



Provincia di Savona

COMUNE DI BORGHETTO S.S.



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

Il Sindaco
Santiago VACCA

Il Dirigente
geom. Luigi DE VINCENZI

estensori:



responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI

arch. Paolo DI DONATO

piazza del Popolo 3/8, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

arch. Roberto SCHNECK

piazza Matteotti 9/6, 17031 Albenga
tel 0182 50276 - fax 0182 52515
e-mail schneck@libero.it

geol. Carlo CIVELLI

agr. Claudio MERLINI

avv. Andrea SACCONI

collaboratori:

arch. jr Silvia PETRINI
Lorenzo ZACCARINI

Norme di Congruenza (Art.30 L.R. 04/09/97 n.36)

data 08 gennaio 2010

cod.	004008	percorso file:	redatto	corretto	approvato
rev1	08-01-2010	motivo	Di Donato	Di Donato	
rev2	24-07-2009	motivo	Di Donato	Di Donato	
rev3	03-07-2006	motivo	Di Donato	Castellari	

NORME DI CONGRUENZA

ART. 1 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE “DTR” (assimilabili alle zone C e D del D.M. 02/04/1968).

I Distretti di Trasformazione costituiscono le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, ma funzionalmente connesse, per le quali il P.U.C. prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto.

Il P.U.C. individua cinque distretti articolati in sub-distretti, le cui modalità attuative sono definite nelle relative schede norma che costituiscono le Norme di Congruenza come definite all'art. 31 della L.U.R. e di seguito allegate.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

“EX OLEIFICIO ROVERARO ED AREE FUNZIONALMENTE CONNESSE”

DTR1

1 DESCRIZIONE

Il Distretto di trasformazione **DTR1** si articola su cinque aree tra loro non contigue ma funzionalmente ed urbanisticamente connesse identificate come segue: **DTR 1.1 a e b, DTR 1.2, DTR 1.3, DTR 1.4, DTR 1.5**

Il Distretto di trasformazione **DTR 1.1** comprende:

- l'intera area occupata dagli edifici ormai fatiscenti dell'ex Oleificio Roveraro che si estende da Corso IV Novembre al rilevato ferroviario comprendendo anche il sedime di via XX Aprile,
- parte di Corso IV Novembre,
- piazza Caduti sul lavoro.

Il perimetro del DTR 1.1 ingloba quindi sia aree occupate da fabbricati, **DTR 1.1 a**, sia spazi e strade pubbliche tra loro funzionalmente connessi, **DTR 1.1 b**, al fine di assicurare la possibilità di un intervento di riqualificazione urbana integrato in cui risolvere anche i problemi della viabilità e dei parcheggi pubblici.

Il DTR 1.1 interessa quindi una porzione urbana di estremo valore strategico in quanto collocata nelle vicinanze del centro medioevale, sull'asse viario di attraversamento principale della città, e in prossimità della costa.

Allo stato attuale i manufatti dell'ex oleificio costituiscono un episodio di estremo degrado urbano che ha risvolti anche sul piano della pubblica incolumità e della sicurezza in quanto per lo stato di grave abbandono in cui versano sono spesso occupati in modo incontrollato e da persone non autorizzate.

Al DTR 1.1 risultano funzionalmente connesse le aree contrassegnate con le sigle **DTR 1.2, DTR 1.3, DTR 1.4, DTR 1.5** in quanto necessarie per l'attuazione degli interventi pubblici previsti nei sub distretti “a” e “b” del **DTR 1.1**

L'area del **DTR 1.2** è costituita da un lotto residuale nel tessuto urbano in fregio a Via Michelangelo di fronte ai giardini di Parco Andersen .

L'area del **DTR 1.3** è costituita da un lotto residuale nel tessuto urbano, a forma rettangolare, attestato su Via Tiziano a confine col margine edificato di via Michelangelo.

L'area del **DTR 1.5** è costituita da un lotto sul margine del tessuto urbano a monte di via Juvarra nel punto in cui questa si immette su via Michelangelo

Le tre aree sono suscettibili di nuova edificazione residenziale volta a completare un processo di formazione del tessuto urbano di recente formazione lungo l'asse della provinciale per Toirano.

L'area del **DTR 1.4** è costituita da un lotto libero tra via per Pineland e Corso L. Da Vinci, alle spalle dell'edificio principale della Ex Colonia Vanoni.

Le aree dei **DTR 1.2** e **DTR 1.3** risultano, agli effetti degli strumenti urbanistici vigenti, classificate come servizi pubblici a cui non si è data attuazione sebbene entrambe le aree siano di proprietà comunale. La riclassificazione delle medesime aree nel presente P.U.C. come compendi edificabili è resa possibile dal riequilibrio dei servizi pubblici effettuato a livello di intero territorio comunale.

2 ESITI URBANISTICI DA CONSEGUIRE

Il contesto urbano in cui si colloca l'ex Oleificio, come si evince dalla Descrizione Fondativa, stante la densità edilizia esistente, non presenta margini di ulteriore sviluppo; sono possibili piuttosto interventi di miglioramento della qualità e dell'immagine urbana. Tale obiettivo potrà essere raggiunto mettendo in evidenza le gerarchie esistenti, ma ad oggi nascoste, tra i percorsi, i luoghi, le funzioni.

In tale ottica, sarà efficace la messa a sistema e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, con la contestuale razionalizzazione della viabilità. La riqualificazione del distretto non può però limitarsi a quanto sopra indicato, in quanto l'eccessiva densità edilizia che caratterizza questa parte della città di Borghetto, deve essere "stemperata" attraverso operazioni di "diradamento" che ottengano come risultato quello di creare spazi liberi progettati, che tentino il riequilibrio tra il costruito e le aree libere, relazionandoli tra loro.

Pertanto gli esiti che dovranno essere perseguiti con il DTR sono sinteticamente i seguenti:

- rimuovere una situazione di estremo degrado urbano e di pericolo collettivo;
- recuperare spazi pubblici vitali per la collettività e per un effettivo rilancio della qualità e dell'immagine urbana complessiva di Borghetto;
- razionalizzare la viabilità principale di attraversamento risolvendo i problemi di connessione con la viabilità di interesse locale;
- dotare il contesto urbano di una ulteriore e significativa quantità di parcheggi pubblici e privati pertinenziali;
- creare i presupposti per una "apertura della città verso il mare" connettendo con gradualità i nuovi spazi pubblici con la passeggiata a mare.

La potenzialità edificatoria conseguente alle demolizioni dovrà essere realizzata in altre aree periferiche individuate dal P.U.C.

Pertanto, al fine di poter attuare gli esiti urbanistici sopra elencati si rende necessaria la demolizione totale senza ricostruzione in sito degli edifici esistenti all'interno del DTR 1.1 a. Ciò comporta l'indennizzo ovvero la possibilità per i privati proprietari di poter ricostruire gli edifici demoliti in altre zone con adeguata compensazione in termini di nuova superficie utile.

Il P.U.C. individua tre aree periferiche che possono essere oggetto di trasferimento della potenzialità edificatoria del sub distretto "a"; tali aree, per una superficie complessiva di circa mq 12.247 già di proprietà pubblica, possono essere cedute ai proprietari in cambio della cessione al Comune delle aree di proprietà dell'ex oleificio per una superficie complessiva di circa 5.092 mq completamente libere, bonificate da eventuali residui di inquinamento del suolo e del sottosuolo, e risistemate secondo le indicazioni generali e di livello puntuale del P.U.C.

Il trasferimento come sopra descritto è subordinato alla stipula di una convenzione redatta previa stima del valore di mercato delle aree in argomento, che tenga conto sia della localizzazione, sia della edificabilità delle aree oggi libere, sia infine della consistenza dell'edificazione esistente a parità dell'attuale destinazione d'uso.

3 STRALCIO TAVOLA ZONIZZAZIONE. Individuazione sub-distretti del DTR1



Tabella riassuntiva dei parametri urbanistici

DTR1	Sup. terr. (St) m ²	Proprietà	Sup. territ. (St) Ceduta dai privati al Comune m ²	Sup. territ. (St) Cedute dal Comune ai privati m ²	Sup. utile (Su)		NOTE
					Esistente m ²	P.U.C. m ²	
DTR 1.1 a	5.521	Privati	5.092 ⁽¹⁾	0	10.148	0	La superficie di 13.000 mq è quella giudicata utile all'operazione ed è compatibile con i tessuti degli ambiti urbani ricevuti.
DTR 1.1 b	4.336	Comune		0	0	0	
DTR 1.2	3.625	Comune		3.625	0	4.320	Le aree cedute dal Comune hanno una superficie superiore rispetto a quelle cedute dai privati. Qualora risultasse da specifica perizia che la somma dei rispettivi valori immobiliari è a svantaggio della P.A. la differenza dovrà essere versata al Comune al momento della stipula della Convenzione attuativa.
DTR 1.3	2.112	Comune		2.112	0	845	
DTR 1.4	6.437	Comune		6.437	0	5.675	
DTR 1.5	4.118	Privati		0	0	2.160	
TOT.	26.148		5.092	12.174	10.148	13.000	

⁽¹⁾ calcolata graficamente

4 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

Tutti gli interventi previsti si attuano attraverso P.U.O. esteso a tutti i sub distretti del DTR1 e devono essere coordinati in un'unica convenzione attuativa nella quale siano definite le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione ed alla organizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

Gli interventi si possono attuare con le modalità di seguito indicate.

- 1) Tramite P.U.O. con progetto unitario esteso a tutti i sub distretti del DTR1 secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano variante al P.U.C. qualora:
 - a. siano modifiche marginali del perimetro del sub-distretto derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. siano modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
 - c. siano modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno del sub-distretto.
- 2) Tramite P.U.O. ma in aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora:
 - a. si rendano necessarie modifiche marginali del perimetro del DTR derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. si intendano apportare varianti all'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, comma 6 e dell'art. 1, comma 4, della L. 03/01/78 n.1 e s.m.i.;
 - c. si vogliano apportare modifiche ai parametri dimensionali riportati nella presente scheda;
 - d. si intendano modificare le destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici;
 - e. modificazioni del tracciato della viabilità principale che comportino uno spostamento dell'asse stradale maggiore di m. 10 rispetto a quanto indicato nelle planimetrie del P.U.C. .

- 3) Tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora il progetto di PUO comporti:
- a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro del DTR che comportino un incremento o una riduzione della superficie territoriale (St) superiore al 5% di quella indicata nella presente scheda;
 - c. modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo, ovvero si pongano in contrasto con le indicazioni di livello puntuale del PUC.

5 INTERVENTI SUI MANUFATTI ESISTENTI IN ASSENZA DI P.U.O.

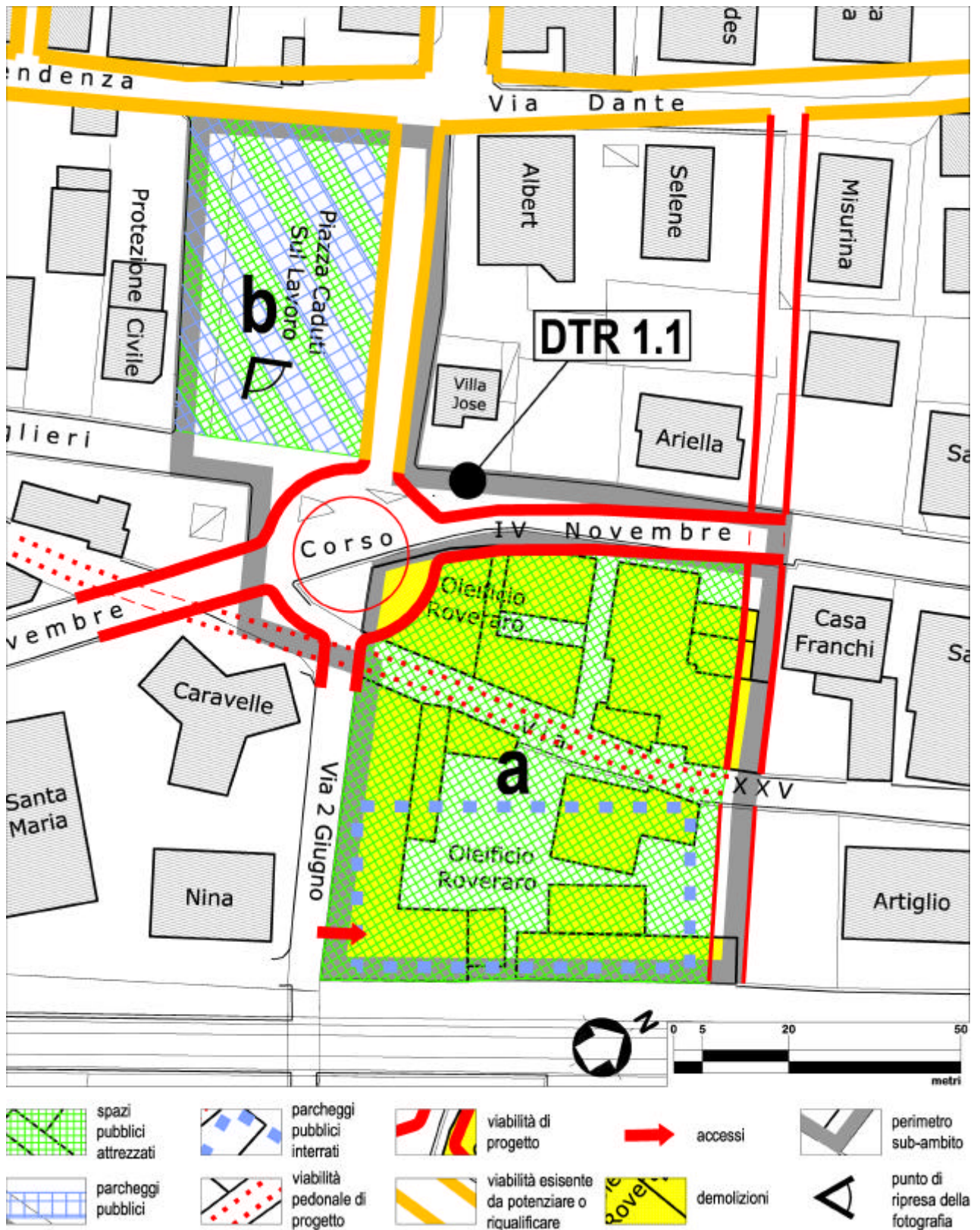
Gli interventi ammessi nelle more della ristrutturazione urbanistica da abilitare con rilascio del permesso di costruire convenzionato o del PUO sono la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il risanamento conservativo, con esclusione del frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

“Ex Oleificio e Piazza Caduti del Lavoro”

**DTR
1.1a/b**



6 PLANIMETRIA DEL DTR 1.1 a/b



7 INTERVENTI PREVISTI

Nelle aree rese libere dalla demolizione dell'ex oleificio, individuate in cartografia con la sigla **DTR 1.1 a**, e nelle aree già pubbliche del **DTR 1.1 b**, dovranno essere realizzate le seguenti opere:

- opere di ristrutturazione della viabilità principale veicolare e pedonale attraverso la realizzazione di un nodo viario di interscambio tra via IV Novembre, Piazza Caduti sul Lavoro, via Viglieri, via Piave, via XXV Aprile, via Il Giugno, completo dei necessari sottopassi pedonali e la previsione di un raccordo veicolare e/o pedonale con via Dante sottopassando via IV Novembre;
- parcheggi pubblici in superficie e alberati;
- spazi di verde pubblico attrezzato;
- eventuali superfici di interesse comune;
- parcheggi pubblici interrati a rotazione;
- parcheggi privati pertinenziali interrati.

I parcheggi interrati privati a rotazione dovranno essere almeno il 30% di quelli privati pertinenziali.

8 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

8.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	L'attuazione del DTR è compatibile con il P.T.C.P.
insediativo	TU	Nessuna variante	
vegetazionale	COL ISS		
geomorfologico	MO - B		

8.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

8.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
L'area è interessata dalla presenza di una fascia inondabile di cadenza 200ennale	Gli interventi previsti dal DTR sono compatibili con le indicazioni del Piano le zone in quanto i parcheggi interrati, uniche nuove strutture previste, sono al di fuori della fascia di inondabilità

9 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Verde pubblico attrezzato interesse comune parcheggi
sigle		m ²
St	Superficie territoriale DTR1 a/b	9.857
Vp	Vp 78	4.883
	Vp 90	991
Pp	Pp 45 (Parcheggi pubblici a rotazione)	1.624
	Pp 50	991

10 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

10.1 Rapporto intervento paesaggio

Il nuovo intervento deve necessariamente rapportarsi con le valenze del paesaggio urbano e costituirne occasione di riqualificazione.

Il centro storico e la direttrice Via Piave - Via XXV Aprile che da questo proviene ripercorrendo il vecchio tracciato della strada litoranea dovranno essere valorizzati nella progettazione degli spazi aperti anche e soprattutto in termine di coni visuali

I nuovi spazi aperti che si renderanno disponibili a seguito delle demolizioni entreranno in contatto diretto con il rilevato ferroviario che in futuro, una volta realizzato lo spostamento a monte della linea ferroviaria, verrà destinato a passeggiata a mare. E' necessario pertanto che la progettazione tenga conto di tale previsione individuando i modi con cui relazionarsi con il futuro nastro pedonale.

La presenza del mare, sebbene fortemente schermata dalla presenza di alti edifici dovrà essere segnalata da opportune soluzioni progettuali, anche in questo caso valorizzando i coni visuali disponibili.

L'approccio alla città per chi vi giunge in auto costituisce un importante aspetto della percezione pubblica del sito. La progettazione del nodo viario di interscambio dovrà pertanto rispondere non solo a criteri di funzionalità ma costituire un'occasione per segnalare il significato urbano di un accesso al centro cittadino. Tale risultato potrà essere ottenuto mediante un opportuno studio del verde e dei materiali di pavimentazione.

10.2 Rapporto intervento-suolo

Trattandosi di una superficie già modificata da precedenti interventi non vi sono vincoli nei confronti del terreno esistente. La modellazione del terreno potrà pertanto godere di una certa libertà compositiva fermo restando il rispetto delle indicazioni di cui al punto precedente.

La superfici destinate a verde pubblico attrezzato a copertura dei parcheggi interrati dovranno essere realizzate con aiuole contenenti uno strato di terreno vegetale non inferiore a 80 cm di spessore; i percorsi e le aree pedonali dovranno essere pavimentate con materiali lapidei e/o in cotto; i muretti di contenimento delle aiuole dovranno essere rifiniti ad intonaco frattazzato fine (tipo arenino) e opportunamente tinteggiati; eventuali muretti parapetto dovranno essere realizzati in muratura e rifiniti come i muretti di contenimento delle aiuole; eventuali ringhiere saranno in metallo verniciato o acciaio inossidabile a disegno lineare. In generale l'uso di opere in elevazione (muretti, cordoli, ringhiere, ecc.) dovrà essere contenuto al minimo indispensabile al fine di perseguire una fruizione degli spazi poco "vincolata".

L'impianto di illuminazione pubblica dovrà garantire un'adeguata illuminazione dell'intera area sia attraverso punti luce a parete o a pavimento per quanto riguarda i percorsi, sia con adeguato numero di punti luce a palo.

Le aiuole e tutte le zone a verde in genere dovranno essere dotate di adeguato impianto di irrigazione automatizzato.

La progettazione dovrà essere corredata da un opportuno progetto del verde redatto da tecnico specializzato che assicuri la messa a dimora di essenze compatibili con il sito.

In generale tutti gli elementi di arredo urbano dovranno riferirsi ad un linguaggio omogeneo ed unitario.

In riferimento alle barriere architettoniche le opere dovranno essere accessibili.

10.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti per separare i flussi pedonali da quelli veicolari anche dal punto di vista visivo attraverso l'uso di alberi, siepi o modellazione del terreno. Gli accessi ai parcheggi interrati dovranno essere localizzati su strade secondarie e non direttamente sulla viabilità principale. Le uscite pedonali in superficie dovranno essere localizzate in modo da integrarsi nell'organizzazione generale della viabilità pedonale.

I parcheggi in superficie dovranno essere ombreggiati.

“Via Michelangelo”

DTR 1.2



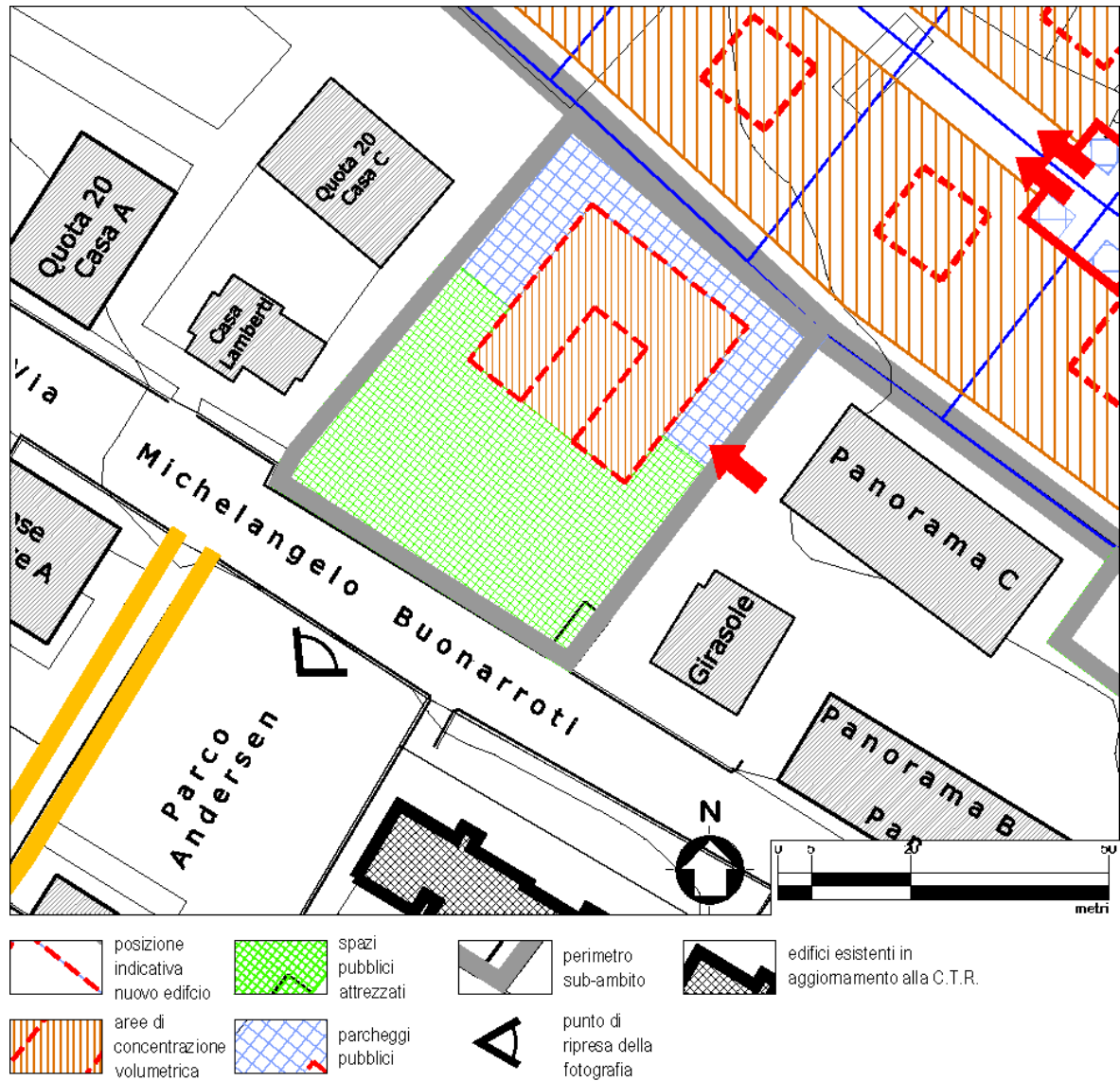
11 INTERVENTI PREVISTI

L'intervento è funzionalmente connesso al **DTR 1**. Si prevede infatti la realizzazione di un edificio di 6 piani per una superficie utile complessiva di 4.320 mq. quale sede di localizzazione di parte della potenzialità edificatoria del sub ambito **“DTR 1.a”**

La destinazione d'uso del nuovo edificio dovrà essere residenziale.

Nell'area di pertinenza dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie minima totale di 868 mq ed aree a verde pubblico per una superficie minima totale di 1.877 mq

12 PLANIMETRIA DEL DTR 1.2



13 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

13.1Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	L'attuazione del DTR è compatibile con il P.T.C.P.
insediativo	TU	Nessuna variante	
vegetazionale	COL ISS		
geomorfologico	MO - B		

13.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

13.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

14 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI

Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max piani fuori terra	6 + piano sottotetto abitabile	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	3.625	Altezza massima	m	22
Su	Superficie utile	m2	4.320		confini	m
					fabbricati	m
						10*

* la distanza dai fabbricati esistenti deve essere maggiore o uguale della distanza prodotta dal ribaltamento a terra dei prospetti del fabbricato di nuova costruzione

15 STANDARD URBANISTICI

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 172,8					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
2.678,4	1.877*	* superficie da calcolare al doppio del reale ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. '68	432	868*	* superficie da calcolare al doppio del reale ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. '68

16 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

16.1 Rapporto intervento-paesaggio

L'intervento si inserisce in un contesto urbano fortemente caratterizzato dalla presenza di edifici di grandi dimensioni disposti senza un particolare ordine planimetrico. L'intervento dovrà farsi carico di "ricucire" le maglie sfrangiate di questa porzione di tessuto urbano ricercando legami planimetrici e dimensionali con il contesto edificato. L'individuazione della zona di concentrazione volumetrica così come indicata in planimetria (cfr. precedente punto 12) impone al nuovo intervento limiti precisi finalizzati ad evitare ulteriori sfrangiamenti del tessuto, in special modo verso la piana.

Gli spazi pubblici potranno essere connessi fisicamente al Parco Andersen mediante una passerella pedonale sopra via Michelangelo in modo da formare uno spazio verde di quartiere a servizio dell'intero contesto edificato circostante.

16.2 Rapporto intervento -suolo

Non vi sono prescrizioni particolari salvo la necessità di rispettare gli allineamenti planimetrici e d altimetrici imposti dal contesto ed indicati nella planimetria

16.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Il nuovo intervento dovrà rapportarsi con la via Buonarroti con soluzioni finalizzate a qualificarne il tratto interessato. La viabilità di servizio al nuovo edificio dovrà essere opportunamente separata dai percorsi pedonali, e dovrà essere creata una fascia pubblica di rispetto sistemata a verde e dotata di marciapiedi, tra strada ed edificio, secondo le indicazioni in proposito contenute delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

16.4 Tipologie edilizie

L'intervento, per le sue caratteristiche dimensionali, dovrà necessariamente adottare la tipologia "C" di cui alle NPLP. ricercando soluzioni formali di semplicità compositiva ed architettonica.

“Via Tiziano”

DTR 1.3



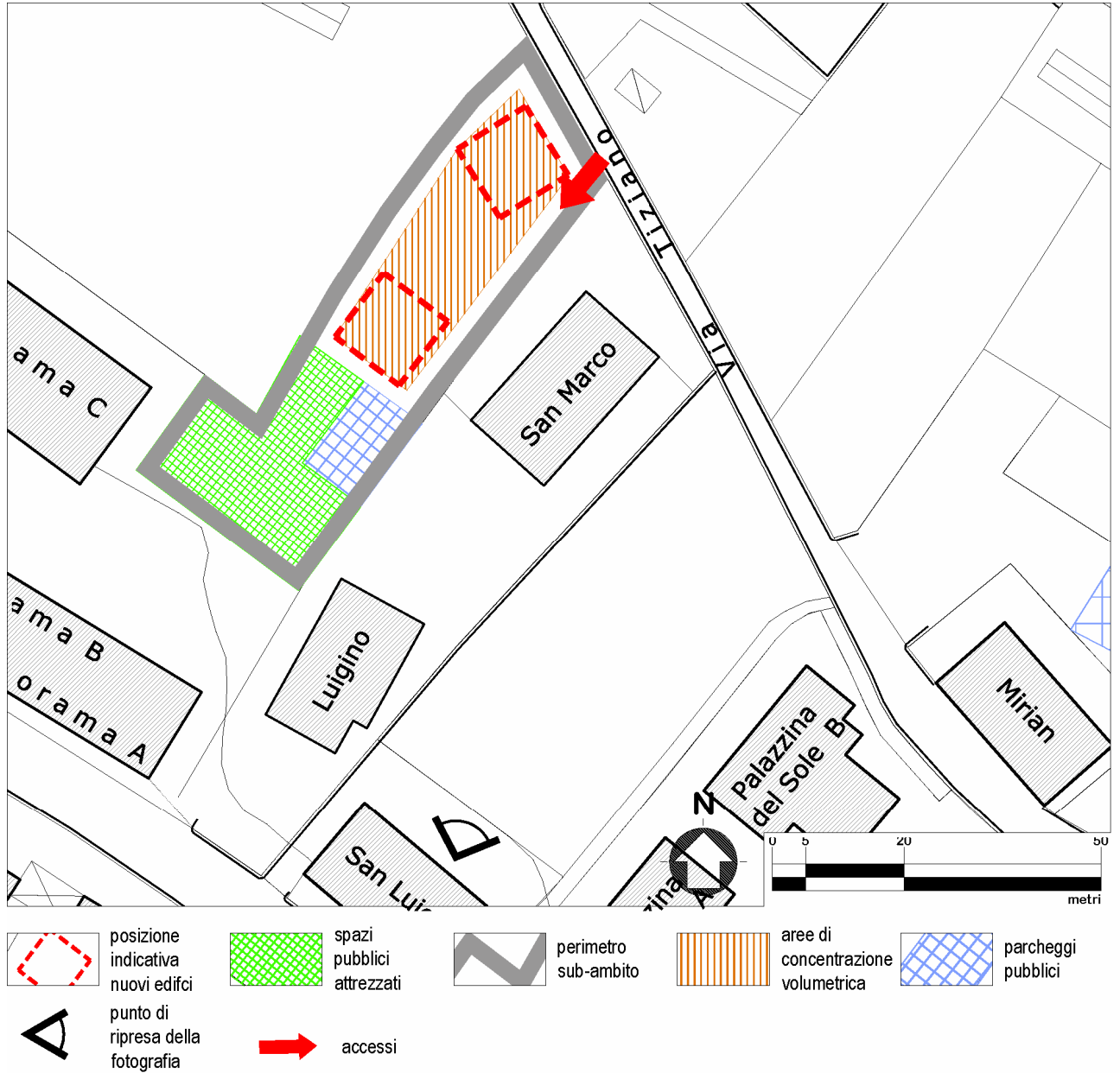
17 INTERVENTI PREVISTI

L'intervento è funzionalmente connesso al **DTR 1**. Si prevede infatti la realizzazione di due edifici di 3 piani per una superficie utile complessiva di 845 mq. quale sede di localizzazione di parte della potenzialità edificatoria del sub ambito **“DTR 1.a”**

La destinazione d'uso dei nuovi edifici dovrà essere residenziale.

Nell'area di pertinenza dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie totale di 171 mq ed aree a verde pubblico per un totale di 680 mq

18 PLANIMETRIA DEL DTR 1.3



19 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

19.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	il PUC propone una variante all'assetto insediativo del PTCP da IS-MA a TU per la parte nord del DTR per conformarsi alle nuove direttive del PUC stesso
insediativo	TU, IS MA	Da IS-MA a TU	
vegetazionale	COL ISS	COL ISS	
geomorfologico	MO - B	MO - B	

19.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

19.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	Gli interventi previsti dal DTR sono compatibili con le indicazioni del Piano le zone di concentrazione volumetrica sono state previste all'esterno della fascia di inondabilità

20 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	2.112
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,4
Su	Superficie utile	m2	845

Numero max. piani fuori terra		3	
Altezza massima		m	10,5
Distanze	Strade principali	m	5
	Strade secondarie	m	3
	confini	m	5
	fabbricati	m	10*

* la distanza dai fabbricati esistenti deve essere maggiore o uguale della distanza prodotta dal ribaltamento a terra dei prospetti del fabbricato di nuova costruzione

21 STANDARD URBANISTICI

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 33,8					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
523,9	680*	* superficie da calcolare al doppio del reale ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. '68	84,5	171*	* superficie da calcolare al doppio del reale ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. '68

22 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

22.1 Rapporto intervento-paesaggio

L'intervento sorge ai margini dell'edificato su un'area residuale tra il Distretto di Trasformazione DTR 2 c ed il tessuto urbano consolidato. Deve pertanto rapportarsi sia con gli interventi previsti nel DTR 2c a monte che con le preesistenze a valle. La forma del lotto non consente grandi margini di scelta in merito alla disposizione planimetrica come indica la zona di concentrazione volumetrica riportata in planimetria (cfr. precedente punto 18). Il dialogo con il contesto è pertanto affidato alle soluzioni architettoniche e formali.

22.2 Rapporto intervento -suolo

No vi sono indicazioni particolari. Vedi art. 2.2 delle NPLP.

22.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

L'area di intervento sarà accessibile da via Tiziano, di sezione stretta. Per quanto possibile occorrerà progettare l'inserimento sulla viabilità prevedendo opportuni allargamenti della stessa ed interventi di miglioramento da stabilirsi in convenzione.

22.4 Tipologie edilizie

Si ammette la tipologia edilizia del filone tipologico "B" nelle diverse varianti sistematiche con esclusione della tipologia B2b.

“Via per Pineland – C.so L. Da Vinci”

DTR 1.4



23 INTERVENTI PREVISTI

L'intervento è funzionalmente connesso al **DTR 1**. Si prevede infatti la realizzazione di due edifici uno di 4 piani ed uno di 5 piani per una superficie utile complessiva di 5.675 mq. quale sede di localizzazione di parte della potenzialità edificatoria del sub ambito **“DTR 1.a”**

La destinazione d'uso dei nuovi edifici dovrà essere residenziale.

Nell'area di pertinenza dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie totale di 643 mq ed aree a verde pubblico per un totale di 3.101

24 PLANIMETRIA DEL DTR 1.4



25 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

25.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	L'attuazione del DTR è compatibile con il P.T.C.P.
insediativo	ID CO	Nessuna variante	
vegetazionale	COL ISS		
geomorfologico	MO - B		

25.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

25.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

26 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	6.437
Su	Superficie utile	m2	5.675

Numero max. piani fuori terra		4 (edificio su C.so L. Da Vinci) 5 (edificio su Via per Pineland)	
Altezza massima		m	16
Distanze	strade	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	10*

* la distanza dai fabbricati esistenti deve essere maggiore o uguale della distanza prodotta dal ribaltamento a terra dei prospetti del fabbricato di nuova costruzione

27 STANDARD URBANISTICI

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 227					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
3.518,5	3.101*	* superficie da calcolare al doppio del reale ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. '68	567,5	643*	* superficie da calcolare al doppio del reale ai sensi dell'art. 4 comma 2 del D.M. '68

28 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

28.1 Rapporto intervento-paesaggio

L'intervento ricade su una porzione inedificata di tessuto urbano a monte della ex colonia Vanoni, tra via per Pineland e C.so Leonardo da Vinci. Dal punto di vista del paesaggio urbano l'intervento riveste un ruolo non marginale in quanto si attesta lungo un percorso (via Leonardo da Vinci) che il P.U.C. intende valorizzare come asse urbano di futuro collegamento con Loano. Le previsioni del DTR 2b sono infatti orientate ad attribuire funzione e carattere urbano a tale asse che allo stato attuale ha i connotati di via di scorrimento. L'intervento in oggetto dovrà pertanto tener conto di tali previsioni di piano e sebbene non attestandosi sul percorso dovrà assumerne la direzione rafforzando l'orientamento prevalente degli edifici al contorno.

Le zone di concentrazione volumetrica sono pertanto disegnate in modo da ottenere tale disposizione dei futuri edifici.

28.2 Rapporto intervento -suolo

Gli interventi dovranno rispettare l'orientamento prevalente degli edifici al contorno come indicato nella planimetria (cfr. precedente punto 24). Per le altre indicazioni di livello puntuale si rimanda all'art. 2.2 delle NPLP.

28.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

L'angolo tra la via per Pineland e C.so Leonardo da Vinci dovrà essere lasciato libero da costruzioni ed essere sistemato a verde in modo da costituire, con gli spazi già esistenti a monte di C.so Leonardo da Vinci, un significativo ambito vi verde urbano. L'accesso all'area di intervento previsto da C.so Leonardo da Vinci dovrà essere opportunamente progettato con adeguata separazione dei flussi pedonali e automobilistici, e senza interrompere significativamente la continuità del Corso.

L'intervento dovrà farsi carico di riqualificare, in accordo convenzionato con l'Amministrazione Comunale i margini pedonali (marciapiede, viale alberato ecc.) di C.so Leonardo da Vinci a confine con l'area di intervento

28.4 Tipologie edilizie

Si ammettono interventi rientranti nella tipologia edilizia C1. Particolare cura progettuale dovrà essere adottata per i fronti su C.so Leonardo da Vinci che dovranno far parte di un progetto unitario e coerente.

“Via Juvarra angolo Via Michelangelo ”

DTR 1.5



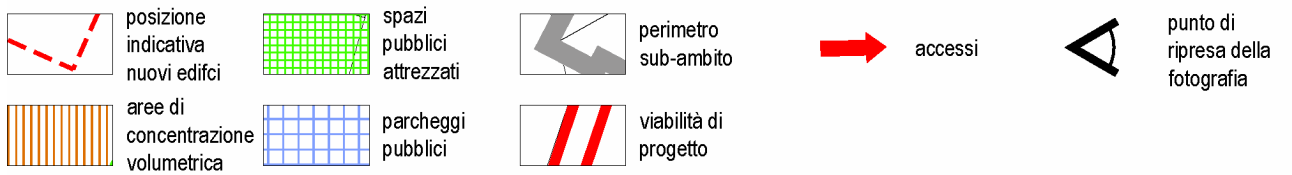
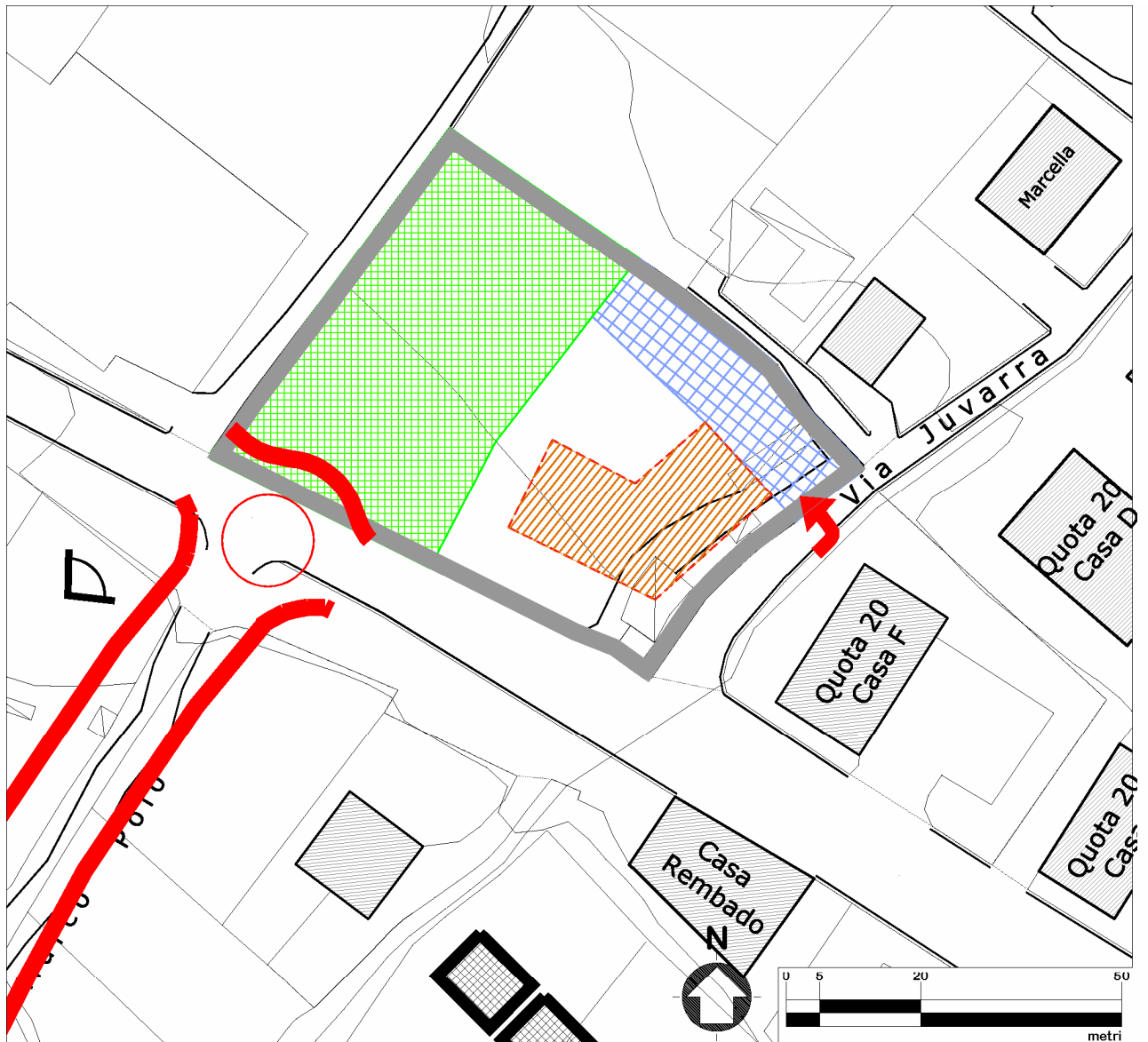
29 INTERVENTI PREVISTI

L'intervento è funzionalmente connesso al **DTR 1**. Si prevede infatti la realizzazione di un edificio di 4 piani per una superficie utile complessiva di 2.160 mq. quale sede di localizzazione di parte della potenzialità edificatoria del sub ambito **“DTR 1.a”**

La destinazione d'uso dei nuovi edifici dovrà essere residenziale.

Nell'area di pertinenza dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie totale di 568 mq ed aree a verde pubblico per un totale di 2.006 mq.

30 PLANIMETRIA DEL DTR 1.5



31 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

31.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	Il PUC propone una variante all'assetto insediativo del PTCP da IS-MA a TU - per la sola porzione di DTR 1.5 di concentrazione volumetrica - derivante dalla necessità sia di adeguamento dello stato di fatto che di modifica del regime normativo vigente conseguente a previsione urbanistiche tra cui quella riguardante il DTR 1.5
insediativo	IS MA	Nessuna variante	
vegetazionale	COL ISS		
geomorfologico	MO - B		

31.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

31.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Non vi sono indicazioni particolari per l'area in oggetto	

32 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	4.118
Su	Superficie utile	m2	2.160

Numero max. piani fuori terra		4	
Altezza massima		m	13,5
Distanze	strade	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	10*

* la distanza dai fabbricati esistenti deve essere maggiore o uguale della distanza prodotta dal ribaltamento a terra dei prospetti del fabbricato di nuova costruzione

33 STANDARD URBANISTICI

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 86,4					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
1.339,2	2.006		216	568	

34 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

34.1 Rapporto intervento-paesaggio

L'intervento dovrà porsi il duplice obiettivo di rafforzare il carattere urbano di via Juvarra e di via Michelangelo e di rendere più armonico possibile lo stacco tra "campagna e città". A tal fine l'edificazione dovrà presentare i due fronti insistenti su dette vie in modo equivalente e con pari importanza architettonica mentre verso la pianura e verso monte l'edificio dovrà avere caratteristiche meno "urbane" e adottare soluzioni formali che lo mettano in relazione con un contesto prevalentemente agricolo.

34.2 Rapporto intervento –suolo

Attenzione dovrà essere posta ai salti di quota esistenti tra via Juvarra e via Michelangelo sfruttandoli a favore della progettazione con particolare riferimento ai box auto che potrebbero vantaggiosamente risultare fuori terra su via Juvarra ed interrati su via Michelangelo

34.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

In relazione a quanto detto al punto precedente gli accessi carrai saranno vantaggiosamente collocati lungo via Juvarra mentre su Via Michelangelo potrà essere ottenuta l'accessibilità pedonale.

34.4 Tipologie edilizie

Si ammettono interventi rientranti nella tipologia edilizia B. E' ammessa la copertura piana.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

“ESPANSIONE URBANA”

DTR 2

1 DESCRIZIONE

Il Distretto occupa parte della Piana del Varatella nelle sue frange più vicine al tessuto urbano e costituisce il terreno naturale dell'espansione urbana di Borghetto in quanto rappresenta l'ultima risorsa spaziale idonea ad una crescita della città.

I primi esempi di una tale tendenza (vedi Unità insediativa D2 della DF) presenti lungo la strada per Toirano - in cui tipologie edilizie appartenenti al centro urbano ed un tessuto disomogeneo denunciano l'assenza di un disegno preordinato di urbanizzazione della piana - uniti alla previsione di interventi infrastrutturali di valenza sovracomunale (spostamento a monte della linea ferroviaria, nuovo casello autostradale) dimostrano la necessità che un eventuale ulteriore sviluppo venga razionalmente pianificato. Pertanto nel DTR dovranno essere valutate attentamente le permanenze da salvaguardare e individuati gli assi e le polarità del futuro assetto urbano.

Il Distretto di Trasformazione DTR 2 è l'ambito in cui si concentra l'attività di completamento e trasformazione del tessuto urbano. Il Distretto ha una superficie complessiva di mq 271.139 ed una potenzialità edificatoria complessiva di mq 30.537 di Su.

Il distretto è articolato in quattro sub ambiti così denominati: **Via Olimpia**, contraddistinto in cartografia con la lettera “a”; **Corso Leonardo da Vinci**, contraddistinto in cartografia con la lettera “b”; **Bardoni**, contraddistinto in cartografia con la lettera “c”; **Parioli**, contraddistinto in cartografia con la lettera “d”. Ogni sub-ambito è dotato della propria pertinente quota di potenzialità edificatoria e di specifica densità territoriale.



Foto1: veduta d'insieme del DTR 2

Le planimetrie dei singoli sub-ambiti identificano le zone di concentrazione volumetrica e le aree a servizi esistenti e di progetto.

Le aree “bianche” (senza alcun retino) sono aree private - ove non è ammessa alcuna trasformazione salvo interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia con cambio d'uso - che qualora libere da edificazione e non ancora asservite, rientrano, insieme alle aree per la viabilità di progetto, aree a servizi di progetto e aree di concentrazione volumetrica, nel computo della superficie territoriale effettiva rispetto alla quale applicare l'indice territoriale e calcolare la potenzialità edificatoria. Per l'identificazione delle aree già asservite alle costruzioni si rimanda alla tavola B10.

2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

2.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	L'attuazione del DTR il PUC propone una variante all'assetto insediativo del PTCP da IS-MA a TU, per i sub distretti a) e b) che saranno caratterizzati da edilizia intensiva e da IS-MA a IS-MO-B, per i sub distretti c) e d) ad edilizia estensiva. Inoltre per le aree in fregio al torrente presenti in tutti i sub ambiti, destinate a verde pubblico, parcheggi ecc. si propone una nuova zona a parco urbano (PU). Cfr. tav. B6 contenente le motivazioni per la proposta di modifica del PTCP
insediativo	IS-MA e parzialmente TU	Da IS-MA a TU Da IS-MA a IS-MO-B	
vegetazionale	COL ISS	COL ISS	
geomorfologico	MO - B	MO - B	

2.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Il Progetto Integrato PI3 indica la necessità di prevedere connessioni infrastrutturali tra il tessuto urbano esistente ed il nuovo centro infrastrutturale costituito dal nuovo svincolo autostradale e dalla futura stazione ferroviaria. Tale indicazione costituisce un indirizzo con "efficacia direttiva" per il PUC	Le scelte prefigurate per il DTR sono congruenti alle indicazioni del Piano in quanto si prevede la creazione di un nuovo asse urbano in cui infrastrutture viarie, servizi e tessuto insediativo si integrano in una progettazione unitaria che individua i criteri urbanistici di saldatura funzionale con le nuove polarità infrastrutturali previste.

2.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
L'area è interessata dalla presenza di una fascia inondabile di cadenza 50ennale	Gli interventi previsti dal DTR sono compatibili con le indicazioni del Piano le zone di concentrazione volumetrica sono state previste all'esterno della fascia di inondabilità 50ennale

3 ESITI URBANISTICI DA CONSEGUIRE

Il Distretto di Trasformazione si pone come obiettivo il disegno di una nuova porzione urbana con le seguenti prevalenti finalità:

- Tracciare le direttrici viarie carrabili e pedonali da e verso il nuovo polo infrastrutturale costituito dal nuovo casello autostradale e dalla nuova stazione ferroviaria che sorgerà in posizione periferica rispetto all'attuale centro urbano. Tali direttrici dovranno necessariamente costituire il prolungamento da assi urbani già esistenti in modo da rafforzarne il significato e l'importanza all'interno del tessuto urbano esistente in cui l'attuale assenza di un'organizzazione gerarchica dei percorsi assume carattere negativo e dequalificante.(cfr. studi della rete viaria del centro urbano Allegato A della Descrizione Fondativa)
- Assicurare la creazione ed il mantenimento di una significativa porzione di parco urbano lungo gli argini del Varatella in cui possa essere collocata la viabilità pedonale, ciclabile e di servizio pubblico, da e verso la nuova stazione
- Costituire (nei sub-ambiti a e b) una fascia urbana di margine costruito di qualità caratterizzato da un insediamento intensivo, con piazze, viali, giardini.. che dia un senso compiuto all'attuale limite "sfrangiato" del tessuto urbano dotandolo anche di spazi per servizi alla persona,

aree commerciali e parcheggi pubblici ecc. indispensabili per la riqualificazione dell'attuale periferia urbana.

- Creare un insediamento (nei sub-ambiti c e d) caratterizzato da tipologie edilizie proprie di un modello estensivo al fine di ottenere una zona filtro tra il tessuto urbano compatto e la zona agricola APA. Il modello insediativo non dovrà essere casuale ma dovrà rispettare una maglia infrastrutturale già definita dal PUC al fine di garantire uno sviluppo ordinato dei lotti edificabili.

4 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL DTR 2

4.1 Modalità di attuazione per i sub-distretti 2a e 2b:

- 1) Tramite P.U.O. con progetto unitario esteso almeno ad un intero sub-ambito secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano variante al P.U.C. qualora:
 - a. siano modifiche marginali del perimetro del sub-ambito derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. siano modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
 - c. siano modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno del sub-ambito.
- 2) Tramite P.U.O. ma in aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora:
 - a. si rendano necessarie modifiche marginali del perimetro del DTR derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. si intendano apportare varianti all'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, comma 6 e dell'art. 1, comma 4, della L. 03/01/78 n.1 e s.m.i.;
 - c. si vogliano apportare modifiche ai parametri dimensionali riportati nella presente scheda;
 - d. si intendano modificare le destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici;
 - e. modificazioni del tracciato della viabilità principale che comportino uno spostamento dell'asse stradale maggiore di m. 10 rispetto a quanto indicato nelle planimetrie del P.U.C.
- 3) Tramite P.U.O. ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora il progetto di PUO comporti:
 - a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro del DTR che comportino un incremento o una riduzione della superficie territoriale (St) superiore al 5% di quella indicata nella presente scheda;
 - c. modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo, ovvero si pongano in contrasto con le indicazioni di livello puntuale del PUC.
- 4) Tramite PUO esteso alle sole aree per attrezzature di interesse comune.

4.2 Modalità di attuazione per i sub-distretti 2c e 2d:

- 1) Attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) qualora sia rispettato lo schema di assetto insediativo rappresentato nella scheda del sub-ambito ed il progetto sia redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza.
- 2) Tramite P.U.O. con progetto unitario esteso almeno ad un intero sub-ambito qualora si intenda modificare lo schema di assetto insediativo, ma con progetti conformi alle indicazioni generali e

di livello puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano variante al P.U.C. qualora:

- a. siano modifiche marginali del perimetro del sub-ambito derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
- b. siano modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
- c. siano modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno del sub-ambito.

- 3) Tramite P.U.O, ma in aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora:
 - a. si rendano necessarie modifiche marginali del perimetro del DTR derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. si intendano apportare varianti all'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, comma 6 e dell'art. 1, comma 4, della L. 03/01/78 n.1 e s.m.i.;
 - c. si vogliano apportare modifiche ai parametri dimensionali riportati nella presente scheda;
 - d. si intendano modificare le destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici;
 - e. modificazioni del tracciato della viabilità principale che comportino uno spostamento dell'asse stradale maggiore di m. 10 rispetto a quanto indicato nelle planimetrie del P.U.C.
- 4) Tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora il progetto di PUO comporti:
 - a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro del DTR che comportino un incremento o una riduzione della superficie territoriale (St) superiore al 5% di quella indicata nella presente scheda;modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo, ovvero si pongano in contrasto con le indicazioni di livello puntuale del PUC.

SUB-DISTRETTO

"Via Olimpia"

DTR 2a

5 INTERVENTI PREVISTI PER IL DTR 2a

E' prevista la concentrazione della nuova superficie utile all'interno di quattro zone di concentrazione volumetrica denominate cv1, cv2, cv3, e cv4. In ciascuna zona cv può essere realizzato un solo edificio pluripiano per un massimo di 6 piani fuori terra di cui l'ultimo arretrato rispetto ai fronti (piano attico). Si prevedono pertanto quattro edifici.

Il posizionamento degli edifici all'interno delle zone di concentrazione volumetrica dovrà rispettare gli allineamenti imposti dalla viabilità di progetto e dagli edifici esistenti al fine di ottenere il massimo effetto di "ricucitura" del tessuto circostante. Dovranno essere adottate piante regolari, rettangolari o quadrate. Nelle cv1 e cv2 è ammessa una forma ad "L" della pianta in modo da ottenere un miglior effetto di adeguamento ai tracciati viari esistenti e di progetto.

Si prevede la possibilità di realizzare all'interno delle aree adibite ad attrezzature di interesse comune, costruzioni adibite ad attività educative, sociali, culturali, ricreative, religiose e di ristoro (senza fini di lucro) in conformità a L.R. 4/85 art.2 comma c. nella misura massima complessiva di mq 300 e con altezza massima di 10 mt. con modalità di attuazione tramite PUO esteso all'intera area a servizi di interesse comune esistente e di progetto

6 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 2a

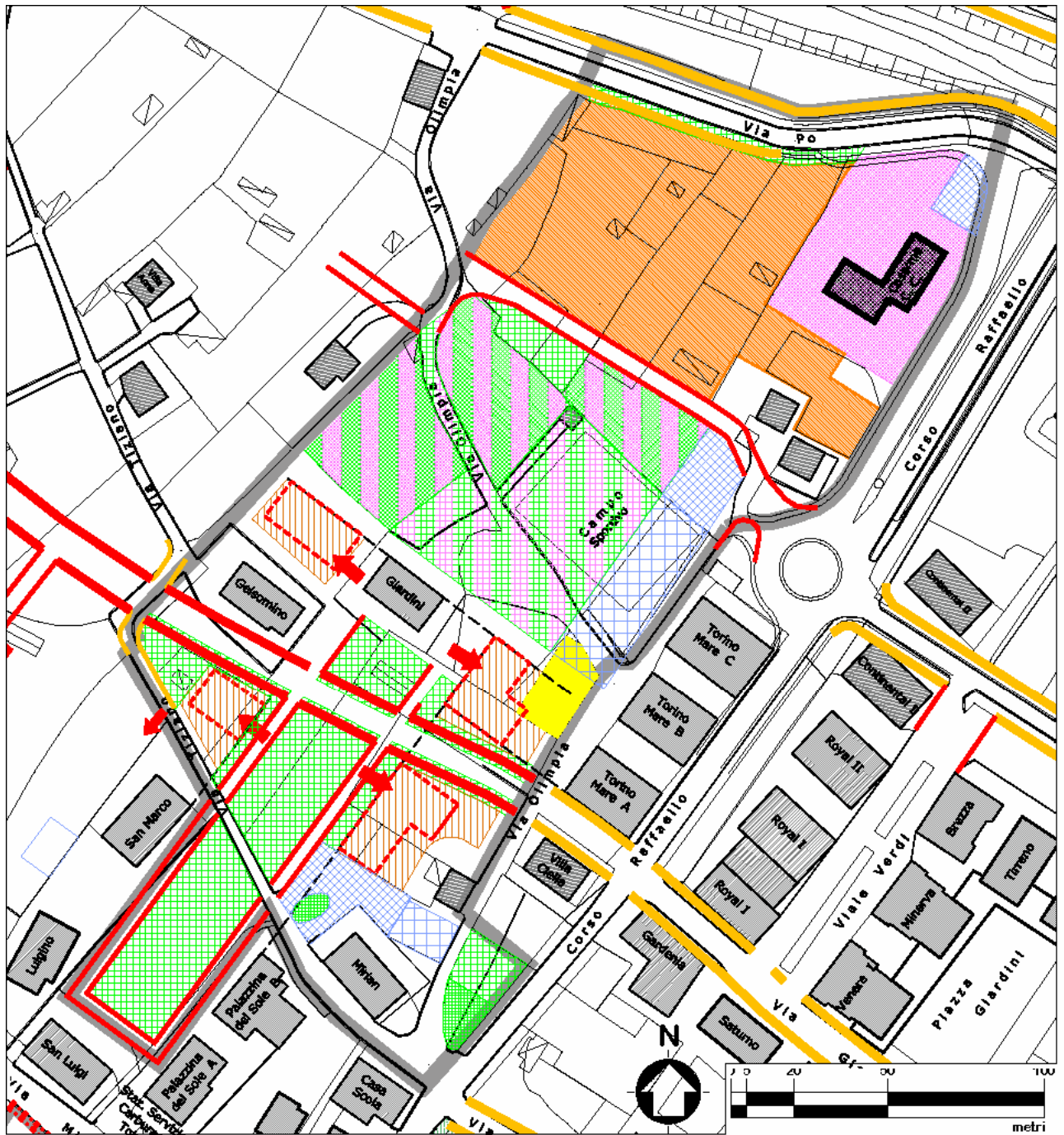
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		6	
St	Superficie territoriale	m ²	43.974	Altezza massima		m	19,5
Ste	Superficie territoriale effettiva	m ²	21.032	Distanze	Strade principali	m	5
It	Indice territoriale	m ² / m ²	0,4		Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
Su	Superficie utile	m ²	8.413*		fabbricati	m	10

(*) il 10% delle nuove superfici utili realizzabili dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata o a canone moderato

7 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 2a

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 337					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
5.224	17.291*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	843	1.452*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

8 PLANIMETRIA DEL SUB DISTRETTO 2a



	aree di concentrazione volumetrica		posizione indicativa nuovi edifici		allineamenti		spazi pubblici attrezzati di progetto		spazi pubblici attrezzati esistenti
	parcheggi pubblici esistenti		parcheggi pubblici di progetto		interesse comune		accessi		viabilità di progetto
	viabilità esistente da potenziare o riqualificare		demolizioni		perimetro sub-ambito		edifici esistenti in aggiornamento alla C.T.R.		

9 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE SUB DISTRETTO 2a

9.1 Rapporto intervento-paesaggio

L'intervento dovrà "costruire" il paesaggio urbano che allo stato attuale è assai poco definito.

Il prolungamento dell'asse di via Giardini, la creazione di uno spazio verde pubblico centrale e quattro nuovi edifici posizionati secondo lo schema di assetto urbanistico delineato dal P.U.C. (cfr. planimetria sopra), saranno gli elementi di uno spazio urbano qualificato, di un nuovo "paesaggio urbano" del quale verranno a far parte anche gli edifici esistenti oggi "scollegati" tra loro.

9.2 Rapporto intervento –suolo

Dovranno essere rispettate le indicazioni dello schema di assetto urbanistico (cfr. planimetria punto 8) con particolare riferimento agli allineamenti ed alla realizzazione dei tracciati viari. In particolare, il prolungamento di via Giardini dovrà prevedere marciapiedi ed alberature ai lati della carreggiata ed una progettazione integrata con il progetto delle aree a verde pubblico o a piazza.

9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Gli accessi agli edifici non dovranno avvenire dalla viabilità principale ma da tratti viari secondari opportunamente dimensionati che da questa si diramano. Anche tali tratti viari minori, dovranno seguire la logica complessiva del distretto ed oltre ad avere una valenza prettamente funzionale ai nuovi edifici dovranno contribuire a "chiudere" il disegno della piazza.

9.4 Tipologie edilizie

Le tipologie idonee per l'intervento sono quelle del filone "C" nelle diverse varianti.

SUB-DISTRETTO

“Corso L. Da Vinci”

DTR 2b

10 INTERVENTI PREVISTI PER IL DTR 2b

E' prevista la concentrazione della nuova superficie utile all'interno di un'unica zona di concentrazione volumetrica. Dovranno essere realizzati edifici pluripiano, con piano terra a destinazione commerciale o per “servizi alla persona”; la tipologia edilizia sarà quella prevalente del tipo “in linea” con un massimo di 6 piani fuori terra di cui l'ultimo, eventualmente, arretrato rispetto ai fronti (piano attico). Si prevede un complesso articolato di edifici che crei una nuova polarità urbana dotata di ampi spazi pubblici (piazze e porticati) e parcheggi pubblici.

Il posizionamento degli edifici all'interno delle zone di concentrazione volumetrica dovrà rispettare gli allineamenti imposti dalla viabilità di progetto e dagli edifici esistenti al fine di ottenere il massimo effetto di “ricucitura” del tessuto circostante. Dovranno essere adottate piante regolari, rettangolari o quadrate, variamente composte al fine di da ottenere un miglior effetto di adeguamento ai tracciati viari esistenti e di progetto.

La disposizione degli edifici indicata nella presente scheda è indicativa e potrà essere meglio definita nel progetto di P.U.O.

11 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 2b

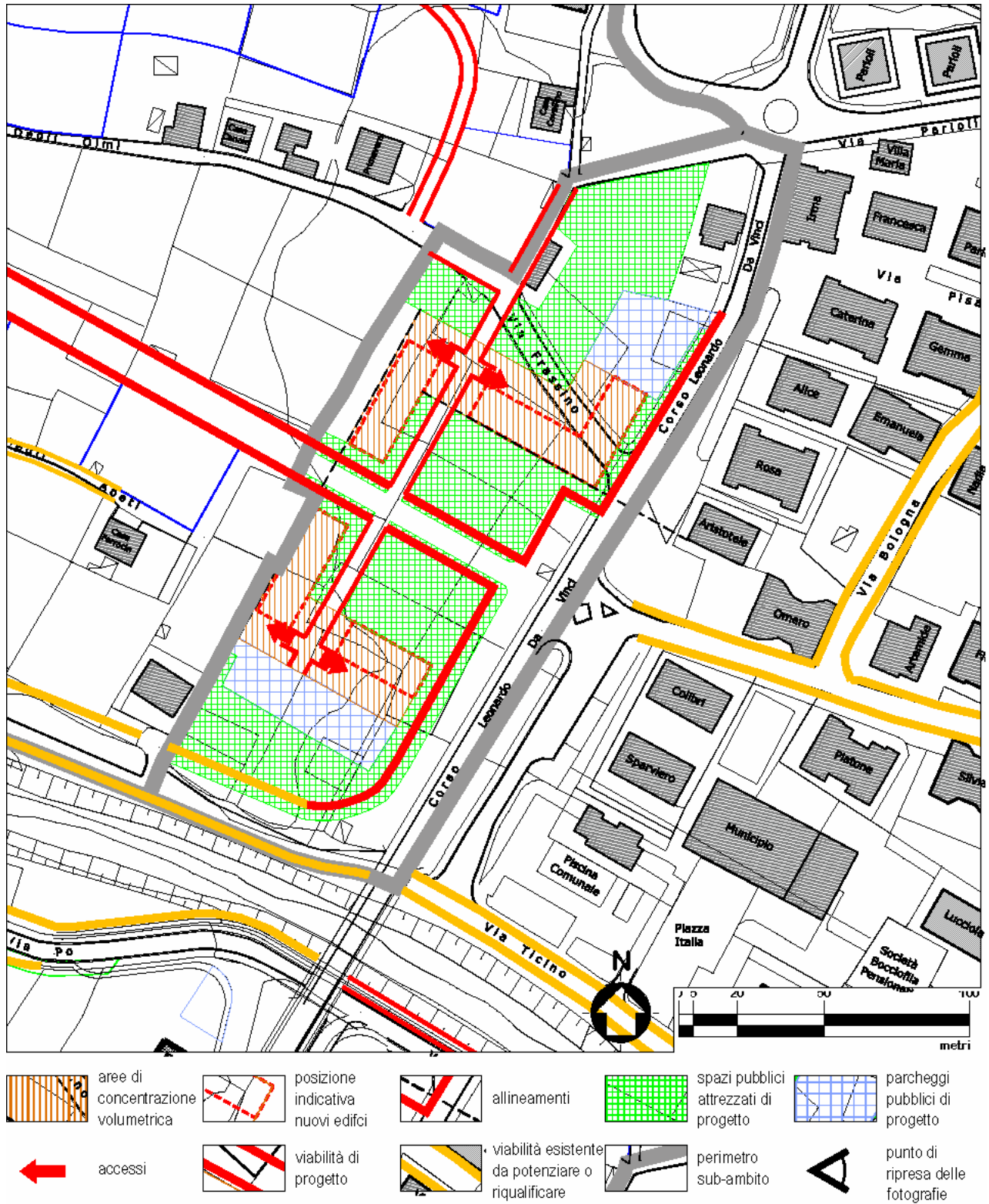
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		6	
St	Superficie territoriale	m ²	26.318	Altezza massima		m	19,5
Ste	Superficie territoriale effettiva	m ²	17.297	Distanze	Strade principali	m	5
It	Indice territoriale	m ² / m ²	0,4		Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
Su	Superficie utile	m ²	6.919*		fabbricati	m	10

(*) il 10% delle nuove superfici utili realizzabili dovrà essere destinato ad edilizia convenzionata o a canone moderato

12 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 2b

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 277					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
4.294	10.256*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	693	2.028*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

13 PLANIMETRIA DEL SUB DISTRETTO 2b



14 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE. SUB DISTRETTO 2b

14.1 Rapporto intervento-paesaggio

Come per il sub distretto 2a all'intervento è attribuito il compito di disegnare lo spazio urbano sull'asse esistente di Corso L. Da Vinci e su quello in previsione del prolungamento di via Milano. Il paesaggio cui riferirsi è pertanto quello di una piazza urbana qualificata delimitata dai fronti degli edifici di progetto a cui partecipano anche quelli esistenti sull'altro lato del corso Da Vinci.

14.2 Rapporto intervento –suolo

Lo spazio urbano di nuovo impianto è imperniato sull'organizzazione degli spazi aperti che nel disegno generale del sub-distretto non hanno meno importanza degli edifici.

Gli spazi pubblici dovranno essere qualificanti e realizzati secondo le indicazioni di cui alle NPLP. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli spazi pedonali in fregio a corso Da Vinci ai quali spetterà il compito di saldare le due parti di città (esistente e di progetto).

Gli assi viari principali dovranno prevedere marciapiedi da ambo i lati della strada e cornici di verde.

14.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Come per il DTR 2a, gli accessi agli edifici non dovranno avvenire dalla viabilità principale ma da tratti viari secondari opportunamente dimensionati che da questa si diramano. Anche tali tratti viari minori, dovranno seguire la logica complessiva del distretto ed oltre ad avere una valenza prettamente funzionale ai nuovi edifici dovranno contribuire a “chiudere” il disegno della piazza. Da tali tratti minori dovrà essere previsto anche l'accesso ai parcheggi pubblici in modo da non gravare sull'asse principale.

14.4 Tipologie edilizie

Le tipologie idonee per l'intervento sono quelle del filone “C” nelle diverse varianti.

SUB-DISTRETTO

“Bardoni”

DTR 2c

15 INTERVENTI PREVISTI PER IL DTR 2c

Sono previste due zone di concentrazione volumetrica che hanno come asse dividente la viabilità principale del sub-ambito; oltre alla viabilità principale sono indicate a tratteggio le ipotesi di viabilità secondaria per l'edilizia di nuovo impianto. La tipologia prevista è di tipo estensivo: casa isolata tipo “villa”, mono o plurifamiliare, con area di pertinenza al contorno.

Il posizionamento degli edifici all'interno dei lotti deve rispettare soltanto le condizioni normative al contorno. In ogni caso la localizzazione degli edifici in progetto all'interno delle singole zone di concentrazione volumetrica, dovrà rispettare gli allineamenti imposti dalla viabilità di progetto e dagli edifici esistenti al fine di ottenere uno sviluppo ordinato del futuro tessuto insediativo che dovrà rappresentare una “mediazione” tra il tessuto urbano compatto e la zona agricola

16 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 2c

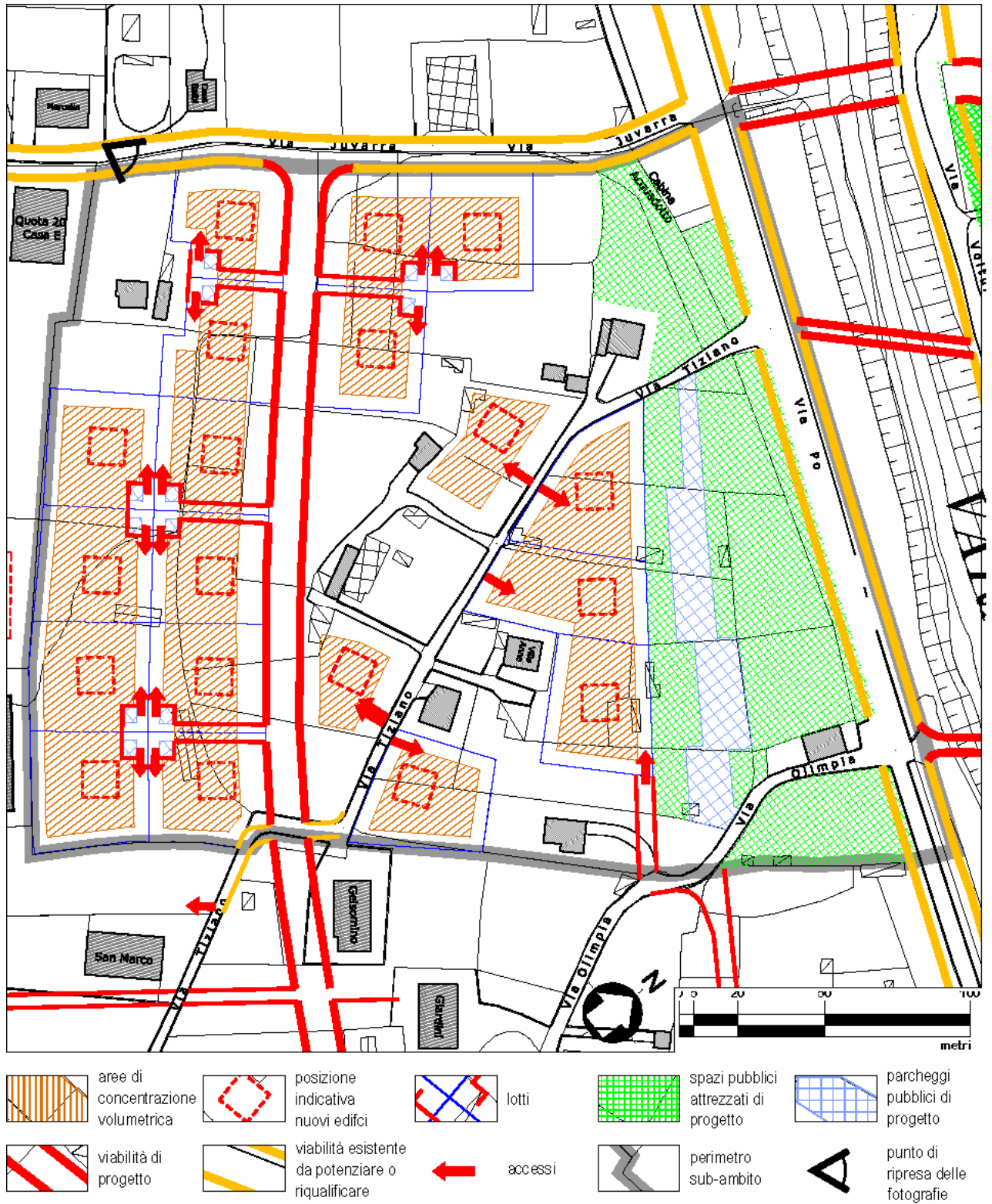
Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		3	
St	Superficie territoriale	m ²	66.382	Altezza massima		m	10,5
Ste	Superficie territoriale effettiva	m ²	52.101	Distanze	Strade principali	m	5
It	Indice territoriale	m ² / m ²	0,1		Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
Su	Superficie utile	m ²	5.210		fabbricati	m	10*
Sml	Sup. min. lotto		1.500				

(*) non valida per gli edifici esistenti interni all'ambito

17 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 2c

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 208					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
3.224	10.810*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	520	2.352*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

18 PLANIMETRIA DEL SUB DISTRETTO 2c



19 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE. SUB DISTRETTO 2c

19.1 Rapporto intervento-paesaggio

Lo schema di assetto urbanistico riportato in planimetria (cfr. punto 18) descrive con chiarezza gli esiti urbanistici che l'intervento vuol perseguire ed implicitamente indica gli elementi preesistenti del tessuto che occorre rispettare.

Il rispetto dei valori paesaggistici legati ad un equilibrato rapporto tra edificato ed aree libere è pertanto in larga parte al rispetto delle indicazioni dello schema di assetto urbanistico ed all'adozione di tipologie edilizie adeguate.

19.2 Rapporto intervento –suolo

Cardine fondamentale dell'intero intervento è il nuovo asse in prolungamento di Via Giardini. Non si ritiene strettamente necessario un allineamento degli edifici secondo la direzione dettata dall'asse viario in quanto non indispensabile per garantirne la "forza" di segno urbano che dovrà altresì essere ottenuta mediante l'uso di filari di alberi. Opportuno è invece l'allineamento lungo il viale, delle recinzioni dei lotti.

19.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Si prevedono brevi percorsi di impianto per gli accessi alle case in modo da non gravare sulla viabilità principale. Al termine di tali percorsi dovranno essere previsti un'area di manovra e spazi per parcheggi. L'esistente Via Tiziano assume anch'essa la valenza di percorso di impianto "scarico" del grande flusso ed idoneo a consentire l'accesso alle aree verdi in fregio al torrente.

19.4 Tipologie edilizie

Le tipologie idonee per l'intervento sono quelle del filone "B" nelle diverse varianti sistematiche con esclusione della tipologia B2b.

SUB-DISTRETTO

“Parioli”

DTR 2d

20 INTERVENTI PREVISTI PER IL DTR 2d

Sono previste due zone di concentrazione volumetrica che hanno come asse dividente la viabilità principale del sub-ambito; oltre alla viabilità principale sono indicate a tratteggio le ipotesi di viabilità secondaria per l'edilizia di nuovo impianto. La tipologia prevista è di tipo estensivo: casa isolata tipo “villa”, mono o plurifamiliare, con area di pertinenza al contorno.

Il posizionamento degli edifici all'interno dei lotti deve rispettare soltanto le condizioni normative al contorno. In ogni caso la localizzazione degli edifici in progetto all'interno delle singole zone di concentrazione volumetrica, dovrà rispettare i vincoli imposti dalla viabilità di progetto e dagli edifici esistenti al fine di ottenere uno sviluppo ordinato del futuro tessuto insediativo che dovrà rappresentare una “mediazione” tra il tessuto urbano compatto e la zona agricola.

21 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 2d

Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		3	
St	Superficie territoriale	m ²	134.465	Altezza massima		m	10,5
Ste	Superficie territoriale effettiva	m ²	99.951	Distanze	Strade principali	m	5
It	Indice territoriale	m ² /m ²	0,1		Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
					fabbricati	m	10*
Su	Superficie utile	m ²	9.995				
Sml	Sup. min. lotto	m ²	1.500				

(*) non valida per gli edifici esistenti interni all'ambito

22 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 2d

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 400					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
6.200	34.245*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	1.000	4.941*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

24

INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE. SUB DISTRETTO 2d

24.1 Rapporto intervento-paesaggio

Lo schema di assetto urbanistico riportato in planimetria (cfr. punto 23) descrive con chiarezza gli esiti urbanistici che l'intervento vuol perseguire ed implicitamente indica gli elementi preesistenti del tessuto che occorre rispettare.

Il rispetto dei valori paesaggistici legati ad un equilibrato rapporto tra edificato ed aree libere è pertanto in larga parte al rispetto delle indicazioni dello schema di assetto urbanistico ed all'adozione di tipologie edilizie adeguate.

24.2 Rapporto intervento –suolo

Cardine fondamentale dell'intero intervento è il nuovo asse in prolungamento di Via Milano. Questo "scarta" appositamente la vecchia via degli Olmi consentendone la percezione da lontano. L'asse non ha pertanto funzione di impianto edilizio. Questa è assegnata ad un nuovo tracciato ad anello imperniato su Via degli Olmi. Non si prescrivono pertanto particolari allineamenti per gli edifici che possono disporsi liberamente all'interno dell'area di concentrazione volumetrica nell'ovvio rispetto delle distanze urbanistiche.

24.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Gli accessi alle case possono avvenire direttamente dai percorsi di impianto. Questi devono essere opportunamente dimensionati per garantire la presenza di marciapiedi.

Nei casi in cui si prevede il riutilizzo di tracciati esistenti questi possono essere adeguati alle nuove esigenze funzionali. In tali casi l'intervento di potenziamento e/o riqualificazione dovrà interessare tratti "compiuti" di percorsi e non singole porzioni di essi.

24.4 Tipologie edilizie

Le tipologie idonee per l'intervento sono quelle del filone "B" nelle diverse varianti sistematiche con esclusione della tipologia B2b.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

“MADONNA DEGLI ANGELI”

DTR 3

1 DESCRIZIONE

Il Distretto occupa la parte residua della ex zona C2 del P.R.G. a confine col comune di Loano e delimitata a monte dal nuovo tracciato ferroviario. La trasformazione di questa porzione di territorio costituisce il naturale completamento del processo di trasformazione insediativa dell'ambito iniziata con i progetti di lottizzazione della zona C2 tuttora in corso. I primi esempi di una tale tendenza (vedi Unità insediativa D2 della DF) presenti lungo la strada per Toirano - in cui tipologie edilizie appartenenti al centro urbano ed un tessuto disomogeneo denunciano l'assenza di un disegno preordinato di urbanizzazione della piana - uniti alla previsione di interventi infrastrutturali di valenza sovracomunale (spostamento a monte della linea ferroviaria, nuovo casello autostradale) dimostrano la necessità che un eventuale ulteriore sviluppo venga razionalmente pianificato. Pertanto nel DTR dovranno essere valutate attentamente le permanenze da salvaguardare e individuati gli assi e le polarità del futuro assetto urbano

La planimetria dl distretto identifica le zone di concentrazione volumetrica e le aree a servizi esistenti e di progetto.

Le aree “bianche” (senza alcun retino) sono aree private - ove non è ammessa alcuna trasformazione salvo interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia con cambio d'uso - che qualora libere da edificazione e non ancora asservite, rientrano, insieme alle aree per la viabilità di progetto, aree a servizi di progetto e aree di concentrazione volumetrica, nel computo della superficie territoriale effettiva rispetto alla quale applicare l'indice territoriale e calcolare la potenzialità edificatoria. Per l'identificazione delle aree già asservite alle costruzioni si rimanda alla tavola B10.

2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

2.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	Per l'attuazione del DTR il PUC propone una variante all'assetto insediativo del PTCP da IS-MA a IS-MO-B per la parte più a valle dell'attuale zona IS MA ed una variante da ID CO ad IS MA per la porzione di territorio ineditata in sponda destra del rio Casazza. (Cfr. Tav. B6)
insediativo	IS-MA; ID-CO;	Da IS MA a IS MO-B da ID-CO a IS MA	
vegetazionale	COL ISS	COL ISS	
geomorfologico	MO - B	MO - B	

2.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Nessuna indicazione	

2.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Nessuna indicazione	

3 ESITI URBANISTICI DA CONSEGUIRE

Il Distretto di Trasformazione si pone come obiettivo il disegno di una nuova porzione urbana con le seguenti prevalenti finalità:

- Assicurare il mantenimento e la conservazione dei contesti a forte connotazione naturale dei rii Casazza e Castellaro al fine di consentirne l'integrazione con il sistema generale della aree verdi del Piano e di prevederne la fruibilità visiva e fisica.

Completare il processo insediativo avviato con precedenti atti di piano in modo controllato e organizzato anche e soprattutto nell'ottica di quanto sopra.

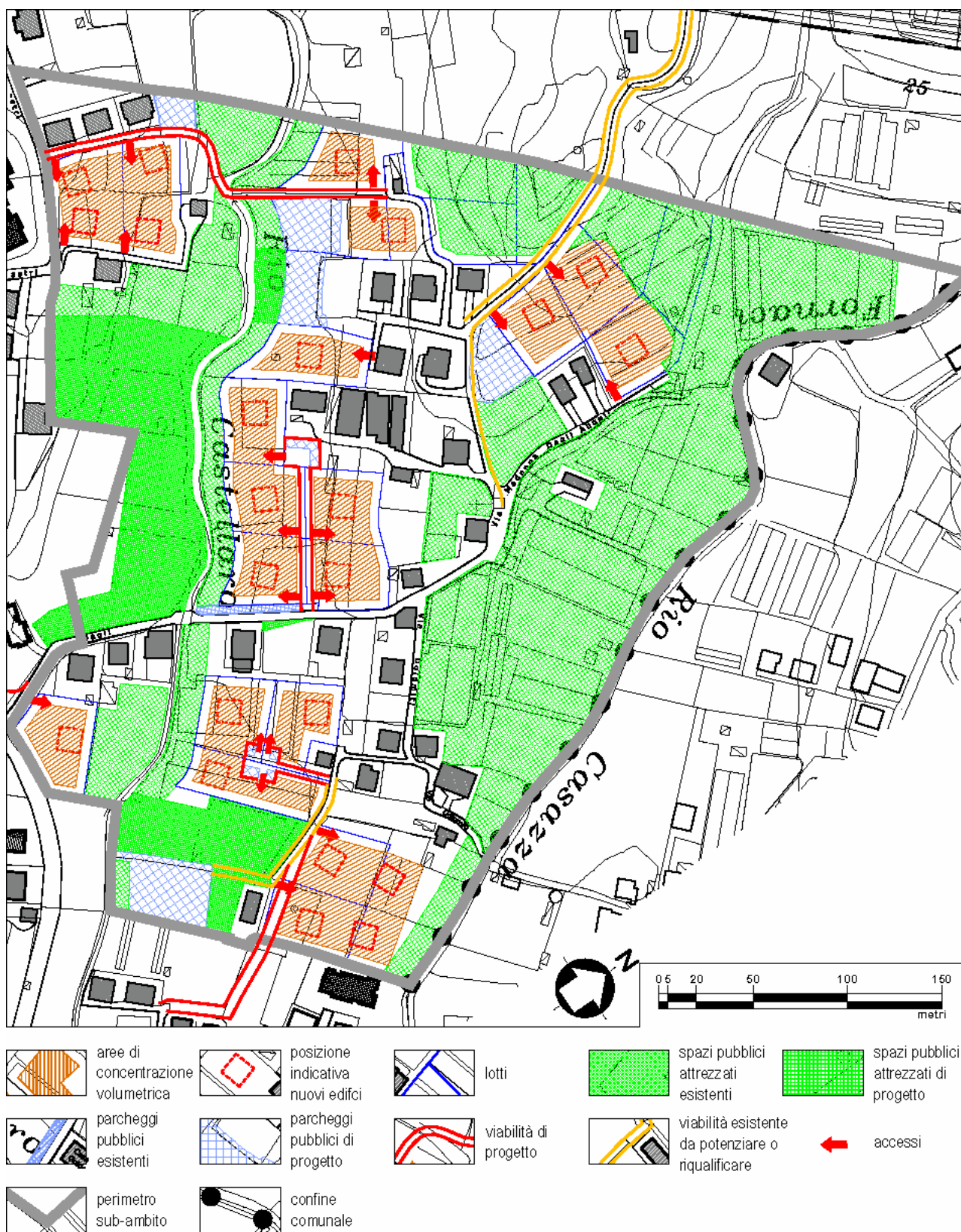
4 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 3

Destinazione urbanistica		Residenziale		Numero max. piani fuori terra		3	
St	Superficie territoriale	m ²	138.033	Altezza massima		m	10,5
Ste	Superficie territoriale effettiva	m ²	99.270	Distanze	Strade principali	m	5
It	Indice territoriale	m ² / m ²	0,15		Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
					fabbricati	m	10*
Su	Superficie utile	m ²	14.891				
Sml	Sup. min. lotto		1.500				

5 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 3

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 596					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
9.238	49.415*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	1.490	4.914*	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

6 PLANIMETRIA DEL DISTRETTO 3



7 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

7.1 Rapporto intervento-paesaggio

La piana compresa tra la sponda sinistra del rio Castellaro e la destra del Casazza, presenta i caratteri dell'insediamento sparso che tende a polarizzarsi attorno alla chiesetta della Madonna degli Angeli e lungo l'antico tracciato per l'oltregiogo. Gli edifici giacciono in relazione spesso diretta con gli appezzamenti di terreno coltivati a orto e frutteto, pur presentando, nei casi più recenti, i caratteri della palazzina residenziale piuttosto che della casa rurale e schemi aggregativi più vicini a quelli dell'insediamento diffuso. La scelta del P.U.C. per tali aree, è quella di guidarne la vocazione residenziale, sfruttando le potenzialità offerte dalla maglia infrastrutturale esistente, individuando zone di concentrazione volumetrica e garantendo al contempo il mantenimento di importanti fasce verdi in corrispondenza dei rii. Lo schema di assetto urbanistico riportato in planimetria (cfr. punto 6) descrive con chiarezza gli esiti urbanistici che l'intervento vuol perseguire ed implicitamente indica gli elementi preesistenti del tessuto che occorre rispettare.

Il rispetto dei valori paesaggistici legati ad un equilibrato rapporto tra edificato ed aree libere è pertanto in larga parte al rispetto delle indicazioni dello schema di assetto urbanistico ed all'adozione di tipologie edilizie adeguate.

7.2 Rapporto intervento – suolo

Gli interventi dovranno essere attuati secondo quanto previsto al cap. 2.2 delle NPLP.

7.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Gli accessi alle case possono avvenire direttamente dai percorsi di impianto. Questi devono essere opportunamente dimensionati per garantire la presenza di marciapiedi.

Nei casi in cui si prevede il riutilizzo di tracciati esistenti questi possono essere adeguati alle nuove esigenze funzionali. In tali casi l'intervento di potenziamento e/o riqualificazione dovrà interessare tratti "compiuti" di percorsi e non singole porzioni di essi.

7.4 Tipologie edilizie

Le tipologie idonee per l'intervento sono quelle del filone "B" nelle diverse varianti sistematiche

8 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL DTR 3

Gli interventi si possono attuare con le modalità di seguito indicate.

- 1 Attraverso Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) qualora sia rispettato lo schema di assetto insediativo rappresentato nella scheda del sub-ambito ed il progetto sia redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza.
- 2 Tramite P.U.O. con progetto unitario esteso all'intero distretto qualora si intenda modificare lo schema di assetto insediativo, ma con progetti conformi alle indicazioni generali e di livello puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano variante al P.U.C. qualora:
 - a. siano modifiche marginali del perimetro del sub-ambito derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;

- b. siano modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
 - c. siano modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno del sub-ambito.
- 3 Tramite P.U.O., ma in aggiornamento sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora:
- a. si rendano necessarie modifiche marginali del perimetro del DTR derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. si intendano apportare varianti all'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, comma 6 e dell'art. 1, comma 4, della L. 03/01/78 n.1 e s.m.i.;
 - c. si vogliano apportare modifiche ai parametri dimensionali riportati nella presente scheda;
 - d. si intendano modificare le destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici;
 - e. modificazioni del tracciato della viabilità principale che comportino uno spostamento dell'asse stradale maggiore di m. 10 rispetto a quanto indicato nelle planimetrie del P.U.C.
- 4 Tramite P.U.O., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora il progetto di PUO comporti:
- a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro del DTR che comportino un incremento o una riduzione della superficie territoriale (St) superiore al 5% di quella indicata nella presente scheda;
- modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo, ovvero si pongano in contrasto con le indicazioni di livello puntuale del PUC.
- 5 Gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PUC potranno essere demoliti e ricostruiti con le destinazioni d'uso ammesse all'interno del distretto, alle seguenti condizioni: la sup. coperta dei manufatti produttivi (con esclusione delle serre) superiori a 60 mq è valutata con indice pari a 0,30 mq/mq nel caso di edifici con altezza inferiore ai 4 mt e 0,55 mq/mq per edifici con altezze superiori ai 4 metri.

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

“PATTARELLO”

DTR 4

Il distretto coincide quasi completamente con lo SUA di iniziativa pubblica della zona D “AREE DI LAVORO” (indicato nella cartografia di piano e nella PLANIMETRIA DEL DTR4 di seguito riportata con l'identificativo “SUA3” e con linea tratteggiata nera), approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/87 in data 22/04/1999 con nota della Provincia con la quale è stata comunicata la presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni del CTU con voto n. 427 del 21/04/1999, nonché a seguito di D.G.R. n. 336 del 01/03/2000.

Una successiva variante allo SUA in argomento è stata approvata in conferenza dei servizi deliberante in data 10/05/2006.

Sono altresì ricomprese nel DTR4 alcune aree al contorno del perimetro dello SUA di cui sopra che per contiguità territoriale con lo SUA stesso, caratteristiche funzionali, fisiche e paesaggistiche appartengono allo stesso ambito territoriale dello SUA.

In tale ottica il DTR4 è suddiviso in 4 sub distretti: **DTR4a, DTR4b, DTR4c, DTR4d.**

DTR4a

Il sub distretto DTR4a coincide esattamente con lo SUA approvato “AREE DI LAVORO”.

Sebbene il DTR4, per il sub distretto a, confermi le previsioni dello SUA approvato, ammette, per una porzione di detto SUA, una parziale rimodulazione delle previsioni dello SUA stesso. Tale parziale modifica delle previsioni di SUA approvato è dettata dalla necessità di pervenire a risultati di miglior rispetto e valorizzazione delle preesistenze e dei loro ambiti pertinenziali, mediante il recupero degli edifici esistenti o alle funzioni originarie o a funzioni con esse compatibili, ed attraverso contenuti interventi di completamento (nuova edificazione a destinazione d'uso turistico ricettiva).

Pertanto sono individuati all'interno del DTR4a due distinti comparti:

- il comparto *DTR4a1* ove si attuano integralmente le previsioni dello SUA vigente (di cui si allega, in calce alla presente, la scheda normativa la tabella riepilogativa dei dati di progetto);
- il comparto *DTR4a2* ove è ammessa una parziale rimodulazione delle previsioni di SUA come di seguito indicato.

Il *DTR4a.2* interessa unicamente i lotti I1, I2, A2 dello SUA e le aree per viabilità e servizi tra i lotti suddetti.

Rispetto alle previsioni dello SUA è possibile un ridisegno della viabilità secondo lo schema evidenziato nello stralcio cartografico.

Nelle aree a monte della nuova viabilità sarà possibile realizzare una nuova struttura a destinazione d'uso turistico ricettiva - Residenza Turistico Alberghiera (R.T.A.) - con i seguenti parametri urbanistici:

Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva		Numero max. piani fuori terra		3 + sottotetto abitabile	
Su	Superficie utile	m ²	1.450	Altezza massima		m	13,5
Sco	Superficie coperta	m ²	570	Distanze	Strade principali	m	5
					Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
					fabbricati	m	10

Sarà inoltre possibile realizzare una nuova struttura per pubblici esercizi adibita a ristorante con i seguenti parametri edilizi:

Destinazione urbanistica		Pubblici esercizi (Ristorante)		Numero max. piani fuori terra		1	
Su	Superficie utile max.	m ²	270	Altezza massima		m	4,0
Sco	Superficie coperta max.	m ²	300	Distanze	Strade principali	m	5
					Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
					fabbricati	m	10*
				* od anche in aderenza a fabbricati esistenti			

Nelle aree a valle della nuova viabilità sono confermate le previsioni dello SUA vigente con eventuale riduzione delle nuove superfici utili, proporzionalmente al ridimensionamento dei lotti.

Per i manufatti esistenti all'interno del comparto DTR4a.2 sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia. Le destinazioni d'uso esistenti (residenziale e produttiva) potranno essere confermate ovvero parzialmente od integralmente convertite a destinazione d'uso turistico ricettiva.

All'interno del comparto DTR4a2 dovranno essere reperite interamente le aree per standard urbanistici relative agli interventi previsti all'interno del comparto stesso. La collocazione delle aree a standard urbanistici all'interno del comparto a2 potrà variare rispetto alle previsioni dello SUA.

Indicazioni tipologiche di livello puntuale

I nuovi interventi previsti dovranno rapportarsi con gli edifici esistenti, in particolare con la struttura del "Gumbo della Riva" che riveste un interesse storico, in modo da consentire la corretta valorizzazione degli stessi.

Al fine di consentire una maggiore flessibilità distributiva, e pervenire, con i nuovi manufatti, ad un completamento dell'insediamento esistente, sarà possibile articolare l'intervento in più corpi di fabbrica, utilizzando le leggi aggregative già presenti tra gli edifici esistenti.

Le tipologie edilizie di riferimento utilizzabili per l'intervento della R.T.A. sono le A e le B.

Per l'intervento riferito al pubblico esercizio, in ragione della particolare destinazione d'uso (ristorante) non si danno precise tipologie edilizie di riferimento con l'unico obbligo di un armonico inserimento nel contesto.

Gli spazi a verde pubblico e le aree a parcheggi pubblici dovranno integrarsi in maniera organica con gli edifici esistenti e di nuova costruzione anche per mezzo di un disegno compiuto dei percorsi pedonali.

DTR4b

Il sub distretto DTR4b coincide con una porzione residuale di territorio comunale stretta tra il perimetro dello SUA ed il confine comunale. Tale area è interessata dalla riva e dall'alveo del torrente Varatella. Pertanto per tale porzione del DTR4 valgono le disposizioni di cui all'art. 7.5 delle Norme di Conformità

DTR4c

Il sub distretto DTR4c coincide con una porzione residuale di territorio comunale situata immediatamente a monte della Strada Provinciale per Toirano stretta tra il perimetro dello SUA, una zona a servizi per attrezzature ed impianti (depuratore) ed il territorio collinare. Tale area risulta già interessata da manufatti di tipo produttivo e per le sue caratteristiche appare del tutto omogenea alle aree limitrofe incluse nello SUA. Si ritiene pertanto opportuno l'inglobamento di tale area all'interno del DTR4 ammettendo per i manufatti esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con incremento del 30% della Sag. esistente mantenendo la destinazione d'uso produttiva. Potrà essere realizzato un eventuale unico alloggio per il conduttore pari al 10% della superficie agibile e comunque con un minimo di Su pari a 60 mq e un max. pari a 100 mq, oltre ad un'unica superficie commerciale non superiore al 10% della Sag esistente.

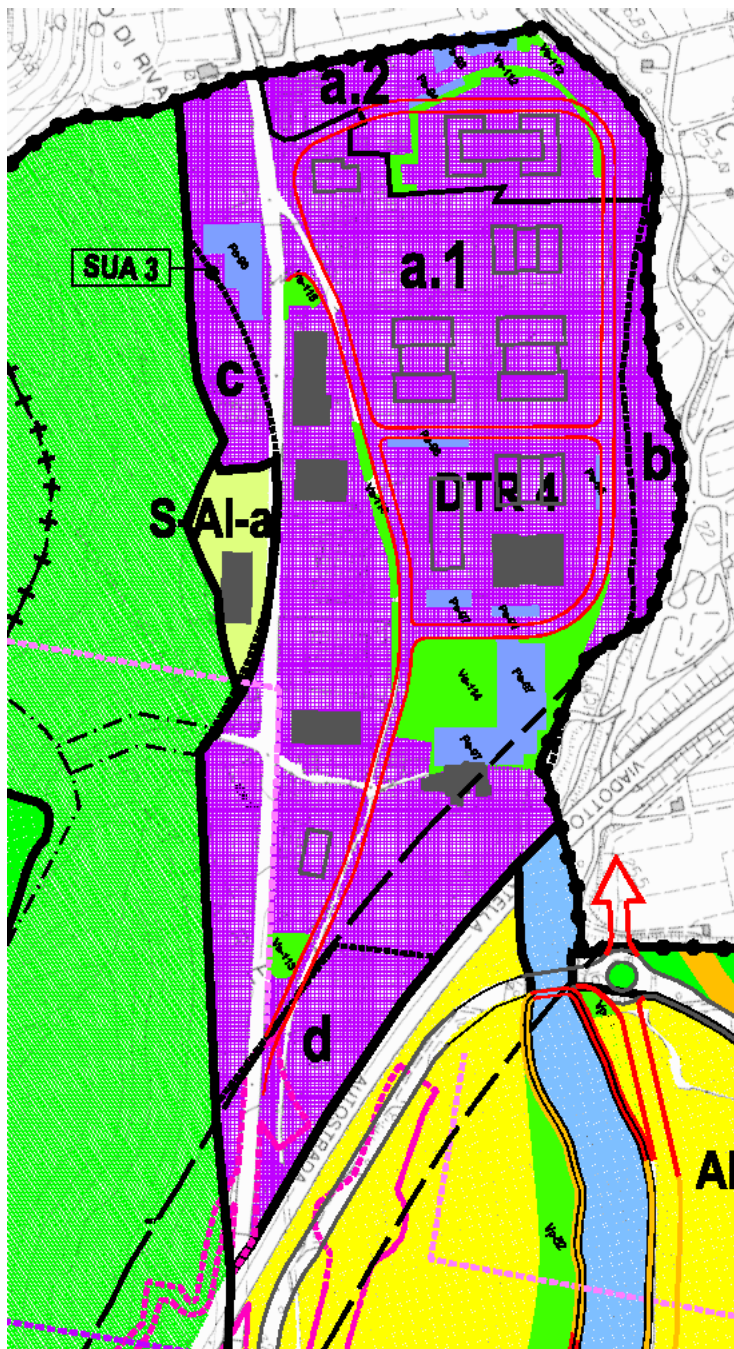
DTR4d

Il sub distretto DTR4d coincide con una porzione residuale di territorio comunale stretta tra il tracciato autostradale ed il perimetro dello SUA "AREE DI LAVORO". La collocazione a ridosso dell'autostrada, a monte di essa, rende quest'area inidonea all'uso agricolo, per qualunque intervento edificatorio o per pubblici servizi.

D'altro canto la posizione periferica ed in ambito produttivo la rende adatta a svolgere la funzione di parcheggio di mezzi da lavoro.

L'unica destinazione d'uso ammessa è quella a parcheggio con le sole opere edili di livellamento e raccordo dei suoli strettamente necessarie a rendere fruibile l'area.

PLANIMETRIA DEL DTR4



Stralcio planimetrico DTR4 – Scala 1:5.000

SUA “AREE DI LAVORO” (DTR4a)

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI DI PROGETTO

SUPERFICIE TERRITORIALE DELLO SUA		mq 155729,00
--	--	---------------------

AREE A DESTINAZIONE SPECIALE		
Aree golenali	mq 13191,62	
Aree di rispetto auto stradale	mq 2213,00	
Area Rio Pattarello	mq 789,00	
Lotti D + I5 + L	mq 12200,00	
Totale		mq 28393,62

SUPERFICI LOTTI D'INTERVENTO		
Lotti esistenti o in corso di attuazione	mq 35956,16	
Lotti di previsione	mq 47990,00 - (1040,00 + 390,00) = 46560,00 *	
Totale		mq 82516,16

* Superficie fondiaria depurata delle aree destinate ad urbanizzazioni (viabilità pubblica e parcheggi di previsione - viabilità secondaria di progetto e parcheggio P6)

SUPERFICI DESTINATE A URBANIZZAZIONE PRIMARIA		
Strada Provinciale	mq 6211,00	
Strada al Cimitero	mq 378,00	
Viabilità di accesso agli insediamenti realizzata	mq 5900,00	
Viabilità di accesso agli insediamenti da realizzare	mq 7950,00	
Cabine ENEL	mq 255,00	
Totale		mq 20694,00

DESTINAZIONI D'USO		
<i>Destinazione prevalente (artigianato - industria - commercio all'ingrosso)</i>		
Esistenti o in corso di realizzazione	mq 10313,184	
Di nuovo impianto	mq 21183,00	
Totale		mq 31496,184
<i>Destinazioni complementari</i>		
Residenza esistente	mq 1582,42	
Residenza di previsione	mq 3509,50	
Totale		mq 5091,92
Uffici esistenti	mq 189,52	
Uffici di previsione	mq 3733,556	
Totale		mq 3923,076
<i>Pubblici esercizi di previsione</i>		mq 520,00
Totale complessivo		mq 40511,18

ESIGENZE STANDARDS URBANISTICI		
Totale complessivo		mq 20387,16

DOTAZIONI STANDARDS URBANISTICI DI PROGETTO		
<i>Parcheggi pubblici</i>		
P1	mq 746,00	
P2	mq 230,46	
P3	mq 85,00	
P4	mq 2585,00	
P6	mq 390,00	
<i>Verde pubblico</i>		
V1	mq 724,00	
V2	mq 592,00	
V4	mq 367,76	
V5	mq 850,00	
<i>Parcheggi - verde pubblico</i>		
V3 - P5	mq 10400,00	
Totale		mq 16970,22
Lotto E	mq 7000,00	
Interesse religioso	mq 155,00	
Totale		mq 24125,22 *

* Esigenza minima standards urbanistici ex D.M. 1444/68 = Superficie territoriale x 10% =
 155.729,00 mq x 10% = mq 15.572,90 < mq 24.125,22

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE

“CAMPIROSSI”

DTR 5

1 DESCRIZIONE

Tra il tracciato autostradale ed il del tessuto urbano lungo la Strada Provinciale n. 1 si è determinata una porzione residuale di territorio collinare a ridosso dell’edificato, che pur presentando elementi di pregio ambientale, appare isolata dal più vasto sistema delle aree non insediate della collina.



L’area è stata ritenuta idonea ad ospitare attrezzature turistico-ricettive di minimo impatto ambientale compatibili con l’attuale regime ANI MA del P.T.C.P.

2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

2.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	Le attività previste sono compatibili con l’attuale assetto Paesistico
insediativo	ANI MA	nessuna	
vegetazionale	COL ISS/ PRT- TRZ -BAT	nessuna	
geomorfologico	MO - B	nessuna	

2.2 Indicazioni P.T.C. Provinciale	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Il Progetto Integrato PI3 indica il tracciato della Nuova Aurelia che si sviluppa adiacente al tracciato dell'autostrada.	Le scelte prefigurate per il DTR non sono in contrasto con le indicazioni del Piano in quanto il tracciato della Nuova Aurelia passa in galleria nella porzione di territorio in esame.

2.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Nella "Carta della suscettività al dissesto dei versanti" il distretto in oggetto è compreso in un'area a suscettività BASSA	Gli interventi previsti dal DTR sono compatibili con le indicazioni di piano in quanto sono caratterizzati da particolari azioni di mitigazione e modalità di intervento tali da garantire la salvaguardia degli assetti geomorfologici, nonché il minor consumo di risorse in termini di suolo, vegetazione, ecc.

3 ESITI URBANISTICI DA CONSEGUIRE

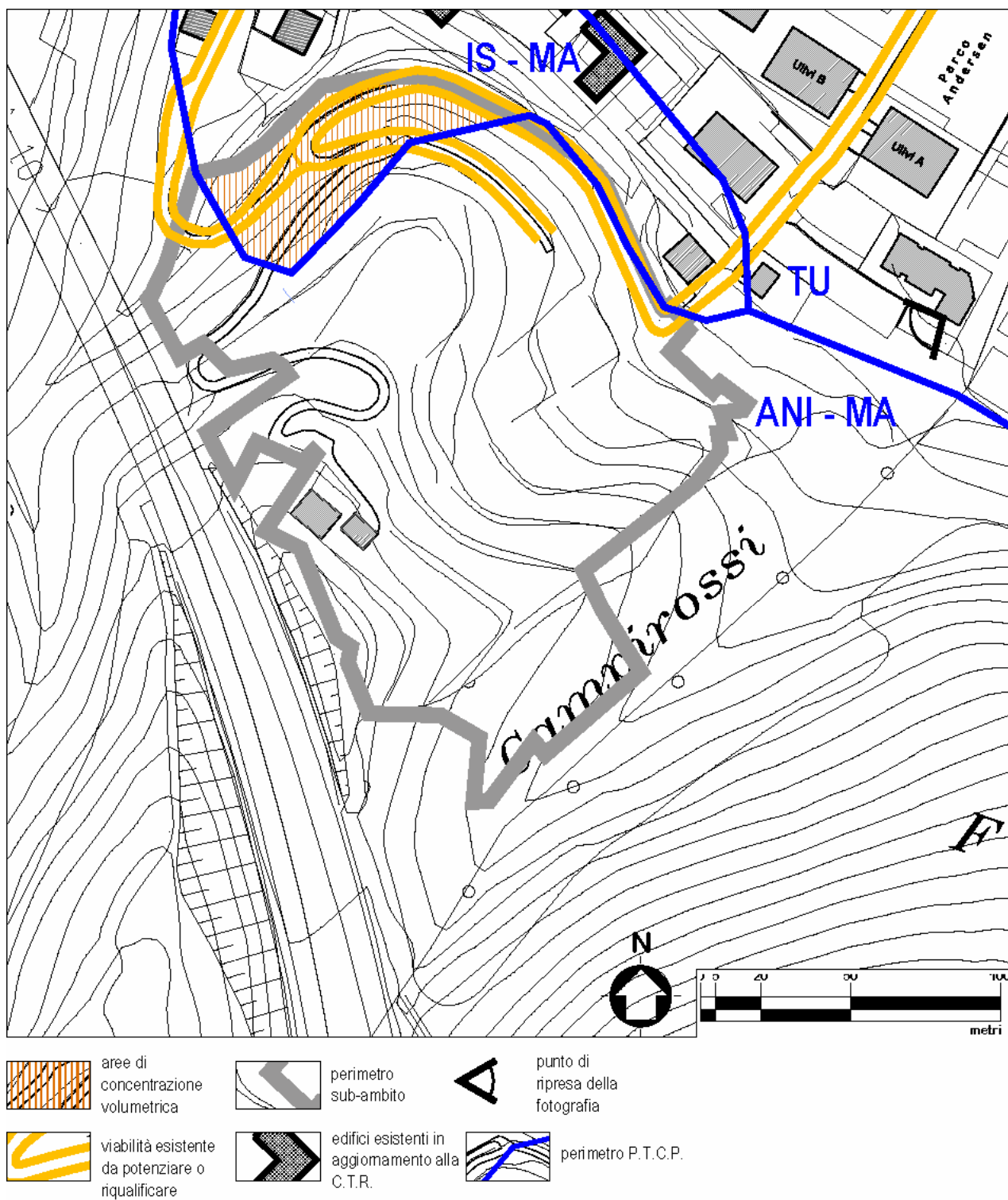
Il Distretto di Trasformazione pone come obbiettivo l'insediamento di un'area destinata ad ospitare una struttura turistico-ricettiva all'aria aperta, campeggio o villaggio turistico
L'intervento tende a rivitalizzare una porzione di territorio piuttosto isolata compresa tra il tracciato autostradale e le pendici della recente espansione urbana.

L'edificio esistente potrà essere ristrutturato con destinazione d'uso turistico ricettiva.

Nella porzione di DTR 5 ricadente in ANI MA potranno essere ricavate le piazzole per la sosta dei turisti con caratteristiche compatibili con il regime ANI MA stesso.

Eventuali volumi di ulteriore ricettività turistica e/o di servizio per l'intero DTR5 potranno essere realizzati nelle aree zone di concentrazione volumetrica localizzate in zona ISMA del PTCP per una Su massima di 740 mq

4 PLANIMETRIA DEL DISTRETTO DTR 5



5 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 5

Destinazione urbanistica		Turistico-ricettiva		Numero max. piani fuori terra		2	
St	Superficie territoriale	m ²	27.423	Altezza massima		m	7,5
				Distanze	Strade principali	m	5
					Strade secondarie	m	3
					confini	m	5
					fabbricati	m	10
Su	Nuova Superficie utile	m ²	740				

6 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 5

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili (Posti letto): 34					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (11 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
374	(1)	(1) Gli standard potranno essere determinati in quanto a localizzazione quantità in sede di progetto attuativo in relazione al numero di posti letto creati con l'intervento e comunque in quantità non inferiore al fabbisogno minimo richiesto	263	(1)	

7 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

7.1 Rapporto intervento-paesaggio

Il paesaggio sebbene ristretto tra la piana fortemente edificata e la linea dell'autostrada, conserva ancora caratteri peculiari di un ambiente rurale. Gli interventi dovranno necessariamente rapportarsi con tale contesto sia in termini dimensionali che di rapporto col suolo

7.2 Rapporto intervento – suolo

Gli interventi dovranno essere attuati secondo quanto previsto al cap. 2.2 delle NPLP. Con particolare riferimento agli interventi su terreno acclive. Dovrà infatti essere rispettato il miglior rapporto con il suolo al fine di modificare al minimo le linee originali del terreno.

7.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Nell'ambito del Distretto è previsto lo sfruttamento di percorsi esistenti che possono essere adattati con le modifiche minime indispensabili alla loro funzione carrabile.

7.4 Tipologie edilizie

Le tipologie idonee per l'intervento sono quelle del filone "A" nelle diverse varianti sistematiche. Sono inoltre consentiti tipi B1a, B1b e B1c.

8 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL DTR 5

Gli interventi si possono attuare con le modalità di seguito indicate.

- 1 Tramite P.U.O. con progetto unitario esteso all'intero distretto qualora si intenda modificare lo schema di assetto insediativo, ma con progetti conformi alle indicazioni generali e di livello puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano variante al P.U.C. qualora:
 - a. siano modifiche marginali del perimetro del sub-ambito derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. siano modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
 - c. siano modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno del sub-ambito.
- 2 Tramite P.U.O, ma in aggiornamento sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora:
 - a. si rendano necessarie modifiche marginali del perimetro del DTR derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
 - b. si intendano apportare varianti all'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, comma 6 e dell'art. 1, comma 4, della L. 03/01/78 n.1 e s.m.i.;
 - c. si vogliano apportare modifiche ai parametri dimensionali riportati nella presente scheda;
 - d. si intendano modificare le destinazioni d'uso urbanistiche degli edifici;
 - e. modificazioni del tracciato della viabilità principale che comportino uno spostamento dell'asse stradale maggiore di m. 10 rispetto a quanto indicato nelle planimetrie del P.U.C.
- 3 Tramite P.U.O., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora il progetto di PUO comporti:
 - a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico;
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro del DTR che comportino un incremento o una riduzione della superficie territoriale (St) superiore al 5% di quella indicata nella presente scheda;modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo, ovvero si pongano in contrasto con le indicazioni di livello puntuale del PUC.