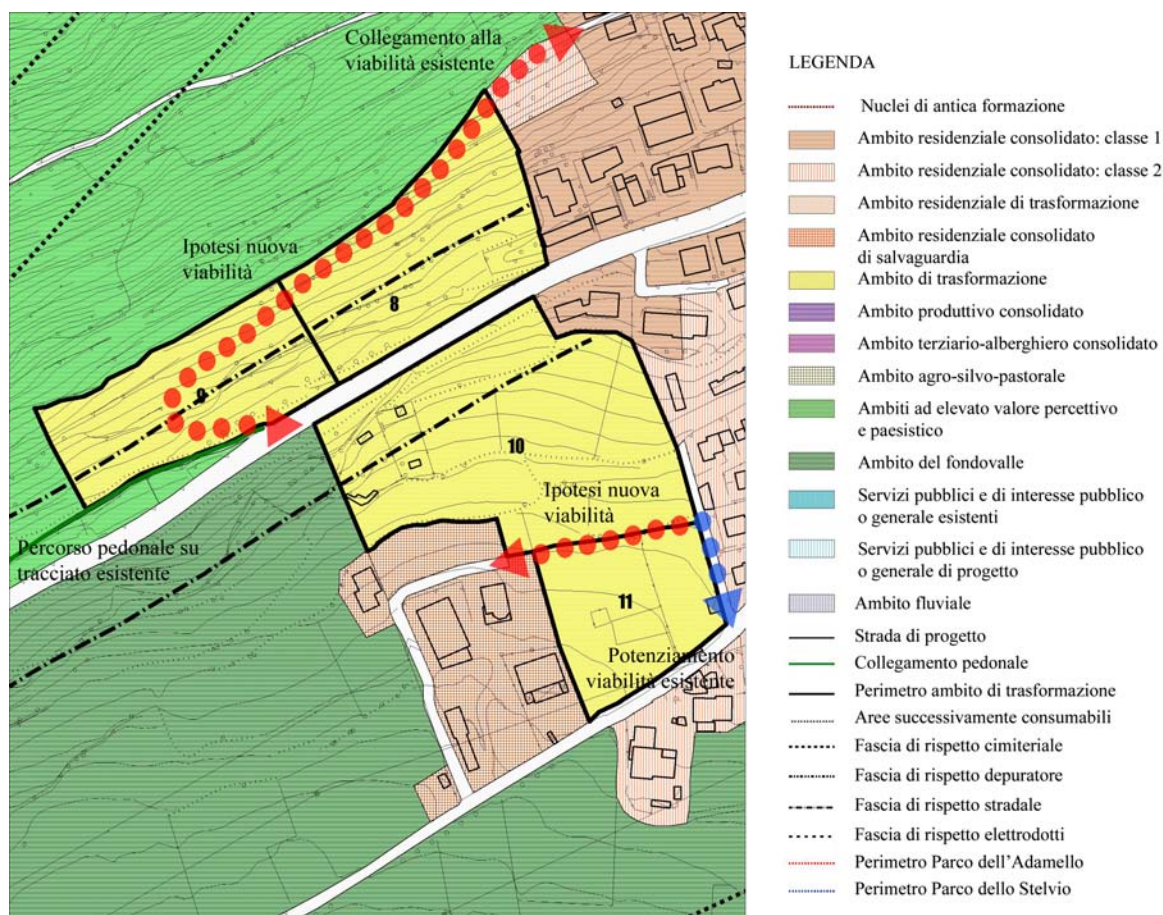


Ambito di trasformazione 9



Localizzazione

Ad ovest dell'abitato di Vezza ed a monte della strada statale 42.

Inquadramento urbanistico

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

Classe di fattibilità geologica

Classe 2.

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 (alta).

Obiettivi della trasformazione

L'obiettivo primario per l'Ambito di Trasformazione n. 9 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 in lato nord, e la strada statale 42. 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 8.

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: 6.642 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: 1.992,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi): 5.313,6 mq;
- s.l.p. prevista nel caso di destinazione turistico-ricettiva (residenze turistico alberghiere): 3.321 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: $1.992,6/50 \times 18 = 717,33$ mq;
- per parcheggi pubblici: $1.992,6/50 \times 6 = 239,11$ mq;

Nel caso di destinazione turistico-ricettiva (alberghi):

- totale: 100% s.l.p. = 5.313,6 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 2.656,8 mq;

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

- totale: 100% s.l.p. = 3.321 mq;
- per parcheggi pubblici: 50% s.l.p. = 1.660,5 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. Tale Piano Paesistico di dettaglio dovrà garantire la tutela del bene puntuale "Cappella di San Carlo" e di un suo adeguato intorno e la leggibilità dello stesso anche tramite barriere verdi adeguatamente dimensionate aventi funzione di "quinta scenica". L'antropizzazione dell'ambito dovrà essere graduale, pertanto la strada in progetto dovrà assolvere alla funzione di filtro tra l'urbanizzato ed il contesto agricolo e nessuna edificazione potrà realizzarsi oltre al sedime della stessa individuato nelle tavole del PGT. 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

La progettazione di massima della nuova strada indicata nella scheda di progetto, dovrà riguardare sia il presente ambito che l'adiacente ambito n. 8. E' facoltà della Pubblica Amministrazione redigere tale progetto in modo che venga assunto come vincolo nella progettazione urbanistica dei singoli ambiti.