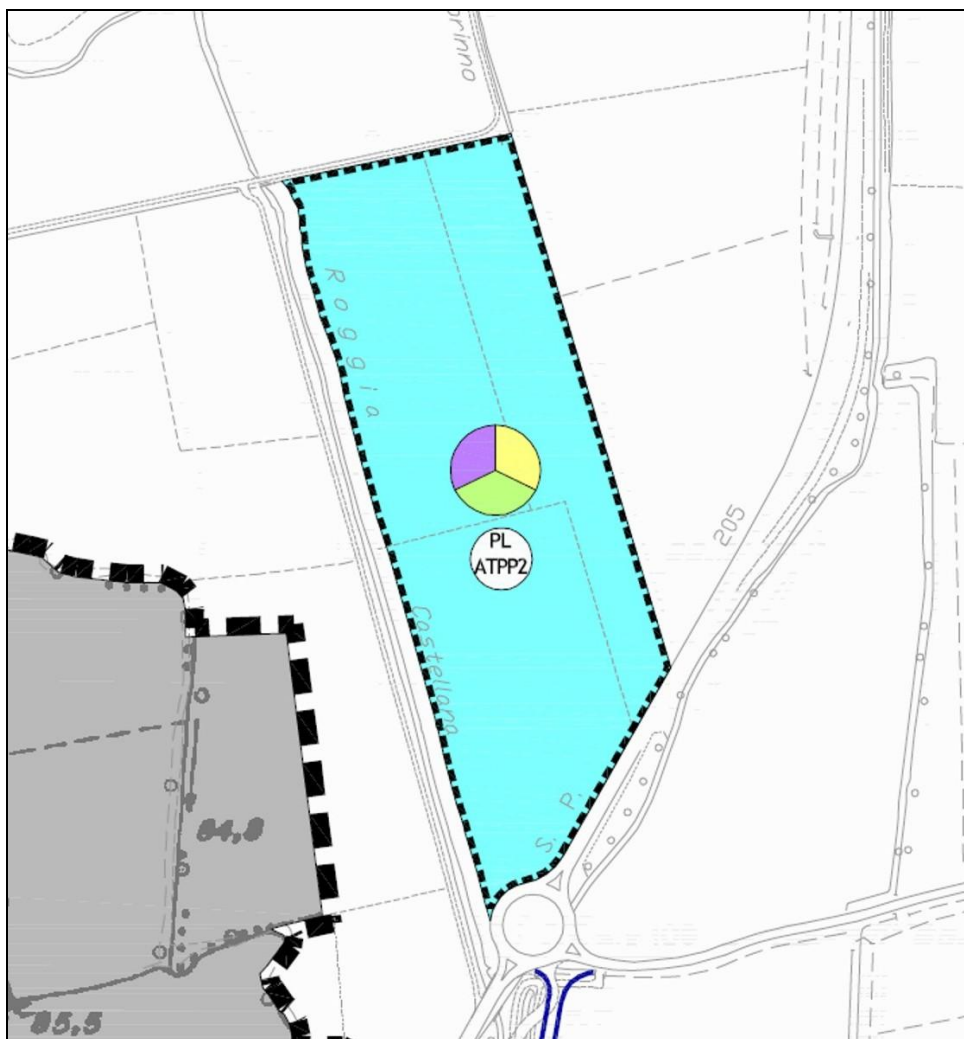


SCHEDA AMBITO ATPP 2

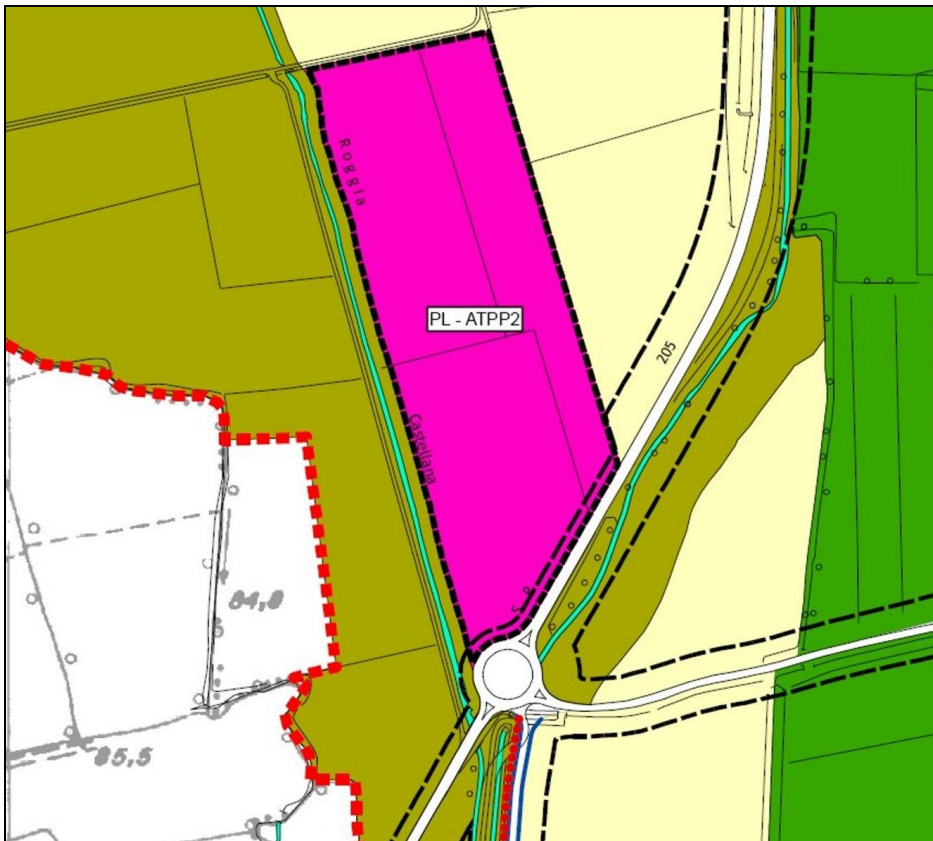
3.2.1. ATPP2

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca, lungo la strada provinciale n. 205 Vigentina, 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 attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Potenziamento della qualità urbana di Bornasco. L'obiettivo è quello di localizzare nell'ambito, posto in fregio alla nuova rotonda sulla S.P. n. 205 Vigentina, di fronte alla strada principale di ingresso alla città, nuove importanti attività di richiamo, anche di livello sovracomunale.
- Miglioramento del sistema della viabilità a livello cittadino ed intercomunale, mediante la realizzazione all'interno di un primo tratto di strada verso la frazione di Gualdrasco.
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello di città, mediante la localizzazione, nell'ambito in oggetto, di area a verde e di parcheggio pubblico

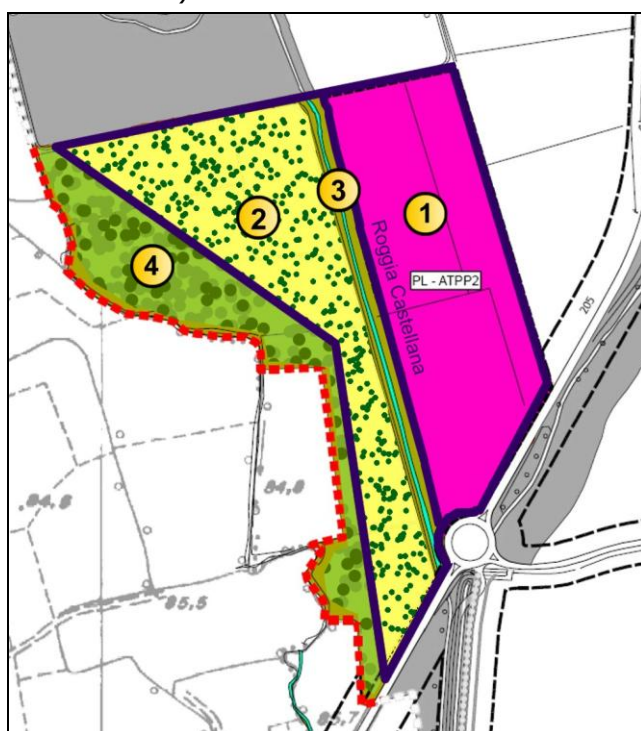
4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- dell'integrazione con il contesto agricolo ed ambientale esistente, che si trova entro gli "ambiti di consolidamento delle attività agricole e dei caratteri connotativi del PTCP" (art. 32 delle NTA) e che è caratterizzato dalla presenza della roggia Castellana (n. 3 in figura successiva), oltre che dalla trama organizzativa storicamente consolidata (centuriazioni)
- di un corretto rapporto con la viabilità di carattere comunale e provinciale

Valgono di conseguenza i seguenti obblighi:

- che la porzione ad Ovest della roggia Castellana (n. 2 e 4 in figura successiva; essa è esclusa dal perimetro dell'ambito, ma disponibile per interventi di tipo naturalistico) non sia interessata da alcuna edificazione, prevedendo al suo interno solo interventi di compensazione e di rinaturalizzazione;
- che gli interventi ad Ovest della roggia Castellana (n. 2 e 4 in figura successiva) dovranno evitare la manomissione o la riduzione della vegetazione ripariale, prevedendo altresì opere di compensazione e di rinaturalizzazione. Il rapporto con il contesto circostante dovrà essere attentamente considerato in modo da dimostrare la non compromissione con gli ambiti agricoli limitrofi, per assicurare una qualità progettuale elevata in rapporto al contesto;
- l'esame paesistico dei progetti dovrà controllare gli interventi in termini paesaggistici e non solo volumetrici;
- si dovrà evitare la copertura anche parziale della roggia Castellana
- l'edificabilità è limitata all'area posta ad Est della roggia Castellana (n. 1 in figura successiva).



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:

- strade interne di livello urbano, collegate solo ed esclusivamente alla rotatoria esistente, 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

L'ambito di trasformazione potrà essere collegato alla viabilità provinciale solo attraverso la rotatoria esistente.

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

superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	68.330
-------------------------	--------	----------------	--------

Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	68.330
---------------------------------------	--------	----------------	--------

Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,8000
---	--------	--------------------------------	--------

indici aggiuntivi (incentivi edificatori)

Edilizia biclimatica	Ut_1	m ² /m ²	0,1200	15%	di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	0,0800	10%	di Ut_min

Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	1,0000
---	--------	--------------------------------	--------

superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m²	54.664		
Edilizia biclimatica	SLP_bioc	m²	8.200	15%	di V_min
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m²	5.466	10%	di V_min
totale	SLP_tot	m²	68.330		

area di cessione:

viabilità prescrittiva	m ²	valore di progetto
servizi parametrici	m ²	25.054 vedi punto successivo
totale	m²	25.054

monetizzazione aree per servizi

		produttiva	terziaria	sportiva
		20% di SLP	100% di SLP	da definire in base al tipo di servizio
aree parametriche minime	m ²	4.555	22.777	min 5% SLP
parametriche cedute	m ²	2.278	22.777	min 2,5% SLP
parametriche monetizzabili	m²	2.278	0	da definire in base al tipo di servizio

Si è ipotizzata una utilizzazione produttiva, terziaria e sportiva ripartita in parti uguali (ciascuna = 1/3) ai soli fini di costruzione della tabella di monetizzazione, 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. 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

10. 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		

11. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione dell'1,5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

12. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali degli edifici e le destinazioni non ammesse sono riportate nella seguente tabella. Si precisa che nell'ambito, definito "polifunzionale", le destinazioni principali sono di tipo commerciale, direzionale, produttivo non molesto, ricreativo, ricettivo, sportivo all'aperto ed al coperto.

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		
SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE PUBBLICO		Cinema, teatri, esposizioni		
		Sport al coperto		
		Sport all'aperto		
		Sale da ballo		