

AMBITO DI TRASFORMAZIONE**AT 024****C. te Dall'Oglio - TORRICELLA****CARATTERISTICHE e CRITICITA' DELL'AMBITO IN OGGETTO**

- L'area si trova a Torricella ai piedi dell'argine maestro, in ambito agricolo, attestata su Via Salvatore Allende a ovest dell'abitato di Torricella ed è indicata dal **DP** quale area di "Riqualificazione urbanistica a destinazione produttiva agricola".
- Nelle indicazioni di sviluppo il DP indica, nel caso di dismissione dell'attività agricola, l'opportunità di una destinazione d'uso diversa nel rispetto della norma di cui al punto **6.2.6** delle **RG**: trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali.
- Fronteggia l'**AT-033** – Riqualificazione urbanistica a destinazione produttiva agricola.

ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANO

- Trattandosi di attività di allevamento suinicolo che presenta distanza inferiore a 600 mt dai nuclei abitati, è da considerarsi attività ad esaurimento, pertanto per tale attività sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di adeguamento igienico-sanitario, fino al momento della completa dismissione. Avvenuta questa, si potrà procedere all'attuazione delle previsioni di piano.
- In applicazione del punto **6.2.6** delle **RG** l'attuazione in questo ambito può richiedere la definizione del P.A. (PR) da redigere e attuare con particolare attenzione alla valorizzazione delle condizioni ambientali.
- Si renderà necessario, prima di qualsiasi intervento di riqualificazione procedere con la caratterizzazione ambientale della zona al fine di accertare lo stato del suolo e del sottosuolo e programmare eventuali interventi di bonifica.
- 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 la valorizzazione dell'edificato esistente.
- Dismissione degli allevamenti.

INDICI URBANISTICO-ECOLOGICI

If = di zona esistente con aumento max del 20%

Ip = 30%

H = piani esistenti – altezza esistente

A = 1 albero /80 mq

Ar = 1 arbusto /80 mq

INTERVENTI EDILIZI

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- ristrutturazione
- demolizione
- nuova costruzione

DESTINAZIONI D'USO PER LA DEFINIZIONE DEL P.A.**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 1****Destinazione d'uso Du 2****Destinazione d'uso Du 3****Destinazione d'uso Du 4**

Du 4/4 Allevamento di animali

Destinazione d'uso Du 5

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

- Poiché l'intervento può comportare ampliamento dell'edificio, 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 PROVVISORI 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.