

At 3: Ambito di trasformazione RESIDENZIALE – Torrino

L'ambito di trasformazione si colloca a nord del centro di Torrino; consiste in un'area posta a ridosso di un Piano di Lottizzazione attualmente in fase di attuazione .

La sua finalità, assieme all'ambito At2, 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 dall'ambito At2, a nord ed est dal comparto agricolo, mentre a sud dal centro abitato di Torrino.



Figura 9 - At 3 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Completamento del tessuto edificato, quale conseguente prolungamento del vicino Piano di Lottizzazione in attuazione;
- ✓ 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

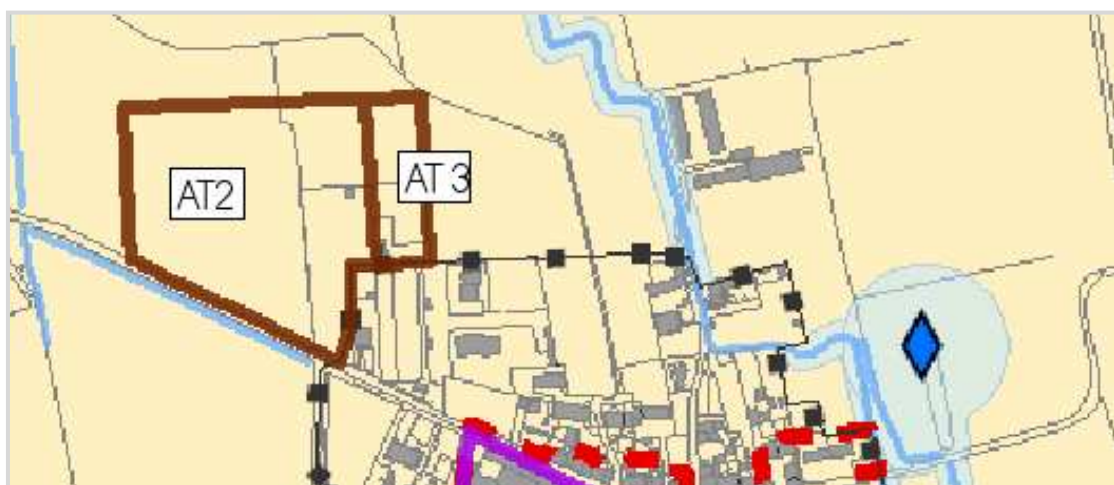
Parametri urbanistici	
Utc min	0,25 mq/mq
Utc max	0,30 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 3 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

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

Figura 10 - At 3 – 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:

- ✓ La realizzazione dell'ambito dovrà prevedere nel complesso una corretta integrazione con la viabilità esistente..
- ✓ Dovrà essere prevista un'adeguata dotazione di aree a verde;

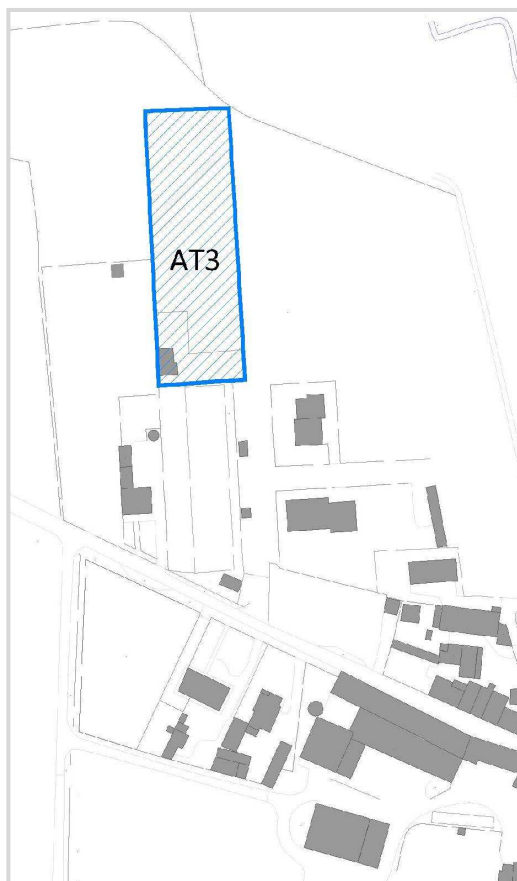


Figura 11 - At 3 - Identificazione dell'area d'ambito



Figura 12 - At 3 – Ammissibilità delle trasformazioni dell'ambito

LEGENDA

-  AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
-  EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE

-  AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
-  AREA PARCHEGGI PUBBLICI
-  STRADE / MARCIAPIEDI

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.