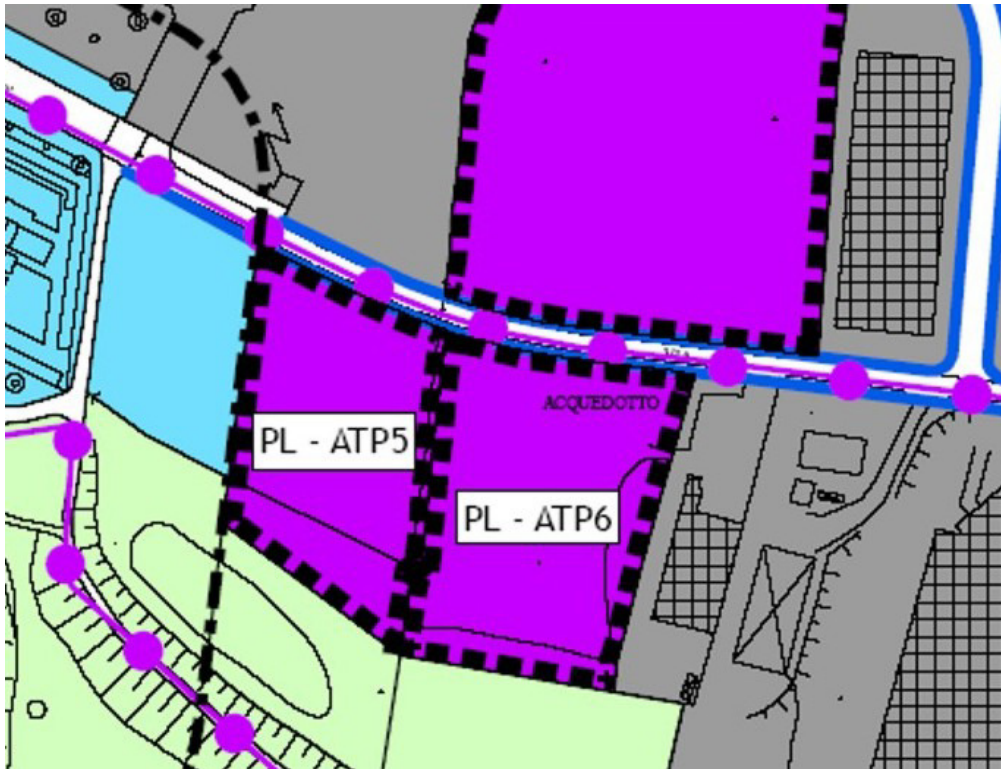


SCHEDA AMBITO PL-ATP 5

5.2.1. PL-ATP 5

1. Località ed identificazione

L'ambito è situato a Santa Cristina, lungo via Po, nel polo produttivo Est della città.



Stralcio della "Carta delle Previsioni di Piano"

2. Stato di fatto

L'area è attualmente coltivata.

3. Obiettivi

- Completamento del polo produttivo esistente, per migliorarne la qualità;
- Ottimizzazione del sistema dei servizi cittadini, mediante realizzazione di un parcheggio pubblico lungo via Po.

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 locale;
- 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 secondo le indicazioni grafiche del PGT.

6. 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

7. Prescrizioni temporali

La realizzazione dell'ambito di trasformazione in oggetto è subordinata all'efficacia amministrativa della riduzione della fascia di rispetto cimiteriale proposta dal comune.

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. 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.

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

Superficie territoriale totale		PL-ATP 5	
Superficie territoriale	St	m ²	5.035
Superficie da urbanizzare ex agricola			
Superficie da urbanizzare ex agricola	St_agr	m ²	5.035
Indici e parametri urbanistici ed edilizi			
Indice di utilizzazione territoriale minimo	Ut_min	m ² /m ²	0,4000
Indici aggiuntivi (incentivi edificatori)			
Edilizia bioclimatica 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			
SLP minima	SLP_min	m ²	2.014
SLP edilizia bioclimatica	SLP_bioc	m ²	302 15% di SLP_min
SLP edilizia convenzionata	SLP_conv	m ²	201 10% di SLP_min
Totale	SLP_tot	m ²	2.518
Aree per servizi da cedere			
Viabilità prescrittiva	m ²	Da definire nel progetto di PL	
Parcheggi (5% di SLP_tot)	m ²	126	
Verde attrezzato (5% di SLP_tot)	m ²	126	
Totale aree da cedere	m ²	252	
Aree per servizi monetizzabili			
Aree parametriche minime (20% di SLP_tot)	m ²	504	
Aree minime da cedere (parcheggi e verde)	m ²	252	
Aree monetizzabili	m ²	252	