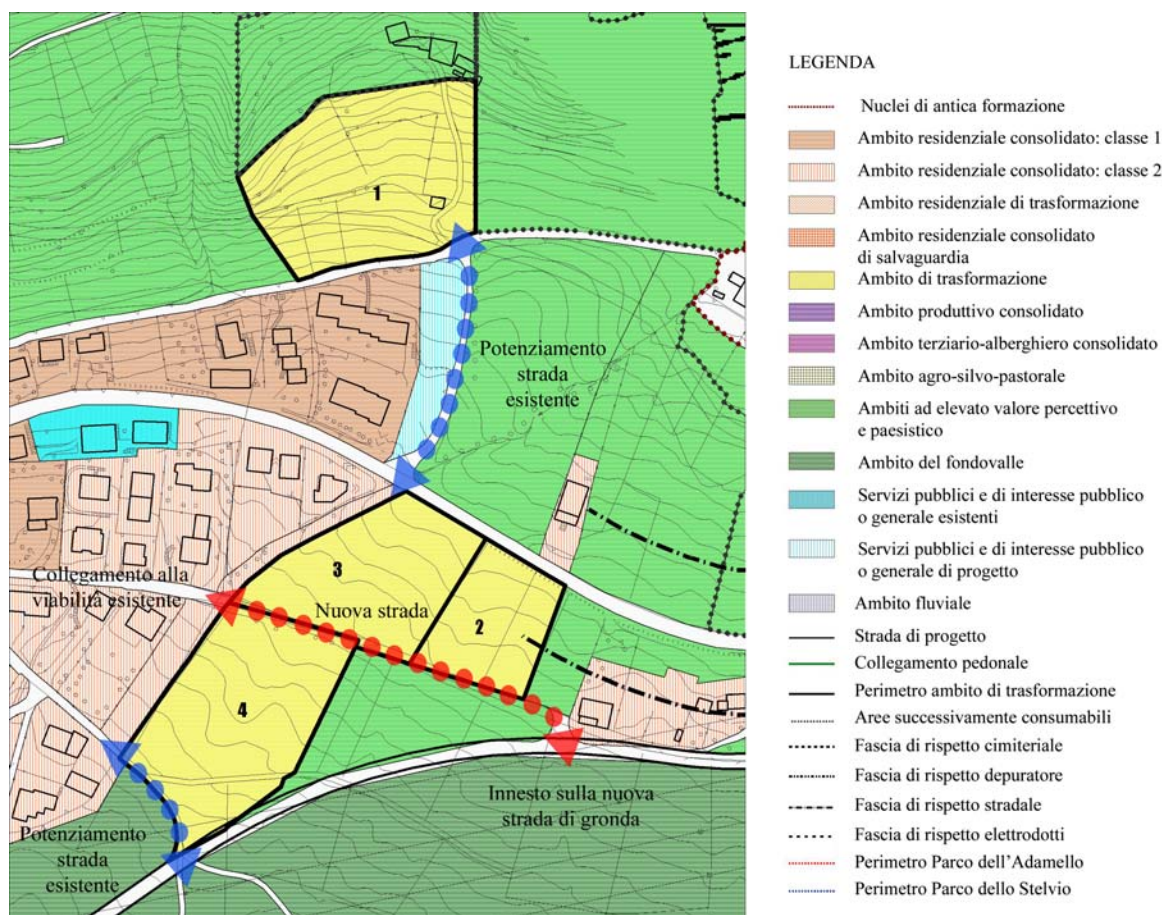


Ambito di trasformazione 3



Localizzazione

Ad est dell'abitato di Vezza, a valle della strada statale 42, in continuità con la zona residenziale esistente.

Inquadramento urbanistico

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

Classe di fattibilità geologica

Classe 3.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 3 è la realizzazione di un nuovo comparto residenziale e/o turistico-ricettivo nonché la realizzazione di un nuovo tratto viario di connessione tra la viabilità esistente e la futura strada di gronda. Il progetto urbanistico del presente Ambito non deve contenere previsioni che pregiudichino le indicazioni e gli obiettivi contenuti nelle schede di progetto degli Ambiti di Trasformazione 2 e 4.

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: 4.983 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: 1.494,9 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 3.986,4 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 2.491,5 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: $1.494,9/50 \times 18 = 538,16$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.494,9/50 \times 6 = 179,39$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 3.986,4 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.993,2 mq;

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

- totale: 100% s.l.p. = 2.491,5 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.245,75 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 nuova viabilità come da indicazione delle presente scheda;
 - 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, da redigere anche ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP.

Norme particolari

E' vietata la previsione di accessi carrai diretti dalla strada statale 42.