



Stato attuale: l'area di proprietà comunale, collocata lungo la S.P. n. 205 nei pressi di Ponte d'Assi, è in parte pianeggiante e in parte presenta una leggera pendenza, per un dislivello massimo verso monte di circa 10/15 metri con vista in direzione del centro storico attraverso la piana e buona esposizione. L'area è sottoposta a vincolo idrogeologico.

Obiettivi di progetto: il progetto prevede la realizzazione di un borgo ecologico, con alloggi privati disposti intorno ad uno spazio pubblico protetto destinato alla socializzazione ed al gioco libero dei bambini. La collocazione dell'area da cedere destinata ad infrastrutture tecnologiche e di distribuzione dell'elettricità è finalizzata all'utilizzo come piccolo parco fotovoltaico, mentre in corrispondenza della piazza verde centrale potranno essere insediati servizi pubblici di vario genere.

Le invarianti, le regole e i requisiti per l'attuazione dell'ambito: il progetto puntuale dell'ambito si dovrà basare su alcuni elementi imprescindibili:

- edifici orientati secondo il miglior asse eliometrico;
- edifici realizzati secondo i requisiti tecnici della bioedilizia;
- gestione della risorsa "acqua" (recupero delle acque meteoriche e delle acque grigie);
- assenza di percorsi carrabili all'interno;
- parcheggi, pubblici e privati, realizzati all'esterno in posizioni facilmente raggiungibili;
- sistema dei percorsi pedonali, pensati come una sorta di "vicoli", ovvero di dimensione tale da poter essere percorsi da automobile in casi di emergenza;
- piazza verde, come centralità del borgo, con servizi pubblici;
- sistema del verde collegato al sistema di recupero acque per la realizzazione di orti e frutteti privati e/o collettivi;
- area dedicata ad attrezzature tecnologiche per energie rinnovabili;
- possibilità di realizzare, nel tempo e con il coinvolgimento degli abitanti, il progetto "borgo rinnovabile", cioè individuare una strategia energetica che porti ad un bilancio energetico basato, per quanto possibile, sull'energia rinnovabile.

St dell'ambito: 41.704,67 mq.

Ut dell'ambito: 0,10 mq/mq.

Suc complessiva: 4.400,00 mq.

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

Parcheggi: da calcolare in sede di progettazione. Per attivare tutte le destinazioni d'uso previste, i parcheggi mancanti devono essere realizzati in piani interrati e/o all'interno delle Sf.

Area da cedere: 14.600,83 mq.

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

- Suc abitativa fino a 3.800,00 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 o piccole attività di artigianato di servizio: da 0 mq a 300,00 mq.

Altezza massima degli edifici: 7,50 m.

Indice di permeabilità: minimo 40% St.

Densità arborea: 1/40 mq di Sf libera.

Densità arbustiva: 2/70 mq di Sf libera

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.