



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

oggetto: Norme di Conformità (art.30 L.R. 04/09/97 n.36)
(ambiti Ce, CR, RS, RCo, zone APA, TPA, TNI, zone S-IM, S-AI, S-TS, PU, PU-fl)

data 24 luglio 2009

cod.	004008	percorso file:	archivio su 'server'\utente base\004-008-comune di Borghetto SS\definitivo\consegne\concommittente24-07-09\bo-norme-conformità-lug09.doc	redatto	corretto	approvato
rev1	24-07-2009	motivo	consegna committente	Di Donato	Di Donato	
rev2	03-07-2006	motivo	consegna committente	Di Donato	Castellari	
rev3	20-09-2005	motivo	consegna committente	Di Donato	Castellari	Castellari

NORME DI CONFORMITÀ

per gli ambiti di conservazione e riqualificazione

ART. 1 AMBITI DI CONSERVAZIONE “CE”

Sono definiti ambiti di conservazione quelli che presentano caratteristiche architettoniche, paesaggistiche e ambientali tali da richiedere interventi di conservazione che non alterino le caratteristiche dei luoghi. Essi sono assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968.

Nel territorio comunale l'unico ambito di conservazione è contraddistinto con la sigla “Ce”- Centro storico e riguarda il nucleo originario di Borghetto. All'interno di tale ambito sono ammessi soltanto interventi sul patrimonio edilizio esistente.

La disciplina degli interventi, la tutela e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche dei manufatti sono quelle definite nello S.U.A. - approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/87 in data 26/03/1991 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 del 25/03/1991 - che si intende interamente recepito nella presente normativa e deve essere pertanto inteso quale specificazione del P.U.C.

ART. 2 AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE “CR”

Gli ambiti di conservazione e riqualificazione comprendono le porzioni di territorio urbano (assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968) e comprendono aree di particolare interesse, la cui conservazione è legata a particolari interventi di riqualificazione.

2.1 Ambito CR1 - Castello Borrelli

L'ambito di conservazione denominato CR1 riguarda il complesso del castello e le sue pertinenze al contorno. Si rimanda alla scheda normativa “Castello Borrelli” – CR1, allegata alle presenti norme di cui costituisce parte integrante.

2.2 Ambito CR2 - Waterfront

L'ambito di conservazione e riqualificazione denominato “Waterfront” - CR2 comprende le aree del litorale dal mare fino alla attuale linea ferroviaria inclusa. Nel Waterfront sono incluse pertanto la parte edificata a valle della attuale linea ferroviaria, la linea ferroviaria stessa, (assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968) le aree pubbliche della passeggiata a mare e la parte litoranea delle spiagge le porzioni di territorio urbano (assimilabili alle zone F del D.M. 02/04/1968). Sotto il profilo insediativo l'ambito è da ritenere “satturo”, ma riveste fondamentale importanza per il recupero di immagine e di qualità urbana. In primo luogo dovrà essere completato il riordino della passeggiata per cui esiste già

uno S.U.A. in corso di attuazione e dovrà essere realizzata la darsena al confine col comune di Loano; in secondo luogo dovrà essere attuato, tramite P.U.O., il progetto di riutilizzo delle aree ferroviarie dismesse.

2.2.1 Interventi ammessi

Interventi di recupero architettonico-paesaggistico e ambientale, senza incremento del peso insediativo e dell'altezza esistente, con esclusione dei soli volumi tecnici connessi alla dotazione di nuovi impianti o al rinnovo di quelli esistenti.

Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi fino al risanamento conservativo (Art. 5.4 N.U.G.)

Per quanto non espressamente specificato vale lo S.U.A. vigente (Approvato con conferenza dei servizi deliberante in data 04/04/2001 e successivo provvedimento finale del Responsabile del Servizio Ufficio Edilizia Privata ed Urbanistica del 27/06/2001.) che si intende interamente recepito nel presente P.U.C. a meno delle seguenti prescrizioni di:

- stralciare la previsione dei box interrati del settore 2, riportando l'imposta della nuova piazza alla quota attuale;
- introdurre l'obbligo del ricorso alla procedura di approvazione regionale per quanto riguarda la valutazione del progetto del parcheggio sotto il molo Varatella.

La porzione residuale di aree che si renderà disponibile a seguito del trasferimento a monte della ferrovia dovrà essere riutilizzata per il completamento della ristrutturazione del tessuto urbano e viabilistico in continuità con quanto già avviato mediante lo strumento urbanistico attuativo vigente per la zona litoranea.

2.2.2 Parametri urbanistici e dimensionali

I parametri urbanistici e dimensionali sono sintetizzati nella seguente tabella:

Parametri urbanistici				Parametri dimensionali			
Destinazione urbanistica		Residenziale. Turistico ricettiva Infrastrutture di interesse comune Servizi generali		H	Altezza massima	quella esistente per ogni singolo fabbricato	
St	Superficie territoriale	m ²	166.080	Ds	Distanza Strade principali	m	5
					Distanza Strade secondarie	m	3
				Dc	Distanza confini	m	5
It	Indice territoriale	Non è previsto alcun incremento del peso insediativo esistente alla data di adozione del P.U.C.		Df	Distanza fabbricati	m	10

2.2.3 Modalità di attuazione

Per gli interventi sugli edifici esistenti: permesso di costruire singolo o DIA.

Per gli interventi all'interno dello SUA vigente vale quanto previsto dallo SUA medesimo con le limitazioni introdotte all'art. 2.2.1, terzo comma delle presenti N. di C.

Per gli interventi sulle aree libere a seguito dello spostamento a monte della linea ferroviaria, si dovrà operare tramite PUO esteso alla totalità delle aree suddette.

2.3 Ambito CR3 – Pineland

L'ambito di conservazione e riqualificazione denominato "Pineland" - CR3 comprende un complesso di aree già fortemente compromesse da una tipologia insediativa ed edilizia a forte consumo di territorio, secondo la logica tipicamente speculativa degli anni settanta. Allo stato attuale si rende necessario ridefinire le potenzialità insediative, recuperare gli standard urbanistici pregressi, prevedere interventi tesi a mitigare gli effetti sotto il profilo paesaggistico e ambientale. Si rimanda alla scheda normativa "Pineland" – CR3, allegata alle presenti norme, di cui costituisce parte integrante.

ART. 3 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA SATURI (RS)

(assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968)

Sono definiti ambiti di riqualificazione urbana saturi (RS) le porzioni di tessuto urbano densamente edificate nelle quali è necessario un generale intervento di riassetto urbano con reperimento di aree per standard a completamento di quelli già esistenti e per nuove infrastrutture, anche a soddisfacimento del fabbisogno pregresso di servizi pubblici, attraverso gli interventi previsti nelle singole RCo. Gli ambiti individuati, omogenei per tipologia edilizia e qualità del tessuto urbano, sono due: ambito RS1, a ponente del torrente Varatella e RS2 a levante.

3.1 Ambito RS1 – Ponente del Varatella e Ambito RS2 – Levante del Varatella

3.1.1 Interventi ammessi

Sono ammessi soltanto interventi sul patrimonio edilizio esistente di:

- a) ristrutturazione edilizia (art. 5.5 N.U.G.) purché non comportino incrementi di superficie utile (Su), fatti salvi quelli derivanti da cambio d'uso .
- b) sostituzione edilizia (art. 5.6 N.U.G.) purché non comportino incrementi di superficie utile (Su), fatti salvi quelli derivanti da cambio d'uso. In caso di ricomposizione volumetrica di cui all'art. 5.6.4, dovranno essere mantenute le destinazioni d'uso esistenti e legittimate.

Sono altresì ammesse nuove superfici accessorie strettamente connesse alla dotazione di nuovi impianti o al rinnovo di quelli esistenti.

Non sono comunque consentiti i mutamenti di destinazione d'uso che implicino l'utilizzo residenziale delle unità immobiliari, poste al piano terreno degli edifici, prospicienti strade o piazza pubbliche.

3.1.2 Parametri urbanistici e dimensionali

I parametri urbanistici e dimensionali relativi ai due ambiti RS1 e RS2 sono sintetizzati nella seguente tabella:

Parametri urbanistici					Parametri dimensionali			
Destinazione urbanistica		Residenziale. Turistico ricettiva. Attività produttive limitatamente a piccoli laboratori artigianali di Sc non superiore a 300 mq. Infrastrutture di interesse comune. Servizi generali			H	Altezza massima	quella del più alto edificio esistente in zona	
St	Superficie territoriale	RS1	m ²	381.462	Ds	Distanza Strade principali	m	5
		RS2	m ²	414.040		Distanza Strade secondarie	m	3
It	Indice territoriale	Non è previsto alcun incremento del peso insediativo esistente alla data di adozione del P.U.C. ad esclusione di quanto espressamente previsto nei singoli sub-ambiti R-Co			Dc	Distanza confini	m	5
					Df	Distanza fabbricati	m	10

3.1.3 Modalità d'attuazione

Solo interventi sugli edifici esistenti: permesso di costruire singolo o DIA.

ART. 4 SUB-AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO (RCO)

All'interno degli ambiti di riqualificazione urbana saturi sono individuati alcuni Sub-ambiti (**RCo**) dove alla riqualificazione urbana è possibile associare interventi di completamento del tessuto urbano esistente, a fronte della cessione di aree per servizi, strategiche per un completamento razionale delle aree da destinare a infrastrutture pubbliche, viabilità e parcheggi.

Esse sono:

- RCo 1 “via Michelangelo bassa”
- RCo 3 “ex Colonia Vanoni”
- RCo 5 “via Montebello”
- RCo 6 “via Ponti – Corso Europa”
- RCo 7 “piazza XX Settembre”
- RCo 8 “via Prigliani”
- RCo 9 “via Giardini”
- RCo 10 “via Capo Santo Spirito”

- RCo 11 "ex scuola elementare"
- RCo 12 "C.so Europa"
- RCo 13 "via per Pineland"
- RCo 14 "via Pascoli"
- RCo 15 "via Don Murialdo"
- RCo 16 "via Gran Sasso"
- RCo 17 "c.so IV Novembre"
- RCo 18 "via Montevideo"

L'attuazione di tali sub-ambiti è regolamentata dalle schede normative di ciascun sub-ambito che ne costituiscono le Norme di Conformità come definite all'art. 30 della L.U.R. e allegate alle presenti norme di cui costituiscono parte integrante.

ART. 5 SUB-AMBITI DI COMPLETAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA "ERP"

Il P.U.C. individua, all'interno degli ambiti di riqualificazione urbana saturi RS, alcuni sub-ambiti nei quali è prevista la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.). In tali aree potranno essere attuati programmi di edilizia a totale carico dello Stato (edilizia sovvenzionata) o con parziale contributo di tipo pubblico (edilizia agevolata) ovvero senza contributo pubblico ma in regime "convenzionato" (ove il pertinente il prezzo massimo di cessione verrà determinato in applicazione della DGR XX del 2004) da parte di soggetti istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.

Il sub-ambito identificato in cartografia con la sigla ERP 1, include aree comunali . E' prevista una potenzialità insediativa massima pari a 1000 mq di Su da collocarsi all'interno della zona di concentrazione volumetrica indicata dalla cartografia di Piano. L'intervento dovrà farsi carico di riqualificare le aree pubbliche esistenti (indicate in cartografia con la sigla Ve 98).

Il sub-ambito identificato in cartografia con la sigla ERP 2, include aree private. E' prevista una potenzialità insediativa massima pari a 500 mq di SU da collocarsi all'interno della zona di concentrazione volumetrica indicata dalla cartografia di Piano. Le aree interne all'ambito ERP 2 non rientranti nella zona di concentrazione volumetrica dovranno essere sistemate a verde pubblico (Vp 96).

Una componente di Edilizia residenziale pubblica è altresì fissata dal PUC per gli interventi previsti nei DTR 2a e 2b per cui si fa specifico rimando alle Norme di Congruenza relative, e nel sub-ambito RCo 15 per cui si fa specifico rimando alla scheda normativa all'interno delle presenti Norme di Conformità.

ART. 6 SUB-AMBITI A DESTINAZIONE PRODUTTIVA DI CONSOLIDAMENTO IN CONTESTO AGRICOLO “Pr-Cs”

(assimilabili alle zone D del D.M. 02/04/1968)

All'interno delle aree di produzione agricola sono presenti aree residuali per attività produttive oggi in semiabbandono che necessitano di una azione di recupero. A tale proposito vengono introdotti nuovi sub ambiti ad hoc Produttivi di Consolidamento (Pr-Cs) che individuano tali aree produttive o ex produttive e ne incentivano la riqualificazione.

In tali sub ambiti sono ammessi interventi sui manufatti esistenti sino alla sostituzione edilizia (art. 5.6 delle N.U.G) 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 una unica superficie commerciale non superiore al 10% della Sag esistente.

In caso di sostituzione edilizia l'altezza massima dei manufatti non potrà superare i 10 mt.

Gli interventi dovranno pervenire ad una riqualificazione generale del sub-ambito ricercando un equilibrato rapporto sia planimetrico che volumetrico con il contesto a prevalente destinazione agricola in cui sono inseriti.

Le attività produttive ammesse nei sub ambiti Pr-Cs sono quelle di piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali, depositi funzionali all'attività svolta, purché compatibili con lo svolgimento dell'attività agricola al contorno.

ART. 7 SPAZI PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE E PARCHI URBANI (assimilabili alle zone F del dm 02/04/1968)

7.1 Servizi turistici e per impianti sportivi (S-TS)

7.1.1 Interventi ammessi

L'area dovrà ospitare attività sportive e ricreative, strutture alberghiere e commerciali nonché servizi per chi viaggia connessi con la presenza dell'uscita autostradale e della stazione ferroviaria.

L'area ha una funzione mista; le porzioni di area non inferiori al 50 % della superficie territoriale totale dovranno costituire attrezzature pubbliche di interesse generale assimilabili alle zone F del DM 02/04/1968.

Le strutture sportive e/o ricreative potranno essere realizzate con le relative opere infrastrutturali pertinenziali senza alcuna particolare limitazione, purché strettamente funzionali all'attività per cui sono state progettate.

E' ammessa la realizzazione di un albergo e di un annesso centro commerciale secondo i parametri dimensionali di cui al successivo punto 5.1.2

7.1.2 Parametri urbanistici e dimensionali

I parametri urbanistici e dimensionali relativi all'ambito S-TS sono sintetizzati nella seguente tabella:

Parametri urbanistici					Parametri dimensionali			
Destinazione urbanistica		Servizi generali (Sg) limitatamente a strutture sportive e/o ricreative Infrastrutture di interesse comune. Turistico ricettiva: albergo o motel Direzionale-commerciale inteso come "galleria commerciale" formata da singoli esercizi di vicinato.			H	Altezza massima	m	35 (1)
St	Superficie territoriale effettiva		m ²	61.787	Ds	Distanza Strade principali	m	5
			m ²	3		Distanza Strade secondarie	m	3
Su	Superficie utile	albergo	m ²	2500	Dc	Distanza confini	m	5
		Commerciale	m ²	1000	Df	Distanza fabbricati	m	10

(1) cfr. art. 7.1.6 secondo comma delle presenti norme

7.1.3 Standard urbanistici

	Identificativo cartografico		P.U.C.	Note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 50	m ²	2.250 (1)	Gli standard individuati soddisfano le esigenze della struttura alberghiera e di quella commerciale annessa
Parcheggi pubblici	Pp 23	m ²	2.250 (2)	

7.1.4 Modalità d'attuazione

Gli interventi devono essere attuati tramite PUO esteso all'intera zona. Lo strumento attuativo può essere di iniziativa pubblica, o mista pubblico/privata. Le strutture sportive e/o ricreative possono essere realizzate anche da privati purché il loro utilizzo sia convenzionato con la pubblica amministrazione.

7.1.5 Margini di flessibilità

Le indicazioni di assetto urbanistico concernenti la viabilità, l'area di concentrazione volumetrica e la localizzazione delle aree a standard di cui alla tavola B4 b del P.U.C. hanno valore indicativo.

La localizzazione dell'area di concentrazione volumetrica e la relativa superficie possono essere diversamente articolate a condizione che sia salvaguardato il quantitativo minimo di aree da destinare ad attrezzature pubbliche di interesse generale assimilabili alle zone F del DM 02/04/1968. pari a mq. 35.000.

Modifiche che comportino diversa destinazione d'uso delle aree e degli edifici costituiscono variante ai sensi dell'art 44 della L.R. 36/97

7.1.6 Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale

Gli interventi dovranno rientrare nel contesto di una progettazione unitaria in cui siano assicurate le relazioni funzionali tra le varie attività previste, gli standard a verde ed a parcheggio e le connessioni con le infrastrutture esistenti. In particolare la posizione dell'eventuale albergo all'interno dell'area dovrà tener conto dell'accessibilità dall'autostrada e della presenza del nuovo asse urbano tra città e stazione ferroviaria con il quale dovrà necessariamente rapportarsi. (Cfr. tavola B4).

Al fine di ottenere una minor copertura del suolo e in forza del valore di enfattizzazione del polo infrastrutturale in cui è collocato e considerata la distanza dal centro urbano, per l'edificio dell'albergo si ammette la possibilità di uno sviluppo in altezza con l'utilizzazione di una tipologia edilizia in linea o a torre. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione che l'intervento dovrà assumere nella caratterizzazione dell'ambito in cui si colloca.

7.2 Servizi infrastrutturali per la mobilità (S-IM)

7.2.1 Interventi ammessi

L'ambito S-IM identifica le aree su cui sorgerà la nuova fermata ferroviaria della nuova linea Genova – XX Miglia e sulle quali dovranno essere previste le opportune aree a parcheggio e giardino pubblico al fine di consentire il necessario filtro tra la funzione di interscambio ferro – gomma svolta dalla stazione ferroviaria e le attività di connettivo urbano al contorno.

Il P.U.C. individua uno schema di assetto urbanistico (cfr. tav. B4b) che si fonda su una ipotesi alternativa a quella contenuta nel progetto preliminare di raddoppio della linea ferroviaria Genova – Ventimiglia (approvato con delibera C.I.P.E. 29/07/05 pubblicato sulla G.U.R.I. n°58 del 10/03/06) ed illustrata nell'apposito allegato alla Struttura del Piano (allegato "2" *"Progetto preliminare raddoppio linea ferroviaria Genova – Ventimiglia. Valutazione impatti con stato di fatto ed ipotesi alternativa - Studio propedeutico alla redazione del progetto definitivo di P.U.C"*).

Il progetto preliminare di approvazione C.I.P.E. sopra menzionato prevede per l'attraversamento della piana del Varatella il ricorso ad un unico viadotto su pilastri con travatura tradizionale appoggiata (una

trave spessa 3,5 mt con in media un franco di 2 mt da terra) di forte impatto paesaggistico e di scarsa permeabilità fisica.

Il P.U.C. recepisce e riporta sugli elaborati grafici il progetto sopra menzionato in termini di tracciato, quota del "piano del ferro", fasce di rispetto e localizzazione piano altimetrica della nuova fermata prevista, ma propone, in alternativa, di articolare l'attraversamento della piana del Varatella in tre opere distinte: "Terrapieno – Ponte – Viadotto", caratterizzate da altrettanti gradi di permeabilità fisica al suolo.

Terrapieno. Nel tratto più a levante dell'attraversamento è proposta la realizzazione di un promontorio artificiale che si stacca dal rilievo naturale del Castellaro noto come collina di Pineland. Su tale promontorio è prevista la collocazione delle strutture connesse alla nuova fermata. La collinetta artificiale consente nessuna o minima permeabilità sottostante.

Ponte. Al centro dell'attraversamento, in corrispondenza del torrente Varatella è proposto un ponte ferroviario in modo da liberare al massimo l'ambito del torrente ed ottenere la piena permeabilità sottostante.

Viadotto. Nel tratto più a ponente dell'attraversamento è riproposto un viadotto ma con trave rovesciata in modo da avere un franco in media di 5 mt e da ottenere una permeabilità al suolo sufficientemente diffusa.

In luogo dei molteplici e difficili attraversamenti in sottopasso dell'infrastruttura previsti dal progetto preliminare C.I.P.E. 29/07/05, il P.U.C. propone quindi di concentrare tutti i passaggi importanti in prossimità del ponte che assume una doppia valenza territoriale (attraversamento torrente e viabilità principale lungo argine) ed un importante significato paesaggistico.

In coerenza con quanto precede, per l'ambito S-IM individuato nell'intorno della nuova fermata ferroviaria il progetto ferroviario definitivo dovrà rispettare le indicazioni contenute negli elaborati grafici del P.U.C. e prevedere i seguenti interventi:

- a) Realizzazione, al di sotto del piano del ferro, di un terrapieno opportunamente inserito nel terreno esistente e modellato in modo da raccordarsi dolcemente con la piana da cui spicca e con il promontorio del monte Castellaro a cui si unisce.
- b) Posizionamento delle strutture della fermata ferroviaria sulla dorsale sommitale del terrapieno suddetto.
- c) Sistemazione superficiale del terrapieno di cui sopra con inerbimenti, piantumazioni e gli opportuni percorsi pedonali per l'accesso ai treni.
- d) Creazione nella parte pianeggiante dell'ambito di opportuna viabilità di attraversamento e di servizio alla fermata ferroviaria con adeguata distinzione dei flussi; creazione di spazi di sosta, di manovra e di parcheggio, organizzati in modo da garantire una piena

accessibilità pedonale alla fermata a chi proviene dal centro urbano, evitando la promiscuità con il traffico veicolare.

All'interno degli spazi destinati alla nuova stazione ferroviaria potranno essere ricavati esercizi commerciali e attività artigianali di servizio alla persona.

7.2.2 Modalità di attuazione

Gli interventi dell'ambito S-IM potranno essere realizzati tramite PUO

7.2.3 Margini di flessibilità

Le indicazioni del P.U.C. di cui al precedente punto 7.2.1 devono ritenersi vincolanti per quanto riguarda le funzioni caratterizzanti l'intervento ma indicative per quanto riguarda la localizzazione ed il disegno urbanistico complessivo. Devono ritenersi minimi inderogabili le quantità di parcheggi pubblici e di verde pubblico individuate nelle tavole di P.U.C.

7.2.4 Indicazioni tipologiche progettuali di livello puntuale

Per quanto riguarda l'edificio della struttura ferroviaria, questo dovrà necessariamente rapportarsi con il nuovo assetto paesaggistico disegnato dal P.U.C. adottando soluzioni architettoniche dei fronti adeguate alla funzione di polo urbano che il P.U.C. stesso prevede.

La progettazione dei manufatti ferroviari dovrà pertanto riguardare anche le loro connessioni con il contesto, coordinando le esigenze funzionali con quelle architettoniche e di assetto urbanistico.

Per concerne il trattamento delle aree pubbliche di superficie si rimanda alle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

7.3 Servizi per attrezzature e impianti (S-AI)

Area destinata alla realizzazione del progetto per il depuratore intercomunale realizzato dal consorzio per i servizi ambientali attuato per il 1° lotto 1° stralcio.

Per la disciplina degli interventi previsti in tale ambito si rimanda al progetto definitivo approvato in conferenza dei servizi in data 20/04/99, nonché il progetto esecutivo relativo al 1° lotto 2° stralcio approvato con D.C.C. n° 79 del 28/09/2005.

7.4 Parco Urbano (PU)

In queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e/o produttivo. Sono ammessi soltanto interventi di ingegneria naturalistica e manufatti infrastrutturali necessari per la manutenzione e la conservazione del territorio. E' ammessa altresì la realizzazione di aree attrezzate

per pic-nic o per palestre nel verde e di quant'altro si rendesse necessario per rendere pubblicamente fruibile il parco urbano.

La nuova realizzazione di manufatti può ritenersi ammissibile solo se non vengono compromessi i caratteri paesistici e naturalistici dell'ambito, nonché gli habitat sensibili. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia leggera, con esclusione dei frazionamenti.

Sono inoltre ammessi, nell'ambito degli interventi di ristrutturazione di cui sopra, ampliamenti contenuti entro il 10% della Su esistente alla data di adozione del P.U.C., purché il progetto coinvolga l'intero organismo edilizio e sia volto alla riqualificazione architettonica e funzionale dell'edificio.

7.5 Parco Urbano Fluviale (PU-fl)

In queste aree non sono ammessi nuovi interventi edilizi di tipo residenziale e/o produttivo.

Sono tuttavia consentiti interventi di ingegneria naturalistica anche finalizzati alla realizzazione di aree attrezzate per pic-nic o per palestre nel verde o per garantire un corridoio ecologico lungo il torrente con realizzazione di percorso ciclabile con piantumazioni adeguate. Sono altresì ammesse strutture volte a consentire la fruizione ludico-sportivo-ricreativa dell'ambito del Torrente Varatella, sempre che non pregiudichino la qualità del contesto paesistico e non implicino alterazioni morfologiche dei luoghi.

Tali interventi non dovranno richiedere nuova infrastrutturazione né un incidente adattamento di quella eventualmente preesistente.

ART. 8 AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA 1, APA 2, APA 3)

(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

Nelle Aree di Produzione Agricola APA 1, APA 2, APA 3, sono ammessi i seguenti interventi:

8.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di produzione agricola sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia di cui all'art. 5 delle N.U.G. commi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, a condizione che:

- gli ampliamenti associati agli interventi di demolizione con ricostruzione non superino il 25% della Superficie utile (Su) esistente per superfici inferiori a 100 mq e non superino il 15% della superficie utile (Su) esistente per quelle eccedenti;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologiche e paesaggistiche con l'ambiente circostante.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della superficie utile (Su), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

Il cambio di destinazione d'uso dei manufatti non residenziali in zona agricola, esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare, è ammesso nel rispetto del successivo art. 13 (piani aziendali), delle Norme di Conformità e nei limiti del 70% della Sag. In tal caso è consentita la realizzazione di una sola unità abitativa con Su minima di 45 mq e massima di 80 mq. I contributi di costruzione da pagare sono pari a quelli previsti per la nuova costruzione ai sensi della L.R. 25/95 e successivi provvedimenti alternativi.

Il cambio di destinazione d'uso non comporta la necessità di asservimento di aree.

8.2 Interventi di nuova costruzione

8.2.1 Residenze agricole

Per le nuove abitazioni rurali ricadenti nelle aree di produzione agricola (APA) dovranno essere osservate le seguenti caratteristiche:

		APA 1 – APA 2 – APA 3	
It	indice di fabbricabilità territoriale	m ² / m ²	0,015
Sml	Superficie minima del lotto su cui insiste l'edificio	m ²	3.000
Sma	Superficie minima di asservimento	m ²	5.000 (1)
Su max.	Superficie utile massima per unità immobiliare	m ²	250
Su min.	Superficie utile minima per unità immobiliare	m ²	75
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m.	7,50
n°p	numero massimo piani residenziali	n°	2

(1) nel raggio di 500 mt. dal lotto su cui insiste l'edificio

Le aree indicate come verde pubblico all'interno della perimetrazione dell'ambito APA sono inedificabili ma l'indice relativo può essere trasferito all'interno dell'ambito stesso

8.2.2 Strutture turistico-ricettive

Nelle zone APA è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13, nonché "Aziende ricettive all'aria aperta" come definite all'art. 4 della legge regionale 4/03/1982 e s. m. e i. Nel caso in cui interventi di tipo agriturismo

avvengano attraverso il riutilizzo del patrimonio esistente ovvero con nuove costruzioni, valgono, comunque, gli stessi parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le abitazioni rurali.

Sono altresì ammesse ammessi nuovi insediamenti di funzioni turistiche di tipo "rurale" quali bed and breakfast, ivi compresa la struttura ricettiva di tipo tradizionale a locanda, anche mediante recupero degli immobili esistenti con un incremento della superficie residenziale (Sr) massima esistente pari al 20% per l'adeguamento igienico-sanitario o funzionale, purché la stessa non comporti la realizzazione di nuove strade eccedenti i limiti di cui al successivo punto 8.3 e siano rispettose delle caratteristiche architettoniche, tipologiche dei manufatti preesistenti.

La realizzazione di "aziende ricettive all'aria aperta" (campeggi), come definiti all'art. 4 della L.U.R. n° 11 del 4/3/1982 e s.m.i. comporta l'obbligo di aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della L.U.R. n° 36 del 4/9/1997 e s.m.i.

8.2.3 Manufatti produttivi

Nelle aree APA è altresì ammessa la realizzazione di manufatti produttivi secondo quanto stabilito all'art. 6.21 delle N.U.G. quali stalle, falegnamerie ed attività artigianali connesse all'agricoltura derivanti dalla lavorazione dei prodotti agricoli o di allevamento, purché non richiedano modificazioni dell'armatura infrastrutturale esistente con particolare riferimento alla accessibilità viaria, non inquinanti e compatibili con la residenza, le attività agricole e le caratteristiche ambientali, in base ai seguenti parametri:

Sml	Superficie minima del lotto su cui insiste l'edificio	m ²	3.000
Rco	Rapporto di copertura massimo	%	10
Hf	Altezza massima dei fabbricati	m.	6,50

8.2.4 Serre

Nelle A.P.A. è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" con le seguenti caratteristiche:

Rco	Rapporto di copertura massimo	%	50
Df	Distanza dai fabbricati di civile abitazione	m	6,00
Hf	Altezza massima	m	6,50

La parte di sedime non occupata dalle serre, in base al rapporto di copertura, può essere utilizzata ai fini del calcolo dell'indice edificatorio nella zona non costituendo la stessa asservimento.

Per gli impianti serricoli sino alla copertura del 50% dell'area disponibile e, comunque, con superficie coperta massima di mq. 5000, il titolo abilitativo può essere ottenuto attraverso dichiarazione di inizio

attività; per gli impianti (serre o tunnel) di caratteristiche superiori è necessario il Permesso di Costruire.

I progetti per la realizzazione delle serre dovranno contenere esplicito riferimento alle tecniche adottarsi per il recupero (in apposite vasche possibilmente interrato) ed il riutilizzo delle acque meteoriche per uso irriguo o per servizi.

8.2.5 Manufatti tecnici afferenti le attività agricole

In tutte le aree di produzione agricola sono altresì ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, secondo i seguenti parametri urbanistici:

- un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 5.000 m² dislocata nel raggio di ml. 500;
- distanza dagli edifici esistenti: m. 20

8.3 Strade

Nelle aree di produzione agricola è ammesso il potenziamento e riordino della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade interpoderali al fine di favorire lo sviluppo dell'attività agricola; le nuove strade interpoderali non potranno avere dimensioni superiori a m. 4,50 e muri di contenimento di altezza superiore a m. 3,00.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

Per quanto riguarda la disciplina paesistica da osservare nelle zone APA per la realizzazione della viabilità agricola, si rimanda a quanto stabilito nelle "Norme Paesistiche di Livello Puntuale".

8.4 Interventi in regime PU di P.T.C.P.

Nelle aree di produzione agricola ricadenti in regime PU del P.T.C.P. non sono ammesse nuove residenze; sono ammessi soltanto gli ampliamenti di edifici esistenti secondo quanto indicato al comma 8.1 del presente articolo. L'indice di fabbricabilità territoriale delle aree in APA ricadenti in PU del P.T.C.P. può essere trasferito in altri ambiti APA aventi lo stesso indice ed in aggiunta a quello dell'ambito ricevente. In tal caso deve essere comunque verificata la compatibilità con la disciplina paesistica vigente.

ART. 9 AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA A VALENZA PAESAGGISTICA (APA 4)

(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica prevalentemente ricadenti in zona ANI-MA del PTCP, sono ammessi i seguenti interventi:

9.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti in ambiti di presidio ambientale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5 delle N.U.G. commi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5 a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione non Superino il 20% della Superficie utile (Su) esistente;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologiche e paesaggistiche con l'ambiente circostante.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della Superficie utile (Su), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

9.2 Strutture turistico-ricettive

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13.

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza ambientale soggette al regime ANI-MA del P.T.C.P. non possono essere realizzati campeggi con accessibilità veicolare.

9.3 Serre

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica è possibile costruire serre tradizionali o con copertura in materiale plastico tipo "tunnel" con le seguenti caratteristiche:

Rco	Rapporto di copertura massimo	%	25
Df	Distanza dai fabbricati di civile abitazione	m	10,00
H	Altezza massima	m	6,50

Per gli impianti serricoli sino alla copertura del 10% dell'area disponibile e, comunque, con superficie coperta massima (Sco) di mq. 1000, il titolo abilitativo può essere ottenuto attraverso dichiarazione di inizio attività; per gli impianti (serre o tunnel) di caratteristiche superiori è necessario il Permesso di Costruire.

9.4 Manufatti tecnici

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica sono altresì ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, con le seguenti caratteristiche:

- un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 5.000 m² dislocata nel raggio di ml. 500;
- distanza dagli edifici: m. 100.

E' inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture antincendio come vasche di accumulo acqua per l'eventuale pescaggio degli elicotteri, dei mezzi antincendio e per uso irriguo.

9.5 Strade

Nelle Aree di Produzione Agricola a valenza paesaggistica è vietata l'apertura di strade private di urbanizzazione ad eccezione di quelle finalizzate al recupero agricolo o silvo-pastorale del territorio, purché conformi alle seguenti caratteristiche:

- larghezza non superiore a m. 2,5 in rettilo e m. 3 in curva, oltre le opere di presidio della strada medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di metri 50;
- fondo stradale permeabile opportunamente stabilizzato;
- altezza massima di scavi e rinterri rispetto al preesistente livello del terreno metri 2,50;
- opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, nonché di canalizzazione e regimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio di carattere geotecnico.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

ART. 10 TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA)

(assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968).

Nei Territori di Presidio Ambientale sono ammessi i seguenti interventi:

10.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Per tutti gli edifici esistenti ricadenti in ambiti di presidio ambientale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 5 delle N.U.G. commi 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione non Superino il 20% della Superficie utile (Su) esistente;
- il progetto riguardi tutta la volumetria interessata all'intervento e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologiche e paesaggistiche con l'ambiente circostante.

Gli interventi che prevedono la demolizione e riedificazione di edifici o parti di essi, anche con parziale incremento della Superficie utile (Su), sono ammessi soltanto qualora le condizioni di degrado statico e/o igienico non siano Superabili con un normale intervento di restauro o di ristrutturazione.

10.2 Strutture turistico-ricettive

Nei territori di presidio ambientale è ammessa la realizzazione di strutture turistico-ricettive di tipo agriturismo come definite dalla legge regionale 25/05/1992 n° 13.

Nelle aree in zona TPA soggette al regime ANI-MA del P.T.C.P. non possono essere realizzati campeggi con accessibilità veicolare.

10.3 Manufatti tecnici

In tutto il territorio di presidio ambientale sono altresì ammessi manufatti tecnici afferenti le attività agricole, con le seguenti caratteristiche:

- un manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 5.000 m² dislocata nel raggio di ml. 500;
- distanza dagli edifici: m. 100.

E' inoltre ammessa la realizzazione di infrastrutture antincendio come vasche di accumulo acqua per l'eventuale pescaggio degli elicotteri, dei mezzi antincendio e per uso irriguo.

10.4 Strade

In tutto il territorio di presidio ambientale è vietata l'apertura di strade private di urbanizzazione ad eccezione di quelle finalizzate al recupero agricolo o silvo-pastorale del territorio, purché conformi alle seguenti caratteristiche:

- larghezza non superiore a m. 2,5 in rettilo e m. 3 in curva, oltre le opere di presidio della strada medesima e le eventuali piazzole di incrocio e di sosta ad una distanza minima di metri 50;
- fondo stradale permeabile opportunamente stabilizzato;
- altezza massima di scavi e rinterri rispetto al preesistente livello del terreno metri 2,50;
- opere di contenimento ed eventuale consolidamento del terreno, nonché di canalizzazione e regimentazione delle acque, progettate sulla scorta di uno specifico studio di carattere geotecnico.

In ogni caso l'apertura di nuove strade potrà essere ammessa soltanto ad avvenuta dimostrazione della impossibilità di recuperare tracciati di percorsi già esistenti nella zona.

ART. 11 MODALITÀ ATTUATIVE NELLE APA E NEI TPA

Tutte le nuove costruzioni nell'ambito del territorio agricolo (APA e TPA) che comportino anche destinazioni d'uso di tipo residenziale e/o turistico-ricettive, sono assoggettate all'obbligo di

concessione edilizia convenzionata con le modalità di cui all'art. 35 commi 6 e 7 della L.R. 36/97, corredata da piani o programmi aziendali, nella quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa :

- l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica;
- la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
- le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- le quantità minime di standard ai sensi del D.M. 1444/68;
- le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Il modello base di atto unilaterale d'obbligo in appendice alle presenti norme deve ritenersi indicativo e/o esemplificativo a livello di contenuto minimo.

ART. 12 TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

Nei Territori non Insediabili sono ammessi esclusivamente interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli di ristrutturazione edilizia, con esclusione dei frazionamenti e degli ampliamenti.

Nei T.N.I. sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:

- a) opere di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
- b) coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico;
- c) la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;
- d) il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale;
- e) l'apertura di viabilità forestale per la coltivazione del bosco, qualora sia dimostrata l'impossibilità di ripristinare tracciati storici già esistenti;
- f) l'apertura di viali tagliafuoco;
- g) la realizzazione di vasche di accumulo acqua per la prevenzione incendi.

Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare m. 2,00 ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzate in pietrame a secco con altezza massima di m. 2,00.

Per le porzioni di territorio ricadenti in aree carsiche valgono le limitazioni previste dalla legge per dette aree.

ART. 13 PIANI AZIENDALI

Nelle aree di produzione agricola (APA) ed in quelle di presidio ambientale (TPA) il rilascio del Permesso di Costruire per costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale è assentibile previa redazione di piani o programmi aziendali che potranno essere presentati da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati. Il "Piano Aziendale" potrà essere aggiornato per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.

Il progetto di Piano Aziendale dovrà essere allegato alla domanda di Permesso di Costruire dovrà contenere:

- la specifica descrizione degli interventi programmati;
- la delimitazione delle aree interessate dal progetto di Piano Aziendale che potranno essere anche non contigue ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui;
- la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate;
- la superficie per tipologia colturale programmata ed i criteri ed i relativi obblighi inerenti la sistemazione delle aree comprese e quelli inerenti le eventuali aree eccedenti quelle occupate dalla o dalle tipologie produttive, da trattare con interventi di selvicoltura naturalistica con specie arbustive consone all'ambiente scelte fra quelle che non richiedono manutenzione;
- le aree da destinare all'eventuale attività serricola nel rispetto dei parametri fissati precedentemente;
- il numero dei nuclei familiari (o degli addetti) necessari alla conduzione produttiva;
- lo studio idrogeologico delle aree interessate;
- i criteri per l'approvvigionamento idrico;
- i criteri da adottare per la regimazione delle acque meteoriche e la dimostrazione della conformità delle soluzioni che dovranno concorrere ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
- i criteri con i quali si intende sistemare il terreno: qualora si rendesse necessaria la formazione di terrazze (fasce), o il ripristino di muri a secco esistenti, dovrà essere indicata e garantita l'esecuzione di opere atte alla regimazione delle acque e al drenaggio;
- le opere necessarie all'eventuale ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;

- le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda e determinate dalle normative vigenti al momento.

I piani dovranno comunque dimostrare come i manufatti tecnici e quelli residenziali previsti abbiano dimensioni opportunamente proporzionate all'attività agricola che andranno a supportare.

Il Piano Aziendale dovrà riguardare tutte le superfici che hanno asservito l'edificazione; qualora tali aree siano boscate, oltre a quanto già atteso, occorrerà prevedere interventi silvicolture (tagli di miglioramento-diradamento) ispirati ai criteri della selvicoltura naturalistica, da realizzarsi durante tutta la durata del Piano.

AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE:

“Castello Borrelli” CR 1

1.1 DESCRIZIONE

Nell'ambito territoriale del sistema montuoso del Monte Piccaro, all'interno di una vasta porzione di territorio comunale non insediata, una sporadica attività rurale, presente nei terrazzamenti sul versante settentrionale del monte, non comportò la realizzazione di edifici in sito legati ad essa, se non per isolati esempi. Elemento a se è rappresentato dal Castello Borelli e dalla sua area di pertinenza. Il castello fu costruito sul capo S.Spirito intorno al 1870, sull'area precedentemente occupata dal convento di Santo Spirito. Grazie alla sua posizione dominante riveste una particolare importanza dal punto di vista paesistico, accentuata dalla presenza nella sua area di pertinenza di un parco botanico con moltissime specie vegetali tipicamente mediterranee e un complesso sistema di irrigazione.

La consistenza attuale, pari a circa 4000 mq di superficie utile (Su), è articolata su due edifici e suddivisa in due categorie: quella sottoposte a vincolo (il castello e parti residue di volumi annessi) e quella di recente costruzione.



1.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU, ME, ANI MA	Non prevista
Assetto vegetazionale	PRT-TRZ-BAT	Non prevista
Assetto geomorfologico	MO – B, MA	Non prevista

1.3 VINCOLI

Parte ricadente in S.I.C.; parte in area protetta provinciale proposta; parte in area sottoposta a vincolo per scopi idrogeologici; parte in area sottoposta alle “norme per la tutela e la valorizzazione del patrimonio speleologico e delle aree carsiche e per lo sviluppo della speleologia”

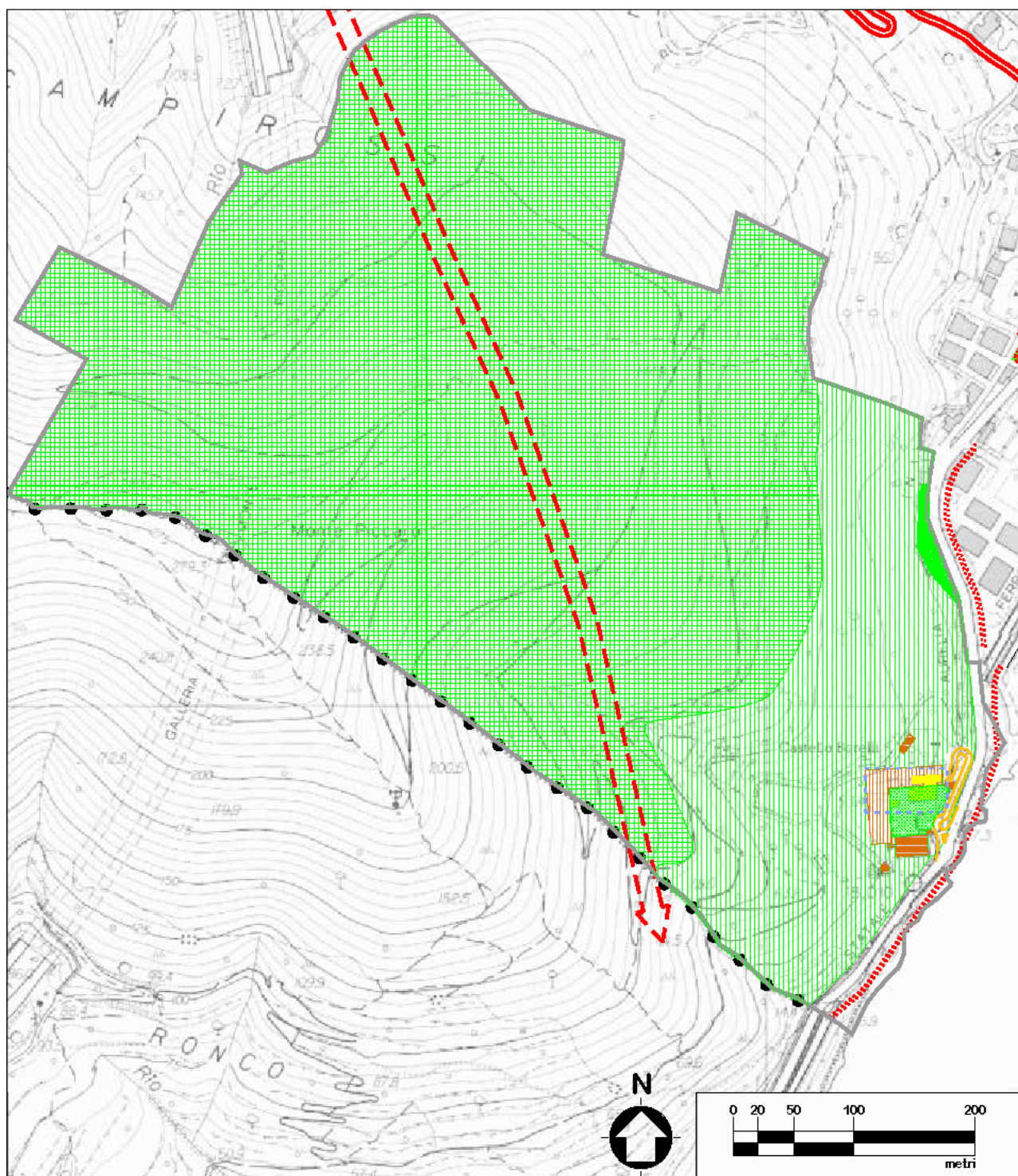
1.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Al fine di realizzare il recupero del complesso architettonico e di tutta la sistemazione paesaggistico-ambientale che lo circonda, e per valorizzare un'ampia porzione di territorio collinare trasformandolo in parco urbano (da cedere al Comune o da gravare di servitù di uso pubblico a discrezione dell'Amministrazione Comunale), è prevista la possibilità di un incremento della superficie utile esistente sia attraverso il restauro ed il risanamento conservativo del castello e delle sue pertinenze di pregio sia mediante la realizzazione di nuovi edifici. In particolare i nuovi interventi dovranno prevedere:

- il restauro delle parti del castello e delle pertinenze sottoposti a vincolo;
- la demolizione delle superfetazioni e dei manufatti esistenti non sottoposti a vincolo con caratteristiche tipologiche estranee al contesto;
- la realizzazione di nuovi edifici a destinazione d'uso turistico-ricettiva e/o residenziale nonché di strutture per servizi di interesse comune nelle aree di concentrazione volumetrica

In particolare dovranno essere recuperati i percorsi, la sistemazione e i manufatti relativi al regime delle acque (dai sistemi di raccolta a quelli di canalizzazione), le peculiarità botaniche (sughereta, vigneto, frutteto, ecc.) e in generale dovrà essere recuperato e valorizzato il progetto di sistemazione dell'area che appartiene all'originario “sistema Castello”.

1.5 PLANIMETRIA



	parco urbano		verde privato		spazi pubblici esistenti		spazi pubblici di progetto		parkings pubblici di progetto
	edifici oggetto di recupero		edifici oggetto di demolizione		aree di concentrazione volumetrica		strada esistente da potenziare		viabilità pedonale di progetto
	perimetro sub-ambito		confine comunale		tracciato aurelia bis (in tunnel)				

1.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva Residenziale	
St	Superficie territoriale	m ²	345.535
Ste	Superficie territoriale effettiva	m ²	335.783 ⁽¹⁾
Su	Superficie utile	m ²	7.600 ⁽²⁾

⁽¹⁾ Valore indicativo. L'esatto valore dovrà essere determinato con riferimento alla situazione catastale esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo

⁽²⁾ di cui almeno 2.800 mq a destinazione turistico ricettiva

1.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra			4 + sottotetto
Altezza massima		m	16
Distanze	strade	m	⁽¹⁾
	confini	m	
	fabbricati	m	

⁽¹⁾ Data la peculiarità dei luoghi le distanze dovranno essere determinate in sede di P.U.O. fatti salvi i minimi di legge

1.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Parco Urbano	PU	m ²	258.028	Le aree per parco urbano (PU) dovranno essere cedute al Comune o gravate da servitù di uso pubblico a scelta dell'Amministrazione Comunale.
Parcheggi pubblici	Pp 64	m ²	1.724	Da realizzarsi interamente interrati
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 95	m ²	1.600	Ambiti pubblici da realizzarsi nell'intorno del Castello

1.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

1.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

La nuova edificazione, le conseguenti urbanizzazioni, compresa la nuova viabilità dovranno essere studiate in modo da garantire il totale rispetto dei valori paesaggistico ambientali rilevabili nell'area in esame. A tal fine il progetto dovrà obbligatoriamente essere preceduto da uno Studio Organico di Insieme da cui emergano le valenze paesistiche e ambientali del sito (vegetazione, fauna, peculiarità geomorfologiche, manufatti antropici testimonianze di antichi metodi di gestione e sfruttamento delle risorse territoriali, emergenze architettoniche, visuali panoramiche, elementi salienti di percezione visiva...).

Il progetto dovrà dimostrare di non apportare diminuzioni ad alcuno dei valori evidenziati dallo S.O.I., bensì dovrà farsi carico di accrescere i valori stessi.

Il progetto dovrà essere corredato da uno S.I.A. e dalla necessaria relazione di incidenza richiesta dal S.I.C.

1.9.2 Rapporto edificio-suolo

Le nuove costruzioni dovranno rapportarsi con i suoli in modo da rispettarne al massimo l'andamento originario. Potranno essere realizzate superfici ipogee per una Sag massima non superiore a mq 1.000 a condizione che non venga modificato l'andamento originario del terreno fatte salve le aperture minime necessarie per aerilluminare gli ambienti ipogei. Tali aperture dovranno essere opportunamente posizionate ed eventualmente schermate in modo da non risultare visibili da punti di osservazione pubblici.

1.9.3 Rapporto edificio-strada (accessi)

Al fine di evitare lo snaturamento dei percorsi esistenti la nuova viabilità veicolare dovrà essere contenuta entro le indicazioni fornite in planimetria. In particolare dovrà essere mantenuto con le caratteristiche attuali l'accesso originario dalla via Aurelia.

1.9.4 Tipologie edilizie

Le nuove costruzioni dovranno appartenere a tipologie edilizie compatibili col contesto da concordare preventivamente con la competente Sovrintendenza.

Le nuove edificazioni dovranno essere realizzate prevalentemente alla quota dell'attuale piazzale del Castello e costituite da corpi di fabbrica lineari di quattro piani fuori terra più uno mansardato in modo da non superare in altezza l'edificio del castello.

1.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite P.U.O. con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero ambito CR1.
- b) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora si prospettino modeste varianti alle infrastrutture e servizi pubblici nonché modificazioni al perimetro della zona di concentrazione volumetrica 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) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito CR 1, incremento del peso insediativo e modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale.

AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE:

***“Pineland”* CR 3**

3.1 DESCRIZIONE

L'ambito di conservazione e riqualificazione denominato CR3 – Pineland comprende un complesso di aree già fortemente compromesse da una tipologia insediativa ed edilizia a forte consumo di territorio, secondo la logica tipicamente speculativa degli anni settanta. Allo stato attuale, oltre ad edifici finiti ed utilizzati, esistono edifici non ultimati (di cui è stata realizzata la sola struttura del piano terra) in forte stato di degrado.

Il comparto è sorto in forza di licenza edilizia del 1962 e non ultimato a causa di provvedimenti di sospensione da parte della Soprintendenza per i beni Ambientali della Liguria che ha successivamente consentito il completamento di una piccola parte.

La zona è totalmente carente dei servizi commisurati al carico insediativo che risulta dalla volumetria esistente, pari a circa 59.164 mc esclusi gli edifici non ultimati.



3.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	ID.MO-A ANI.MA	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	BTC-TRZ-BAT-COLL-ISS	Nessuna variante
Assetto geomorfologico	MO – B	Nessuna variante

3.3 VINCOLI

Quasi totalmente in area sottoposta a vincolo idrogeologico; e paesistico-ambientale

3.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

L'intervento si rende necessario al fine di ridefinire le potenzialità insediative, recuperare gli standard urbanistici pregressi, prevedere interventi tesi a mitigare gli interventi sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

La presente normativa persegue gli obbiettivi sopra descritti e fa proprie le prescrizioni contenute nelle Norme Particolari per la zona "Ct" Zona di contenimento, riportati nella variante all'art. 26 del previgente PRG approvata Con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 850 del 26.8.1991 con particolare riferimento alle volumetrie ammesse ed alla ripartizione delle destinazioni d'uso previste.

Pertanto è consentita la realizzazione di nuove Superfici utili, di cui almeno il 50% da destinare ad insediamenti turistico-alberghieri, a mezzo di predisposizione di *piano urbanistico operativo* esteso all'intero comprensorio di Pineland.

Occorre quindi procedere alla predisposizione di un P.U.O. finalizzato:

- alla regolarizzazione delle opere eseguite in assenza o difformità dalle pertinenti licenze e/o concessioni edilizie;
- a consentire il completamento dell'iniziativa edilizia nei limiti volumetrici previsti dalla normativa approvata dalla Regione Liguria
- al reperimento ed alla sistemazione delle aree da destinare a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) a totale copertura del fabbisogno anche pregresso
- all'integrazione della rete delle infrastrutture relative alle opere di urbanizzazione primaria (rete acquedotto, fognatura bianca e

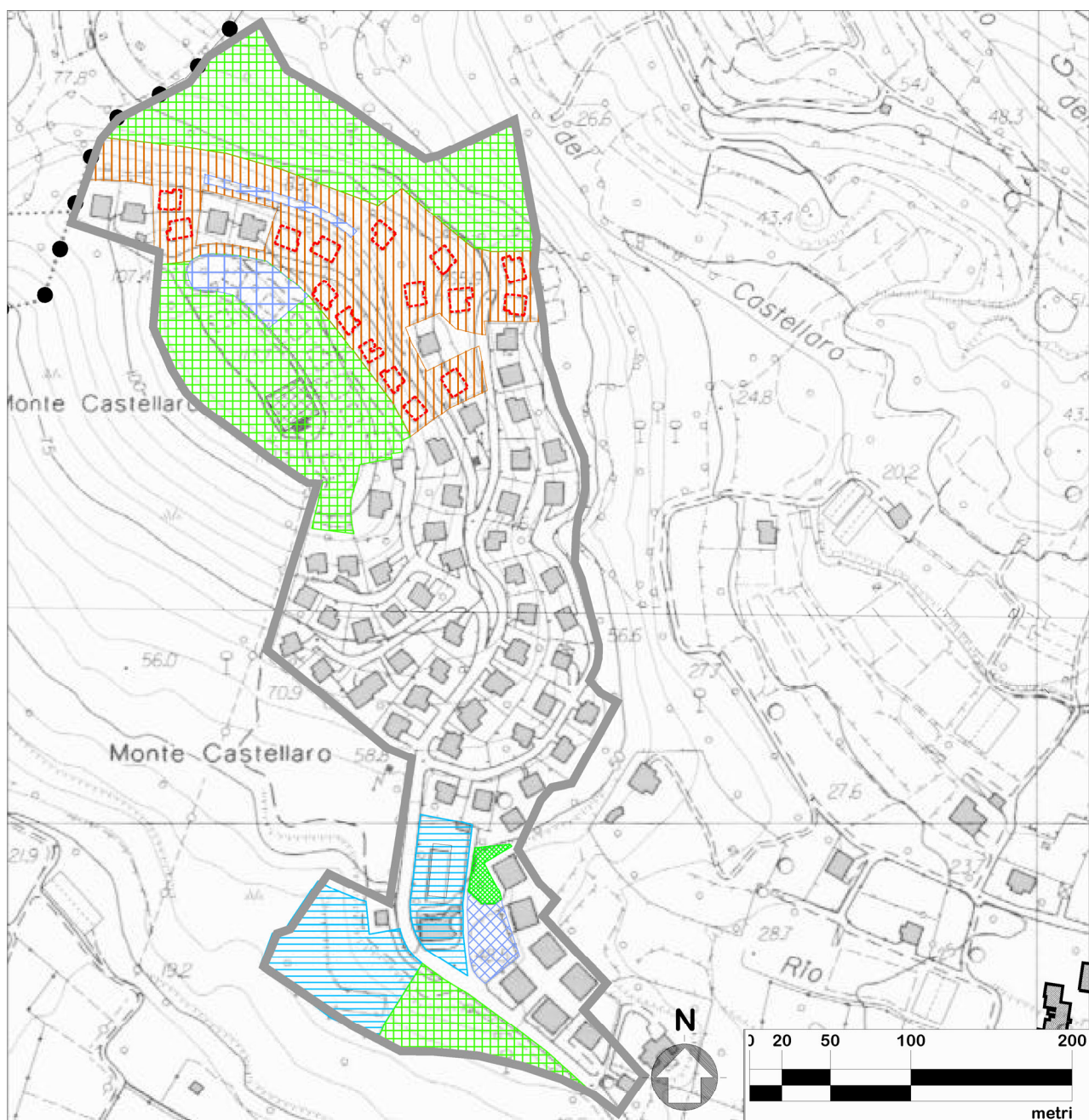
Sono consentiti su tutti gli edifici esistenti i seguenti interventi:

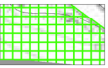
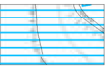
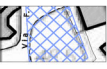
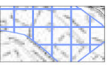
- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;
- mutamenti di destinazione d'uso come definiti all'Art. 10 delle norme generali.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale e totale, che operino su organismi a "villa" con superficie agibile maggiore di mq 370, non possono prevedere una S.Ag. media delle unità abitative di tutto l'edificio inferiore a mq 120 e negli altri casi o in costruzioni tipologicamente diverse da una S.Ag. media di mq 85.

Nel caso che la S.Ag. media preesistente risulti inferiore a quella sopra indicata è consentito mantenerla, come è consentito mantenere la S.Ag. di unità abitative inferiori a mq 65 se preesistenti con divieto tuttavia di ridurla ulteriormente e con divieto altresì di ridurre quelle di S.Ag. superiori a mq 65 al di sotto di tale limite.

3.5 PLANIMETRIA



	posizione indicativa nuovi edifici		spazi pubblici esistenti		spazi pubblici di progetto		aree con destinazione turistico-ricettiva		confine comunale
	aree di concentrazione volumetrica		parcheggi pubblici esistenti		parcheggi pubblici di progetto		perimetro sub-ambito		

3.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva Residenziale	
St	Superficie territoriale	m ²	113.117⁽¹⁾
	Volume esistente	m ³	59.164
Su	Superficie utile di progetto	m ²	9.700⁽²⁾
	Sup.utile esistente	m ³	16.904

⁽¹⁾ Valore indicativo. L'esatto valore dovrà essere determinato con riferimento alla situazione catastale esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo

⁽²⁾ di cui almeno il 50% (4.850 mq) a destinazione turistico ricettiva

3.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

		Turistico-ricettiva Residenziale	
Numero max. piani fuori terra		4 + sottotetto	2 + sottotetto
Altezza massima		12,5	9,50
Distanze	strade	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	10⁽¹⁾

⁽¹⁾ Salvo diverse valutazioni in sede di P.U.O.

3.8 STANDARD URBANISTICI

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp75- Vp76 – Vp87- Ve 53	m ²	30.337	Il valore è complessivo e comprende 512 mq già esistenti (Ve 53)
Parcheggi pubblici	Pp42 – Pp43 – Pe54	m ²	3.530	Il valore è complessivo e comprende 1.187 mq già esistenti (Pe 54)

3.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

3.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

La nuova edificazione e le conseguenti urbanizzazioni dovranno essere studiate in modo da garantire il totale rispetto dei valori paesaggistico ambientali rilevabili nell'area in esame. A tal fine le nuove edificazioni non dovranno in alcun caso interessare il profilo ed il versante che guarda a ponente e dovrà essere salvaguardata al massimo l'integrità della pineta che occupa la parte centrale della collina verso levante; dovrà essere inoltre rispettato al massimo il verde esistente ripiantumando la zona in modo da mascherare i volumi edilizi con essenze analoghe a quelle esistenti ed in qualità eguali a quelle che per necessità costruttive sarà necessario tagliare; le attività ricettive dovranno essere localizzate nell'area sita a valle e a ponente della zona prossima all'ingresso della lottizzazione ed alle strutture sportive e ricreative esistenti; Dovranno essere demoliti completamente gli scheletri degli edifici attualmente incompiuti situati nelle aree a ponente ove è prevista la localizzazione del verde pubblico, mentre la localizzazione dei nuovi volumi dovrà riutilizzare per quanto possibile i sedimi delle edificazioni oggi incomplete e riducendo gli scavi ed i riporti per realizzare le nuove edificazioni a non più di 3 metri rispetto al terreno naturale. Le volumetrie utilizzabili sia per attività turistiche che commerciali dovranno essere attuate recuperando parte delle opere di fondazioni preesistenti;

3.9.2 Rapporto intervento-suolo

Le eventuali opere riguardanti la protezione del suolo e della vegetazione dovranno essere contenute nei limiti di una rigorosa conservazione degli elementi che compongono l'ambiente boschivo, con divieto assoluto di abbattere la vegetazione di alto fusto, distruggere il sottobosco, i terrazzamenti ed in genere le condizioni del sottosuolo. I muri di sostegno del terreno, da costruire in ogni caso a "faccia a vista" in pietrame dello stesso tipo di quello usato per i terrazzamenti agricoli tradizionali, non potranno avere altezza superiore a metri 3,00. L'altezza massima di sterro o di riporto non può, superare i metri 3,00 di altezza. In ogni caso il muro dovrà essere provvisto di vespaio drenante e barbacani.

I muri di intercapedine potranno essere costruiti in altro modo purché siano sempre muniti di vespaio e barbacani.

Il ciglio di un muro non dovrà distare meno della sua altezza dalla fondazione di un muro sovrastante; dovranno comunque essere verificate le condizioni di stabilità del versante e, se del caso, dovranno essere adottate distanze anche maggiori.

Qualora lo sterro consenta la realizzazione di una scarpata con pendenza tale da assicurare la stabilità del pendio, è ammessa la sistemazione senza muri di contenimento o con un semplice cordolo di protezione al piede.

L'altezza massima del riporto, misurata tra due piani orizzontali passanti per la sommità del riporto e per il punto di intersezione del pendio preesistente e la perpendicolare al ciglio del rilevato non deve superare i metri 3,00. Sono ammessi i muri di sottoscarpa con le caratteristiche e le distanze da altri non previste nel punto precedente. Le scarpate dovranno essere piantumate ed inerbite in modo tale da impedirne l'erosione; il progetto dovrà prevedere anche le opere di governo delle acque superficiali necessarie ad allontanare le acque di ruscellamento provenienti dal pendio sovrastante.

Le altezze massime indicate sono relative alle strutture di nuova realizzazione fatte salve le preesistenze. Le recinzioni dovranno essere allestite con strutture leggere occultabili mediante siepi.

Le opere di arredo urbano, ed in particolare le pavimentazioni dei passaggi pedonali, all'interno dei comparti edificatori, dovranno essere eseguite con cura facendo uso dei materiali tradizionali della campagna ligure (pietra locale ardesia, mattone pieno, arenaria, ecc.).

I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposte in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.

- 3.9.3 Rapporto intervento-strada (accessi)
Si rimanda alle norme di livello puntuale Art. 2.3
- 3.9.4 tipologie edilizie
E' ammesso l'uso delle tipologie B3 e B4
- 3.9.5 Caratteri costruttivi
Per la rifinitura delle pareti esterne è prescritto l'uso dell'intonaco frattazzato alla genovese, naturale o tinteggiato a calce.
E' ammesso l'uso della pietra a vista solo nel caso che non si tratti di rivestimento, che il materiale sia di provenienza locale, che venga composto in corsi orizzontali alla maniera tradizionale, e che interessi parti concluse dell'edificio e non piccole porzioni a scopo decorativo (come zoccolature, pannelli, ecc.).
Sono esclusi rivestimenti ceramici e vetrosi.
Per le tinteggiature si dovranno evitare inoltre i colori violenti, preferendo toni pastello ottenuti con l'uso di terre naturali.
I tetti a falde dovranno essere in abbaini alla genovese, oppure in tegole marsigliesi in laterizio o coppi o simili; le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate con cura, facendo uso di uno dei seguenti materiali: ardesia, cotto non verniciato, piastrelle o lastroni di cemento.

10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite P.U.O. esteso all'intero ambito CR3. L'eventuale modifica dei sedimi dei nuovi edifici rispetto a quelli indicati in planimetria, dovrà essere limitata al massimo nonché adeguatamente motivata e dovrà essere tale da conseguire un miglior risultato sotto il profilo dell'inserimento paesaggistico e ambientale. Tale alternativa, se contenuta entro il limite di 1 metro in senso planoaltimetrico rientra nei margini di flessibilità ammessi dal P.U.C. senza costituire variante. Le norme di cui al paragrafo 3.9.5 potranno essere considerate non tassativamente vincolanti, e pertanto rientranti nei margini di flessibilità previsti dal piano, per quanto riguarda l'uso dei materiali e dei metodi costruttivi solo nel caso in cui il progetto, a giudizio dell'Amministrazione comunale, previo parere della Commissione Edilizia, presenti caratteristiche tali, per il livello architettonico e l'inserimento nell'ambiente, da giustificare una maggiore libertà di scelta.
- b) tramite P.U.O, ma in aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora si prospettino modeste modifiche alle infrastrutture e servizi pubblici nonché modificazioni al sedime degli edifici di nuova realizzazione superiori a quella prevista dai margini di flessibilità
- c) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito CR 3, incremento del peso insediativo e modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale.

1 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“via Michelangelo bassa” **RCo 1**

1.1 DESCRIZIONE

L'area è attualmente destinata a campeggio. E' localizzata lungo Via Michelangelo in una stretta fascia di territorio tra il pendio del Monte Piccaro e la via stessa. Si tratta di un sub ambito parzialmente edificato ormai incluso nel tessuto urbano di recente formazione.



foto1



foto 2

1.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

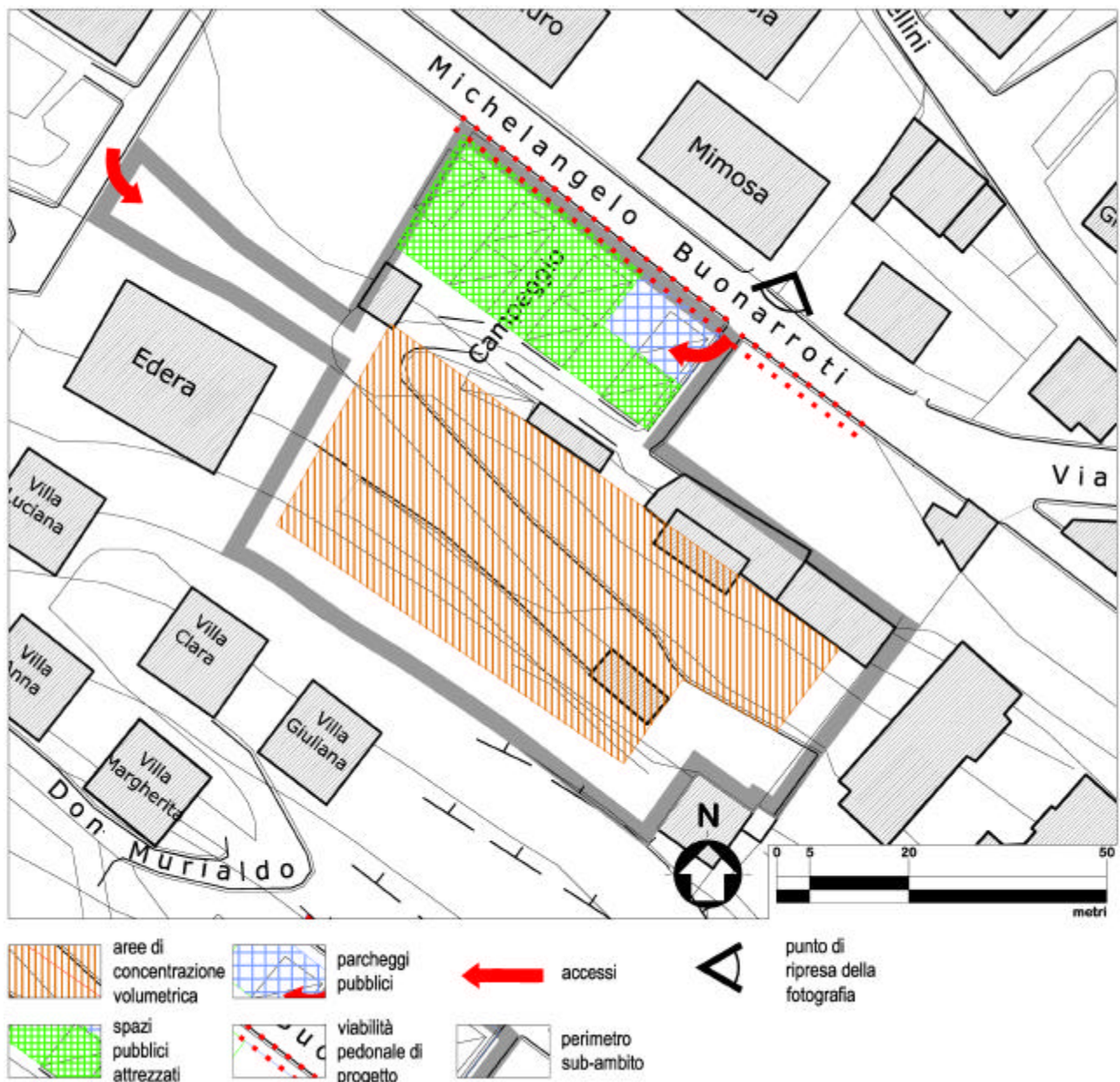
1.3 VINCOLI

Il Sub-ambito risulta parzialmente interessato da vincolo idrogeologico

1.4 FINALITA' NORMATIVA ED INTERVENTI AMMESSI

Per gli interventi sugli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' ammessa la demolizione e ricostruzione per una superficie utile complessiva pari a circa 2.544 mq solo nel caso di demolizione totale e ricostruzione di tutti i volumi esistenti. In tal caso la destinazione d'uso della nuova Superficie utile dovrà essere di tipo turistico ricettivo e i nuovi edifici dovranno essere ricompresi all'interno della zona di concentrazione volumetrica indicata in planimetria. Nell'ambito di tale riconversione dovranno essere individuate aree da destinare ad uso pubblico che consentano l'allargamento di via Michelangelo mediante la realizzazione di un nuovo marciapiede in prosecuzione di quello a monte già esistente ed il reperimento di un'area a servizi in continuità di quelle già esistenti a monte e a valle della medesima.

1.5 PLANIMETRIA



1.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva	
Ste	Superficie territoriale effettiva *	m2	6.223
It	indice territoriale	m2/ m2	0,4
Su	Superficie utile	m2	2.489
* la superficie territoriale effettiva corrisponde alla superficie territoriale nel momento in cui si opera la totale demolizione degli edifici esistenti			

1.8 STANDARD URBANISTICI

	Rif.	U.M.	Sup.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 61	m ²	766	Le superfici da destinarsi a parcheggi e verde pubblico attrezzato possono subire una variazione pari a +/- 5%
Parcheggi pubblici	Pp 28	m ²	150	

1.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

1.9.1 Rapporto intervento-paesaggio.

L'intervento dovrà necessariamente rapportarsi con la piazza pubblica sistemata a parcheggio, di recente realizzazione, esistente poco più a monte lungo via Michelangelo. Le aree da destinarsi a spazio pubblico previste dal nuovo intervento dovranno infatti garantire la prosecuzione del marciapiede esistente a quota della strada. La progettazione dovrà farsi carico di studiare una sistemazione degli spazi pubblici attrezzati curando il rapporto altimetrico con la strada non escludendo la possibilità di mantenere il terrazzamento esistente garantendone però l'accessibilità e migliorandone l'impatto visivo. L'eventuale nuova edificazione dovrà essere integrata con le sistemazioni altimetriche esterne in modo da fornire un'immagine unitaria.

1.9.2 Rapporto Edificio Suolo.

Gli eventuali nuovi edifici dovranno essere preferibilmente addossati al pendio esistente in modo da integrarsi con il pendio stesso e costituire il nuovo fronte. A tal fine il lato maggiore dei corpi di fabbrica dovrà essere orientato parallelamente alle curve di livello ed alla via sottostante. La progettazione dovrà prevedere soluzioni che riducano al minimo il ricorso a muri di contenimento del pendio di forte impatto, preferendo soluzioni in cui sia l'edificio ad adattarsi al suolo e non viceversa. Ai fini suddetti sono possibili soluzioni architettoniche in cui il piano terreno risulti sfalsato rispetto ai piani superiori. Ad evitare un eccessivo impatto visivo sono da evitarsi soluzioni progettuali che prevedano un unico edificio che contenga l'intera superficie utile realizzabile.

1.9.3 Rapporto edificio strada (accessi).

L'accesso agli edifici potrà avvenire attraverso i punti indicati in planimetria. E' possibile la realizzazione di box interrati.

1.9.4 Tipologie edilizie

Non si prescrive il riferimento ad alcuna tipologia specifica. Dovrà comunque essere adottata una pianta regolare priva di articolazioni arbitrarie e non giustificate da precise ragioni di adattamento al terreno

1.9.5 Coperture

Sono ammesse coperture a falde o piane, anche a giardino pensile

1.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra		3	
Altezza massima		m	10
Distanze	strade	m	3
	confini	m	5
	fabbricati	m	10 (1)
(1) non valida per gli edifici esistenti interni all'ambito			

1.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite P.C.C., con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo1 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.C.C., non comportano variante al P.U.C.:
 - a. Modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
 - b. Modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima ed il loro posizionamento
- b) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora comporti 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. e nel caso in cui si intendano modificare:
 - a. la destinazione d'uso urbanistica degli edifici.
- c) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti:
 - a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico,
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 1,
 - c. modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale quali: il posizionamento della zona di concentrazione volumetrica, il numero massimo dei piani, la tipologia edilizia nei limiti di variabilità definiti nella presente scheda

3 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“Ex colonia Vanoni” **RCo 3**

3.1 DESCRIZIONE

Si tratta di un sub ambito urbano già edificato su cui sorgono gli edifici un tempo sede della Colonia che attualmente, a seguito di un intervento di ristrutturazione ospitano la Residenza Protetta “Umanitas” una struttura degenziale per anziani. La struttura si articola su due diverse zone divise tra loro da Via Parioli ma saldate da una passerella pedonale.

L'edificio più a nord (sottozona “a”) è un manufatto di dimensioni considerevoli che, sebbene ben schermato dalla vegetazione non sembra poter sostenere ulteriori accrescimenti.

L'edificio a sud della strada (sottozona “b”) ha una pianta regolare e si sviluppa per un'altezza di quattro piani. E' inserito in un'ampia area di pertinenza e quindi appare in sostanziale equilibrio rispetto al contesto.



3.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU, ID CO	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

3.3 VINCOLI

Non presenti

3.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

L'intervento è finalizzato a dare una risposta alle esigenze di servizi socio-assistenziali comunali e comprensoriali e si sviluppa in due sottozone (contraddistinte con le lettere “a” e “b”) divise tra loro dalla via Parioli e collegate con un ponte pedonale sopraelevato.

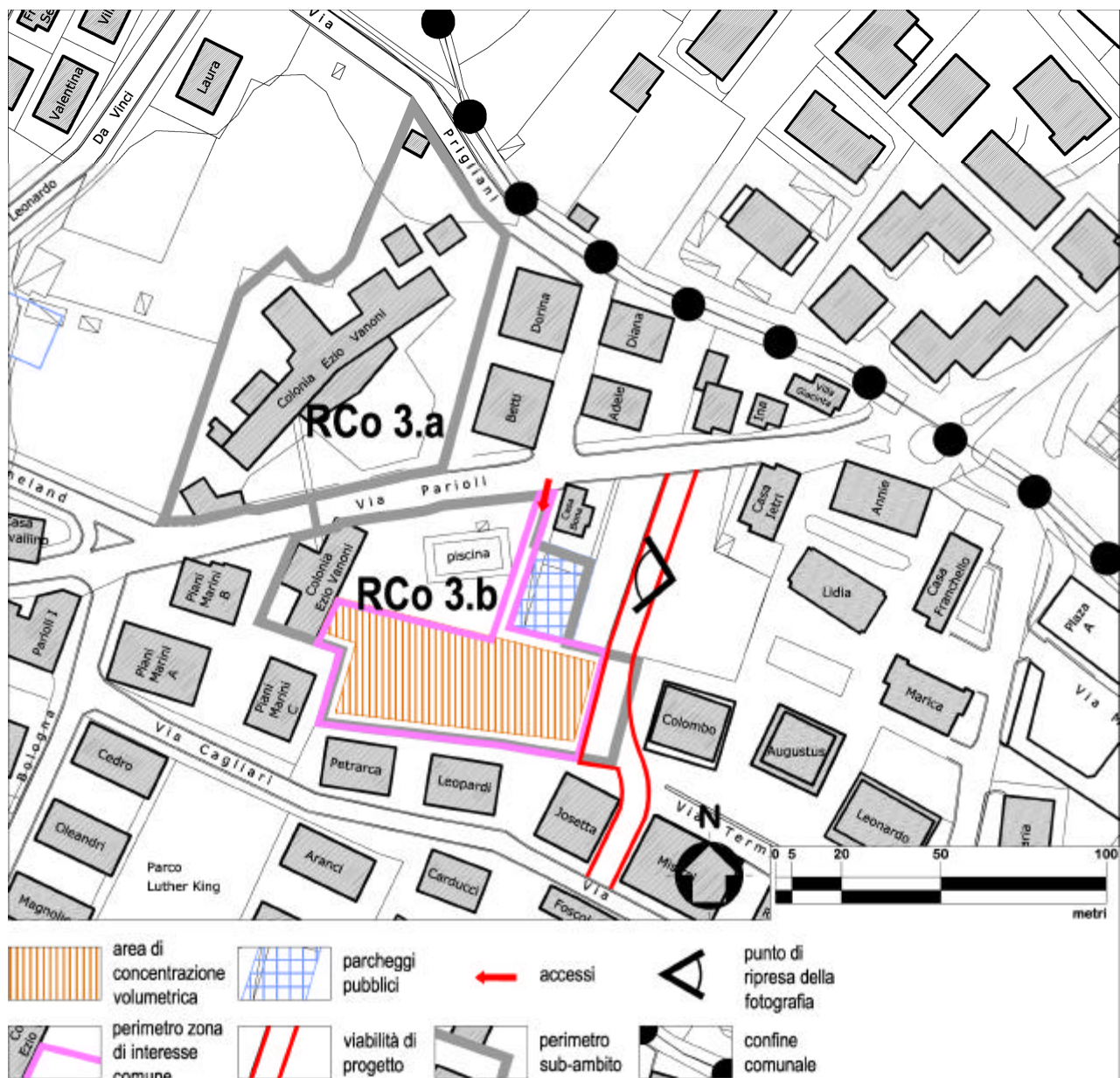
Le funzioni principali della sottozona contraddistinta con la lettera “a” sono la residenza turistico alberghiera; nella sottozona contraddistinta con la lettera “b”: una residenza protetta per anziani autosufficienti e non autosufficienti, un “ospedale di comunità” per pazienti che per diversi motivi necessitano di un tipo di assistenza più elevato di quello domiciliare ma non specializzato come quello ospedaliero e un “hospice” finalizzato alla degenza dei malati terminali.

Per quanto riguarda la sottozona contraddistinta con la lettera “a” sugli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo; per il solo edificio a confine con via Parioli è consentita la demolizione e ricostruzione con incremento del 30% della Su esistente a destinazione d'uso residenziale con max 2 piani fuori terra al fine di ottenere una traslazione della nuova costruzione verso l'interno di almeno 3 metri dal ciglio della strada; in alternativa, in caso di mantenimento della localizzazione dell'edificio sono consentiti solo interventi di manutenzione straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

Nella sottozona contraddistinta con la lettera “b” sull'edificio esistente sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione con incremento della superficie utile non superiore al 25 % di quella esistente, a condizione che venga ricavata, nella sottozona contraddistinta con la lettera “b”, un'area di interesse comune (IC) di circa 3.272 mq per servizi socio-sanitari ed assistenziali nella quale potrà essere costruito un edificio con una Su massima pari a 2.000 mq da destinare a UTAP (Unità Territoriale di Assistenza Primaria per servizi socio-assistenziali del Comune, Guardia Medica, Croce Bianca, servizi territoriali dell'ASL per la medicina di base e altri eventuali servizi di competenza dell'ASL).

Dovrà essere ceduta al comune la superficie necessaria alla realizzazione della viabilità pubblica come indicato nella planimetria.

3.5 PLANIMETRIA



3.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Turistica- ricettiva Servizi socio-sanitari	
St	Superficie territoriale	m2	13.778
Su	Superficie utile esistente (1)	m2	6.140
	Superficie utile (2) (nuova costruzione)	m2	370

- (1) Valore indicativo. L'esatto valore dovrà essere determinato con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo.
- (2) Valore indicativo corrispondente al 25% della superficie utile dell'edificio nella sottozona "b"

3.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra n.c.		m	3 (3)
Altezza massima n.c.		m	12
Distanze	strade	m	3
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

(3) Parametri riferiti al nuovo edificio di interesse comune

3.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Interesse Comune	Icp 1	m ²	1.612	Dovrà essere inoltre ceduta la superficie necessaria, interna al sub-ambito RCo3, per la realizzazione della nuova viabilità pubblica indicata in planimetria.
Parcheggi pubblici	Pp 30	m ²	471	

3.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

- 3.9.1 Rapporto intervento-paesaggio
I valori del paesaggio urbano sono connessi alla presenza di alberature e di ampi spazi verdi. I nuovi interventi dovranno prevedere l'opportuno rispetto di tali caratteristiche e risolvere i seppur marginali episodi di degrado presenti. Il sito appare idoneo ad accogliere la funzione di servizio prevista che potrebbe configurarsi come elemento qualificante anche dal punto di vista architettonico.
- 3.9.2 Rapporto edificio-suolo
Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.
- 3.9.3 Rapporto edificio-strada (accessi)
Vista la funzione pubblica attribuita al nuovo edificio, il progetto dovrà contenere opportuni accorgimenti per rendere gli accessi pedonali e carrabili adeguati alla funzione ospitata. L'accesso carrabile previsto in planimetria sembra garantire un minor livello di promiscuità e di interferenza con la viabilità al contorno.
- 3.9.4 Tipologie edilizie
Non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere. Vista la funzione specialistica dell'edificio di interesse comune sono consentite soluzioni architettoniche e formali anche non convenzionali.

3.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- Per la sottozona RCo 3a tramite D.I.A. o Permesso di Costruire, con progetto unitario comprensivo delle sistemazioni esterne;
per la sottozona RCo 3b tramite D.I.A. per gli interventi limitati al restauro ed al risanamento conservativo; tramite titolo abilitativo convenzionato purché conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda per i restanti interventi ammessi.
Non costituiscono variante al P.U.C. l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C. purché non vengano ridotte le aree destinate a standard e non venga incrementato il peso insediativo previsti ai punti 3.6 e 3.8 della presente scheda.
- tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora l'intervento comporti 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.;
- tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora l'intervento comporti modificazioni quantitative e localizzative relative al peso insediativo e/o al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 3, modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

5 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“via Montebello” **RCo 5**

5.1 DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione residuale di territorio agricolo, intreclusa tra il margine orientale del cimitero e le ultime frange del centro urbano, disordinatamente occupato da costruzioni precarie basse. Il sub-ambito è delimitato a sud dal percorso in fregio al rilevato ferroviario, a ovest da via Montebello che lo separa dal cimitero, a nord da Corso Vittorio Veneto.



foto 1

5.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna modifica
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

5.3 VINCOLI

vincolo cimiteriale

5.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

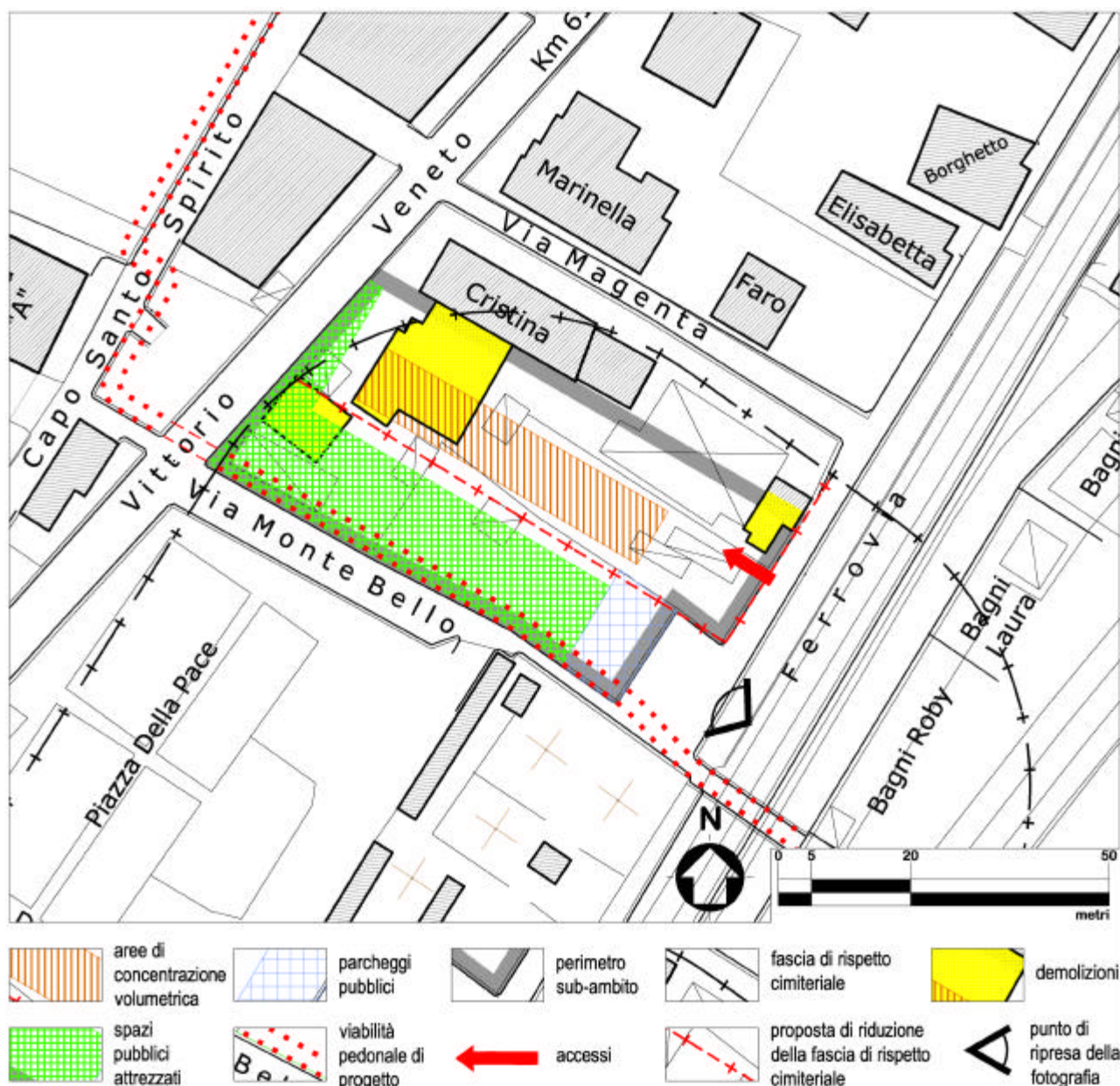
L'intervento previsto è finalizzato alla riqualificazione complessiva del Sub-ambito attraverso la totale demolizione degli edifici fatiscenti esistenti e la cessione al Comune delle aree necessarie per il completamento della zona a servizi VP 55 attigua al parcheggio pubblico esistente.

Con l'intervento dovrà essere realizzato, contestualmente allo spazio per verde pubblico, un percorso pedonale che si saldi con il viale alberato da e per il centro storico previsto nel sub ambito RCo11 “via Capo S.to Spirito” in modo da creare un collegamento pedonale diretto Mare – Centro storico.

Sono ammesse le destinazioni d'uso turistico ricettiva, residenziale, direzionale e commerciale ai piani terra.

In caso di destinazione d'uso residenziale le aree da cedere al Comune per servizi pubblici dovranno essere incrementate del 40%.

5.5 PLANIMETRIA



5.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Turistico - ricettiva Residenziale Commerciale - direzionale	
Ste	Superficie territoriale effettiva *	m2	2.865
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,5 (1)
Su	Superficie utile	m2	1.432

* la superficie territoriale effettiva corrisponde alla superficie territoriale nel momento in cui si opera la totale demolizione degli edifici esistenti

(1) Per le volumetrie esclusivamente residenziali commerciali e direzionali l'indice territoriale è ridotto a 0,20 mq/mq

5.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra		3	
Altezza massima		m	
Distanze	strade	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

5.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 55	m ²	926	Le quantità di parcheggi e verde pubblico sopraesposte possono subire una variazione +/- 5%.
Parcheggi pubblici	Pp 31	m ²	174	In caso di destinazione d'uso residenziale la quantità complessiva di standard pubblici dovrà essere incrementata del 40%

5.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

5.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

Il nuovo intervento dovrà garantire la maggior valorizzazione possibile delle aree al suolo limitando al massimo l'ingombro planimetrico.

Dovrà inoltre essere mantenuta una buona visuale verso il mare da via Capo Santo Spirito e Corso Vittorio Veneto.

5.9.2 Rapporto intervento-suolo

Vedi art. 2, comma 22 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

5.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Si prescrive l'accesso all'area da sud, come indicato in planimetria 5.5

5.9.4 Tipologie edilizie

Non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere. La funzione specialistica dell'edificio consente soluzioni architettoniche e formali anche non convenzionali.

5.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite titolo abilitativo convenzionato con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo5 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel titolo abilitativo convenzionato, non comportano variante al P.U.C.:
 - a. Modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
 - b. Modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima ed il loro posizionamento;
- b) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L. R. 36/97, qualora comporti 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. e nel caso in cui si intendano modificare:
 - a. la destinazione d'uso urbanistica degli edifici benchè compatibile con il contesto residenziale;
- c) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti:
 - a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico,
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 5,
 - c. modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo e aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale quali: il posizionamento della zona di concentrazione volumetrica, il numero massimo dei piani, la tipologia edilizia nei limiti di variabilità definiti nella presente scheda.

6 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“via Ponti – Corso Europa” RCo 6

6.1 DESCRIZIONE

L'area in oggetto occupa una porzione residuale di tessuto urbano tra via Ponti e il rilevato dell'Aurelia dove hanno trovato collocazione attività produttive di tipo artigianale/industriale.

Da via Ponti una siepe nasconde alla vista gli edifici retrostanti (foto 1). Da c.so Europa (via Aurelia) è visibile un capannone di un solo piano che per tipologia e dimensione presenta caratteri di estraneità rispetto al contesto urbano circostante (foto 2). Come per molte altre situazioni analoghe, la differenza di quota tra la piana su cui sorgono gli edifici ed il rilevato stradale e ferroviario è qui fortemente percepibile quale ostacolo al collegamento sia visivo che fisico tra città e mare.



foto 1



foto 2

6.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

6.3 VINCOLI

Non presenti
(fascia di inondabilità 200ennale)

6.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

L'intervento previsto è finalizzato all'ottenimento degli spazi necessari per l'incremento della disponibilità di aree ad uso pubblico in un contesto ad alta densità edilizia. Per agevolare l'attuazione degli interventi il sub-ambito di riqualificazione è suddiviso in due comparti attuativi **RCo6.a** e **RCo6.b**, relativi ad altrettante proprietà distinte. Esclusivamente per aspetti tecnici legati al rispetto delle distanze e per un esito urbanistico maggiormente compiuto occorre che La RCo inglobi anche le parti di raccordo con il condominio S. Antonio.

Sono consentiti i interventi secondo le seguenti alternative

Comparto RCo6.a

- Demolizione totale dei volumi esistenti e trasferimento della volumetria (trasformata in superficie utile ai sensi dell'art. 6 delle N.U.G.) con incremento del 30% con destinazione d'uso residenziale o commerciale su altra area in zona saturata idonea, anche eventualmente come ampliamento di edifici esistenti, (ferme restando le norme generali di PUC) con cessione al Comune dell'intera superficie del comparto liberata dagli edifici e sistemata a spazio pubblico utilizzabile a scomputo degli standard urbanistici legati al nuovo intervento con esclusione dello standard a parcheggi pubblici che dovrà essere reperito nel sito in cui verrà trasferita la volumetria.
- Demolizione e ricostruzione in situ al 100% del volume esistente (trasformato in superficie utile ai sensi dell'art. 6 delle N.U.G.) con destinazione d'uso commerciale o al 70% del volume esistente con destinazione d'uso residenziale, con demolizione per passaggio carrabile per accesso ai box del comparto B in modo che il nuovo edificio disti dall'edificio S. Antonio, 10 metri. Esclusivamente per la parte oggetto di demolizione funzionale all'apertura del passaggio carrabile potrà essere assentita la ricostruzione nel comparto con incremento del 30%. Oltre alle aree per standard urbanistici (cfr. 6.8) dovrà essere ceduto (proprietà o uso) al Comune il sedime per l'allargamento della viabilità veicolare e pedonale sul lato levante verso piazza Sorrento. (cfr. planimetria) E' consentita la realizzazione di un piano di box interrati ad uso privato al di sotto delle aree di proprietà non interessate dalle aree a servizi pubblici.

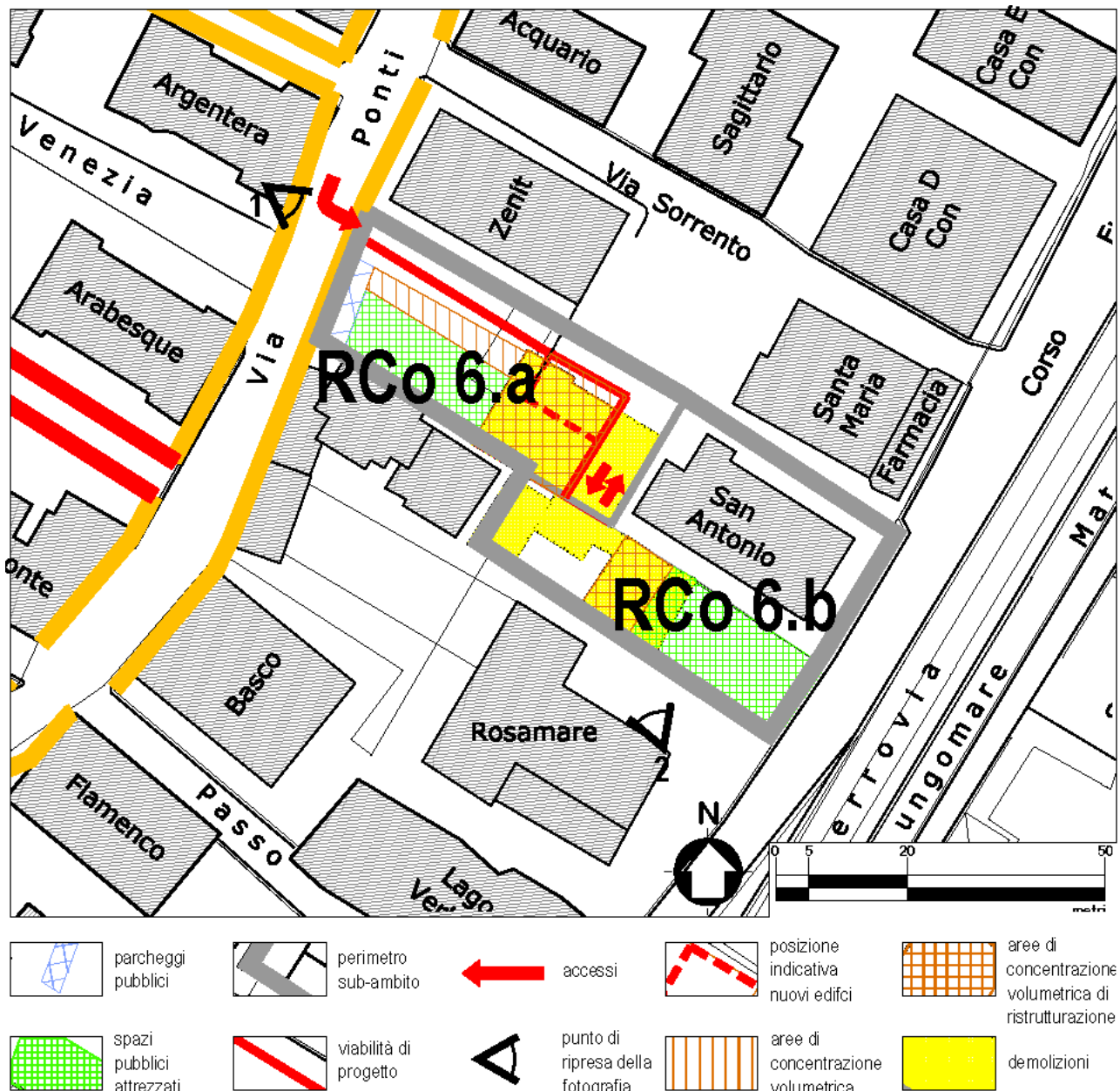
Tutti gli interventi di nuova costruzione, quando non realizzabili nel rispetto delle distanze minime dagli edifici esistenti o dai confini, dovranno essere classificabili come interventi di ristrutturazione edilizia.

Comparto RCo6.b

- Demolizione totale con trasferimento della volumetria esistente (trasformata in superficie utile ai sensi dell'art. 6 delle N.U.G.) con incremento del 30% con destinazione d'uso residenziale o commerciale su altra area in zona saturata idonea anche eventualmente come ampliamento di edifici esistenti (ferme restando le norme generali di PUC) con cessione totale al Comune dell'area liberata dagli edifici e sistemata a piazza pubblica utilizzabile a scomputo degli standard urbanistici legati al nuovo intervento con esclusione dello standard a parcheggi pubblici che dovrà essere reperito nel sito in cui verrà trasferita la volumetria. In alternativa la piazza pubblica potrà essere realizzata a quota corso Europa e raccordata con i livelli esistenti al contorno, con la possibilità di realizzare al di sotto della stessa box parzialmente e/o totalmente interrati di cui il 50% da cedere in proprietà al Comune.
- Demolizione totale con creazione di due piani di parcheggi in struttura di cui il primo da cedere al Comune, e superficie di copertura sistemata a piazza pubblica con recupero della volumetria esistente: in parte a DU commerciale da realizzarsi in situ compatibilmente con le norme urbanistiche e la restante parte maggiorata del 30% a destinazione residenziale da trasferirsi su altra area in zona saturata idonea anche eventualmente come ampliamento di edifici esistenti (ferme restando le norme generali).

Tutti gli interventi di ricostruzione, quando non realizzabili nel rispetto delle distanze minime dagli edifici esistenti o dai confini, dovranno essere classificabili come interventi di ristrutturazione edilizia.

6.5 PLANIMETRIA



6.6 PARAMETRI URBANISTICI

Comparto a

Destinazione urbanistica		Commerciale / Residenziale	
St	Superficie territoriale	m ²	1.179
Su	Superficie utile esistente	m ²	375 (1)
Su	Superficie utile nuova costruzione (2)	m ²	487,5
	Superficie utile di ristrutturazione (3)	m ²	408 (1)
	Superficie utile di ristrutturazione (4)	m ²	328,5

N.B. i valori di Su ammessi per il comparto riportati in tabella sono **alternativi**

- (1) Di cui 110 mq interessati dal passaggio carrabile per il comparto b. I valori sono indicativi; i valori esatti dovranno essere determinati con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo.
- (2) Alternativa a): trasferimento volumetria esistente con incremento del 30%. Destinazione d'uso residenziale / commerciale
- (3) Alternativa b) con D.U. commerciale: demolizione e ricostruzione in situ 100% volume esistente con incremento del 30% per la parte da demolirsi per passaggio carrabile comparto b (110 mq)
 $265 + 110 + (110 \times 30\%)$
- (4) Alternativa b) con D.U. residenziale: demolizione e ricostruzione in situ 70% volume esistente con incremento del 30% per la parte da demolirsi per passaggio carrabile comparto b (110 mq)
 $(265 \times 70\%) + 110 + (110 \times 30\%)$

Comparto b

Destinazione urbanistica		Commerciale / Residenziale	
St	Superficie territoriale	m ²	1867
Su	Superficie utile esistente	m ²	287 (5)
Su	Superficie utile nuova costruzione (6)	m ²	373
	Superficie utile di ristrutturazione (7)	m ²	(8)

N.B. i valori di Su ammessi per il comparto riportati in tabella sono **alternativi**

- (5) Valore indicativo; il valore esatto dovrà essere determinato con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo.
- (6) Alternativa a): trasferimento volumetria esistente con incremento del 30%. Destinazione d'uso residenziale / commerciale
- (7) Alternativa b): demolizione e ricostruzione di parte della volumetria esistente in situ con D.U. commerciale e trasferimento della restante parte incrementata del 30% con D.U. residenziale / commerciale.
- (8) Dato non determinabile in sede di PUC

6.7 PARAMETRI DIMENSIONALI ⁽¹⁾

Numero max. piani fuori terra		3	
Altezza massima		m	10
Distanze	Strade esistenti	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

- (1) Solo in riferimento alle parti di intervento realizzabili come nuove costruzioni

6.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 72	m ²	246	I dati riportati in tabella si riferiscono alle superfici da destinarsi a standard pubblici nel caso in cui in entrambi i comparti si adotti la alternativa di mantenere le volumetrie in situ. (Ipotesi più restrittiva in merito alla disponibilità di aree a standard). In tale caso dovrà essere ceduto (proprietà o uso) al Comune il sedime per l'allargamento della viabilità veicolare e pedonale sul lato levante verso piazza Sorrento e per l'accesso al comparto b (cfr. planimetria)
	Vp 73	m ²	383	
Parcheggi pubblici	Pp 40	m ²	68	In caso in cui si opti per il trasferimento delle volumetrie l'intera superficie dei due comparti deve essere destinata a standard pubblico utilizzabile a scomputo degli standard urbanistici legati ai nuovi interventi con esclusione del fabbisogno di standard a parcheggi pubblici da calcolarsi ai sensi delle N.U.G. del PUC che dovrà essere soddisfatto nel sito in cui verrà trasferita la volumetria. Eventuali realizzazioni di parcheggi in struttura dovranno prevedere una quota di parcheggi pubblici secondo quanto indicato al precedente punto 6.4

6.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato con progetto unitario esteso ad almeno un comparto all'interno del Sub-ambito RCo 6.

Le seguenti modifiche non comportano variante al P.U.C. qualora:

- Siano modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
- Siano modifiche al perimetro dell'area a verde pubblico, purchè sia mantenuta la fruibilità lungo via Ponti e c.so Europa e ferma restando la dimensione superficiale definita dal P.U.C.;
- Siano modifiche al perimetro ed al posizionamento dell'area a parcheggio pubblico, e ferma restando la dimensione superficiale definita dal P.U.C.;

Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di cessione delle aree destinate alla realizzazione della viabilità pedonale pubblica prevista dal P.U.C.; le aree destinate a parcheggio pubblico o a verde pubblico dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico o cedute alla Amministrazione Comunale.

6.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI SPECIFICHE DI LIVELLO PUNTUALE

6.9.1 Rapporto intervento-paesaggio.

Gli aspetti del paesaggio urbano che devono essere rispettati e valorizzati in fase progettuale, sono costituiti dalle aree potenzialmente libere ed accessibili in un contesto densamente costruito. Gli scenari possibili consentiti dalla presente scheda normativa sono molteplici e vanno dalla totale liberazione degli spazi al suolo dai manufatti oggi esistenti al semplice diradamento del costruito in favore di un incremento della superficie libera. Indipendentemente dalla consistenza delle aree libere queste dovranno essere progettate in modo da integrarsi e legarsi al tessuto esistente, costituendo per esso occasione di riqualificazione. In particolare nel comparto a la progettazione dovrà risolvere il rapporto con Via Ponti assicurando a continuità fisica della stessa, mentre, nel comparto b dovrà ottenersi uno spazio pedonale di qualità lungo corso Europa

6.9.2 Rapporto Intervento - Suolo.

Cfr. art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

6.9.3 Rapporto intervento - strada (accessi)

Le aree dovranno essere permeabili ed accessibili da più lati. Eventuali parcheggi in struttura dovranno avere accesso da via Sorrento

6.9.4 Tipologie edilizie

Non si prescrive il ricorso ad una precisa tipologia edilizia. Il progetto dovrà contenere adeguata giustificazione delle scelte strutturali, funzionali ed estetiche adottate con particolare riferimento alla funzione di riqualificazione dell'ambito urbano che l'intervento dovrà assumere.

7 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“p.za XX Settembre” **RCo 7**

7.1 DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di territorio racchiusa tra due edifici tra Piazza XX Settembre e Corso Europa, alle spalle della stazione di servizio carburanti accessibile dal corso medesimo.

L'area è attualmente utilizzata a parcheggio privato e presenta i connotati di un ambito periferico e decadente. Elementi di pregio si ritrovano nelle alberature esistenti che peraltro impediscono la comunicazione visiva tra la piazza ed il corso.



7.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

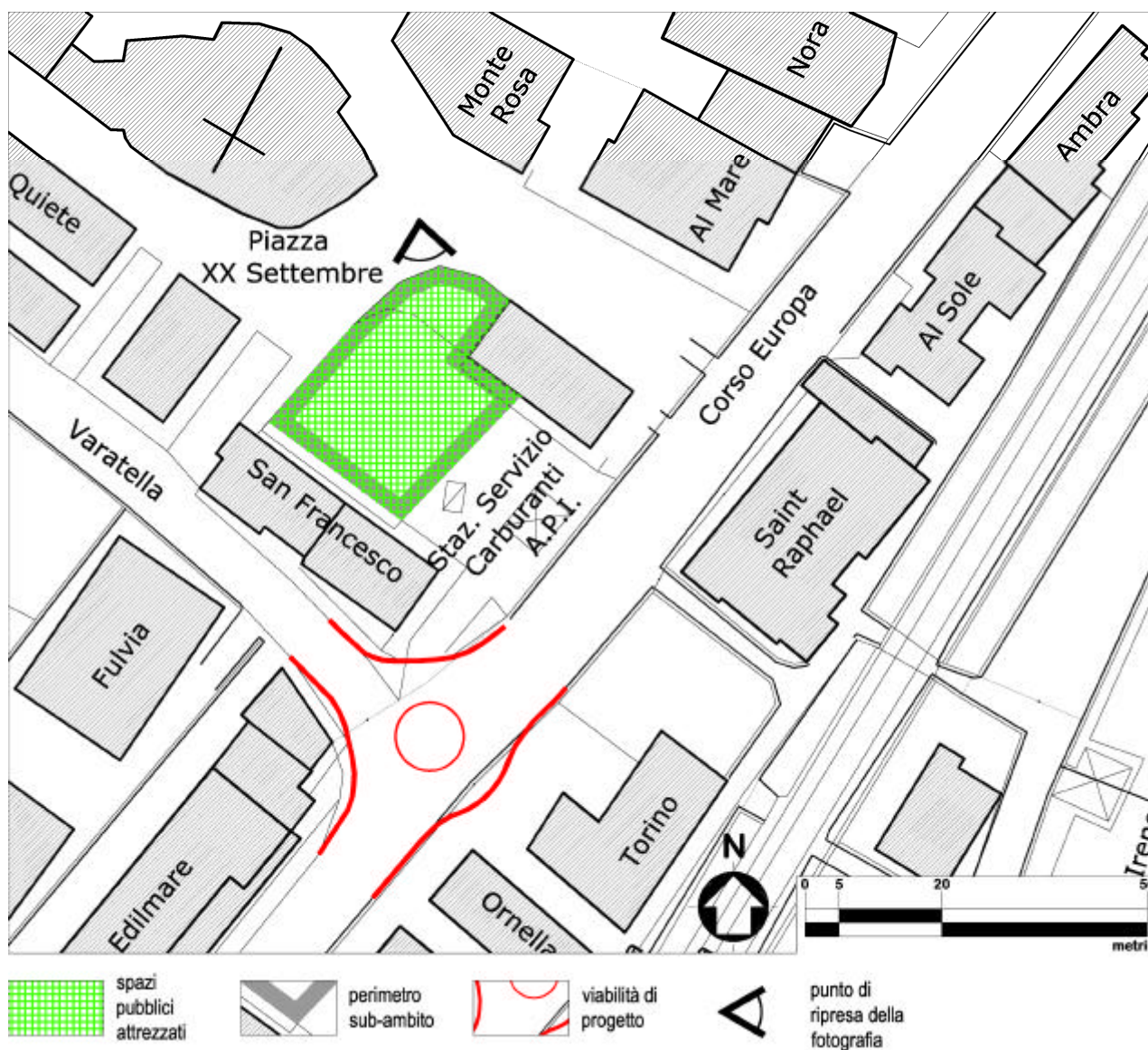
7.3 VINCOLI

Aree inondabili per T=50 anni

7.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

L'intervento previsto è finalizzato alla realizzazione di uno spazio pubblico pedonale da ottenersi quale copertura piana di box interrati al fine di migliorare la qualità urbana complessiva del contorno.

7.5 PLANIMETRIA



7.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Parcheggi interrati	
St	Superficie territoriale	m2	746

7.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

l'intervento interessa l'intero sub-ambito RC07; per quanto attiene alle distanze dai confini e dalle strade dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.

7.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 64	m ²	746	

7.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

7.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

Al fine di migliorare la qualità del paesaggio urbano circostante lo spazio a verde pubblico attrezzato dovrà risultare ad una quota direttamente accessibile da c.so Europa (via Aurelia); l'accesso ai box sottostanti dovrà essere realizzato da Piazza xx Settembre

7.9.2 Rapporto intervento -suolo

Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

7.9.3 Rapporto intervento-strada (accessi)

La superficie destinata a verde pubblico attrezzato dovrà essere realizzata con aiuole contenenti uno strato di terreno vegetale non inferiore a 80 cm di spessore; la restante superficie dovrà essere pavimentata con materiali lapidei e/o in cotto; i muretti di contenimento delle aiuole dovranno essere rifiniti ad intonaco frattazzato fine (tipo arenino) e opportunamente tinteggiate; muretti parapetto dovranno essere realizzati o in muratura e rifiniti come il muretto di contenimento delle aiuole; eventuali ringhiere saranno in metallo verniciato o acciaio inossidabile a disegno lineare.

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.

Vedi art. 8 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

7.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato.

Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di esecuzione, manutenzione e gestione del verde pubblico attrezzato che sarà a totale carico del soggetto attuatore; l'area destinata a verde pubblico sarà gravata da servitù di uso pubblico o ceduta in diritto di superficie alla Amministrazione Comunale.

Modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C., non costituiscono variante al P.U.C. medesimo.

8 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“via Prigliani” **RCo 8**

8.1 DESCRIZIONE

Si tratta di una vasta porzione di territorio che si estende sui due lati di via Prigliani nel punto in cui questa incontra corso Leonardo da Vinci. Il territorio è in gran parte sfruttato a fini agricoli ma risulta pienamente inserito in un contesto dai connotati urbani. In particolare la porzione a sud della via costituisce il “retro” della ex colonia Vanoni, edificio alto e, su questo lato incombente, a causa di un prospetto secondario, rispetto a quello gravitante su via Parioli, scomposto e poco curato.



foto 1



8.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	ID CO	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

8.3 VINCOLI

non presenti

foto 2

8.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

La finalità dell'intervento è quella di ottenere una consistente area da destinare a spazi pubblici e verde pubblico che oltre a soddisfare gli standard sia pregressi sia per le nuove edificazioni che sorgeranno in quella porzione d'ambito, anche a seguito delle trasformazioni previste per il DTR 1; inoltre l'area pubblica ricompresa all'interno del sub-ambito RCo 8 b concorrerà a completare la continuità del sistema del verde previsto dal P.U.C..

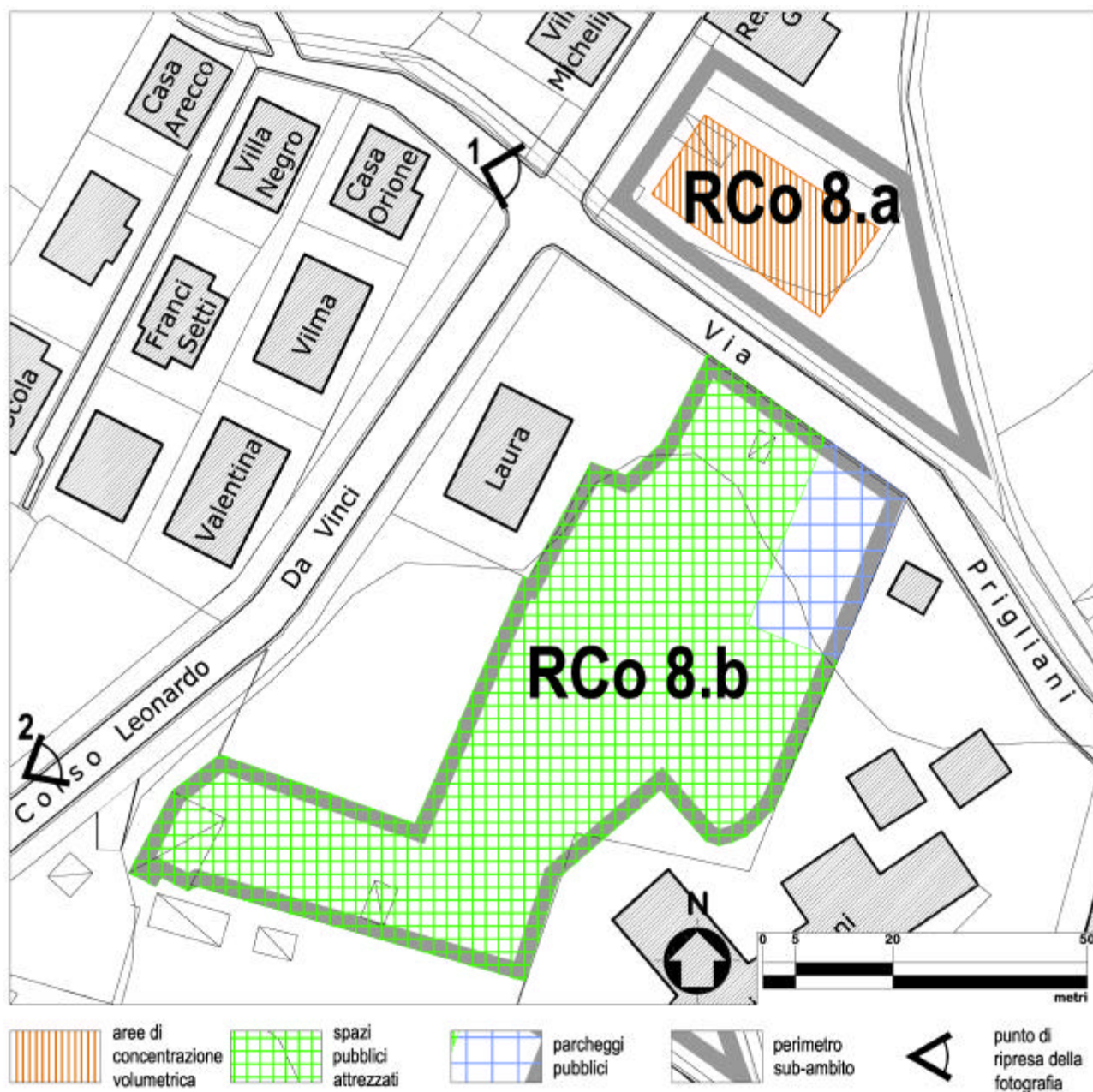
E' ammesso un intervento edilizio di nuova edificazione nel sub-ambito RCo8a a fronte del quale dovrà essere ceduta al comune l'intera area superficie del sub-ambito RCo 8 b.

E' ammessa la destinazione d'uso residenziale o turistico-ricettiva. Nel caso di destinazione d'uso turistico-ricettiva è ammissibile una Su doppia rispetto a quella residenziale.

E' inoltre ammessa la possibilità di demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti nella misura del 100% della superficie utile esistente e regolarmente munita di titolo abilitativo nel caso di destinazione d'uso turistico ricettiva e nella misura del 50% della Su esistente nel caso di destinazione d'uso residenziale.

La ricostruzione delle volumetrie esistenti dovrà essere localizzata esclusivamente nella zona di concentrazione volumetrica del sub-ambito Rco 8a.

8.5 PLANIMETRIA



8.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale Turistica-ricettiva	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	6.106
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,20 (1)
Su	Superficie utile	m2	1.221

- (1) Per le volumetrie esclusivamente residenziali l'indice territoriale deve essere calcolato in ragione del 50%.
 (It =0,10)

8.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

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

8.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 57	m ²	4.070	Il 50% degli spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport potrà essere destinato a parcheggio pubblico alberato mantenendo l'intera superficie di tipo permeabile.
Parcheggi pubblici	Pp 32	m ²	442	

8.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

- 8.9.1 Rapporto intervento-paesaggio
Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.
- 8.9.2 Rapporto edificio-suolo
Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.
- 8.9.3 Rapporto edificio-strada (accessi)
Vedi art. 2, comma 2.3 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.
- 8.9.4 Tipologie edilizie
E' ammessa la tipologia C1a e C1b

8.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite titolo abilitativo convenzionato con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo 8 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel titolo abilitativo convenzionato, non comportano variante al P.U.C.:
- Modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
 - Modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima ed il loro posizionamento;
- b) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L. R. 36/97, qualora comporti 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. e nel caso in cui si intendano modificare:
- la destinazione d'uso urbanistica degli edifici sempre che compatibile con il contesto residenziale;
- c) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti:
- modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico,
 - modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 8,
 - modificazioni ai parametri urbanistici e/o dimensionali della presente scheda che comportino un incremento del peso insediativo e aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale quali: il posizionamento della zona di concentrazione volumetrica, il numero massimo dei piani, la tipologia edilizia nei limiti di variabilità definiti nella presente scheda.

9 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“via Giardini” **RCo 9**

9.1 DESCRIZIONE

Si tratta dell'ambito in cui è inserito un manufatto di tipo e struttura industriale di evidente contrasto funzionale ed architettonico con l'attuale assetto della via Giardini su cui si attesta.

La pianta ad “L” che su cui si articola l'edificio non appare compatibile con il tessuto edilizio lineare generato dall'asse urbano di via Giardini.



9.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

9.3 VINCOLI

Aree inondabili per T=200 anni

9.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Intervento di ristrutturazione edilizia e cambio di destinazione d'uso, con ampliamento della volumetria esistente, finalizzato al reperimento di nuove aree per la viabilità pubblica, i parcheggi pubblici ed il verde pubblico.

Destinazione d'uso: piano terra, commerciale/direzionale;

piano primo e secondo, residenziale o R.T.A.;

è possibile realizzare un ulteriore piano solo in caso di destinazione d'uso turistico ricettiva dell'intero edificio

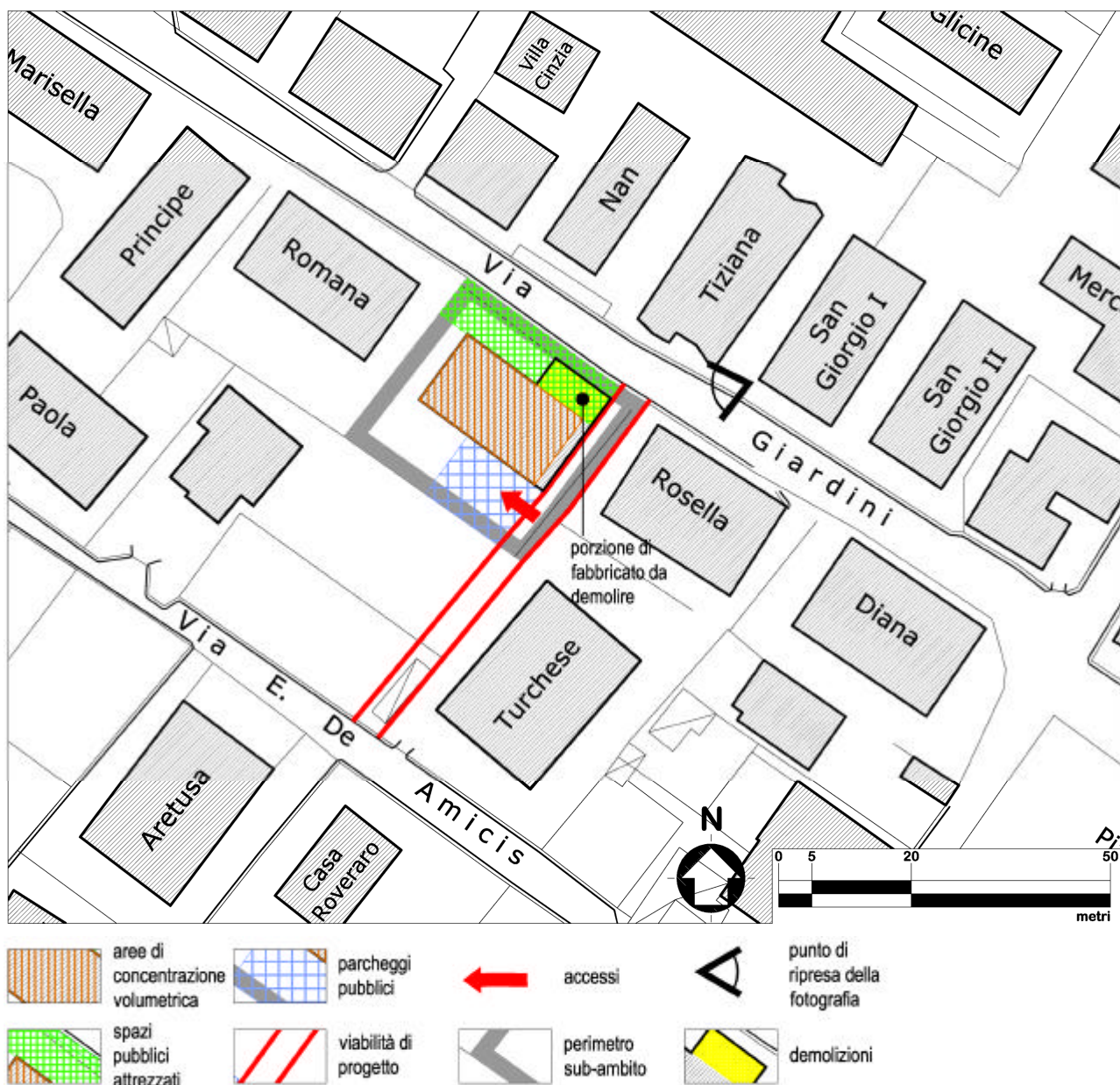
E' possibile procedere attraverso demolizione totale e ricostruzione.

Non è ammessa la compresenza delle destinazioni d'uso turistico-ricettiva e residenziale-direzionale.

In caso di destinazione residenziale è ammessa la sopraelevazione di un solo piano.

All'interno dell'area di intervento, nel contesto della progettazione degli spazi esterni, dovrà essere individuata un'area per la

9.5 PLANIMETRIA



9.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale Turistico - ricettiva Commerciale -direzionale	
St	Superficie territoriale	m2	1001
Su	Superficie utile esistente	m2	268
	Superficie utile nuova costruzione (1)	m2	678

- (1) La superficie utile di nuova costruzione è comprensiva della superficie utile esistente. Per le destinazioni d'uso esclusivamente residenziali commerciali o direzionali la superficie utile di nuova costruzione massima è fissata in mq 452.

9.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Destinazione d'uso		Re / Comm.	Solo TR
Numero max. piani fuori terra		3	4
Altezza massima		m 10,50	14
Distanze	strade	m	5*
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

*la distanza minima di 5 m, per la nuova viabilità di collegamento tra via Giardini e via De Amicis, è derogabile nel caso di sopraelevazione dell'edificio esistente.

9.8 STANDARD URBANISTICI

			PUC	note
Verde pubblico attrezzato	Vp. 65	m2	199	
Parcheggi pubblici	Pp. 33	m2	150	

9.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

9.9.1 Rapporto intervento-paesaggio.

L'aspetto del paesaggio urbano che deve essere valorizzato in fase progettuale sono le aree in fregio a via Giardini in grado di riqualificare il TU circostante. Pertanto il nuovo intervento dovrà necessariamente rispettare gli allineamenti esistenti. Si rende quindi necessaria la demolizione della porzione di fabbricato indicata nella planimetria al fine di garantire adeguati spazi pedonali e alberature.

9.9.2 Rapporto intervento - suolo

Gli spazi non edificati in fregio a via Giardini dovranno essere adeguatamente pavimentati con materiali lapidei e/o in cotto, compresa la parte destinata a parcheggio pubblico in fregio alla nuova viabilità di collegamento. Possono essere realizzati parcheggi interrati anche sottostanti aree da cedere come standard.

9.9.3 Rapporto intervento – strada (accessi)

Le superfici destinate a parcheggio privato dovranno avere accesso dalla nuova viabilità di collegamento tra via Giardini e via De Amicis.

9.9.4 Tipologie edilizie

Edificio a blocco (B2a, B2b). E' ammessa la copertura piana

9.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato si attua con progetto unitario esteso all'intero Sub-ambito RCo 9.

Le seguenti modifiche non comportano variante al P.U.C. qualora:

- Siano modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
- Siano modifiche al perimetro dell'area a verde pubblico, purchè sia mantenuta la fruibilità lungo via Giardini e ferma restando la dimensione minima.
- Siano modifiche al perimetro ed al posizionamento dell'area a parcheggio pubblico ferma restando la dimensione minima.

Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di cessione delle aree destinate alla realizzazione della viabilità pubblica prevista dal P.U.C.; le aree destinate a parcheggio pubblico o a verde pubblico dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico o cedute in diritto di superficie alla Amministrazione Comunale.

10 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“via Capo Santo Spirito” RCo 10

10.1 DESCRIZIONE

L'area è attualmente destinata a campeggio. All'interno della stessa sono ricompresi due edifici residenziali e alcuni manufatti minori con funzione di servizio. L'area è localizzata all'interno del tessuto urbano immediatamente al di fuori del centro storico, lato sud ovest. In particolare giace su via Capo Santo Spirito che costituisce il prolungamento fuori mura di via Cavour, asse principale del nucleo medievale di Borghetto. Proprio per la sua posizione quindi, il sito assume particolare significato urbanistico.



10.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU; SU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

10.3 VINCOLI

Non presenti

10.4 FINALITA' NORMATIVA ED INTERVENTI AMMESSI

L'Intervento è finalizzato alla riqualificazione di un'area urbana di estremo valore posizionale per la contiguità con il centro storico di cui può costituire il necessario ambito di rispetto e di accesso da ponente ora soffocato e insufficiente. Si prevede la possibilità di una riconversione della funzione a campeggio oggi presente, ad albergo o residence. Nell'ambito di tale riconversione dovranno essere individuate aree da destinare ad uso pubblico che consentano la realizzazione di un viale alberato da e per il centro storico e di una piazza pubblica in prossimità della porta di ponente che valorizzi e rispetti la presenza della fontana-lavatoio storica.

Per gli interventi sugli edifici esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione per una superficie utile complessiva pari a circa 2.059 mq - solo nel caso di demolizione totale e ricostruzione di tutti i volumi esistenti - da destinare a strutture turistico-ricettive da ricavare all'interno della zona di concentrazione volumetrica indicata in planimetria.

10.5 PLANIMETRIA



10.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica			Turistico - ricettiva	Mista Re/TR
Ste	Superficie territoriale effettiva (1)	m2	4.118	
It	Indice territoriale	m2/m2	0,5	0,4
Su	Superficie utile	m2	2.059	1.647 (2)

(1) la superficie territoriale effettiva corrisponde alla superficie territoriale nel momento in cui si opera la totale demolizione degli edifici esistenti.

(2) di cui max 30% a destinazione d'uso residenziale

10.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra			3
Altezza massima		m	10
Distanze	strade	m	3
	confini	m	5
	fabbricati	m	10 (1)

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

10.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 67	m²	593	
Parcheggi pubblici	Pp 35	m²	224	

10.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

11.9.1 Rapporto intervento-paesaggio.

La componente fondamentale del paesaggio urbano, che deve essere presa in considerazione in fase progettuale, è rappresentata dal centro storico. In particolare dovrà essere rispettato l'asse visuale di via Cavour ed il suo prolungamento fuori le mura. L'ambito di intervento dovrà inoltre essere mantenuto per quanto possibile libero da costruzioni in elevazione in modo da garantire il più ampio margine di rispetto del tessuto medievale. Gli interventi edilizi di nuova costruzione o di ristrutturazione dovranno pertanto essere localizzati ove già presenti e/o sul margine occidentale dell'area. La progettazione delle aree di uso pubblico dovrà darsi carico di risolvere in maniera unitaria il rapporto tra la porta occidentale del borgo medievale, il prolungamento del suo asse principale, gli spazi immediatamente fuori le mura e i manufatti di interesse storico ivi localizzati (fontana-lavatoio).

11.9.2 Rapporto Intervento - suolo.

I nuovi edifici dovranno essere preferibilmente addossati al rilevato esistente sul margine occidentale dell'area di intervento in modo da integrarsi con il rilevato stesso e costituire il nuovo fronte. Eventuale ristrutturazione degli edifici esistenti, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, dovrà ricadere sullo stesso sito attualmente edificato e potrà rapportarsi con il pendio retrostante anche mediante lo sfalsamento dei corpi di fabbrica. In ogni caso dovrà essere rispettato il limite della zona di concentrazione volumetrica (Cfr. art.... delle NLP)

11.9.3 Rapporto intervento - strada (accessi).

Gli edifici dovranno discostarsi il più possibile dalla via Capo Santo Spirito per consentirne l'adeguata riqualificazione. L'accesso carrabile all'area sarà unico e localizzato lungo la via suddetta. La localizzazione dell'accesso riportata in planimetria potrà essere modificata qualora se ne dimostri una collocazione più congrua con l'obiettivo di valorizzazione della via suddetta. All'interno dell'area potrà essere liberamente organizzata la viabilità veicolare e pedonale

11.9.4 Tipologie edilizie

Non si prescrive il riferimento ad alcuna tipologia specifica. Dovrà comunque essere adottata una pianta regolare priva di articolazioni arbitrarie e non giustificate da precise ragioni di adattamento al terreno.

10.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite P.C.C. con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo 10 purché conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda. Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.C.C., non comportano variante al P.U.C.:
 - a. Modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
 - b. Modifiche al perimetro interno delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima ed il loro posizionamento;
- b) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora comporti 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. e nel caso in cui si intendano modificare:
 - a. la destinazione d'uso urbanistica degli edifici ;
- c) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti:
 - a. modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico,
 - b. modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 11,
 - c. modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale quali: il posizionamento della zona di concentrazione volumetrica, il numero massimo dei piani, la tipologia edilizia nei limiti di variabilità definiti nella presente scheda

11 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“Ex-scuola elementare” RCo 11

11.1 DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di territorio pianeggiante ricavata mediante lo spianamento di una parte della collina a immediato ridosso del centro storico, su cui sorge l'edificio della ex scuola elementare.

Attualmente l'area - che ha un alto valore posizionale in quanto situata in posizione dominante e panoramica - è in stato di abbandono.



11.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna Variante
Assetto vegetazionale	PRT -TRZ- BAT; COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

11.3 VINCOLI

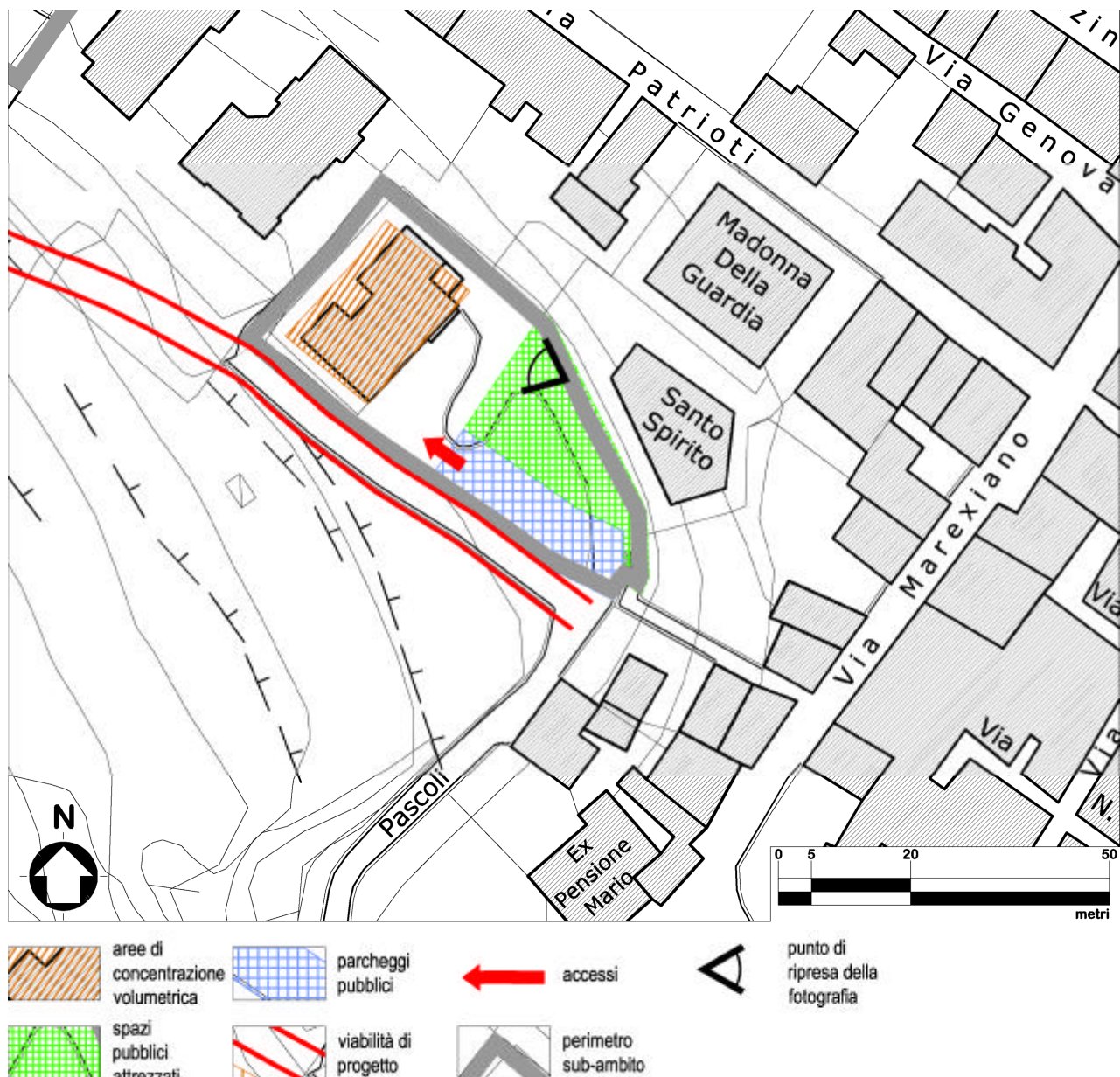
Non presenti

11.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

L'intervento previsto è finalizzato alla riqualificazione complessiva del Sub-ambito attraverso la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente (ex scuola Fasce) e la creazione di un'area pubblica attrezzata con relativo parcheggio pubblico a formare un belvedere panoramico sul centro storico medioevale.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quella residenziale o quella turistico-ricettiva.

11.5 PLANIMETRIA



11.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale Turistico-ricettivo	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	1.855
	Superficie utile esistente	m2	574 (1)
Su	Superficie utile	m2	850 (2)

(1) Valore indicativo. I valori esatti dovranno essere determinati con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo.

(2) Per destinazione d'uso turistico-ricettivo. Per destinazione d'uso residenziale, la Su max. realizzabile dovrà essere pari a quella esistente.

11.5 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra		m	3
Altezza massima		m	10,5
Distanze	strade	m	3
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

11.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 68	m ²	442	
Parcheggi pubblici	Pp 36	m ²	315	

11.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

- 11.9.1 Rapporto intervento-paesaggio
Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.
- 11.9.2 Rapporto intervento-suolo
Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.
- 11.9.3 Rapporto edificio-strada (accessi)
L'accesso al lotto su cui insiste l'area di concentrazione volumetrica avviene sfruttando la viabilità interna al parcheggio pubblico di progetto (Pp 36)
- 11.10.4 Tipologie edilizie
E' ammessa la tipologia B2a B2b

11.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato si attua con progetto unitario esteso all'intero Sub-ambito RCo 11.

Le seguenti modifiche non comportano variante al P.U.C. qualora:

- Siano modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
- Siano modifiche al perimetro delle aree a servizi ed il relativo posizionamento, purchè sia mantenuta l'accessibilità da via Pascoli e ferma restando la dimensione minima.

Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di cessione delle aree destinate alla realizzazione della viabilità pubblica prevista dal P.U.C.; le aree destinate a parcheggio pubblico o a verde pubblico dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico o cedute in diritto di superficie alla Amministrazione Comunale.

12 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“c.so Europa” **RCo 12**

12.1 DESCRIZIONE

Un distacco tra due edifici stretti tra il rilevato ferroviario e Corso Europa costituisce un “vuoto” urbano dequalificante in un contesto ad elevata densità edilizia, carente di spazi aperti accessibili. L’area in oggetto risulta “infossata” sia rispetto alla quota di Corso Europa sia in relazione a quella dei binari ferroviari e risulta pertanto di difficile fruibilità.



12.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

12.3 VINCOLI

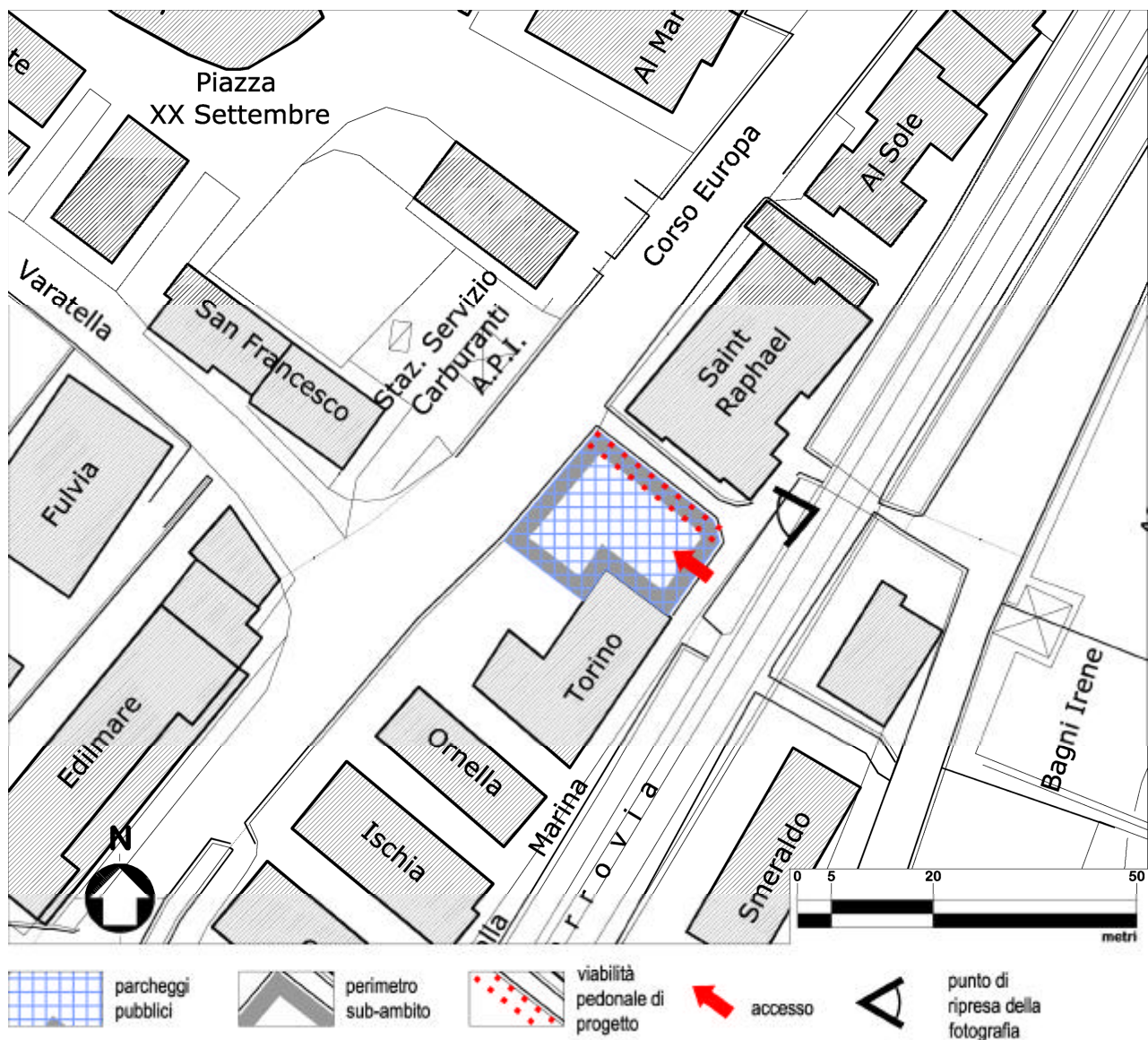
Aree inondabili per T=200 anni

12.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Intervento finalizzato alla realizzazione di un parcheggio privato in struttura, parzialmente interrato, con cessione della parte superficiale di copertura destinata a parcheggio pubblico e verde pubblico attrezzato.

Nella porzione di fabbricato in fregio a via Alla Marina dovrà essere prevista anche la realizzazione di superfici destinate ad esercizi commerciali di vicinato.

12.5 PLANIMETRIA



12.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Parcheggi interrati, commerciale	
St	Superficie territoriale	m2	461

12.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

l'intervento interessa l'intero sub-ambito RCo12; per quanto attiene alle distanze dai confini e dalle strade dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.

12.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Parcheggi pubblici	Pp 44	m ²	461	

12.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

12.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

Cfr. art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

12.9.2 Rapporto intervento-suolo

Cfr. art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

12.9.3 Rapporto intervento-strada (accessi)

L'accesso ai box dovrà essere realizzato lungo via Alla Marina.

12.9.4 Sistemazioni esterne

La superficie destinata a parcheggio pubblico dovrà essere inserita in un contesto di verde pubblico attrezzato. Dovrà essere pavimentata con materiali lapidei e/o cementizi di tipo autobloccante. Le porzioni a verde pubblico dovranno essere realizzate con aiuole contenenti uno strato di terreno vegetale non inferiore a 80 cm di spessore; la restante superficie i muretti di contenimento delle aiuole dovranno essere rifinite ad intonaco frattazzato fine (tipo arenino) e opportunamente tinteggiate; muretti parapetto dovranno essere realizzati o in muratura e rifiniti come il muretto di contenimento delle aiuole; eventuali ringhiere saranno in metallo verniciato o acciaio inossidabile a disegno lineare.

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.

Inoltre dovrà essere realizzato un percorso pedonale di collegamento tra Corso Europa e Via Alla Marina.

12.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato.

Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di esecuzione, manutenzione e gestione del verde pubblico attrezzato che sarà a totale carico del soggetto attuatore; l'area destinata a verde pubblico sarà gravata da servitù di uso pubblico o ceduta in diritto di superficie alla Amministrazione Comunale.

Modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C., non costituiscono variante al P.U.C. medesimo.

13 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“Via Per Pineland” RCo 13

13.1 DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione di territorio gravitante su via Pineland ancora libera da edificazione immersa in un contesto che a seguito di recenti Piani Particolareggiati appena attuati o in corso di attuazione assumerà i connotati di un insediamento a carattere diffuso. Le aree libere riguardano terreni gerbidi (ex coltivi), privi di piante ad alto fusto, che si estendono tra il percorso principale di via Pineland e le aree occupate da edifici residenziali di recente costruzione.

L'edificazione già esistente prevalente è di tipo residenziale mono o plurifamiliare a blocco od a schiera con edifici a 2 o 3 piani fuori terra più sottotetto disposti generalmente al centro del lotto di pertinenza senza un particolare rapporto con i percorsi di impianto che li servono.



13.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	IS MO-B	ID CO
Assetto vegetazionale	COL ISS	COL ISS
Assetto geomorfologico	MO - B	MO - B

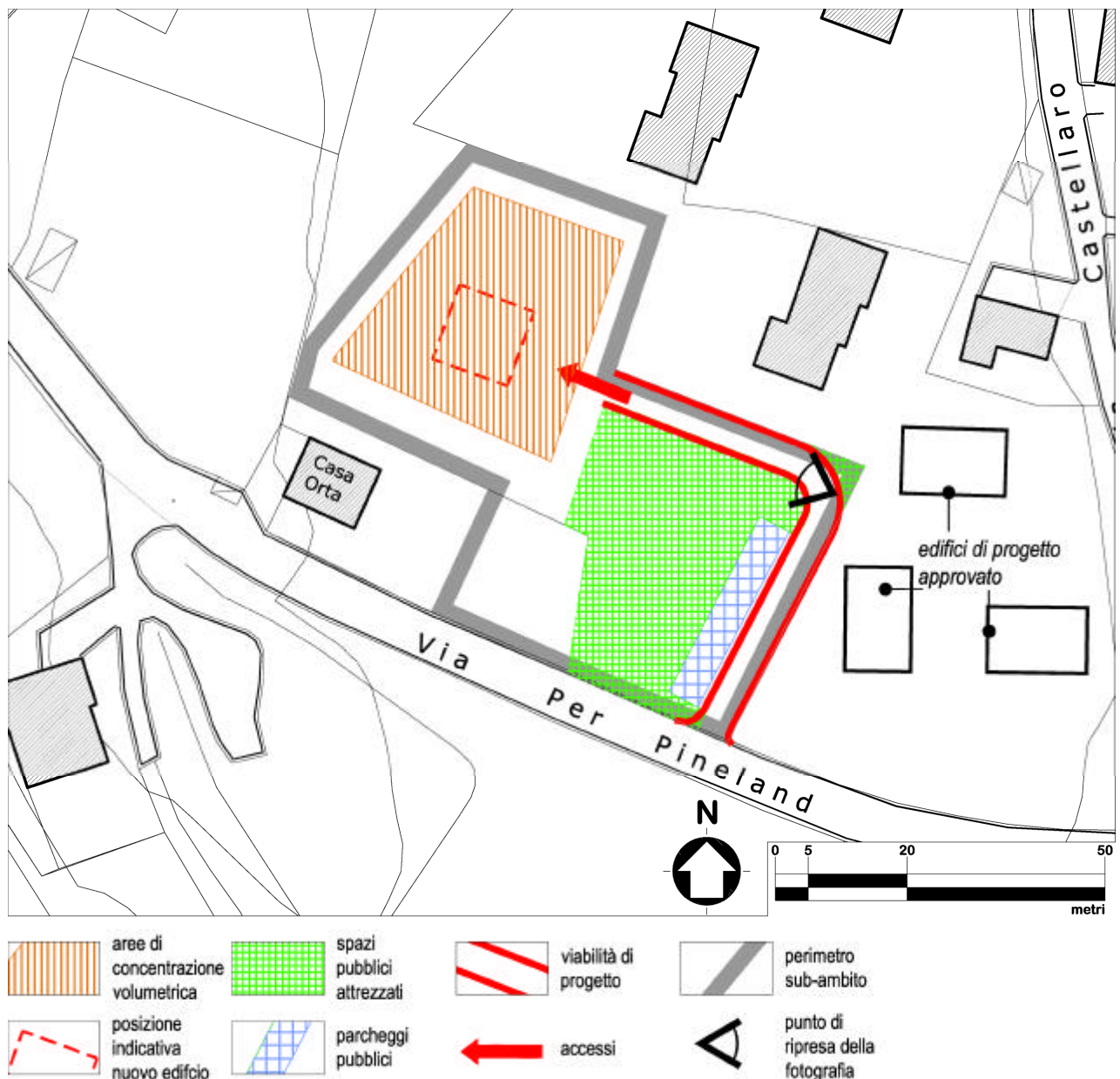
13.3 VINCOLI

Vincolo paesistico ambientale

13.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Si prevede la realizzazione di un edificio residenziale ed il completamento dell'ambito urbano mediante il reperimento di aree a parcheggio e a verde pubblico che vadano ad integrarsi con le aree a servizi già individuate dagli strumenti urbanistici attuativi di recente attuazione od approvazione.

13.5 PLANIMETRIA



13.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie Territoriale effettiva	m ²	3932
It	Indice territoriale	m ² /m ²	0,10
Su	Superficie utile	m ²	393

13.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra		2 + piano sottotetto abitabile	
Altezza massima		m	9,50
Distanze	strade	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	12

13.8 STANDARD URBANISTICI

		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 70	m ² 999	. Le quantità di parcheggi e verde pubblico sopraesposte possono subire una variazione +/- 5%.
Parcheggi pubblici	Pp 37	m ² 150	

13.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

13.9.1 Rapporto intervento - paesaggio

Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

13.9.2 Rapporto intervento - suolo

Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

13.9.3 Rapporto intervento - strada (accessi)

L'intervento edilizio deve farsi carico di realizzare la viabilità veicolare e pedonale che dal raccordo con via Pineland dovrà inizialmente servire i parcheggi pubblici ed successivamente, costeggiando il confine di zona, offrire accesso alla zona di concentrazione volumetrica come indicato nella planimetria 14.6.

Per quanto concerne box auto e piani interrati si fa riferimento agli artt. 25 .1 e 25.2° delle NPLP

13.9.4 Tipologie edilizie

Si ammettono i tipi a blocco B1 a, B1 b, B3 e B4

13.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite titolo abilitativo convenzionato con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo 13 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda;
- b) tramite P.C.C. nel caso in cui si intendano modificare: l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C. e, purchè all'interno del perimetro di zona: il posizionamento delle aree a servizi, il numero degli edifici (non superiore a 2), la viabilità di accesso al lotto;
- c) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora comporti 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.;
- d) tramite P.C.C., ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti: modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 14, modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale.

14 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“via Pascoli” **RCo 14**

14.1 DESCRIZIONE

L'area interessata è localizzata lungo il pendio a ridosso del centro storico in un'ansa di via Pascoli. Il terreno presenta zone suddivise a fasce, alternate da zone particolarmente rocciose con dislivelli di discreta entità.



14.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

14.3 VINCOLI

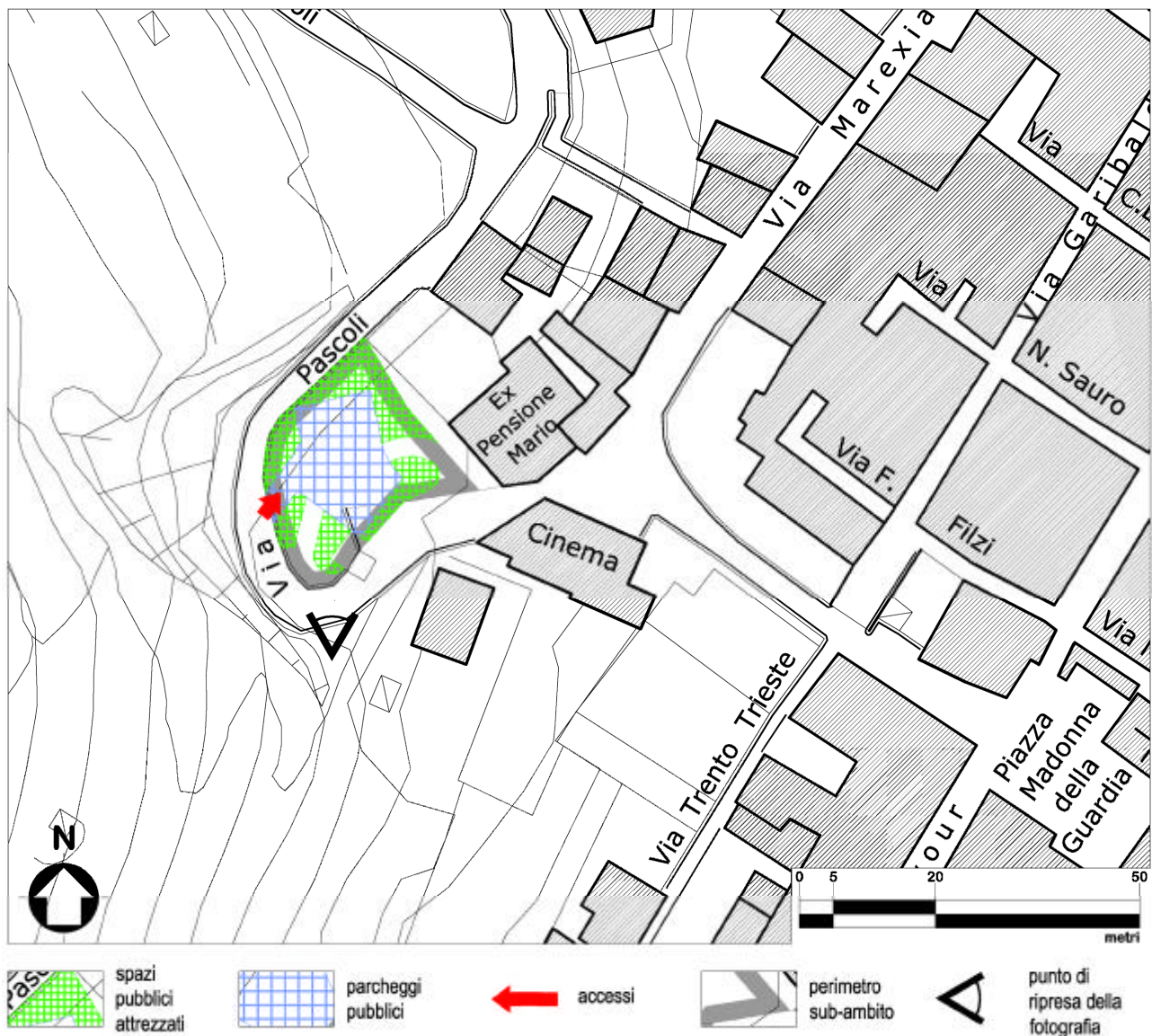
Non presenti

14.4 FINALITA' NORMATIVA ED INTERVENTI AMMESSI

Intervento finalizzato al reperimento di spazi pubblici e privati per il parcheggio dei veicoli a miglioramento della difficile situazione che caratterizza il centro storico da questo punto di vista.

E' consentita la realizzazione di parcheggi in struttura opportunamente interrati e/o seminterrati a condizione che vengano ricavati parcheggi pubblici sul solaio di copertura e l'intero intervento venga inserito in maniera organica ed armonica nel contesto esistente

14.5 PLANIMETRIA



14.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Parcheggio in struttura	
St	Superficie territoriale	m2	599

14.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

l'intervento interessa l'intero sub-ambito RCo14; per quanto attiene alle distanze dai confini e dalle strade dovranno essere rispettati gli allineamenti esistenti.

14.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 71	m ²	238	
Parcheggi pubblici	Pp 38	m ²	244	

14.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

14.9.1 Rapporto intervento - paesaggio

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale dovranno essere evitate grosse opere di sbancamento e di demolizione in roccia viva prediligendo soluzioni che conservino i caratteri morfologici peculiari dell'area.

In particolare le opere in elevazione a valle di via Pascoli, eventualmente emergenti fuori terra, non potranno superare la quota della strada stessa.

14.9.2 Rapporto intervento - suolo

Il parcheggio in struttura per le parti fuori terra dovrà essere sistemato con fasce rivestite in pietra faccia a vista non più alte di 2,50 m la cui superficie orizzontale dovrà essere sistemata a verde. Dovranno essere poste a dimora alberature e arbusti rampicanti al fine di ottenere il massimo effetto mimetico e di naturalizzazione del sito.

La superficie a parcheggio pubblico dovrà essere pavimentata con materiali lapidei o simili e/o in cotto.

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.

14.9.3 Rapporto intervento - strada (accessi)

Vedi art. 2, comma 2.3 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

14.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato.

Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di esecuzione, manutenzione e gestione del verde pubblico attrezzato che sarà a totale carico del soggetto attuatore; l'area destinata a parcheggio pubblico sarà gravata da servitù di uso pubblico o ceduta in diritto di superficie alla Amministrazione Comunale.

Modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C., non costituiscono variante al P.U.C. medesimo.

15 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“Via Don Murialdo” RCo 15

15.1 DESCRIZIONE

Ambito caratterizzato da antichi terrazzamenti abbandonati localizzato sulle prime pendici del Monte Piccaro.

E' accessibile da due lati opposti che però non sono collegati da alcun tracciato viario: dal centro storico, utilizzando l'attuale via Pascoli e dal fondovalle di Via Michelangelo, sfruttando il percorso di impianto che serve il recente insediamento di via don Murialdo.



15.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	ANI-MA, TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	PRT TRZ BAT	
Assetto geomorfologico	MO - B	

15.3 VINCOLI

- Area sottoposta a vincolo idrogeologico (parzialmente)
- Area sottoposta alle "norme per la tutela e la valorizzazione del patrimonio speleologico e delle aree carsiche e per lo sviluppo della speleologia" (parzialmente)
- vincolo paesistico ambientale

15.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Intervento di nuova costruzione finalizzato al reperimento delle aree necessarie a realizzare il collegamento viario tra via Pascoli e via Don Murialdo. Tale collegamento consentirebbe di servire meglio gli insediamenti collinari esistenti e di risolvere problemi logistici legati alle ridotte sezioni stradali ed alla conseguente impossibilità attuale di avere una circolazione "ad anello" monodirezionale.

Sono ammessi due interventi edilizi all'interno dell'area di concentrazione volumetrica riportata in planimetria.

La nuova destinazione d'uso ammessa è quella residenziale.

La potenzialità edificatoria derivante dalle aree pubbliche ricomprese all'interno della RCo 15 dovrà essere interamente destinata ad interventi di Edilizia Residenziale Pubblica.

15.5 PLANIMETRIA



15.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m ²	6.393
It	Indice territoriale	m ² / m ²	0,20
Su	Superficie utile	m ²	1.278

15.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra		2 + sottotetto	
Altezza massima		m	9,50
Distanze	strade	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	12

15.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 77	m ²	1.123	
Parcheggi pubblici	Pp 39	m ²	275	Dovrà essere inoltre ceduta la superficie necessaria, interna al sub-ambito RCo 15, per la realizzazione della nuova viabilità pubblica

15.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

15.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

15.9.2 Rapporto intervento -suolo

Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

15.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Vedi art. 2, comma 2.3 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

15.9.4 Tipologie edilizie

Si ammette la tipologia edilizia A2b e B1a

15.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite titolo abilitativo convenzionato con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo15 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda;
- b) tramite P.U.O. nel caso in cui si intendano modificare: l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C. e, purchè all'interno del perimetro di zona: il posizionamento delle aree a servizi, la viabilità di accesso al lotto;
- c) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora comporti 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.;
- d) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti: modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 15, modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale.

16 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“Via Gran Sasso” **RCo 16**

16.1 DESCRIZIONE

Porzione residuale nel tessuto saturo lungo il rio Castellaro in sponda sinistra



16.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	ID-CO	Nessuna variante
Assetto vegetazionale		
Assetto geomorfologico		

16.3 VINCOLI

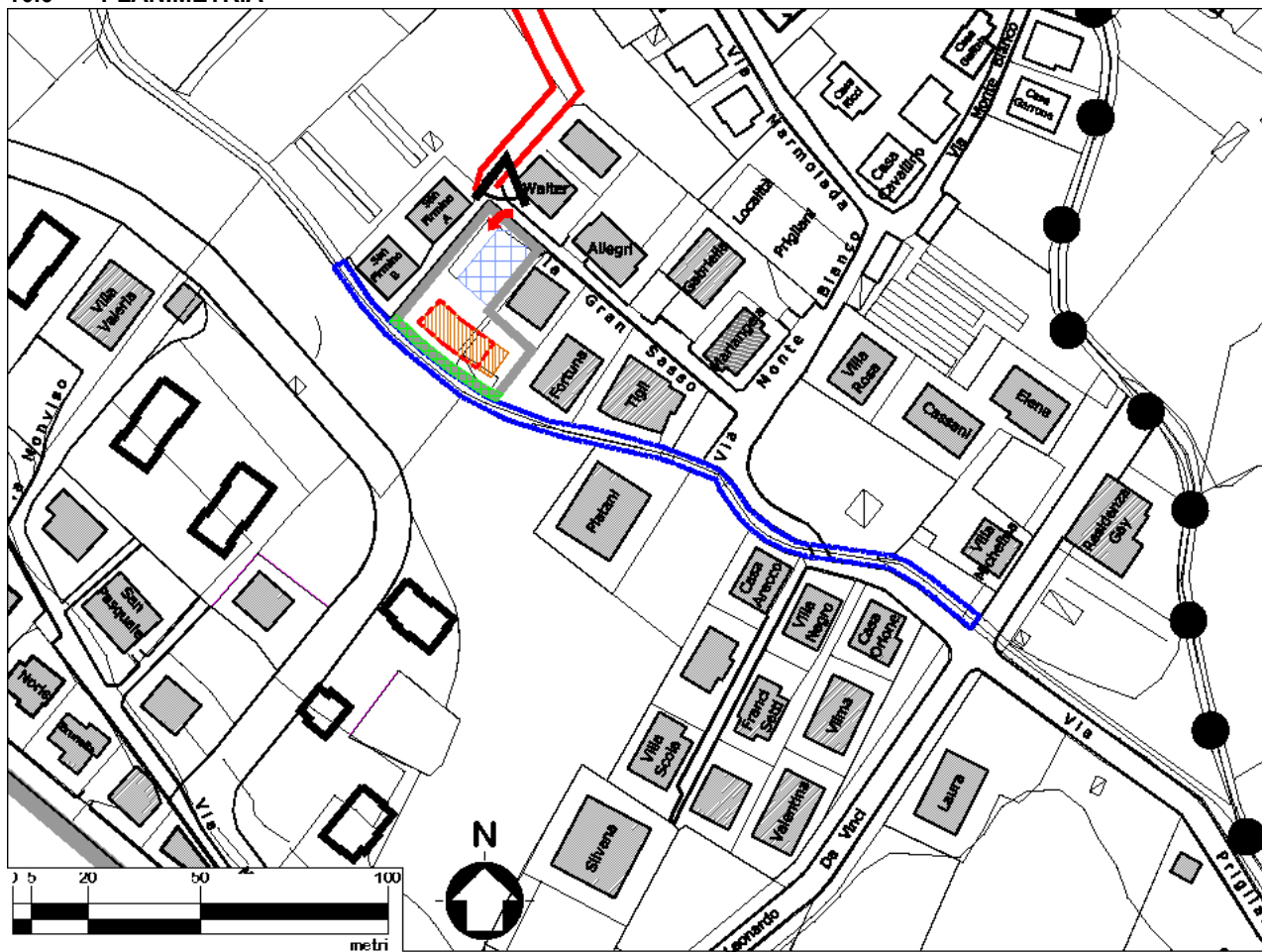
Non presenti

16.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Un modesto intervento di saturazione di una porosità urbana che non si presta facilmente ad altri usi, è reso possibile al fine di ottenere la sistemazione e messa in sicurezza di un importante tratto del Rio Castellaro dall'area di intervento fino al ponte su Via Leonardo da Vinci.

La destinazione d'uso è residenziale

16.5 PLANIMETRIA



16.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	1.106
It	Indice territoriale	m2/ m2	0,3
Su	Superficie utile	m2	332

16.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra		2 + sottotetto	
Altezza massima		m	9,50
Distanze	strade	m	5
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

16.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 86	m²	90	Oltre agli standard indicati al lato, a carico dell'intervento è la sistemazione e messa in sicurezza del Rio Castellaro dal mapp. 53 (subito a monte del mappale interessato dalla nuova RCo) fino al ponte su Via Leonardo da Vinci, secondo le modalità attuative da stabilirsi nella convenzione allegata al titolo abilitativo.
Parcheggi pubblici	Pp 61	m²	261	

16.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

16.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

16.9.2 Rapporto intervento -suolo

Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

16.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Vedi art. 2, comma 2.3 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

16.9.4 Tipologie edilizie

Si ammette la tipologia edilizia B nelle sue varianti sistematiche nel rispetto del numero massimo di piani e dell'altezza massima indicati al punto 16.7

16.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite titolo abilitativo convenzionato con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo16 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda;
- b) tramite P.U.O. nel caso in cui si intendano modificare: l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C. e, purchè all'interno del perimetro di zona, il posizionamento delle aree a servizi, la viabilità di accesso al lotto;
- c) tramite P.U.O, ma in aggiornamento al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora comporti 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.;
- d) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti: modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 16, modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale.

17 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO

“c.so IV Novembre”

RCo 17

17.1 DESCRIZIONE

Lungo Corso IV Novembre si apre uno spazio tra edifici alti su cui insite, arretrata rispetto al corso stesso, una costruzione più bassa, di soli due piani, che per caratteristiche formali e volumetriche appare avulsa dal contesto in cui è posta. La posizione arretrata rispetto al fronte costruito di corso IV Novembre costituisce però l'opportunità del recupero di un prezioso spazio in un tessuto a forte densità edilizia nonché della viabilità di collegamento tra C.so IV Novembre e la viabilità comunale interna.



17.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale	COL ISS	
Assetto geomorfologico	MO - B	

17.3 VINCOLI

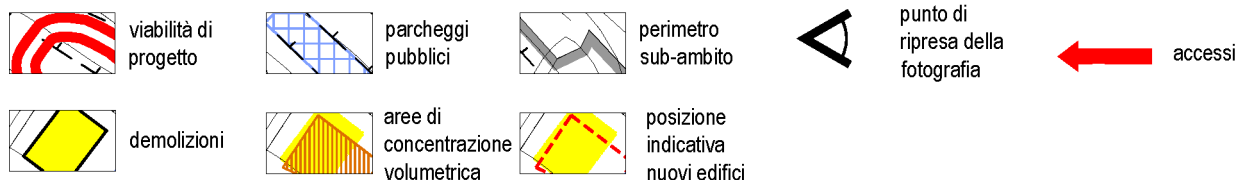
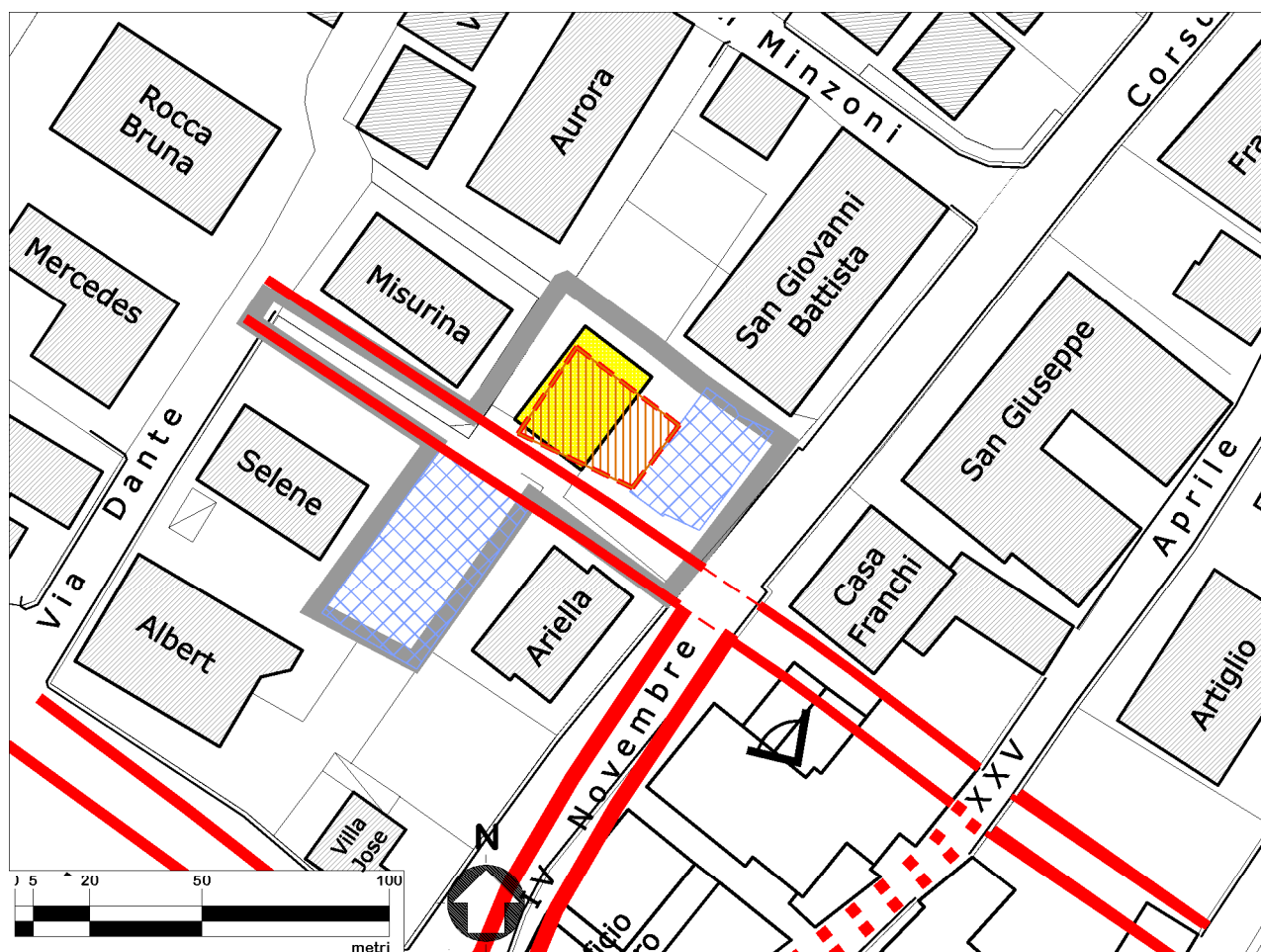
Aree inondabili per T=200 anni

17.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Intervento di demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente con incremento del 30 % della Su esistente al fine di ottenere all'interno del sub-ambito gli spazi per la realizzazione di un importante tratto di viabilità urbana di collegamento tra Via Dante e via IV Novembre e spazi per parcheggio pubblico in superficie.

E' ammessa la realizzazione di box sottostanti l'edificio residenziale e gli spazi pubblici o privati dell'intero sub-ambito

17.5 PLANIMETRIA



17.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Sf	Superficie territoriale	m2	1.833
Su	Superficie utile esistente	m2	500 (1)
	Superficie utile nuova costr.	m2	650 (2)

- (1) Valore indicativo. L'esatto valore dovrà essere determinato con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo.
- (2) Pari all'esistente con incremento del 30%

17.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra		4	
Altezza massima		m	13
Distanze	strade	m	(1)
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

- (1) 15 m dalla via Aurelia; possono essere confermati gli allineamenti esistenti per le altre strade.

17.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Parcheggi pubblici	Pp 60	m2	177	A fronte delle esigenze dell'ambito saturo in cui si colloca l'intervento, gli standard urbanistici sono previsti interamente a parcheggio. I Parcheggi dovranno essere alberati
	Pp 59	m2	388	Parcheggio pubblico da realizzarsi a carico dell'intervento su aree di proprietà comunale. Le quantità possono variare entro il 5% massimo
				Le quantità di standard a parcheggio possono variare entro il 5% massimo. In aggiunta alle superfici per standard urbanistici dovranno essere cedute le aree necessarie per la realizzazione della viabilità pubblica prevista dal P.U.C.

17.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

17.9.1 Rapporto intervento-paesaggio.

Cfr. art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

17.9.2 Rapporto Intervento – suolo

Cfr. art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

Gli spazi non edificati in fregio a corso IV Novembre dovranno essere adeguatamente pavimentati con materiali lapidei e/o in cotto, compresa la parte destinata a parcheggio pubblico.

17.9.3 Rapporto Intervento – strada (accessi)

Cfr. art. 2, comma 2.3 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

L'eventuale piano destinato a parcheggi privati dovrà avere un unico accesso che non potrà attestarsi su via IV Novembre.

Tipologie edilizie

Si ammette la tipologia edilizia B nelle sue varianti sistematiche nel rispetto del numero massimo di piani e dell'altezza massima indicati al punto 17.7. E' consentita la copertura piana

17.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato si attua con progetto unitario esteso all'intero Sub-ambito RCo 17.

Le seguenti modifiche non comportano variante al P.U.C. qualora:

- Siano modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
- Siano modifiche al perimetro delle aree a servizi ed il relativo posizionamento, purchè sia mantenuta l'accessibilità da c.so IV Novembre e ferma restando la dimensione minima.

Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di cessione delle aree destinate alla realizzazione della viabilità pubblica prevista dal P.U.C.; le aree destinate a parcheggio pubblico dovranno essere gravate da servitù di uso pubblico o cedute in diritto di superficie alla Amministrazione Comunale.

18 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO:

“Via Montevideo” RCo 18

18.1 DESCRIZIONE

Il sub ambito include una porzione urbana caratterizzata dalla presenza di numerosi box auto privati in struttura, fuori terra, a livello strada, i quali delimitano uno spazio adibito a parcheggio pubblico.

Tale vera e propria autorimessa in pieno centro urbano, in prossimità dell'importante via Ponti costituisce un elemento improprio e fuori contesto percepibile come fattore di degrado.



18.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	Variante (P.U.C.)
Assetto insediativo	TU	Nessuna variante
Assetto vegetazionale		
Assetto geomorfologico		

18.3 VINCOLI

Non presenti

18.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

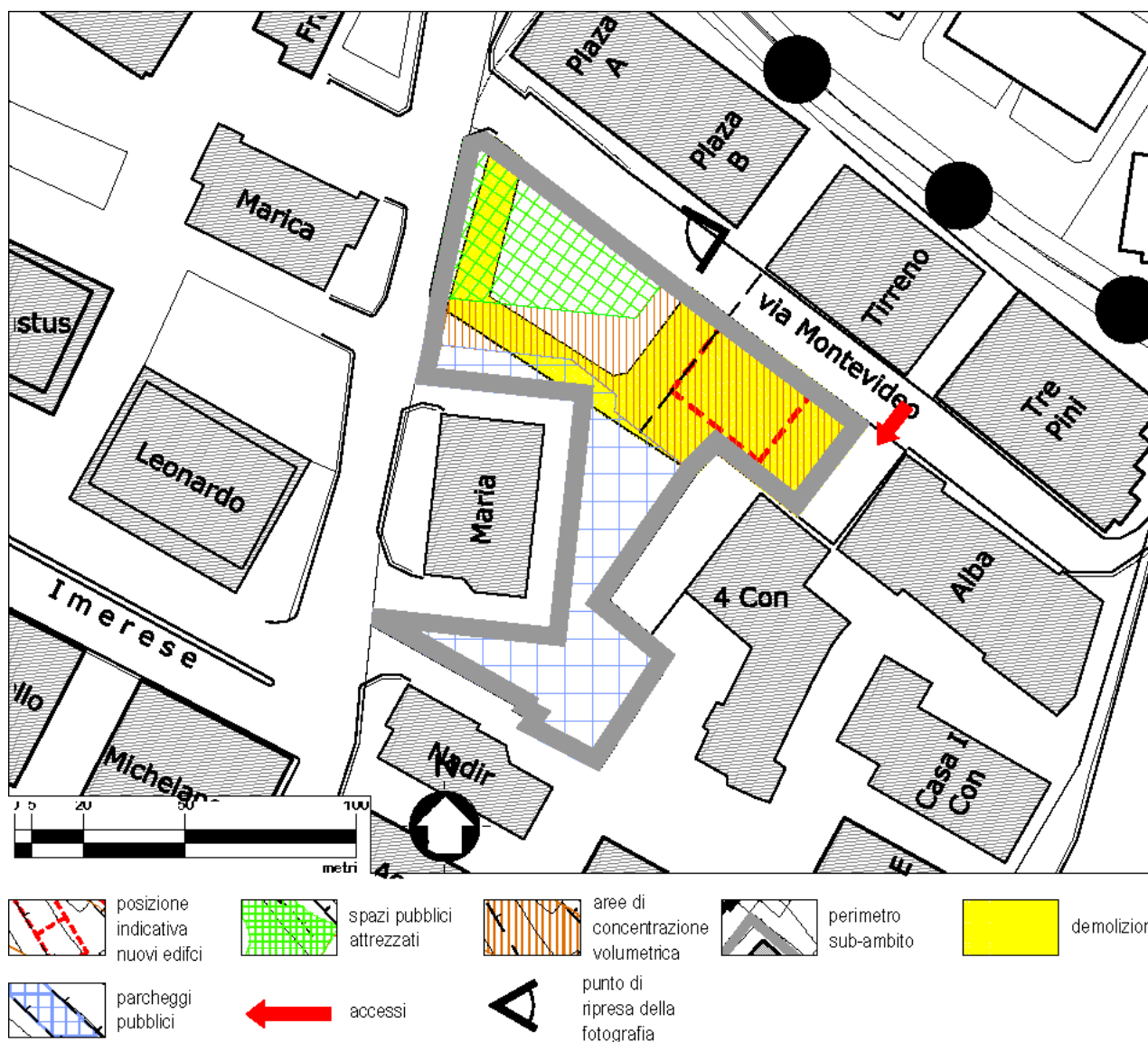
Obiettivo del PUC è quello di riqualificare e migliorare le aree a servizi esistenti senza ridurne la consistenza.

A tal proposito il Piano si propone di eliminare i box su strada, di interrarli e di ottenere così aree libere di pregio a quota strada in grado di riqualificare l'intera porzione di ambito saturo RS2. La riqualificazione complessiva comporterà il mantenimento e l'incremento di aree a verde pubblico.

E' prevista la totale demolizione dei box fuori terra in struttura con recupero della volumetria esistente a destinazione d'uso in parte commerciale a piano strada ed in parte residenziale in elevazione.

I box potranno essere interrati sotto l'intero Sub-ambito con l'obbligo di prevedere aree permeabili da sistemare a verde nella percentuale minima del 20% della superficie del sub ambito stesso

18.5 PLANIMETRIA



18.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Commerciale Residenziale	
St	Superficie territoriale	m2	2.517
Su	Superficie utile esistente	m2	890 (1)
	Superficie utile commerciale (60% dell'esistente)	m2	534
	Superficie utile residenziale (40% dell'esistente)	m2	356

(2) Valore indicativo; il valore esatto dovrà essere determinato con riferimento alla situazione esistente al momento della richiesta del titolo abilitativo.

18.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra		2 + Basamento (1)	
Altezza massima		m	11
Distanze	strade	m	3
	confini	m	5
	fabbricati	m	10

(1) Il basamento dovrà ospitare le attività commerciali e dovrà avere un'altezza non superiore a 4 mt.

18.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 91	m ²	551	Vp 91 in luogo dell'attuale parcheggio. Le aree di concentrazione volumetrica non interessate da interventi edilizi dovranno essere cedute al Comune ed integrarsi con le aree a standard pubblico previste.
Parcheggi pubblici	Pp 62	m ²	1.065	Ridisegno e riqualificazione di un parcheggio esistente

18.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

18.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

18.9.2 Rapporto intervento -suolo

Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

18.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

Vedi art. 2, comma 2.3 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

18.9.4 Tipologie edilizie

Non si prescrive il ricorso ad alcuna tipologia trattandosi di intervento specialistico. La struttura commerciale a livello strada dovrà integrarsi con la parte in elevazione all'interno di una progettazione unitaria.

18.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

- a) tramite titolo abilitativo convenzionato con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo18 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda;
- b) tramite P.U.O. nel caso in cui si intendano modificare: l'esatta individuazione del perimetro della zona di intervento derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C. e, purchè all'interno del perimetro di zona: il posizionamento delle aree a servizi, la viabilità di accesso al lotto;
- c) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 43 L.R. 36/97, qualora comporti 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.;
- d) tramite P.U.O, ma in variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 L.R. 36/97, qualora comporti: modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico, modificazioni sostanziali al perimetro dell'ambito RCo 18, modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale.