

Località: Monteleto

Scheda norma 01

ELABORATO GRAFICO DI RIFERIMENTO PROGETTUALE



Scala 1: 2.000

Stato attuale: l'area, collocata immediatamente a nord degli insediamenti residenziali, è caratterizzata da un pendio naturale e, in gran parte, destinata ad attività agricola.

Obiettivi di progetto: l'area deve essere progettata unitamente alle aree limitrofe, con la volontà di realizzare un insediamento unitario ed organico. Deve essere previsto il miglioramento della viabilità esistente.

Le invariati, le regole e i prerequisiti per l'attuazione dell'ambito: devono essere progettati interventi che coniughino la valorizzazione della via Francigena, che attraversa il sito, alle eventuali necessità di miglioramento della viabilità esistente, anche attraverso un'attenta distribuzione dell'area da cedere (35%) e delle zone a verde pubblico (da attrezzare in funzione del ristoro dei pellegrini) in corrispondenza di questo sentiero di interesse interregionale. Nel quadro della tutela paesaggistica e per un migliore inserimento nel contesto agricolo che circonda la macroarea si limita l'altezza di eventuali nuovi edifici a 7 metri; devono essere rispettate le alberature esistenti, tutte da mantenere obbligatoriamente, usando opportune cautele nella realizzazione delle opere di urbanizzazione.

St dell'ambito: 44.289,98 mq.

Ut dell'ambito: 0,15 mq/mq.

Suc complessiva: 6.643,49 mq.

Spazi pubblici attrezzati a parco: da individuare in sede di progettazione.

Parcheggi: da individuare in sede di progettazione. Permeabilità dei parcheggi obbligatoria, comprese la corsie di manovra eventuali.

Area da cedere: 15.497,54 mq. La porzione destinata a parchi, di 5.418,17 mq ed indicata nel grafico, non è soggetta a modifiche, mentre la restante parte, destinata ad attrezzature per lo sport, deve essere caratterizzata in sede di progettazione, restando in adiacenza alla Via Francigena.

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

- Suc per servizi: da 0 mq a 2.000,00 mq;

- Suc turistico-ricettiva: da 0 mq a 4.643,49 mq.

Sono ammesse le destinazioni d'uso T1, T2.

Altezza massima degli edifici: esistente o 7 m.

Indice di permeabilità: valore minimo 40% Sf libera.

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.6a - DISCIPLINA E PRESCRIZIONI GENERALI.
