

Denominazione Ambito:	AT7 – Ambito di via Rimembranze 1 (ex Piano Recupero 2)			
Localizzazione ambito:	via Rimembranze, via De Gasperi			
Stato dei luoghi:	Ambito ereditato dal vecchio PRG, dove si prevede la sostituzione dell’attività produttiva con quella residenziale. Il sito 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 3448 mq.			
Ortofoto:				
Proposta Documento di Piano:	L’ambito di trasformazione riguarda la sostituzione di un comparto produttivo con una serie di edifici a carattere residenziale o ricettivi a completamento del tessuto urbanizzato esistente.			
Destinazione d’uso prevalente	Attività residenziali e funzioni 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
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: **piano attuativo, subordinato a planivolumetrico di indirizzo.**

In considerazione dello sviluppo residenziale delle aree intorno al capannone produttivo, realizzato nei primi anni sessanta, si prevede il cambio di destinazione d'uso dell'area, al fine di completare l'ambito che, in funzione delle scelte pianificatorie precedenti, ora è totalmente residenziale.

Resta salva la facoltà della proprietà di mantenere l'attuale destinazione d'uso del capannone, al fine di continuare l'attività produttiva. I processi produttivi dovranno comunque essere compatibili con la destinazione d'uso dell'intorno.

In funzione di quanto disciplina l'art. 15 NTA del PTCP, ogni trasformazione delle zone contigue alle aree agricole in presenza di strutture preesistenti deve essere coordinato con la trasformazione dello stesso ambito agricolo AT8.

Parametri ed indici di massima:

Superficie territoriale indicativa **St: 3448 (3425+23 fascia di rispetto cimiteriale) mq**

Superficie lorda di piano insediabile **Slp massima: 1380 mq (St x 0,40) se residenziale**

Slp massima: 2415 mq (St x 0,70) se ricettivo o RSA

Altezza massima: **H = 9,70 m**

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

Verde privato alberato minimo **Vpa: ≥ 30% Sf (2713 mq)**

Piani fuori terra: **massimo 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 da reperire obbligatoriamente in loco:

se residenziale 735 mq; se ricettivo o RSA 2415 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.

Standard strategico (non attivo)

Pianificazione attuativa: obiettivi e prescrizioni

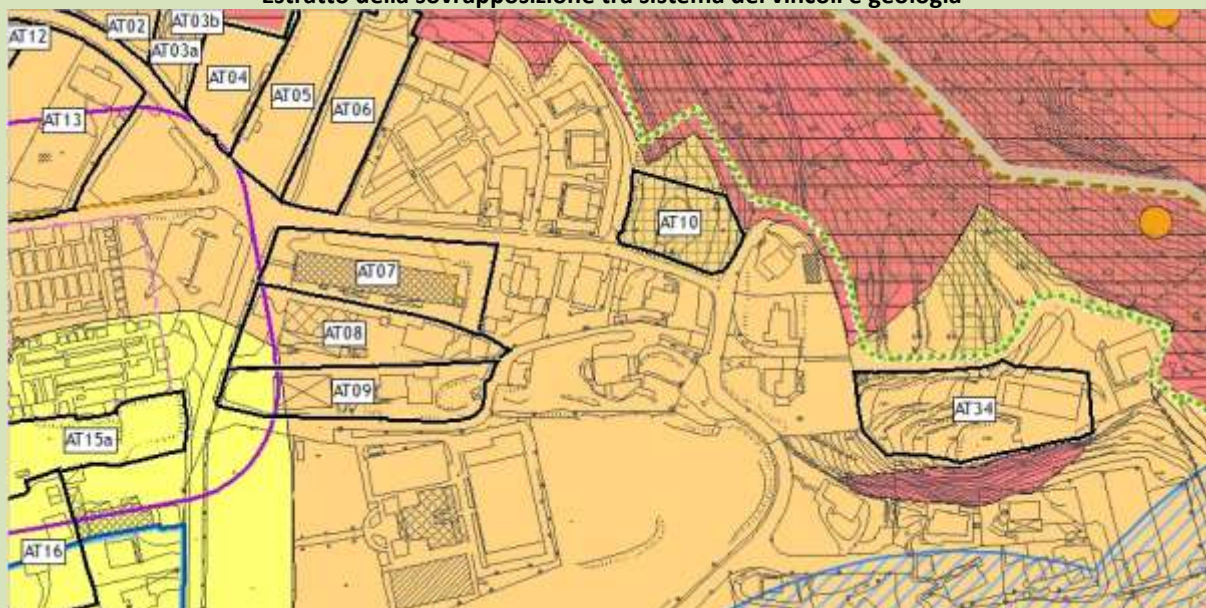
Il planivolumetrico di indirizzo persegue i seguenti obiettivi generali:

- completamento del tessuto residenziale esistente con possibilità di inserire attività ricettive o residenze socio assistenziali
- rispetto del vincolo cimiteriale
- completamento delle opere di urbanizzazione pubblica derivanti dall'intervento
- è completamente vietata l'esecuzione di piani interrati

Possibilità di aumentare la SLP insediabile, per un valore massimo pari al 10% della SLP ammessa, derivante dall'AT33 Segrino.

In occasione dei cambi di destinazioni d'uso, a seguito della cessazione o della rilocalizzazione di attività produttive, è obbligatorio elaborare un piano di indagine preliminare dei suoli, ai sensi del Regolamento Locale di Igiene e della normativa vigente in materia.

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