

At 2: Ambito di trasformazione RESIDENZIALE – Torrino

L'ambito oggetto della presente scheda, consiste in una grande area posta a ovest rispetto al centro urbano di Torrino.

La sua finalità, assieme all'ambito At3, è quella di iniziare una riforma dell'area ovest dell'abitato, con l'obiettivo, se gli sviluppi dovessero trovare riscontri positivi, di proseguire nella riforma coinvolgendo tutta la fascia a nord di Torrino.

Il comparto è delimitato sul lato ovest e nord da terreni agricoli, ad est dal centro abitato di Torrino, mentre a sud dalla SP 151.



Figura 5 - At 2 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Compattare e riformare il tessuto edificato posto a nord dell'attuale centro di Torrino;
- ✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE.

Prescrizioni specifiche

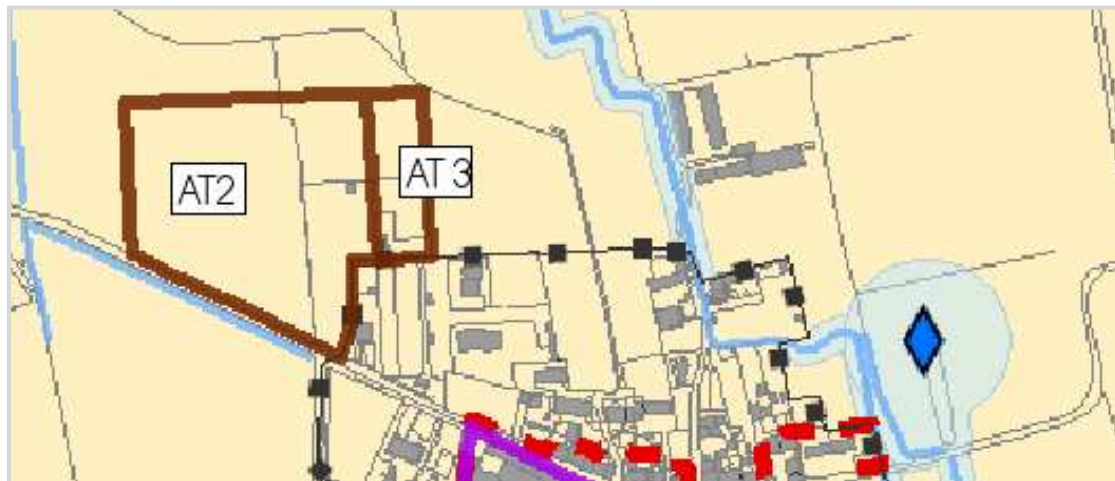
Parametri urbanistici	
Utc min	0,25 mq/mq
Utc max	0,30 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 3 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* All'interno dell'ambito 33% degli standard debbono essere realizzati a parcheggio; l'Amministrazione Comunale, qualora lo ritenesse opportuno, a sua insindacabile giudizio ne potrà richiedere una percentuale maggiore.

L'ambito è sottoposto, in modo prescrittivo, all'applicazione dei principi della perequazione di COMPARTO e AGGIUNTIVA (pari a 0,05 mq/mq).

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	40% della St
Superficie drenante	30% della St
Altezza degli edifici	7,00 m (2piani ft)

Fattibilità Geologica: l'ambito oggetto della presente scheda ricade interamente in classe 2 (edificabilità con modeste limitazioni).



CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

 CLASSE 2: EDIFICABILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI	 CLASSE 3A: EDIFICABILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI FASCIA DI RISPETTO DEL POZZO COMUNALE AD USO POTABILE
 CLASSE 3: EDIFICABILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI	 CLASSE 4: EDIFICABILITA' CON GRAVI LIMITAZIONI FASCIA DI TUTELA ASSOLUTA DEL POZZO COMUNALE POTABILE
 FASCIA DI RISPETTO RETICOLO IDRICO MINORE E FONTANILI	

Figura 6 - At 2 – Stralcio studio di fattibilità geologico.

Scenario di periclosità sisimica: l'ambito ricade nell'area **Z4a**, ovvero “zona di fondovalle con presenza di depositi alluvionali e/o fluvioglaciali granulari” con effetti pari a “amplificazioni litologiche e geometriche”.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

- ✓ Dovranno essere realizzate idonee aree per la mitigazione degli impatti derivanti dagli insediamenti sia lungo il tracciato della nuova strada di lottizzazione che lungo il lato sud a ridosso della SP 151.
- ✓ Dovrà essere prevista un'adeguata dotazione di parcheggi e di aree a verde;

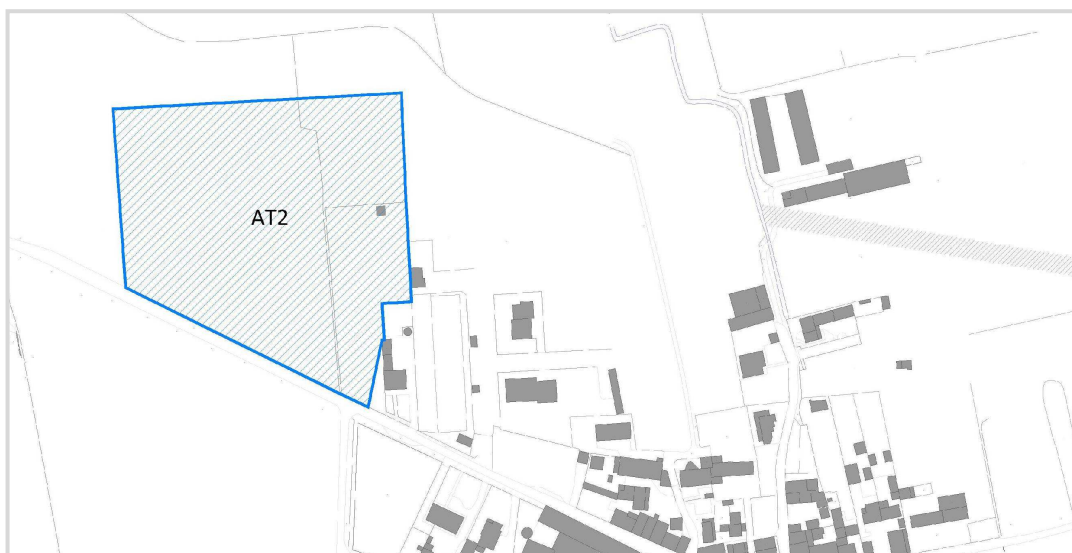


Figura 7 - At 2 – Identificazione dell'area d'ambito



Figura 8 - At 2 - Ammissibilità delle trasformazioni d'ambito

Misure di incentivazione:

Qualora l'intervento preveda costruzioni edilizie che garantiscano il raggiungimento di livelli prestazionali energetici migliorativi rispetto agli standard obbligatori, la possibilità di incentivi come stabilito dal paragrafo 7.13.2. del Documento di Piano – parte II.

Prescrizioni:

Lungo i perimetri dei comparti di trasformazione prospicienti ad ambiti rurali o comunque aperti, debbono essere realizzate delle fasce arboree-arbustive con specie autoctone, sia che ricadano su aree private che pubbliche.

L'Amministrazione Comunale, a suo insindacabile parere, potrà prescrivere adeguati criteri di compensazione e mitigazione atti a favorire l'inserimento degli interventi nel contesto ambientale di riferimento.