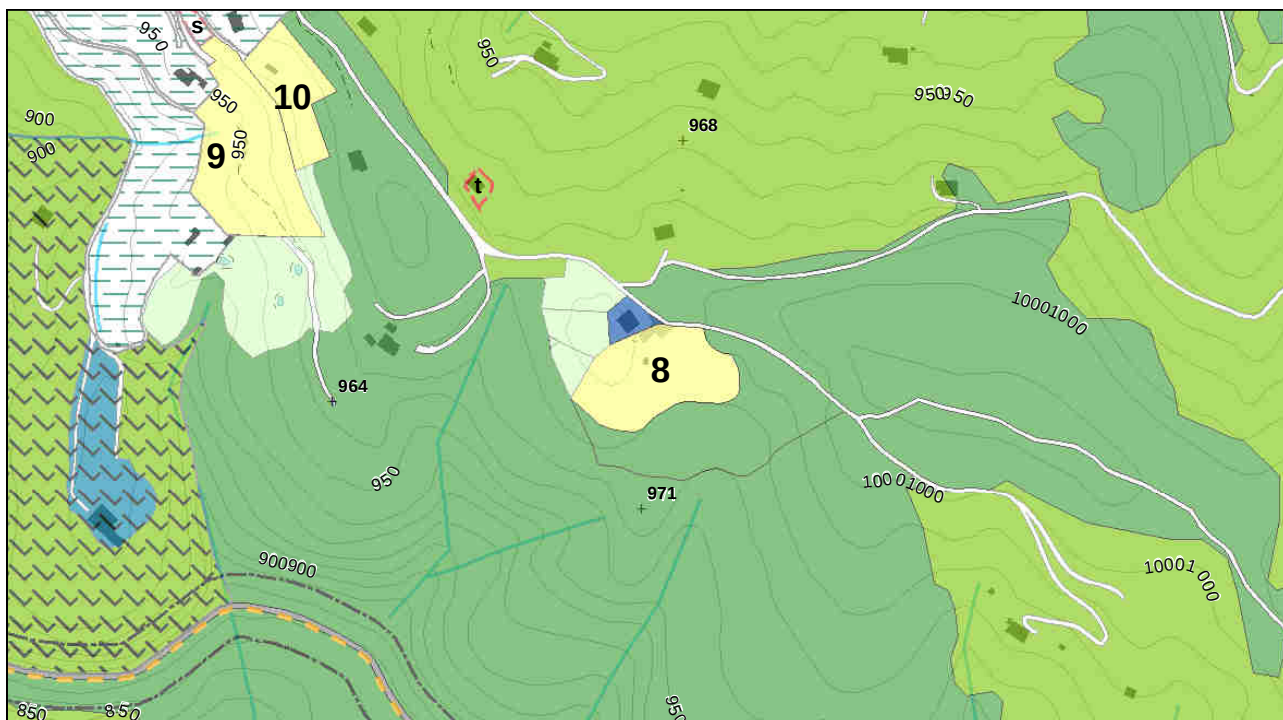


## AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 8



**Estratto dal DdP**

### **Localizzazione**

L'area è situata all'interno della zona della pineta sovrastante Livemmo; la stessa si trova in adiacenza ad un ambito turistico ricettivo esistente. L'ambito si inserisce in una porzione di pineta che risulta attualmente completamente priva di vegetazione arborea a seguito di una più ampia azione di taglio realizzata per contrastare una infestazione da bostrico.

### **Inquadramento urbanistico**

L'area oggetto di trasformazione urbanistica risultava individuata dal PRG come zona agricola boschiva.

### **Classe di fattibilità geologica**

**Classe 3a1** *"Aree a pericolosità potenziale legate a pendenza > 20-25° 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 (tipo “residence”) a basso impatto ambientale. Si prevede la realizzazione di edifici di dimensioni ridotte e ad un solo piano fuori terra, caratterizzati da materiali ecocompatibili e riciclabili (legno, pietra, coibenti naturali, ecc...). L’involucro edilizio dovrà obbligatoriamente essere realizzato con materiali naturali possibilmente di carattere locale (legno e pietra). Gli edifici dovranno avere caratteristiche di elevata efficienza energetica con indici superiori a quelli fissati dalle vigenti disposizioni normative in materia e dovrà ottenere una classificazione energetica molto alta. Il complesso inoltre dovrà avere tecnologie per la produzione di energia da fonti rinnovabili con percentuali superiori ai limiti di legge. Gli edifici dovranno avere dimensioni e caratteristiche tipologiche e costruttive in linea con la tradizione locale e l'intervento nel suo complesso dovrà essere rivolto ad una fruizione eco-turistica del territorio. Gli edifici dovranno essere collocati separatamente e gli spazi residuali dovranno essere piantumati, in un’ottica di rimboschimento della zona, secondo un progetto specifico con essenze autoctone al fine di creare una ricucitura dell’attuale tessuto vegetale circostante. I collegamenti tra i vari edifici dovranno essere esclusivamente pedonali con pavimentazioni drenanti ridotte ai minimi termini.

Le automobili dovranno essere lasciate al margine del comparto, in adiacenza ai piazzali esistenti a fianco dell’esistente ristorante, e l’accesso alle abitazioni avverrà esclusivamente a piedi o in bicicletta. Si precisa che l’area a verde attrezzato adiacente la strada ed il ristorante Pineta dovrà, in ogni caso, essere tutelata; le nuove aree a parcheggio, previste a servizio dell’insediamento da realizzare, dovranno essere ricavate senza ridurre o alterare tale area verde.

## **Destinazioni d’uso**

Terziaria: attività ricettive così come disciplinata dal precedente art. 16.

Sono escluse le attività agricole, le attività produttive, le attività terziarie e commerciali non previste dal presente articolo con particolare riferimento alle attività di pubblico esercizio.

## **Indici urbanistici**

- superficie territoriale indicativa: 5.736,00mq;
- utilizzazione predeterminata: 800,00mq di s.l.p.;
- altezza massima: 3,00 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:

$800,00\text{mq} \times 100\% = 800,00 \text{ mq}$  di cui

800,00 mq a parcheggio

Non appare necessario individuare aree da adibire a verde pubblico in un ambito come quello dell'Area di Trasformazione n. 8. È ammessa la monetizzazione parziale degli standards urbanistici ai sensi dell'art. 46, c.1, lettera a) della l.r. 12/2005. A parziale o totale scomputo della quota di servizi prevista per il comparto potrà essere realizzato un parcheggio nella zona pubblica sita in prossimità del ristorante e/o effettuata la piantumazione di essenze di adeguate dimensioni al fine di ricucire il tessuto arboreo attualmente lacerato.

### **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.