

Denominazione Ambito:	AT34 – Ambito Albergo Castello via Castello (ex Piano di Recupero PR 5)
Localizzazione ambito:	via Castello 25
Stato dei luoghi:	L'immobile denominato "il Castello" è stato oggetto di un fallimento che ha pregiudicato lo sviluppo imprenditoriale programmato da destinarsi ad attività ricettiva. Al fine di non costituire un vincolo di destinazione preordinato, la creazione di questo nuovo ambito di trasformazione permetterebbe di trasformare, il volume esistente, in residenziale. L'attività originaria turistico-alberghiera resta comunque una possibilità attuabile attraverso il Piano delle Regole. Si sono inoltre previste alcune ulteriori destinazioni d'uso da inserire nello sviluppo dell'attività imprenditoriale. La superficie complessiva Sf dell'area oggetto di intervento è di circa mq. 4016

Ortofoto:



Proposta Documento di Piano:	L'ambito oggetto di trasformazione riguarda la realizzazione di un comparto a carattere residenziale .
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
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 m ² 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 di recupero, subordinato a planivolumetrico di indirizzo.**

Obiettivo è la trasformazione edilizia del compendio immobiliare denominato "il Castello", da destinarsi a residenza.

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 previste dalla normativa.

Il precedente piano di recupero, non attuato, aveva comunque già completamente assorbito ogni onere derivante dall'applicazione delle regole insediative, per cui il mutamento di cambio di destinazione d'uso da ricettivo a residenziale dovrebbe essere realizzato diminuendo il peso insediativo urbanistico e di conseguenza essere pienamente già verificato.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa **St: 27298 mq comprendente una parte situata in zona agricola non edificabile**

Superficie lorda di piano insediabile **Slp massima esistente: 1950 mq**

Altezza massima: **H = 10 m**

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

Verde privato alberato minimo **Vpa: ≥ 30% Sf (4016 mq)**

Piani fuori terra: **massimo 2/3**

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 (aree standard, parcheggi): vedasi Piano di Recupero PR 5 approvato

Standard strategico : I lottizzanti devono impegnarsi ad eseguire opere pubbliche (realizzazione pista di atletica leggera in località Parisone mappale 1611), diverse da quelle derivanti dall'insediamento residenziale in parola, per un valore complessivo di euro 250.000,00.

Gli importi delle opere pubbliche, comprensivi delle spese tecniche, nella misura massima del 10% del valore dell'opera, saranno calcolate sulla scorta del listino prezzi Camera di Commercio di Milano, alla data dell'operazione, a cui verrà applicato uno sconto pari al 5%. Le opere pubbliche saranno indicate dall'A.C., all'atto della presentazione del planivolumetrico di indirizzo, tramite una studio di fattibilità ed un preventivo di massima delle spese.

Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:

- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento
- verifica dell'insediamento residenziale nel paesaggio ambientale
- realizzazione dello standard strategico

Estratto della sovrapposizione tra sistema dei vincoli e geologia



Ambiti di Trasformazione

Fattibilità geologica



CLASSE 2 - FATTIBILITÀ 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 - FATTIBILITÀ 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