

Stato attuale: sita a ridosso delle mura urbane, l'area si incunea tra il complesso del monastero - Casa famiglia Santa Lucia, la ex scuola elementare Santa Illuminata e la stretta e ripida Via delle Vigne a monte, mentre a valle è delimitata dalla cortina edilizia storica del Borgo S. Lucia - parzialmente rimaneggiata sul retro - e dalla strada panoramica che si incunea nella Gola del Bottaccione e permette di cogliere a distanza ravvicinata il complesso della città murata e l'ambiente agricolo esterno che tocca il perimetro del Centro Storico.

Interessata dal tracciato dell'acquedotto comunale, l'area, caratterizzata da un forte pendio naturale, è costituita da due parti:

- la sezione triangolare oggi incolta, racchiusa tra la "strada delle vigne" a monte, il complesso di Santa Lucia e il muro che borda il margine meridionale;
- l'oliveto coltivato ad ovest, nell'area di primo piano del cono visuale n. 4 - dal quale si gode la vista del Palazzo dei Consoli che domina su tutto il Centro storico e sull'intera Piana Eugubina - che sovrasta immediatamente il complesso di Santa Lucia e si destina a Verde Privato Ecologico: per ovvie ragioni totalmente in edificabile, così come la sezione nord - est per la salvaguardia del panorama verso monte.

Obiettivi di progetto: i parcheggi a servizio delle abitazioni potranno essere di tipo interrato in modo da restituire il più possibile la continuità percettiva del manto naturale originario. Gli accessi andranno risolti preliminarmente all'attuazione, anche con coinvolgimento di aree adiacenti come indicato con linea tratteggiata rossa. Per minimizzare l'impatto visivo gli edifici dovranno essere collocati nella porzione dell'area meno visibile dal Centro Storico e comunque non interferire con l'oliveto né con le strutture del monastero, essere disposti in modo armonico rispetto ai dislivelli, con particolare riguardo alla sovrastante via delle Vigne.

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

- sistema di edifici residenziali, disposti su gradoni adagiati parallelamente al corpo allungato che articola il complesso di Santa Lucia, i quali a loro volta saranno armonizzati da un unico "muro" degradante e dal sistema dei nodi di distribuzione dei flussi provenienti dal parcheggio interrato;
- le recinzioni devono essere costituite dal muretto in pietra di sostegno;
- le alberature devono essere conservate;
- le quote a terra a lavori finiti devono differire il meno possibile dalle attuali.

St: 11.319,35

Ut: 0,17

Suc : 1.924,28 mq

Altezza degli edifici: l'altezza degli edifici dovrà essere calibrata in base ai coni visivi con cui l'ambito interferisce in fase progettuale e comunque non superare mai i 7,50 m. Eventuali porzioni di altezza superiore, fino ad un differenziale massimo di un metro, sono ammissibili solo se nel quadro di una migliore integrazione nel contesto e mitigati da sistemi a verde, integrati con l'edificio e/o esterni. il volume degli edifici non deve ostacolare il godimento dei coni visivi indicati dal Piano regolatore Generale, parte strutturale.

Area da cedere: devono essere obbligatoriamente cedute le aree destinate alla viabilità indicate nel grafico con tratteggio rosso, complete delle opere di viabilità e parcheggio ivi previste, salvo aggiustamenti derivanti dal rilievo puntuale delle aree. Ogni onere economico relativo alla realizzazione di dette opere dovrà essere a carico dei soggetti attuatori.

VP: 2.289,64

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

- Suc abitativa da 0 mq a 1.924,28 mq;

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

Parcheggi: da quantificare in sede di progettazione ed interrati

Indice di permeabilità: 60% 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.

Nel grafico sono indicate con tratteggio rosso le opere stradali collegate all'attuazione dell'ambito.

