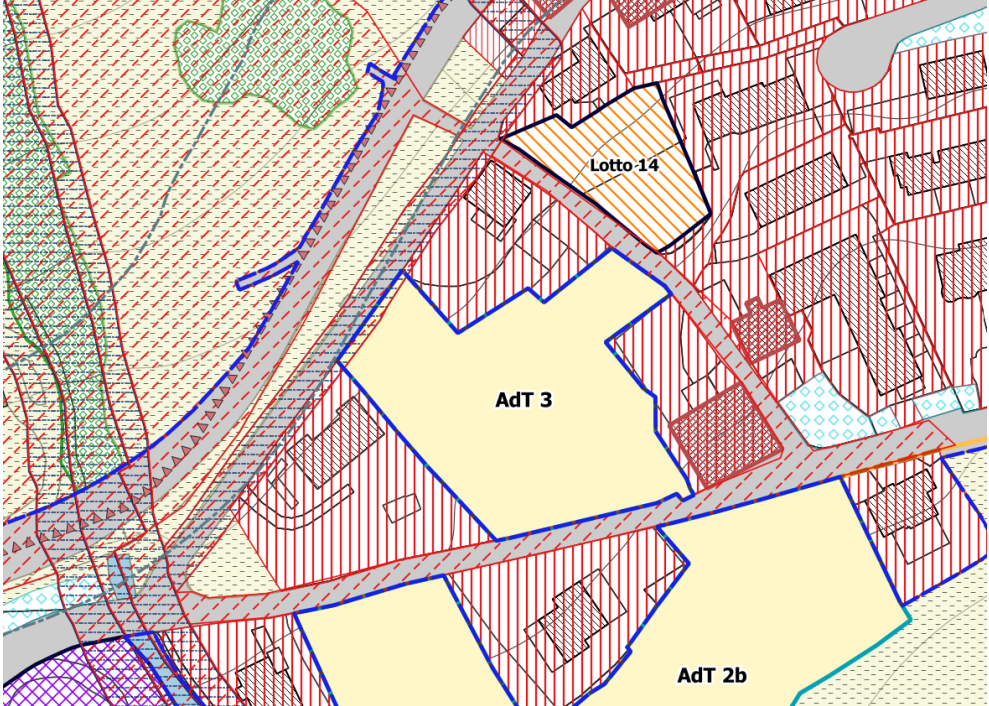


ART. 127. Ambito di trasformazione residenziale - AdT 3

1. Estratti	 Estratto Tav_14.1 var_Azzonamento con individuazione degli ambiti di trasformazione - Stadolina, Vione  Estratto sovrapposizione con ortofoto 2018
2. Descrizione	1. L'ambito di trasformazione è collocato in località Lissidini, nella frazione di Stadolina; l'area, compresa nel tessuto urbano consolidato e moderatamente acclive verso meridione, è adibita a uso agricolo (prati con rada vegetazione d'alto fusto). 2. L'ambito confina a settentrione con via Nazionale e fabbricati residenziali esistenti; a meridione con via Adamello e un edificio residenziale d'origine antica, a levante ancora con via Adamello, a ponente con un fabbricato residenziale plurifamigliare e le sue aree di pertinenza. L'area, sostanzialmente cinta da strade pubbliche presenta una facile accessibilità. 3. L'ambito presenta limitate criticità di natura geologica e idraulica, le strade

	comunali circostanti sono infatti classificate in classe di fattibilità 4 (vedi allegata tavola "Fattibilità geologica"), e criticità di natura paesaggistica, considerata la visibilità del luogo dalla soprastante strada statale n. 42. 4. Il sedime di via Nazionale, a monte dell'area, è interessato da un tratto intubato del Reticolo idrico minore.
3. Obiettivi generali	1. Di seguito si riportano gli obiettivi generali: • realizzazione di nuovi fabbricati a uso residenziale, a completamento del tessuto urbano consolidato; • miglioramento della viabilità (via Adamello); • realizzazione di parcheggi pubblici a servizio dei nuovi fabbricati residenziali.
4. Norma di riferimento	1. LR 12/2005 e s.m.i. art. 8.
5. Elaborati di riferimento	Tav_14.1 var_Azzonamento con individuazione degli ambiti di trasformazione - Stadolina, Vione 1:2.000 (var 2) Tav_14.2 var_Azzonamento con individuazione ambiti di trasformazione – Canè 1:2.000 (var 2)
6. Interventi edilizi ed urbanistici ammessi	1. Sono ammessi i seguenti interventi: a) <u>manutenzione ordinaria</u>; b) <u>manutenzione straordinaria</u>; c) <u>restauro e risanamento conservativo</u>; d) <u>ristrutturazione edilizia</u>; e) <u>ristrutturazione urbanistica</u> (solo attraverso <u>Piani Urbanistici Attuativi</u>); f) <u>nuova costruzione</u>; g) <u>demolizione</u>; h) <u>ricostruzione</u>; i) <u>ampliamento</u>; come definiti dall'ART. 16 "Definizione delle categorie di intervento" delle presenti norme.
7. Modalità di intervento	1. Gli interventi edilizi trovano attuazione mediante <u>Piani Urbanistici Attuativi</u> o con <u>Permesso di Costruire Convenzionato</u> previa dimostrazione della non lesione dei diritti di tutti i proprietari dei terreni interessati dall'ambito.
8. Destinazioni d'uso	1. <u>Destinazione principale</u> : A. RESIDENZA (a.1. Residenza) 2. <u>Destinazioni complementari</u> : B. ATTIVITÀ RICETTIVE (b.1. Strutture ricettive alberghiere: alberghi o hotel; b.2. Strutture ricettive alberghiere: residenze turistico-alberghiere; alberghi diffusi; condhotel; b.3. Strutture ricettive non alberghiere) - C. ATTIVITÀ PRODUTTIVE (c.1. Artigianato) - D. ATTIVITÀ COMMERCIALI (d.1. Esercizio di vicinato; d.2. Pubblici Esercizi di somministrazione di alimenti e bevande) - E. ATTIVITÀ TERZIARIE-UFFICI (e. Attività terziarie - uffici) - G. ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE (g.1. Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; g.2. Impianti tecnologici). 3. Le ATTIVITÀ PRODUTTIVE (c.1. Artigianato) non devono comportare emissioni moleste o nocive e non devono indurre incrementi anomali di traffico veicolare. 4. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 52, LR 12/2005 e s.m.i., ogni altra destinazione d'uso riconducibile e non, a quelle di cui alla classificazione dell'ART. 7 "Destinazioni d'uso" differente da quelle sopra elencate, è da intendersi incompatibile con l'ambito considerato.
9. Perequazione - compensazione - incentivazione	1. NON si applica quanto previsto nel <u>DdP</u> all'ART. 71 "Perequazione - compensazione - incentivazione".
10. Indici e parametri urbanistici ed	<u>Volume predeterminato</u> massimo mc 1.500,00 <u>Altezza dei fabbricati</u> massima m 9,50 <u>Numero dei piani</u> fuori terra massimo 1 piano più sottotetto

edilizi	Indice di permeabilità minimo 30% DC - Distanze delle costruzioni dai confini con proprietà di terzi ART. 13 DP - Distanze delle costruzioni dagli spazi pubblici ART. 14 DE - Distanze tra costruzioni ART. 15
11. Criteri e prescrizioni generali	1. La realizzazione dei nuovi fabbricati, è subordinata all'approfondita verifica della vulnerabilità geologica e idraulica del sito (classe 4Cp, 3Cn,gt, 3Cn,gt - corso d'acqua intubato lungo la soprastante via Nazionale). 2. Dovranno essere realizzati fabbricati con qualità edilizia idonea a garantire il raggiungimento di livelli prestazionali acustici che assicurino la tutela delle abitazioni dalle emissioni provenienti dalla soprastante SS. n. 42.
12. Recupero sottotetti	1. Si applica quanto previsto all'ART. 23 " Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti".
13. Parcheggi privati pertinenziali	1. Si applica quanto previsto all'ART. 10 "Parcheggi privati pertinenziali (PP)".
14. Recinzioni	1. Si applica quanto previsto all'ART. 11 "Recinzioni".
15. Muri di sostegno	1. Si applica quanto previsto all'ART. 12 "Muri di sostegno".
16. Costruzioni accessorie	1. Si applica quanto previsto all'ART. 21 "Costruzioni accessorie in ambiti residenziali".
17. Servizi minimi	1. Cessione gratuita delle aree necessarie per il miglioramento della viabilità d'accesso all'ambito (via Adamello). 2. Opere d'integrazione e miglioramento delle reti dei servizi tecnologici; ogni intervento edilizio è comunque subordinato alla preventiva verifica della completezza delle opere di urbanizzazione primaria esistenti; in particolare il nuovo insediamento non dovrà recapitare scarichi di acque reflue urbane "nere" sul suolo o nel sottosuolo, nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge. 4. Cessione delle aree e realizzazione parcheggi pubblici a servizio della nuova edificazione, atti ad assicurare almeno un posto auto per ciascuna unità residenziale realizzata. 5. Si applica quanto previsto all'ART. 82 "Servizi minimi da riservare" delle presenti Norme. 6. All'interno degli Ambiti di trasformazione la collocazione delle aree per urbanizzazioni / per servizi pubblici e di uso pubblico ha sempre carattere indicativo e può essere modificata nell'attuazione.
18. Norme generali di tutela	1. Si applica quanto previsto all'ART. 36 "Indicazioni generali per la progettazione degli interventi". 2. L'edificazione prevista, che dovrà rappresentare l'occasione per un ordinato completamento del tessuto urbano consolidato dell'abitato occidentale di Stadolina, dovrà porre particolare attenzione sia al rapporto con le tipologie edilizie presenti nelle aree recentemente edificate a est, che con le edificazioni isolate che circondano l'area, ma soprattutto con la criticità rappresentata dalla percepibilità del luogo dalla soprastante strada statale n. 42 e dalle emissioni inquinanti da questa provenienti, provvedendo di conseguenza alle necessarie opere di mitigazione dell'intervento, anche mediante la messa a dimora di alberi e arbusti, in particolare lungo via Nazionale; allo scopo dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde. Una particolare attenzione andrà posta anche alla relazione tra i nuovi edifici e il fabbricato antico esistente a sud-est.
19. Rete ecologica	1. Richiamato l'ART. 34 "Rete ecologica" delle presenti norme, tutti gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto delle disposizioni d'indirizzo per l'attuazione della rete ecologica comunale desumibili dal documento "Studio della rete ecologica a supporto del Piano di Governo del territorio del comune di Vione", redatto dal dott.

	forestale Riccardo Mariotti e recepito nel P.G.T..
20. Norme di mitigazione paesaggistica	1. Tutti gli interventi edilizi devono rispettare le disposizioni seguenti: a. La progettazione dei nuovi fabbricati dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in elementi semplici. b. Gli interventi edilizi dovranno perseguire la semplificazione delle falde di copertura, evitando soluzioni particolarmente articolate. Di norma le coperture dovranno avere falde inclinate, con una pendenza compresa tra il 30% e il 45% e manto in lamiera metallica; è raccomandata la realizzazione di manti di copertura in lastre di pietra ("prede") o in materiali moderni a queste assimilabili. c. Le facciate degli edifici dovranno essere preferibilmente intonacate e tinteggiate, con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva locale; sono vietate tinte forti che possano accrescere la percepibilità del nuovo edificio nel contesto. Di tali colori devono essere prodotte campionature, che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. d. Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro o in legno, a disegno semplice nel rispetto dei modelli consolidati nella tradizione costruttiva locale. e. Dovrà essere prodotta un'approfondita progettazione del verde allo scopo di limitare la percezione dell'edificazione dal territorio agricolo e dalla strada pubblica a valle dell'ambito e ridurre la visibilità del nuovo intervento da aree vaste; gli alberi e gli arbusti dovranno essere scelti tra le essenze descritte nell'allegato Piano del Paesaggio "Indirizzi e norme di tutela". f. È vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura. g. Nel caso il progetto edilizio presentato sia ritenuto particolarmente significativo dal punto di vista architettonico e dell'inserimento ambientale, la Commissione per il paesaggio/Ufficio tecnico comunale potrà derogare dalle disposizioni sopra indicate.

Particelle ricomprese nell'Ambito di Trasformazione AdT 3				
<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>			
<i>n.</i>	<i>n.</i>	<i>Superficie catastale [mq]</i>	<i>Percentuale interessata [%]</i>	<i>Superficie interessata [mq]</i>
27	365	324	100,00	324
27	366	1.330	100,00	1.330
27	389	1.056	100,00	1.056
Totale:		2.710	/	2.710