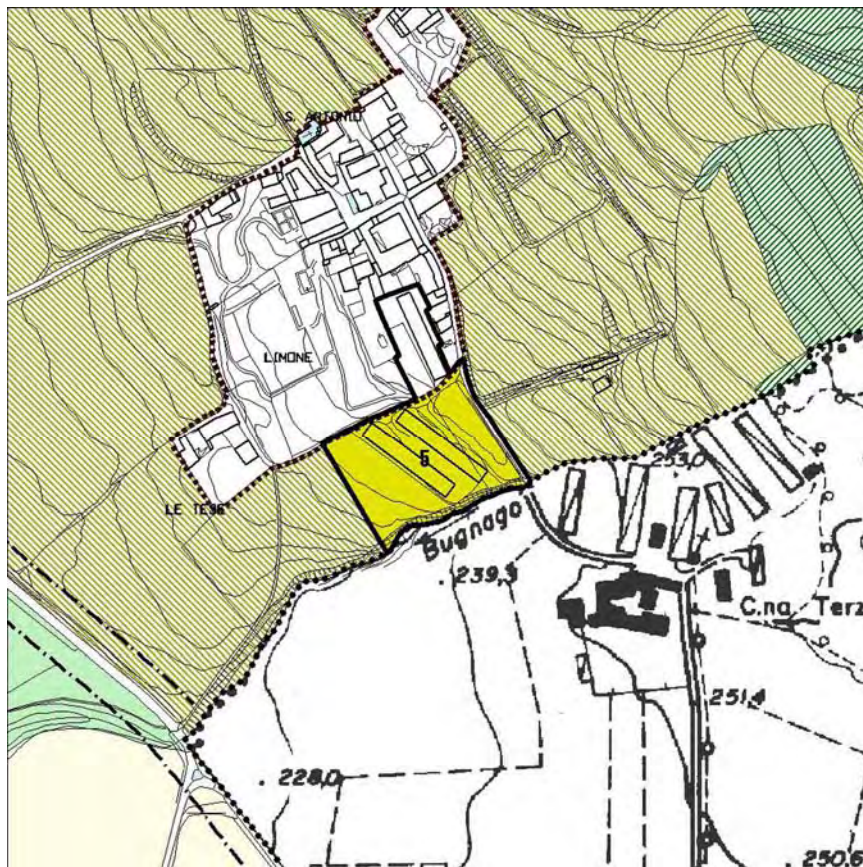


Ambito di Trasformazione n. 5



Localizzazione

L'ambito è ubicato nella frazione di Limone.

Inquadramento urbanistico

L'area è individuata nel PGT vigente come Ambito di Trasformazione.

Classe di fattibilità geologica

Classe 2 – fattibilità con modeste limitazioni; porzione in classe 4b – fattibilità con gravi limitazioni (corso d'acqua).

Classe di sensibilità paesistica

Classe 5 – molto alta

Obiettivi della trasformazione

Vengono sostanzialmente riconfermate le previsioni urbanistiche del PGT vigente, finalizzate a risolvere una criticità con il contesto del nucleo antico di Limone dell'insediamento agricolo dismesso.

Si prevede la riconversione ad uso residenziale e/o turistico-ricettivo dei capannoni agricoli dismessi, attualmente ricompresi in parte nel perimetro del nucleo di antica formazione, mediante intervento di ristrutturazione urbanistica con traslazione della slp predeterminata (comunque derivante da una stima della SC dei capannoni dismessi) nelle aree individuate dalla presente scheda di progetto.

Destinazioni d'uso

Residenziale così come disciplinata dal precedente art. 1.20.

Sono ammesse, nella misura massima del 50% della Slp, anche le seguenti attività terziarie compatibili con la residenza:

- esercizi di vicinato;
- artigianato di servizio;
- attività turistico-ricettive e pubblici esercizi;
- attività direzionali.

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

Indici urbanistici

- superficie territoriale indicativa: 15.023 mq;
- U.T. ammesso (valore indicativo): 0,17 mq/mq;
- volume massimo ammissibile (slp x 3): 7.500 mc;
- s.l.p. massima ammissibile (valore vincolante): 2.500 mq (da realizzare esclusivamente all'esterno del perimetro del NAF);
- altezza massima: 6,5 m.;
- 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;
- 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

Come definiti dall'articolo 3.6 delle presenti Norme per le destinazioni d'uso previste; è ammessa la monetizzazione della quota dovuta di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a), della LR 12/2005 e ss. mm. e ii. ed in base a quanto previsto dall'art. 3.6 delle presenti NTA.

Criteri di negoziazione per l'individuazione del cosiddetto "standard di qualità aggiuntivo"

Lo standard di qualità aggiuntivo, calcolato secondo le indicazioni del precedente art. 2.8, sarà corrisposto secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale e secondo quanto stabilito dalla convenzione urbanistica, in base ad una o più delle seguenti modalità:

- la realizzazione di opere di urbanizzazione, di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale extra comparto e comunque non funzionali esclusivamente alle previsioni insediative del comparto medesimo;
- la cessione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in favore dell'Amministrazione Comunale, aggiuntive alla quota minima prevista dalla singola scheda di progetto;
- la cessione di lotti edificabili interni agli ambiti di trasformazione alla pubblica amministrazione;
- il finanziamento di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche esterne al perimetro degli ambiti, mediante contributo diretto.

Modalità attuativa

Piano Attuativo di iniziativa privata, secondo le procedure e modalità attuative definite dal precedente art. 2.7.

Priorità

- cessione e/o asservimento ad uso pubblico delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per servizi pubblici all'atto della stipula della convenzione;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria entro il termine massimo di 5 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;

- adempimento degli obblighi convenzionali circa la realizzazione e/o la corresponsione del cosiddetto standard di qualità aggiuntivo entro il termine massimo di 3 anni dalla stipula della convenzione urbanistica;
- tutela paesaggistica e adeguato inserimento degli edifici nel contesto di riferimento;
- rispetto delle indicazioni di cui all'art. 1.13 "Norme per l'attuazione del progetto della rete ecologica comunale" delle presenti norme, con particolare riferimento alle "Indicazioni per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione" riferite all'ambito funzionale della REC cui l'Ambito di Trasformazione appartiene ("Ambiti urbani e periurbani della ricostruzione ecologica diffusa" – art. 1.13, comma 20 e "Principali barriere infrastrutturali e insediative" – art. 1.13, comma 23).

Norma particolare

La capacità edificatoria ammessa dalla presente scheda è realizzabile esclusivamente nella porzione di ambito esterna al nucleo di antica formazione. In fase di elaborazione del progetto attuativo sarà possibile prevedere strade di collegamento alla rete esistente anche esternamente al comparto, ferma restando la concertazione della soluzione con la pubblica amministrazione e dimostrata l'impossibilità di utilizzazione della viabilità esistente.

Ai fini della tutela della leggibilità del nucleo antico di Limone, si prescrive l'obbligo di redigere uno studio paesistico di contesto, ai sensi dell'art. 83 delle NTA del PTCP e coerente con gli indirizzi di tutela espressi nella scheda IV.1 "Centri e nuclei storici" della sezione "Componenti del paesaggio urbano" dell'Allegato 1 "Il sistema del paesaggio e dei beni storici" alle NTA del PTCP, che verifichi la compatibilità dell'edificabilità prevista ovvero che individui una fascia di rispetto atta a garantire eventuali con visivi e/o aree a verde di mitigazione, nonché che verifichi il giusto rapporto tipologico, dimensionale e materico tra il nuovo edificato ed il nucleo antico.

In fase attuativa dovrà essere verificata l'applicabilità del R.C.I., eventualmente provvedendo alla dismissione degli allevamenti le cui fasce di rispetto interessano la previsione e comunque facendo salva la possibilità di deroga sindacale dalle distanze di rispetto; in quest'ultimo caso lungo il margine della previsione localizzato nella direzione dell'allevamento le cui fasce di rispetto interessano la previsione dovrà essere realizzata una fascia arboreo-arbustiva al fine di garantire l'interposizione, almeno parzialmente, di un ostacolo alla diffusione delle emissioni odorigene provenienti dagli allevamenti stessi.

In fase attuativa, sugli immobili esistenti dovrà essere accertata la presenza di materiali contenenti amianto, provvedendo di conseguenza alla loro rimozione e smaltimento nel rispetto della normativa vigente in materia.