

## P.I.I. 06 – VIA CORTICELLE

### –Inquadramento ortofotografico



–Estratto catastale – FG 9 mappale 156



## -Inquadramento su base PGT





## P.I.I. 06 – VIA CORTICELLE

|                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Obiettivi della trasformazione</b>              | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Riconversione di deposito pneumatici e fabbricati per attività produttive leggere (ex fornace laterizi).</li> <li>– Ridestinazione delle aree a funzioni residenziali e attività compatibili.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vocazioni funzionali (prescrizioni)</b>         | <p><b>Destinazioni prevalenti per max 100% del volume insediabile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– R Residenziale: “Ra” Abitazione Residenziale</li> </ul> <p><b>Destinazioni compatibili per max 100% del volume insediabile</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– T Turistico: “Tb” Strutture ricettive alberghiere e non alberghiere ai sensi della l.r. 15 del 16/07/2007</li> <li>– S Servizi (per tutte le sottocategorie)</li> </ul> <p><b>Destinazioni compatibili per max 50% del volume insediabile:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– D Direzionale: Uffici “Da”; Studi professionali “Db”;</li> <li>– C Commerciale: Esercizi di vicinato “Ca”; Pubblici esercizi “Cf”;</li> <li>– P Produttivo: Artigianato di servizio artistico e alla persona “Pa”</li> </ul> |
| <b>Indici urbanistici / edilizi (prescrizioni)</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Superficie Territoriale: <b>20.720 mq</b></li> <li>– Superficie Territoriale al netto della viabilità esistente ai fini del calcolo della capacità insediativa: <b>18.020 mq</b></li> <li>– Indice Territoriale relativo alla ST al netto della viabilità ai fini del calcolo della capacità insediativa: <b>0,90 mc/mq</b></li> <li>– Quota minima di edilizia convenzionata: 20% del volume da insediare;</li> <li>– 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.</li> </ul>                                    |
| <b>Criteri di negoziazione (prescrizioni)</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>– L’attuazione del Piano Integrato di Intervento 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.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Criteri di intervento (indirizzi)</b>           | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Tutela paesaggistica:</li> <li>* Mantenimento del filare alberato lungo Via Corticelle;</li> <li>– Prove geologiche specifiche.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Individuazione strumenti attuativi</b>          | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Obbligo di P.I.I.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Livello di priorità (indirizzi)</b>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>– Cessione area per prolungamento della Variante Ovest</li> <li>– Allacciamenti ai servizi tecnologici e mobilità carraia / ciclopeditone</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |



|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Analisi paesistica</b> | <ul style="list-style-type: none"><li>- 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</li><li>- L'area è così inserita nella tavola Carta Condivisa del paesaggio PA03 Componenti del paesaggio naturale ed agrario: <i>seminativi e prati in rotazione, nella tavola di analisi non sono state evidenziate presenze e rilevanze paesistiche da salvaguardare ma nel PTCP è evidenziata come area di rilevanza paesistica e la presenza a nord dell'area in oggetto della rete stradale storica secondaria</i></li><li>- Classe di sensibilità: 3 media con fascia in 5 lungo la rete stradale storica secondaria</li><li>- <i>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.</i></li></ul> |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|