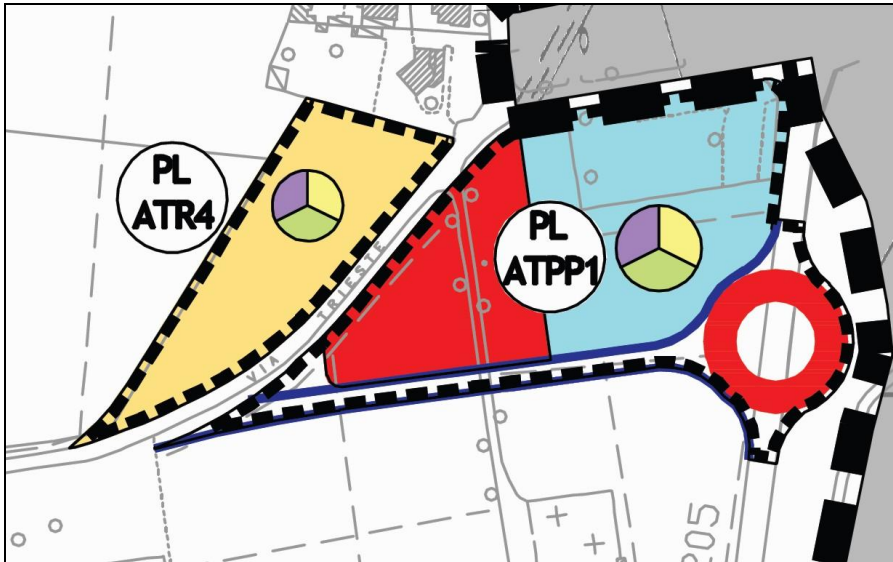


SCHEDA AMBITO ATPP 1

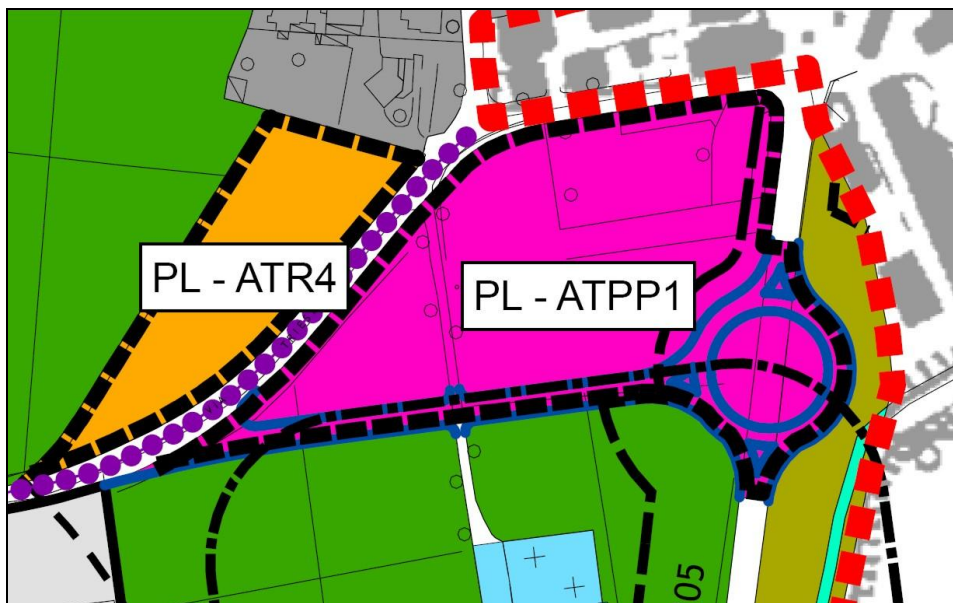
3.2.1. ATPP1

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nella frazione di Pontelungo, lungo la strada provinciale n. 205, lato Ovest



Stralcio della "Carta degli ambiti di trasformazione"



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"



Ripresa fotografica zenitale

2. Stato di fatto

L'area è in parte utilizzata come spazio di servizio ad attività vicine ed in parte coltivata.

3. Obiettivi

- Completamento e potenziamento del tessuto residenziale della frazione di Pontelungo, che è posta in parte anche nel territorio del comune di Vidigulfo, con un armonico sviluppo e un buon collegamento con il tessuto esistente. L'obiettivo è quello di valorizzare la località, per raggiungere un livello minimo di agglomerato urbano (vedi ATR 4 residenziale) ed un buon grado di attrazione, mediante la localizzazione di attività di richiamo
- Miglioramento del sistema della viabilità a livello cittadino ed intercomunale, mediante la realizzazione di una variante alla strada comunale che si innesta con la S.P. n. 205, con nuovo tratto in rettilineo che raggiungerà la strada provinciale n. 205 dotata di una rotatoria. La strada migliorerà l'accessibilità con la strada provinciale
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di quartiere, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di area a verde e di parcheggio pubblico.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere comunale e provinciale

5. Realizzazione di servizi

Obbligo di completa dotazione delle reti tecnologiche, da garantire con le necessarie opere di adeguamento o di nuovo impianto.

Realizzazione di:

- strada di livello urbano, che collegherà la strada provinciale n. 205 con la strada comunale di Gualdrasco (via Trieste). La strada prenderà origine dalla rotatoria della strada provinciale n. 205;
- rotatoria lungo la strada provinciale n. 205 (numero 1);
- strade interne di quartiere, non segnate nella figura, ma necessarie per il servizio ai lotti;
- parcheggio pubblico (senza individuazione grafica);
- area a verde attrezzato (senza individuazione grafica).

6. Collegamenti con la viabilità esterna

La realizzazione della rotatoria sulla S.P. n. 205 in località Gualdrasco dell'ambito di trasformazione, comporterà la soppressione o l'adeguamento delle attuali intersezioni.

7. Superficie, indici di edificabilità, SLP edificabile, cessioni e monetizzazioni

superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	16.718
-------------------------	--------	----------------	--------

Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	8.359	da verificare
---------------------------------------	--------	----------------	-------	---------------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,4000
---	--------	--------------------------------	--------

indici aggiuntivi (incentivi edificatori)

Edilizia biclimatica Ut_1 m²/m² 0,0600 15% di Ut_min

Edilizia convenzionata Ut_2 m²/m² 0,0400 10% di Ut_min

Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,5000
---	--------	--------------------------------	--------

superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m ²	6.687
--------	---------	----------------	-------

Edilizia biclimatica	SLP_bioc	m ²	502	15% di V_min
----------------------	----------	----------------	-----	--------------

Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	334	10% di V_min
------------------------	---------	----------------	-----	--------------

totale	SLP_tot	m²	7.523
---------------	----------------	----------------------	--------------

area di cessione:

viabilità prescrittiva	m ²	valore ci progetto
servizi parametrici	m ²	3.399 vedi punto successivo
totale	m²	3.399

monetizzazione aree per servizi

		produttiva	terziaria	residenziale
		20% di SLP	100% di SLP	30 m ² /150 m ³
aree parametriche minime	m ²	557	2.786	1.672
parametriche da cedere	m ²	279	2.786	334
parametriche monetizzabili	m²	279	0	1.337

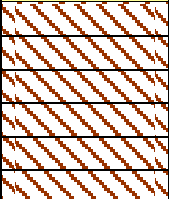
Ai fini della tabella di monetizzazione, si è ipotizzata una utilizzazione commerciale, residenziale e produttiva ripartita in parti uguali (ciascuna = 1/3), restando inteso che la residenza deve essere pertinenziale alle altre attività e che le attività artigianali sono limitate all'artigianato di servizio.

8. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria U_f, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura R_c e le distanze interne D_s, D_c e D_f, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

9. Tipologie consentite

Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	capannone isolato		
B	capannone in linea		
C	uffici isolati		
D	uffici accostati		
E	residenza isolata		
F	residenza accostata		

10. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 5,00
Ds	=	distanza dalle strade esterne allo strumento urbanistico attuativo: secondo gli allineamenti esistenti lungo le strade o, nel caso di inesistenza di edifici vicini, minimo m 5
Df	=	distanza dagli edifici esterni allo strumento urbanistico attuativo: altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m
SPp	=	1,00 mq ogni 10 mc di volume
Ro	=	80%
Af	=	10%
Np	=	Un albero ogni 40 m ² di Af

11. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella:

USI DEL TERRITORIO	ARTICOLAZIONE		AMMESSI	NON AMMESSI
RESIDENZIALI	R 1	Abitazioni		
COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		
	MS 1	Medie strutture < mq 600		
	MS 2	Medie strutture < mq 1500		
	GS	Grandi strutture > mq 1500		
DIREZIONALI	D 1	Uffici		
	D 2	Commercio all'ingrosso		
	D 3	Attività private sociali		
RICETTIVE	RI 1	Attrezzature ricettive		
	RI 2	Pubblici esercizi		
	RI 3	Svago e spettacolo		
ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		
PRODUTTIVE	AP 1	Attività produttive		
	AP 2	Depositi a cielo aperto		
AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole		
	A2	Infrastrutture agricole		
	A3	Allevamenti		
	A4	Coltivazioni		
ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		