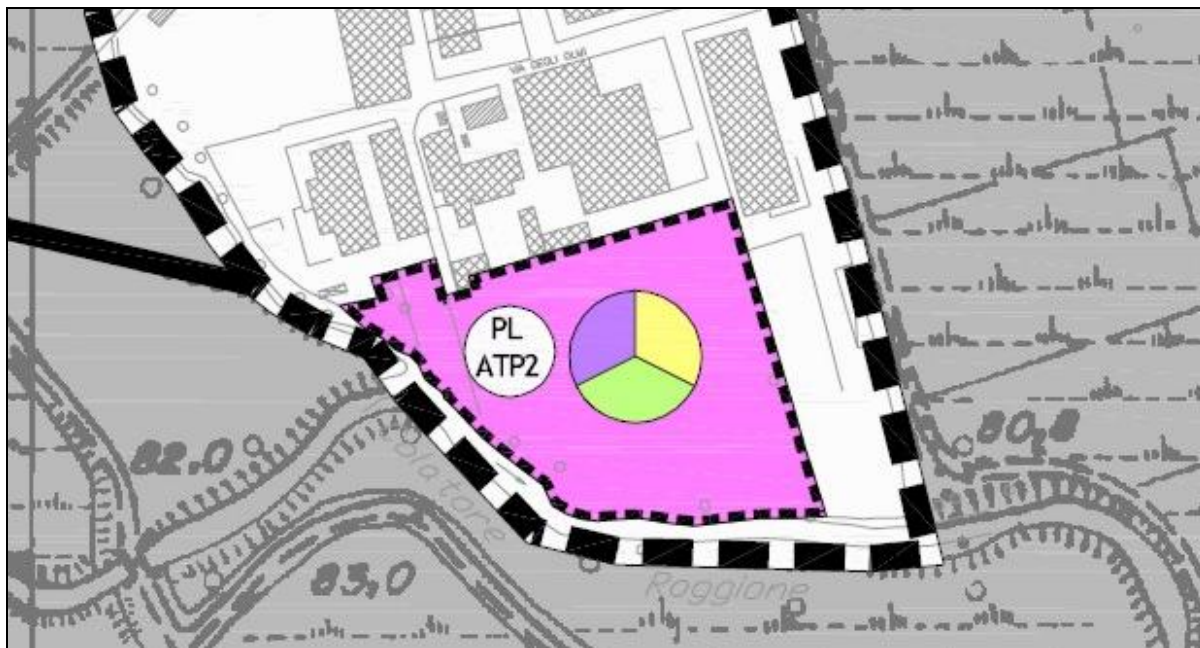


SCHEDA AMBITO ATP 2

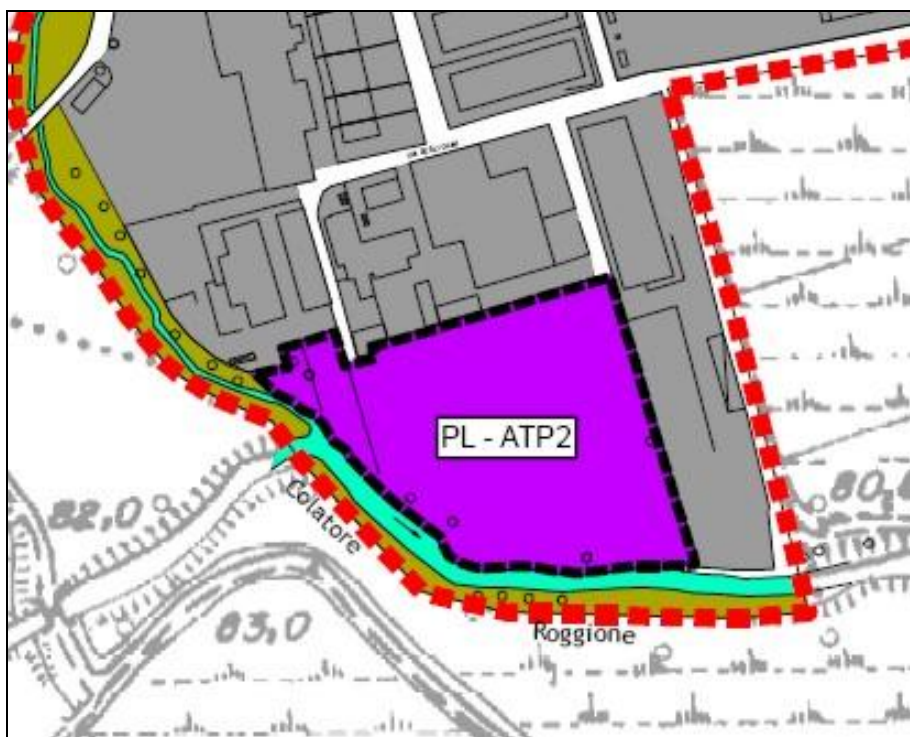
3.2.1. ATP2

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca nel polo produttivo consolidato di Fornace Pelli.



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 usata come spazio di servizio alle attività produttive esistenti. Essa conferma le indicazioni del PRG vigente.

3. Obiettivi

- Ampliamento del polo produttivo di Frazione Fornace Pelli, posto ad Est della S.P. n. 205, costituito da piani di lottizzazione produttivi e insediamenti consolidati
- Formazione di un centro produttivo ben attrezzato e di qualità
- Ottimizzazione del sistema della viabilità locale, mediante riqualificazione della stradina esistente che, parallelamente alla Roggia Castellana ed al Cavo Lorini, conduce alla rotonda sulla S.P. n. 205

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree produttive in un unico polo artigianale
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere provinciale
- salvaguardia delle presenze naturalistiche esistenti, quali canali e rogge

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 servizio

- parcheggio pubblico
- corridoio inedificato di verde ecologico del Cavo Roggione che lambisce l'ambito

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

superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	34.459
-------------------------	--------	----------------	--------

Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	34.459
---------------------------------------	--------	----------------	--------

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	m ² /m ²	0,0600	15%	di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	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	13.784		
Edilizia biclimatica	SLP_bioc	m ²	2.068	15%	di V_min
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	1.378	10%	di V_min
totale	SLP_tot	m²	17.230		

area di cessione

viabilità prescrittiva	m ²	vqlore ci progetto
servizi parametrici	(= 20% di SLP) m ²	3.446
totale	m²	3.446

monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	(= 20% di SLP) m ²	3.446
parametriche cedute	(= 10% di SLP) m ²	1.723
parametriche monetizzabili	(= 10% di SLP) m²	1.723

7. Altezze, distanze e indici di sostenibilità insediativa

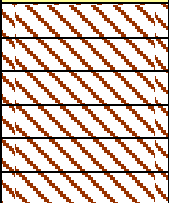
H	=	massimo m 12,00. Altezze maggiori sono consentite sulla base di documentate necessità funzionali o per la presenza di particolari impianti tecnologici, solamente nei lotti non adiacenti aree residenziali.
Dc	=	distanza dai confini esterni allo strumento urbanistico attuativo: metà dell'altezza dell'edificio 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

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. 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.