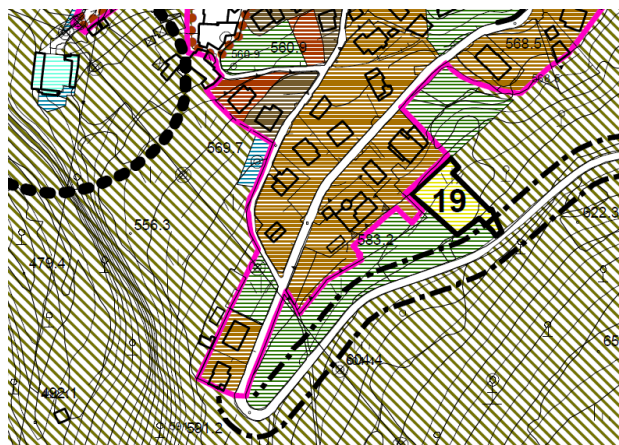


Ambito di trasformazione n. 19



Localizzazione

A sud della frazione Pescarzo, contiguo alla SS345 che conduce ad Astrio.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel Prg prevalentemente come zona E "Agricola – Ambito pedemontano e montano" e parte come "Aree riservate alla viabilità e relative fasce di rispetto".

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

Prevalentemente classe 4 – alta; parzialmente classe 5 – molto alta.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un intervento di carattere residenziale. Valorizzazione del collegamento pedonale che insiste sul tracciato della vecchia strada comunale, realizzazione area SP e contestuale adeguamento della viabilità a monte (realizzazione percorso pedonale).

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: 1.241,30 mq
- U.T. minimo ammesso (valore indicativo): 0,35 mq/mq;
- s.l.p. ammissibile (valore vincolante): 434,45 mq
- volume ammissibile minimo (valore indicativo: slp ammissibile minima x 3): 1.303,35 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

- ~~Adeguamento della viabilità a monte (realizzazione percorso pedonale);~~
- 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;
- salvaguardia di eventuali presenze arboree significative.

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.

In fase attuativa, la relazione geologico sismica dovrà approfondire il tema delle venute d'acqua citate, individuando i presidi necessari per garantire la sicurezza delle opere realizzate e per preservare il regime idrogeologico e idraulico locale, comunque specificando che sono sempre da minimizzare gli intubamenti.

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"