

**Schede normative degli ambiti**

**12 Scotti**

**G Via della Torretta**

**10S Torretta 1**

**11S Torretta 2**

**Descrizione**

Area su cui insistono impianti produttivi (riseria) di cui viene previsto il trasferimento e per la quale il piano prevede interventi di trasformazione con nuove destinazioni d'uso.

**Obiettivi**

Trasformazione dell'area, incremento dell'offerta residenziale, dei servizi alle persone, incremento della dotazione di servizi e verde pubblico anche in relazione alle aree circostanti.

Ricostituzione della continuità della derivazione della Roggia Vernavola. Favorire l'integrazione delle aree urbanizzate al Parco della Vernavola.

**Tipo di intervento**

Ristrutturazione urbanistica.

**Superficie territoriale (ST):** mq. 11.270

**Indice territoriale massimo (IT):** 0,6 mq slp/ST

**Slp totale :** mq.6.762

**Slp per destinazioni d'uso**

|                               |                 |              |
|-------------------------------|-----------------|--------------|
| <i>A Residenza</i>            | <i>min.80 %</i> | <i>5.410</i> |
| <i>B.Servizi alle persone</i> | <i>max.20%</i>  | <i>1.352</i> |

**Aree minime per servizi****FABBISOGNO INTERNO**

|                                 |                            |                 |
|---------------------------------|----------------------------|-----------------|
| <i>Residenza (A)</i>            | <i>(26,5mq. x 164 ab.)</i> | <i>mq.4.346</i> |
| <i>Servizi alle persone (B)</i> | <i>(100% della slp)</i>    | <i>mq.1.352</i> |

**TOTALE FABBISOGNO AREE A SERVIZI (ST)** **mq.5.698**

**AREA DA CEDERE (min.50% della ST complessiva mq.5.635)** **mq.2.247**

**Abitanti insediabili**

Teorici (33mq.slp/ab.): 164

Reali (45mq slp/ab.): 120

**Altre prescrizioni vincolanti**

Parte delle utilizzazioni edificatorie vengono trasferite nell'area di concentrazione dell'area di trasformazione per servizi Torretta 1.

La trasformazione deve garantire la realizzazione della continuità della derivazione della Vernavola, così come indicato nelle tavole allegate.

Le aree a standard richieste eccedenti le superfici di cui è prevista la cessione devono essere monetizzate.

Le slp degli edifici esistenti di cui non è prevista la demolizione sono compresi nel computo della slp totale dell'ambito.

**Note**

All'interno delle aree di concentrazione per residenza può essere realizzata la Slp relativa alla destinazione d'uso B. Servizi alle persone.

**Denominazione****via della Torretta – G****Descrizione**

Area posta in prossimità di via della Torretta e di alcune cascine cui il piano attribuisce un valore storico.

**Obiettivi**

Favorire attraverso l'incremento di servizi e servizi alle persone il miglioramento della qualità urbana delle aree circostanti. Inserimento di servizi alle persone connesse al Parco della Vernavola (attività commerciali al dettaglio, ristorazione, pubblici esercizi).

Creazione di nuovi spazi pubblici.

**Tipo di intervento**

Ristrutturazione urbanistica.

**Superficie territoriale (ST):** mq.7.749

**Indice territoriale massimo (IT):** mq slp/ST 0,2

**SLP totale:** mq.1.550

---

**SLP per destinazioni d'uso**

*Servizi alle persone (100%) mq. 1.550*

---

**Aree minime per servizi****FABBISOGNO INTERNO**

*Servizi alle persone (100%) mq.1.550*

*TOTALE FABBISOGNO AREE A SERVIZI (mq) mq.1.550*

---

**AREE DA CEDERE (min.50% della ST complessiva: mq.3.874) mq.5.711**

**Altre prescrizioni vincolanti**

Altezza massima: così come indicato nella planovolumetria allegata.

Rapporto di copertura max: 50%

Distanza da confini: m 5 o aderenza

Distanza tra edifici: m 10 o aderenza

L'edificazione deve disporsi in allineamento al confine nord est dell'area verso le nuove aree a parco dell'area di trasformazione per servizi 11S Torretta 2.

**Note**

È possibile un incremento del n° dei piani per consentire la realizzazione della SLP addizionale ai sensi dell'art. 35 c. 3.

# Torretta 1 – 10S

## Aree di trasformazione per servizi

### **Superficie territoriale:**

mq. 17.610

### **Area di concentrazione dell'edificato:**

mq. 2.686

### **SLP generata:**

mq. 1.760, realizzabile all'interno dell'area.

### **Altezza massima degli edifici:**

n. piani: come indicato nella scheda grafica

### **Destinazione d'uso:**

Residenza: min. 80%

Servizi alle persone: max. 20%

### **Note**

Entro l'area di concentrazione dell'edificato si realizzano anche parte delle utilizzazioni edificatorie generate nell'area di trasformazione 12. Scotti.

Le aree di cessione devono essere sistemate a verde in modo da costituire l'accesso al Parco della Vernavola.

## Torretta 2 – 11S

### Aree di trasformazione per servizi

**Superficie territoriale:**

mq.8.638

**Area di concentrazione:**

mq.1.067

**SLP generata:**

mq.864

**Altezza massima degli edifici:**

n.piani: 3

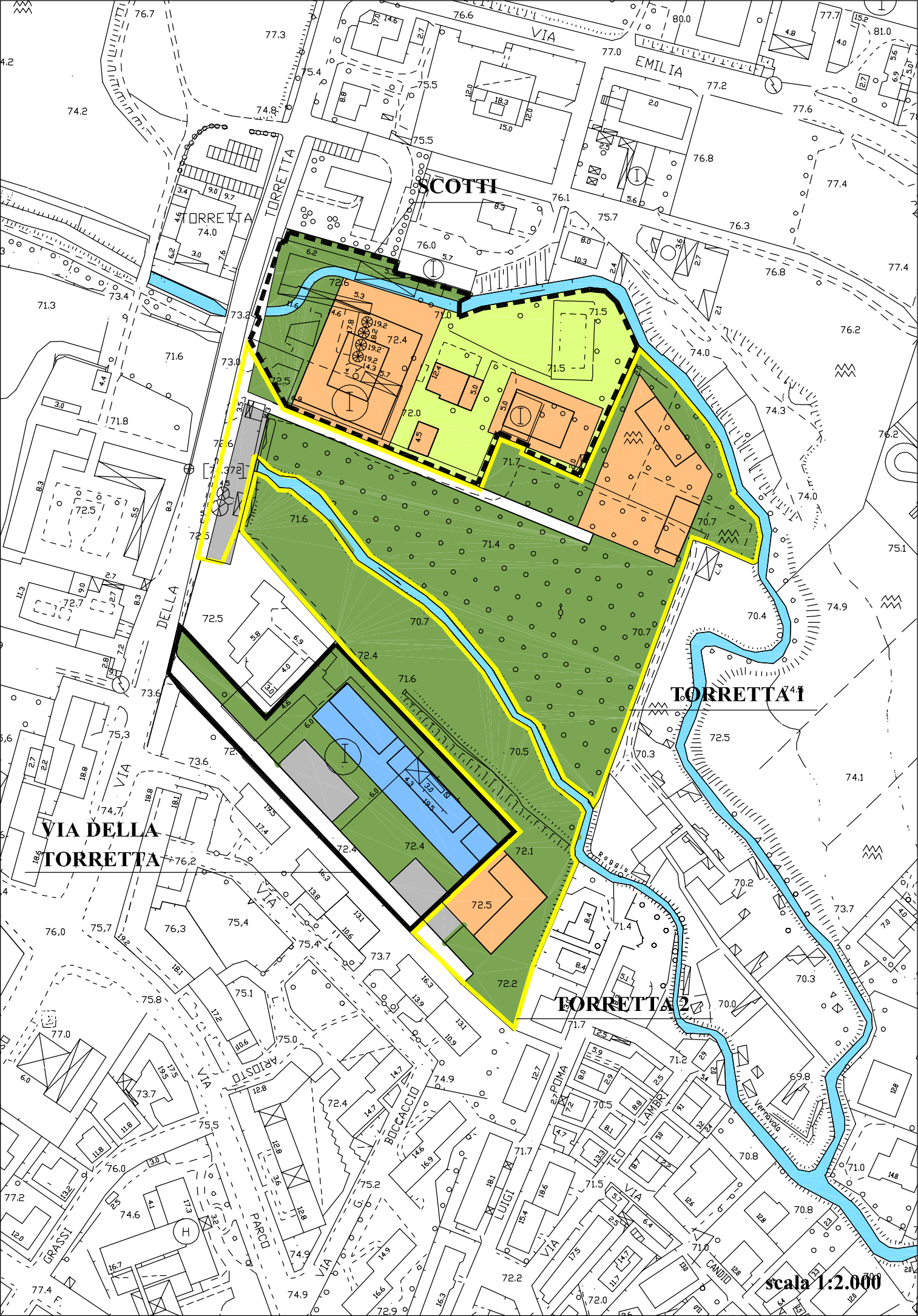
**Destinazione d'uso:**

Residenza: min.80%

Servizi alle persone: max.20%

**Note**

Le aree di cessione devono essere sistemate a verde in modo da costituire l'accesso al Parco della Vernavola.



scala 1:2.000

