

AMBITO DI TRASFORMAZIONE – ATR3*Estratto da DdP.Tav.04***Localizzazione**

L'area è posta al limite del centro abitato di Scaldasole verso il Comune di Sannazzaro de' Burgondi. Confinante con le aree residenziali di Via Don Carlo Pensa a nord con le zone agricole di rispetto dell'abitato a sud ed est e con la S.P. 206 (Via Roma) ad ovest.

Gli interventi progettuali sono finalizzati alla formazione di una nuova area residenziale, con particolare attenzione al contesto circostante.

Dati quantitativi principali/Parametri Urbanistici

Superficie Territoriale - ST	18.567 mq
Indice di edificabilità Territoriale – IT	0,33 mq/mq
Superficie lorda - SL	$18.567 \text{ mq} \times 0,33 \text{ mq/mq} = \mathbf{6.127 \text{ mq}}$
Volume virtuale (SL x 3)	$6.127 \text{ mq} \times 3 = \mathbf{18.381 \text{ mc}}$
Abitanti teorici (V/150)	$18.381 \text{ mc} / 150 = \mathbf{122 \text{ ab}}$
Standard in luogo	$122 \text{ ab} \times 10 = \mathbf{1.220 \text{ mq}}$
Altezza massima del fabbricato – H	7,50 m
Urbanizzazioni primarie	(ciclabile più fascia alberata): $275 \text{ m} \times 5 \text{ m} = 1.375 \text{ mq}$, di cui 80% a carico dell'Operatore, pari a 1.100 mq.
Area in cessione al comune	20% di 18.567 mq = 3.713 mq
ST risultante in proprietà	14.854 mq
Superficie fondiaria (SF)	$14.854 \text{ mq} - \text{standard } 1.220 \text{ mq} - \text{quota ciclabile } 1.100 \text{ mq} = \mathbf{12.534 \text{ mq}}$
Indice di edificabilità fondiaria - IF	0,50 mq/mq
SL max su fondiaria	$12.534 \text{ mq} \times 0,50 = 6.267 \text{ mq}$, superiore a 6.127 mq, che è il massimo realizzabile.
Indice di copertura – IC	0,50 mq/mq
Distanza dai confini	5 m
Distanza dai fabbricati	10 m
Arretramento dalla strada	fascia di rispetto
Superficie a parcheggio privato	1 mq ogni 10 mc

Superficie a verde privato	1/10 della superficie non coperta, con 1 albero ogni 50 mq di verde
Usi esclusivamente ammessi/previsti/regolati	
Usi previsti: U1/1 Abitazioni, U4/1 Esercizi di vicinato, U4/4 Pubblici esercizi, U4/5 Uffici e studi professionali, U4/6, Complessi terziario direzionali, U4/8 Artigianato di servizio, U5/4 Attrezzature di interesse comune civili e religiose, U5/6 Spazi verdi eventualmente attrezzati, U5/8 Attrezzature tecnologiche per servizi tecnici urbani, U5/9 Attrezzature culturali, U7/1 Attrezzature ricettive.	
Aree di cessione	
La dotazione minima di standard in loco è 10 mq/ab. La differenza con lo Standard comunale di Piano dev'essere obbligatoriamente monetizzata.	
Direttive	
L'edificazione all'interno del ATR3 è limitata, a sud, dalla presenza di fascia di rispetto (m.10,00) del cavo colatore Biraghetto e della Roggia Biraga. Il verde pubblico dev'essere ricavato lungo via Roma, per proseguire il vialetto esistente. Lungo i lati confinanti con le aree agricole dev'essere realizzato un filare continuo con pioppi o carpini, sesto di impianto massimo 5, 00 m: il sedime occupato computa ai fini della SL realizzabile.	
Strumenti di Attuazione	
Piano attuativo obbligatorio	