

PGT**VARIANTE
GENERALE****Comune di CHIAVENNA**

Provincia di Sondrio

STUDIOQUATTRO**DOCUMENTO DI PIANO**ARCHITETTURA
URBANISTICA
INTERNIARCHITETTI
Enzo Bonazzola
Luigi Conca
Silvano Molinetti23022 **Chiavenna** (SO)
P.zza Bertacchi, 6
Tel. 0343.32835
Fax 0343.35257
E-mail: infoch@studioquattro.it22015 **Gravedona ed Uniti** (CO)
Viale Stampa, 4
Tel. 0344.85769
Fax 0344.89240
E-mail: infoqr@studioquattro.it
P.IVA 00145020145Progettista:
Arch.Silvano Molinetti

Sindaco:

Segretario:

- VARIANTE GENERALE -Variante adottata dal C.C. con delibera n° 4 del 08.02.2024
Variante approvata dal C.C. con delibera n° 44 del 30.09.2024**SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE
E TRASFORMAZIONE**

commessa:

685/CH

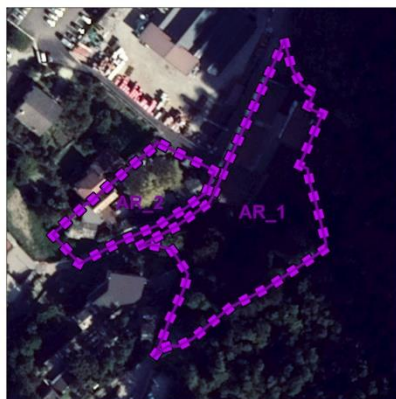
Allegato:

SA

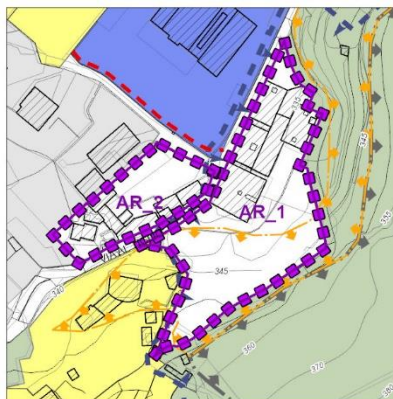
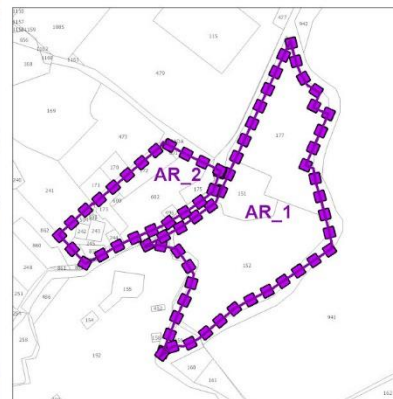
Nome File:	Data:	Fase di lavoro:	Redatto:	Verif.:	Approv.:	Rev.:
All.SA_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione.pdf	Maggio '23	VAS - Variante generale	VM	SM	SM	0
All.SA_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione.pdf	Gennaio '24	ADOZIONE	VM	SM	SM	1
All.SA_Schede ambiti di rigenerazione e trasformazione.pdf	Luglio '24	APPROVAZIONE	VM	SM	SM	2

SCHEDE AMBITI DI RIGENERAZIONE

(Art.8bis_ Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

SCHEDE N.1 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_1 - Via al Tiglio

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:3.000)Estratto Catastale
(scala 1:3.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE

Via al Tiglio

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

2a_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti
3c_fattibilità con consistenti limitazioni. Versanti e terrazzi ad elevata pendenza. Pericolosità media

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Classe 4 – Sensibilità elevata
Classe 5 – Sensibilità molto elevata**ESTENSIONE**

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)

3.702

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di un edificio industriale dismesso.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Funzioni residenziali, terziarie e ricettive

DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

Agricolo e industriale

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI

- Recupero volumi esistenti
- Rapporto di copertura massimo: 30%
- N° dei piani fuori terra ammessi: 3
- Altezza massima: 10 m
- Rapporto di permeabilità minimo: 20%

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree per servizi possono essere monetizzate a esclusivo giudizio dell'amministrazione comunale.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

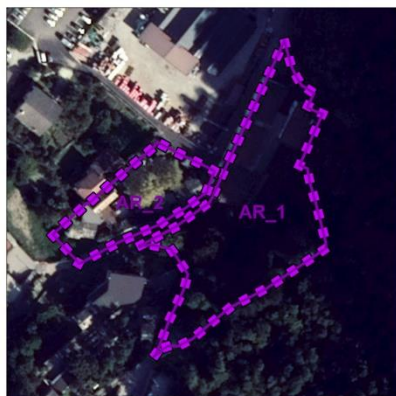
Piano attuativo – Permesso Convenzionato

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

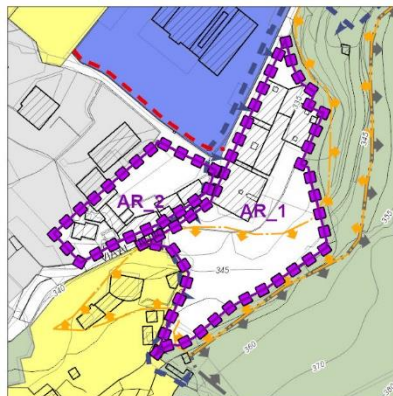
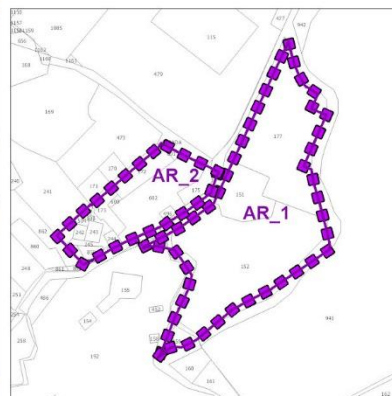
L'intervento può prevedere la demolizione e ricostruzione del complesso edilizio, con il recupero delle volumetrie esistenti e con la possibilità di ridistribuire i volumi all'interno della proprietà.

NORMA PARTICOLARE PER L'EDILIZIA CONVENZIONATA

È consentito un incremento delle volumetrie esistenti pari ad un massimo del 30%, per la realizzazione di alloggi destinati all'edilizia convenzionata, a condizione che la proprietà stipuli con il Comune una specifica convenzione relativa ai costi di vendita degli alloggi o ai canoni massimi per gli affitti.

SCHEMA N.2 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_2 - Via al Tiglio

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:3.000)Estratto Catastale
(scala 1:3.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE	Via al Tiglio
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 5 – Sensibilità molto elevata

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.360
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

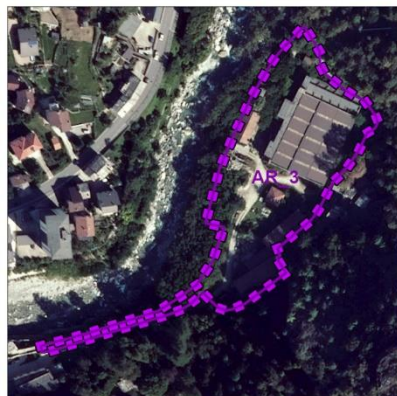
Recupero di un ambito degradato dove sono presenti destinazioni diverse.

PARAMETRI URBANISTICI

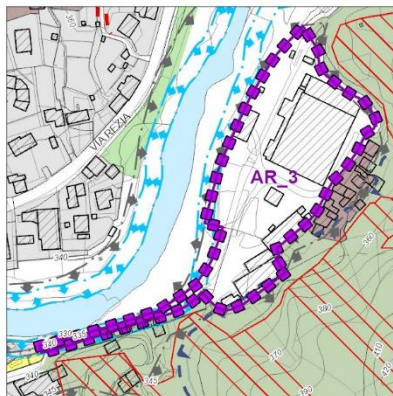
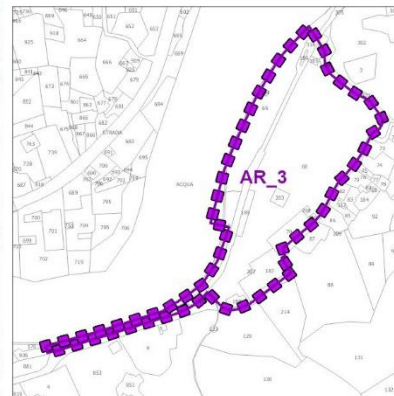
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali, terziarie e ricettive
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Agricolo, artigianale e industriale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Recupero volumetrie esistenti - Rapporto di copertura massimo: 30% - N° dei piani fuori terra ammessi: 3 - Altezza massima: 10 m - Rapporto di permeabilità minimo: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Le aree per servizi possono essere monetizzate a esclusivo giudizio dell'amministrazione comunale.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano attuativo – Permesso Convenzionato

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

L'intervento deve prevedere il recupero della struttura del crotto.

SCHEDA N.3 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_3 - Via Poiatengo

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)Estratto Catastale
(scala 1:5.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE

Via Poiatengo

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3b_fattibilità con consistenti limitazioni. Versanti e terrazzi ad elevate pendenza
4_gravi limitazioni per motivi geologici

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Classe 4 – Sensibilità elevata

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)

9.904

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di un'area industriale dismessa situata in un ambito di particolare interesse ambientale.

PARAMETRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Funzioni terziarie e ricettive, pubblici esercizi, residenziali in quota non superiore al 50%.

DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

Industriale, artigianale.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI

- Recupero volumetrie esistenti
- Rapporto di copertura massimo: 30%
- N° dei piani fuori terra ammessi: 3
- Altezza massima: 10 m
- Rapporto di permeabilità minimo: 20%

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono a carico dei soggetti attuatori:
La dotazione di aree per servizi previste dall' art. 46 della Legge Regionale 12/2005.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo.
L'intervento può essere attuato per comparti edilizi separati.

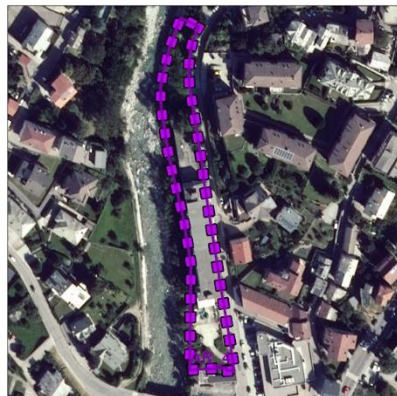
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

L'area comprende una parte del vecchio canale di interesse storico quale testimonianza di archeologia industriale del centro storico della città; l'intervento deve prevedere un recupero e messa in sicurezza della struttura.

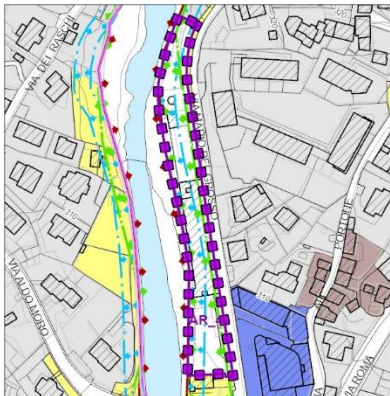
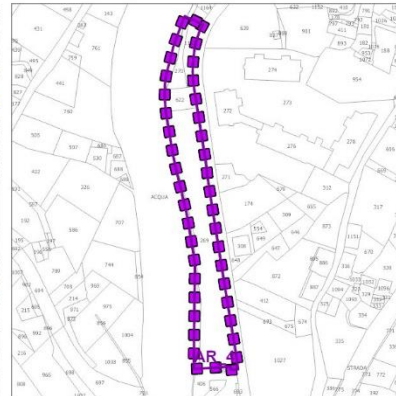
Il piano attuativo deve prevedere le modalità di intervento anche attraverso la demolizione e ricostruzione delle parti non riutilizzate prive di valore storico e proporre un intervento rispettoso delle architetture storiche esistenti che prevedano il riuso delle porzioni ancora integre collocate all'ingresso della proprietà.

Deve essere mantenuto il capannone posto verso il sentiero al fine di garantire lo stato dei luoghi del martirio di Suor Laura.

Il P.A. deve prevedere la possibilità di spostamento della pista ciclabile lungo il fiume Mera o comunque in posizione tale da garantire il percorso in continuità con la ciclabile esistente.

SCHEDA N.4 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_4 - Via Mario del Grosso Sud

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:5.000)Estratto Catastale
(scala 1:5.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE

Via Mario del Grosso Sud

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

3a_fattibilità con consistenti limitazioni. Scarpata
fluviale potenzialmente instabile
4f_ aree P3/H RP del PGRA

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Classe 4 – Sensibilità elevata

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)

4.019

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di un'area industriale dismessa con la formazione di parcheggi pubblici

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Funzioni residenziali, terziarie e ricettive

DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

Tutte le altre

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI

- Recupero volumetrie esistenti
- Il rapporto di copertura ed il rapporto di permeabilità saranno stabiliti dal Piano attuativo.
- N° dei piani fuori terra ammessi: 4
- Altezza massima: definita dal piano attuativo

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI
URBANIZZAZIONESono a carico dei soggetti attuatori:
La dotazione di aree per servizi previste dall' art. 46
della Legge Regionale 12/2005.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

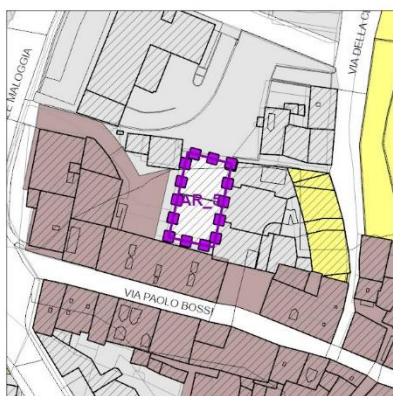
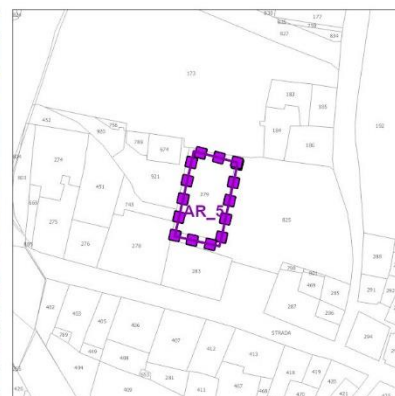
Piano Attuativo.
La dotazione di aree per servizi può essere
recuperata sia all'interno che all'esterno dell'ambito
di trasformazione collocando le stesse nelle aree
destinate a servizi dal PGT.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

Il PA definisce le tipologie edilizie necessarie per il recupero dell'area industriale dismessa anche attraverso la demolizione e ricostruzione parziale o totale del fabbricato esistente.

SCHEDA N.5 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_5 - Via Paolo Bossi

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)Estratto Catastale
(scala 1:2.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE

Via Paolo Bossi

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

2b_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti e possibile presenza falda idrica superficiale

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Classe 3 – Sensibilità media
Classe 5 – Sensibilità molto elevata**ESTENSIONE**

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)

275

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di una struttura con tipologia industriale dismessa, collocata all'interno del tessuto residenziale della città.

PARAMETRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Terziaria, residenziale

DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

Produttiva

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI

- Recupero volumetrie esistenti
- Il rapporto di copertura ed il rapporto di permeabilità saranno stabiliti dal Piano attuativo.
- N° dei piani fuori terra ammessi: 3
- Altezza massima: preesistente

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono a carico dei soggetti attuatori:
Non è richiesta la dotazione di aree per servizi previste dall' art. 46 della Legge Regionale 12/2005.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

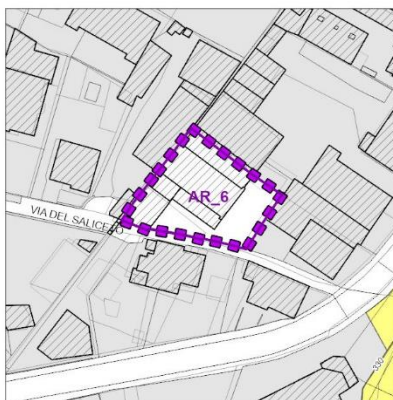
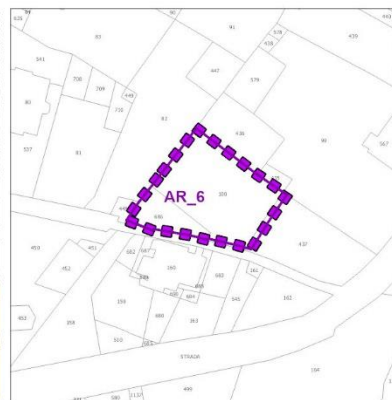
Permesso di costruire convenzionato

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

Nessuna prescrizione

SCHEDA N.6 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_6 - Via del Saliceto

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)Estratto Catastale
(scala 1:2.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE

Via del Saliceto

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

2b_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti e possibile presenza falda idrica superficiale

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Classe 5 – Sensibilità molto elevata

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)

731

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di una struttura con tipologia industriale dismessa, collocata all'interno del tessuto residenziale della città.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Residenziale, terziaria

DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

Produttiva

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI

- Recupero volumetrie esistenti
- Il rapporto di copertura ed il rapporto di permeabilità saranno stabiliti dal Piano attuativo.
- N° dei piani fuori terra ammessi: 3
- Altezza massima: 10 m

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

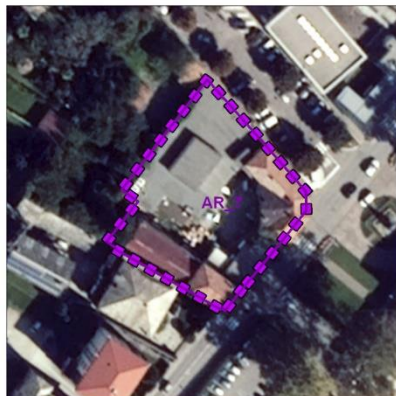
Sono a carico dei soggetti attuatori:
Non è richiesta la dotazione di aree per servizi previste dall' art. 46 della Legge Regionale 12/2005.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

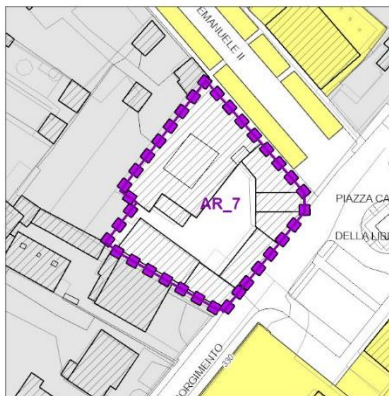
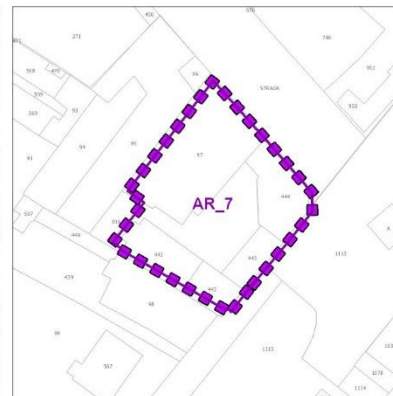
Permesso di costruire convenzionato

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

L'intervento deve uniformarsi all'edilizia residenziale del contesto e rispettare il rapporto con le strutture delle antiche mura esistenti.

SCHEDA N.7 - AMBITO DI RIGENERAZIONE AR_7 - Viale Matteotti

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)Estratto Catastale
(scala 1:2.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE

Viale Matteotti

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

2b_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti e possibile presenza falda idrica superficiale

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Classe 5 – Sensibilità molto elevata

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)

1.770

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI RIGENERAZIONE

Recupero di un insediamento parzialmente dismesso, in un ambito di pregio dal punto di vista paesaggistico insediativo.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Funzioni residenziali, terziarie e ricettive

DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

Tutte le altre

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI

- Recupero volumetrie esistenti
- Il rapporto di copertura ed il rapporto di permeabilità saranno stabiliti dal Piano attuativo.
- N° dei piani fuori terra ammessi: 2
- Altezza massima: preesistente

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Sono a carico dei soggetti attuatori:
La dotazione di aree per servizi previste dall' art. 46 della Legge Regionale 12/2005 per le porzioni di immobile soggette a d eventuale cambio d'uso.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo o Permesso di costruire convenzionato. L'intervento può essere suddiviso in comparti edificatori con la previsione di più lotti funzionali.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

La proprietà presenta caratteristiche architettoniche ed insediative tipiche dei primi anni del '900, che costituiscono un elemento identitario da conservare nelle cortine prospicienti Viale Risorgimento e via Matteotti, nelle quali l'intervento proposto deve mantenere la tipologia architettonica e le principali geometrie di facciata.

L'intervento deve prevedere la prosecuzione del marciapiede di viale Risorgimento sul lato della Piazza Mariti della libertà.

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE

(Art.8_ Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12)

SCHEDA N.1 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_1 – Via San Fedele

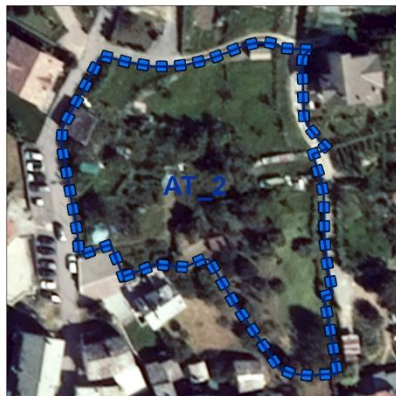
		
Estratto da Ortofoto	Estratto Tavola Documento di Piano (scala 1:2.000)	Estratto Catastale (scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

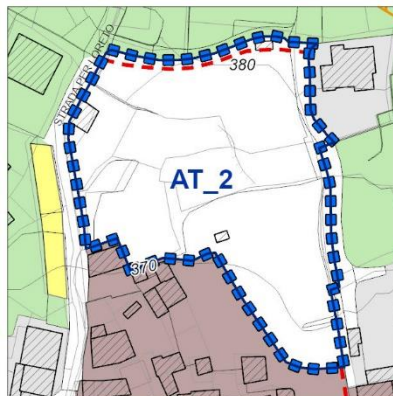
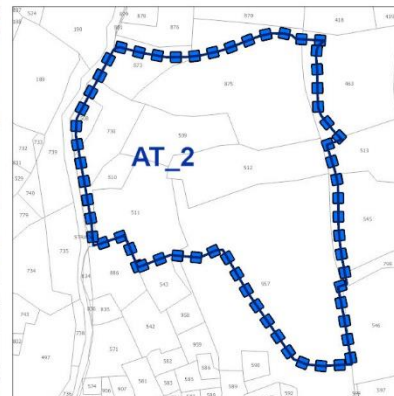
LOCALIZZAZIONE	Via San Fedele
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	3b_fattibilità con consistenti limitazioni. Versanti e terrazzi ad elevata pendenza 2b_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti e possibile presenza falda idrica superficiale
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 3 – Sensibilità media
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	1.405
OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Completamento degli ambiti residenziali in località S. Fedele.	
PARAMENTRI URBANISTICI	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali, terziarie e ricettive
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Tutte le altre
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di fabbricabilità territoriale: 0,33 mq/mq - Rapporto di copertura massimo: 30 % - N° dei piani fuori terra ammessi: 3 - Altezza massima: 9,50 m - Rapporto di permeabilità minimo: 30%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Sono a carico dei soggetti attuatori: La dotazione di aree per servizi previste dall' art.

	46 della Legge Regionale 12/2005.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo - Permesso di costruire convenzionato
ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO	
<p>La collocazione dei fabbricati deve essere progettata in modo di aderire il più possibile all'andamento altimetrico del terreno, con la possibile separazione delle volumetrie in corpi di fabbrica collocati su livelli diversi.</p> <p>Lo schema allegato permette di individuare le possibili aree di collocazione delle volumetrie di progetto.</p>	 <p>Scala 1:1000</p>

SCHEDA N.2 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_2 - Loreto



Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

IDENTIFICAZIONE AREA

LOCALIZZAZIONE	Strada per Loreto (Loreto)
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2b_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti e possibile presenza falda idrica superficiale
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 3 – Sensibilità media

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	4.126
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Completamento dell'insediamento residenziale nella frazione Loreto e realizzazione di un parcheggio pubblico.

PARAMENTRI URBANISTICI

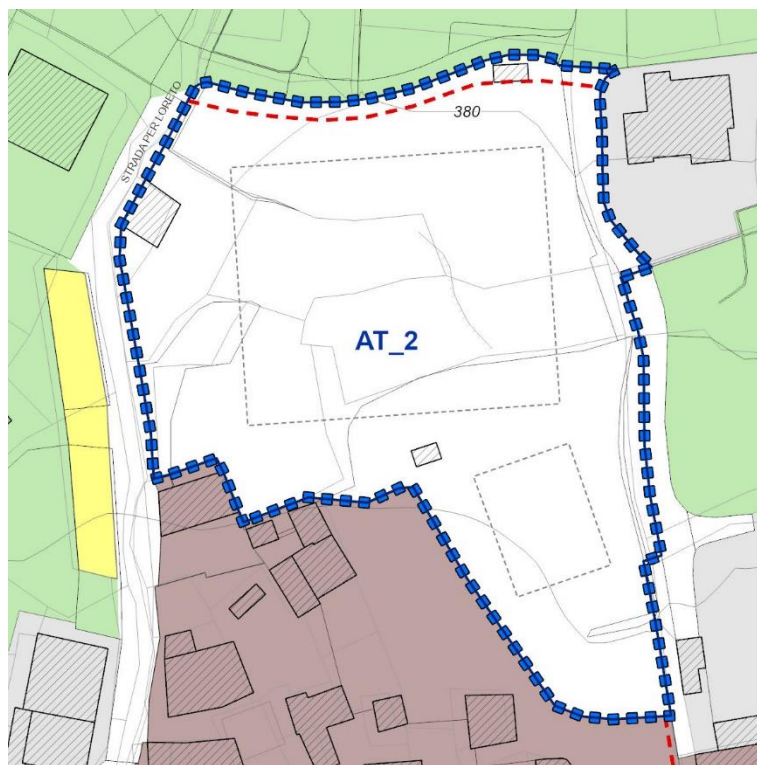
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali, terziarie e ricettive
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Agricolo, artigianale e industriale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI – EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di fabbricabilità territoriale: 0,25 mq/mq - Rapporto di copertura massimo: 30 % - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 - Altezza massima: 7.50 m - Rapporto di permeabilità minimo: 30 %
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	<p>Sono a carico dei soggetti attuatori: La dotazione di aree per servizi previste dall' art. 46 della Legge 12/2005.</p> <p>Le superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche dovranno essere utilizzate almeno in parte per la realizzazione di parcheggio pubblico.</p>
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

La collocazione dei fabbricati deve essere progettata in modo di aderire il più possibile all'andamento altimetrico del terreno, favorendo la collocazione parallela alla viabilità esistente. Deve essere mantenuto e valorizzato il fabbricato "rustico" esistente posto in fregio alla viabilità, al fine di conservare le caratteristiche tipiche dell'insediamento rurale della frazione.

Il P.A. deve prevedere un allargamento della viabilità posta a monte ed in particolare dell'incrocio con la via comunale.

Nello schema allegato è individuata l'area all'interno della quale prevedere la collocazione di fabbricati di progetto.



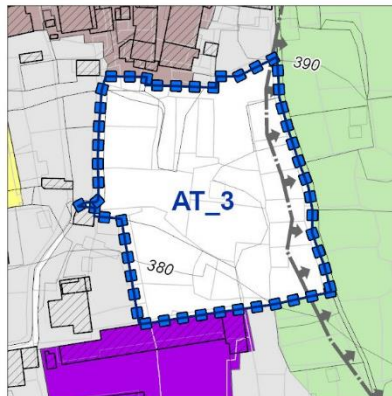
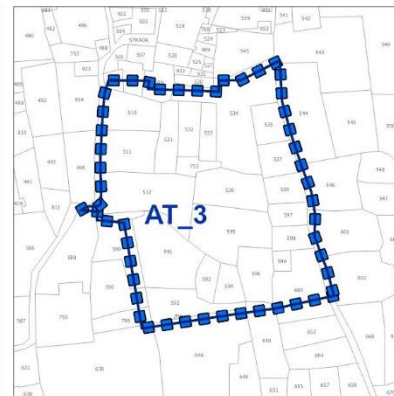
Scala 1:1000

NORMA RELATIVA ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA

È consentito un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale, fino ad un massimo del 30%, ai sensi dell'art. 16 delle Disposizioni normative.

SCHEDA N.3 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_3 - Campedello

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.000)Estratto Catastale
(scala 1:2.000)

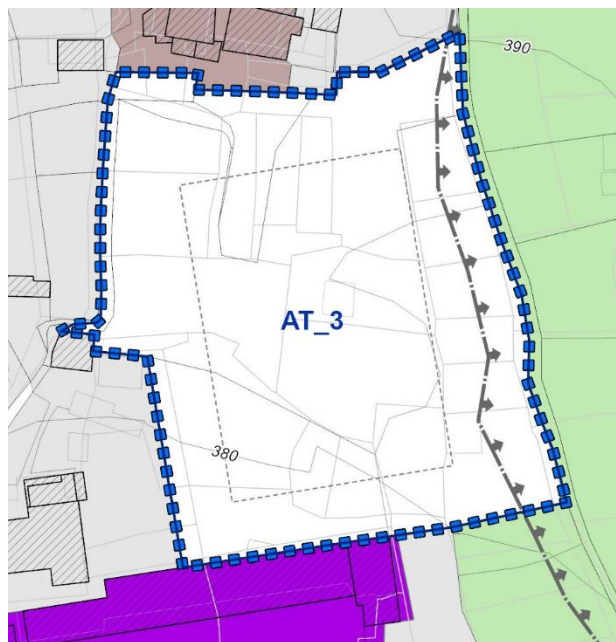
IDENTIFICAZIONE AREA	
LOCALIZZAZIONE	Campedello
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2b_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti e possibile presenza falda idrica superficiale 3b_fattibilità con consistenti limitazioni. Versanti e terrazzi ad elevata pendenza 4_gravi limitazioni per motivi geologici geomorfologici
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 3 – Sensibilità media
ESTENSIONE	
SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	3.153
OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE	
Completamento dell'insediamento residenziale nella frazione Campedello.	
PARAMENTRI URBANISTICI	
DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali, terziarie e ricettive
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Agricolo, artigianale e industriale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di fabbricabilità territoriale: 0,25 mq/mq - Rapporto di copertura massimo: 30 % - N° dei piani fuori terra ammessi: 2 - Altezza massima: 7.50 m Rapporto di permeabilità minimo: 30 %
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	Le aree per servizi possono essere monetizzate a esclusivo giudizio dell'amministrazione comunale.
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo. Il Piano Attuativo deve definire le modalità di

accesso all'ambito, in accordo con l'Amministrazione Comunale, anche attraverso aree esterne al comparto partendo dalla proprietà pubblica esistente.

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

La collocazione dei fabbricati deve essere progettata in modo di aderire il più possibile all'andamento altimetrico del terreno favorendo l'impostazione sulle linee di pendenza del terreno.

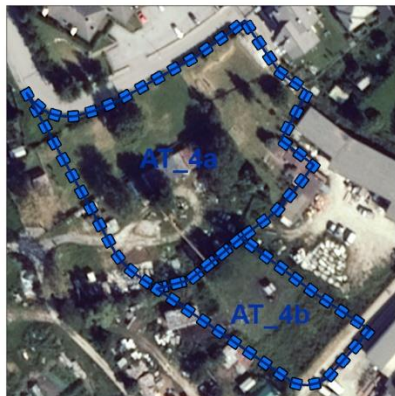
Nell'immagine è indicata l'area di scorrimento all'interno della quale devono essere collocate le costruzioni, mantenendo sul perimetro dell'area spazi verdi non costruiti.



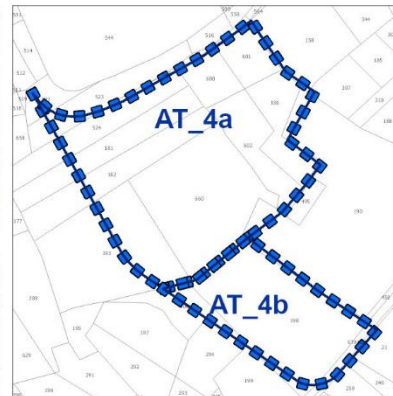
Scala 1:1000

NORMA RELATIVA ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA

È consentito un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale, fino ad un massimo del 30%, ai sensi dell'art. 16 delle Disposizioni normative.

SCHEDA N.4 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_4a AT_4b – Via Raschi bordo Liro

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:3.000)Estratto Catastale
(scala 1:3.000)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE

Via Raschi

CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA

2a_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti
4f_ aree P3/H RP del PGRA

CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA

Classe 2 – Sensibilità bassa

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)

7.004 (AT_4a: 5.151 mq; AT_4b: 1.853 mq)

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

Completamento delle aree residenziali del comune.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

Funzioni residenziali

DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE

Agricolo, artigianale e industriale

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI

- Indice di fabbricabilità territoriale: 0,33 mq/mq
- Rapporto di copertura massimo: 45%
- N° dei piani fuori terra ammessi: 3
- Altezza massima: 10 m
- Rapporto di permeabilità minimo: 20%

AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le aree per servizi possono essere monetizzate a esclusivo giudizio dell'amministrazione comunale. È a carico dei soggetti attuatori la realizzazione della strada posta in fregio all'ambito e la cessione gratuita delle aree necessarie.

STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Piano Attuativo. L'attuazione dell'intervento può avvenire anche separatamente nei sub comparti individuati nelle tavole di progetto.
L'intervento deve rispettare i contenuti di cui

all'art. 8.4 della normativa geologica

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

Nel caso di proposta di intervento separata, deve comunque essere predisposto un'ipotesi planivolumetrica complessiva, che comporti anche la previsione progettuale di massima della strada per l'intero sviluppo a fianco del comparto.

Nell'immagine sottostante è indicata la posizione di massima delle volumetrie di progetto che devono comunque attenersi alle seguenti indicazioni:

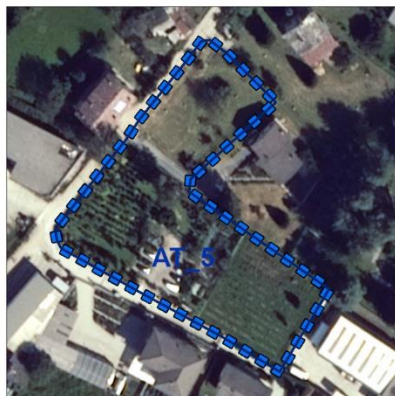
- Allineamento dei fabbricati sia verso la via Mosca che verso la nuova strada da realizzarsi in attuazione del piano attuativo.
- Previsione per il comparto 4b del posizionamento delle volumetrie parallele alla nuova strada



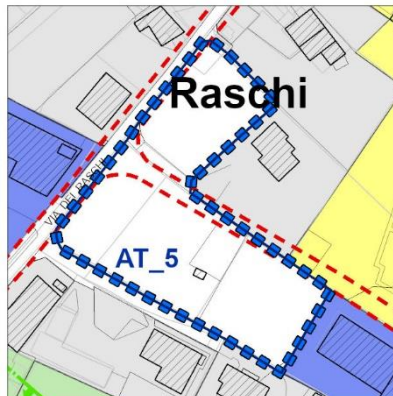
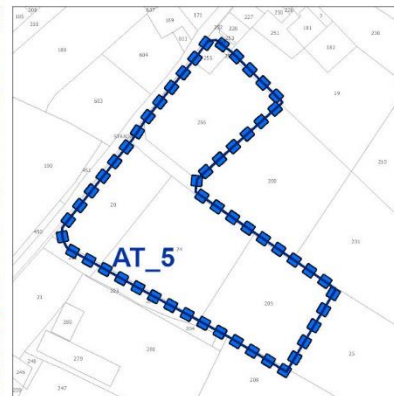
Scala 1:2000

NORMA RELATIVA ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA

È consentito un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale, fino ad un massimo del 30%, ai sensi dell'art. 16 delle Disposizioni normative.

SCHEDA N.5 - AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT_5 – Via Raschi bordo Liro

Estratto da Ortofoto

Estratto Tavola Documento di Piano
(scala 1:2.500)Estratto Catastale
(scala 1:2.500)**IDENTIFICAZIONE AREA**

LOCALIZZAZIONE	Via Raschi
CLASSE DI FATTIBILITA' GEOLOGICA	2a_fattibilità con modeste limitazioni. Condizioni geotecniche scadenti
CLASSE DI SENSIBILITA' PAESISTICA	Classe 2 – Sensibilità bassa

ESTENSIONE

SUPERFICIE TERRITORIALE - ST (mq)	4.281
-----------------------------------	-------

OBIETTIVO DELL' AMBITO DI TRASFORMAZIONE

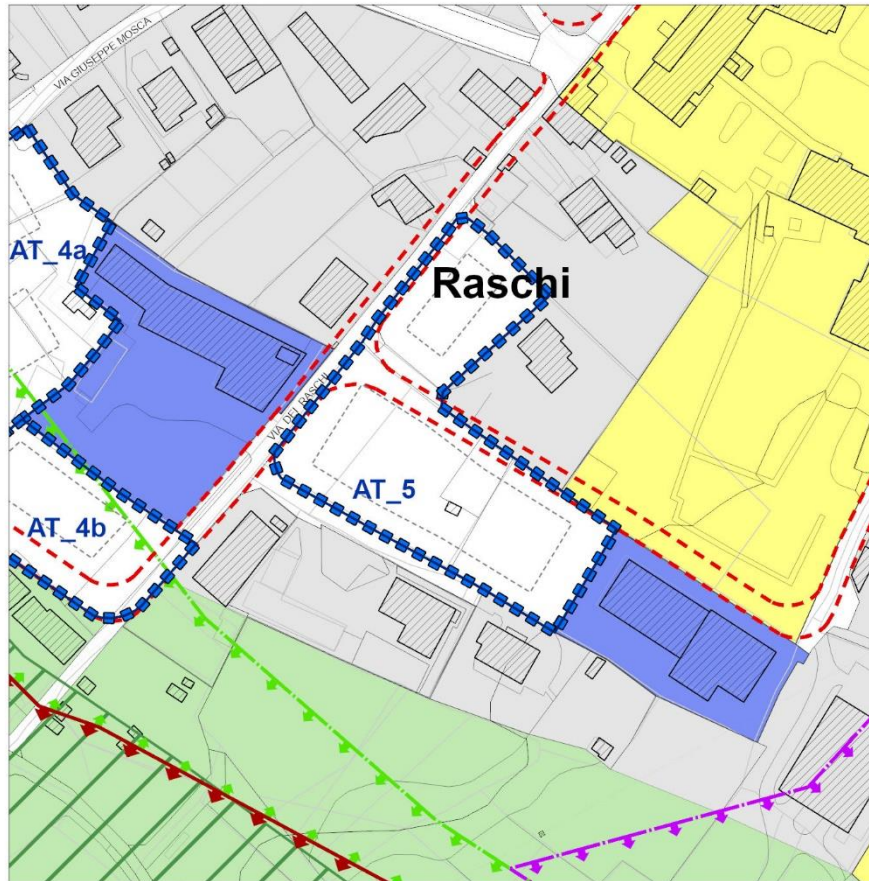
Completamento delle aree residenziali del comune.

PARAMENTRI URBANISTICI

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE	Funzioni residenziali
DESTINAZIONE D'USO ESCLUSE	Agricolo, artigianale e industriale
PARAMETRI E INDICI URBANISTICI - EDILIZI	<ul style="list-style-type: none"> - Indice di fabbricabilità territoriale: 0,33 mq/mq - Rapporto di copertura massimo: 45% - N° dei piani fuori terra ammessi: 3 - Altezza massima: 10 m - Rapporto di permeabilità minimo: 20%
AREE PER SERVIZI ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	<p>Le aree per servizi possono essere monetizzate a esclusivo giudizio dell'amministrazione comunale.</p> <p>È a carico dei soggetti attuatori l'ampliamento della Via Raschi prospiciente l'ambito e la cessione delle aree necessarie.</p> <p>È inoltre a carico dei soggetti attuatori la cessione delle aree per la realizzazione della strada che separa i due comparti.</p>
STRUMENTI DI ATTUAZIONE	Piano Attuativo

ASPETTI TIPOLOGICI E MORFOLOGICI DELL' INTERVENTO

L'intervento deve mantenere l'accesso all'abitazione sottostante.
Le costruzioni devono essere allineate rispetto alla Via Raschi.



Scala 1:2000

NORMA RELATIVA ALL'EDILIZIA CONVENZIONATA

È consentito un incremento dell'indice di fabbricabilità territoriale, fino ad un massimo del 30%, ai sensi dell'art. 16 delle Disposizioni normative.