

Denominazione Ambito:	AT25 – Ambito di via Caravaggio 2 (ex Progetto Norma 19)			
Localizzazione ambito:	via Caravaggio			
Stato dei luoghi:	Ambito 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. Rispetto all’impostazione data dal PRUG 2003, l’area destinata a parcheggio viene raddoppiata, al fine di non impegnare, con le manovre delle auto, via Caravaggio. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa 3444 mq.			
Ortofoto:				
Proposta Documento di Piano:	L’ambito di trasformazione riguarda la realizzazione di un comparto a carattere residenziale. Obiettivo è l'allargamento di via Caravaggio con la valorizzazione ad uso residenziale di un terreno di grande qualità topografica ed ambientale. Il progetto prevede di edificare solo una o due ville unifamiliari, i cui valori architettonici sappiano interpretare i caratteri specifici del luogo, sfruttano la bellissima vista verso la valle del Segrino e le montagne.			
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
	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: **permesso di costruire convenzionato, subordinato a planivolumetrico di indirizzo.**

Da via Caravaggio, la nuova strada che servirà le unità residenziali, dovrà risalire il pendio per arrivare ad un piazzale d'entrata situato ad una quota alta del terreno. In questo modo, le automobili parcheggiate non potranno essere visibili da via Caravaggio. La villa unifamiliare o bifamiliare, dovrà essere costruita rispettando i caratteri costruttivi tradizionali, anche le opere pubbliche, il parcheggio, l'arretramento stradale, dovrà essere eseguito utilizzando, per i muri di contenimento, pietra locale a vista, anche di recupero.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa	St: 3444 mq
Superficie lorda di piano insediabile	Slp massima: 250 mq
Altezza massima:	H = 5,70/7,50 m
Rapporto di Copertura:	≤ 25% della St
Verde privato alberato minimo	Vpa: ≥ 30% Sf (2594 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: 850 mq al fine di garantire una dotazione congrua per verde e parcheggi. E' inoltre previsto, in arretramento rispetto all'attuale ciglio stradale, la formazione di un parcheggio per autovetture avente profondità m 7,20 (5,20+2,00), parallelo a via Caravaggio e l'ampliamento dell'attuale sede stradale, con obbligo di realizzazione del muro in pietra a vista, come l'esistente, al fine di creare un allargamento stradale pari ad almeno 2 m, pari ad una superficie di circa 250 mq.

Standard strategico (non attivo)

Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

L'attuazione dell'ambito di trasformazione è subordinato a specifico Studio per la Valutazione d'Incidenza o a verifica di esclusione da Valutazione d'Incidenza, in funzione del fatto che l'ambito è posto all'interno dei confini del SIC o nell'area vasta di riferimento come definito nel Piano di Gestione del SIC IT 2020010 "Lago del Segrino".

Il planivolumetrico di indirizzo, persegue i seguenti obiettivi generali:

- prevedere la concentrazione delle volumetrie in direzione dell'edificio esistente
- prevedere idonee azioni mitigative e compensative, con riqualificazione/creazione di aree a verde con funzione ecologica e naturalistica
- prevedere l'esclusivo impiego di materiale vegetale autoctono
- escludere l'impiego di recinzioni a maglia stretta o con cordoli in rilevato rispetto al terreno originario
- completare le opere di urbanizzazione pubbliche/private derivanti dall'intervento
- allargare l'attuale sede viaria, cessione delle aree standard
- rispettare i criteri d'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