

1. UBICAZIONE

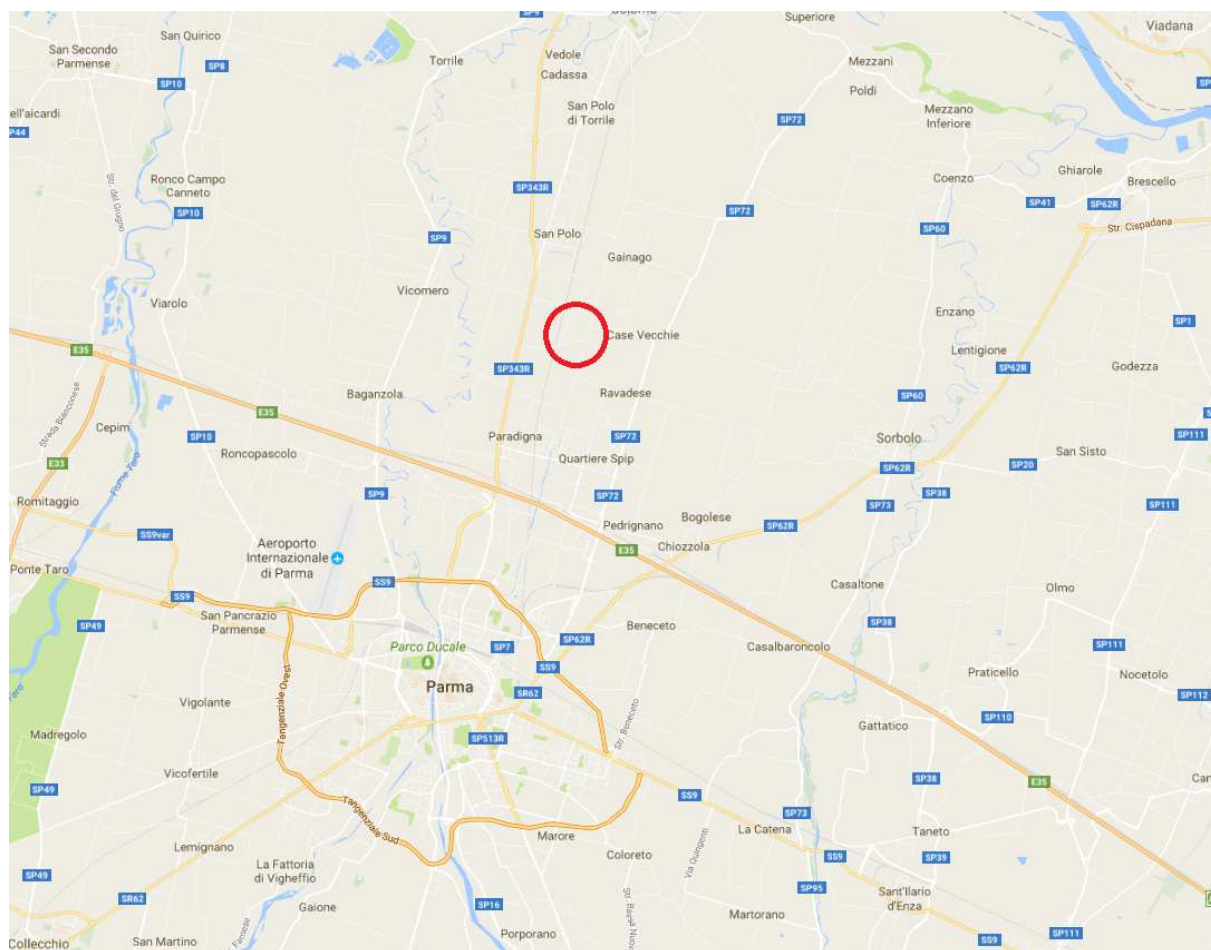
Oggetto di presente valutazione è un'area posta sul confine tra i Comuni di Parma e Torrile, in località San Polo.

Il lotto è inserito in un'area agricola nella quale sono presenti, oltre allo stabilimento produttivo già di proprietà della committenza e confinante con lo stesso, anche alcuni fabbricati residenziali a bassa densità (villette).

L'autostrada A1 (Milano-Napoli) uscita Parma, si trova a circa 4 km dall'immobile in esame e consente un facile accesso alla rete autostradale nazionale ed un facile collegamento con il nord Europa (via Verona-Brennero o Milano), la costa Tirrenica (via La Spezia), la costa adriatica (via Bologna).

Nelle vicinanze si segnala la presenza della stazione ferroviaria di Torrile-San Polo, lungo la linea che unisce Parma a Cremona.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE





2. DESCRIZIONE GENERALE

SCHEDA TECNICA

Trattasi di un'area a conformazione regolare assimilabile a due rettangoli sovrapposti e a giacitura pianeggiante, avente una superficie territoriale pari a mq 156.880.

Relativamente alle coerenze, risulta confinante a nord con terreni agricoli di proprietà di terzi, a est con il canale Naviglio, a ovest con la strada comunale via di Mezzo di Pizzolese e a sud con l'area di proprietà di TPG S.r.l. IN LIQUIDAZIONE già menzionata.

INDIVIDUAZIONE CATASTALE

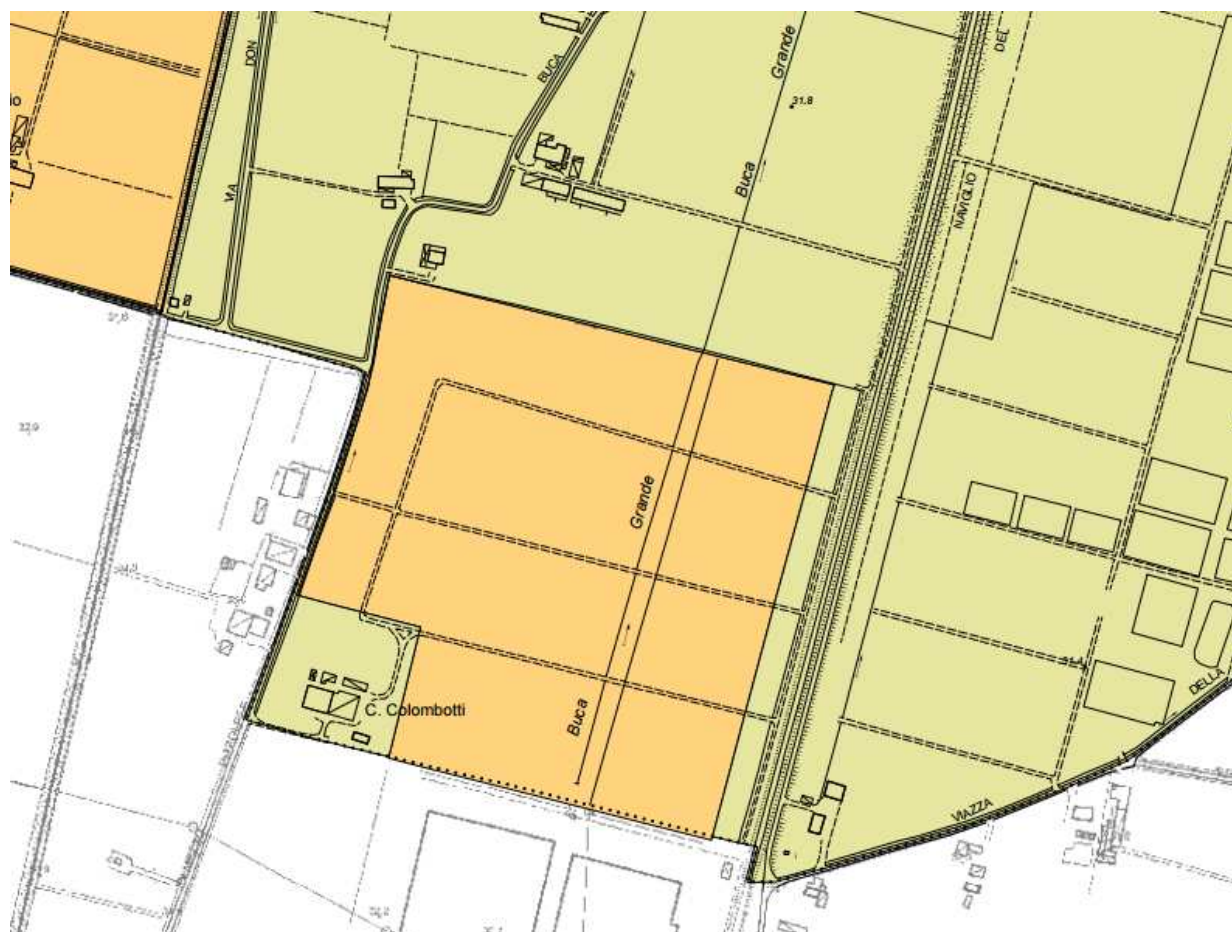
CATASTO TERRENI **Comune: Torrile** **Visure del 16/01/2017**

dati identificativi						superficie			reddito	
n.	foglio	particella	porz.	qualità	classe	ha	are	ca	dominicale	agrario
1	48	25		seminativo	2	1	11	70	€ 86,45	€ 103,84
2	48	36		semin irrig		7	8	0	€ 562,46	€ 658,17
3	48	61		vigneto	U		48	0	€ 56,96	€ 37,18
4	48	63		semin irrig	1	6	85	10	€ 650,31	€ 689,96
5	48	77		relit strad			16	0		
superficie catastale						156.880				



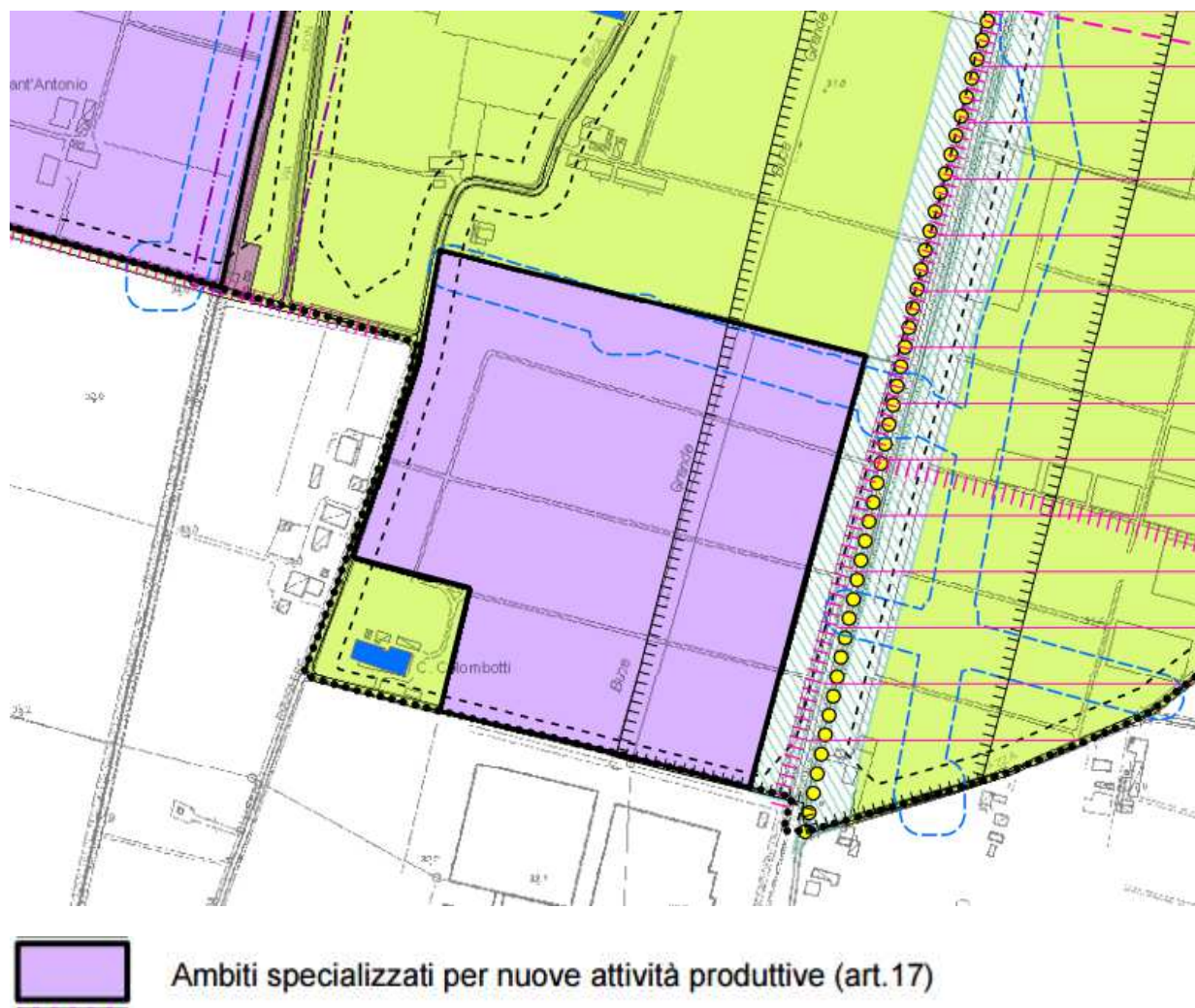
SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo quanto contenuto nella VARIANTE SPECIFICA 2012 AL PSC (Piano Strutturale Comunale) del Comune di Torrile, adottata con atto di C.C. num. 1 del 15/01/2013 e approvata con atto di C.C. num. 75 21/1113, i terreni in oggetto risultano disciplinati come di seguito meglio specificato:



Legenda

- Territorio Urbanizzato
- Territorio Urbanizzabile
- Territorio Rurale



“Art. 17 – Ambiti specializzati per nuove attività produttive e poli funzionali

1. Il PSC individua, all'interno del territorio da urbanizzare, gli ambiti specializzati per nuove attività produttive da destinare agli usi di cui al comma 1.1 dell'art. 15 e i poli funzionali da destinare agli usi di cui al successivo comma 2.3.

*2. Il PSC stabilisce inoltre i seguenti **parametri** di densità insediativa e di dotazioni territoriali per i diversi ambiti:*

2.1. Ambiti a prescrizione generale:

a) Densità territoriale non superiore a 4.500 mq/ha;

b) Aree per attrezzature e spazi pubblici non inferiori a 15 mq/mq di St , o superiori secondo le specifiche previsioni del POC;

c) Infrastrutture per gli insediamenti non inferiori a quelle stabilite all'art. 7 e secondo le previsioni del PUA o dell'intervento edilizio unitario, ove quest'ultimo sia previsto dal PRG vigente (G.P. n° 1074-1/97);