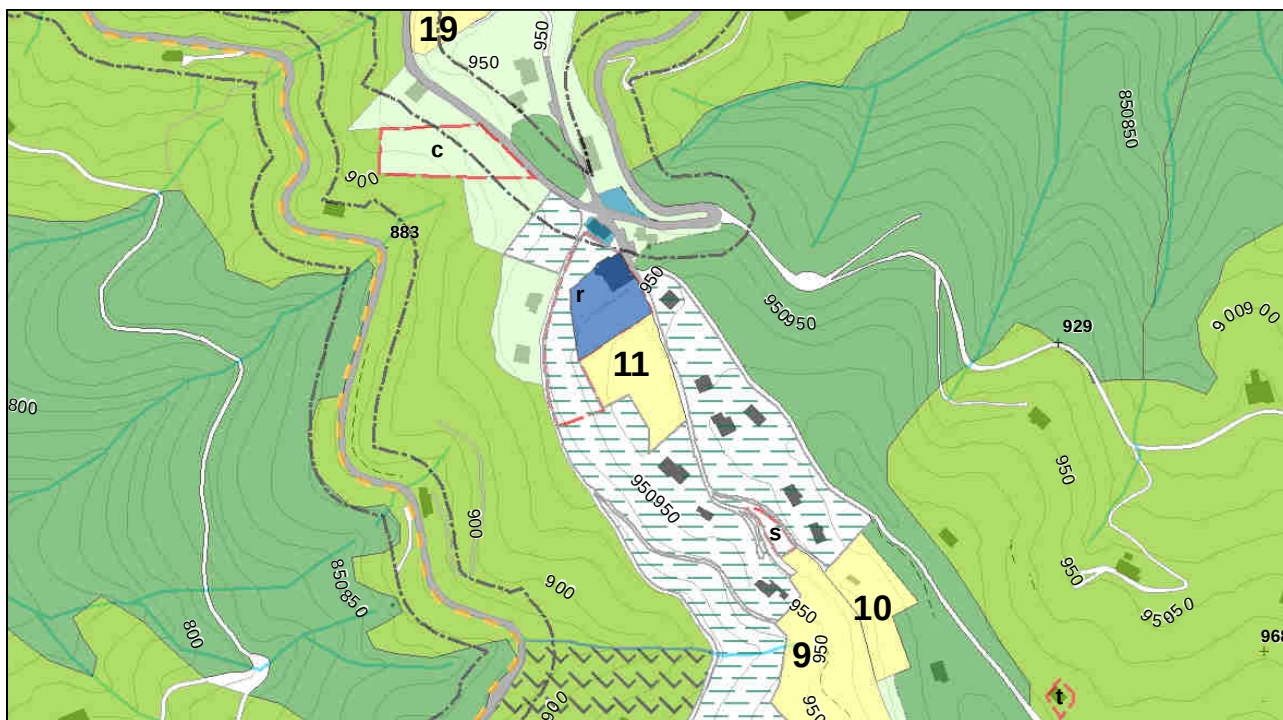


AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 11



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area è situata in adiacenza alla chiesa di San Rocco in continuità con l'area su cui è stata realizzata una struttura di pubblico esercizio. L'ambito si pone tra il ristorante e le case sparse della località Brombaglio.

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".

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 "Sensibilità molto alta".

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere turistico ricettivo in continuità con edificio già realizzato e destinato a pubblico esercizio. Si prescrive la necessità di realizzare un sistema di parcheggi ampio e funzionale al fine di eliminare possibili usi impropri degli

spazi antistanti e laterali dalle chiesa di San Rocco e funzionali anche alla struttura già realizzata.

Destinazioni d'uso

Terziaria: attività ricettive e pubblici esercizi 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 quella turistico ricettiva:

- o attività commerciali (esercizi di vicinato, media struttura di vendita alimentare e non alimentare);

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo.

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 3.500,00 mq;
- U.t. ammesso: 0,30 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t. x 0,30): 1.050,00 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p. x 3,00): 3.150,00 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:

$1.050,00\text{mq} \times 100\% = 1.050,00\text{ mq di cui}$

525,00 mq a parcheggio

525,00 mq a verde attrezzato o altro

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

In relazione alla tipologia dell'intervento proposto in sede di pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale si riserva la possibilità di richiedere il 100% della s.l.p. ammissibile a parcheggio pubblico.

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;
 - o parcheggi pubblici o 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 valutazione puntuale da parte della commissione per il paesaggio.