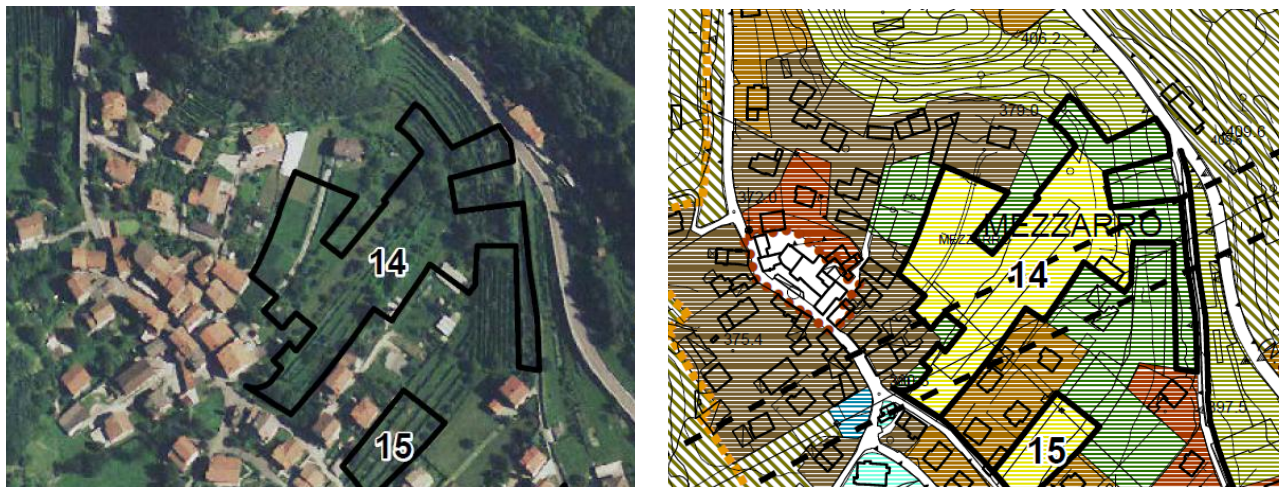


Ambito di trasformazione n. 14



Localizzazione

Ad est della frazione di Mezzarro, in contiguità con l'abitato esistente.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come zona E "Agricola – Ambito pedemontano e montano". E' parzialmente individuata anche come zona B1 "Residenziale consolidata", B3 "Residenziale di completamento", C1 "Residenziale di completamento" ed "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza".

Classe di fattibilità geologica

Sismicità del territorio

Si rimanda a quanto definito dall'"Aggiornamento dello studio geologico – componente sismica – direttiva alluvioni" sia a livello cartografico che normativo.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 – alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Adeguamento viario della frazione Mezzarro.

Destinazioni d'uso

Residenza, strutture e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale e per il tempo libero, così come disciplinate dal precedente art. 1.17.

Sono ammesse, nella misura massima del 30% della SIp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- attività commerciali (esercizi di vicinato);
- artigianato di servizio;
- pubblici esercizi;
- attività direzionali (uffici privati, studi professionali, agenzie bancarie, centri di ricerca, terziario diffuso).

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 12.985 mq
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,18mq/mq
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 2.337 mq
- volume massimo ammissibile (valore indicativo: slp x 3): 7.011mc
- altezza massima: 7,50 m;
- distanze minime tra edifici: 10 m. ovvero pari all'altezza del fronte dell'edificio più alto; è fatto salvo quanto previsto dal

- comma 3 dell'art. 9 del D.L. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale

Quantificata in base alle indicazioni dell'art. 3.6 delle presenti norme a seconda delle destinazioni ammesse.

Sono fatte salve le indicazioni di cui al comma 2 dell'articolo 3.6 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione dovrà obbligatoriamente essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Priorità

- Cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine stabilito dalla convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.

Al fine di garantire un corretto rapporto paesistico con il contesto ed evitare l'inserimento di edifici non coerenti con il sistema insediativo, le previsioni insediative dell'ambito dovranno essere precedute da un piano paesistico di contesto, di cui all'art. 87 delle NTA del PTCP, che tenga conto delle seguenti indicazioni desunte dalla scheda IV.1 dell'all I alle NTA del PTCP, di seguito riportate:

"In detti piani, in particolare, verranno evidenziate le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- a) giusto rapporto tra il nucleo esistente ed il programma di espansione,
 - b) ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato che non introduca elementi di conflittualità geometrica percettiva con le linee orizzontali dei terrazzamenti,
 - c) eventuali opere di mitigazione degli effetti sul quadro paesistico percepito alla scala di contesto,
 - d) utilizzo rigoroso di manufatti ed opere d'arte infrastrutturali di caratteristiche costruttive e di finitura omogenei alle preesistenze".
- adeguamento viario della frazione di Mezzarro

Norma particolare

L'area terrazzata individuata all'interno dell'ambito come zona "verde privato" é inedificabile.

L'U.T. ammesso è incrementabile fino ad un massimo del 10% . L's.l.p. aggiuntiva rispetto alla s.l.p. ammissibile così determinata può essere acquistata dal "borsino", secondo le modalità di cui all'art. 2.11.

La dotazione minima di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovrà essere quantificata in base alla s.l.p. ammissibile determinata come sopra.

L'intersezione esistente con la SP BS 345 e Via Dosso Portole (in direzione Mezzarro) dovrà essere messa a in sicurezza, secondo le indicazioni del settore Manutenzioni e viabilità della Provincia, cui i progettisti dovranno indirizzarsi.

Rete Ecologica

Per ogni intervento si prescrive il rispetto di quanto definito nell'Allegato 1 alle NTA "Norme per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale" ribadendo la prevalenza delle norme in esso contenute rispetto alle presenti NTA.

Nello specifico si richiama quanto definito ai paragrafi:

"Aree problematiche all'interno del corridoio ecologico"

"Unità tampone"