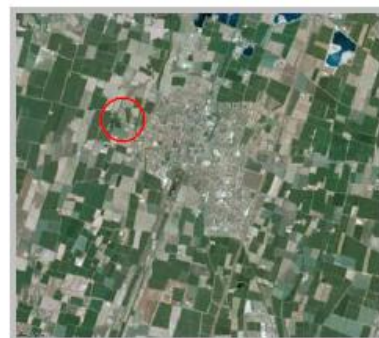


AMBITO 02 VIA CORTICELLE

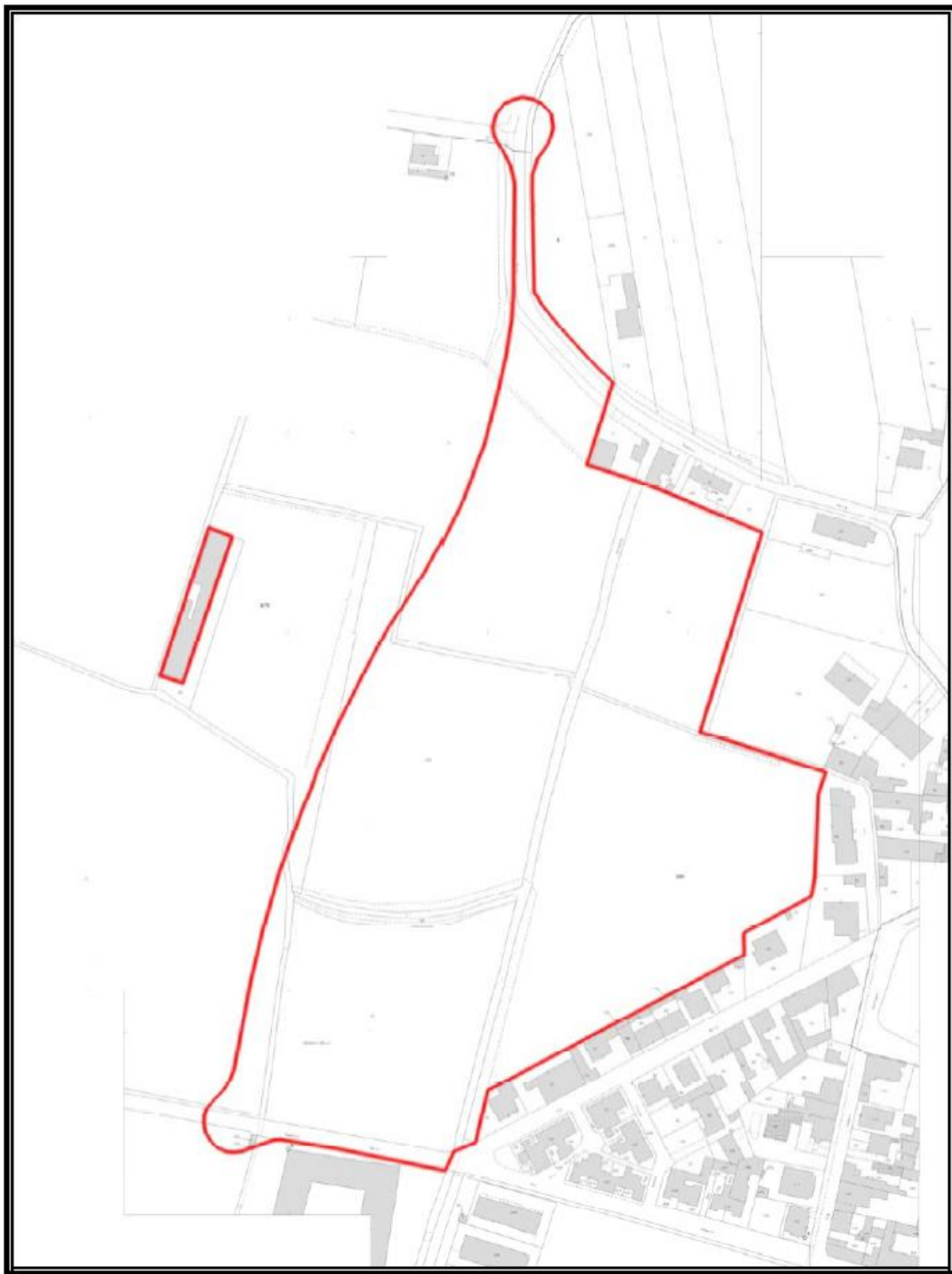
-Inquadramento ortofotografico



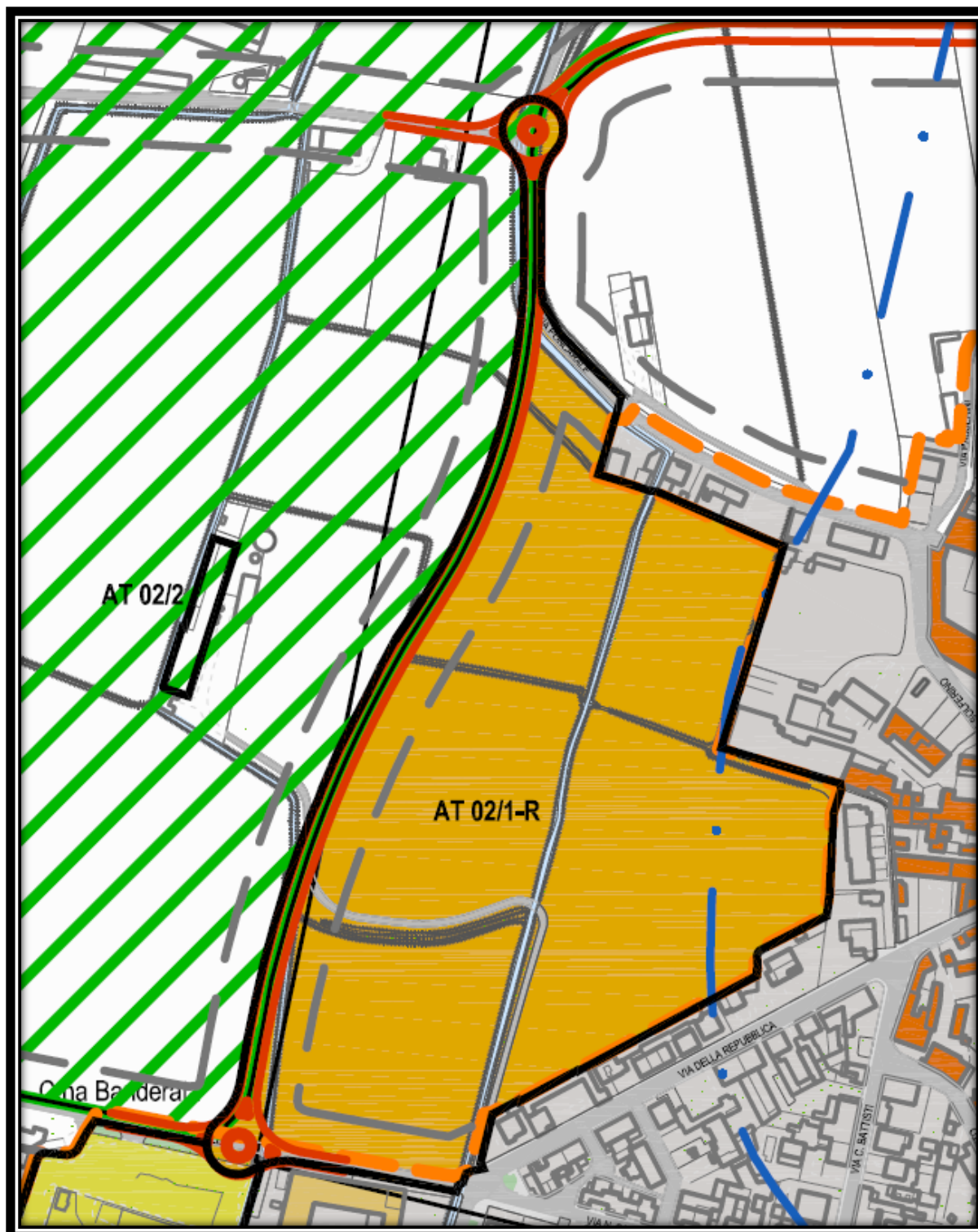
-Inquadramento da Viste Aeree



-Estratto catastale - FG 9 mappale 267 - 235 - 22 - 180 - 26 - 6



-Inquadramento su base PGT





AMBITO 02 VIA CORTICELLE

Obiettivi della trasformazione	– Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata, edilizia convenzionata. – Realizzazione tratto di variante stradale tra le rotatorie della S. P. 75 e della S.P. 21.
Vocazioni funzionali (prescrizioni)	Destinazioni prevalenti per max 100% del volume insediabile: – R Residenziale: “Ra” Abitazione Residenziale Destinazioni compatibili per max 100% del volume insediabile – T Turistico: “Tb” Strutture ricettive alberghiere e non alberghiere ai sensi della l.r. 15 del 16/07/2007 Destinazioni compatibili per max 50% del volume insediabile: – D Direzionale: Uffici “Da”; Studi professionali “Db”; – C Commerciale: Esercizi di vicinato “Ca”; Pubblici esercizi “Cf”; – P Produttivo: Artigianato di servizio artistico e alla persona “Pa”
Indici urbanistici edilizi (prescrizioni)	– Superficie Territoriale: 71.690 mq – ST al netto della viabilità esistente ai fini del calcolo della capacità insediativa: 68.390 mq – Indice Territoriale: 0,65 mc/mq – Indice Territoriale max comprensivo delle quote di atterraggio derivante dall’eventuale acquisizione di diritti compensativi: 0,90 mc/mq – Quota minima di edilizia convenzionata: 20 % del volume da insediare; – Altezza massima degli edifici: mt 7,50 (2 piani fuori terra). E’ ammesso realizzare costruzioni con altezza massima pari a mt 10,50 (3 piani fuori terra) per una percentuale massima del 35% del volume edificabile; tale possibilità dovrà essere esplicitata nella previsione planivolumetrica del P.A. – Dotazione di servizi minima: come da NTA del Piano dei Servizi; – Nell’ambito AT.02, ad integrazione delle previsioni di cui sopra, è consentito il trasferimento volumetrico corrispondente all’edificio esistente da dismettere e demolire, localizzato al mappale 20 n.9 e identificato in cartografia come AT.02/2, con riconduzione dello stesso ad uso agricolo. – L’attuazione della previsione di Piano dovrà rispettare quanto determinato dal Regolamento Locale d’Igiene .
Criteri di negoziazione (prescrizioni)	–L’attuazione dell’ambito di trasformazione è subordinato alla dotazione di un servizio di qualità aggiuntiva da individuarsi nel Piano dei servizi a cura della Giunta Comunale per un importo derivato dalla slp insediabile moltiplicato per un valore di “n.” volte gli oneri di urbanizzazione



	secondaria così come definito dalle NTA del PdS.
Criteri di intervento (indirizzi)	– Tutela paesaggistica: * Tutela e valorizzazione del corso d'acqua esistente: vaso Bronzina con fascia di verde piantumato alberato (alberi ad alto fusto); * Lungo il confine ovest del comparto in adiacenza alla strada di gronda dovrà essere realizzata una fascia di verde alberato (alberi di alto fusto); – Prove geologiche specifiche.
Individuazione strumenti attuativi	– Obbligo di P.A.
Livello di priorità (indirizzi)	– Realizzazione e cessione del tratto stradale al limite ovest dell'Ambito (tratto della "variante ovest") e delle due rotatorie di via Corticelle e via Solferino, adeguamento di via Solferino. – Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopeditone.
Analisi paesistica	– Si prescrive la redazione nell'ambito del PA, di un Piano Paesistico di contesto esteso ad un adeguato intorno. Il Piano Paesistico dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione a verde, con particolare attenzione verso gli ambiti agricoli anche al fine di potenziare la rete ecologica comunale secondo quanto previsto nel presente PGT – L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio PA03 Componenti del paesaggio naturale ed agrario: seminativo e prati in rotazione, nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare ad esclusione della presenza del torrente Molone/ vaso Bronzina del quale si è già evidenziata presenza e possibilità d'intervento con obbligo di mitigazione nei criteri d'intervento sopraesposti e dalla presenza nella zona sud della rete stradale storica con rispettiva fascia di valenza paesistica. – L'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse morfologico – strutturale, vedutistico e simbolico. – Si è evidenziata la presenza del torrente Molone/ vaso Bronzina e della vegetazione spontanea spondale. – La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe 4 sensibilità alta – Obbligo di mantenimento della fascia di vegetazione spontanea a margine del torrente. – Obbligo di ricucitura dell'itinerario di fruizione paesistica intersecante la viabilità di previsione. – Obbligo di mantenimento della fascia di rispetto prevista dal Reticolo Idrico. – Tutela e valorizzazione dei nuclei antichi e delle visuali sugli stessi, mediante individuazione di una fascia di verde inedificabile senza intrusioni visive a tutela della visibilità della cascina storica con a margine barriere verdi di mitigazione tese a fare da fondale alla percezione della stessa.