

3.4.1. AMBITI DI TRASFORMAZIONE - A: località Crocetta

mappali n.:	713 parte
superficie:	3.466 mq
classe di fattibilità geologica:	classe 2
pericolosità sismica locale:	Z1C Zona potenzialmente franosa o esposta a rischio frana
classe di sensibilità paesaggistica:	media

DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'area è localizzata in località Crocetta, nella parte nord del territorio. L'area si trova in una zona pianeggiante del territorio comunale interclusa tra altre aree urbanizzate.

COERENZA ESTERNA CON P.T.C.P.

Il P.T.C.P. nella "tavola Paesistica" classifica l'area oggetto di trasformazione nelle "Componenti del paesaggio urbano" tra le "altre aree edificate". In adiacenza al lotto considerato, il P.T.C.P. non identifica elementi di "Rilevanza paesistica - componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio"; il lotto è collocato dunque in un contesto privo di particolari valenze ambientali.

COERENZA INTERNA CON il quadro conoscitivo elaborato per il DOCUMENTO DI PIANO

L'area interessata dall'intervento non è occupata da colture significative o da boschi o da vegetazione di particolare pregio.

L'area non è classificata come rilevante dal punto di vista della sensibilità paesaggistica e non si rilevano problemi dal punto di vista geomorfologico e idrogeologico.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

residenziale; non ammesse: tutte le attività diverse da quella principale consentita.

AZIONE

trasformazione residenziale dell'area posta in località Crocetta.

- edificabilità massima consentita:
m³ 2.800,00, equivalente ad abitanti potenziali: n. 19
- modalità di attuazione: piano attuativo d'iniziativa privata.
- area da cedere per servizi pubblici: m²/abitante 38,00,
in parte da cedere gratuitamente, per la realizzazione dei servizi indispensabili alla nuova edificazione, ed in parte da monetizzare, per le esigenze di integrazione dei servizi pubblici necessari ai nuovi residenti.
servizi pubblici da realizzare:
 - a) opere di eventuale miglioramento della viabilità comunale;
 - b) opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici;
 - c) parcheggi primari;
- partecipazione economica alla realizzazione di opere pubbliche a servizio dell'intera comunità, tra quelle inserite nel Programma triennale delle opere pubbliche vigente al momento della presentazione della richiesta di approvazione del Piano attuativo.
L'esatta entità e finalità di detta partecipazione economica dovrà essere concertata con l'Amministrazione comunale, antecedentemente all'approvazione del Piano attuativo
- norme di attuazione:
 - altezza: non superiore a m 6,50, 2 piani fuori terra, comunque nel rispetto del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.
 - distanza dai confini: non inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque a m 5,00.
 - distanza dalle strade: non inferiore ad 1/2 dell'altezza e comunque a m 7,50.
 - distanza dagli edifici: dai fabbricati esterni all'ambito, non inferiore a m 10,00.
 - altre norme:
i parcheggi pubblici dovranno essere realizzati con modalità esecutive atte ad assicurare una qualità del servizio pari a quella definita nel Piano dei Servizi per i parcheggi di classe B; i parcheggi dovranno essere alberati con essenze autoctone caducifoglie d'alto fusto.
 - L'eventuale viabilità interna, necessaria alla migliore fruibilità dell'area, potrà restare di proprietà privata, ma comunque dovrà essere assoggettata perennemente all'uso di pubblico transito.

Poiché l'ambito è parzialmente interessato dallo scenario sismico "Z1C", gli interventi sono subordinati agli approfondimenti di terzo livello prescritti dallo studio geologico *"Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio secondo i criteri ed indirizzi dell'art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n.12"*, allegato al Documento di Piano, o in alternativa alle disposizioni normative caratteristiche della categoria di suolo superiore.

L'approvazione del Piano attuativo è subordinata alla dimostrazione della non sussistenza di vincoli connessi al finanziamento di attività agricole.