

Ar 2: **Ambito di riqualificazione RESIDENZIALE – Torrino**

L'ambito oggetto della presente scheda, consiste nel recupero di un'area su cui insiste un vecchio allevamento ormai abbandonato.

L'area in oggetto fa parte di una programmazione più ampia volta a riformare gran parte della porzione nord del paese di Torrino con lo scopo di realizzare una nuova strada che permetta lo spostamento del traffico al di fuori del centro abitato.

Il comparto è delimitato sul lato ovest dall'ambito At5, a nord e a est da terreni agricoli, mentre a sud dall'ambito At6.



Figura 4 - Ar 2 - Ortofoto dell'area oggetto di trasformazione

Obiettivi:

- ✓ Riqualificazione di un'area parzialmente degradata;
- ✓ Recuperare una porzione del centro edificato sfruttando un'area già urbanizzata.
- ✓ Completamento del tessuto edificato al fine di qualificare le aree di frangia e ridurre la frammentazione dei margini urbani;
- ✓ Realizzazione di parcheggi pubblici.

Vocazione funzionale:

La destinazione d'uso principale è RESIDENZIALE, quelle non ammissibili sono indicate al capitolo 3.1 parte II del Documento di Piano Parte II.

Prescrizioni specifiche

Parametri urbanistici	
Utc min	Volume Reale esistente (Vr)
Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito *	Min.26,5 mq/ab
Modalità attuative	Pianificazione esecutiva preventiva

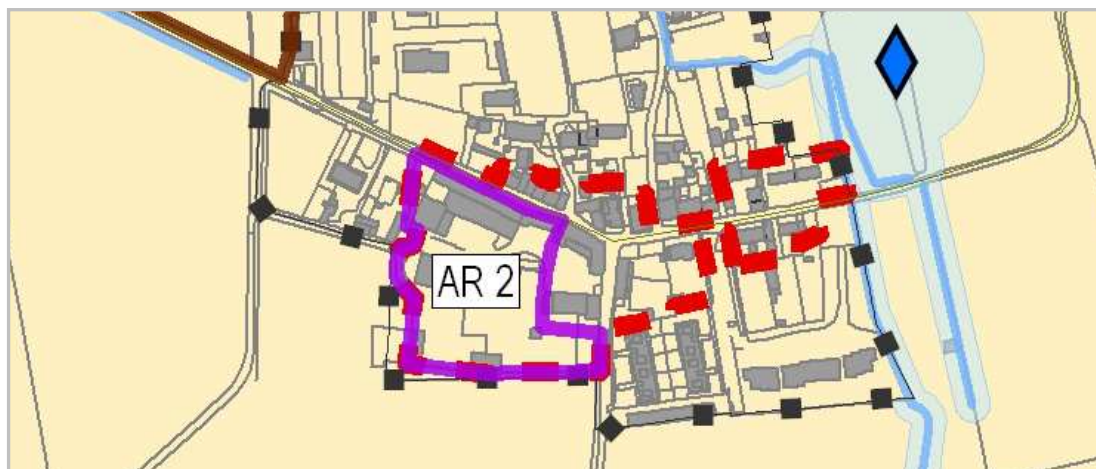
Nel calcolo del Volume Reale (Vr) sia esistente che in progetto, nei limiti di cui al punto successivo, non debbono essere computati i locali destinati ad autorimesse aventi un'altezza interna non superiore a m. 2,40.

Ogni alloggio dovrà essere dotato di almeno un'autorimessa privata, quelle eccedenti saranno computate ai fini del calcolo del volume reale.

* All'interno dell'ambito il 33% degli standard dovrà essere destinato a parcheggi, l'Amministrazione Comunale a suo insindacabile giudizio ne potrà chiedere una percentuale minore o maggiore in funzione delle caratteristiche del progetto del Piano Attuativo.

Parametri edilizi	
Rapporto di copertura	50% della St
Superficie drenante	20% della St
Altezza degli edifici	7,00 m (2 piani 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 5 - Ar 2 – Stralcio studio di fattibilità geologica

Scenario di pericolosità sismica: 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 collocazione delle aree a standard e di quelle necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrà prioritariamente tenere conto delle esigenze della collettività, in tal senso eventuali indicazioni progettuali dettate dall'Amministrazione Comunale in sede di stesura del progetto di Piano Attuativo saranno da ritenersi prescrittive.

Se l'ambito fosse già parzialmente dotato di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e/o delle opere di urbanizzazione in alternativa alla cessione, il soggetto proponente o l'Amministrazione Comunale possono chiederne la monetizzazione.

In assenza di Piano Attuativo gli edifici costituenti l'ambito possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.



Figura 6 - Ar 2 – Identificazione dell'area d'ambito

LEGENDA

 AREA AMBITO DI TRASFORMAZIONE

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.