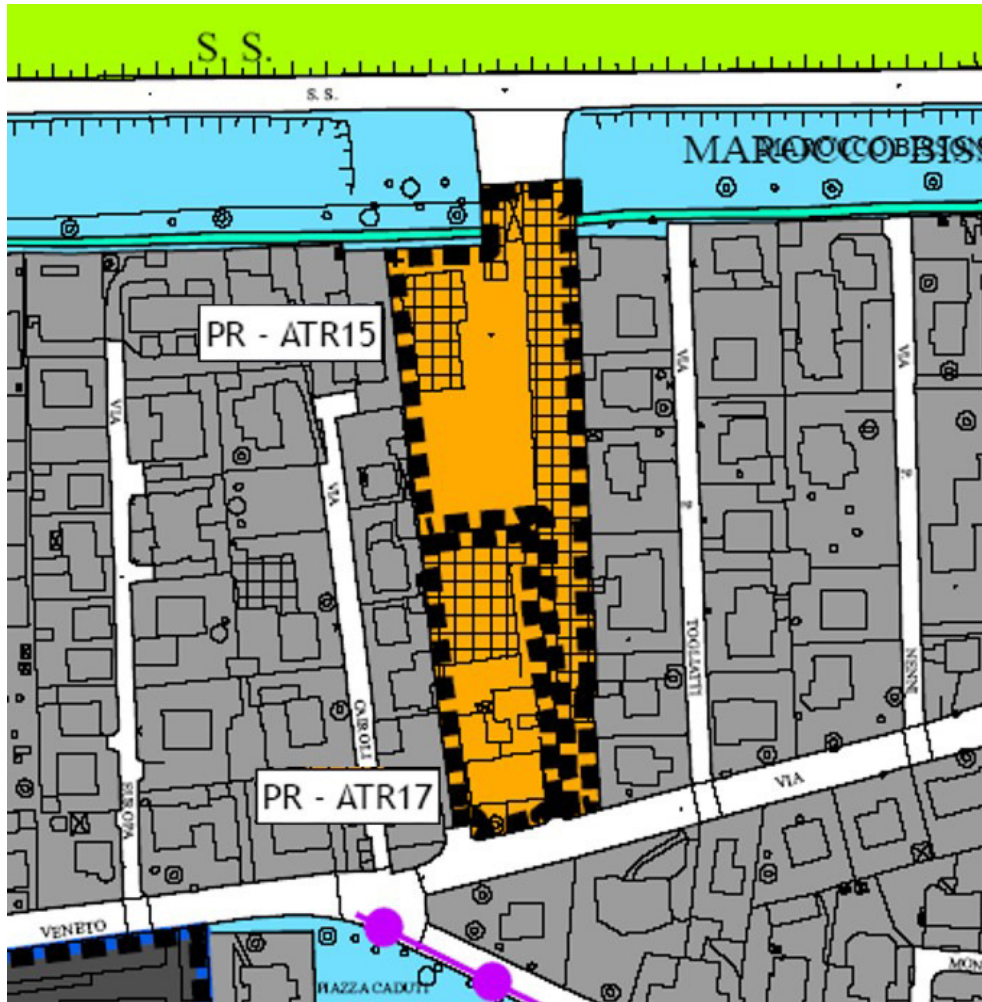


SCHEDA AMBITO PR-ATR 15

4.2.4. PR-ATR 15

1. Località ed identificazione

L'ambito si colloca a Santa Cristina, tra la strada statale n. 234 e via Cremona.



Stralcio della "Carta delle previsioni di piano"

2. Stato di fatto

L'ambito è costituito dalle strutture edilizie in gran parte di tipo "capannone", sotto utilizzate (deposito Galbani) ed obsolete.

3. Obiettivi

- Recupero quantitativo dei volumi esistenti, con riorganizzazione planovolumetrica;
- Nuova destinazione completamente residenziale (o compatibile);
- Miglioramento del sistema dei servizi di livello cittadino, mediante la realizzazione di aree a verde e a parcheggio all'interno dell'ambito.

4. Criteri generali di progettazione

Progetto del Piano di Recupero secondo i principi:

- del minor consumo di suolo (conferma dei volumi esistenti);
- di un corretto metodo di recupero architettonico degli edifici;

Si ricorda che deve essere effettuata una verifica sulle eventuali attività di bonifica da attivare e/o realizzare, ai sensi dei commi 1-2 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. In particolare, si raccomanda di effettuare un'indagine preliminare finalizzata a verificare la sussistenza di eventuali contaminazioni delle matrici ambientali, in considerazione della specifica attività svolta all'interno del sito in questione negli anni passati.

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 parcheggio.

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

1 Superficie territoriale

Superficie territoriale	St	m ²	6.039
-------------------------	----	----------------	-------

2 Superficie da urbanizzare ex agricola

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

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Indice di edificabilità territoriale	It	m ³ /m ²	Esistente
--------------------------------------	----	--------------------------------	-----------

4 Volume massimo ammesso

Volume massimo ammesso da riorganizzare	Vmax	m ³	Esistente	8.946
---	------	----------------	-----------	-------

5 Abitanti

5.a	Volume pro-capite	m ³ /abit.	200	5.b	Abitanti di piano di recupero	45
------------	-------------------	-----------------------	-----	------------	-------------------------------	----

6 Aree per servizi

6.a Cessione minima e monetizzazione aree per servizi

Aree parametriche complessive	m ² /abit	26,50	= m ²	1.185
Aree da cedere	m ² /abit	3,00	= m ²	134
Aree monetizzabili	m ² /abit	23,50	= m ²	1.051

6.b Destinazione delle aree per servizi da cedere

Destinazione	parametro m ² /abit	abitanti n	superficie m ²
Scuole	0,00	45	0
Interesse comune	0,00	45	0
Verde attrezzato	0,00	45	0
Parcheggio	3,00	45	134
Totale	3,00	45	134

7. Obiettivi qualitativi

L'ambito di trasformazione non sottrae superfici agricole nello stato di fatto e, pertanto, gli interventi non sono assoggettati a maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, secondo l'articolo 43, comma 3-bis della legge regionale 12/2005.

8. 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		

9. 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 = 80%

Af = 10%

Np = Un albero ogni 40 m² di Af

10. 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		