

AMBITO 07 VIA MONTIRONE

-Inquadramento ortofotografico



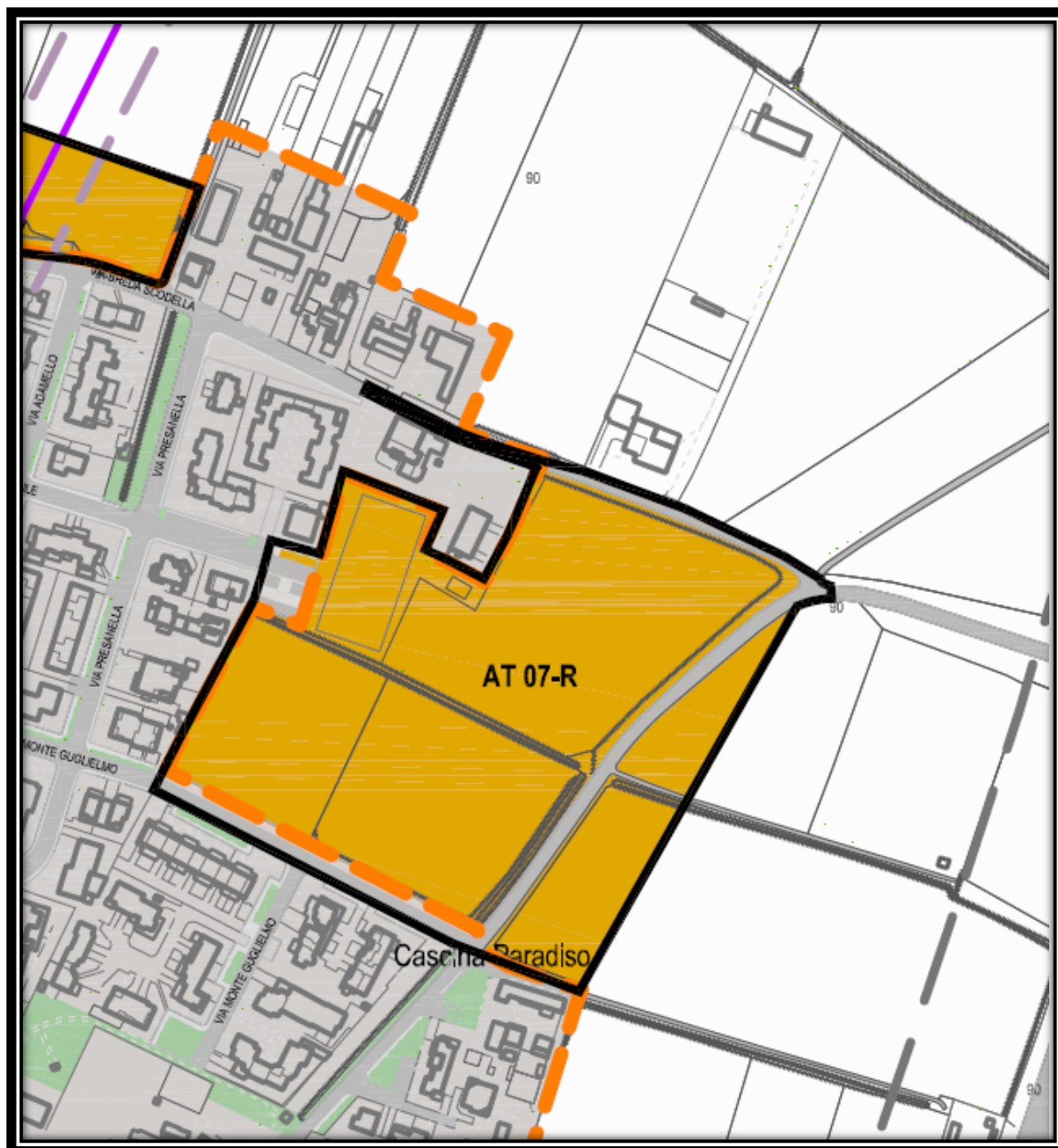
-Inquadramento da Viste Aeree



-Estratto catastale - FG 15 mappale 306 - 609 - 292 - 294 - 21 - 283 -
243 - 5 - 7 - 280 - 281 - 108 - 111 - 110 - 15



-Inquadramento su base PGT





AMBITO 07 VIA MONTIRONE

Obiettivi della trasformazione	– Individuazione di aree per edilizia residenziale di iniziativa privata, edilizia convenzionata. – Adeguamento viabilità esistente. – Riassetto del perimetro del bordo edificato della città.
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: 42.700 mq – ST al netto della viabilità esistente ai fini del calcolo della capacità insediativa: 37.190 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)	– Prove geologiche specifiche. – Adeguamento di via Montirone. – Adeguamento di via Monte Guglielmo e relativo innesto con via Montirone. – Adeguamento di via Breda Scodella e relativo innesto con via Montirone – Adeguamento reti tecnologiche esistenti.



Individuazione strumenti attuativi	– Obbligo di P.A.
Livello di priorità (indirizzi)	– Realizzazione degli adeguamenti della viabilità esistente (via Montirone, via monte Guglielmo, via Breda Scodella). – Allacciamenti ai servizi e mobilità carraia / ciclopedonale.
Analisi paesistica	– Si prescrive la redazione nell'ambito del PA, di un Piano Paesistico di contesto esteso ad un adeguato intorno. Il Piano Paesistico di contesto 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 ma nel PTCP risulta classificata come area di valenza paesistica.</i> – l'area è stata analizzata dal punto di vista delle diverse componenti d'interesse morfologico – strutturale, vedutistico e simbolico. – La classe di sensibilità paesistica attribuita è classe 3: sensibilità media.