

C43

C42

MENO GNO
DI SOTTO

MENO GNO

P

P

C40

C39

C36

MENO GNO
DI SOPRA

C35

C34

C32

C31

C30

C33

C37

P

P

P

P

C29

PROVINCIALE
DI VALLE
VIGEZZO

P

Casa Gian

C28

C26

C27

P

P

Art. 3.2.3. - C - Aree di completamento.

1) Oggetto dell'area:

parti del territorio parzialmente edificate, inserite o in frangia agli insediamenti esistenti, dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro realizzazione.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli da giardinaggio, laboratori di casa ecc.), i servizi sociali, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli studi professionali, le attrezzature turistiche e ricettive;
- destinazioni ammesse: artigianato di servizio non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere ed uso residenziale e che non comporti occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- completamento (art. 2.2.2.) con nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr art. 2.1.8. lett. a) e successivamente tutti quelli ammessi nei tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.) nel rispetto dei parametri di cui al successivo p.to 5);
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza art. 2.1.8. lett. c);
- nell'area C15 è ammessa esclusivamente la nuova costruzione in ampliamento dell'edificio confinante ad ovest compreso nel nucleo antico di Case Del Secco; la parte in ampliamento dovrà inserirsi armoniosamente nell'edificio esistente per forma e materiali rispettandone i caratteri compositivi.

4) Modalità di intervento:

- "Permesso di costruire" o "Denuncia di inizio attività" (D.I.A.) secondo i disposti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i. "T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia" e delle leggi regionali in materia;
- nelle aree C l'Amministrazione Comunale in funzione della parziale urbanizzazione dell'area potrà richiedere stipula di una convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti ai sensi dell'art. 49, 5° comma della LR 56/77 e s. m. e i.; detta convenzione è obbligatoria per le are C4, C6, C16, C38.

5) Parametri:

- | | |
|---|--|
| - If: indice di densità fondiaria massima (1) | = nel rispetto dei parametri stabiliti nella tabella al termine del presente articolo |
| - Rc: rapporto di copertura massimo | = 30% |
| - H : altezza massima fuori terra | = 10,00 ml. |
| - Df: visuale libera minima | = 10.00 ml. |
| - Dc: distanza minima dai confini | = 5,00 ml. o inferiore mediante accordo fra le parti confinanti che risulti da apposito atto che risulti da apposito atto registrato e |

7) Perequazione diritti edificatori:

nelle aree di cui al presente articolo è consentito un incremento dell'indice edificatorio, anche oltre il volume massimo edificabile di cui al precedente p.to 5), nei casi e alle condizioni sottoelencati:

Gli indici fondiario e territoriale (If e It) possono essere incrementati di 0,10 mc/mq. in ragione della cessione di aree destinate dal P.R.G.C. ad usi pubblici non ricadenti nel perimetro dell'area di intervento, in questo caso valgono le seguenti condizioni:

- alle aree di uso pubblico è attribuito un indice edificatorio teorico di 0,10 mc/mq. (v. precedente Art. 3.1.1. presenti N.A.);
- l'utilizzazione di tale indice è subordinata al trasferimento delle corrispondenti aree di uso pubblico al Comune;
- per l'applicazione del regime perequativo è obbligatoria la sottoscrizione di una specifica convenzione da approvarsi da parte del Consiglio Comunale.

8) Nota finale:

si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il P.R.G.C. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto. I tracciati progettati possono subire variazioni limitate in sede di progetto tecnico esecutivo, senza che tali variazioni comportino varianti al Piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite; esse sono comunque inedificabili.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.5. precedente dovranno essere disposte e mantenute a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connotato alla richiesta di permesso di costruire o alla D.I.A. per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Fatti salvi i valori degli arretramenti proposti per le recinzioni al precedente art. 2.3.5. nonché le deroghe contenute al precedente art. 2.1.8. per i bassi fabbricati, nella seguente tabella vengono evidenziati gli arretramenti richiesti nelle singole zone ai fini dell'edificazione:

TIPO DI ZONA	ARRETRAMENTI			
	TIPO DI STRADA			
	A	B	C	D
Nuclei antichi (art. 3.2.1.)	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.	Esistente o P.di R./P.P.E.
Tessuti edilizi saturi (art. 3.2.2.)	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di completamento (art. 3.2.3. - 3.2.4)	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 5,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.
Aree di nuovo insediamento (art. 3.2.5.)	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 6,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.	PRGC o 3,00 ml.

A = Strada Provinciale e Strada Statale

B = Strada carrabile Comunale o comunque di uso pubblico

C = Strada comunale non carrabile (comprese le mulattiere)

D = Strada Privata

PRGC = Piano Regolatore Comunale Generale

P. di R. = Piano di Recupero

P. P.E. = Piano Particolareggiato Esecutivo

Esist. = distanza esistente

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto si richiamano le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

Si richiamano i disposti di cui al successivo art. 5.3.1.

VALUTAZIONE DI SINTESI: Idoneità condizionata all'esecuzione delle indagini prescritte ed all'adozione delle suddette prescrizioni. **Le porzioni di terreni, ascritte alla Classe IIIA, sono inedificabili.**

Intervento n. C32 e Parcheggio annesso

LOCALITÀ: località Menogno di Sopra, aree posta a valle (lato Ovest) della strada di collegamento per le frazioni Rogna e Cresta.

DESTINAZIONE ATTUALE: area tenuta a prato a sfalcio, con talune piante da frutto.

DESTINAZIONE PREVISTA: area residenziale di completamento ed area a parcheggio pubblico.

CARATTERISTICHE GEOLOGICHE E GEOMORFOLOGICHE: area posta alla base del versante montuoso, situato ad Est rispetto alla sottostante piana dove si sviluppa l'abitato di Masera capoluogo; le aree individuate dalle previsioni urbanistiche, latitanti tra loro, sono poste a valle del rilevato stradale, contenuto da un muro in pietrame, ed insistono lungo un settore di versante ad acclività moderata, morfologicamente caratterizzato dalla presenza di tre ampi terrazzi morfologici, raccordati tra loro mediante brevi rampe erbose stabilizzate. Geologicamente, l'area ricade in un settore con presenza di una coltre di materiali colluviali, con spessori presumibilmente ridotti, che ricoprono il sottostante substrato roccioso; il limite occidentale dell'area C32, è rappresentato dalla canalizzazione artificiale della Roggia dei Mulini, che risulta comunque situata ad una quota inferiore, rispetto ai terreni in esame.

CARATTERISTICHE GEOTECNICHE STIMATE: ai depositi di origine eluvio-colluviale, possono essere assegnati indicativamente i seguenti valori dei parametri geotecnici:

$$\begin{aligned}\gamma_d (\text{peso di volume secco}) &= 1.7 \text{ t/m}^3 \\ \varphi (\text{angolo di attrito di picco}) &= 28\div 33^\circ \\ c (\text{coesione}) &= 0 \text{ t/m}^2\end{aligned}$$

Il sottostante substrato roccioso indifferenziato, presenta i seguenti valori:

$$\begin{aligned}\gamma_d (\text{peso di volume}) &= 2.6\div 2.8 \text{ t/m}^3 \\ \varphi_b (\text{angolo di attrito di base}) &= 28\div 35^\circ \\ c (\text{coesione}) &= 4.0\div 5.0 \text{ t/m}^2\end{aligned}$$

Suolo di fondazione (O.P.C.M. 3274/2003, All. 2, punto 3.1): Categoria A.

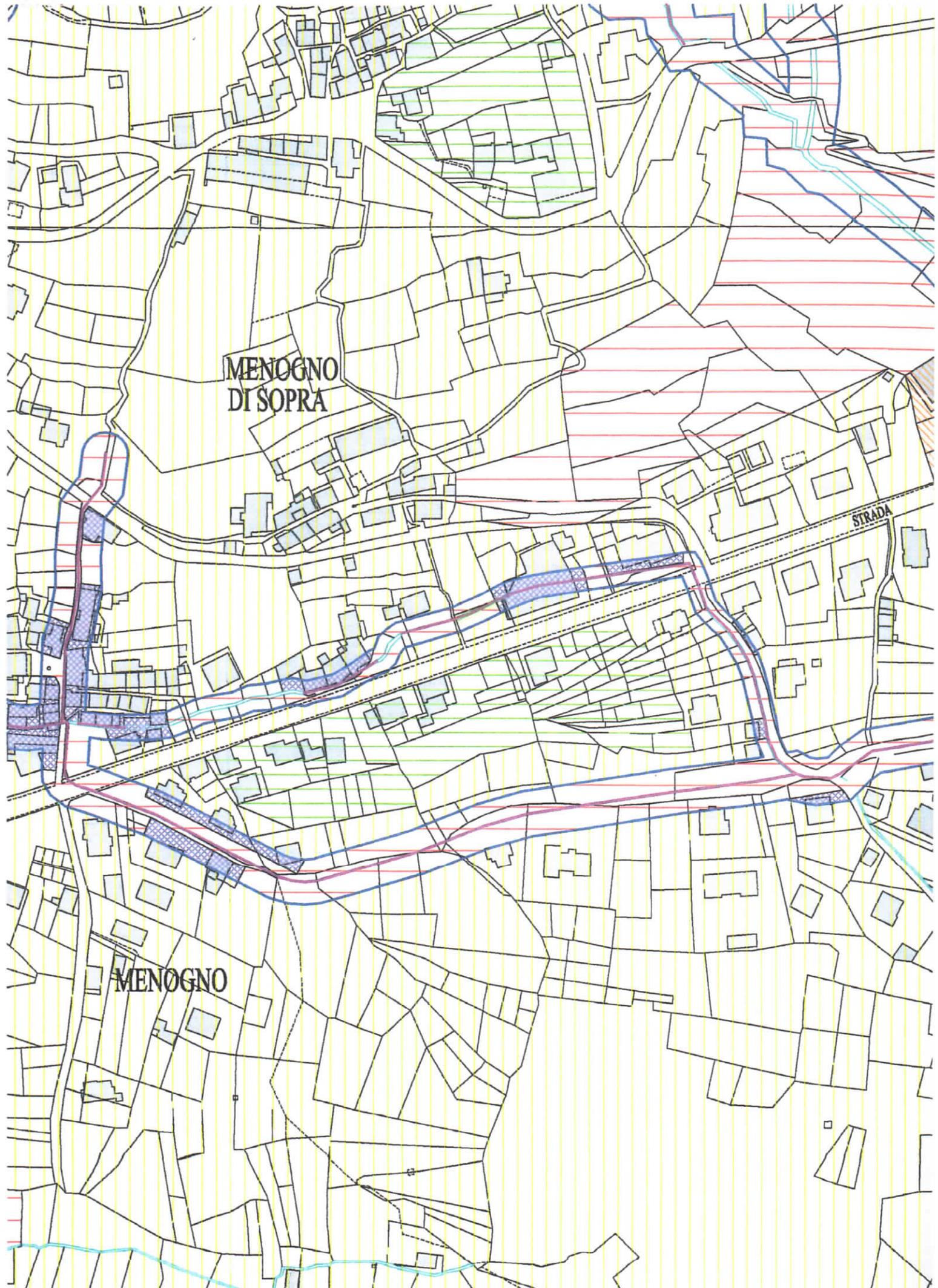
ZONIZZAZIONE GEOLOGICO-TECNICA: entrambe le aree, risultano ascritte alla Classe II, con l'eccezione della porzione marginale occidentale dell'area C32, ricadente all'interno della Fascia di rispetto di 5.0 m della Roggia dei Mulini, ascritta alla Classe IIIA.

CONDIZIONI DI PERICOLOSITÀ CONNESSE CON L'INTERVENTO: nel settore esaminato, vi sono condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, dovute all'acclività dell'area ed alla presenza del canale della Roggia dei Mulini, per la porzione occidentale dell'Intervento C32.

PROPOSTE OPERATIVE E INDAGINI DA CONDURRE A LIVELLO DI PROGETTO ESECUTIVO:

L'area a parcheggio, individuata dalle previsioni urbanistiche (striscia lunga 45 m ed ampia circa 2.0 m), è stata individuata sul lato di valle del rilevato stradale, rappresentando, in pratica, un ampliamento della sede stradale.

Per l'attuazione di entrambe le previsioni urbanistiche, dovrà essere verificata la successione stratigrafica locale, definendo l'entità dei depositi di copertura, le loro caratteristiche geotecniche e la profondità del substrato roccioso; qualora le nuove strutture, non vengano fondate sul substrato roccioso, in base alle caratteristiche dell'intervento ed ai parametri geotecnici dei terreni di fondazione coinvolti, si dovrà valutare la necessità di effettuare



MENO GNO
DI SOPRA

STRADA

MENO GNO