

AMBITO TR1 : Tornagaglio

Inquadramento

Trattasi di ambito posto a sud del nucleo rurale “cascina Tornagaglio”, in adiacenza al tessuto urbano consolidato, raggiungibile da via Antonio Gramsci.

Dati dimensionali

Superficie complessiva dell'ambito 14771,00 mq.

Di cui: mq 9190,00 di superficie a prato;

mq 5581,00 di superfici ad orti in parte incolta.

Destinazione da P.R.G. vigente

L'ambito risulta nella parte nord ricompreso in zona “A2 – rurale di antica formazione”, mentre nella parte sud in zona “F1 – aree per attrezzature a servizio degli insediamenti residenziali”.

OBIETTIVI DELLA TRASFORMAZIONE

L'ambito risulta strategico per l'implementazione dei servizi secondari ora presenti lungo la sottostante via Verdi.

Con la sua trasformazione sarà possibile creare una connessione secondaria, per la mobilità, tra il nucleo di antica formazione ed il polo attrattore dei servizi secondari.

Inoltre con la trasformazione sarà possibile realizzare un'area edificata a ridosso e completamento della parte edificata, oltre alla creazione di un “punto di interscambio” tra il sistema veicolare e quello ciclo-pedonale a funzione del sistema di valle.

La trasformazione dell'ambito deve avvenire con ricorso a pianificazione attuativa convenzionata, la quale deve perseguire le seguenti finalità di interesse generale:

- definizione del comparto edificatorio con edificazione a corte prestando particolare attenzione ai versanti di reciprocità visiva lungo il fronte ovest;
- adeguamento della viabilità di accesso veicolare dal fronte nord;
- realizzazione di accesso primario all'ambito dalla sottostante via verdi;
- realizzazione di area a parcheggio di attestamento e di interscambio;
- realizzazione di cortina a verde lungo il fronte ovest dell'ambito.

MODALITA' ATTUATIVE

La trasformazione dell'ambito deve avvenire previa redazione di progetto planivolumetrico complessivo; la sua attuazione può avvenire con piani attuativi estesi a sub-ambiti a condizione che venga garantito l'assetto funzionale, sia delle aree residenziali che quelle per i servizi, come indicati negli indirizzi progettuali.

In sede di pianificazione attuativa potranno essere apportate modificazioni ai perimetri funzionali delle aree ricomprese nell'ambito, previo assenso motivato dell'Amministrazione Comunale, fatte salve le prescrizioni progettuali sui rapporti minimi e massimi previsti.

PRESCRIZIONI PROGETTUALI**INDICI**

STO – Superficie Territoriale Onnicomprensiva 14771,00 mq

Di cui:

ST – Superficie Territoriale mq 6381,00

SF – Superficie Fondiaria mq 5581,00

SrP – Superficie per servizi mq 9190,00

DESTINAZIONI D'USO

L'ambito ha vocazione esclusivamente residenziale.

- destinazione principale residenza;

- destinazioni complementari:

- attività commerciali di vicinato;
- attività terziarie di servizio.

CAPACITA' EDIFICATORIA

ITO – Indice Territoriale Onnicomprensivo 0,93 mc/mq

IT – Indice Territoriale 0,35 mc/mq

IF – Indice Fondiario 0,35 mc/mq

RC – Rapporto di Copertura 30 %

Hm – Altezza massima 9 m

IP – Indice Premiale massimo 15% di ITO

Per l'attuazione di interventi edificatori che prevedano la realizzazione di alloggi in regime di edilizia convenzionata, all'ambito viene assegnato uno specifico indice premiale pari a 0,10 mc/mq, aggiuntivo rispetto ai fattori premiali indicati nel Piano dei Servizi.

La trasformazione dell'ambito deve obbligatoriamente prevedere una capacità edificatoria non inferiore a 0,80 mc/mq dell'Indice Territoriale Onnicomprensivo "ITO".

dc – Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, ½ dell'altezza minimo 5 m

ds – Distanza dei fabbricati dalle strade..... minimo 5 m