

Comune di CASTEL DEL PIANO (GR)

SCHEDA NORMA

scheda n°

2-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 C**

INDIVIDUAZIONE AREA

Catasto:

Foglio

31

Part.elle

1315, 1316 (parte), 1319,
1320 (parte), 407, 408
(parte), 370 (parte), 645
(parte), 368 (parte), 403
(parte)

DESTINAZIONE D'USO:

Residenziale

PRESCRIZIONI PROGETTUALI

Il P.d.L. viene approvato come progetto unitario e viene realizzato in maniera autonoma all'interno dei due 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 due comparti.

L'attuazione della lottizzazione è subordinata alla realizzazione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, della strada di collegamento fra via Don Minzioni e la strada di progetto proveniente dalla SS.PP. del Cipressino, come individuata nelle tavole del R.U. e nella planimetria allegata. Il tratto di detta strada esterno al P.U.A. verrà realizzata in seguito all'entrata in possesso da parte dell'Amm. Comunale del terreno necessario.

Il tracciato della strada in sede di progettazione del Piano Attuativo potrà subire delle lievi modifiche in ragione di esigenze progettuali di maggior dettaglio.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Superficie territoriale (**St**) ~37.258 mq

Volume fuori terra (**V**) 25.350 mc

Rapporto di copertura fondiario (Rc)	25%
Numero piani fuori terra (nPf)	2
Numero piani interrati (nPi)	1
Altezza edificio (H)	7 ml
Numero Alloggi (nA)	65
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	
<p>Il Piano si attua nelle due fasi previste dall'art. 18 delle N.T.A. del R.U. Nella prima fase verranno realizzati 33 alloggi e nella seconda fase 32. Il P.d.L. individuerà gli edifici e le aree da realizzare nella prima e nella seconda fase anche in funzione dei comparti in cui l'area è suddivisa.</p>	
FATTIBILITÀ	
PERICOLOSITA' GEOLOGICA	2
PERICOLOSITA' IDRAULICA	1
VULNERABILITÀ DELLA FALDA	4
FATTIBILITA'	3
NOTE FATTIBILITÀ:	
<p>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 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.</p> <p>Per quanto riguarda il rischio geologico-sismico la destinazione non solleva problemi particolari, necessitano indagini tese all'acquisizione di dati di sottosuolo per confermare il buon livello di fattibilità ipotizzato.</p>	
INDAGINI DA ESEGUIRE PER L'APPROVAZIONE DEL P.U.A.	
<p>Indagini dirette e/o indirette volte alla definizione degli spessori e delle caratteristiche geotecniche della coltre che ricopre il substrato vulcanico.</p>	