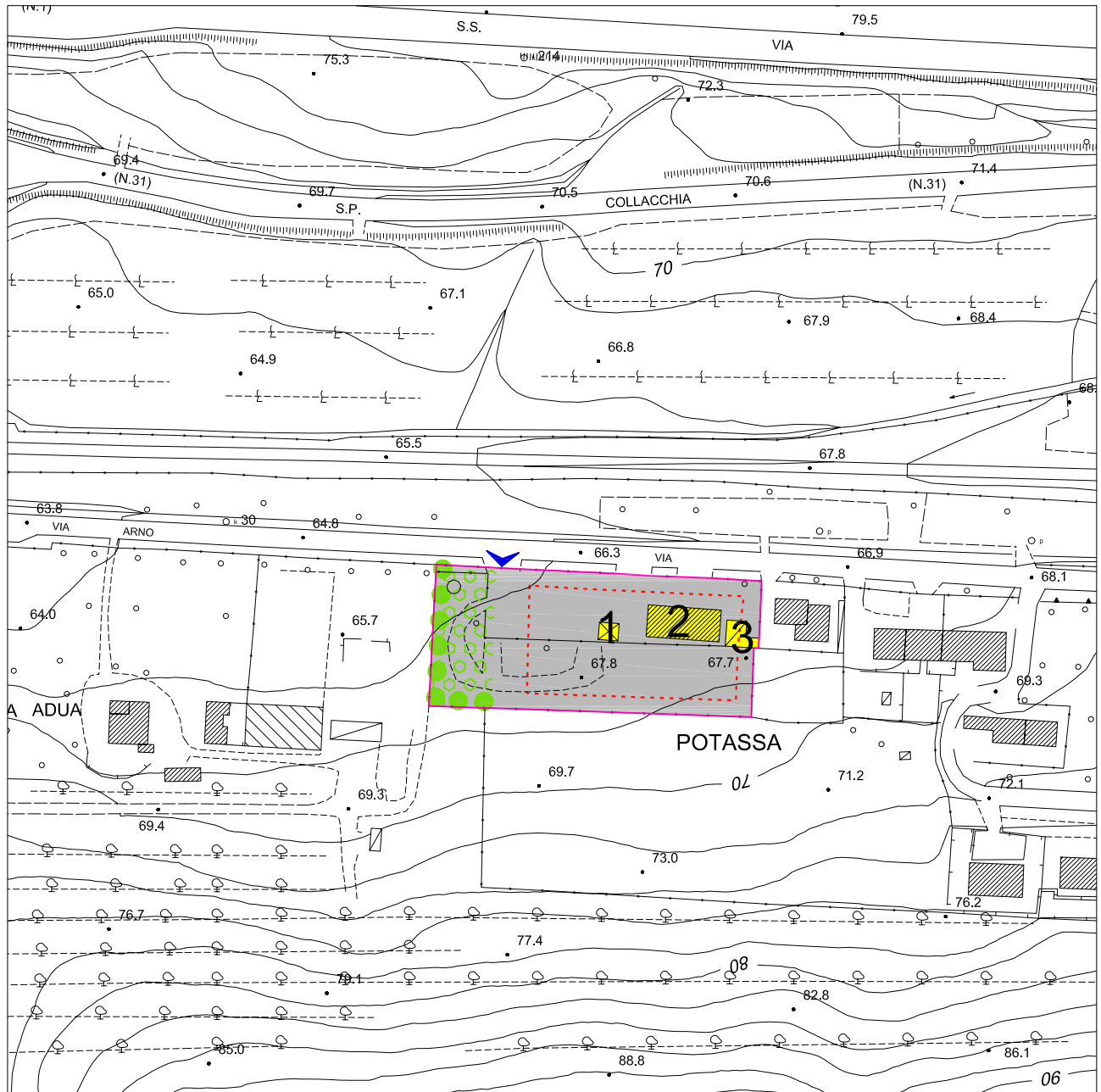
- 3.1 Numero massimo di posti letto.....25
- 3.2 Numero massimo di alloggi (oltre a quelli legittimamente esistenti).....0
- 3.3 Superficie minima da riservare a verde pubblico e parcheggio pubblico500 mq
- 3.4 Numero minimo di posti auto pubblici10
- 3.5 Massima superficie coperta500 mq
- 3.6 Superficie di mitigazione paesistica0 mq
- 3.7 Massima superficie lorda di pavimento totale.....750 mq
- 3.8 Altezza massima consentita (n. di piani).....2
- 3.9 Utilizzazioni compatibili
attività ricettive di tipo alberghiero

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

- demolizione dei volumi esistenti e riqualificazione dell'area; smaltimento dei serbatoi interrati;
- realizzazione di un unico ingresso dalla strada provinciale Vecchia Aurelia;
- realizzazione di opportune schermature a verde;
- realizzazione di un'area di mitigazione paesistica sul limite ovest dell'ambito;
- orditura degli edifici parallelamente od ortogonalmente lungo la strada provinciale.
- 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 la rete idrica, 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;
- incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento;
- 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 idraulica e geomorfologica bassa, caratterizzata da assenza di particolari problematiche. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità con normali vincoli (F.2g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini geognostiche finalizzate alla determinazione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione litotecnica dei litotipi presenti.