

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 008****Torre del Gattazzo - MOTTEGGIANA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova in ambito "Agricolo di rispetto paesaggistico", a nord-est dell'abitato di Motteggiana, nella Golea del Po.
- Nelle indicazioni di sviluppo il DP individua quest'ambito come area di valorizzazione ambientale e funzionale.
- L'area include la Torre del Gattazzo.
- Si tratta di un ambito caratterizzato dalla presenza di laghetti risultati dall'attività di escavazione per la costruzione dell'argine maestro ora utilizzati per attività sportive e ricreative.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione di un **P.I.I.** da redigere e attuare con l'obiettivo di valorizzare il contesto ambientale di riferimento, incentivando l'attività ricreativa/ristorativa.
- Le scelte funzionali, riconoscendo di fatto lo stato esistente, dovranno essere orientate alla minimizzazione degli impatti negativi sull'ambiente circostante.
- Grado di priorità dell'intervento: non individuato come intervento prioritario.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano nel rispetto del contesto ambientale.
- Coordinamento funzionale con la rinaturalizzazione ambientale.
- Intervento di naturalizzazione e valorizzazione paesaggistica.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	mq. 24.355	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	mq. 24.355	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf	0,03	Carattere prescrittivo (Cp)
Sup. Lorda di pavimento massima – Slp max	mq. 730	Carattere indicativo (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It		
Indice Fabbricabilità Fondiaria – If	0,05	Carattere prescrittivo (Cp)
Altezza massima – H max	ml. 6	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	Esistente + 20%	Carattere prescrittivo (Cp)
Attrezzature- Vol max	Esistente + 20%	
Residenza - Vol max	Esistente + 20%	
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max / 150 mc/ab)	3	Carattere indicativo (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	100	Carattere indicativo (Ci)
Servizi per l'attività (parcheggi)	4.000	
Numero massimo di piani fuori terra	2	Carattere prescrittivo (Cp)
Rapporto di copertura - Rc		
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp		
Indice di permeab. Ip sulla Sc +sup. impermeabil.		
Densità arborea - Da	2 albero/100 mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Densità arbustiva - Dar	4 arbusti/100 mq	Carattere prescrittivo (Cp)

- L'attuazione del **P.I.I.** avviene assumendo come potenzialità dimensionale il valore assegnato all'**AT** dal **DP**.
- L'attuazione dell'azione compensativa/perequativa viene proposta all'Amministrazione comunale dagli operatori interessati, in base a quanto stabilito dal **PR - RG**.
- L'intervento di pianificazione attuativa dovrà essere corredato da uno studio che verifichi l'adeguatezza dei servizi e delle reti necessari per la funzionalità del **P.I.I.** e la previsione degli interventi necessari per la sua autonomia.

DESTINAZIONI D'USO

PREVALENTE:

Destinazione d'uso Du1

Du 1/3 Servizi alla residenza

AMMESSE

Destinazione d'uso Du2

Du 2/7 Bar e ristoranti

NON AMMESSE

Destinazione d'uso Du 1**Destinazione d'uso Du 2** (altre rispetto a quelle prima citate)**Destinazione d'uso Du 3****Destinazione d'uso Du 4****Destinazione d'uso Du 5****DOTAZIONE AREE PER SERVIZI ed ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO e GENERALE**Monetizzazione: ☒ ammessa (solo per i servizi alla residenza) ☐ non ammessa

La monetizzazione verrà stabilita e concertata in sede di pianificazione attuativa ed in funzione delle effettive destinazioni d'uso e di eventuali opere extracomparto, da considerare in termini di compensazione.

OPERE INFRASTRUTTURALI e STRATEGICHE

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Realizzazione di viabilità di accesso e degli spazi organizzati a parcheggio.	Rispettando gli standard definiti dall'U.T.C.
Particolare attenzione dovrà essere rivolta al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica nel rispetto della R.R. n. 2 del 24 marzo 2006.	Miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore al 10%.
Dovranno essere predisposti impianti adeguati per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue.	Vasche a tenuta stagna predisposte per lo svuotamento meccanico.
VALORIZZAZIONE DEGLI ASPETTI PAESAGGISTICI	
Definizione dell'intervento seguendo i criteri di mitigazione ambientale e di valorizzazione paesaggistica.	Utilizzo di essenze autoctone.

MISURE DI MITIGAZIONE AMBIENTALE ed ALTRE PRESCRIZIONI SPECIFICHE PER L'AT:

TIPOLOGIA DI OPERA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Localizzazione di fascia di verde alberato e arbustivo con funzione di filtro e mitigazione verso il territorio agricolo.	Utilizzando essenze autoctone.
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate alla produzione di energia da fonti rinnovabili.	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore al 10%.
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità energetica delle costruzioni.	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore al 10%.
Per accedere agli incentivi previsti dal PR , messa in opera di tecnologie adeguate per la qualità acustica delle costruzioni.	Tendente ad un miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore a 3 dB.

- Poiché l'intervento può comportare ampliamento dell'edificio esistente, garantire continuità della Rete Ecologica con adeguati INTERVENTI DI COMPENSAZIONE ECOLOGICA PREVENTIVA, mediante meccanismi diretti ed indiretti (monetizzazione), da localizzarsi di preferenza NELLE FASCE DI RISPETTO del RETICOLO IDRICO, in accordo con Consorzio di Bonifica.
- Per eventuali nuovi impianti di illuminazione, si prescrive l'UTILIZZO DI CORPI ILLUMINANTI PROVVISI DI IDONEE SCHERMATURE verso gli altri ambiti di interesse naturalistico più prossimi.
- In fase di costruzione, porre attenzione alla RUMOROSITA' delle LAVORAZIONI, alla PRODUZIONE DI POLVERI, alle EMISSIONI IN ATMOSFERA, agli SVERSAMENTI su suolo, sottosuolo e sistema idrico.
- Si prescrive di NON TOMBINARE CORSI D'ACQUA, se non quando ricadono nelle condizioni di cui all'art. 115 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.;
- Realizzare FASCE DI VERDE di adeguata ampiezza lungo i confini VERSO LE AREE AGRICOLE e mantenere FASCE DI RISPETTO NON URBANIZZATE, pari ad almeno 10 mt, LUNGO LE SPONDE DEI CANALI IRRIGUI.