

PREMESSA

Il Documento di Piano individua un ambito di trasformazione ATR 1 e lo delimita nella tavola delle Previsioni.

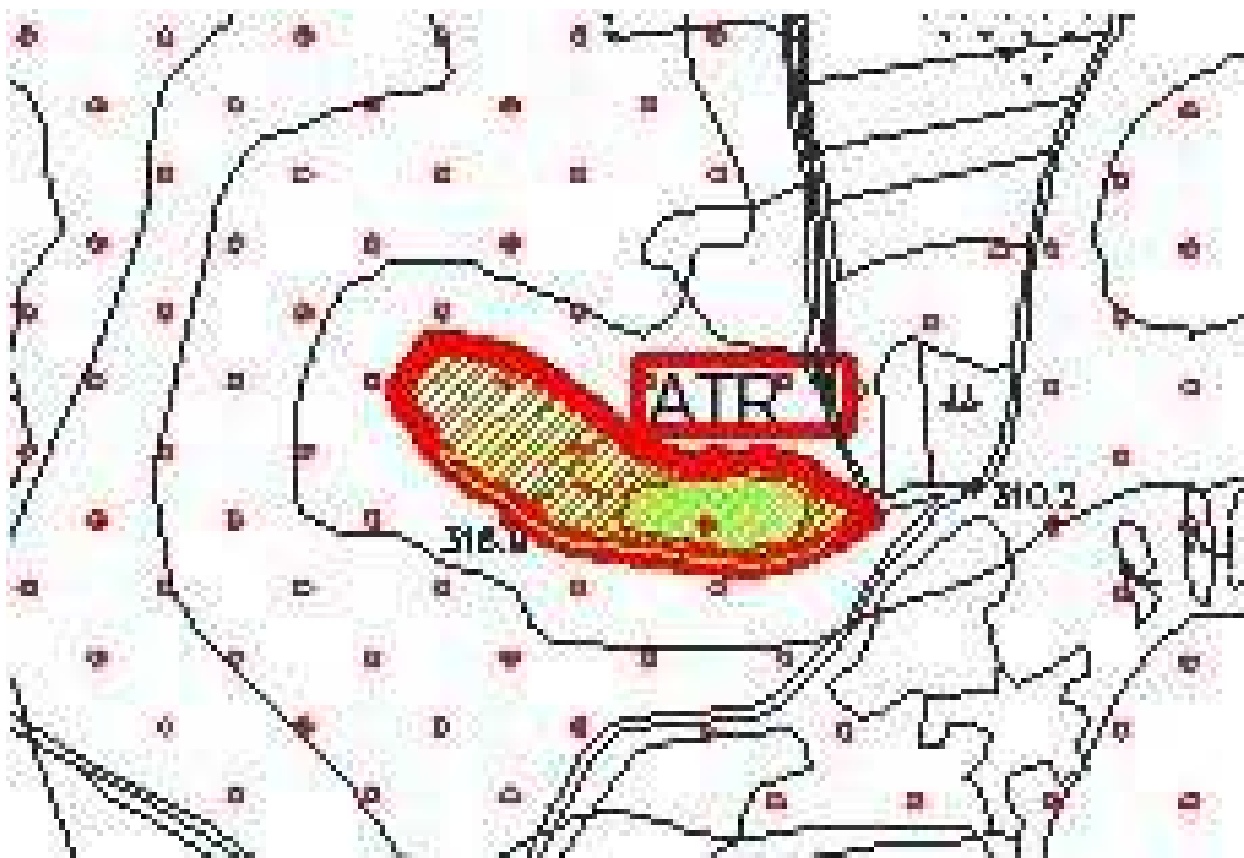
Si tratta un'area esterna al centro abitato di Borgoratto Mormorolo che occupa la piccola porzione di territorio posta sulla cima di un rilievo collinare già in parte edificato e per la quale sono previsti interventi prevalentemente residenziali.

AMBITO DI TRASFORMAZIONE ATR 1

L'ambito ATR 1 è posto nella pozione settentrionale del territorio comunale sul rilievo denominato Conco.

Si tratta di un'area su cui insiste un vecchio insediamento rurale, ristrutturato negli anni 70 ed oggi completamente abbandonato e degradato, che ha accesso da un percorso vicinale collegato alla strada provinciale n. 203 all'altezza della frazione Gabbione.

La superficie complessiva dell'ambito è di 6300 mq. Di questi mq. 3.630 sono interessati da edificazione mentre i restanti sono destinati a verde privato. La quota media è di 316 m.s.l.m. con un amassimo a 319,4m s.l.m



INQUADRAMENTO IDRO GEO MORFOLOGICO

Dal punto di vista morfologico l'ambito circoscrive una piccola plaga pianeggiante posta sulla sommità di un rilievo collinare.

Il rilievo dal punto di vista geologico appartiene alla formazione denominata Arenarie di Ranzano costituite da alternanze di conglomerati, sabbie poco cementate e da marne e marne sabbiose (vedi carta Geologica e geomorfologica a corredo del PGT redatta dal Geologo dott. Guido Giorgi).

Dal punto di vista idrogeologico non si rileva un acquifero sotterraneo che presenta un livello piezometrico superiore alla quota media di quello attribuito alla pianura dallo Studio Geologico sopracitato ed individuato ad una quota media di 204 m.s.l.m.

Dal punto di vista pedologico l'area presenta una ridotta di copertura di suolo con potenza di qualche metro su un substrato di natura marnosa.

ANALISI DEL CONTESTO

L'ambito è inserito in un contesto ambientale costituito da un'estesa area a bosco ceduo composto prevalentemente da essenze arboree quali roverella, pioppo nero, robinia pseudo e carpino.

Tale area è sottoposta a vincolo idrogeologico in base al R.D. 3267 del 30.12.1923 e dall'art.12 comma 1 del D.lgs 42/2004.

DESTINAZIONE ATTUALE DELL'AREA

Il PRG in vigore inserisce l'area nella zona E12 (agricola) con buone caratteristiche di stabilità. L'ambito è occupato in parte da edifici a destinazione rurale e per la restante porzione da terreno incolto.

OBIETTIVI DELL'INTERVENTO

L'obiettivo è quello di promuovere l'area alla destinazione prevalentemente residenziale con la possibilità di creare un nuovo insediamento pianificato in modo da ottenere un corretto inserimento nel contesto ambientale di riferimento.

NORME DI ATTUAZIONE

Destinazioni ammesse

In tale ambito sono ammesse la residenza e le attività ad esse compatibili comprese le attività di commercio al dettaglio afferenti ai settori alimentare e non alimentare nella forma di esercizi commerciali di vicinato (VIC) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a 150 mq.

Sono escluse le funzioni attinenti alla produzione di beni (Destinazione funzionale Df 2 – Attività artigianali ed industriali) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Df 2.4);

Destinazioni d'uso escluse:

- insediamenti di tipo artigianale ed industriale (Df2) ad eccezione dell'artigianato di servizio (Df 2.4);
- attività del settore terziario (Df3 e Df5)

INDICI EDIFICATORI

L'edificazione è regolata dai seguenti parametri quantitativi:

Rc (rapporto di copertura)	1/3 della Sf
If (indice di Fabb. Fond.)	1,20 mc./mq
Hd (altezza massima della costruzione)	6,50 ml.
Dc (distanza dai confini)	5,00 ml. e comunque non inferiore alla metà del fabbricato più alto.
Ds (distanza dal ciglio stradale)	In rapporto alla larghezza stradale.
Df (distanza tra fabbricati)	10,00 ml., comunque non inferiore alla altezza del fabbricato più alto.
Parcheggi	5 mq/100 mc. in area privata
Svp (superficie a verde privato),	10 mq/100 mc. in area privata
Af	1/3 della Sf

CAPACITA' EDIFICATORIA

Superficie edificabile mq. 3.630
Volume indicativo : mc. 4.356
Abitanti previsti : n. 29

PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Gli interventi sono subordinati all'approvazione di piano attuativo

INTERVENTI DI MITIGAZIONE E INSERIMENTO PAESAGGISTICO

Nel realizzare gli interventi si dedicherà particolare cura all'inserimento paesaggistico ed ambientale con interventi di mitigazione, compensazione e miglioramento ambientale sulla base anche di quanto espresso dal PTCP nell'allegato Documenti tecnici 2 agli artt.1, 2 e 3.
In particolare dovranno essere realizzati aree verdi e parcheggi ed adeguata la viabilità.

RETE FOGNARIA

In applicazione di quanto previsto dal DGR del 29.03.2006 n. VIII/2244 si prescrive particolare attenzione nella progettazione e realizzazione della rete fognaria che dovrà prevedere la separazione delle acque bianche dalle acque nere.

In sede di Piano Attuativo tale infrastruttura, da realizzare a carico del richiedente, dovrà essere contemplata e descritta nel dettaglio.

VIABILITA'

In applicazione di quanto previsto dal PGT si prescrive particolare attenzione nella progettazione e sistemazione dell'infrastruttura viaria di accesso all'area e della rete di scolo delle acque.

In sede di Piano Attuativo tali infrastrutture, da realizzare a carico del richiedente, dovranno essere contemplate e previste nel dettaglio.

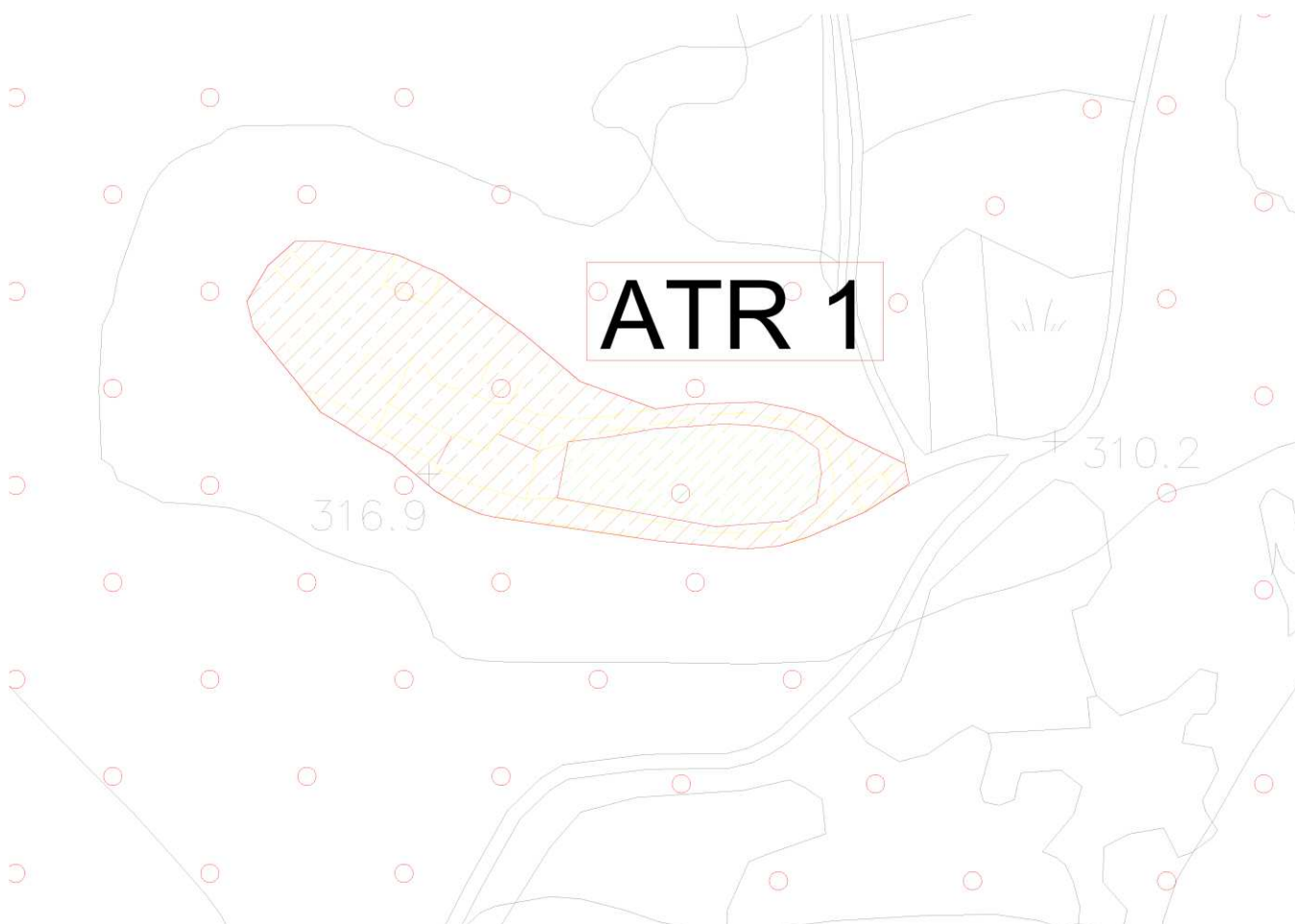
TUTELA DEL VERDE

Alla richiesta di autorizzazione o permesso di costruire deve essere allegato il rilievo dettagliato delle alberature e la relativa documentazione fotografica.

Il progetto dovrà privilegiare il mantenimento delle piante esistenti o, qualora ciò non risultasse possibile prevedere una nuova sistemazione del verde indicando in tal caso le specie arboree sostitutive e quelle di nuovo impianto.

Le essenze sostituite dovranno essere di uguale consistenza e specie di quelle abbattute a meno che le condizioni agronomiche dei luoghi non ne sconsiglino la ricollocazione.

In tal caso saranno messe a dimora, come nel caso di nuovi impianti, specie preferibilmente rientranti tra quelle autoctone.



Scala 1:500