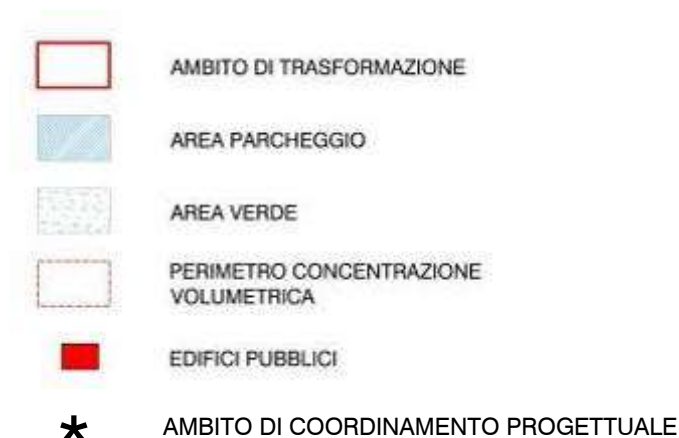


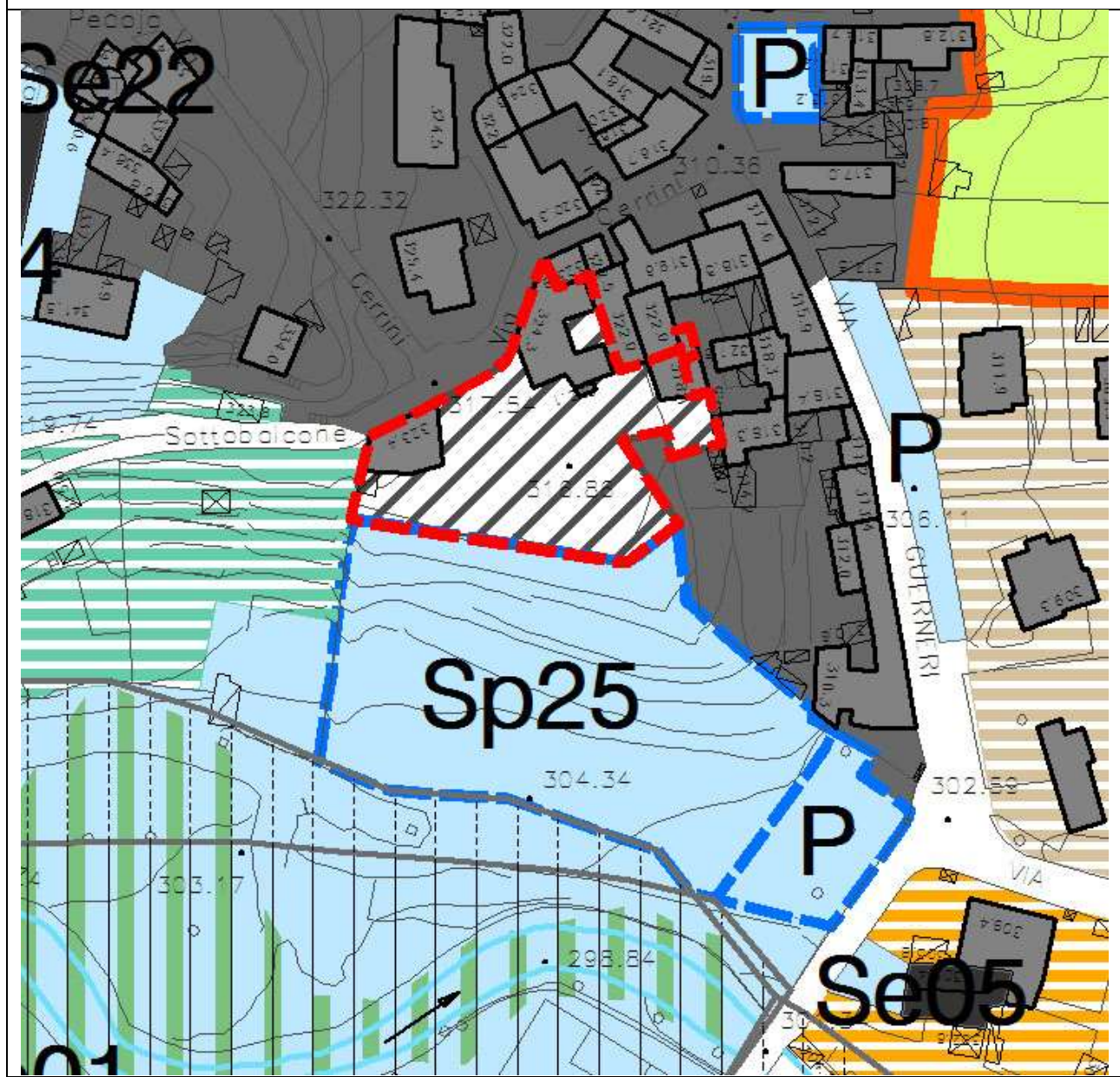
Vedi elaborato DdP NT Normativa Tecnica

Schede ambiti di trasformazione



Ambito di Trasformazione

AT05



St	It	Servizi interni	Servizi esterni	Pcv	ACP
Superficie territoriale	Indice di edificabilità territoriale	Piazza privata ad uso pubblico	Aree per servizi pubblici	Perimetro Concentrazione Volumetrica	Ambito Coordinamento Progettuale
mq	mc/mq	mq	mq	mq	mq
1.784	0,8	350	-	-	1.784
V	Rc	H	Dc	Ds	De
Volume	Rapporto di copertura	Altezza del fabbricato	Distanza degli edifici dai confini	Distanza degli edifici dal ciglio strada	Distanza fra edifici
mc	mq/mq	m	m	m	m
1.427	0,50	9,00	5,00	10,00	10,00

DESCRIZIONE E LOCALIZZAZIONE: L'area è collocata in Località Cuasso al Piano, tra le Vie Sottobalcone e Guernerri ed è interamente di proprietà comunale

DESTINAZIONI
Art. 12.1. Residenziali (R), Art. 12.4. Attività di interesse generale e servizi (S)

DESTINAZIONI ESCLUSE: discoteche, cinematografi e tutte le attività produttive moleste o che rechino disturbo agli abitanti (rumori, fumi, odori); stazioni di servizio, distributori e depositi di combustibili e carburanti; Art. 12.2. Produttive e artigianali (P), Art. 12.3. Commerciali (C)

VINCOLI: L'area è interessata in parte da vincolo paesistico per fiumi e corsi d'acqua ai sensi dell'art.142 D.Lgs.42/2004 comma 1 lett.c. L'area ricade nelle classi II e III di zonizzazione acustica.

CONSIDERAZIONI URBANISTICHE E PRESCRIZIONI: L'area è posta al limitare del Nucleo di Antica formazione di Cuasso al Piano ed è interamente di proprietà comunale. Del complesso fanno parte un edificio a rustico e un edificio abitativo, oggi entrambi in cattivo stato di conservazione.
L'area risulta particolarmente strategica in quanto posta a valle del nucleo abitativo dotato dei servizi di Posta, Chiesa Parrocchiale e Oratorio e direttamente collegata al plesso scolastico delle scuole medie attraverso un percorso parzialmente pedonale lungo la Via Sottobalcone.
L'area di trasformazione prevede quindi la realizzazione di una piazza privata ad uso pubblico e di un percorso pedonale collegato a valle con un parcheggio di nuova formazione che verrà realizzato dall'A.C. lungo la Via Guernerri.
L'operazione di recupero di iniziativa privata, con possibilità di demolizione e ricostruzione degli edifici abitativi esistenti e di ampliamento/nuova costruzione con il volume assegnato all'AT, con formazione di un nuovo complesso abitativo in fregio alla Via Cerrini e alla nuova piazza pedonale con possibilità di realizzare un parcheggio interrato sotto la nuova piazza pedonale.

MODALITA' DI ATTUAZIONE: Si prevede l'attuazione mediante Permesso di costruire Convenzionato posto a valle di una procedura di pubblica evidenza, che preveda la realizzazione dell'intervento edilizio per le nuove abitazioni private e la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, percorsi, piazza pedonale, la realizzazione di opere eventuali di consolidamento del versante sull' area a verde prativo con piantumazione e sistemazione con tecniche di ingegneria naturalistica lungo le sponde del Torrente Cavallizza, a scorporo degli oneri di urbanizzazione. E' inoltre necessario redigere preliminarmente: Valutazione Previsionale Clima Acustico (L.447/95, L.R. 13/2001) e Relazione tecnica requisiti acustici passivi degli edifici (DPCM 5 dicembre 1997). Il perimetro dell'ambito verrà adeguatamente precisato, senza che costituisca variante al PGT, con riferimento alla precisa individuazione degli immobili di proprietà comunale, durante l'iter autorizzativo.

NORME GEOLOGICHE DI PIANO E NORMATIVA SISMICA: Classe 2, Fattibilità con modeste limitazioni, F1: Aree con modeste problematiche geologiche e/o geomorfologiche Art. 33.1.1 PdRNT, Classe 3 Fattibilità con consistenti limitazioni, A17.2: Altre aree: aree con elevata pendenza dei versanti, C9.4: Fascia di attenzione del reticolo idrografico principale Art. 33.1.2 PdRNT. Scenario di pericolosità sismica locale: Z4b-zona pedemontana di falda di detrito, conoide alluvionale e conoide deltizio lacustre, Z5a-Zona di contatto tra litotipi diversi Art. 34 PdRNT.

MAGGIORAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE: L'area non è inquadrata come area agricola nello stato di fatto ai sensi del comma 2-bis dell'art. 43 della L.R. 12/2005, non si prevede la maggiorazione del contributo di costruzione nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

OPERE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE PAESISTICA: La trasformabilità delle aree è correlata alla realizzazione di opere a verde, attraverso piantumazione di specie prevalentemente autoctone o lungamente addomesticate, che permettano il mantenimento della continuità ecologica e la differenziazione ecotonale, nonché il mantenimento delle tipologie floristiche tipiche dell'area.

