

Denominazione Ambito:	AT24 – Ambito di via Tosi (ex Piano Recupero 9)				
Localizzazione ambito:	via Tosi				
Stato dei luoghi:	Ambito ereditato dal PRUG 2003. Per questo lotto, caratterizzato da un insediamento produttivo dismesso, si prevedeva già il cambio di destinazione d’uso, tramite un intervento subordinato a piano di recupero. L’attuale strumento urbanistico consolida tale situazione programmando un intervento di riutilizzo del suolo a scopi residenziali. La superficie complessiva dell’area è di circa 1986 mq.				
Ortofoto:					
Proposta Documento di Piano:	Il cambio di destinazione d’uso delle aree e la conseguente edificazione è subordinata, in funzione della scarsa grandezza del compendio immobiliare, alla monetizzazione di tutte le aree standard, con l’obbligo di reperire, all’interno del lotto, tutte le superfici da destinare a parcheggio previste dalla normativa statale e regionale, oltre ad almeno tre posti auto esterni.				
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	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE INDUSTRIALI	PA2	Depositi a cielo aperto		X	
	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.	
Parametri ed indici di massima:	
Superficie territoriale indicativa	St, Sf: 1986mq
Superficie lorda di piano insediabile	Slp massima: 2065 mq
Altezza massima:	H = 14,50 m
Rapporto di Copertura:	RC = $\leq 2/5$ della St
Verde privato alberato minimo:	Vpa: $\geq 15\%$ Sf (1986 mq), minimo 350 mq
Piani fuori terra:	massimo 4
Superficie fondiaria, superficie coperta, DS, DF e DC interni al piano attuativo da fissare nella redazione del piano attuativo, minimo H/2 o 5 m dalle strade e dai confini, minimo H o 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: 1095 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.	
<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 residenziale	
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