

Stato attuale: sita lungo la ex SS 219, l'area è composta da una striscia di terreno pedemontano che aumenta di pendenza verso nord, in direzione della fascia appenninica, mentre verso nord ovest l'aumento di pendenza è più morbido. L'area, compresa tra due strade comunali è soggetta a vincolo idrogeologico ed attraversata trasversalmente dalla linea principale dell'acquedotto comunale a metà circa del suo sviluppo.

Obiettivi di progetto: L'area gode di una perfetta esposizione solare, la conformazione facilita i drenaggi senza causare, almeno nella sezione sud - sud ovest, necessità di interventi invasivi sulla struttura attuale del terreno a causa delle forti pendenze; i principali sottoservizi sono presenti e validi. L'ambito è quindi vocato alla realizzazione di un insediamento ecologico ad impatto ambientale minimo, attivabile in modo progressivo, completato dalla presenza di aree da cedere destinate ad attrezzature di interesse comune. La sezione est più a monte, verso il corso d'acqua, è pensata come corridoio ecologico.

Le invariati, le regole e i requisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto si basa su alcuni elementi imprescindibili:

- viabilità di distribuzione di comparto come schematizzata, da progettarsi puntualmente previo accurato rilievo. La planimetria degli edifici rappresentata nel grafico non è vincolante;
- sistema di edifici residenziali disposti, anche su gradoni, parallelamente all'andamento delle curve di livello;
- recinzioni costituite esclusivamente da muretto di altezza massima f.t. pari a 0,80 cm e rete con siepe;
- le alberature devono essere conservate;
- le quote a terra a lavori finiti devono differire di non più di 0,50 m dalle attuali verso valle, non più di 0,80 m verso monte.
- accesso alle fermate degli autobus lungo la ex SR 219 tramite sistema di viabilità pedonale;
- la realizzazione a stralci eventuale dovrà tenere conto del dimensionamento delle canalizzazioni per l'intero ambito. Le canalizzazioni dei reflui dello Stralcio A dovranno perciò essere disposte lungo le aree a dotazione terriroiale o viabilità pubblica, andando a costituire punto di arrivo del restante stralcio;
- eventuali orti nel verde privato ecologico dovranno essere gestiti senza l'uso di concimi chimici, anticrittogamici ecc...

ST dell'ambito: 51.703,74 mq.

UT dell'ambito: 0,20 mq/mq.

Suc complessiva: 10.329,20 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da calcolare in sede di progettazione

Parcheggi: da calcolare in sede di progettazione

Area da cedere: 18.096,98 mq.

Verde privato ecologico: 3.924,49 mq, INEDIFICABILE.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- Suc abitativa da 9.929,20 mq a 10.329,20 mq;
- Suc commerciale da 0 mq a 300,00 mq.
- Sono ammesse le destinazioni d'uso C1, C2 (M1), per il settore non alimentare mentre per il settore alimentare sono ammesse piccole strutture di vendita, C1.
- Suc per servizi da 0 mq a 100,00 mq.

STRALCIO A

ST dell'ambito: 7.906,07 mq.

UT dell'ambito: 0,19 mq/mq.

Suc complessiva: 1.484,00 mq. La Suc ammissibile per ogni Sf deve essere stabilita in sede di piano attuativo tenendo conto della superficie della Sf stessa.

Spazi pubblici attrezzati a parco: 161,56 mq da grafico; necessari 148,40

Parcheggi: 241,41 mq da grafico; necessari 148,40

Area da cedere: 1.958,36 mq.

Suc da attribuire alle diverse destinazioni d'uso degli edifici:

- Suc abitativa da 0 mq a 1.484,00 mq;

Invarianti: la realizzazione a stralci eventuale dovrà tenere conto del dimensionamento delle canalizzazioni per l'intero ambito. Le canalizzazioni dei reflui dello Stralcio A dovranno perciò essere disposte lungo la viabilità pedonale, ad est andando a costituire punto di arrivo del restante stralcio;

Devono essere rispettate la disciplina generale delle schede norma e le prescrizioni comuni a tutte le schede norma, relative alle categorie di intervento, alle prestazioni ambientali ed ecologico paesaggistiche, alle opere di urbanizzazione, riportate nell'elaborato Eo.6 - DISCIPLINA E PRESCRIZIONI GENERALI.



Piano Regolatore Generale - parte operativa

Località: Torre dei Calzolari

Progetto norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE

Scala 1: 2.000