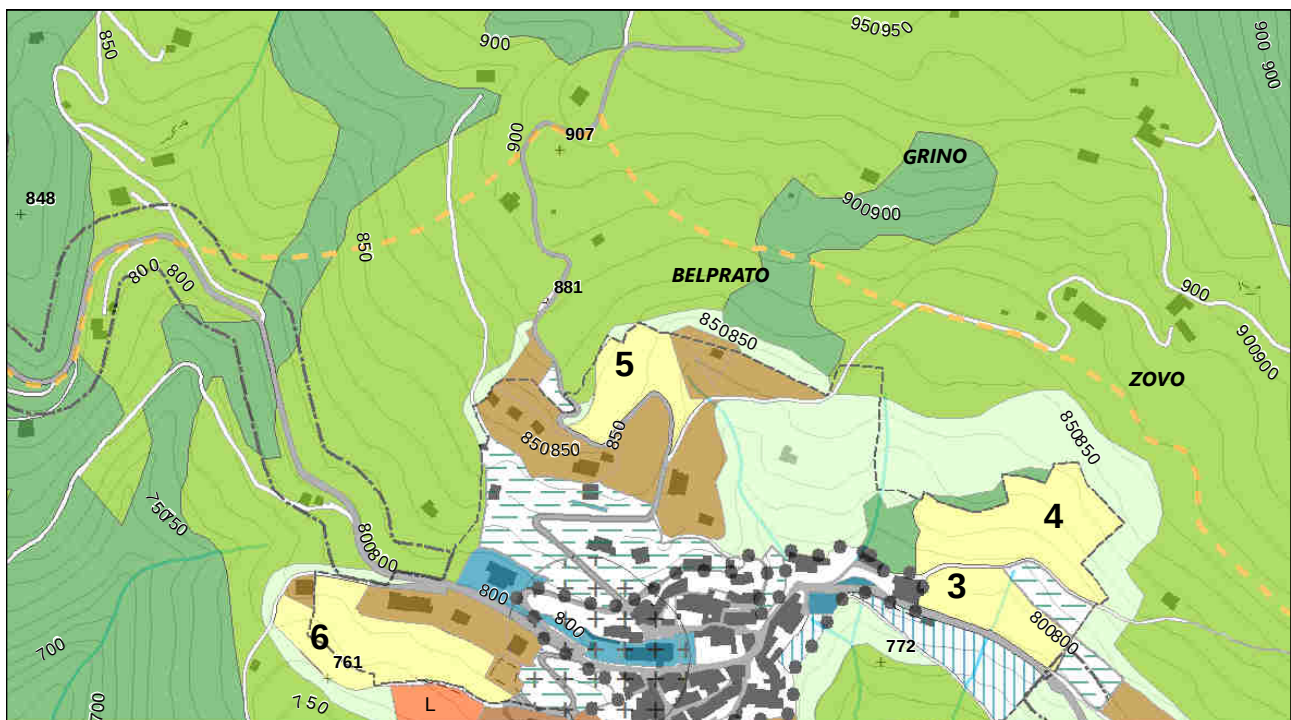


AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 5



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area è situata a nord dell'abitato di Belprato lungo la strada che conduce alla località San Rocco.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona D3 turistica di completamento, senza obbligo di Piano Attuativo.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3a1 "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza $> 20-25^\circ$ o ad orientazione sfavorevole degli strati" e marginalmente **4b** "Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico ed idraulico".

Classe di sensibilità paesistica

Classe 4 "Sensibilità alta".

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere residenziale, caratterizzato da tipologie edilizie di tipo uni e bifamiliare o a schiera da realizzarsi a gradoni al fine di adagiarsi meglio sull'andamento naturale del terreno.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 16. Sono ammesse, nella misura massima del 30% della S.l.p., anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);
- o artigianato di servizio;
- o attività ricettive e pubblici esercizi;
- o 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 indicativa: 3.805,00 mq;
- utilizzazione predeterminata: 1.000,00 mq di s.l.p.
- altezza massima: 6,50 m
- distanze minime tra edifici: 10 m; è fatto salvo quanto previsto dall'art. 9 del D.M. 1444/68;
- distanze minime degli edifici dai confini: 5 m;
- distanze minime dalle strade:
 - o 5,00 m per strade di larghezza inferiore a 7 m;
 - o 7,50 m per strade di larghezza compresa fra 7 m e 15 m;
 - o 10,00 m per strade di larghezza superiore a 15 m.

Dotazione minima di servizi pubblici in cessione e/o asservimento all'uso pubblico

Aree minime per servizi pubblici indicate dal Piano dei Servizi:

1.000,00 mq / 50 mq = 20 ab

20 ab x 18 mq/ab = 360,00 mq di cui

120,00 mq a parcheggio (20 ab x 6 mq/ab)

240,00 mq a verde attrezzato o altro (20 ab x 12 mq/ab);

È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005.

Criteri di intervento

- Opere di urbanizzazione primaria a carico dei lottizzanti da realizzarsi a scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione primaria:

- o viabilità e marciapiedi di accesso ed interni, se necessari; si raccomanda la valutazione della adeguatezza della attuale strada di accesso, onde prevedere eventuali interventi di sistemazione e adeguamento
- o parcheggi e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico; l'ambito a verde (pubblico o privato) dovrà essere collocato in lato est del comparto in fregio al corso d'acqua che scende a valle;
- o forniture sottoservizi a rete (fognatura, rete idrica, energia elettrica, illuminazione pubblica, telefonia fissa, rete gas).

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 secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 26.

Priorità

- stipula della convenzione urbanistica;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento.