

Denominazione Ambito:	AT20 – Ambito di via Carcano (AT20a – AT20b) (ex Piano Lottizzazione)			
Localizzazione ambito:	via Carcano			
Stato dei luoghi:	Ambito ereditato dal vecchio PRG. Si colloca in posizione centralissima, attraversato dalla parte terminale di via Carcano. Il ridotto calibro stradale dell’arteria privata che conduce ai luoghi oggetto di trasformazione impone una edificazione limitata che sappia anche risolvere i problemi infrastrutturali derivati da un’espansione, realizzata negli anni ‘30/’40 non pianificata. La superficie complessiva (AT20a,AT20b) dell’area oggetto di intervento è di circa 3028 mq			
Ortofoto:				
Proposta Documento di Piano:	L’edificazione è subordinata al reperimento in loco degli standard minimi derivanti dall’attuazione del piano attuativo per il lotto AT20b. A carico del lotto AT20a sono invece addebitati i costi derivanti dalla dotazione delle reti tecnologiche a servizio non solo dei singoli lotti, ma anche a completamento della dotazione pubblica.			
Destinazione d’uso prevalente	Attività residenziali e attività compatibili			
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
	V	Esercizi di vicinato		X
ATTIVITÀ COMMERCIALI	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: piano attuativo, per il solo lotto at20b. Titolo edilizio diretto per il lotto at20a, subordinato a preventivo generale planivolumetrico di indirizzo, afferente anche le reti tecnologiche pubbliche.	
Parametri ed indici di massima:	
Superficie territoriale indicativa	St: 3028 mq (AT20a 1409mq – AT20b 1619 mq)
Superficie lorda di piano insediabile	Slp massima: 612 mq (AT20a 200 mq – AT20b 412 mq)
Altezza massima:	H = 6,50 m
Rapporto di Copertura:	RC = ≤ 25% della St
Verde privato alberato minimo:	Vpa: ≥ 30% Sf (2618 mq)-(AT20a 1219 mq – AT20b 1399 mq)
Piani fuori terra: 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: 325 mq (AT20a 125 mq – AT20b 220 mq) al fine di garantire una dotazione congrua per verde e parcheggi. Gli stessi, per volontà dell'Amministrazione Comunale, in funzione dei programmi e delle dotazioni riguardanti i servizi pubblici, in considerazione delle attrezzature attualmente già esistenti, potrebbero essere monetizzati in tutto od in parte.	
A carico del lotto AT20a vige l'obbligo di realizzazione delle opere di allacciamento alla fognatura pubblica secondo il progetto generale comunale che prevede l'attraversamento di una terza proprietà privata, per il tratto di competenza, che dovrà diventare di uso pubblico, le predette opere non saranno a scemputo degli oneri concessori. Il progetto deve essere coordinato dalla società che gestisce il servizio idrico integrato e dall'UTC Il.pp. Deve essere altresì concessa la posa delle reti tecnologiche pubbliche nella stradina esistente tra i due lotti.	
<u>Standard strategico</u> (non attivo)	
Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni	
Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:	
- completamento del tessuto residenziale esistente - completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento - monetizzazione delle eventuali aree standard derivanti dall'attuazione dell'ambito	
Possibilità di aumentare la SLP insediabile, per un valore massimo pari al 10% della SLP ammessa, derivante dall'AT33 Segrino, per il solo ambito AT20b.	

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)

 Fasce di rispetto lago (1000 m)
Legge 27/05/85 n. 62 - art.3, comma 2°

 Fasce di rispetto strade provinciali (SP40-SP41)
10m in ambito urbano e 30m in ambito extraurbano

 Vincolo idrogeologico

 Fasce di rispetto pozzi emungimento acqua potabile -
criterio temporale e non dal criterio geometrico

 Zone di tutela assoluta dei pozzi di emungimento e
delle sorgenti (r= 25 m)

 Zone di rispetto sorgenti (r=200 m)

 Fasce rispetto cimiteriale (50 m)

 Perimetro cimitero (limite originante fasce rispetto)

 Tracciato elettrodotto

 Salvaguardia e valorizzazione del patrimonio storico e
artistico (art.18 del PTCp)

 Zona A al 06/09/1985 (PRUG1984)

 Zona B al 06/09/1985 (PRUG1984)

 Vincolo area boschiva (art.136 D.Lgs. 42/2004)

 Asservimento idraulico del reticolo idrografico (10 m)

 Edifici vincolati (art.10 D.Lgs. 42/2004)

 Rispetto fiumi 150 m; rispetto lago 300 m
(art.142 D.Lgs. 42/2004)

 Fascia di rispetto
archeologico

 Localizzazione ritrovamenti
archeologici

 Ambiti della rete ecologica provinciale

 Confine centro storico da PGT

 Confine comune