

Denominazione Ambito:	AT5 – Ambito di via De Gasperi 1 (ex Progetto Norma 3.1)			
Localizzazione ambito:	via De Gasperi			
Stato dei luoghi:	Ambito ereditato dal vecchio PRG, si colloca in posizione periferica rispetto all’abitato urbano, collegato, oltre all’arteria provinciale SP 41 che percorre in direzione nord-sud l’intero territorio comunale, anche con il centro urbano tramite via Rimembranze. La superficie complessiva dell’area oggetto di intervento è di circa mq 2570 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. Al fine di rispettare quanto indicato dalla relazione geologica, il piano urbanistico prevede la manutenzione del volume edilizio, rappresentato dalla cascina esistente, vietando ogni altra destinazione, alternativa a quella agricola quale semplice annesso rustico.			
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
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 valorizzazione di un'area di transizione tra l'insediamento di edilizia convenzionata nella parte alta di via De Gasperi e il nuovo insediamento di case unifamiliari proposto lungo via Laguccio. L'intervento dovrà consentire la riqualificazione del fronte edificato e nello stesso tempo il mantenimento di uno spazio a verde come fondale per piazza Caduti degli Alpini.

E' prevista la manutenzione della cascina esistente e, in modo da rispettare quanto prevede lo studio geologico, essendo la stessa inserita in una fascia dove non è prevista la possibilità di modificare la destinazione d'uso, utilizzarla quale annesso rustico. Inoltre è prevista la realizzazione di due corpi di fabbrica da destinare a residenza.

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), in questo ambito è vietata la realizzazione di vani accessori interrati rispetto al piano di campagna esistente.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa **St: 2570 mq**

Superficie lorda di piano insediabile SLP massima: due nuovi edifici aventi una SLP complessiva pari a 600 mq.

Altezza massima: **H = 7,00 m**

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

Verde privato alberato minimo **Vpa: ≥ 30% Sf (1870 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: 700 mq al fine di garantire una dotazione congrua per verde e parcheggi. E' prevista, in arretramento rispetto all'attuale ciglio stradale, la formazione di un parcheggio per autovetture (largh. m 2,20), parallelo a via Laguccio; la creazione di una aiuola dove mettere a dimora un filare di alberi d'alto fusto (largh. m 2,00); la creazione 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)

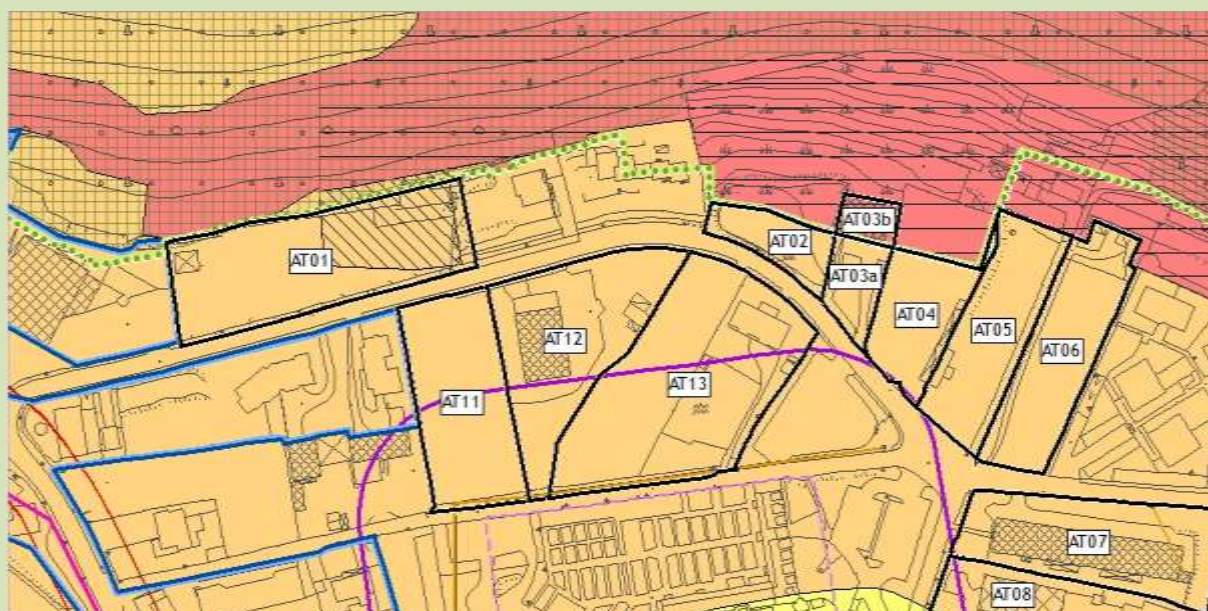
Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:

- completamento del tessuto residenziale esistente lungo via Laguccio lato nord
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento
- concentrare le previsioni volumetriche in modo da preservare i coni ottici in direzione del versante terrazzato retrostante.

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