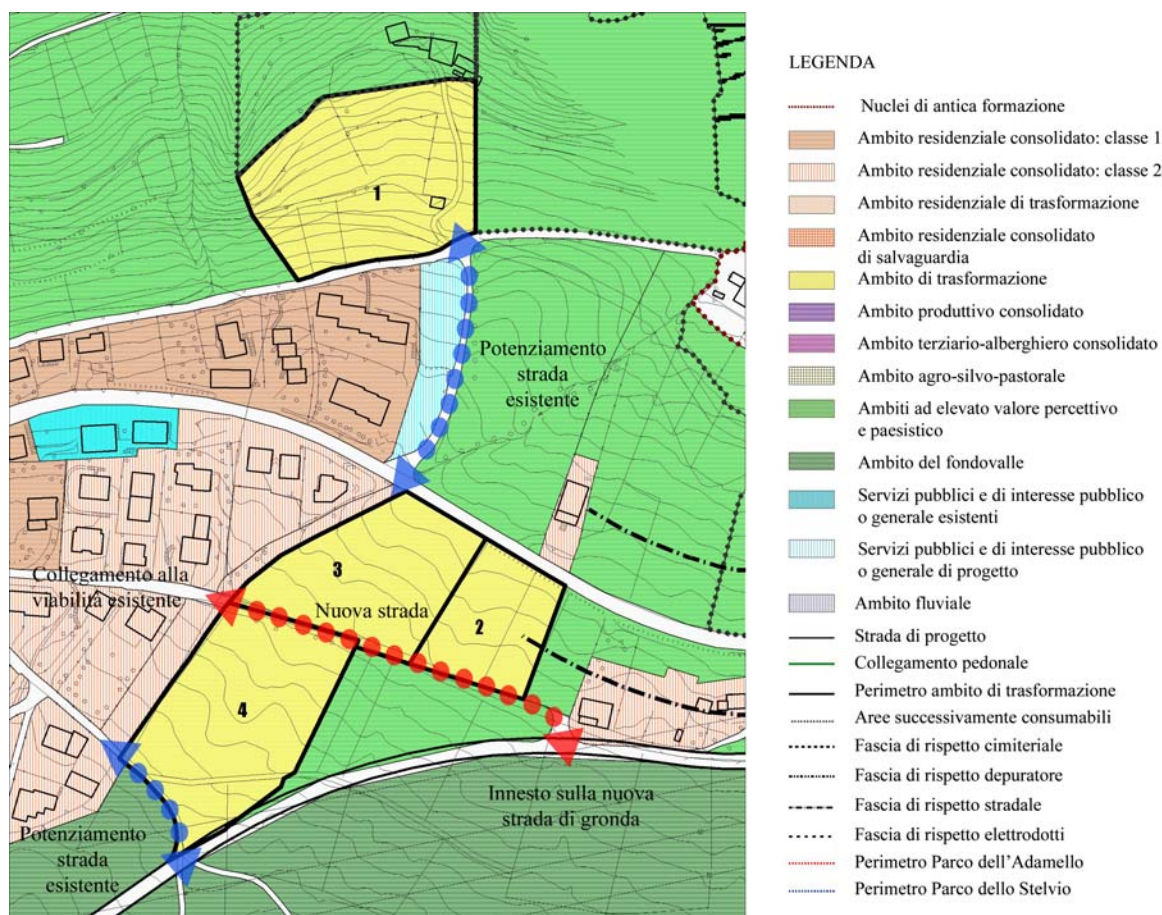


Ambito di trasformazione 1



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente come zona agricola.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2 e parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 4 (alta) e parte in classe 5 (molto alta)

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 1 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo. Potenziamento della strada di accesso dalla via Nazionale (S.S. 42)

Destinazioni d'uso

Alberghiera, come definita dalla lettera a) del comma 2 dell'articolo 22 della l.r. 15/2007.

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso.

Indici urbanistici

- Superficie territoriale: 7.525 mq;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (alberghi): 0,8 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 6.020 mq;
- H_{max} pari a 7 ml.; è ammessa un'altezza massima di 13 ml. nel caso di destinazione alberghiera, di cui alla lettera a) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007;
- 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. e pari, almeno, alla metà dell'altezza dell'edificio;
- 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 in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p.= 6.762,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p.= 3.381,25 mq;

È ammessa la monetizzazione parziale della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ad eccezione dei parcheggi, ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005 ed in base a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti N.T.A.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:
 - Potenziamento viabilità di accesso dalla strada statale 42;
 - parcheggi pubblici;
 - forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa).

Tutti i progetti dovranno essere concordati con l'Amministrazione Comunale e oggetto di convenzione urbanistica per assicurare la realizzazione dell'intero comparto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata; si rimanda all'art. 26 delle presenti norme per le modalità di attuazione.

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 fotoinserti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio. Viene rilevata la presenza delle componenti paesistiche "Ambiti ad elevato valore percettivo e prati terrazzati" e "terrazzamenti con muri a secco e gradonature", la cui tutela dovrà essere dimostrata nello studio paesistico di dettaglio.

Norme particolari

E' obbligatorio un preventivo studio idrogeologico di dettaglio che dimostri la compatibilità delle previsioni di piano con l'assetto idrogeologico esistente nonché l'inesistenza di rischi potenziali, anche con riferimento alle aree limitrofe e poste a valle, derivanti dalle trasformazioni previste.