

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 023****APPARTENENTE ALLA QUOTA CONDIZIONATA (art. 47.2 degli IN del PTCP)****Via D. Alighieri - TORRICELLA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova a Torricella, in ambito agricolo, e si attesta su Strada Dante Alighieri tra la chiesa e il cimitero.
- Nelle indicazioni di sviluppo il **DP** opera questa scelta per strutturare il "centro" dell'abitato di Torricella.
- L'ambito include un'area destinata a servizi alla residenza (parcheggi e verde pubblico)
- Parte dell'ambito ricade all'interno dell'area di rispetto del Cimitero, pertanto in questa porzione d'area non saranno consentiti interventi di edificazione, ma solo realizzazione di aree verdi e parcheggi, a servizio dell'intero comparto residenziale.
- Vicinanza al complesso monumentale della "chiesa".

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- L'attuazione in questo ambito richiede la definizione del P.A. da redigere e attuare secondo le scelte del **DP**.
- L'area viene indicata come **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'**.
- Grado di priorità dell'intervento: elevato.

OBIETTIVI STRATEGICI e SPECIFICI

- Organizzazione urbanistica e funzionale dell'ambito in rapporto alle scelte e alle previsioni di piano.
- Coordinamento funzionale con il contesto urbano.

PARAMETRI EDILIZI ed URBANISTICI

PARAMETRO	VALORE	PRECISAZIONI e NOTE
Superficie Territoriale - St	mq. 42.610	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Superficie Fondiaria - Sf	mq. 36.250	Valori grafici – Carattere indicativo (Ci)
Indice di utilizzazione fondiaria - mq/mq - Uf		
Sup. Lorda di pavimento massima – Slp max	mq. 14.500	Carattere indicativo (Ci)
Indice Fabbricabilità Territoriale - It	1,02	Carattere indicativo (Ci)
Indice Fabbricabilità Fondiaria - If	1,2	Carattere indicativo (Ci)
Altezza massima – H max	ml. 7,50	Carattere prescrittivo (Cp)
Volume max realizzabile – Vol max	mc. 43.500	Carattere indicativo (Ci)
Abitanti teorici insediabili – Ab (Vol max/150 mc/ab)	290	Carattere indicativo (Ci)
Aree per Servizi da reperire (Ab x 26,5 mq/ab)	mq. 7.685 di cui loc. mq 1.400	Carattere indicativo (Ci)
Numero massimo di piani fuori terra	2 + sottotetto	Carattere prescrittivo (Cp)
Rapporto di copertura - Rc	30%	Carattere prescrittivo (Cp)
Sup. permeabile minima di Sup. Fondiaria - Sp	mq. 10.875	Carattere indicativo (Ci)
Indice di permeab. Ip sulla Sc +sup. impermeabil. (art. 47.3 lett. d) degli Indirizzi Normativi del PTCP)	50%	Carattere prescrittivo (Cp)
Densità arborea - Da	1 albero /80 mq	Carattere prescrittivo (Cp)
Densità arbustiva - Dar	1 arbusto /80 mq	Carattere prescrittivo (Cp)

- L'attuazione del **PA** avviene assumendo come potenzialità dimensionale, i parametri assegnati 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**.
- L' **If** d' **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'** pari a 1,50 mc/mq potrà essere raggiunto attivando meccanismi di perequazione e compensazione condivisi con l'A.C.

- **AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE A MODERATA DENSITA'** sono ammessi, previo PdC convenzionato ai sensi dell'articolo 10 della LR 12/2005, interventi di nuova costruzione con i seguenti parametri:

If	=	1,50 mc/mq
Rc	=	30 %
Ip	=	30%
H	=	2 + sottotetto – 7,50 m
A	=	1 albero /80 mq
Ar	=	1 arbusto /80 mq

Il **PA**, completo di studio che evidenzia le caratteristiche del contesto dal punto di vista paesistico e fisico-morfologico in cui s'immette il progetto, deve proporre l'inserimento dell'intervento come azione integrata nel contesto edilizio ed urbanistico esistente.

Destinazioni d'uso:**Principali e ammissibili**

Sono tutte quelle definite dall'Art. 4.4 delle RG e non rientranti tra quelle non ammissibili.

Non ammissibili**Destinazione d'uso Du 2**

- Du 2/2 Lavanderie industriali
- Du 2/4 Grandi strutture di vendita
- Du 2/5 Commercio all'ingrosso
- Du 2/10 Palestre e servizi per l'attività fisica ricreativa
- Du 2/13 Riparazioni veicoli
- Du 2/18 Discoteche, sale da ballo e simili, sale giochi e biliardi (Art. 6.14 delle **RG**)
- Du 2/19 *Sale da gioco* (Art. 88 - TULPS / Art. 6.14 delle **RG**)
- Du 2/20 Telefonia in sede fissa: Call center - Phone center

Destinazione d'uso Du 3**Destinazione d'uso Du 4****Destinazione d'uso Du 5**

- Du 5/4 Mense e fornitura di pasti preparati
- Du 5/5 Strutture congressuali

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 interna da connettere alla struttura urbanistica d'ambito.	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 (art. 47.3 lett. e) degli Indirizzi Normativi del PTCP) non inferiore al 10%.

VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
Mitigazione ambientale verso l'area agricola.	Utilizzo di essenze autoctone per una % non < al 10% della superficie posta in trasformazione (art. 47.3 lett. a) degli Indirizzi Normativi del PTCP)

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 cimitero e il complesso parrocchiale.	Utilizzo di essenze autoctone.
Accorgimenti costruttivi per l'attenuazione dell'inquinamento acustico prodotto dal traffico veicolare (utilizzo di materiali con caratteristiche fonoassorbenti).	Miglioramento rispetto alle normative in vigore non inferiore a 3 dB.
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 (art. 47.3 lett. b) degli Indirizzi Normativi del PTCP) 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.