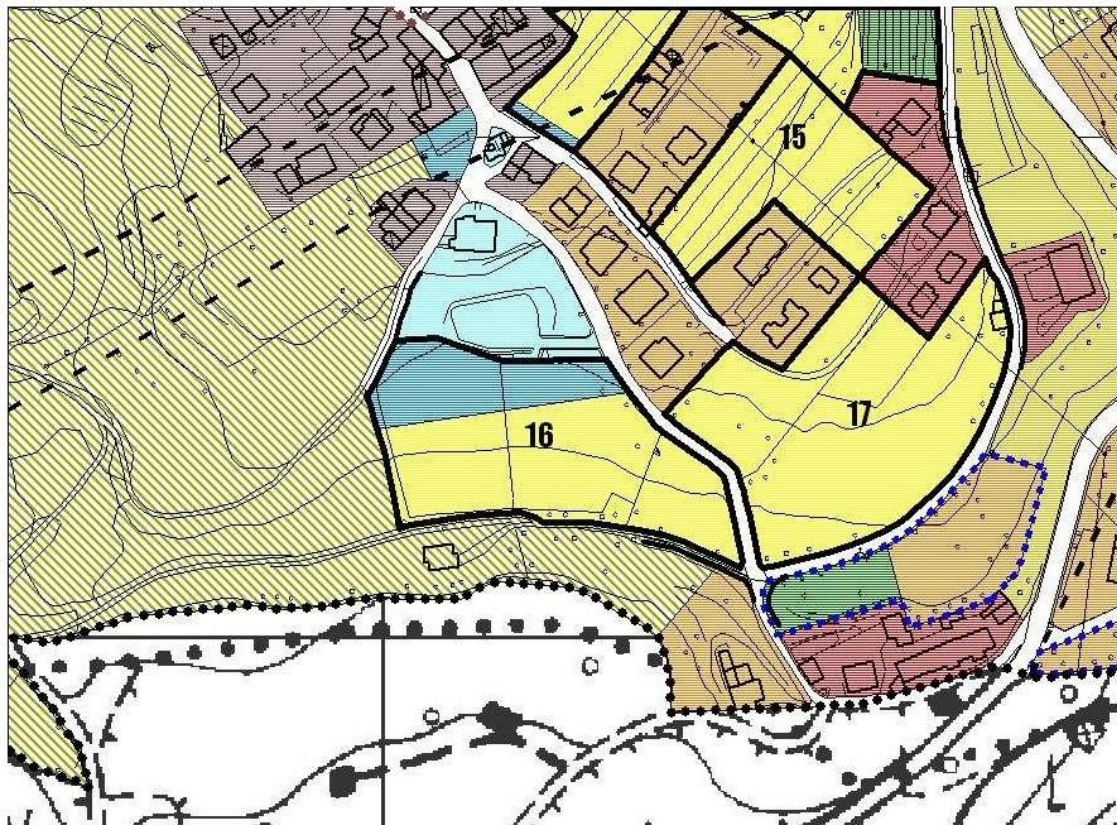
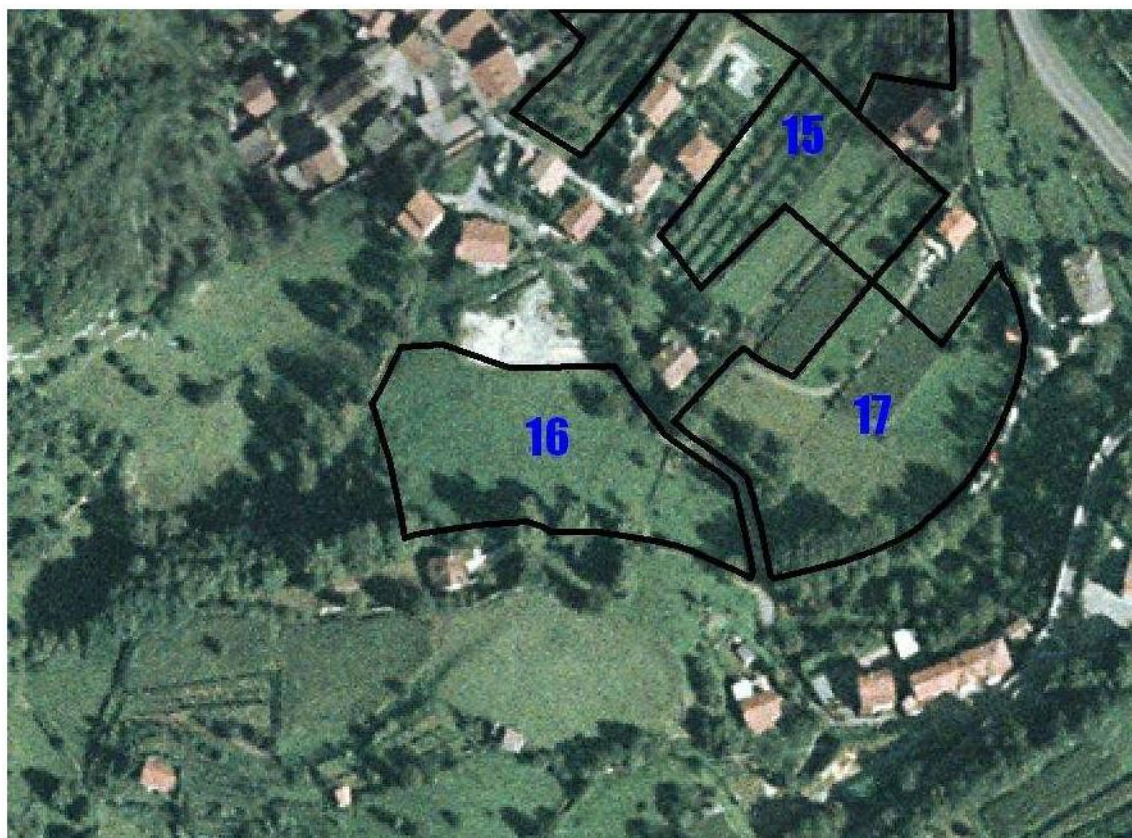


Ambito di trasformazione n. 16



Localizzazione

A sud della frazione di Mezzarro.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg parte come "Aree per attrezzature pubbliche di livello comunale previste a servizio della residenza e da destinarsi a spazi pubblici parco gioco e sport" e parte come "Zona agricola – Aree di interesse paesistico-ambientale".

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 ed adeguamento del campo sportivo esistente.

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: 8.293 mq;

Subcomparto residenziale (superficie territoriale indicativa: 6.011 mq)

- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,25 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 1.500 mq;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 4.500 mc;

Subcomparto SP (superficie territoriale indicativa: 2.282 mq)

- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,02 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 100 mq per strutture accessorie al campo sportivo;
- volume ammissibile (valore indicativo: slp ammissibile x 3): 300 mc;
- 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”.

Norma particolare

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.

Le due intersezioni esistenti con la SP BS 345 (via Bilone – progr. km 86+040 e via Mezzarro – progr. km 85+555) dovranno essere messe 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”