

3.4.5. AMBITO DI TRASFORMAZIONE E: località Volciano: via Ziliani

mappali n.:	2621, 1268, 1264, 1265
superficie:	5.518 mq
classe di fattibilità geologica:	classe 3C
pericolosità sismica locale:	Z2: Zone con terreni di fondazione particolarmente scadenti
classe di sensibilità paesaggistica:	alta

DESCRIZIONE TERRITORIALE

L'area è localizzata nella frazione di Volciano, tra la via Ziliani e la S.S. n. 45 bis, nella parte sud-est del territorio comunale, sul limite est dell'abitato, nella parte di più recente edificazione della frazione. L'area si trova in una zona del territorio comunale a confine con altre aree urbanizzate, in parte si presenta pianeggiante, in parte interessata da una profonda scarpata.

COERENZA ESTERNA CON P.T.C.P. "TAVOLA PAESISTICA"

Il P.T.C.P. nella "tavola Paesistica" classifica l'area oggetto di trasformazione nelle "Componenti del paesaggio agrario e dell'antropizzazione culturale" tra le "altre colture specializzate". Il lotto è considerato come "Rilevanza paesistica - componenti identificative, percettive e valorizzative del paesaggio" tra gli "Ambiti di elevato valore percettivo, connotati dalla presenza di fattori fisico-ambientali e/o storico culturali che ne determinano le qualità d'insieme".

Considerata la posizione dell'area a confine con aree già urbanizzate, l'intervento non risulta in contrasto con le rilevanze individuate dal P.T.C.P..

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

L'area interessata dall'intervento è parzialmente incolta, è classificata come rilevante dal punto di vista della sensibilità paesaggistica, anche considerata la presenza del crinale; è identificata in "classe di fattibilità 3" come "zona con terreni di fondazione particolarmente scadenti". Il sito presenta dunque elementi di criticità ed attenzione. La sua accessibilità, che può avvenire, per la parte alta, esclusivamente da via Ziliani, si presenta difficile a causa della stretta curva della strada: A valle del sito è programmata dall'A.N.A.S. la realizzazione di un'ampio incrocio a rotatoria, con sottopasso, i cui lavori hanno già avuto inizio.

DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE

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

AZIONE

trasformazione residenziale dell'area posta in via Ziliani.

- edificabilità massima consentita:
m³ 2.500,00, equivalente ad abitanti potenziali: n. 16
- 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 miglioramento della viabilità comunale (*via Ziliani*), allo scopo di assicurare un'adeguata accessibilità al lotto, considerata la difficoltà dell'accesso all'area, ed opere di miglioramento dei percorsi ciclo-pedonali;
 - b) opere di eventuale integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici;
 - c) parcheggi a servizio della nuova edificazione; quantità determinata tenendo conto del numero e della superficie delle unità residenziali realizzate, ma comunque atti ad assicurare un posto auto per ciascuna unità, come minimo indispensabile; l'accesso da via Ziliani ai fabbricati ed ai parcheggi pubblici dovrà essere riunito in un unico passo carraio;
 - d) 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: dalla SS. 45 bis non inferiore a m. 20,00; da via Ziliani non inferiore a 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:

Poiché l'Ambito è interessato dallo scenario sismico "Z2", 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'edificazione dovrà essere organizzata a completamento dell'abitato esistente e pertanto non potrà interessare in alcun modo la porzione dell'area a levante, in adiacenza alla strada statale e potenzialmente interessata dall'inquinamento prodotto dal traffico.

Detta porzione d'area dovrà essere destinata ad opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale e pertanto condotta a fitto bosco d'alto fusto, caratterizzato da essenze autoctone sempreverdi e caducifoglie.

La convenzione urbanistica dovrà prevedere che detta porzione, mantenuta di proprietà privata, sia gravata da un vincolo perenne di non trasformabilità e di conservazione dell'area boscata e della sua costante manutenzione.

Considerata l'elevata sensibilità paesaggistica del luogo, la scelta tipologica e l'organizzazione urbanistica dei fabbricati dovrà tenere conto della loro percepibilità nel paesaggio, limitandone il più possibile l'altezza massima in prossimità dell'orlo di terrazzo (*tetti a mansarda, edifici a gradoni ecc....*), e mediante un'attenta gestione della composizione architettonica e delle tinteggiature esterne.

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 comunque essere alberati con essenze autoctone caducifoglie d'alto fusto.

L'eventuale viabilità interna all'ambito potrà restare di proprietà privata.

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

Considerata la segnalazione provinciale relativa alla presenza, nella Tavola della Rete Ecologica del P.T.C.P., di un "varco insediativo a rischio", la conformazione dei suoli nel tessuto urbanizzato, da attuarsi posteriormente all'approvazione del Piano attuativo, dovrà escludere le aree destinate ad opere di mitigazione paesaggistica ed ambientale.