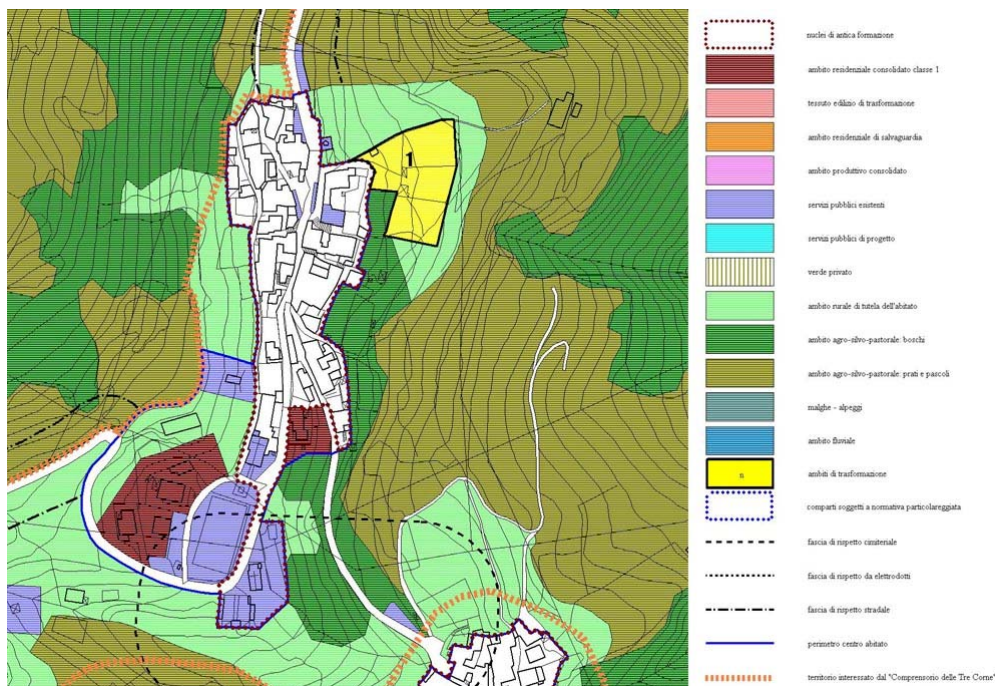


Ambito di trasformazione n. 1



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a nord-est della frazione di Avenone, in posizione altimetricamente più bassa rispetto al nucleo storico.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel PRG vigente come zona C soggetta a piano attuativo. Si tratta quindi di una riconferma delle previsioni urbanistiche del PRG.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3, porzione classe 4

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 - alta

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento residenziale caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare a riconferma di una previsione urbanistica vigente.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16.

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

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita non alimentare);
- o artigianato di servizio;
- o attività ricettive e pubblici esercizi;
- o 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: 2.995 mq;

- U.t. ammesso (valore vincolante): 0,33 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3 - valore indicativo): 2.964 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t x 0,33 - valore indicativo): 988 mq;
- altezza massima: 7,5 m;
- distanze minime tra edifici: 10 ml.; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 ml;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici per la destinazione residenziale, quantificate in base alle indicazioni dell'art. 38 delle presenti norme: 39,75 mq/ab.

Nel caso di altre destinazioni d'uso ammesse si rimanda all'articolo 38 delle presenti norme.

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 e al comma 2 dell'art. 38 delle presenti norme.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità definite dal precedente art. 26.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria, ovvero eventuale loro realizzazione;
- tutela paesaggistica e valorizzazione del verde: per un adeguato inserimento dei nuovi edifici nel contesto urbano e paesistico di riferimento, dovrà essere redatto apposito studio di impatto paesistico con simulazioni tridimensionali e fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norma particolare

Si prevede l'obbligo, in sede di progettazione attuativa, di valutare, in concerto con il settore manutenzione e gestione strade dell'area tecnica della provincia, le soluzioni ottimali degli accessi e delle opere previste nella fascia di rispetto stradale.

L'attuazione delle previsioni dovrà necessariamente essere supportata dalla predisposizione di un piano paesistico di contesto che, con dettagli di approfondimento estesi al contesto, verifichi le seguenti condizioni di coerenza con la struttura insediativa preesistente:

- giusto rapporto tra il nucleo storico esistente ed il programma di espansione;
- ricerca di assonanza morfologica e tipologica tra il vecchio ed il nuovo edificato;
- possibili opere di mitigazione degli effetti, con particolare attenzione alla visibilità dal versante opposto.

Sarà necessario allegare alla richiesta di attuazione dell'ambito di trasformazione la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola ciò ai sensi e per gli effetti dell'art. 83 delle NTA del PTCP.