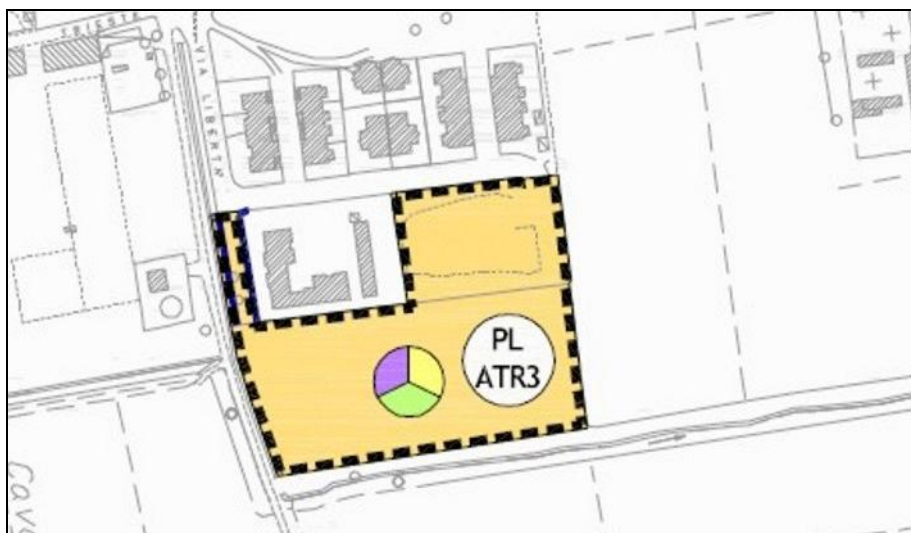


SCHEDA AMBITO ATR 3

3.2.1. ATR3

1. Località ed identificazione:

L'ambito si colloca in frazione Gualdrasco, ai margini meridionali dell'abitato, a completamento di un piano di lottizzazione ed a conferma del PRG vigente.



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

- Completamento del tessuto residenziale della frazione di Gualdrasco, per favorirne un armonico sviluppo.
- Riqualificazione della frazione, mediante la dotazione di servizi interni al piano di lottizzazione.
- Miglioramento del sistema della viabilità locale, mediante prolungamento delle strade a fondo cieco esistenti.

4. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo
- dell'integrazione con il contesto edificato esistente

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 derivazione e in prolungamento delle strade esistenti, con sbocco verso le aree libere
- parcheggio pubblico e verde di quartiere.

6. 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.

7. Superficie, indici di edificabilità, volume edificabile, abitanti, cessione e monetizzazioni di aree per servizi S

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale totale	St_tot	m ²	13.174
--------------------------------	--------	----------------	--------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	13.174
---------------------------------------	--------	----------------	--------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale minimo	It_min	m ³ /m ²	0,80		
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)					
Edilizia bioclimatica	It_1	m ³ /m ²	0,12	15%	di It_min
Edilizia residenziale sociale	It_2	m ³ /m ²	0,08	10%	di It_min
Indice di edificabilità territoriale totale	It_tot	m ³ /m ²	1,00		

4 volume edificabile

minimo	V_min	m ³	10.539		
Edilizia bioclimatica	V_bioc	m ³	1.265	15%	di V_min
Edilizia residenziale sociale	V_res	m ³	843	10%	di V_min
totale	V_tot	m ³	12.647		

5 abitanti

5.a	minimo	n. 70	5.b	massimo	n. 88
------------	--------	-------	------------	---------	-------

6 aree per servizi

6.a cessione minima e monetizzazione aree per servizi

aree parametriche minime	m ² /abit	30,00	= m ²	2.640
da cedere	m ² /abit	12,00	= m ²	1.056
parametriche monetizzabili	m ² /abit	18,00	= m ²	1.584

6.b destinazione delle aree per servizi da cedere

destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
scuola	0,00	88	0
interesse comune	0,00	88	0
verde attrezzato	6,00	88	528
parking	6,00	88	528
totale	12,00	88	1.056

8. Distanze e indici di sostenibilità insediativa

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 = 60%

Af = 40%

9. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo

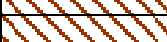
10. Numero dei piani fuori terra

Il numero di piani fuori terra e le sezioni ammessi per gli edifici sono le seguenti, riferite agli schemi riportati in allegato:

TIPO	Piani f.t.	sottotetto	AMMESSA	NON AMMESSA
2 A	2	inclinato e agibile		
2 B	2	non accessibile		
3 A	3	inclinato e agibile		

11. Tipologie consentite

- Edifici principali. Facendo riferimento agli schemi riportati in allegato, sono consentite le seguenti tipologie:

TIPOLOGIA		AMMESSA	NON AMMESSA
A	Villette singole		
B	Villette binate		
C	Villette triple		
D	Villette a schiera		
E	Palazzine		

- Box ed accessori. Sulla base della loro collocazione nell'area di pertinenza e della posizione rispetto all'edificio principale, sono consentiti i seguenti casi:

COLLOCAZIONE BOX		AMMESSA	NON AMMESSA
b1	box esterno		
b2	box interrato		
b3	semi interrato		