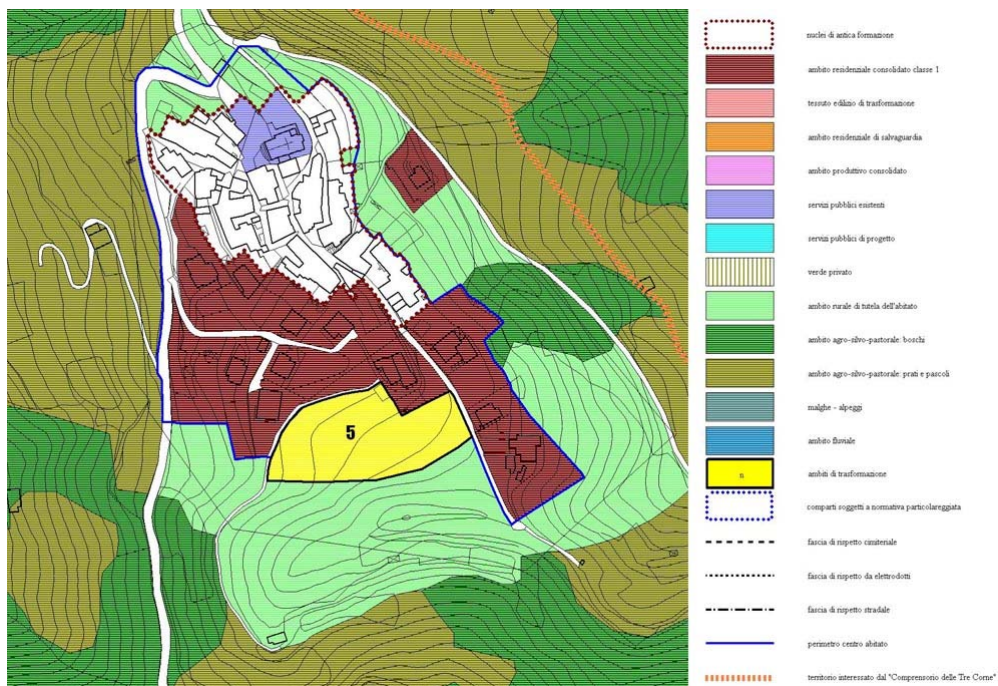


Ambito di trasformazione n. 5



Localizzazione

L'area in oggetto è localizzata a sud della località Beata Vergine della frazione di Ono Degno, in continuità con il tessuto residenziale esistente.

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, seppure in leggera riduzione.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3

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: 5.250 mq;
- U.t. ammesso (valore vincolante): 0,33 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3 - valore indicativo): 5.197,5 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t x 0,33 - valore indicativo): 1.732,5 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

Dovrà essere perseguita una soluzione planivolumetrica, da valutare a mezzo di piano paesistico di contesto, tesa a tutelare la percepibilità del bene puntuale paesistico esistente, edificio religioso, particolarmente da Avenone (per es. fascia a verde di tutela, libera da schermature, eventuale schermatura dei soli nuovi edifici se interferenti con la visuale del paesaggio retrostante a fondale della chiesa, contenimento di eventuali effetti di occultamento, controllo delle altezze).

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.