

Denominazione Ambito:	AT2 – Ambito di via Laguccio 2 (ex Progetto Norma 2.4)			
Localizzazione ambito:	via Laguccio			
Stato dei luoghi:	Ambito parzialmente ereditato dal vecchio PRG, si colloca in posizione periferica rispetto all’abitato urbano, collegato all’arteria provinciale SP 41 che percorre in direzione nord-sud l’intero territorio comunale. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa mq 930 St.			
Ortofoto:				
Proposta Documento di Piano:	L’ambito di trasformazione riguarda la realizzazione di un comparto a carattere residenziale a completamento del tessuto urbanizzato esistente.			
Destinazione d’uso prevalente	Attività residenziali			
Destinazioni d’uso principali ammesse e non ammesse:				
Usi del territorio	Articolazione		Destinazioni d’uso ammesse	Destinazioni d’uso non ammesse
ATTIVITÀ RESIDENZIALI	R1	Abitazioni	X	
ATTIVITÀ ARTIGIANALI DI SERVIZIO	AS	Artigianato di servizio		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE ARTIGIANALI	PA1	Artigianato produttivo		X
	PA2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PI1	Industria manifatturiera		X
	PI2	Depositi a cielo aperto		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	V	Esercizi di vicinato		X
	MS	Medie strutture fino a m² 1500 di superficie		X
	GS	Grandi strutture di vendita		X
ATTIVITÀ DIREZIONALI	D1	Uffici e studi professionali, attività direzionali e terziarie		X
	D2	Commercio all’ingrosso, magazzini commerciali		X
	D3	Attività private		X
ATTIVITÀ RICETTIVE	RT1	Attrezzature ricettive		X
	RT2	Pubblici esercizi		X
	RT3	Attrezzature per lo svago e lo spettacolo		X
STAZIONI DI SERVIZIO CARBURANTI	SSC	Stazioni di rifornimento carburante		X
ATTIVITÀ AGRICOLE	A1	Abitazioni agricole dell’imprenditore agricolo		X
	A2	Infrastrutture agricole		X
	A3	Allevamenti		X
	A4	Coltivazione dei fondi		X
ATTIVITÀ ESTRATTIVE	AE	Attività di cava		X

Modalità di intervento

Tipologia: **permesso di costruire convenzionato, subordinato a planivolumetrico di indirizzo.**

Obiettivo è la costruzione di case unifamiliari lungo via Laguccio, nel rispetto delle qualità ambientali del luogo. La particolare situazione topografica ai piedi della collina dovrà essere valorizzata da una edificazione a bassa densità, che si ispira ai principi insediativi delle coltivazioni agricole sulle "balze". Le regole insediative dovranno essere, compatibilmente con le prescrizioni derivanti dallo studio geologico di piano, le stesse per tutti i 6 lotti allineati lungo via Laguccio, via De Gasperi. I gruppi di case saranno separati tra di loro da percorsi carrai e pedonali, che lasceranno libera la visione del bosco retrostante e l'accesso ai percorsi pedonali esistenti o da creare. L'ambito può essere suddiviso in lotti autonomamente edificabili. Occorre però subordinare gli interventi ad un complessivo planivolumetrico, che sappia precisare l'uso dei suoli e le volumetrie insediabili, secondo i parametri e le dotazioni minime di aree da destinare all'uso pubblico di seguito precisate. Le case dovranno inoltre essere costruite a partire dall'attuale quota stradale o naturale del terreno, se più alta, senza eseguire piani interrati. Tutte le volumetrie realizzate devono essere computate nel calcolo della superficie lorda di piano (SLP). Lungo il fronte verso via Laguccio occorrerà realizzare un muro, da eseguirsi con corsi regolari di pietra locale, avente un'altezza massima di 1,40m rispetto alla quota stradale.

Il progetto deve prevedere la realizzazione di una villa, anche bifamiliare, alla quale si accederà da un'unica strada con eventuale piazzale centrale per i posteggi.

L'altezza dell'edificio sarà di 5,70m nella facciata verso via Laguccio, e di 6,50m verso il bosco (altezza misurata all'intradosso del piano di copertura). Di conseguenza si potrà ottenere un piano con sottotetto abitabile, tetto a due falde con inclinazione "parallela" al pendio, in questo ambito è vietata la realizzazione di vani accessori interrati rispetto al piano di campagna esistente.

Il progetto esecutivo degli elementi esterni (muro in pietra, eventuale pergola e cinta perimetrale) dovrà rispettare le soluzioni già definite negli altri lotti realizzati lungo via Laguccio (PRUG 2003).

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa **St: 930 mq**

Superficie lorda di piano insediabile **Slp massima: 240 mq**

Altezza massima: **H = 5,70/6,50 m**

Rapporto di Copertura: **≤ 25% della St**

Verde privato alberato minimo **Vpa: ≥ 30% Sf (650 mq)**

Piani fuori terra: **massimo 2**

Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo, minimo 5 m dalle strade e dai confini, minimo 10 m da tutti i fabbricati compreso quelli accessori esistenti nei lotti limitrofi. Salvo il rispetto del DM 1444/1968 art. 9 smi e la legge regionale vigente.

Servizi da reperire obbligatoriamente in loco: 330 mq al fine di garantire una dotazione congrua per verde e parcheggi eventualmente monetizzabili in parte in funzione delle conclusioni della perizia geologica. E' previsto comunque ed in ogni caso, in arretramento rispetto all'attuale ciglio stradale, la formazione di un marciapiede (largh. m 1,50); l'arretramento della recinzione (largh. m 0,50). La tipologia, i materiali costruttivi e le dimensioni geometriche, delle opere di urbanizzazione, devono essere uguali a quelle già realizzate nei lotti limitrofi (PRUG 2003).

Standard strategico (non attivo)

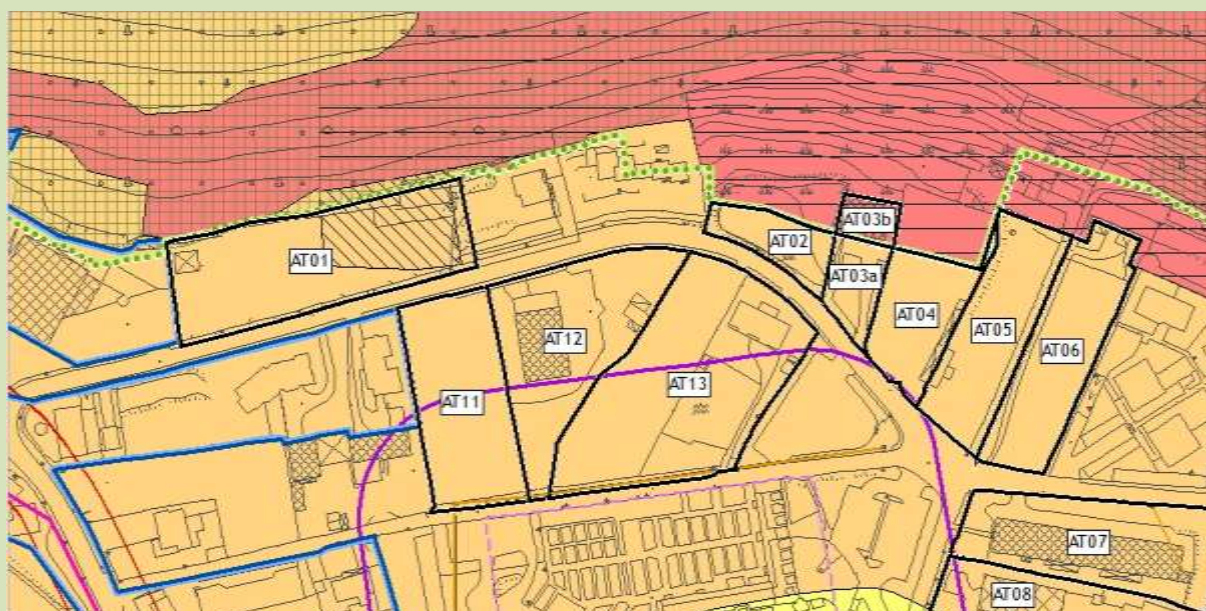
Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:

- occorre, in termini prescrittivi, concentrare le previsioni volumetriche in modo da preservare i coni ottici in direzione dei versanti terrazzati retrostanti
- completamento del tessuto residenziale esistente lungo via Laguccio lato nord
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento

Possibilità di aumentare la SLP insediabile, per un valore massimo pari al 10% della SLP ammessa, derivante dall'AT33 Segrino.

Estratto della sovrapposizione tra sistema dei vincoli e geologia



Legenda



Ambiti di Trasformazione

Fattibilità geologica



CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di specifiche opere di difesa.



CLASSE 3 - FATTIBILITA' CON CONSISTENTI LIMITAZIONI

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuale, per il superamento delle quali potrebbe rendersi necessario interventi specifici o opere di difesa.



SOTTOCLASSE 3A La sottoclasse comprende le zone ricadenti nelle aree Fq sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art.9 comma 3 delle NTA del PAI



CLASSE 4

La classe comprende aree per le quali l'alta pericolosità/vulnerabilità comprende gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, ivi comprese quelle interrato, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettera a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento di carichi insediativi. Sono consentite innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia del dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.



SOTTOCLASSE 4A La sottoclasse comprende le zone ricadenti nelle aree Fa sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art.9 comma 2 delle NTA del PAI



SOTTOCLASSE 4B La sottoclasse comprende le zone ricadenti nelle aree Ee sulle quali si applicano le disposizioni di cui all'art.9 comma 5 delle NTA del PAI

Vincoli

	Fasce di rispetto ferrovia (30 m)		Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e artistico (art.18 del PTCP)
	Fasce di rispetto lago (1000 m) Legge 27/05/85 n. 62 - art.3, comma 2°		Zona A al 06/09/1985 (PRUG1984)
	Fasce di rispetto strade provinciali (SP40-SP41) 10m in ambito urbano e 30m in ambito extraurbano		Zona B al 06/09/1985 (PRUG1984)
	Vincolo idrogeologico		Vincolo area boschiva (art.136 D.Lgs. 42/2004)
	Fasce di rispetto pozzi emungimento acqua potabile - criterio temporale e non dal criterio geometrico		Asservimento idraulico del reticolo idrografico (10 m)
	Zone di tutela assoluta dei pozzi di emungimento e delle sorgenti (r= 25 m)		Edifici vincolati (art.10 D.Lgs. 42/2004)
	Zone di rispetto sorgenti (r=200 m)		Rispetto fiumi 150 m; rispetto lago 300 m (art.142 D.Lgs. 42/2004)
	Fasce rispetto cimiteriale (50 m)		Fascia di rispetto archeologico
	Perimetro cimitero (limite originante fasce rispetto)		Localizzazione ritrovamenti archeologici
	Tracciato elettrodotto		Ambiti della rete ecologica provinciale
			Confine centro storico da PGT
			Confine comune