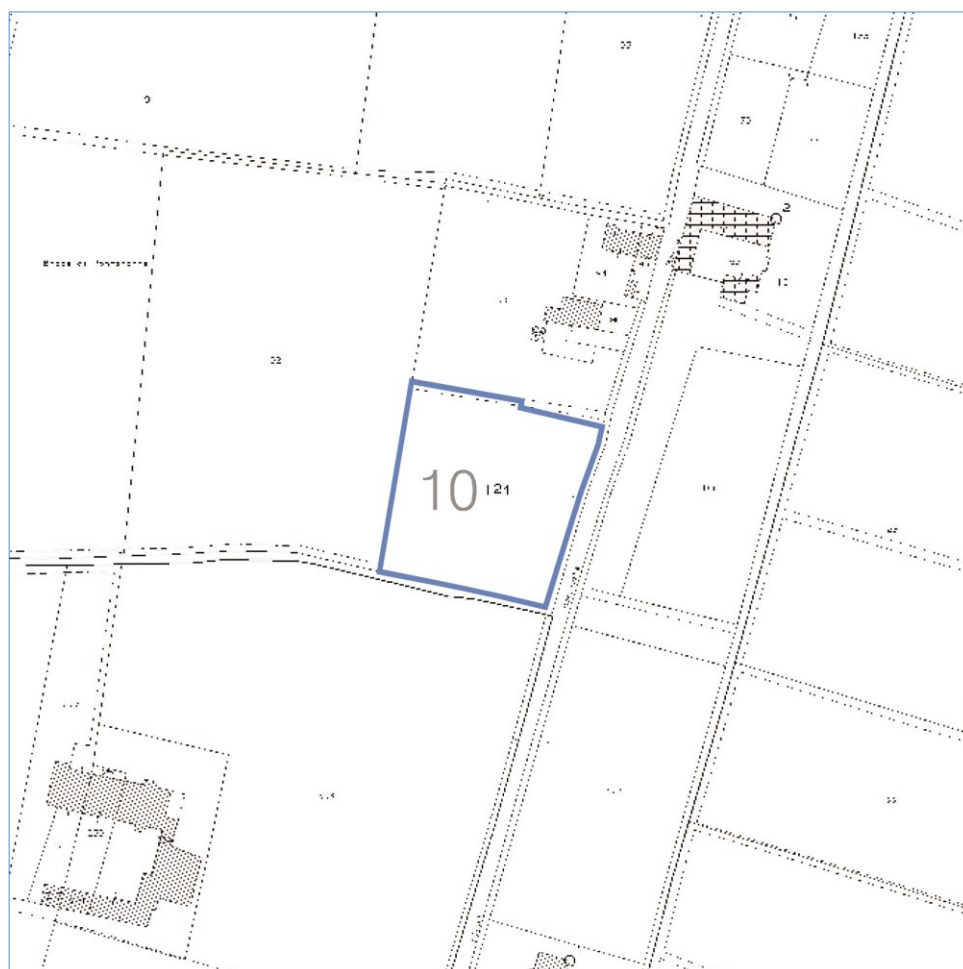


L'Ambito di Trasformazione 10 è ubicato ai margini della porzione settentrionale di Ponteterra, in fregio a via Argine Vecchio. Si tratta di un ambito già destinato alla trasformazione dallo strumento urbanistico previgente, attualmente adibito ad uso agricolo ancorché nei pressi del centro abitato e contiguo ai nuclei insediativi storici dislocati lungo la medesima direttrice stradale.

DESTINAZIONI D'USO IN ESSERE:

. agricola.



estratto di mappa catastale

superficie territoriale AT **10**

4.869 mq

La misura della Superficie Territoriale è da intendersi come indicativa. In sede di presentazione di Piano Attuativo, dovrà essere cura del proponente produrre un rilievo topografico, in base al quale attestare l'effettiva superficie delle aree e calcolare di conseguenza le SL insediabili sulla base degli indici e dei relativi incrementi previsti nelle schede stesse.

A. DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

PRINCIPALE | residenza

COMPATIBILI | attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi

Sono escluse tutte le destinazioni d'uso non espressamente consentite.

La destinazione principale dovrà essere garantita per almeno il 60% del peso insediativo in relazione a ciascun piano attuativo che verrà presentato.

B. CAPACITÀ EDIFICATORIA

Capacità edificatoria variabile in funzione dell'utilizzo di premialità secondo la seguente tabella:

IT Minimo mc/mq	Realizzazione servizi strategici mc/mq	Attuazione REC e mitigazioni ambientali mc/mq	Elevate performance energetiche mc/mq	ERP 30% mc/mq	IT Massimo mc/mq
0,75	0,1	-	0,10	0,20	1,15

C. PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento.

Strumenti attuativi utilizzabili:

- . Piano di Lottizzazione;
- . Programma Integrato di Intervento (qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 87 comma 2 della LR 12/2005).

D. ASSOGGETTAMENTO A VAS IN SEDE DI PRESENTAZIONE DEL P.A.

Non previsto.

E. INDICAZIONI PER I FABBRICATI ESISTENTI

Nessuna indicazione.

F. PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Allo scopo di confermare e consolidare il principio insediativo che caratterizza l'abitato di Ponteterra, i nuovi interventi edilizi dovranno collocare i fabbricati con orientamento est-ovest e conservare uno spazio libero centrale che si ponga in relazione con le aree agricole circostanti.

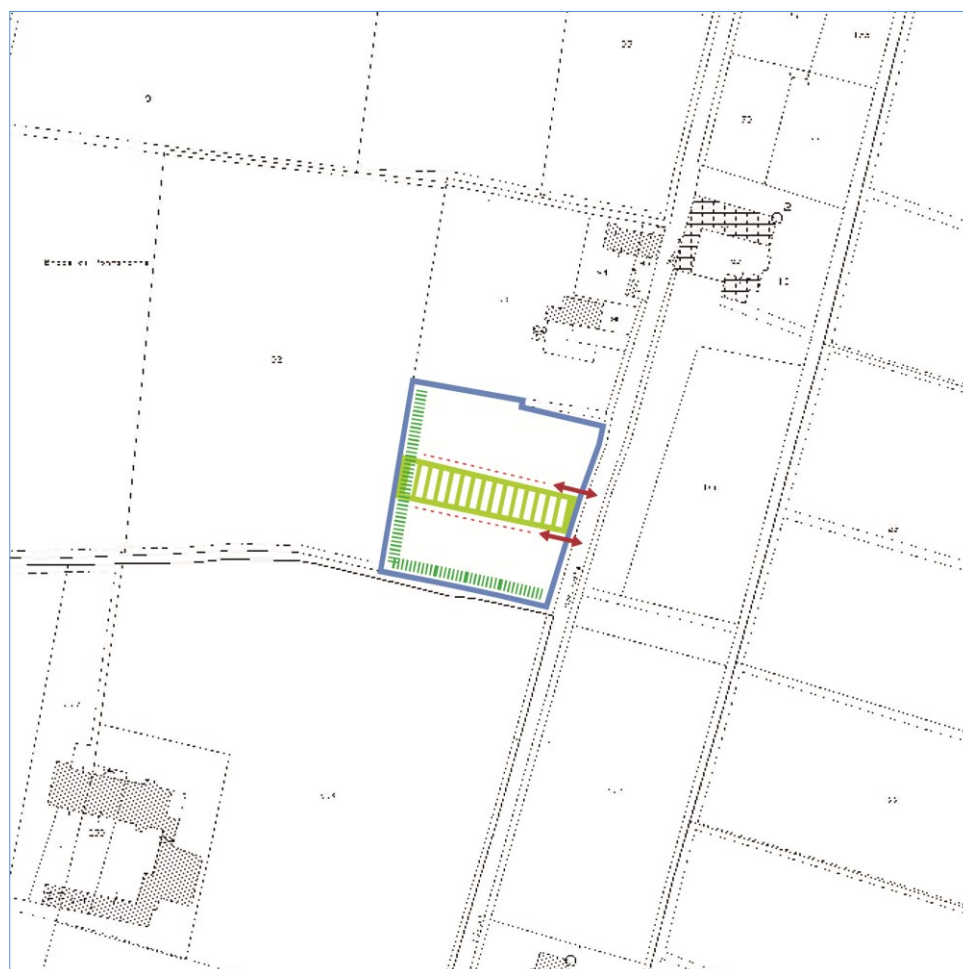
I nuovi edifici di progetto dovranno risultare coerenti con il contesto a livello morfologico ed altimetrico, con l'obiettivo cioè di non alterare

l'equilibrio del tessuto edilizio circostante con interventi "fuori scala" tali da comportare forti dissonanze con il paesaggio urbano ed agrario del territorio sabbionetano.

Ai fini della realizzazione di nuovi interventi dovrà essere previsto un sistema di smaltimento separato delle acque nere e delle acque chiare.

Nella realizzazione dei nuovi interventi risulta opportuno promuovere il riutilizzo delle acque meteoriche a fini irrigui.

La pianificazione attuativa ed i successivi procedimenti autorizzativi edilizi dovranno subordinare l'agibilità dei nuovi edifici all'avvenuta realizzazione e collaudo delle urbanizzazioni necessarie, con particolare riferimento alle fognature ed in generale agli allacci ai sottoservizi esistenti.



—perimetro dell'ambito

SERVIZI STRATEGICI

Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico.

area da destinare a verde
superficie indicativa 830 mq

INDICAZIONI PRESCRITTIVE

barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento

INDICAZIONI ORIENTATIVE

varco di ingresso e viabilità interna

Indicazioni derivanti dal procedimento di VAS

Ambito di trasformazione	AT10	Funzione prevalente	RESIDENZIALE	Atto di PGT	DdP (DdP_19)																										
Localizzazione e descrizione	L'ambito conferma un ambito del PGT vigente con la stessa destinazione. Si sviluppa a nord dell'abitato di Ponteterra, lungo la via Argine Vecchio, in aderenza a edificato esistente. Oggi l'area è libera, coltivata. Sono compatibili attività terziarie, commercio di vicinato pubblici esercizi.																														
Sup territoriale (m2)	4.869	Capacità edificatoria	<table><tr><td>IT</td><td>Realizzazione servizi strategici</td><td>Attuazione REC e mitigazioni ambientali</td><td>Elevate performance energetiche</td><td>ERP</td><td>IT</td></tr><tr><td>Minimo</td><td></td><td></td><td></td><td>30%</td><td>Massimo</td></tr><tr><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td><td>mq/mq</td></tr><tr><td>0,75</td><td>0,1</td><td>-</td><td>0,10</td><td>0,20</td><td>1,15</td></tr></table>			IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP	IT	Minimo				30%	Massimo	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	0,75	0,1	-	0,10	0,20	1,15	Abitanti teorici	37
IT	Realizzazione servizi strategici	Attuazione REC e mitigazioni ambientali	Elevate performance energetiche	ERP	IT																										
Minimo				30%	Massimo																										
mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq	mq/mq																										
0,75	0,1	-	0,10	0,20	1,15																										
allargamento via Cantoni Marca potenziamento by-pass SP420-SP63 ambiti di trasformazione conferma AT residenziale percorso Eridano prolungamento ciclabile potenziamento servizi istruzione nuova scuola media PONTETERRA																															
Prescrizioni dalla scheda d'ambito e indirizzi urbanistici di interesse ai fini della valutazione	Il comparto dovrà essere realizzato in un unico lotto di intervento, attraverso PL o PII. perimetro dell'ambito SERVIZI STRATEGICI Opere facoltative la cui realizzazione dà diritto al bonus volumetrico. area da destinare a verde superficie indicativa 830 mq INDICAZIONI PRESCRITTIVE barriere verdi per la mitigazione paesaggistica dell'intervento INDICAZIONI ORIENTATIVE varco di ingresso e viabilità interna																														
Elementi di attenzione ambientale / vincoli ambientali	Ricade in classe di fattibilità geologica Classe 3 - fattibilità con consistenti limitazioni. Nella carta delle sensibilità alle trasformazioni residenziali, elaborato di VAS del PGT vigente (VAS-RA-All3A_rev_01-00), l'area cade in classe di sensibilità limitata.																														

	Comune di Sabbioneta Sensib. amb. tras. residenziale scala 1:20.000 01a Legenda Sensibilità molto bassa Sensibilità bassa Sensibilità limitata Sensibilità elevata Sensibilità molto elevata Aree edificate Confine comunale			
Effetti predominanti attesi	+ la possibilità di consentire funzioni diverse dalla residenza	- impermeabilizzazione di suolo aumento emissioni in aria soprattutto per riscaldamento aumento del carico urbanistico influenza sul ciclo delle acque	Interazioni potenziali con criticità attuali	se l'ambito venisse attuato prima della realizzazione del nuovo acquedotto, peserebbe sulla attuale captazione e distribuzione privata
Ulteriori indicazioni di VAS per la mitigazione	Verifica degli allacciamenti alla rete di distribuzione acqua potabile e raccolta reflui, e della capacità residua dell'impianto di depurazione cui afferiscono. Previsione di reti separate per le nuove fognature. In generale, nella progettazione si dovranno applicare criteri progettuali che tendano al miglioramento del microclima urbano (orientamento degli edifici, materiale delle facciate...), alla gestione sostenibile delle acque, come applicazione di soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile (SuDS, <i>Sustainable Drainage Systems</i>) , al consumo energetico), al potenziamento della biodiversità urbana, con applicazione di soluzioni tecniche basate sulla natura (NBS) .			