

AMBITO DI POSSIBILE TRASFORMAZIONE “H”

Obiettivi della trasformazione

- Incremento dell’offerta turistica sostenibile sul territorio
- Cambio di destinazione del fabbricato esistente da agricolo in ricettivo

Vocazione funzionale

- Turistico-ricettiva come definita all’art.17 punto 7b) e 7e) delle presenti norme

Le destinazioni d’uso non indicate tra quelle ammesse devono considerarsi escluse

Indici urbanistici edilizi (di massima)

- Superficie territoriale totale: mq. 5.125
- SLP su mappale 3003: SLP del fabbricato esistente da riconvertire dalla destinazione agricola a ristorazione e residenziale per il gestore
- SLP su mappale 1778:
 - mq. 250 per la realizzazione di camere indipendenti complete di servizi da realizzare secondo i criteri della bioedilizia
 - mq. 250 per la realizzazione di SPA seminterrata da realizzare secondo i criteri della bioedilizia ad uso esclusivo degli ospiti delle camere
- Superficie a standard minimi comunali: 1,20 mq/mq di SLP ai sensi dell’art.11.2 delle NTA del Piano dei Servizi
- Altezza max per fabbricato posto su mappale 3003: altezza esistente
- Altezza max per fabbricati posto su mappale 1778: 1 piano fuori terra

Criteri di negoziazione

- Applicazione standard di qualità
- Formazione di passerella pedonale di collegamento tra le due porzioni dell’ambito
- Salvaguardia delle fasce di verde ambientale individuate nella scheda d’ambito
- Stipula di convenzione urbanistica con riferimento ai 10 anni di attuazione per assicurare la realizzazione del comparto.

Criteri di intervento

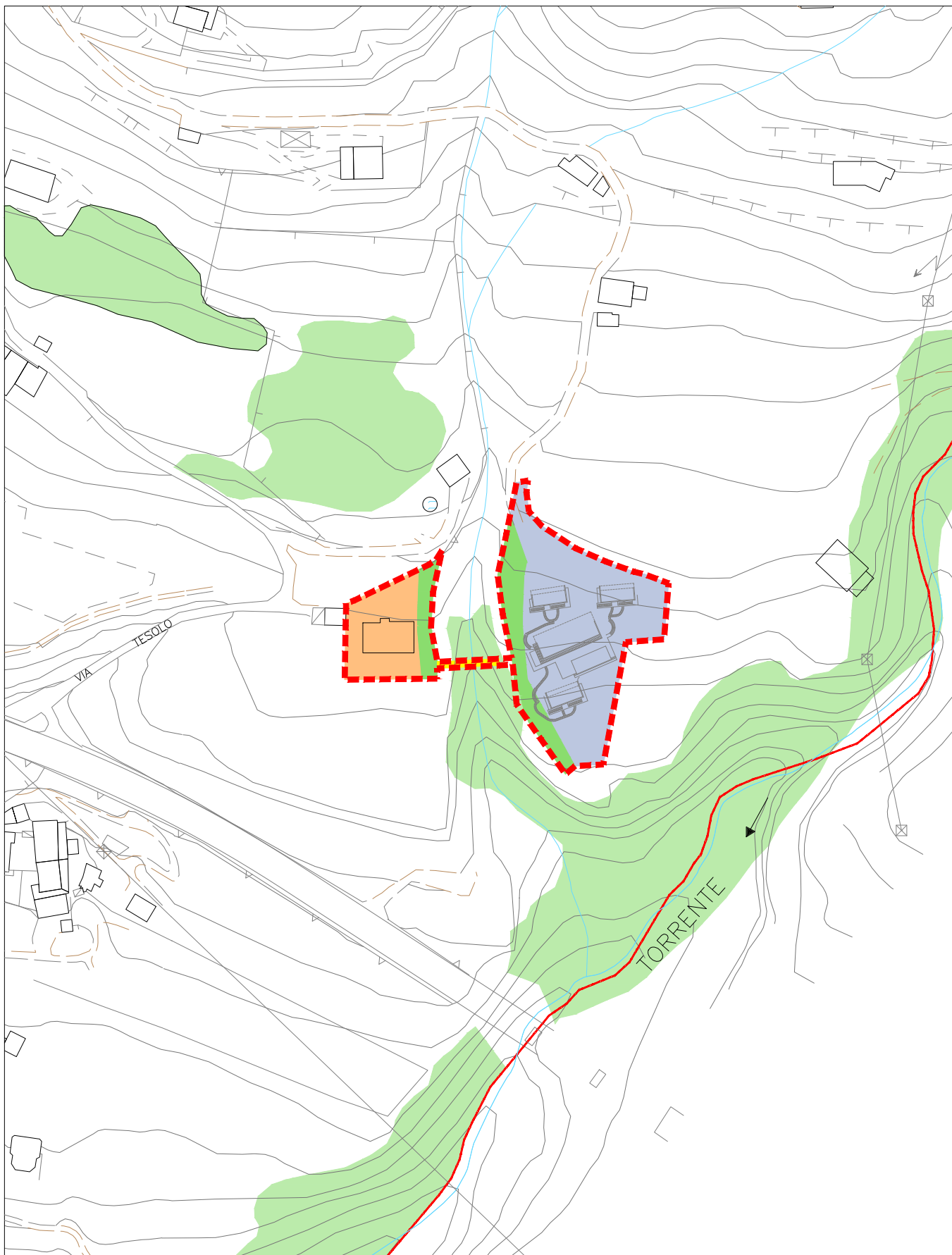
- Piano paesistico di contesto dell’ambito da presentare col Piano Attuativo con particolare attenzione alla scelta dei materiali e alle tipologie edilizie e delle finiture esterne
- Relazione paesaggistica data la presenza di parti boscate individuate dal P.I.F.; le parti boscate saranno da rilevare correttamente e da riportare nelle planimetrie del Piano Attuativo
- Studio del traffico per verificare gli aspetti legati alla mobilità;
- ampliamento della via Tesolo;
- predisposizione di specifico studio geologico ed idrogeologico al fine di valutare anche la pericolosità alluvionale del torrente Mesagolo: le opere di ingegneria ambientale per la salvaguardia idrogeologica possono essere realizzate nella fascia verde ambientale individuata nella scheda;
- nella fascia di mitigazione ambientale individuata nella scheda, prevederne l’incremento della dotazione ecologica; il limite di tale fascia è calcolata 20mt dall’asse del torrente
- **salvaguardare il più possibile le balze, i muri a secco e gli ulivi (prescrizione regionale)**
- Attuazione della Rete Ecologica Comunale come stabilito dall’art.37 delle NTA del Piano delle Regole

Criteri di perequazione e compensazione

- Vedi relazione allegata al DdP e al PdS

Individuazione strumenti attuativi

- Obbligo di Piano Attuativo



Legenda

- - - - - Ambito turistico-ricettivo
- Superficie con fabbricato oggetto di cambio di destinazione d'uso
- Superficie per fabbricati turistici ricettivi

- Boschi individuati dal PIF
- Verde ambientale
- Passerella pedonale

Ambito di
possibile
Trasformazione

H

Ambito di
possibile
Trasformazione

H

Rete Ecologica



--- Ambito Residenziale

Passerella pedonale

Boschi individuati dal P.I.F.

Verde ambientale

Barriera infrastrutturale

Verde di mitigazione/compensazione ambientale
mantenimento delle alberature esistenti con possibile implementazione

Conessioni ecologiche di progetto

Aree sensibili in ambito urbano collegate ai corridoi ecologici terrestri
DdP - tav. 10c "Rete Ecologica Comunale"