

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

scheda n°

12-PUA

Intervento:

Piano di Lottizzazione

località

Castel del Piano

CLASSIFICAZIONE AREA

Regolamento Urbanistico: **Ambito C1**

Piano Strutturale: Sottosistema dei **Tessuti Edilizi da Consolidare**

D.M. 1444/1968: **zona D**

INDIVIDUAZIONE AREA

Via/piazza: località Cava S. Lucia

Catasto:

Foglio

25

35

Part.elle

547 (parte), 542, 441 (parte)

224 (parte), 485, 483, 22,
486, 484, 464, 467 (parte),
465, 466, 548, 547 (parte),
546 (parte), 414 (parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Produttiva - sub-categoria b3 fino a 400 mq

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il P.d.L. viene approvato come progetto unitario e viene realizzato in maniera autonoma all'interno dei comparti in cui è diviso nella planimetria allegata alla presente Scheda. I proprietari dovranno garantire con apposita Convenzione, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazione afferenti al proprio comparto, le opere comuni ai tutti i comparti.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (**St**) ~14.560 mq

Superficie produttiva (**Spr**) 4.400 mq

Rapporto di copertura fondiario (**Rc**) max 50% della superficie fondiaria di ogni lotto

Numero piani fuori terra (**nPf**) 2 (con il secondo piano destinato esclusivamente ad uffici e attività commerciale e di rappresentanza)

Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7,5 ml
Distanza fra fabbricati, dai confini e strade o spazi pubblici	Si applica quanto previsto all'art. 7 punti 22, 23 e 24 delle N.T.A.
ATTUAZIONE	
L'intervento si attua nella prima fase prevista dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U. Il Piano si Attua	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	2
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITA'	3

NOTE FATTIBILITÀ:

Sono richieste indagini di dettaglio sulla **vulnerabilità della falda** ed una valutazione delle interferenze qualitative e quantitative degli interventi previsti; allo scopo di salvaguardare la risorsa primaria costituita dal serbatoio idrico delle vulcaniti amiatine è vietata la realizzazione di **piani interrati**; è vietata la realizzazione di **piani seminterrati** laddove la pendenza del versante risulta localmente inferiore al 10%; se la pendenza è maggiore o uguale al 10 % la realizzazione di piani seminterrati è subordinata alla verifica della non interferenza dei piani fondali con la superficie freatica. Per gli edifici già esistenti è consentito l'ampliamento dei piani interrati e seminterrati fino alla superficie massima occupata dall'edificio attualmente esistente e senza ulteriori approfondimenti dei piani fondali. Inoltre, **sono da prevedersi tipologie edilizie che non richiedano la realizzazione di pali di fondazione gettati in opera** che creino vie preferenziali di infiltrazione dal suolo alle falde sottostanti. Nella realizzazione delle fognature sarà necessario prevedere accorgimenti tali da scongiurare la dispersione dei reflui nel terreno, realizzando manufatti a elevato livello di sicurezza ed ispezionabili. E' comunque consentito l'uso di pali ad infissione.

VINCOLI P.A.I. : AREA P.F.E.

L'attuazione della previsione edificatoria è subordinata all'esito di idonei studi geologici, idrogeologici e geotecnici finalizzati alla verifica delle effettive condizioni di stabilità ed alla preventiva realizzazione degli eventuali interventi di messa in sicurezza. Questi interventi dovranno essere tali da non pregiudicare le condizioni di stabilità nelle aree adiacenti, da non limitare la possibilità di realizzare interventi definitivi di stabilizzazione e prevenzione dei fenomeni, da consentire la manutenzione delle opere di messa in sicurezza.

Gli studi di cui al comma precedente devono attenersi ai criteri definiti dal Bacino il quale si esprime sulla coerenza degli stessi con gli atti di pianificazione del suddetto bacino, ed ove positivamente valutati, costituiscono implementazione del quadro conoscitivo del Piano di Bacino.

Il Bacino inoltre si esprimerà sul Piano Attuativo in relazione alla coerenza dello stesso rispetto al PAI, nonché, alla coerenza con il complesso degli strumenti di pianificazione di bacino delle valutazioni sugli effetti ambientali riferiti alle risorse acqua e suolo.

INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.A.

Gli studi geologici, idrogeologici e geotecnici dovranno essere svolti secondo le linee guida riportate nel Piano degli Interventi Strutturali del PAI del Bacino Regionale Ombrone, al titolo "Criteri per lo sviluppo degli studi di stabilità dei versanti e la valutazione di efficacia"; in particolare, dovranno essere effettuate indagini dirette e/o indirette volte alla definizione dei parametri geotecnici dei terreni destinati ad ospitare gli interventi. Verifica della stabilità dei fronti di cava circostanti, con individuazione di eventuali blocchi in condizioni di equilibrio precario e loro messa in sicurezza.