

AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT05

Inquadramento

L'area è posta nella zona centrale del tessuto urbano consolidato in un'area strategica da un punto di vista viario. Si attesta sul crocevia di strade provinciali che collegano il centro paese con i comuni contermini e l'Olgiatese (S.P. 27 e 19).

Sulla stessa rotatoria si attestano altre strade comunali (Via Lambertenghi, e il viale che porta all'area cimiteriale)

Prevalente è la destinazione residenziale, lungo tutto il confine del lotto in esame.

Non sono presenti limitazioni di carattere paesistico/ambientale.

L'ambito in esame è parzialmente interessato da fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Dovrà, pertanto garantirsi il rispetto delle distanze per i limiti di esposizione previsti dal D.P.C.M. del 08.07.2003, relativamente all'esposizione dei campi elettrici e magnetici generati dagli elettrodotti, in particolare per quanto riguarda la progettazione di nuovi insediamenti e luoghi adibiti a permanenza di persone non inferiore a quattro ore. Modificato dal D.M. 29/05/2008.

L'area in relazione agli elaborati di PTCP l'area risulta in zona già urbanizzata e pertanto non si pone in erosione della rete ecologica.

Fattibilità geologica

Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Classe tre. Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. L'utilizzo di queste aree sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa.

Si precisa inoltre che, in accordo con quanto già ricordato in premessa, le indagini geotecniche e gli studi geologico-idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità e di seguito specificati devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dal D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le aree che ricadono in questa classe hanno problemi di pericolosità legate all'acclività dei versanti, alla elevata vulnerabilità degli acquiferi captati, alla bassa soggiacenze della falda e a settori con limitata capacità portante.

Obiettivi

L'intervento, da attuarsi mediante pianificazione attuativa (Piano di Lottizzazione) prevede la realizzazione di volumetrie con destinazione residenziale e commerciale a basso impatto edificatorio.

Nel piano attuativo si dovrà prevedere la localizzazione delle aree a parcheggio in prossimità della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente eventualmente a separazione delle due funzioni (commerciale e residenziale)

L'accessibilità all'area dovrà avvenire dalla viabilità esistente previo parere della ente Provinciale.

Prescrizioni per la progettazione

Per l'intervento residenziale dovrà precedersi la costruzione di edifici isolati o in linea plurifamiliari secondo gli indici prescritti limitando le altezze massime a 7.50 e comunque a due piani abitabili.

Per l'intervento commerciale, nell'area di concentrazione volumetrica, dovranno prevedersi ampi spazi verdi e alberati e la costruzione di edificio con tipologia in linea che non potrà superare ml 6.50 di altezza.

La ripartizione delle destinazioni dovrà avvenire secondo l'indice fondiario evidenziato nella tabella di seguito e secondo le percentuali massime del 70% per la destinazione residenziale e il 30% per la destinazione commerciale.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB05 - Via Lambertenghi-Via Vittorio Emanuele											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume fondiario Vf (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max su Sf (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
R/C	AT05	2576.90	0.0	0.7	-	Residenziale (quota 70% di Sf)	1803.8	7.5	40%	-	15%
R/C	AT05	1104.39	0.0	-	0.7	Commerciale (quota 30% di Sf)	0.0	7.5	40%	773.1	
Sp1	AT05	961.62	0.0	-	-	Servizi: parcheggi	0.0	-		-	-
		4642.91				TOTALE	1803.8	-	-	773.1	

Prescrizioni particolari

Nessuna