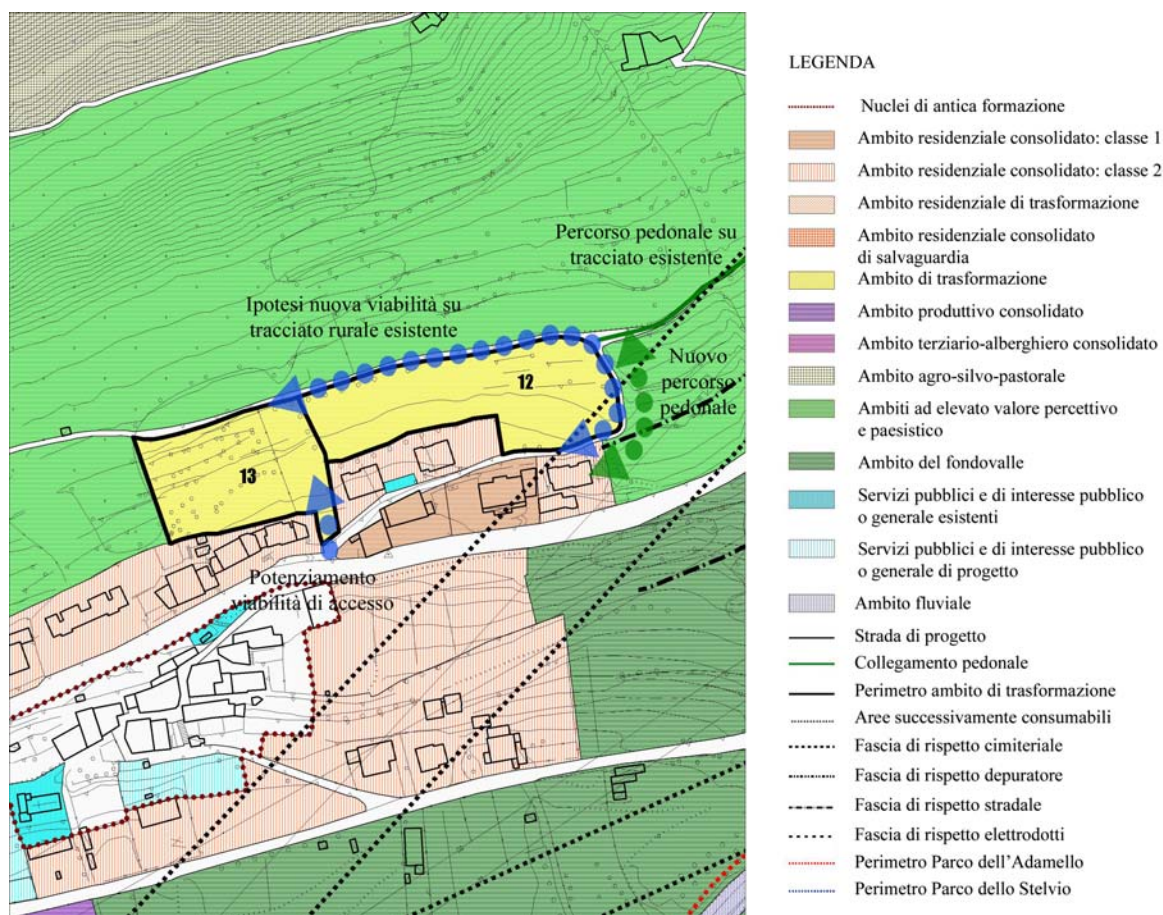


Ambito di trasformazione 13



Localizzazione

A nord dell'abitato della frazione di Davena.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica è individuata nel P.R.G vigente parte come zona agricola e parte come zona C2.

Classe di fattibilità geologica

Parte in classe 2, parte in classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Parte in classe 3 (media) e parte in classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 13 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché il potenziamento del tracciato rurale esistente. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nella scheda di progetto dell'Ambito di Trasformazione 12.

Destinazioni d'uso

Residenziale e/o turistico-ricettiva.

Sono ammesse, nella misura massima del 25% della s.l.p., anche le seguenti attività:

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

- U.T. nel caso di destinazione residenziale: 0,3 mq/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;
- U.T. nel caso di destinazione turistico-ricettiva di cui alla lettera b) del comma 2 dell'art. 22 della l.r. 15/2007 (residenze turistico alberghiere): 0,5 mq/mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione residenziale: 1.248 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 3.328 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.080 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 residenziale:

- totale: $1.248/50 \cdot 18 = 449,28$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.248/50 \cdot 6 = 149,76$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 3.328 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.664 mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere):

- totale: 100% s.l.p. = 2.080 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.040 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:
 - realizzazione viabilità di accesso;
 - 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 fotoinserimenti. Il progetto della sistemazione dell'intero ambito è soggetto al parere vincolante della commissione del paesaggio.

Norme particolari

E' fatto obbligo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e comunque prima della costruzione degli edifici, di realizzare adeguate opere di protezione contro la caduta dei massi dal versante a nord, come da indicazioni contenute nel progetto predisposto dal comune su indicazioni della comunità montana.