

At 4: Ambito di Trasformazione RESIDENZIALE - Torradello

L'ambito oggetto della presente scheda si colloca all'interno del centro abitato di Torradello.

L'intenzione sarà quella di andare a colmare quel vuoto venutosi a creare a seguito della realizzazione degli ultimi insediamenti residenziali, al fine di rendere la matrice morfologica più uniforme e compatta.

Il comparto è delimitato a nord da un complesso agricolo ancora in attività, a est da un Piano di Lottizzazione in fase di ultimazione, a sud dal tracciato della SP 22, mentre a ovest dalla strada comunale che conduce alla suddetta cascina.



Figura 13 - At 4 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Colmare un vuoto creatosi all'interno dell'edificato di Torradello;
- ✓ Garantire la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra la SP 22 e la via comunale, posto in prossimità dell'angolo sud-ovest dell'area in oggetto;
- ✓ Completamento del tessuto edificato al fine di renderlo un 'entità unica e compatta;

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE

Prescrizioni specifiche

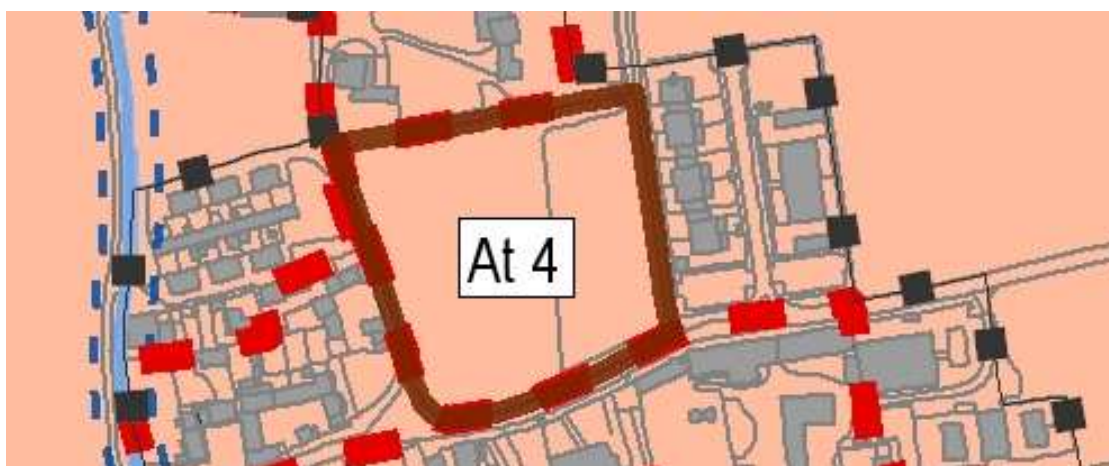
Parametri urbanistici	
Utc min	0,15 mq/mq
Utc max	0,20 mq/mq
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.18 mq/ab
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'esterno dell'ambito	Max. 3 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

* 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 **3** (edificabilità con consistenti 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 14 - At 4 – Stralcio studio di fattibilità geologico

Scenario di pericolosità sismica: l'ambito ricade nell'area **Z2**, ovvero “zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti (terreni granulari fini e terreni con falda superficiale)” con effetti pari a “cedimenti”.

Ammissibilità e sostenibilità delle trasformazioni indicazioni:

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

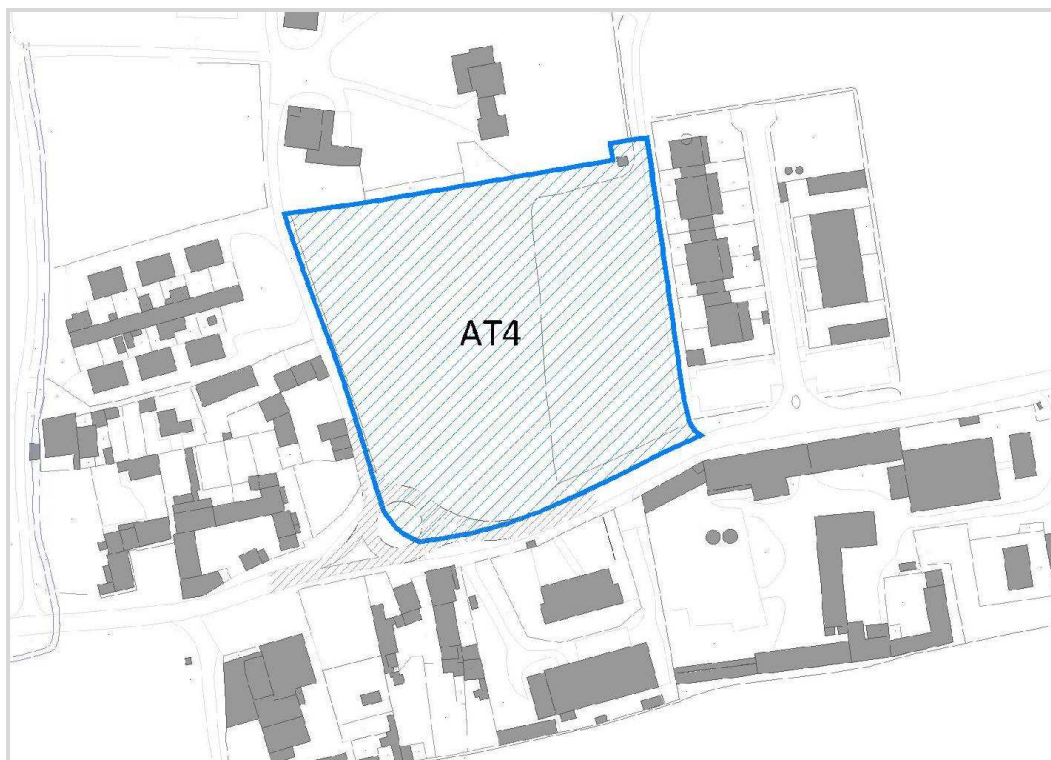


Figura 15 - At 4 - Identificazione dell'area d'ambito

LEGENDA	
	AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE
	EDIFICATO MASSIMO AMMISSIBILE
	AREA PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE
	AREA PARCHEGGI PUBBLICI
	STRADE / MARCIAPIEDI



Figura 16 – At4 – 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:

L'ambito potrà accedere alla SP 22 solo attraverso la rotatoria di progetto da realizzarsi contestualmente all'ambito stesso.