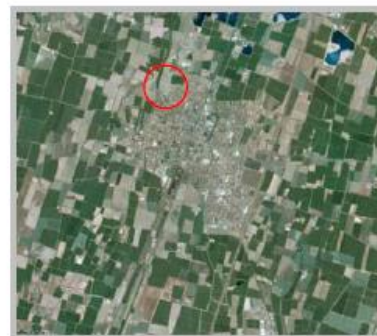


AMBITO 03 VIA PEDROCCA

-Inquadramento ortofotografico

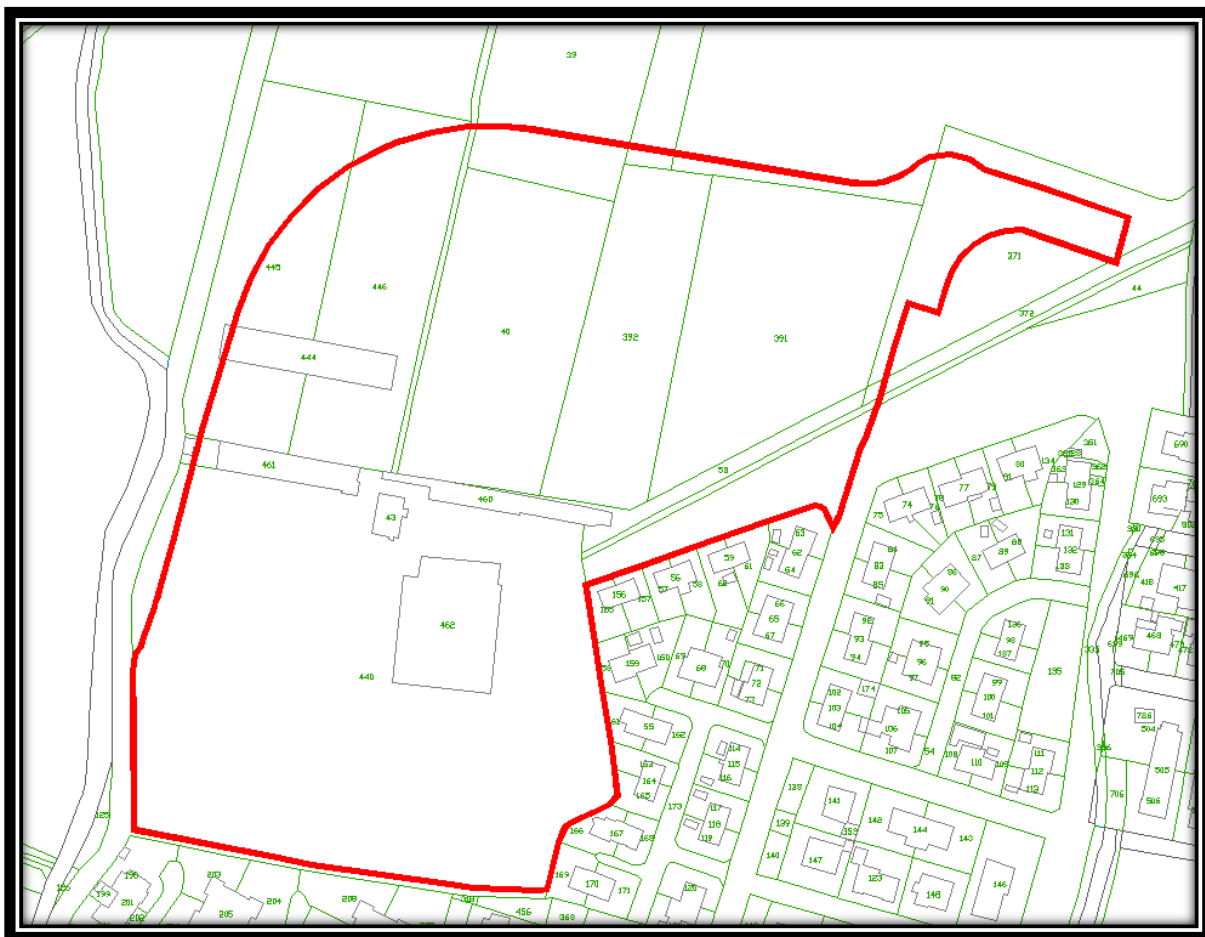


-Inquadramento da Viste Aeree

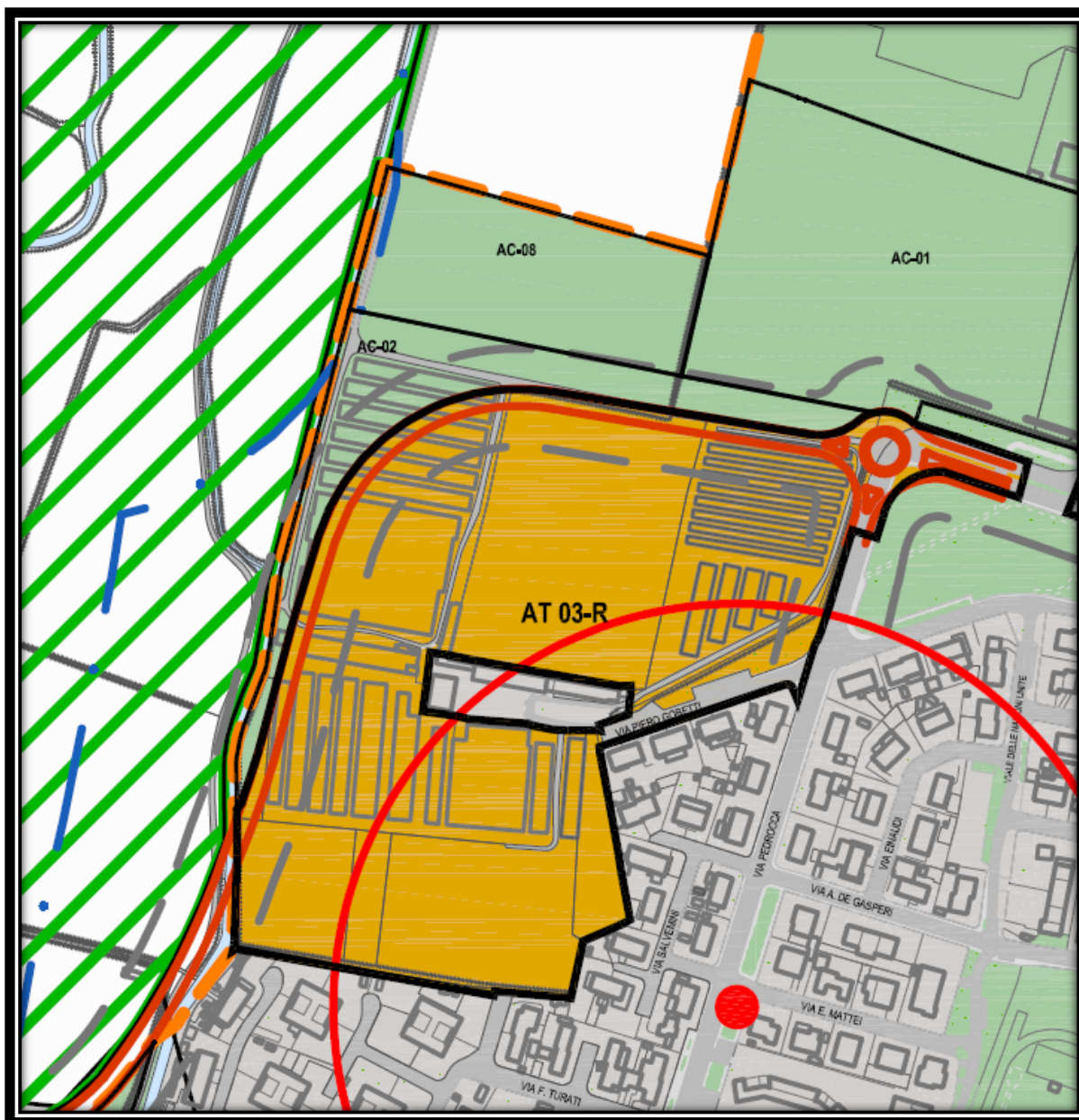




-Estratto catastale - FG 2 mappale 440 - 443 - 442 - 441 - 53 - 371 - 391
- 392 - 40 - 444 - 178 - 39



-Inquadramento su base PGT





AMBITO 03 VIA PEDROCCA

Obiettivi della trasformazione	– Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata, edilizia convenzionata. – Realizzazione tratto di variante “nord/ovest” compresa rotatoria su via Marcolini via Pedrocca.
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 Totale: 64.650 mq – ST al netto della viabilità esistente ai fini del calcolo della capacità insediativa: 60.190 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.
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: * fascia di verde piantumato alberato (alberi ad alto fusto) lungo i confini nord e ovest dell’ambito. – Prove geologiche specifiche.
Individuazione strumenti attuativi	– Obbligo di P.A.



Livello di priorità (indirizzi)	- Realizzazione e cessione del tratto stradale al limite ovest del comparto con direzione nord-sud. - Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopeditone - Formazione viabilità e rondò di servizio allo stesso ambito
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: <i>aree sabbiose e ghiaiose, nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare ad esclusione della presenza del vaso Fontana Girelli del quale si è già evidenziata presenza e possibilità d'intervento con obbligo di mitigazione nei criteri d'intervento sopraesposti.</i> - 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 vaso Fontana Girelli e della vegetazione spontanea spondale. - La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe 3: sensibilità media - Obbligo di mantenimento della fascia di vegetazione spontanea a margine del torrente. - Obbligo di mantenimento della fascia di rispetto prevista del Reticolo Idrico.