AMBITO DI TRASFORMAZIONE: Valle Gerola

AS-I: Ambito Strategico in area libera

FID shape	ID
2	2

SETTORE: s3

Caratteristiche dell'ambito

Ampio prato che in parte conserva un importante polmone ambientale costituito dalla Valle Gerola unitamente al parco del complesso "Castelletto"; sui lati a confine con l'abitato il perimetro di quest'ultimo è definito da una sequenza di recinzioni irregolari e disomogenee, il fronte lungo la Via A. Moro è privo di ogni infrastruttura e arredo urbano, qui, inoltre, la presenza di un traliccio della linea elettrica e, a valle della via, di un'azienda agricola con edifici modesti, contribuisce a creare un ambito in parte degradato e marginale.

Obiettivi

Le indicazioni di intervento tendono a favorire il mantenimento e la fruibilità pubblica della vegetazione naturale lungo la Valle Gerola, prevedono la riqualificazione del tratto di via A. Moro con realizzazione di infrastrutture urbane. Si prevede di concentrare i nuovi edifici a confine con l'abitato così da meglio definirne il disegno e le relazioni con il contesto.

Destinazione d'uso prevalente

Residenziale - Classe 6 Ambiti prevalentemente residenziali B del PR

Dati catastali

Fg.	mappale	sub.
	2512 (ex455), 527, 532, 533, 534, 538, 539, 540, 542, 543, 544, 1271, 2511, 566	

Parametri urbanistici			
SupT	Superficie territoriale	mq	16.744
SupT-s	Superficie territoriale settore di trasformazione	mq	16.744
SupEd es.	Superficie edificata esistente	mq	0
Vol/ed.	Volume edificato	mc	0
Indice	Indice	mc/mq	0,50
Vol/V	Volume virtuale	mc	8.372
Vol/V-s	Volume virtuale settore	mc	8.372
Vol/ass	Volume assegnato	mc	11.200
Indice	Indice	mq/mq	0,165
Sup/V	Superficie virtuale SLP	mq	2.762,76
Sup/ass	Superficie assegnata SLP	mq	3.612,90
R.c.	Rapporto di copertura massima consentita	%	25
S.c.	Superficie coperta massima consentita	mq	3500
H	Altezza massima	m	3 piani max 9,30m

Caratteristiche planivolumetriche, morfologiche, paesistiche

La nuova edificazione dovrà tenere conto dell'andamento naturale del terreno integrandosi con le quote esistenti ed evitando sbancamenti e muri di sostegno fuori terra. Gli edifici potranno essere caratterizzati da altezze differenziate e andamento a scalare in relazione alla pendenza del piano di spiccato. Si dovrà formulare un disegno planivolumetrico unitario che escluda la frammentazione delle proprietà e la realizzazione di recinzioni divisorie tra un complesso e l'altro, favorendo la conservazione delle aree libere e la continuità degli spazi aperti.

Prescrizioni

Dovrà essere dismesso e rimosso il tratto di elettrodotto interessato dall'area d'ambito e attuato il completo interramento della linea in relazione al progetto comunale concordato con l'ente gestore. L'onere sarà totalmente a carico del/i soggetto/i che attuano il piano con facoltà di rivalsa sui diversi soggetti interessati all'opera che intervengano successivamente (vedi s2 - AS-I 5) in quota proporzionale al valore catastale delle diverse proprietà.

La compatibilità dell'edificazione dovrà comunque essere verificata in relazione alle nuove fasce di rispetto calcolate secondo i criteri stabiliti dal Decreto 29/05/2008 "approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

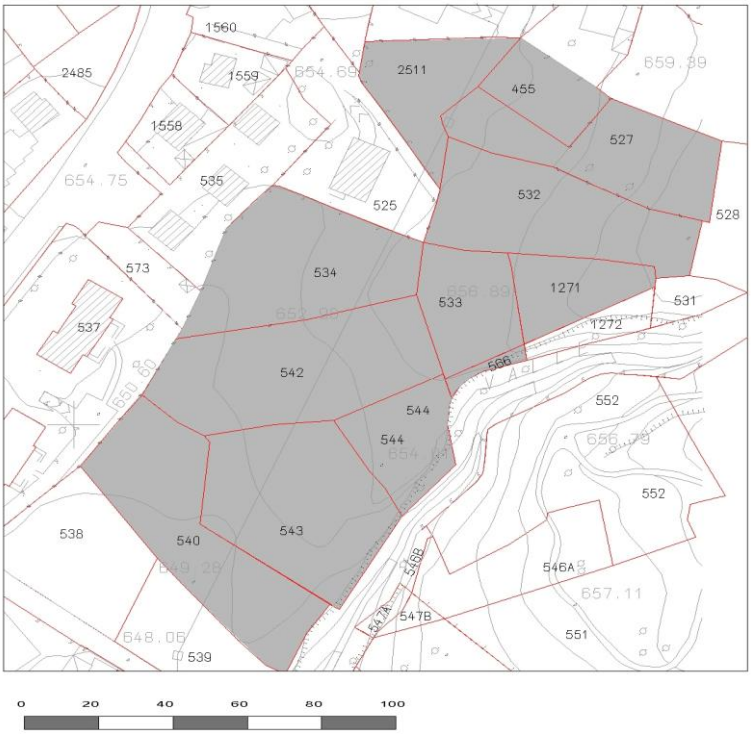
Non sono ammessi fronti fuori terra in vista con box auto.

Non sono ammesse suddivisioni mediante recinzioni e barriere vegetazionali continue dei giardini all'interno dell'ambito edificato che fronteggiano gli spazi esterni e dovrà essere garantita la percezione di continuità degli spazi liberi con sistemazione a prato verde.

Gli spazi di interesse collettivo dovranno essere oggetto di un progetto esecutivo unitario contestuale al progetto per le nuove edificazioni anche quando la realizzazione di queste sia prevista in lotti successivi. Il progetto dovrà includere uno studio di riqualificazione e tutela degli ambiti di valore ambientale della Valle Gerola, garantendo un'ampia fascia di vegetazione lungo il suo corso; tale progetto dovrà essere orientato anche alla tutela e valorizzazione della funzionalità ecologica di tale ambito, mediante specifico studio naturalistico.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE:	Valle Gerola	
AS-I: Ambito Strategico in area libera	FID shape	ID
	2	**2**
SETTORE: **s3**		

FID shape : 2 id: 2

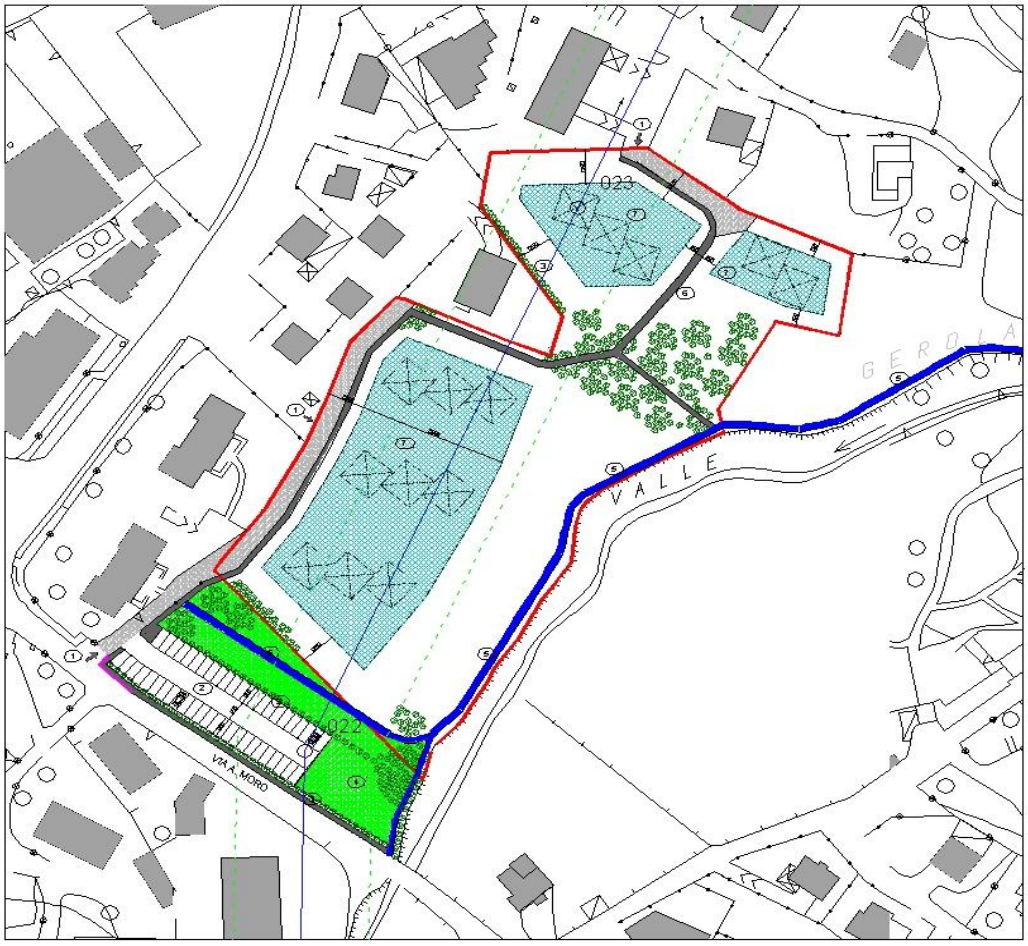


AMBITO DI TRASFORMAZIONE: Valle Gerola

AS-I: Ambito Strategico in area libera

FID shape	ID
2	**2**

SETTORE: **s3**



1. ACCESSI ALL'AREA
2. PARCHEGGI PUBBLICI
3. SCHERMATURA VERDE A FILARE
4. VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
5. PERCORSO PEDONALE LUNGO LA VALLE GEROLA
6. PERCORSI PEDONALI PUBBLICI
7. POLIGONI SCORRIMENTO PER SEDIME EDIFICI
- Schema indicativo degli aggregati
- NUOVA VIABILITA'

Si suggerisce l'altezza degli edifici la scalare in relazione all'andamento del terreno

Scala 1:1000