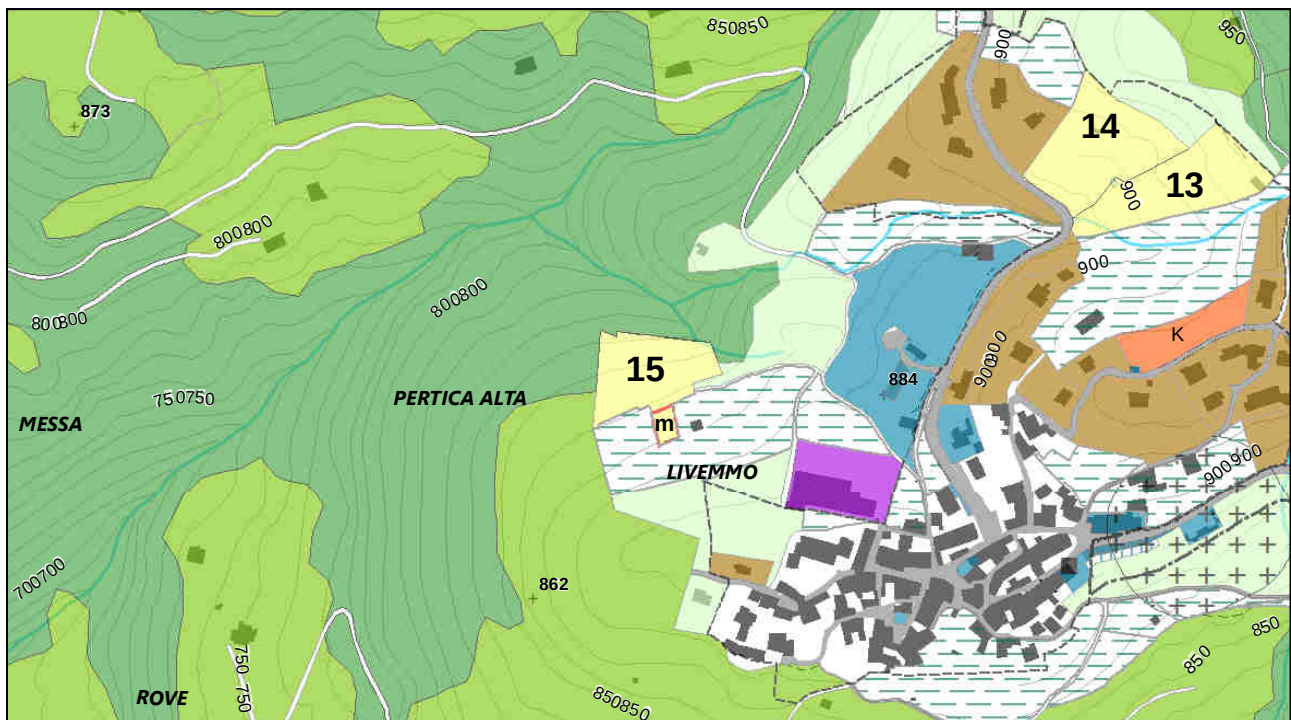


AMBITO DI TRASFORMAZIONE N. 15



Estratto dal DdP

Localizzazione

L'area è situata in lato nord ovest della frazione di Livemmo.

Inquadramento urbanistico

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

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 4 *"Sensibilità alta"*.

Obiettivi della trasformazione

Realizzazione di un nuovo insediamento di carattere turistico ricettivo 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 essere collocati separatamente o a piccoli blocchi e gli spazi residuali dovranno essere piantumati secondo un progetto specifico con essenze autoctone. L'edificazione non potrà interessare la porzione di comparto appositamente delimitata con una linea rossa e contraddistinta dalla lettera "m". Tale porzione di proprietà sarà destinata unicamente alla realizzazione della piscina comune; eventuali strutture tecniche di supporto dovranno essere collocate sotto il livello naturale del terreno. L'impianto generale del piano attuativo ed i successivi progetti architettonici delle opere di urbanizzazione e dell'intervento edilizio dovranno essere sottoposti a parere vincolante della commissione per il paesaggio. 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, utilizzando i parcheggi già realizzati dall'Amministrazione Comunale che potranno essere oggetto di eventuale intervento di ampliamento. Il progetto dovrà risolvere la connessione viabilistica del nuovo comparto con la viabilità principale utilizzando anche aree di proprietà comunale.

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: 4.316,00 mq;
- U.t. ammesso: 0,15 mq/mq;
- s.l.p. massima ammissibile (s.t. x 0,15): 647,40 mq;
- volume massimo ammissibile (s.l.p. x 3,00): 1.942,20 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:

647,40 mq x 100% = 647,40 mq di cui

323,70 mq a parcheggio;

323,70 mq a verde attrezzato o altro;

È ammessa la monetizzazione anche totale 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 dovrà essere risolta l'accessibilità veicolare, con la realizzazione di una strada ad anello che consenta un adeguato collegamento con la viabilità principale. Sarà inoltre necessario verificare la necessità di un eventuale ampliamento del parcheggio esistente.

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.