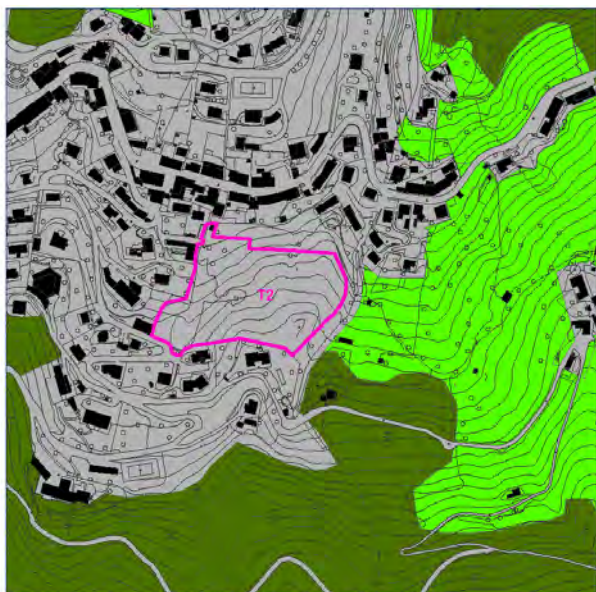
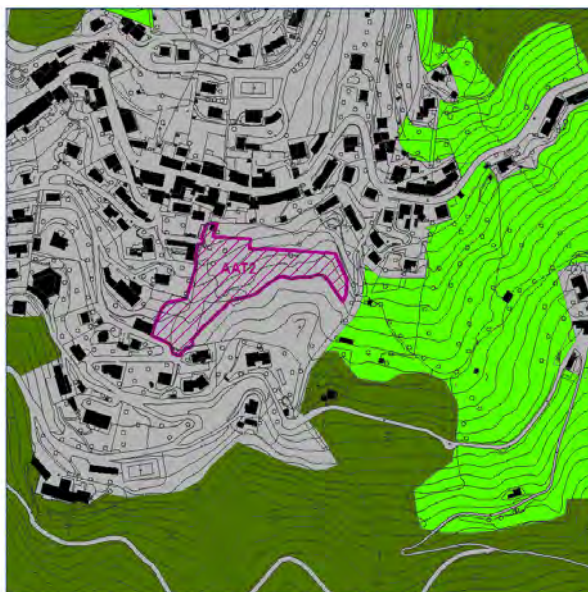




Estratto "Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 – T2



Estratto "Tavola delle previsioni" Documento di Piano - scala 1:5000 - AAT2

Obiettivo

Ridefinizione urbanistica dell'area a sud di via Drago. L'intervento si pone l'obiettivo di concentrare a valle dell'ambito individuato (sotto la curva di livello pari a 1065 mt. slm) un nuova previsione insediativa a destinazione residenziale. I diritti edificatori complessivi generati dalla trasformazione atterreranno nell'area individuata e denominata AAT2; la quantità è stata stabilita in modo definito in funzione del pregio del luogo nel quale l'intervento si va ad inserire.

Il perimetro dell'Area di Atterraggio della Trasformazione AAT2 può subire modifiche in misura massima pari al 5% della superficie (in aggiunta o in diminuzione) e pari a mt 2 rispetto alla sezione altimetrica e al limite definito di mt. 1065 slm; tali modifiche devono rispondere a comprovate e condivise esigenze di fattibilità in tema di morfologia, tipologia e tecnologia costruttiva e/o rilievi che dimostrino l'effettivo regime di proprietà delle aree.

La superficie lorda di pavimento totale è data dalla somma dei crediti generati dall'ambito di proprietà privata determinati in misura di 1.500,00 mq e dei crediti generati dall'ambito di proprietà comunale in misura di 300,00 mq. La trasformazione deve prevedere la cessione gratuita della parte dell'area T2 e non interessata dall'edificazione (T2 – AAT2) al fine della salvaguardia di un ambito urbano naturalistico, che rappresenta un significativo esempio di paesaggio del versante montano.

Il rispetto della morfologia dei luoghi e la salvaguardia del paesaggio sono elementi costitutivi del progetto oltre alla tipologia che viene definita da parametri urbanistico-edilizi di seguito specificati.

E' possibile, in fase di conformazione del Piano Attuativo, stabilire che i servizi dovuti possano essere localizzati in aree anche esterne al perimetro dell'ambito.

Parametri urbanistici

- St T2:	15.760,00	mq.
- Slp definita:	1.800,00	mq.
- St AAT2:	8.943,00	mq.
- Hmax:	2 piani fuoriterza	
- Destinazione d'uso:	100% Residenza	

Servizi pubblici minimi

- cessione gratuita all'AC dell'area (T2-AAT2) intesa come area di compensazione ambientale.

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	NON AMMESSA
Residenza	Residenza	
Attività primarie	Agricoltura	X
Attività secondarie	Industria e artigianato	X
	Industrie insalubri D. Lgs. 334/99; D.Lgs 238/05; L.R. 19/01	X
	Depositi e magazzini	X
Attività terziarie	Ricettivo	X
	Artigianato di servizio	X
	Esercizio di vicinato (<250,00 mq.)	
	Medie strutture di vendita prossimità (da 251,00 a 600,00 mq.)	X

	Medie strutture di vendita prossimità (da 601,00 a 1500,00 mq.)	X
	Medie strutture di vendita rilevanza locale (da 1501,00 a 2500,00 mq.)	X
	Grande struttura di vendita (>2501,00 mq.)	X
	Centro Commerciale	X
	Commercio ingrosso	X
	Uffici direzionali	X
Attrezzature pubbliche	Servizi pubblici e servizi privati di uso pubblico	
	Impianti tecnologici	X

Tabella "Destinazioni d'uso" non ammesse.

Si attua attraverso un unico intervento. All'interno dell'area di intervento è stata individuata un'area di compensazione di salvaguardia ambientale da cedere all'amministrazione sulla base del progetto unitario.

La definizione complessiva degli standards da cedere e/o da monetizzare dei servizi da realizzare saranno comunque stabiliti in sede di convenzione.

Qualora non risulti necessario cedere e/o realizzare servizi nell'ambito si farà obbligo della monetizzazione ovvero della realizzazione di servizi esterni all'ambito secondo le priorità espresse dal Piano dei Servizi.

Nel caso di presenza contemporanea di più proposte viene preferita la proposta:

.che garantisce maggior *qualità architettonico-progettuale* secondo criteri articolati dal PdR e dal Regolamento Edilizio in tema di risparmio energetico e edilizia bio -climatica.

.che dimostri la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come compatibilità ambientale e paesaggistica.

.che dimostri l'adeguatezza del livello di accessibilità e di dotazione dei servizi.

E' fatto inoltre obbligo per tutti i tipi di interventi che prevedono un incremento del peso insediativo dimostrare la sostenibilità dell'intervento stesso in tema di opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 34 delle NTA del PdR, anche in funzione dei fabbisogni pregressi, da realizzare secondo le modalità previste dall'art 29 delle NTA del PdR.

La classifica verrà definita dagli uffici tecnici con il contributo in termini di parere della preposta Commissione del Paesaggio.

Non è possibile monetizzare le aree a parcheggio.

In caso di più proprietari, gli stessi partecipano all'iniziativa in ragione dell'entità delle rispettive aliquote secondo la formula perequativa classica, salvo diversa pattuizione tra le parti.

L'attuazione della presente opportunità annulla i contenuti di cui all' art.39 "**Ambito di riqualificazione ambientale -Tps2 area via DRAGO**" del presente documento.

Procedura

Programma Integrato di Intervento.