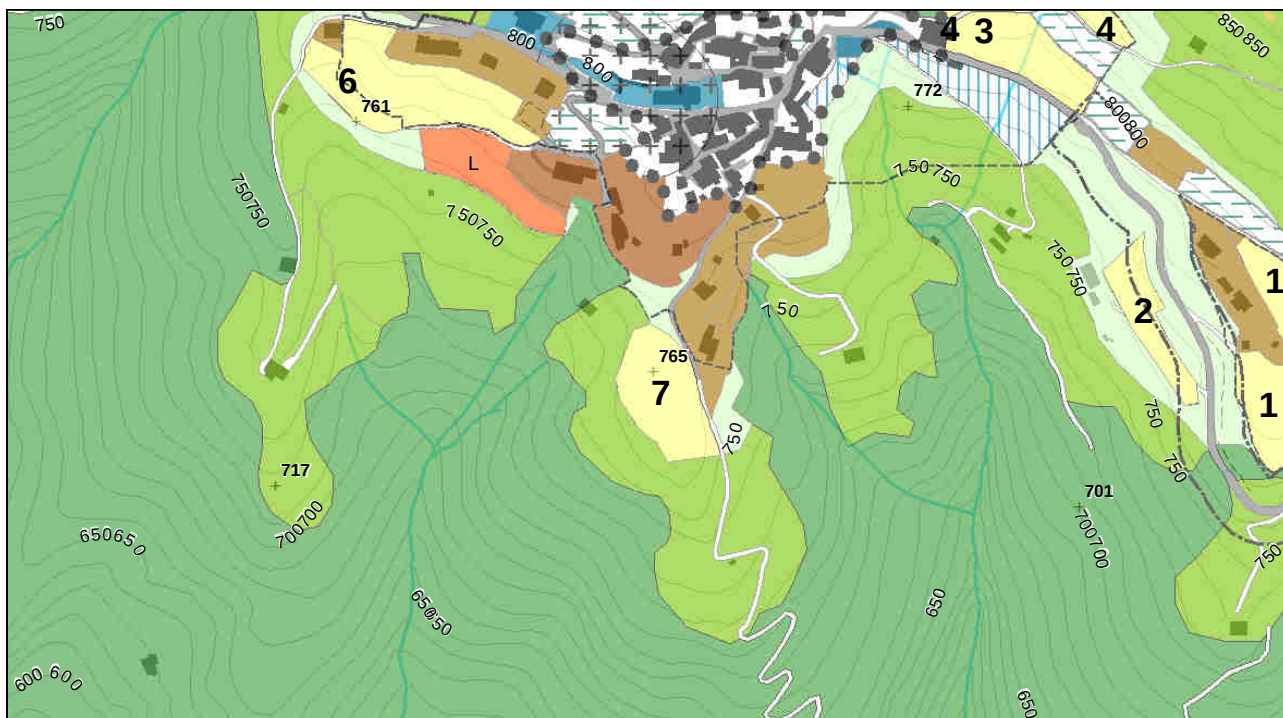


AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 7



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area è situata all'estremo sud della frazione di Belprato e l'accesso all'ambito avviene da una strada comunale esistente che si dirama dalla viabilità principale di collegamento tra Pertica Alta e Nozza.

Inquadramento urbanistico

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona C1 completamente residenziale estensivo.

Classe di fattibilità geologica

Classe 3a1 "Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza $> 20-25^\circ$ o ad orientazione sfavorevole degli strati".

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 evitando la tipologia a schiera che costituirebbe un elemento continuo che interromperebbe la percezione del paesaggio.

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: 4.320,00 mq;
- U.t. ammesso: 0,35 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t x 0,35): 1.512,00 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p. x 3,00): 4.536,00 mc;
- 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:

$$1.512,00 \text{ mq} / 50 \text{ mq} = 30,24 \text{ ab}$$

$$30,24 \text{ ab} \times 18 \text{ mq/ab} = 544,32 \text{ mq di cui}$$

$$181,44 \text{ mq a parcheggio } (30,24 \text{ ab} \times 6 \text{ mq/ab})$$

$$362,88 \text{ mq a verde attrezzato o altro } (30,24 \text{ ab} \times 12 \text{ mq/ab});$$

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; verificare con attenzione l'adeguatezza della attuale strada di accesso e prevedere i necessari interventi al fine di garantire una accessibilità in sicurezza;
- o parcheggi e verde attrezzato pubblico e ad uso pubblico;
- 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 con riferimento alla delicatezza dell'ambito che risulta emergente rispetto al contesto generale.