

SCHEDA AMBITO: ATP 1

3.2.1. ATP 1

1. Località e identificazione

L'ambito si colloca lungo vicolo Porta, in pieno centro del paese, di fronte all'insediamento dell'azienda Ciao S.R.L.

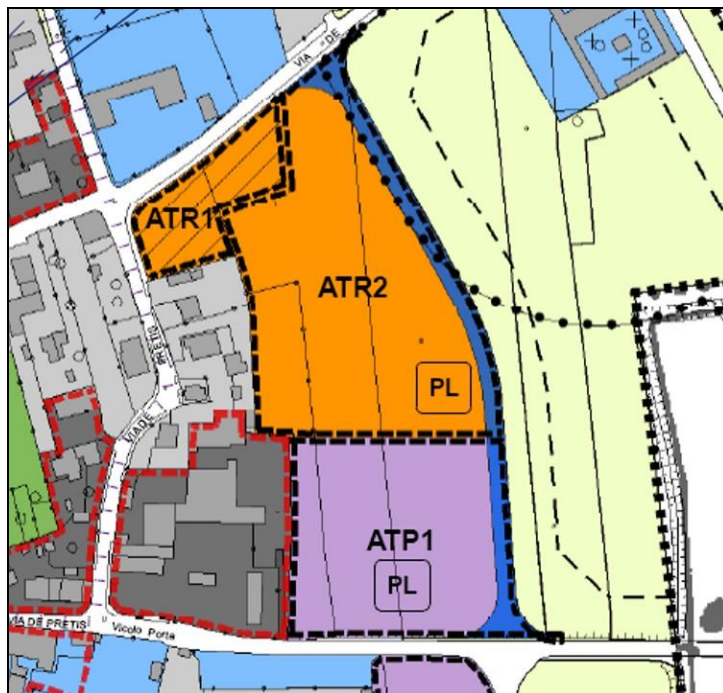


Figura 9. ATP 1. Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

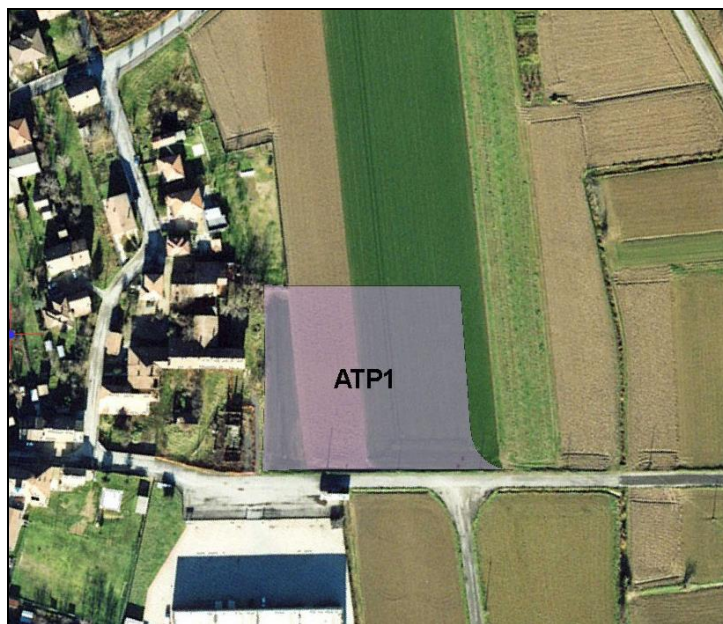


Figura 10. ATP 1. Aerofoto

2. Modalità di attuazione

Gli interventi potranno essere attuati mediante piano di lottizzazione.

3. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

4. Obiettivi

- Realizzazione di un piccolo centro a destinazione polifunzionale, che possa accogliere attività artigianali di tipo non molesto, attività commerciali di vicinato ed attività direzionali, che funga da filtro tra l'ambito produttivo consolidato e la zona residenziale vicina.
- Ottimizzazione del sistema della viabilità locale, mediante realizzazione della strada di collegamento tra vicolo Porta e via Depretis, in prolungamento con la nuova strada di circonvallazione.

5. Criteri generali di progettazione

Disposizione dei nuovi edifici privati secondo i principi:

- del minor consumo di suolo, mediante la concentrazione delle nuove aree polifunzionali
- dell'integrazione con il contesto produttivo esistente
- di un corretto rapporto con la viabilità esistente di carattere locale e provinciale

6. 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
- realizzazione della strada di collegamento tra vicolo Porta e via Depretis, in prolungamento con la nuova strada di circonvallazione.

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 m² di Af

8. Definizione degli altri parametri urbanistici

L'indice di edificabilità fondiaria Uf, il numero di piani fuori terra, il rapporto di copertura Rc e le distanze interne Ds, Dc e Df, saranno fissati dallo strumento urbanistico esecutivo.

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

1 superficie territoriale totale

superficie territoriale	St_tot	m ²	8.708
-------------------------	--------	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	8.708
---------------------------------------	--------	----------------	-------

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,6000	
indici aggiuntivi (incentivi edificatori)				
Edilizia bi climatica	Ut_1	m ² /m ²	0,0900	15% di Ut_min
Edilizia convenzionata	Ut_2	m ² /m ²	0,0600	10% di Ut_min
Indice di utilizzazione territoriale totale	Ut_tot	m ² /m ²	0,7500	

4 superficie lorda di pavimento edificabile

minima	SLP_min	m ²	5.225	
Edilizia bi climatica	SLP_bioc	m ²	784	15% di V_min
Edilizia convenzionata	SLP_tot	m ²	522	10% di V_min
totale	SLP_tot	m ²	6.531	

5 area di cessione

viabilità prescrittiva	m ²	DA DEFINIRE NEL PROGETTO DI PL
servizi parametrici	m ²	2.416
totale	m ²	2.416

6 monetizzazione aree per servizi

	destinazione d'uso =	produttiva	commerciale	totale
	% di utilizzazione =	70% di SLP	30% di SLP	100%
aree parametriche minime	m ²	914 = 20%	1.959 = 100%	2.874
parametriche cedute	m ²	457 = 10%	1.959 = 100%	2.416
parametriche monetizzabili	m ²	457 = 10%	0 = 0%	457

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.

11. 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		