

COMUNE DI CASPOGGIO (SO)



Piano di Governo del Territorio

Norme di attuazione ambiti di trasformazione proposti

Denominazione: AT1

Località: Via Ezio Vanoni

N° ambito
1
Area interessata mq
3'861

Descrizione ambito: Si tratta di un ambito adiacente al centro sportivo, delimitato a valle da un corso d'acqua artificiale pubblico e a monte da un percorso pedonale ad uso pubblico. Il terreno presenta una morfologia con pendenza accentuata. Il lotto è accessibile da est dal parcheggio pubblico del centro sportivo.

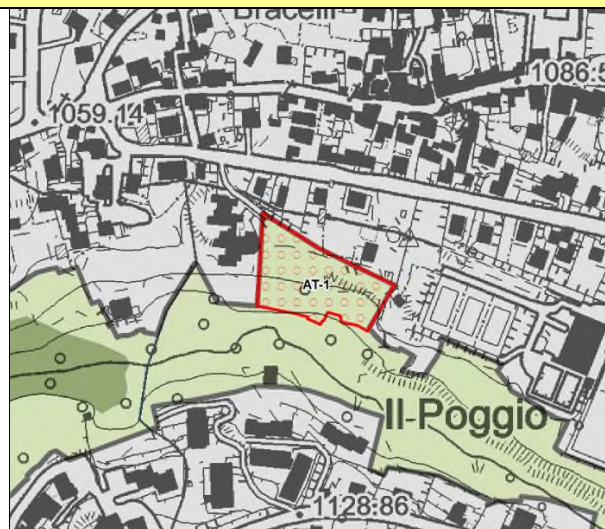
Rif. fotografico dell'ambito di trasformazione



Planimetria di riferimento



RETE ECOLOGICA COMUNALE



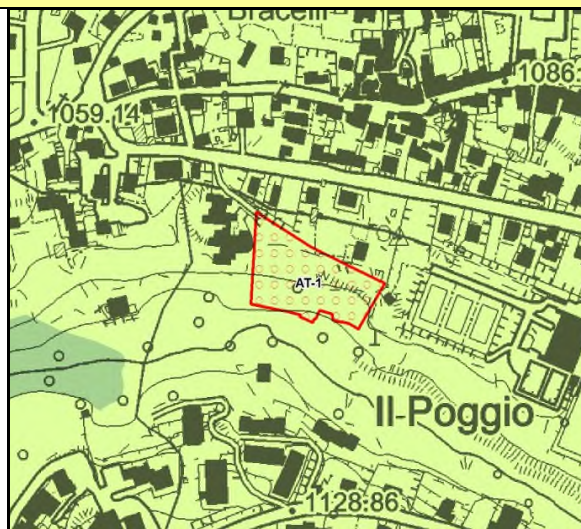
REC

- Elementi di primo livello
- Elementi di secondo livello
- Insediamenti
- Elementi di interferenza lineari
- Elementi di interferenza areali

Reticolo idrico

- A cielo aperto
- In sottopasso
- Perimetro del tessuto consolidato

SENSIBILITA' DEL PAESAGGIO



Classe di sensibilità del paesaggio

- 3
- 4
- 5

ELETTROMAGNETISMO

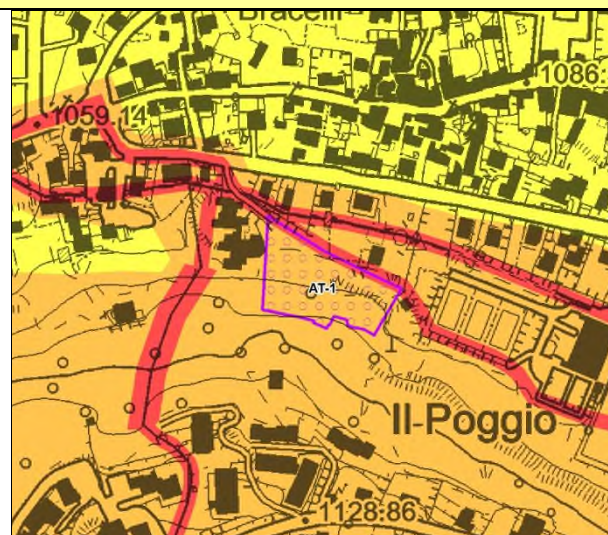


- Aree di tutela stazioni radioemittenti (100 m)

Tensione

- Aree di rispetto elettrodotti AT
- Aree di rispetto elettrodotti MT (aerei)

GEORISCHIO



Georischio

- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4

PROBLEMATICITA'

- 1 **Classe georischio:**
- 2 **PTCP:**
- 3 **Vincoli sovraordinati:**
- 4 **Sensibilità ambientale:**
- 5 **Sensibilità paesaggistica**
- 6 **Acustica**
- 7 **Funzionale (congestione traffico)**

POTENZIALITA'

- 1 **Condizione dell'area (area degradata e dismessa)**
- 2 **Grado di centralità**

problematicità/potenzialità

bassa

media

alta

INDICI URBANISTICI

Superficie territoriale

St mq. 3'861

Indice territoriale realizzabile

Ut 2'100 mq/ha
+10% max

Slp = 811 mq.

per eventuali diritti edificatori provenienti da compensazioni urbanistiche per cessione

Altezza massima realizzabile

H max ml. 8,50

Cessione minima obbligatoria

30% It mq. 1'160

da monetizzare

Area a concentrazione volumetrica

mq. 2'023

Legenda

- Ambito di trasformazione (AT)
- Area a concentrazione volumetrica
- Area verde privato
- Vincolo fattibilità classe 4 corso d'acqua
- Tracciato percorso pedonale ad uso pubblico



DESTINAZIONI E TIPOLOGIE DELL'AMBITO

Destinazione d'uso principale	Residenza e ricettiva
Destinazione d'uso non ammesse	Attività commerciali, attività artigianali ed industriali e strutture agricole
Tipologie edilizie	
Tipologia strumento attuativo	Piano Attuativo (P.A.)

GIUDIZIO DI SOSTENIBILITA':

SOSTENIBILE

(attenersi alle prescrizioni progettuali)

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

1. Ai fini di non interferire negativamente in un contesto paesaggistico ambientale delicato, le autorimesse non dovranno avere dislivelli rilevanti rispetto alla quota del parcheggio pubblico adiacente, con un unico accesso che dovrà essere studiato attentamente per limitare l'impatto visivo.
2. La parte edificata non dovrà essere costituita da un fronte unico ma avere porzioni permeabili che permettano la vista sulla parte retrostante.
3. Il Piano Attuativo dovrà essere corredato da simulazioni fotografiche dai punti di vista principali e da eventuale modello in scala, atto ad una migliore comprensione della distribuzione dei volumi e del rapporto con il contesto.
4. All'interno del lotto possono essere realizzati solo percorsi pedonali.
5. Dovrà essere mantenuto il percorso pedonale ad uso pubblico gravante sul lotto (Cfr. piano servizi) e l'edificazione dei volumi dovrà rispettare 5 metri dal ciglio del percorso pedonale stesso.
6. Il P.A. dovrà essere accompagnato da uno studio per limitare l'impatto del traffico di cantiere, riducendo i disagi per la popolazione.
7. In fase di autorizzazione dovrà essere acquisito il parere degli enti gestori delle reti tecnologiche.
8. In considerazione del vincolo di fattibilità 4 del corso d'acqua la distanza delle costruzioni dovrà essere di almeno 5 metri.
9. Dovranno essere privilegiati interventi significativi miglioramenti qualitativi all'interno della città, in particolare:
 - la qualità architettonica del costruito;
 - la qualità ed articolazione delle aree verdi.
 - un mix di destinazioni che comprende ricettività e residenza.