

1. Principali dati conoscitivi

1.1 Superficie territoriale.....7.450 mq

1.2 Utilizzazione attuale
area agricola1.3 Piano strutturale
area idonea al completamento urbano1.4 Vincoli
idrogeologico

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
mezzacosta1.7 Elementi di pregio
posizione morfologica, vicinanza centro storico1.8 Elementi di disturbo
-1.9 Risorse e invarianti
articolo 1, comma 3 e articolo 44 comma 7 del piano strutturale

2. Disposizioni generali

2.1 Descrizione e obiettivi dell'intervento
realizzazione di residenze2.2 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 alloggi20

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 pubblico1.260 mq

3.4 Numero minimo di posti auto pubblici e privati 20 + 40

3.5 Superficie di mitigazione paesistica1.000 mq

3.6 Massima superficie lorda di pavimento totale.....2.400 mq

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

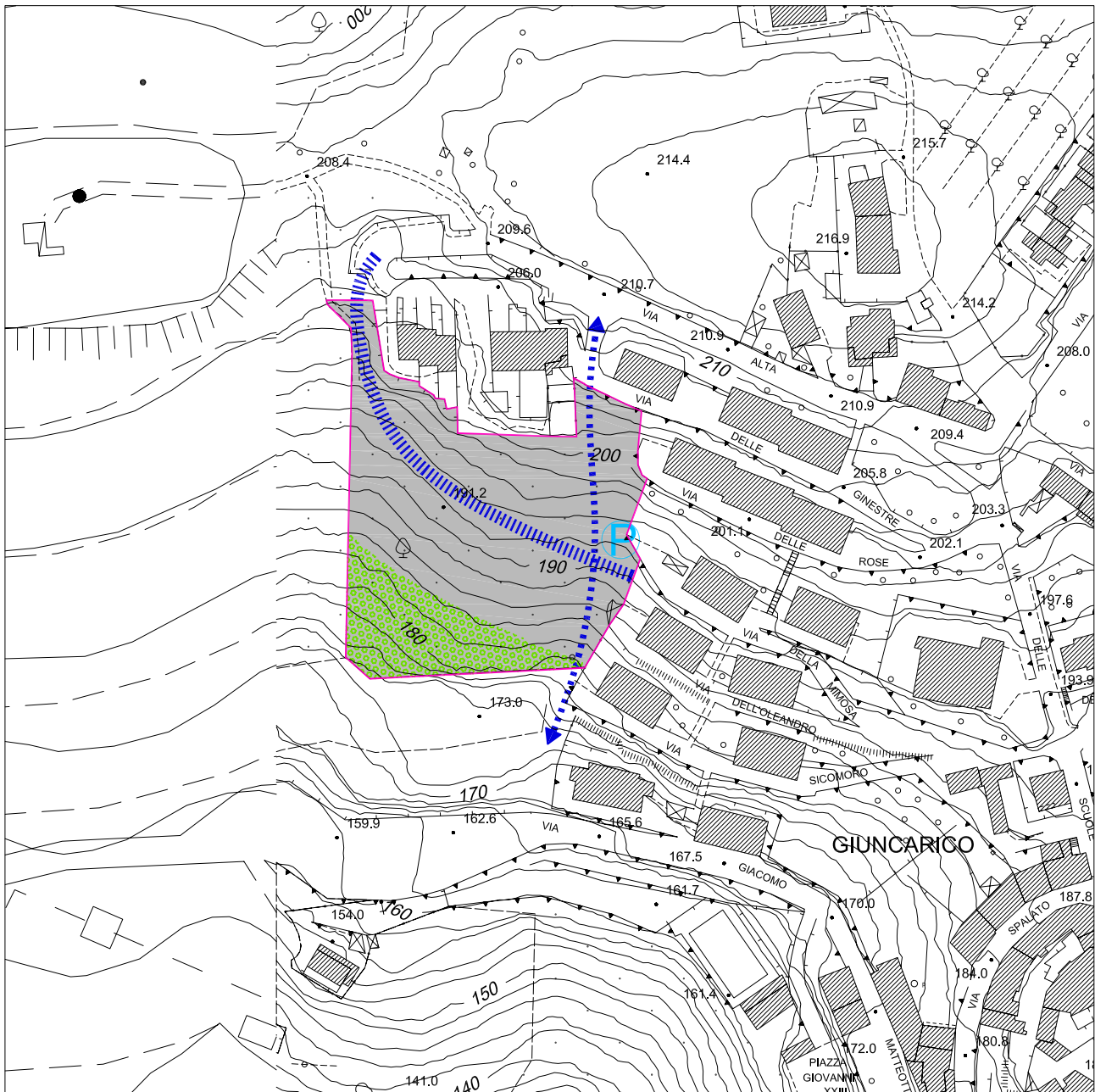
3.8 Utilizzazioni compatibili
abitazioni ordinarie

1 Fattibilità urbanistica e paesistica

-
- realizzazione di una strada di collegamento tra via Alta e una di quelle senza sbocco del Peep esistente, da scegliere tra quelle che, anche attraverso opere di adeguamento, risultino più idonee per l'incremento dei carichi indotti;
- la concentrazione volumetrica deve essere progettata nelle aree limitrofe (a monte e a valle) della strada di progetto;
- gli edifici devono essere organizzati planimetricamente in maniera da seguire le curve di livello, evitando al massimo eccessive manomissioni della morfologia dei luoghi e devono essere progettati in maniera da evitare cortine murarie continue, ma invece prevedendo varchi, nei quali potranno essere realizzati anche percorsi pedonali ortogonali, secondo le caratteristiche del centro storico di Giuncarico. Sono da preferire tipologie che si adattano al terreno, magari utilizzando piani sfalsati e non prospetti verticali;
- verifica, da punti di vista significativi, in relazione alla presenza del crinale in maniera da salvaguardare l'invariante di Giuncarico di cui all'articolo 44, comma 7, terzo alinea. Verifica di inserimento paesaggistico dell'intervento, ai fini della non interferenza con la percezione del centro storico e con i coni di visuale da e verso l'unità territoriale organica elementare, di cui all'articolo 44, comma 7, primo e secondo alinea. Le verifiche devono essere integrate da foto simulazioni che dimostrino la non interferenza con le invarianti citate;
- la realizzazione degli edifici, a cavallo della strada di progetto, deve tendere a impedire la sua percezione dal basso;
- 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 potenziata la condotta idrica con idoneo impianto di sollevamento e la realizzazione di idoneo impianto di smaltimento dei reflui.

Criteri di preferenza per la realizzazione dei nuovi quartieri:

- organizzazione dell'accessibilità:
 - a. l'assetto della rete carrabile interna ai comparti deve essere atta a contrastare il traffico di attraversamento; sono dunque da favorire interventi di *traffic arming* (interventi di dissuasione della velocità) e disegni a *cul de sac*;
 - b. sovrapposizione di una rete di percorsi ciclo-pedonali in affiancamento alla rete dei percorsi carrabili, ma anche estesi a tutte le direzioni (rete di ammaliamiento con i tessuti urbani e il territorio aperto limitrofe, anche tramite i percorsi storico-naturalistici);
 - c. pur garantendo l'accesso carrabile a ogni alloggio deve essere disincentivata la sosta lungo le stradine di distribuzione interna; questi devono assumere preferibilmente carattere di "strada abitabile; al parcheggio diffuso sono da preferire soluzioni centralizzate;
- organizzazione dei parcheggi e delle aree pubbliche o di uso pubblico:
 - a. realizzazione di una piazza centrale, pavimentata e attrezzata per il gioco e la vita sociale del quartiere, computata come standard anche se non ceduta in proprietà al comune;
 - b. realizzazione di un parcheggio centrale collettivo di gestione condominiale, eventualmente interrato sotto la piazza (un posto macchina per alloggio);
 - c. realizzazione di un parcheggio pubblico (ceduto al comune) per un posto macchina ad alloggio limitrofo alla piazza centrale;
 - d. realizzazione di un posto macchina scoperto presso ogni alloggio.
- interventi per incrementare la sostenibilità ambientale e sociale dell'intervento (oltre ai criteri e agli interventi previsti nell'allegato alle norme del regolamento urbanistico concernente le *disposizioni per le matrici ambientali*):
 - a. realizzazione di un mix di tipologie, case uni- o bifamiliari, a schiera o a blocco con massimo 2 piani;
 - b. realizzazione di isole ecologiche, costituite da insiemi di contenitori stradali per la raccolta differenziata dei rifiuti, a servizio dell'ambito;
 - c. incentivazione di funzioni di cogenerazione e teleriscaldamento/raffreddamento a gestione condominiale
 - d. 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;
 - e. rete duale per l'approvvigionamento idrico con serbatoi centralizzati per l'acqua piovana.
- criteri per il corretto inserimento paesaggistico:
 - a. conservazione delle risorse naturali esistenti o il loro reintegro;
 - b. suddivisione dei giardini di pertinenza dei singoli alloggi con recinzioni basse (max. 80 cm, preferibilmente a siepe o con piccoli salti di quota);
 - c. alberature a fusto alto lungo la strada di accesso e negli spazi pubblici o di uso pubblico centrali e in connessione con le aree di verde urbano più vicine;
 - d. realizzazione di fasce a verde, private o condominiali, sui lati dell'ambito eventualmente confinanti con la campagna.
 - e. i percorsi pedonali e le piste ciclabili caratterizzati dalla presenza di verde e di alberi costituiscono completamento della rete ecologica territoriale in ambito urbano.



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 media (P.2g), caratterizzata da forte pendenza del versante. Secondo le previsioni si assegna una Fattibilità Condizionata (F.3g). In fase attuativa devono essere eseguite indagini sulla stabilità del versante in relazione all'assetto strutturale delle formazioni costituenti il substrato finalizzate alla dimostrazione dell'assenza di instabilità in rapporto al progetto di intervento; sono inoltre da eseguire indagini geognostiche finalizzate alla definizione dello spessore del terreno di copertura ed alla parametrizzazione geotecnica dei litotipi presenti.