Provincia di Savona

COMUNE DI BORGHETTO S.S.



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

Il Responsabile del Servizio Urbanistica
geom. Sergio Guarisco

Il Sindaco
Giancarlo CANEPA

estensori:

ARCHeT
SERVIZI PER ARCHITETTURA e TERRITORIO

responsabile progettazione
arch. PierGiorgio CASTELLARI

via Nazario Sauro 4/5a, 17100 Savona
tel 019 804597 - fax 019 8486939
e-mail archet@archet.it

Firmato digitalmente da
PIER GIORGIO CASTELLARI
O = Ordine degli Architetti di Savona/92006170093
SerialNumber = IT:CSTPGR47R03A145C
C = IT

geol. Carlo CIVELLI

agron. Carlo PARODI

consulenza legale avv. Paolo GAGGERO

collaboratori:
arch. jr. Sonja DANIA

oggetto:

CAPO II
Norme di Conformità e Congruenza art. 30 L.R. 04/09/97 n. 36

data luglio 2019

cod.	004008	percorso file: ARCHET\004-008-comune di Borghetto SS\definitivo\consegne\PUC 2019.dwg	redatto	corretto	approvato
rev1	24-7-2019	motivo revisione per controd. osserv. Regione e Privati a PUC 2010	Dania	Castellari	Castellari
rev2		motivo			
rev3		motivo			

NORME DI CONFORMITÀ

per gli ambiti di conservazione e riqualificazione e completamento.

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 anche 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 all'attuale linea ferroviaria inclusa. Nel *Waterfront* sono incluse pertanto la parte edificata a valle della attuale linea ferroviaria e 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 "saturo", 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			
Destinazione urbanistica		Residenziale. Turistico ricettiva Infrastrutture di interesse comune Servizi generali	
St	Superficie territoriale	m^2	**166.080**
It	Indice territoriale	Non è previsto alcun incremento del peso insediativo esistente alla data di adozione del P.U.C.	

Parametri dimensionali			
H	Altezza massima	quella esistente per ogni singolo fabbricato	
Ds	Distanza Strade principali	m	**5**
	Distanza Strade secondarie	m	**3**
Dc	Distanza confini	m	**5**
Df	Distanza fabbricati	m	**10**

2.2.3 Modalità di attuazione

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

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),.

b) sostituzione edilizia (art. 5.6 N.U.G.) purché non comportino incrementi di superficie utile (Su),. 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 implichino 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				
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		
St	Superficie territoriale	RS1	m^2	**381.462**
		RS2	m^2	**414.040**
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 Rco		

Parametri dimensionali			
H	Altezza massima	quella del più alto edificio esistente in zona	
Ds	Distanza Strade principali	m	**5**
	Distanza Strade secondarie	m	**3**
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 o SCIA o CILA.

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

a) All'interno degli ambiti di riqualificazione urbana saturi sono individuati alcuni Sub-ambiti **(Rco)** dove alla riqualificazione urbana è possibile associare interventi di consolidamento 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 2 "via Michelangelo"
   - Rco 3 "ex Colonia Vanoni"
   - Rco 5 "via Montebello"
   - 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 19 "Via Pineland – via Peschi"
- Rco 20 "Via per Pineland – c.so L. Da Vinci"
- Rco 21 "Piazza Indipendenza"

b) gli ambiti di completamento (ACO) individuano porzioni di territorio ex-agricole, ovvero dove l'agricoltura è ormai ridotta ad un'attività residuale, già parzialmente insediate con tipologie edilizie prevalentemente unifamiliari ad insediameapa4 sparso. L'obiettivo della disciplina di PUC è quello di non contrastare la tendenza evolutiva in atto al fine di dar luogo ad un assetto più strutturato della zona, compatibile con le caratteristiche del paesaggio circostante. Tali ambiti riguardano due aree di fondovalle in sponda destra (ACO 1) e sinistra (ACO 2a, ACO 2b) del torrente Varatella ed una sul versante collinare a confine col Comune di Loano (ACO 3).

L'attuazione degli ambiti di consolidamento (Rco 1-21) e di quelli di completamento (ACO 1-3) è regolamentata nelle schede normative di ciascun ambito all'interno delle 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 "ERS"

Il P.U.C. individua sub-ambiti di riqualificazione e consolidamento da destinare ad interventi di edilizia residenziale pubblica (E.R.S.s.) assimilabili alle Rco. In tali aree potranno essere realizzati programmi di edilizia a totale e/o parziale carico dello Stato o altri Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore (edilizia sovvenzionata-agevolata) o da privati in applicazione dell'art. 26 bis L. R. 25/2007 e s.m.i.

- ERS 1: Il sub-ambito (vedi scheda-norma ERS1) include aree già di proprietà comunale. E' prevista una potenzialità insediativa massima pari a circa 1000 mq di Su.
- ERP 2 stralciata poiché non più edificabile.
- ERS 3: (vedi scheda-norma ERS3) è costituito da un lotto residuale nel tessuto urbano, a forma rettangolare, attestato su Via Tiziano a confine col margine edificato di via Michelangelo.

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 semi-abbandono che necessitano di una azione di recupero. A tale proposito vengono introdotti nuovi

sub ambiti *ad hoc* definiti 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-artigianale e commerciale connessa all'attività produttiva svolta. Potrà essere realizzato un alloggio per il conduttore con un minimo di Sag di 80 mq e un max. non superiore a 100 mq.

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

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.

Per il sub-ambito Pr-Cs 3 è altresì ammessa la Destinazione d'Uso turistico-ricettiva .

	Sup. territoriale (St) [mq]	**Destinazione d'uso**	**Indice territoriale**	**Nuovi abitanti insediabili**	**Note**
Pr-Cs1	1.512	Pr/TR	+30% Sag esistente	4	Solo interventi sull'esistente con incremento fino al 30% della Sag esistente. E' prevista, per ciascun intervento, una componente residenziale fino a 100 mq di Sag per ciascun intervento.
Pr-Cs2	965	Pr/TR	+30% Sag esistente	4	
Pr-Cs3	1.444	Pr/TR	+30% Sag esistente	4	

Gli interventi di sostituzione edilizia, con incremento della Sag esistente, dovranno essere realizzati con permesso di costruire convenzionato.

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

Nelle la aree da destinare a standard per opere di interesse generale anche con valenza sovracomunale (zone "F" del D.M. 2 aprile 1968) i nuovi interventi ammessi sono soltanto quelli specifici dei progetti per l'attuazione delle destinazioni d'uso individuate dal P.U.C..

Per gli edifici residenziali eventualmente soggetti a demolizione a seguito della realizzazione di infrastrutture di interesse generale (ferrovia, Aurelia bis, ecc.) è sempre ammessa la ricostruzione della volumetria demolita, con incremento del 50%, nelle aree di produzione agricola APA 1 e APA 2.

7.1 Servizi per attrezzature e impianti (S-AI)

Area destinata alla realizzazione del progetto per il depuratore intercomunale realizzato dal consorzio per i servizi ambientali.

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.

7.2 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.

Sono inoltre ammessi, contestualmente agli 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.

7.3 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 implichino 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)

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

Nelle Aree di Produzione Agricola APA 1, APA 2, 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 senza reperimento di ulteriore indice di edificabilità.;
- 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:

Residenze agricole		**APA 1 – APA 2**	
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 territoriale 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 agrituristico 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 agrituristico 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 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 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 interrate) 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 m^2 dislocata nel raggio di 500 m.;
- -distanza dagli edifici esistenti: 20 m.

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, senza necessità di reperire ulteriore indice di edificabilità;
- 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 agrituristico 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:

- il manufatto tecnico deve servire una superficie agricola di almeno 5.000 m^2 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 rettifilo 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.

9.6 Manufatti produttivi in ambiti agricoli.

Nuove costruzioni od opere finalizzate ad un più efficace sfruttamento delle risorse produttive, quali manufatti agricoli che includano la residenza del titolare dell'azienda agricola, magazzini di dimensioni superiori a quelle massime dei manufatti tecnici, quali stalle, segherie ecc. potranno essere ammesse mediante procedura di SUAP ove sia verificata la necessità di tali opere ai fini della produzione

agricola e la compatibilità delle previsioni progettuali con il regime ANI-MA del PTCP e con i vincoli ambientali in generale.

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. a condizione che:

- gli ampliamenti e le demolizioni con ricostruzione non Superino il 20% della Superficie utile (Su) esistente, senza necessità di reperire ulteriore indice di edificabilità
- 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 agrituristico 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 rettifilo 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 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 titolo abilitativo destinazioni 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 asservite all'edificazione; qualora tali aree siano boscate, oltre a quanto già indicato, occorrerà prevedere interventi silvi-colturali (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. 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.



2. Modalità di attuazione

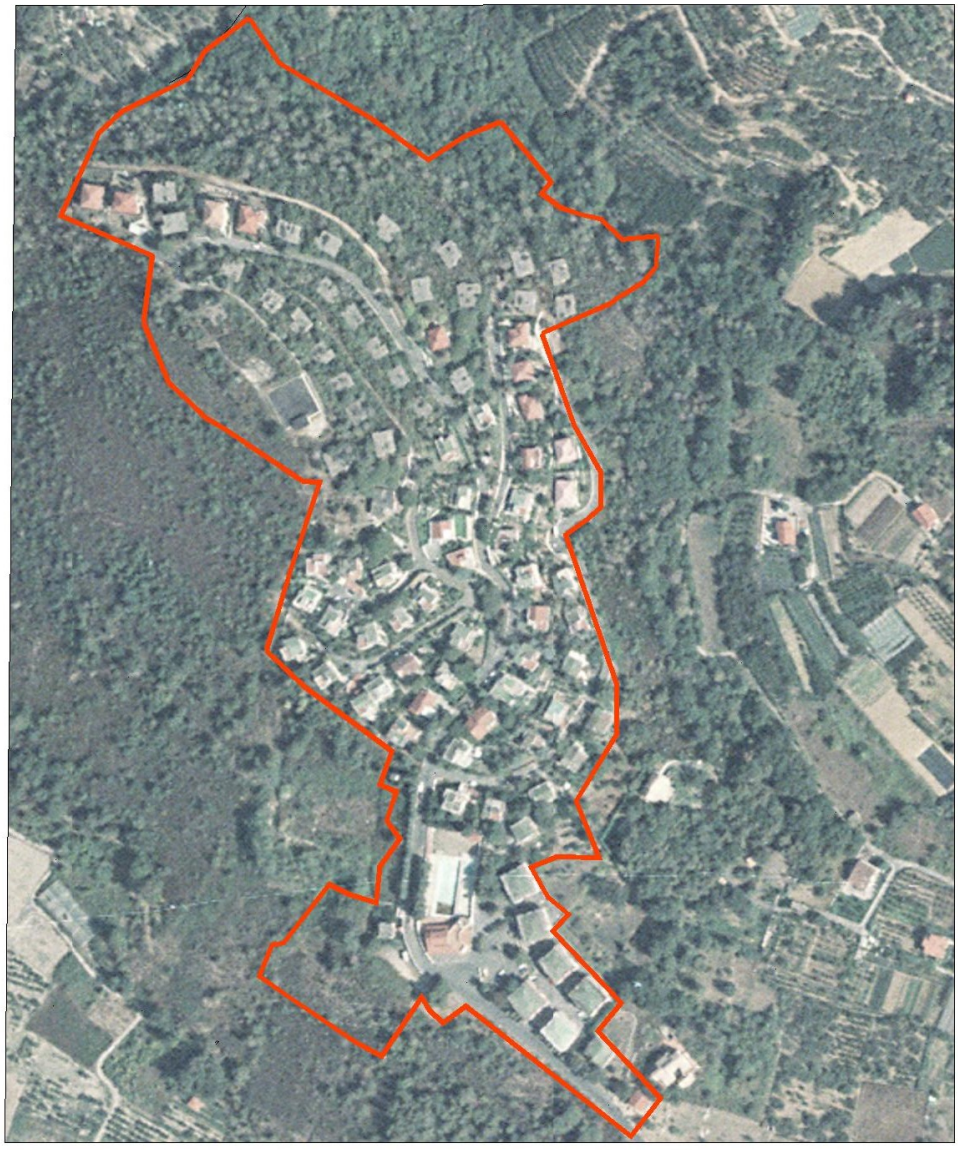
La presente scheda si intende integralmente sostituita dai seguenti titoli edilizi:

- S.U.A.-P.U.O. di iniziativa privata relativo al Castello Borelli approvato in Conferenza dei Servizi deliberante in data 02/05/2012 con determina finale del 06/03/2013,
- VISTA la deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 17/02/2016 di accettazione delle prescrizioni impartite dalla Regione Liguria con D.G.R. n. 1554 del 29/12/2015 relativa all'approvazione della variante al piano urbanistico operativo (PUO/SUA) di iniziativa privata di riqualificazione e recupero urbanistico ambientale del complesso "Castello Borelli" denominato "Piccaro Sul Mare";
- Permessi di costruire Albergo-Castello n. 4828 del 07/10/2014
- Permessi di costruire ex colonia-Castello n. 4832 del 27/09/2016
- Permessi di costruire in variante ex colonia-Castello n. 4902 del 12/06/2019

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 (scheletri in c.a.) 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 Regione Liguria consentito il completamento di una piccola parte.
La zona è attualmente carente dei servizi commisurati al carico insediativo indotto 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 ME	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 paesaggistico

3.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

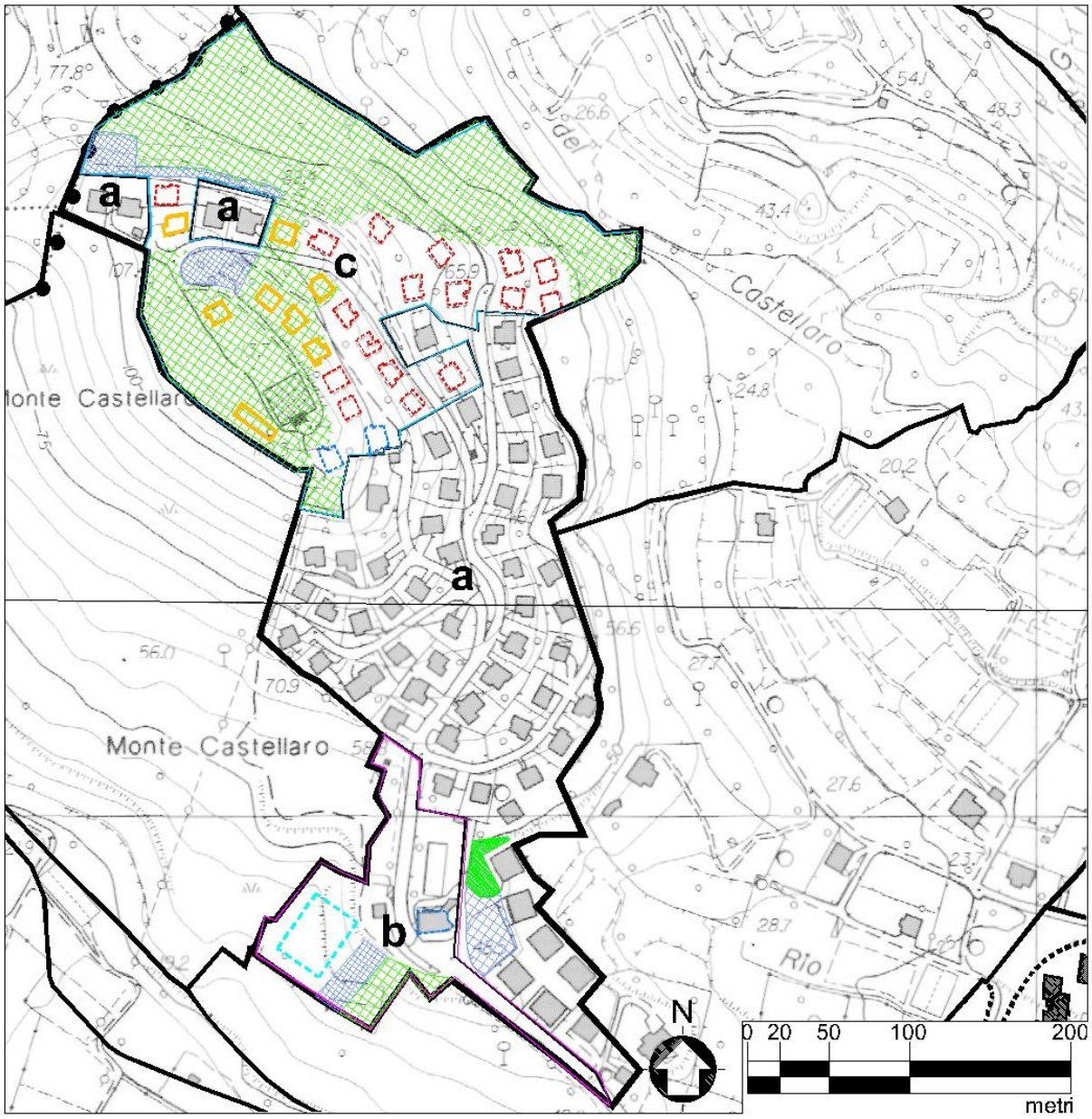
L'intervento si rende necessario al fine di recuperare gli standard urbanistici pregressi, prevedere interventi che non producano ulteriore consumo di territorio a fini residenziali, migliorare il complesso edificato sotto il profilo paesaggistico e ambientale con demolizione di una parte degli scheletri edilizi oggi esistenti.
La presente normativa persegue gli obbiettivi sopra descritti e fa proprie, in linea di massima, le indicazioni contenute nelle Norme Particolari per la zona "Ct" (Zona di contenimento, art. 26), approvate in variante al P.R.G. con Decreto Presidente della Giunta Regionale n. 850 del 26.8.1991; le quali ammettono un residuo peso insediativo per una volumetria massima pari a 34.000 mc. Tale volumetria è stata convertita in superficie utile utilizzando il parametro di 3,5 mc/mq per cui la nuova S.U. ancora realizzabile all'interno dell'ambito CR3 risulta essere di 9700 mq, di cui non oltre del 50% potrà essere destinato a residenza e dovrà essere finalizzato al recupero di parte degli scheletri in c.a. esistenti e compatibili con le indicazioni di tutela paesaggistica.
E' consentita la realizzazione di nuove Superfici utili per complessivi mq 4.850 da destinare ad insediamenti turistico-ricettivi e per servizi di tipo socio-assistenziale.
Al fine di favorire l'attuazione degli obiettivi del P.U.C. l'ambito CR3 è suddiviso in 3 comparti:

- Il comparto **"a",** ormai saturo, comprende tutte le volumetrie esistenti e già regolarizzate sotto il profilo dei titoli abilitativi;
- Il comparto **"b"** comprende le volumetrie non residenziali con destinazione turistico-alberghiera e per servizi di tipo socio-assistenziale per una superficie complessiva non superiore a 3.650 mq di cui una parte come sopraelevazione dell'edificio contiguo alla piscina per un massimo di un piano + sottotetto mansardato per una superficie non superiore a 600 mq; i restanti potranno essere collocati nella zona di concentrazione volumetrica indicata in planimetria;
- Il comparto **"c"** comprende gli scheletri edilizi esistenti da recuperare (in rosso nella cartografia di scheda) e quelli da demolire (in giallo) per una superficie utile residenziale complessiva non superiore a mq 4.850 e non oltre 1.200 mq a destinazione turistico-alberghiera e per servizi di tipo socio-assistenziale.



Veduta di accesso a Pineland.

3.5 PLANIMETRIA



3.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Turistico ricettiva Residenziale	
St	Superficie territoriale	m^2	**114.758**
	Volume esistente	m^3	**59.164**
Su	Superficie utile di progetto	m^2	**9.700**(1)
	Sup. utile esistente	m^3	**16.904**

(1) di cui almeno il 50% (4.850 mq) a destinazione turistico ricettiva e per servizi socio-assistenziali

3.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

			Turistico-ricettivo	Residenziale
Numero max. piani fuori terra			**4 + sottotetto**	**2 + sottotetto**
Altezza massima		m	**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. o PDC convenzionato

3.8 STANDARD URBANISTICI

	Identificativo cartografico		P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp75- Vp76 – Vp87- Ve 53- Vp97	m^2	**36.580**	Il valore è complessivo e comprende 512 mq già esistenti (Ve 53)
Parcheggi pubblici	Pp42 – Pp43 – Pe54 – Pp72- Pp 71	m^2	**4.134**	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 interessato dall' areale del manufatto emergente (ME del P.T.C.P.) dove gli scheletri in c.a. sono da da demolire (n° 17,16, 33, 32, 31, 30,14, 35, 20, 21, 22) 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 l'ambito in modo da mascherare sia i volumi edilizi recuperati sia quelli di nuova costruzione 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 nel comparto "b" e in parte anche su alcuni scheletri in c.a. nel comparto "c".

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, fatte salve le opere per la viabilità e la fruibilità delle aree destinate a verde pubblico. 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.

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)

Per quanto riguarda il comparto b si rimanda all' elaborato N1- Compendio Normativo, al CAPO V - Norme paesistiche di livello puntuale, Art. 2.3

Pe quanto riguarda il comparto c non è ammessa l'apertura e la realizzazione di nuove strade di impianti edilizi ad accezione delle eventuali rampe di accesso ai volumi edilizi recuperati.

Per il comparto a è ammessa la manutenzione ordinaria e straordinario delle strade esistenti.

3.9.4 Tipologie edilizie

E' ammesso l'uso delle tipologie B anche variamente aggregate.

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 similari; 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. Sono altresì ammesse le coperture piane con tetto a giardino.



In giallo gli scheletri in c.a. da demolire, in rosso quelli da recuperare.

4. MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

4.1. L'attuazione degli interventi previsti potrà avvenire tramite uno o più P.U.O. o Permessi di Costruire convenzionati estesi ad almeno un intero settore; il primo permesso di costruire dovrà essere corredato da uno "schema di assetto urbanistico" esteso all'intero ambito che dovrà essere parte integrante della convenzione attuativa anche per i successivi titoli abilitativi e finalizzato:

- all'individuazione delle aree da destinare a standard urbanistici (verde e parcheggi pubblici) ed a totale copertura del fabbisogno anche pregresso;
- all'integrazione della rete delle infrastrutture relative alle opere di urbanizzazione primaria (rete acquedotto, fognatura bianca e nera, viabilità, illuminazione, telefono ecc.);
- all'individuazione delle modalità e tempi di attuazione delle opere in particolare per quanto riguarda il verde pubblico ed i parcheggi pubblici.

4.2 Sono consentiti su tutti gli edifici esistenti e non soggetti a demolizione, 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. Non è consentito il mutamento di destinazione sugli edifici ricettivi di nuova costruzione.

4.3 Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale e totale, che operino su tipologie a "villa" esistenti non possono prevedere una S.U. media delle unità abitative di tutto l'edificio inferiore a mq 85. Le indicazioni di cui al paragrafo 3.9.5 potranno essere considerate non vincolanti; per gli interventi edilizi di completamento o di nuova costruzione le aree individuate come standard pubblici (parcheggi pubblici e verde pubblico) e l'area di concentrazione volumetrica del comparto "b" potranno essere modificate nel progetto definitivo a condizione che non sia ridotta la quantità di standard complessivamente prevista.

4.4 Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.C.C., non comportano variante al P.U.C. purché siano:

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.

AMBITO DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE: *"Campirossi"*	**CR4**

1 DESCRIZIONE

Tra il tracciato autostradale ed il del tessuto urbano lungo la Strada Provinciale n. 1 si è determinata una porzione residuale di territorio collinare a ridosso dell'edificato, che pur presentando elementi di pregio ambientale, appare isolata dal più vasto sistema delle aree non insediate della collina.
L'area è stata ritenuta idonea ad ospitare attrezzature turistico-ricettive di minimo impatto ambientale compatibili con l'attuale regime ANI CE e TU del P.T.C.P.



2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

2.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	Con voto CTR n° 42 del 2011 è stata parzialmente accolta la variante da IS-MA a TU. Le attività previste sono compatibili con l'attuale assetto Paesistico
insediativo	ANI CE IS MA	TU	
vegetazionale	COL ISS/ PRT- TRZ -BAT	nessuna	
geomorfologico	MO - B	nessuna	

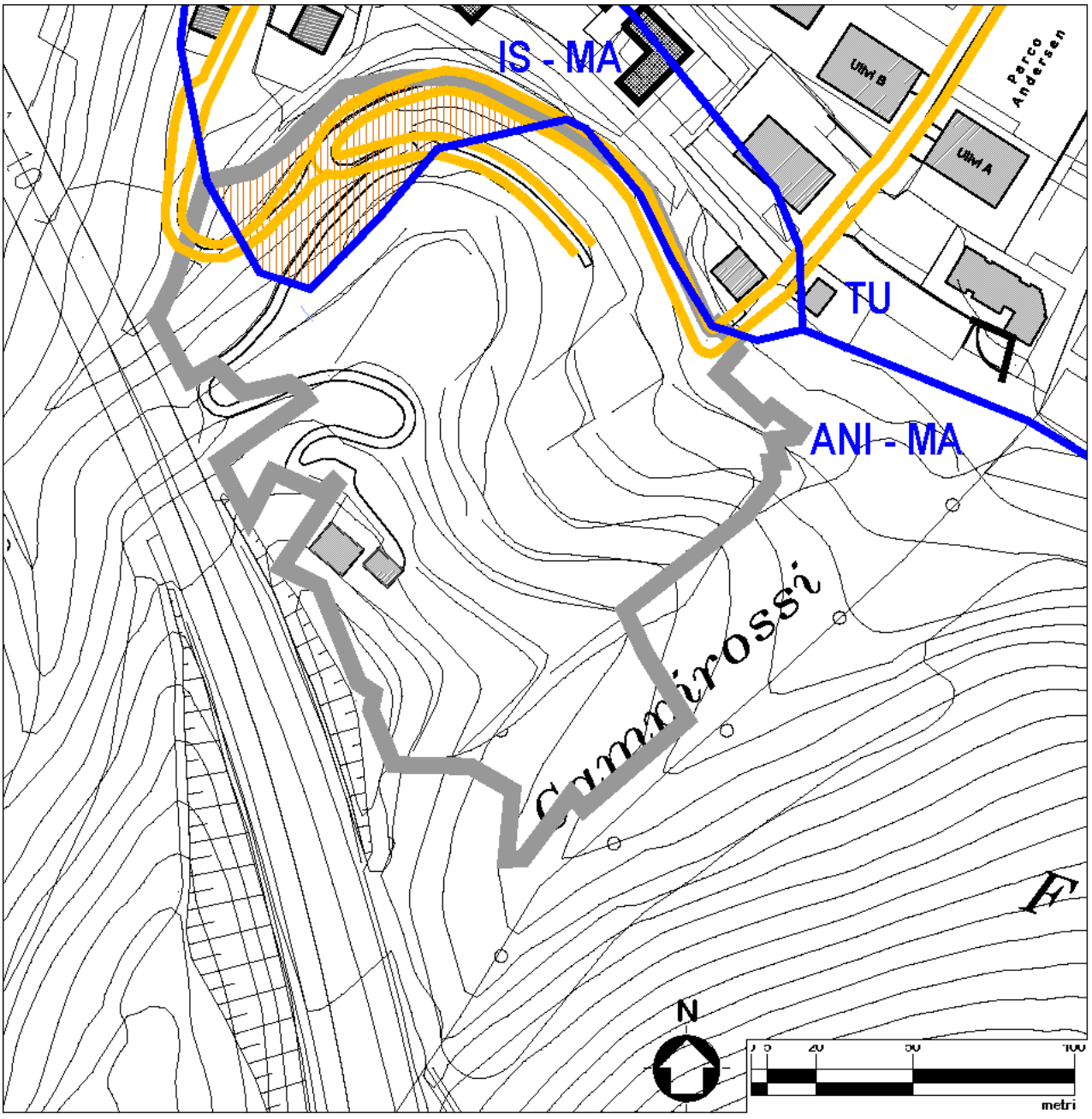
2.2 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
Nella “Carta della suscettività al dissesto dei versanti” il distretto in oggetto è compreso in un’*area a* suscettività BASSA (vedi geologo)	Gli interventi previsti dal CR sono compatibili con le indicazioni del Piano di Bacino, in conformità alle norme geologiche (vedi el. N1, Capo III). Sono caratterizzati da particolari azioni di mitigazione e modalità di intervento tali da garantire la salvaguardia degli assetti geomorfologici, nonché il minor consumo di risorse in termini di suolo, vegetazione, ecc. (Cfr. Tav. B7)

3 ESITI URBANISTICI DA CONSEGUIRE

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



4 PLANIMETRIA DEL DISTRETTO CR 4



aree di concentrazione volumetrica

perimetro sub-ambito

punto di ripresa della fotografia

viabilità esistente da potenziare o riqualificare

edifici esistenti in aggiornamento alla C.T.R.

perimetro P.T.C.P.

5 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL CR 4

Destinazione urbanistica		Turistico-ricettiva	
St	Superficie territoriale	m^2	**27.423**
Su	Nuova Superficie utile	m^2	**740**

Numero max. piani fuori terra		**2**	
Altezza massima		m	**7,5**
	fabbricati	m	**10**

6 STANDARD URBANISTICI PER IL CR 4

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

7 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

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

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

7.3 Rapporto intervento -strada (accessi)
Nell'ambito del Distretto è previsto lo sfruttamento di percorsi esistenti che possono essere adattati con le modifiche minime indispensabili alla loro funzione carrabile.

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

7.5 Per la parte in zona ANI-CE del vigente PTCP è ammessa la realizzazione di un campeggio all'aria aperta con esclusione di piazzole per l'installazione di case mobili. Il volume esistente potrà essere ristrutturato con destinazione d'uso turistico ricettiva con un ampliamento massimo del 20% della SU esistente.

8 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL CR 4

Gli interventi si possono attuare tramite PDC convenzionato con progetto unitario esteso all'intero ambito.
Gli li edifici esistenti potranno essere ristrutturati con destinazione d'uso turistico ricettiva.
Nella porzione di CR 4 ricadente in ANI CE potranno essere ricavate le piazzole per la sosta dei turisti con caratteristiche compatibili con il regime ANI CE stesso.
Eventuali volumi di ulteriore ricettività turistica e/o di servizio per l'intero sub ambito CR 4 potranno essere realizzati nelle aree di concentrazione volumetrica localizzate in zona TU del PTCP per una Su massima di 740 mq.

Non si produce variante al P.U.C. qualora il progetto comporti:

a. modifiche marginali del perimetro del sub-ambito 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 e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
c. modifiche al perimetro interno delle zone di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, mantengano lo stesso posizionamento all'interno dell'ambito.

AMBITI DI COMPLETAMENTO - ***" Bardoni - Via Olimpia"***

ACO 1

1 INTERVENTI PREVISTI E MODALITA' ATTUATIVE PER L'ACO 1

E' prevista la concentrazione della nuova superficie utile all'interno di quattro zone di concentrazione volumetrica denominate cv1, cv2, cv3, e cv4. In ciascuna zona "cv" può essere realizzato un solo edificio pluripiano per un massimo di 6 piani fuori terra di cui l'ultimo arretrato rispetto ai fronti (piano attico). Si prevedono pertanto quattro edifici.
Il posizionamento degli edifici all'interno delle zone di concentrazione volumetrica dovrà rispettare gli allineamenti imposti dalla viabilità di progetto e dagli edifici esistenti, al fine di ottenere il massimo effetto di "ricucitura" del tessuto circostante. Dovranno essere adottate piante regolari, rettangolari o quadrate. Nelle cv1 e cv2 è ammessa una forma ad "L" della pianta in modo da ottenere un miglior effetto di adeguamento ai tracciati viari esistenti e di progetto.
Si prevede la possibilità di realizzare all'interno delle aree adibite ad attrezzature di interesse comune, costruzioni adibite ad attività educative, sociali, culturali, ricreative, religiose e di ristoro (senza fini di lucro) in conformità a L. R. 4/85 art. 2 comma c. nella misura massima complessiva di mq 300 e con altezza massima di 10 mt.

2 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER L'ACO 1

Destinazione urbanistica		Residenziale	
St	Superficie territoriale	m^2	**43.974**
Ste	Superficie territoriale effettiva	m^2	**21.032**
It	Indice territoriale	m^2/ m^2	**0,25**
Su	Superficie utile	m^2	**5.258**

Numero max. piani fuori terra			**6**
Altezza massima		m	**19,5**
Distanze	Strade principali	m	**5**
	Strade secondarie	m	**3**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**10**

3 STANDARD URBANISTICI PER L'ACO 1

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 210					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a, b, c - art. 3 D. M. '68)			Parcheggi pubblici (lett.d - art. 3 D. M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
3.255	**17.724***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	**525**	**1.370***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

4 PLANIMETRIA DEL SUB AMBITO ACO 1



5 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE SUB AMBITO ACO 1

5.1 Rapporto intervento-paesaggio

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

5.2 Rapporto intervento–suolo

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

5.3 Rapporto intervento-strada (accessi)

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

5.4 Tipologie edilizie

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

6 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

6.1 L'ACO 1 si attua attraverso uno o più permessi di costruire convenzionati (P.C.C) con progetto redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza; nella convenzione attuativa dovranno essere definite le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione ed all'organizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

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

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

Qualora si intenda modificare lo schema di assetto urbanistico contenuto nella planimetria allegata alla presente scheda è obbligatorio procedere tramite P.U.O. esteso all'intero ambito.

AMBITI DI CONSOLIDAMENTO

"Corso L. Da Vinci"

ACO 2.a

1 INTERVENTI PREVISTI E MODALITA' ATTUATIVE PER L'ACO 2.a

E' prevista la concentrazione della nuova superficie utile all'interno di un'unica zona di concentrazione volumetrica. Dovranno essere realizzati edifici pluripiano; la tipologia edilizia potrà essere di tipo misto a schiera e/o "in linea", con un massimo di 3 piani fuori terra più uno mansardato. Si prevede un complesso articolato di edifici che crei una nuova polarità urbana dotata di ampi spazi pubblici e parcheggi pubblici.
Il posizionamento degli edifici all'interno delle zone di concentrazione volumetrica dovrà rispettare gli allineamenti imposti dalla viabilità di progetto e dagli edifici esistenti, al fine di ottenere il massimo effetto di "ricucitura" del tessuto circostante. Dovranno essere adottate piante regolari, rettangolari o quadrate, variamente composte al fine di da ottenere un miglior effetto di adeguamento ai tracciati viari esistenti e di progetto.
La disposizione degli edifici indicata nella presente scheda è indicativa e potrà essere meglio definita nel progetto di P.U.O.

2 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER ACO 2.a

Destinazione urbanistica		Residenziale	
St	Superficie territoriale	m^2	**26.318**
Ste	Superficie territoriale effettiva	m^2	**17.297**
It	Indice territoriale	m^2/ m^2	**0,25**
Su	Superficie utile	m^2	**4.324**
Sml	Superficie minima lotto	m^2	**2.500**

Numero max. piani fuori terra			**3+1 mans.**
Altezza massima		m	**16,5**
Distanze	Strade principali	m	**5**
	Strade secondarie	m	**3**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**10**

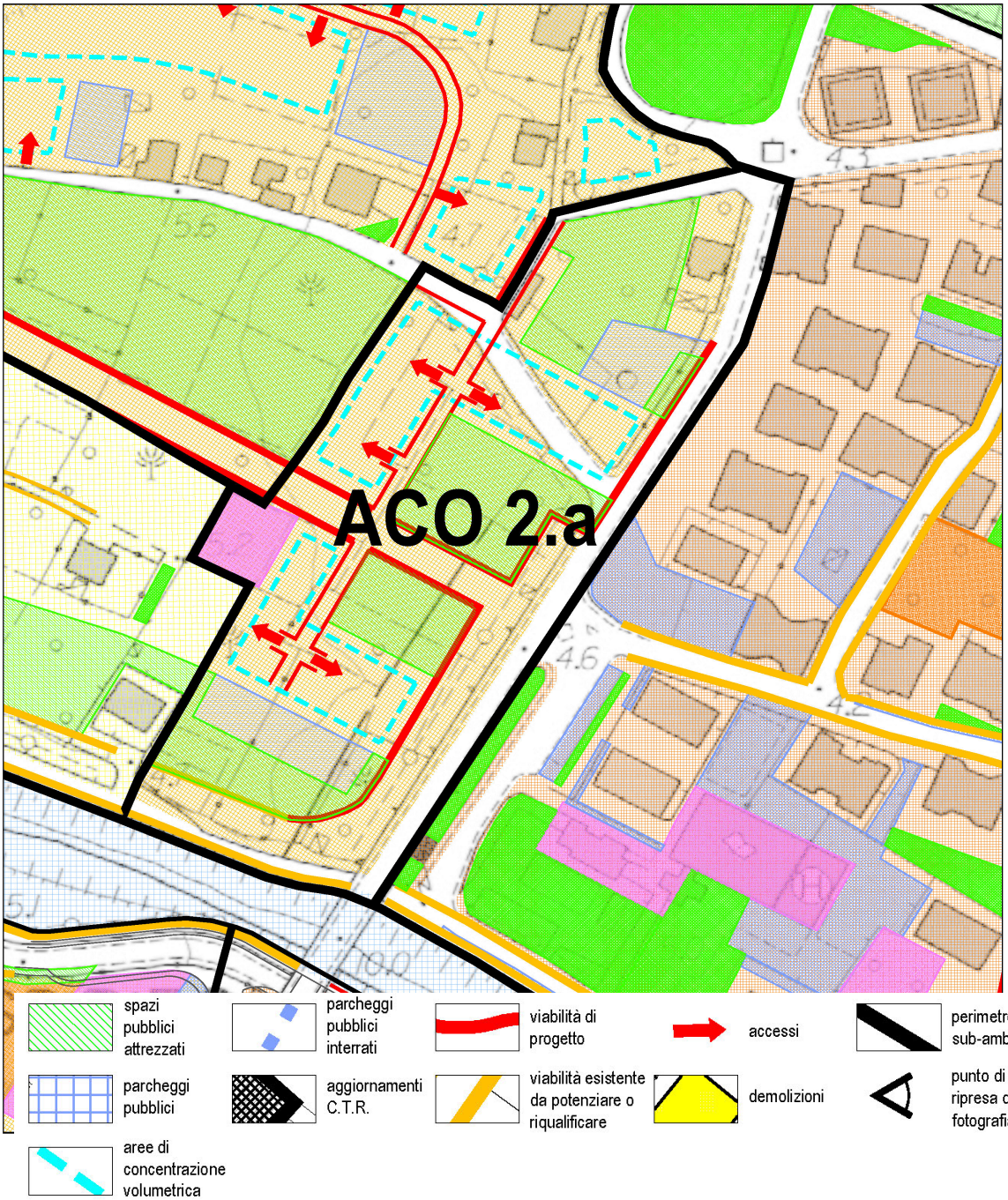
2.2 VINCOLI

La zona ricade in fascia C-B ed A del Piano di Bacino del torrente Varatella.
Il PUO dovrà tener conto delle limitazioni del PdB in particolare per quanto riguarda l'inedificabilità delle aree ricadenti in Fascia A.
Le zone di accorpamento volumetrico previste ricadono per lo più in fascia B e sono quindi soggette alle limitazioni di cui all'art. 15 comma 3 delle Norme di PdB. ed è compatibile solo alle condizioni della lettera(a).
Una porzione della zona di accorpamento volumetrico maggiormente in vicinanza del torrente Varatella ricade in fascia A, in tale area ai sensi dell' Art 15 comma 2 delle Norme di PdB non è compatibile la nuova edificazione; l' intervento di demolizione e ricostruzione e compatibile solo alle condizioni della lettera (a). (Cfr. Tav B7).

3 STANDARD URBANISTICI PER ACO 2.a

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 173					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
2.682	**7.100***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	**433**	**1.721***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

4 PLANIMETRIA DEL SUB AMBITO ACO 2a



5 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE SUB AMBITO ACO 2a

5.1 Rapporto intervento-paesaggio

Come per l'ambito ACO 1, all'intervento è attribuito il compito di disegnare lo spazio urbano sull'asse esistente di Corso L. Da Vinci e su quello in previsione del prolungamento di via Milano.
Il paesaggio cui riferirsi è pertanto quello di una piazza urbana qualificata delimitata dai fronti degli edifici di progetto a cui partecipano anche quelli esistenti sull'altro lato del corso Da Vinci.

5.2 Rapporto intervento –suolo

Lo spazio urbano di nuovo impianto è imperniato sull'organizzazione degli spazi aperti che nel disegno generale del sub-ambito non hanno meno importanza degli edifici.
Gli spazi pubblici dovranno essere qualificanti e realizzati secondo le indicazioni di cui alle NPLP. Particolare attenzione dovrà essere rivolta agli spazi pedonali in fregio a corso Da Vinci ai quali spetterà il compito di saldare le due parti di città (esistente e di progetto).
Gli assi viari principali dovranno prevedere marciapiedi da ambo i lati della strada e cornici di verde.

5.3 Rapporto intervento - strada (accessi)

Come per l'ACO 1, gli accessi agli edifici non dovranno avvenire dalla viabilità principale ma da tratti viari secondari opportunamente dimensionati che da questa si diramano. Anche tali tratti viari minori, dovranno seguire la logica complessiva del distretto ed oltre ad avere una valenza prettamente funzionale ai nuovi edifici dovranno contribuire a "chiudere" il disegno della piazza. Da tali tratti minori dovrà essere previsto anche l'accesso ai parcheggi pubblici in modo da non gravare sull'asse principale.

5.4 Tipologie edilizie

Le tipologie idonee per l'intervento sono quelle del filone "C" nelle diverse varianti. Considerata le peculiari caratteristiche paesaggistiche degli interventi e delle tipologie edilizie previste nel sub-ambito ACO 2a, le percentuali indicate al comma 3 dell'art. 67 della legge regionale 16/2008 e s. m. e i. possono essere elevate sino al 50 per cento della S.A..

6 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

6.1 L'ACO 2a si attua attraverso uno o più permessi di costruire convenzionati (P.C.C) con progetto redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza; nella convenzione attuativa dovranno essere definite le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione ed all'organizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

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

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

Qualora si intenda modificare lo schema di assetto urbanistico contenuto nella planimetria allegata alla presente scheda è obbligatorio procedere tramite P.U.O. esteso all'intero ambito.

AMBITI DI CONSOLIDAMENTO

"Parioli''

ACO 2.b

1. INTERVENTI PREVISTI E MODALITA' ATTUATIVE PER L'ACO 2.b

Sono previste due zone di concentrazione volumetrica che hanno come asse dividente la viabilità principale del sub-ambito; oltre alla viabilità principale sono indicate a tratteggio le ipotesi di viabilità secondaria per l'edilizia di nuovo impianto. La tipologia prevista è di tipo estensivo: casa isolata tipo "villa", mono o plurifamiliare, con area di pertinenza al contorno.
Il posizionamento degli edifici all'interno dei lotti deve rispettare soltanto le condizioni normative al contorno. In ogni caso la localizzazione degli edifici in progetto all'interno delle singole zone di concentrazione volumetrica, dovrà rispettare i vincoli imposti dalla viabilità di progetto e dagli edifici esistenti al fine di ottenere uno sviluppo ordinato del futuro tessuto insediativo che dovrà rappresentare una "mediazione" tra il tessuto urbano compatto e la zona agricola.

2. PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER L'ACO 2.b

Destinazione urbanistica		Residenziale	
St	Superficie territoriale	m^2	**28.301**
Ste	Superficie territoriale effettiva	m^2	**28.133**
It	Indice territoriale	m^2/m^2	**0,08**
Su	Superficie utile	m^2	**2251**
Sml	Sup. min. lotto	m^2	**2.500**

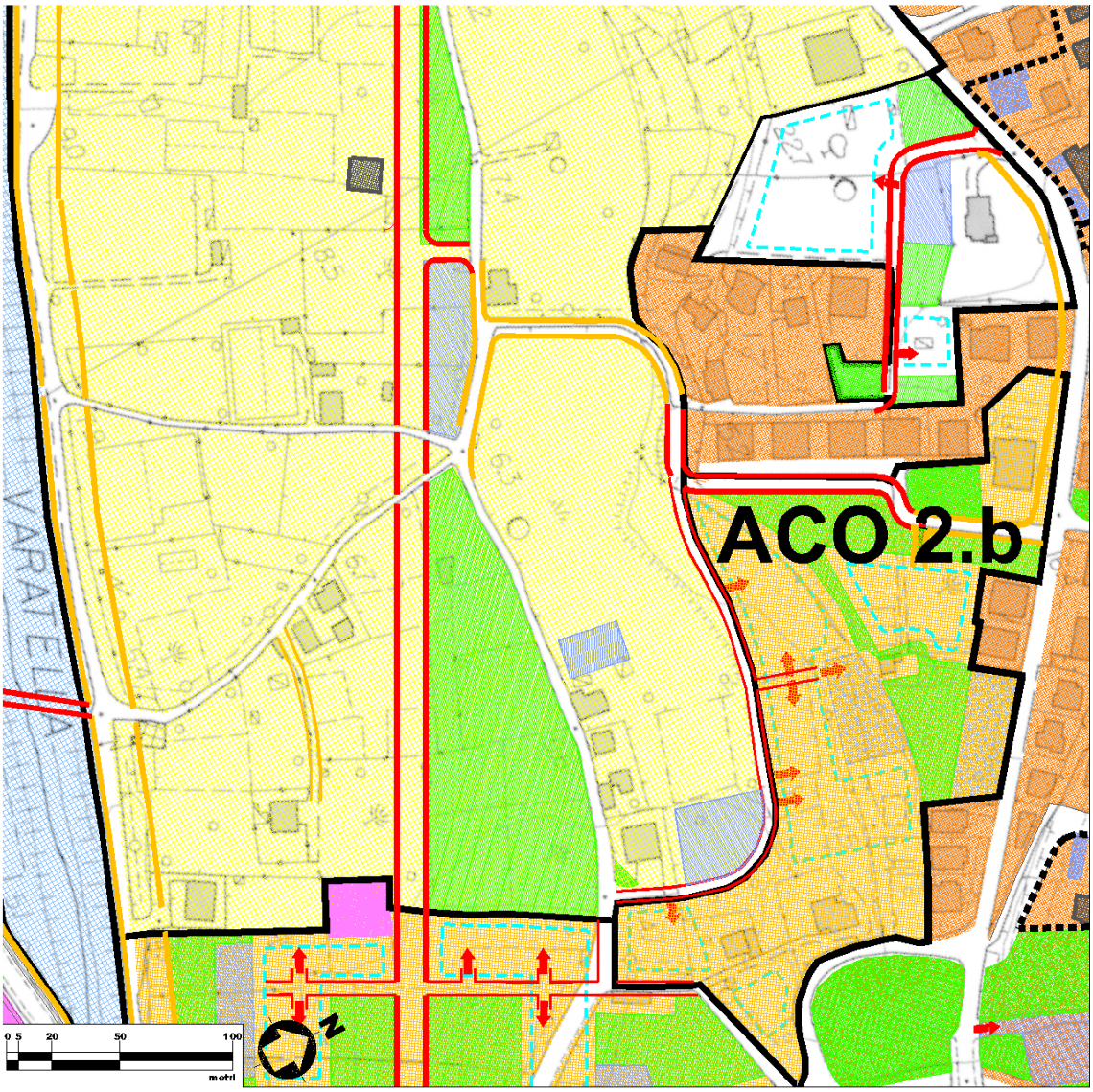
Numero max. piani fuori terra			**2+1 mans.**
Altezza massima		m	**10,5**
Distanze	Strade principali	m	**5**
	Strade secondarie	m	**3**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**10***

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

3. STANDARD URBANISTICI PER L'ACO 2.b

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 90					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. A,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. D art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
1395	**5.106***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	**225**	**2.417***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

4. PLANIMETRIA DEL SUB AMBITO ACO 2.b



spazi pubblici attrezzati
parcheggi pubblici interrati
viabilità di progetto
accessi
perimetro sub-ambito
parcheggi pubblici
aggiornamenti C.T.R.
viabilità esistente da potenziare o riqualificare
demolizioni
punto di ripresa della fotografia
aree di concentrazione volumetrica

5. INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE AMBITO ACO 2b

5.1 Rapporto intervento-paesaggio

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

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

5.2 Rapporto intervento –suolo

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

5.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

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

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

5.4 Tipologie edilizie

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

6. MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

6.1 L'ACO 2b si attua attraverso uno o più permessi di costruire convenzionati (P.C.C) con progetto redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza; nella convenzione attuativa dovranno essere definite le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione ed all'organizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

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

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

Qualora si intenda modificare lo schema di assetto urbanistico contenuto nella planimetria allegata alla presente scheda è obbligatorio procedere tramite P.U.O. esteso all'intero ambito.

6.2 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.

Gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PUC potranno essere demoliti e ricostruiti con le destinazioni d'uso ammesse all'interno del distretto, alle seguenti condizioni: la sup. coperta dei manufatti produttivi (con esclusione delle serre) superiori a 60 mq è valutata con indice pari a 0,30 mq/mq nel caso di edifici con altezza inferiore ai 4 mt e 0,55 mq/mq per edifici con altezze superiori ai 4 metri.

AMBITO DI CONSOLIDAMENTO – *Madonna degli Angeli*

ACO 3

1 INTERVENTI PREVISTI E MODALITA' ATTUATIVE PER L'ACO 3

L'ambito occupa la parte residua della ex zona C2 del P.R.G. a confine col comune di Loano e delimitata a monte dal nuovo tracciato ferroviario. La trasformazione di questa porzione di territorio costituisce il naturale completamento del processo di trasformazione insediativa dell'ambito iniziata con i progetti di lottizzazione della zona C2 tuttora in corso. I primi esempi di una tale tendenza (vedi Unità insediativa D2 della DF) presenti lungo la strada per Toirano - in cui tipologie edilizie appartenenti al centro urbano ed un tessuto disomogeneo denunciano l'assenza di un disegno preordinato di urbanizzazione della piana - uniti alla previsione di interventi infrastrutturali di valenza sovracomunale (spostamento a monte della linea ferroviaria, nuovo casello autostradale) dimostrano la necessità che un eventuale ulteriore sviluppo venga razionalmente pianificato. Pertanto nell'ACO dovranno essere valutate attentamente le permanenze da salvaguardare e individuati gli assi e le polarità del futuro assetto urbano. La planimetria dell'ambito identifica le zone di concentrazione volumetrica e le aree a servizi esistenti e di progetto. Le aree "bianche" (senza alcun retino) sono aree private - ove non è ammessa alcuna trasformazione salvo interventi sull'esistente fino alla ristrutturazione edilizia con cambio d'uso - che qualora libere da edificazione e non ancora asservite, rientrano, insieme alle aree per la viabilità di progetto, aree a servizi di progetto e aree di concentrazione volumetrica, nel computo della superficie territoriale effettiva rispetto alla quale applicare l'indice territoriale e calcolare la potenzialità edificatoria. Per l'identificazione delle aree già asservite alle costruzioni si rimanda alla tavola B10. L'Ambito di Completamento si pone come obbiettivo il disegno di una nuova porzione urbana con le seguenti prevalenti finalità:

- Assicurare il mantenimento e la conservazione dei contesti a forte connotazione naturale dei rii Casazza e Castellaro al fine di consentirne l'integrazione con il sistema generale della aree verdi del Piano e di prevederne la fruibilità visiva e fisica;
- Completare il processo insediativo avviato con precedenti atti di piano in modo controllato e organizzato anche e soprattutto nell'ottica di quanto sopra.

Con voto CTR n°42 del 2/08/2011 è stata ritenuta ammissibile la variante da IS-MA a IS-MOB previa riduzione di indice da 0,15 a 0,10 mq/mq , accogliendo in tal senso la proposta regionale di contenimento del peso insediativo. (Cfr. Tav. B6)

2 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER L'ACO 3

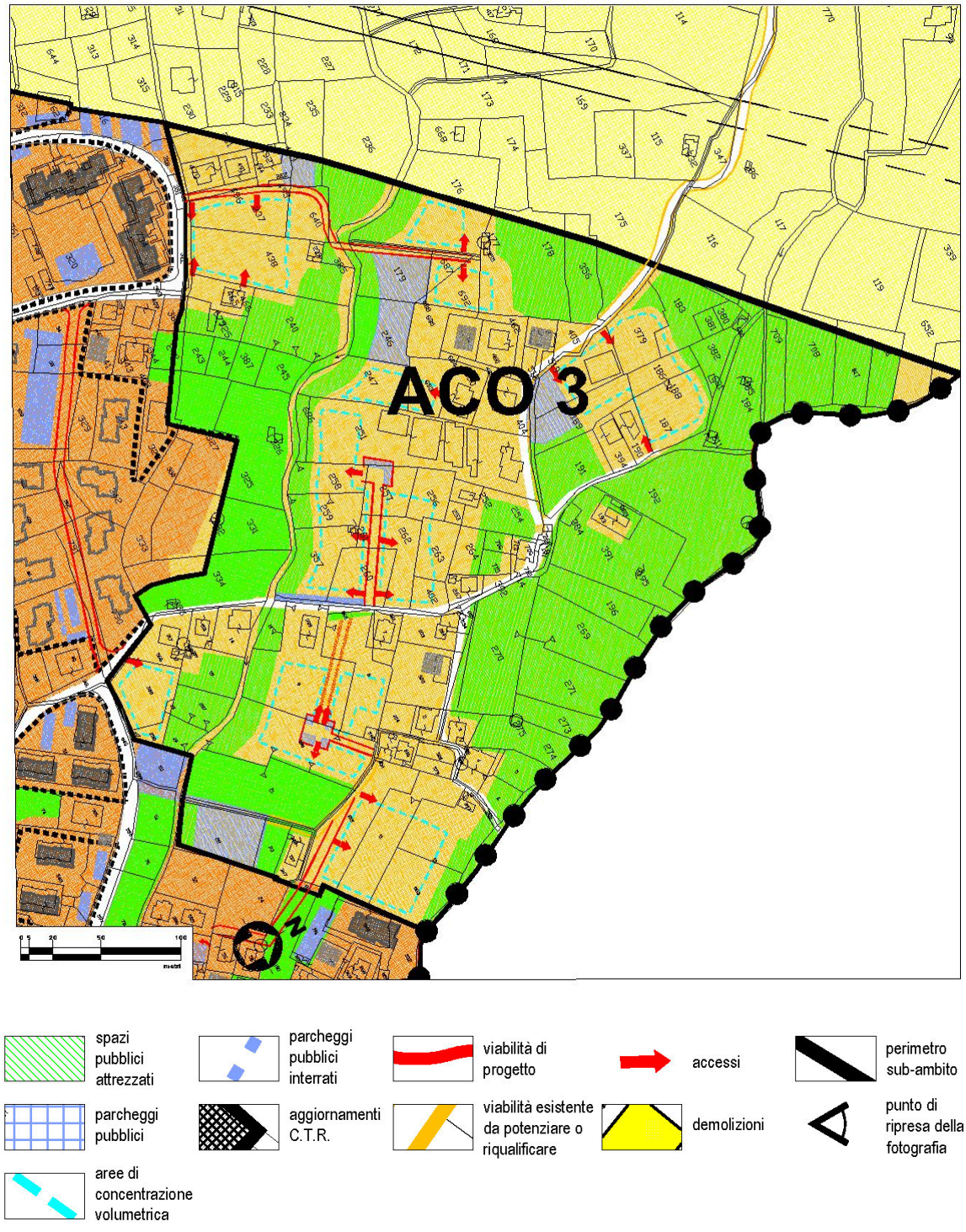
Destinazione urbanistica			Residenziale
Ste	Superficie territoriale effettiva (1)	m2	**99.270**
It	Indice territoriale	m2/m2	**0,10**
Su	Superficie utile	m2	**9.927**

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

3 STANDARD URBANISTICI PER L'ACO 3

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 397					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
6.153,5	**48.820***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso	**992,5**	**4.914***	* la superficie a standard eccedente il fabbisogno di cui all'art. 4 del D.M. '68 serve a compensare il fabbisogno pregresso

4 PLANIMETRIA DEL SUB AMBITO ACO 3



5 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE SUB AMBITO ACO 3

5.1 Rapporto intervento-paesaggio

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

5.2 Rapporto intervento–suolo

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

5.3 Rapporto intervento-strada (accessi)

Gli accessi alle case possono avvenire direttamente dai percorsi di impianto. Questi devono essere opportunamente dimensionati per garantire la presenza di marciapiedi.
Nei casi in cui si prevede il riutilizzo di tracciati esistenti questi possono essere adeguati alle nuove esigenze funzionali. In tali casi l'intervento di potenziamento e/o riqualificazione dovrà interessare tratti "compiuti" di percorsi e non singole porzioni di essi.

5.4 Tipologie edilizie

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

6 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

6.1 L'ACO 3 si attua attraverso uno o più permessi di costruire convenzionati (P.C.C) con progetto redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza; nella convenzione attuativa dovranno essere definite le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione ed all'organizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.

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

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

Qualora si intenda modificare lo schema di assetto urbanistico contenuto nella planimetria allegata alla presente scheda è obbligatorio procedere tramite P.U.O. esteso all'intero ambito.

6.2 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.

6.3 Gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del PUC potranno essere demoliti e ricostruiti con le destinazioni d'uso ammesse all'interno del distretto, alle seguenti condizioni: la sup. coperta dei manufatti produttivi (con esclusione delle serre) superiori a 60 mq è valutata con indice pari a 0,30 mq/mq nel caso di edifici con altezza inferiore ai 4 mt e 0,55 mq/mq per edifici con altezze superiori ai 4 metri.

1 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO "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	

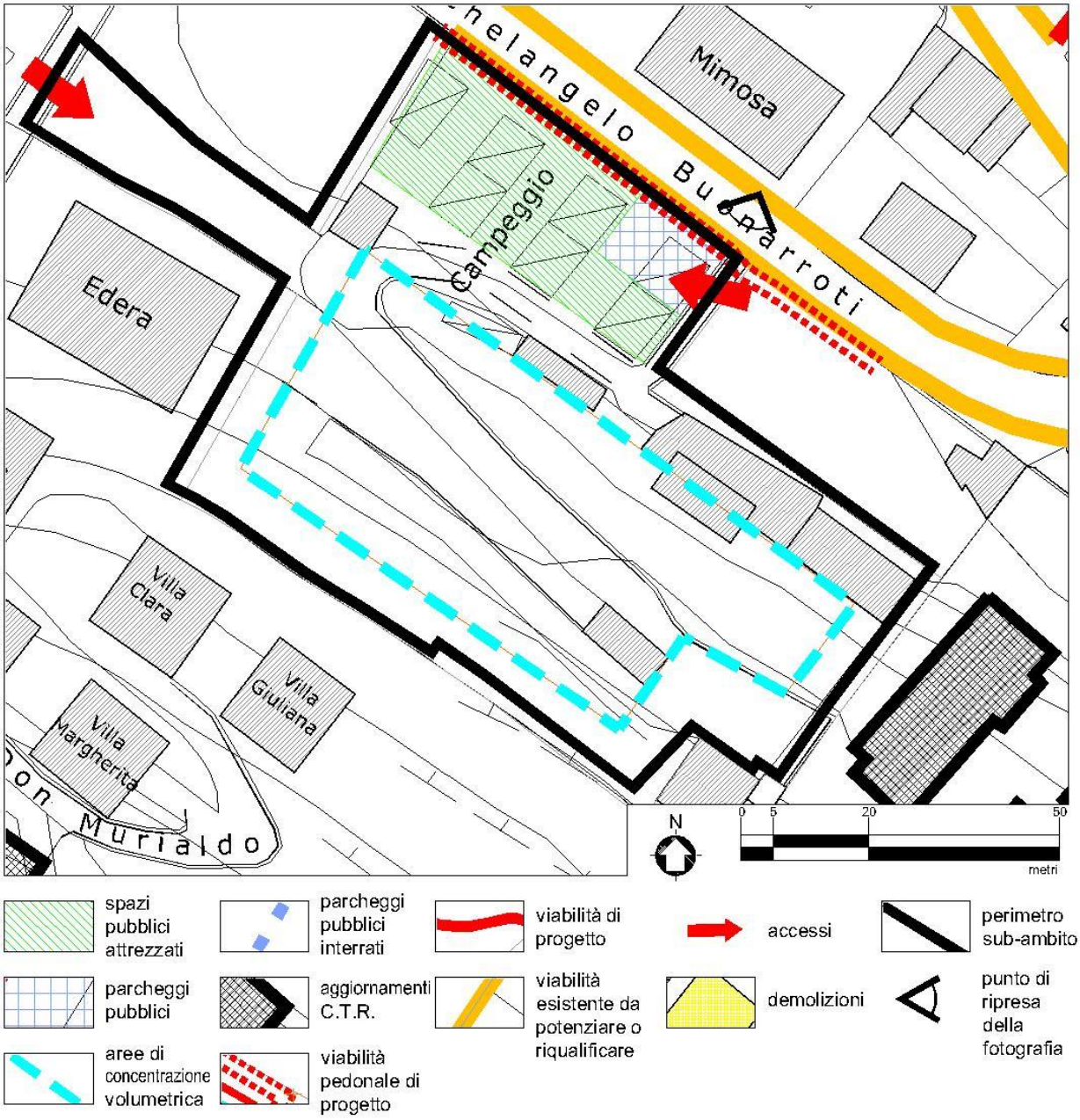
1.3 VINCOLI

Il Sub-ambito risulta parzialmente interessato da vincolo idrogeologico.
Nessun vincolo P.d.B.
(Cfr. Tav B7)

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 2.489 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*			

1.7 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			

1.8 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 costituirne 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 piano 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

1.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare tramite P.di.C. convenzionato, 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 modifiche, eventualmente incluse nel P.C.C., non comportano variante al P.U.C. qualora:

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.

2 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO "via Michelangelo" Rco 2

2.1 DESCRIZIONE

L'area è costituita da un lotto residuale del tessuto urbano in fregio a Via Michelangelo, di fronte ai giardini del parco Andersen. Gli edifici circostanti sono tutti condomini degli anni '60 e '70 che caratterizzano la tipologia insediativa al contorno.



2.2 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	

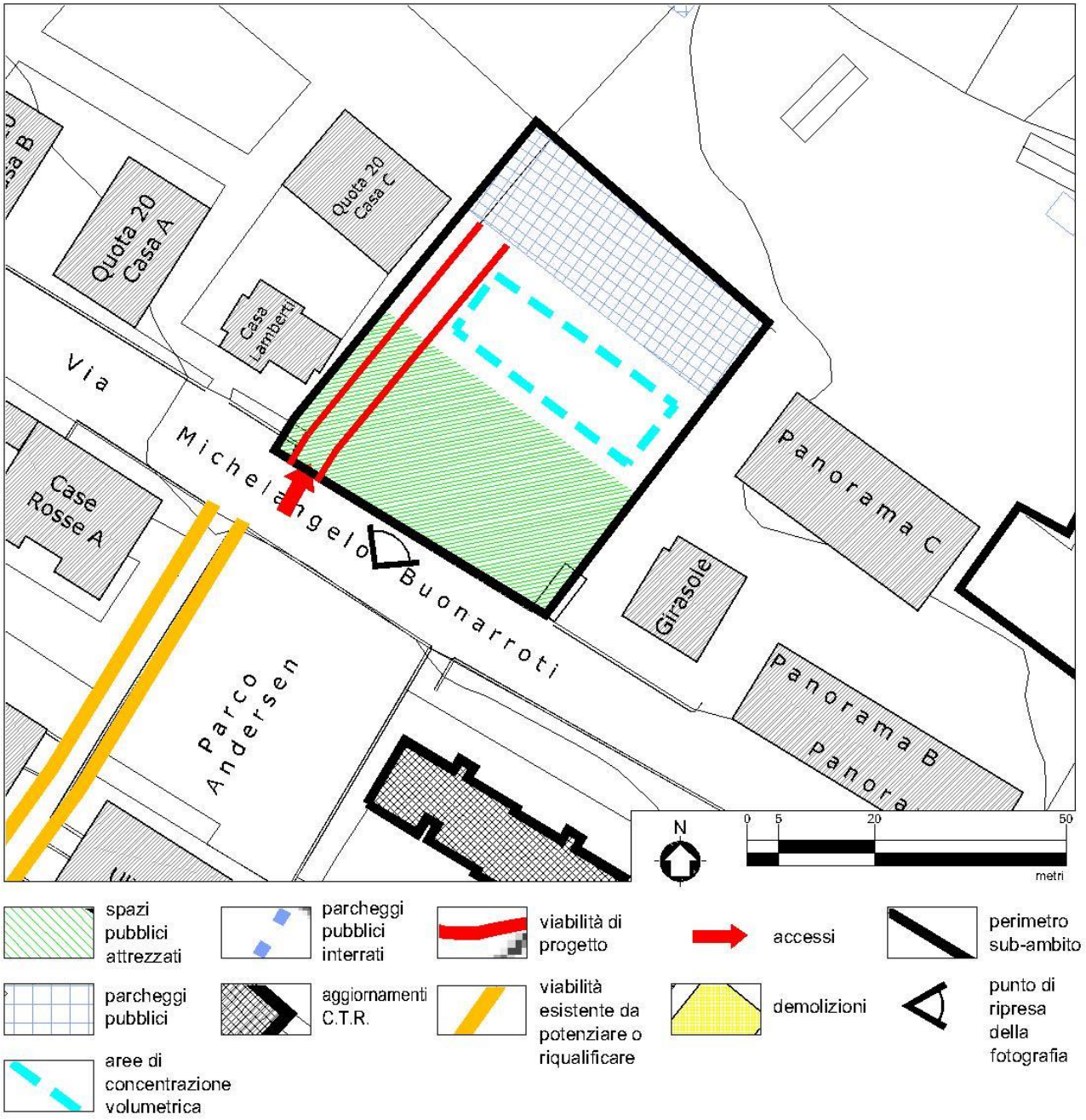
2.3 VINCOLI

Cfr. tav. B7

2.4 FINALITA' NORMATIVA ED INTERVENTI AMMESSI

La finalità dell'intervento è quella di reperire aree per edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 17 l.r. 38/2007 che diano continuità urbanistica all'asse di via Michelangelo, già fortemente insediato, con l'avvertenza di destinare una parte consistente del lotto a verde pubblico attrezzato (Vp 81) quale ideale continuità con il parco Andersen, di fronte e a monte di via Michelangelo.
Si prevede la realizzazione di un edificio di 4 + piano sottotetto abitabile per una superficie utile complessiva di 1110 mq.
Sul retro dell'edificio dovrà essere ricavato un parcheggio pubblico (Pp 47).

2.5 PLANIMETRIA



2.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva *	m2	**3.700**
It	indice territoriale	m2/m2	**0,30**
Su	Superficie utile	m2	**1.110**

2.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra		**4 + piano sottotetto abitabile**	
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			

2.8 STANDARD URBANISTICI

	Rif.	U.M.	Sup.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 81	m^2	**1.568**	Le superfici da destinarsi a parcheggi e verde pubblico attrezzato possono subire una variazione pari a +/- 5%
Parcheggi pubblici	Pp 47	m^2	**983**	

2.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

2.9.1 Rapporto intervento-paesaggio.

L'intervento si inserisce in un contesto urbano fortemente caratterizzato dalla presenza di edifici di grandi dimensioni disposti senza un particolare ordine planimetrico. L'intervento dovrà farsi carico di "ricucire" le maglie sfrangiate di questa porzione di tessuto urbano ricercando legami planimetrici e dimensionali con il contesto edificato. L'individuazione della zona di concentrazione volumetrica così come indicata in planimetria (cfr. precedente punto 2.5) impone al nuovo intervento limiti precisi finalizzati ad evitare ulteriori sfrangiamenti del tessuto, in special modo verso la piana.

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

2.9.2 Rapporto Edificio Suolo.

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

2.9.3 Rapporto edificio strada (accessi).

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

2.9.3 Tipologie edilizie

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

2.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare tramite P.di.C. convenzionato, con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo2 purchè conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda.
Le modifiche, eventualmente incluse nel P.C.C., non comportano variante al P.U.C. qualora:

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.

3 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO: "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

La zona ricade nella fascia di inondabilità 200ennale del Piano di Bacino del torrente Nimbato; due piccoli settori maggiormente in vicinanza al rio Casazza ricadono in fascia A di inondabilità 50ennale. L'area di concentrazione volumetrica ricade in fascia B, e quindi soggetta alle limitazioni di cui all'art. 15 comma 3 delle Norme di PdB. La nuova edificazione è compatibile solo alle condizioni della lettera (a). (Cfr. Tav. B7)

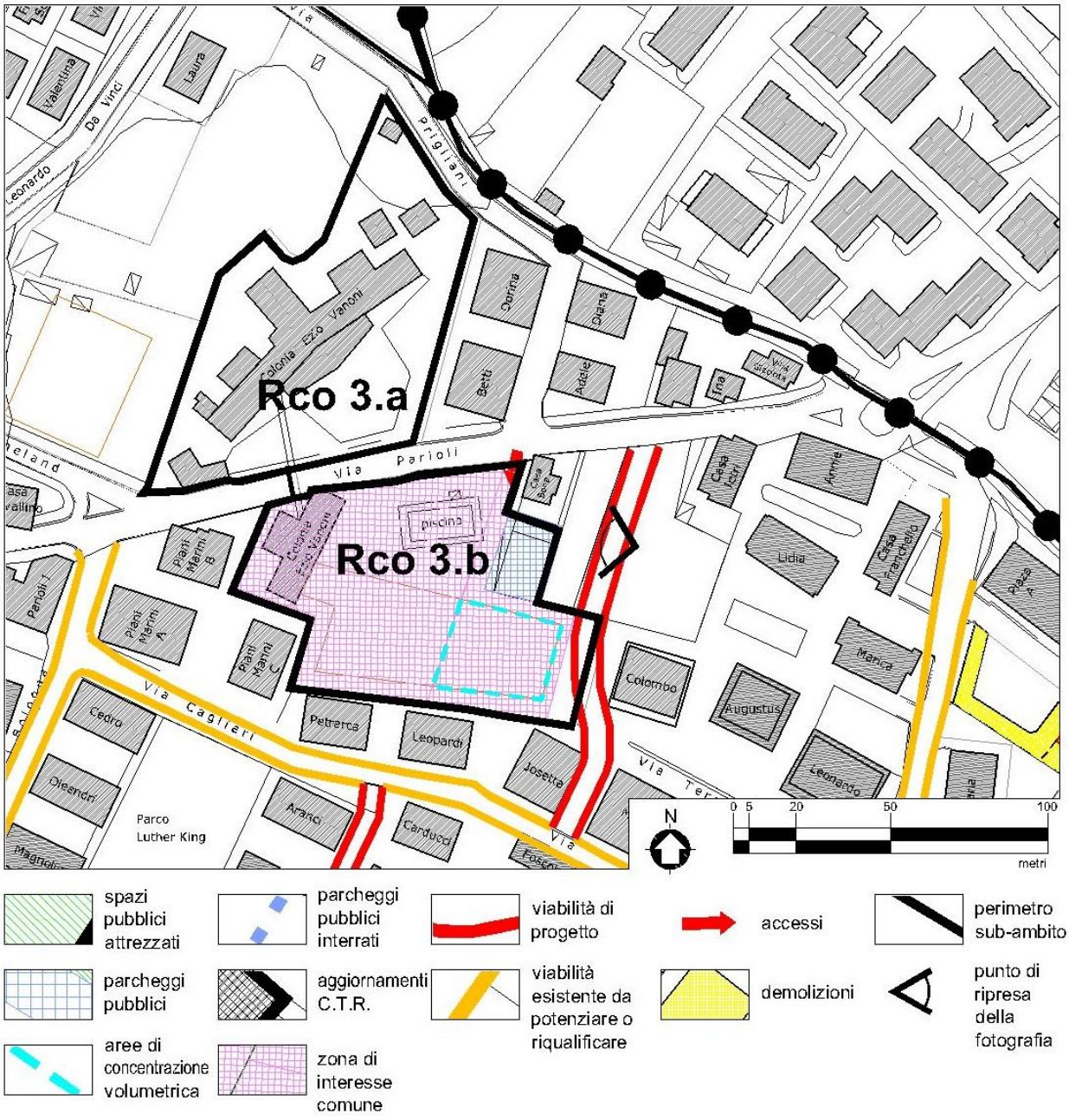
3.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

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 di 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 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.			**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:

a) 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. purchè non vengano ridotte la aree destinate a standard e non venga incrementato il peso insediativo previsti ai punti 3.6 e 3.8 della presente scheda.
b) tramite P.C.C., ma in aggiornamento 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.;
c) 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 CONSOLIDAMENTO "via Montebello" Rco 5

5.1 DESCRIZIONE

Si tratta di una porzione residuale di territorio agricolo, interclusa 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.



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	

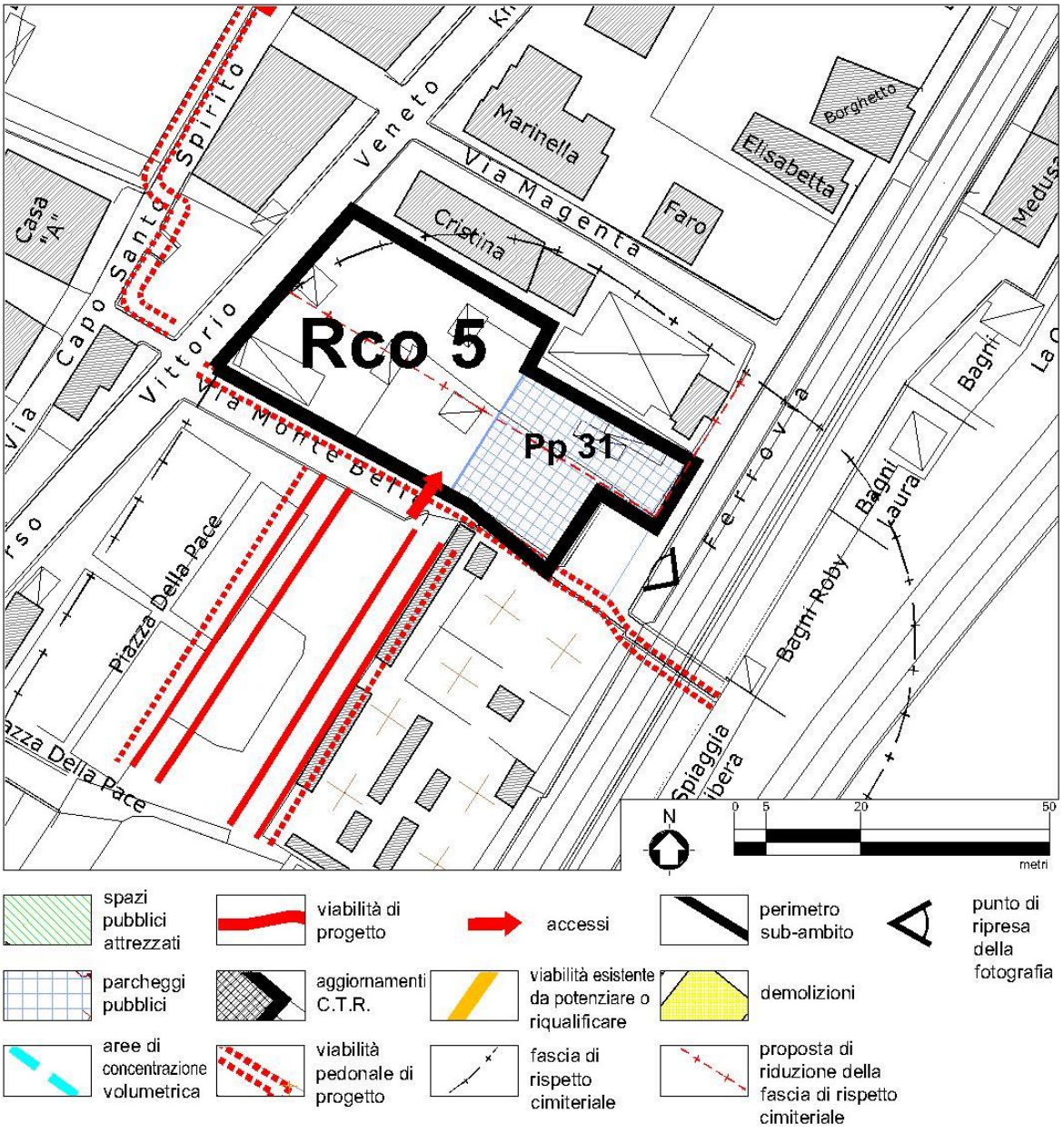
5.3 VINCOLI

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 privi di titolo abilitativo e non sanabili.
Poiché il sub-ambito Rco 5 è quasi interamente ricompreso all'interno dell'area di rispetto cimiteriale (50 m), non è possibile realizzare edifici che prevedano la permanenza fissa di persone.
È ammissibile soltanto la realizzazione di eventuali box interrati e/o parcheggi privati a raso purché ombreggiati con adeguate alberature.
L'area relativa al Pp31 dovrà essere gravata da servitù di uso pubblico a favore del Comune con la possibilità di realizzare anche box interrati sotto tale superficie.
In ogni caso dovrà essere contestualmente realizzato un percorso pedonale che, con un viale alberato, crei un collegamento pedonale diretto tra l'a via Aurelia e il mare.

5.5 PLANIMETRIA



5.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Solo parcheggi a raso o interrati	
Ste	Superficie territoriale effettiva *	m2	**2.277**
It	Indice territoriale	m2/ m2	
Su	Superficie utile	m2	

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

5.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Distanze	strade	m	
	confini	m	
	fabbricati	m	

5.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.
Parcheggi pubblici	Pp 31	m^2	**817**

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 eliminando i volumi superfetativi esistenti e senza ulteriori edificazioni emergenti dal suolo, ad eccezione di eventuali volumi tecnici.

5.9.2 Rapporto intervento-suolo
Vedi art. 2, comma 22 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

5.9.3 Rapporto intervento-strada (accessi)
L'accesso ai box interrati dovrà avvenire nella parte sud, a confine col parcheggio Pp31, come indicato in planimetria 5.5

5.9.4 Tipologie edilizie
Non sono previste nuove edificazioni emergenti dal terreno sistemato.

7 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO: "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	

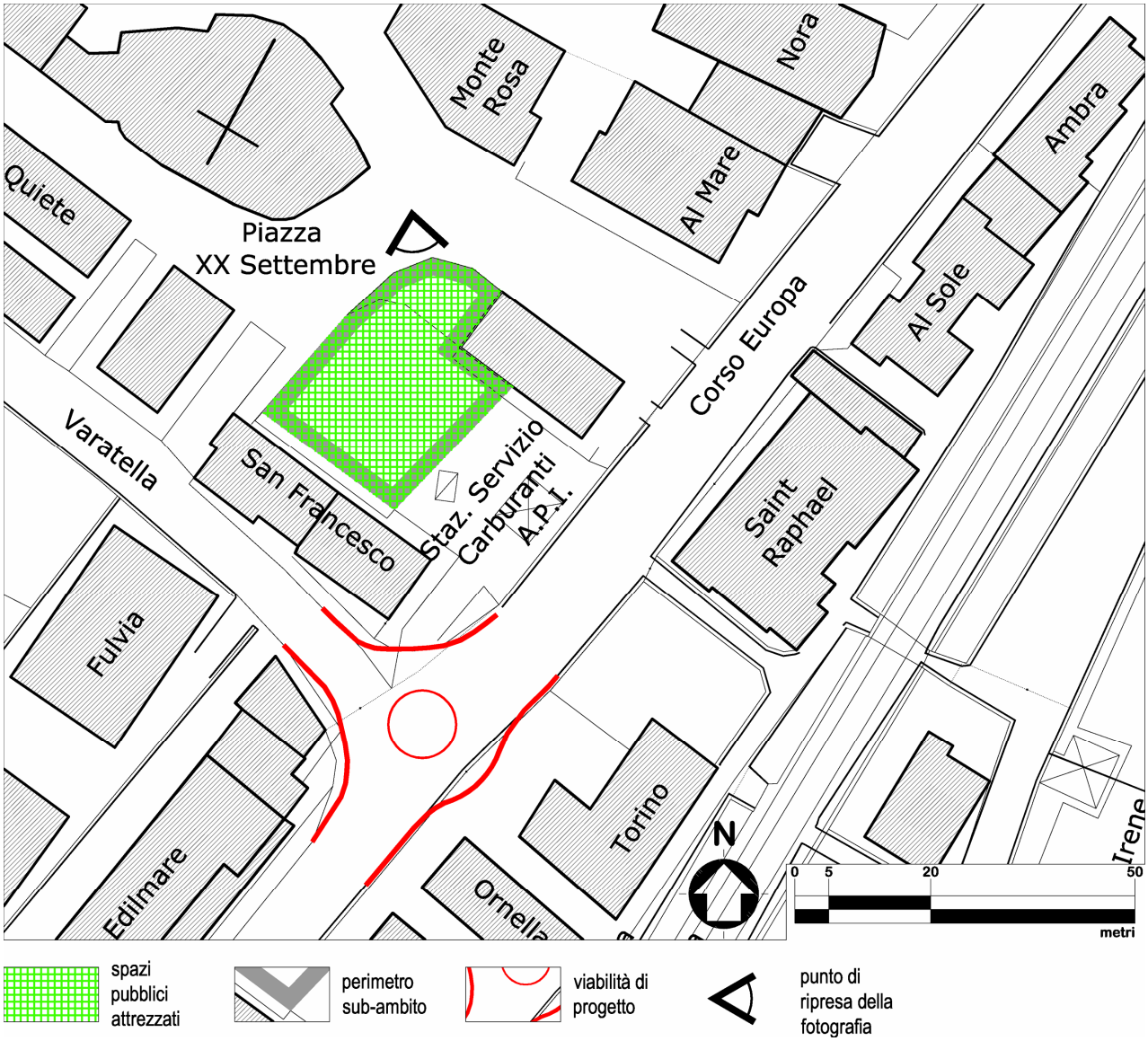
7.3 VINCOLI

La zona ricade in fascia A di inondabilità 50ennale del Piano di Bacino del torrente Varatella.
Gli interventi di edificazione quanto permesso dall'Art.15 comma 2 delle Norme di PdB dovranno essere necessariamente preceduti da interventi di sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua generante l'inondabilità del sito, in modo tale da contenere nell'alveo per lo meno la piena 50ennale e/o da azioni e misure tali da ridurre l'estensione della fascia di inondabilità A, di modo che il sito non venga interessato.
(Cfr. Tav.B7)

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 RCo7; 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 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.
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 (P.C.C.).
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 CONSOLIDAMENTO "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



foto 2

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	

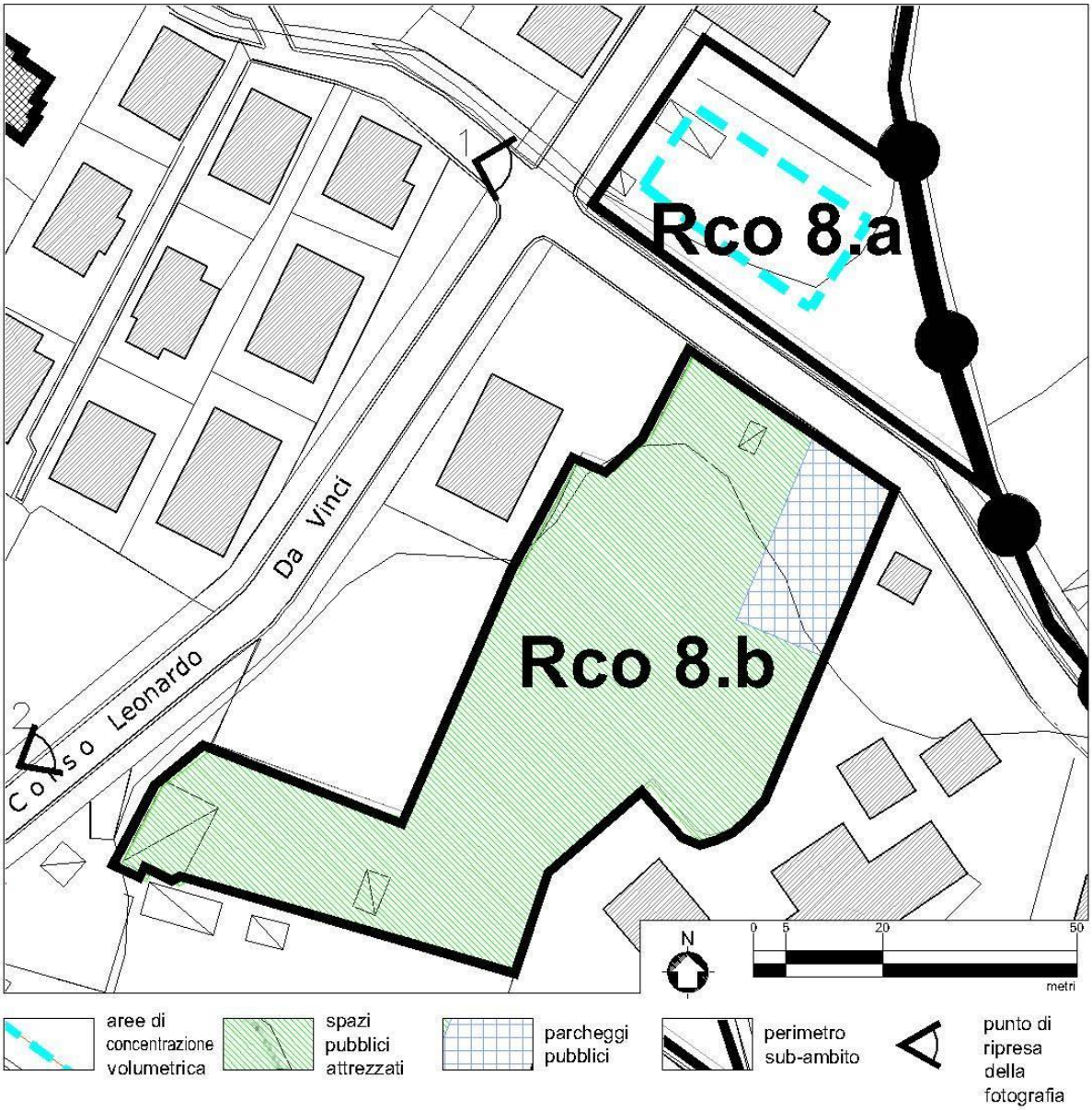
8.3 VINCOLI

La zona Rco8. a ricade in fascia A di inondabilità 50ennale del Piano di Bacino del torrente Nimbato.
Gli interventi di edificazione eccedenti quanto permesso all' Art.15 comma 2 delle Norme di PdB dovranno essere necessariamente preceduti da interventi di sistemazione idraulica del tratto di corso d'acqua generante l'inondabilità del sito, in modo tale da contenere nell'alveo per lo meno la piena 50ennale e/o da azioni e misure tali da ridurre l'estensione della fascia di inondabilità A, affinché il sito non ne venga interessato.
(Cfr. Tav.B7)

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 resisdenziale.
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, superficie utile residenziale 611 mq)

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 tramite titolo abilitativo convenzionato (PCC) 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 non comportano variante al P.U.C qualora siano.:

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;

9 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO "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

La zona ricade in fascia B di inondabilità 200ennale del Piano di Bacino del torrente Varatela.
La ristrutturazione edilizia ricade in fascia B, e quindi soggetta alle limitazioni di cui all'art. 15 comma 3 delle Norme di PdB ed è compatibile alle condizioni della lettera (b). (Cfr. Tav. B7)

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.

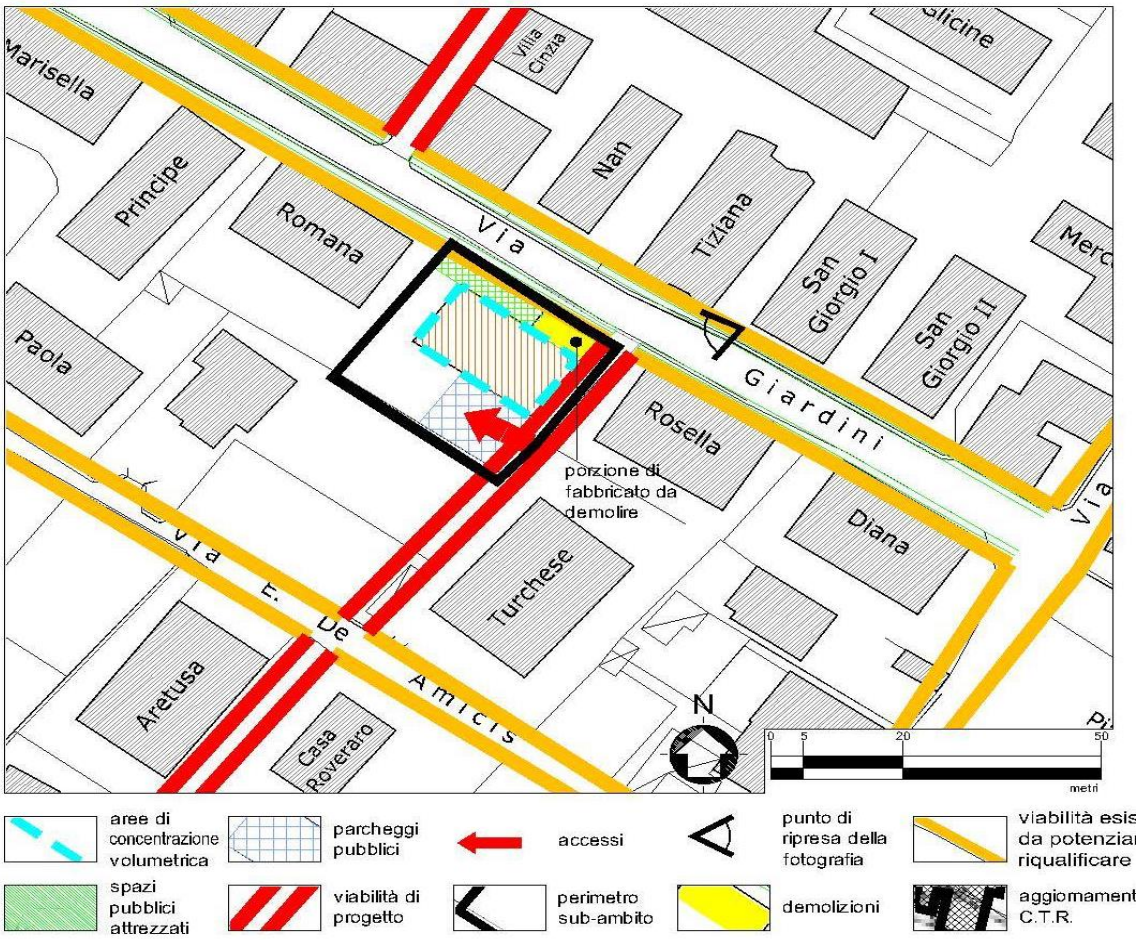
In caso di destinazione residenziale è ammessa la sopraelevazione di un solo piano.

All'interno dell'area di intervento, nel contesto della progettazione degli spazi esterni, dovrà essere individuata un'area per la realizzazione di un collegamento viario tra via Giardini e via De Amicis.

9.5 PLANIMETRIA

9.8 STANDARD URBANISTICI

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



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.

9.9 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 con progetto unitario esteso all'intero Sub-ambito RCo 9.
Le seguenti modifiche non comportano variante al P.U.C. qualora:

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

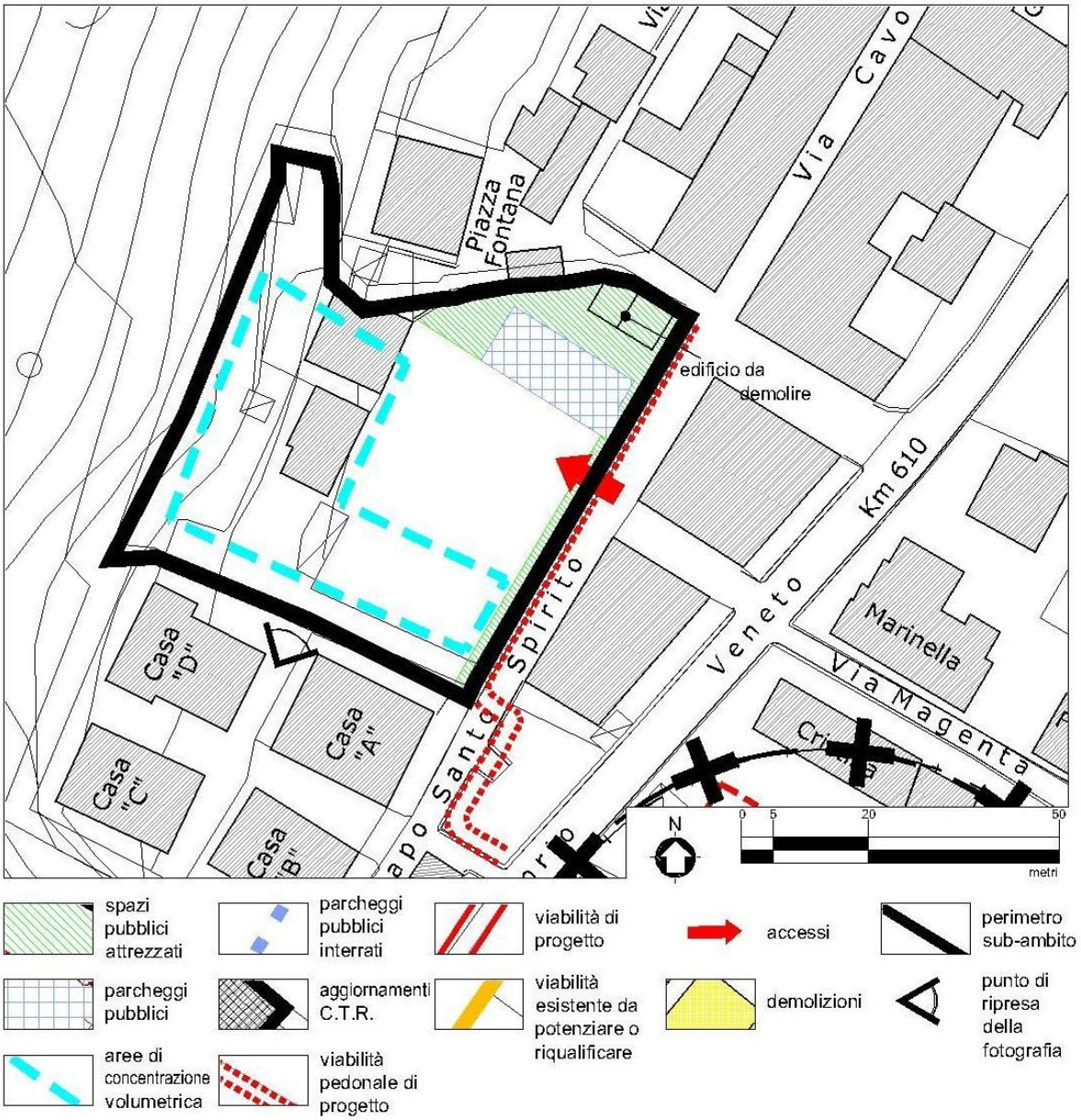
10.3 VINCOLI

Nessun vincolo di PdB.
(Cfr. Tav B7)

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 massima di 1.256 mq da destinare a strutture turistico-ricettive. Tale previsione, notevolmente inferiore rispetto a quanto previsto nel P.U.C. definitivo 2010, risulta compatibile con la destinazione del regime SU del PTCP, quale margine di riqualificazionee area di valorizzazione del centro storico. In ogni caso, ai fini paesaggistici, la volumetria complessiva non dovrà essere superiore a 4.000 mc compreso l'esistente.

10.5 PLANIMETRIA



10.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica			Turistico - ricettiva
Ste	Superficie territoriale effettiva (1)	m2	**4.118**
It	Indice territoriale	m2/m2	**0,30**
Su	Superficie utile	m2	**1.256** (2)

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

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	m^2	**593**	
Parcheggi pubblici	Pp 35	m^2	**224**	

10.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

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).

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 costituirne 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.

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 .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: tramite P.C.C. con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito RCo 10 .

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

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.

11 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO "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

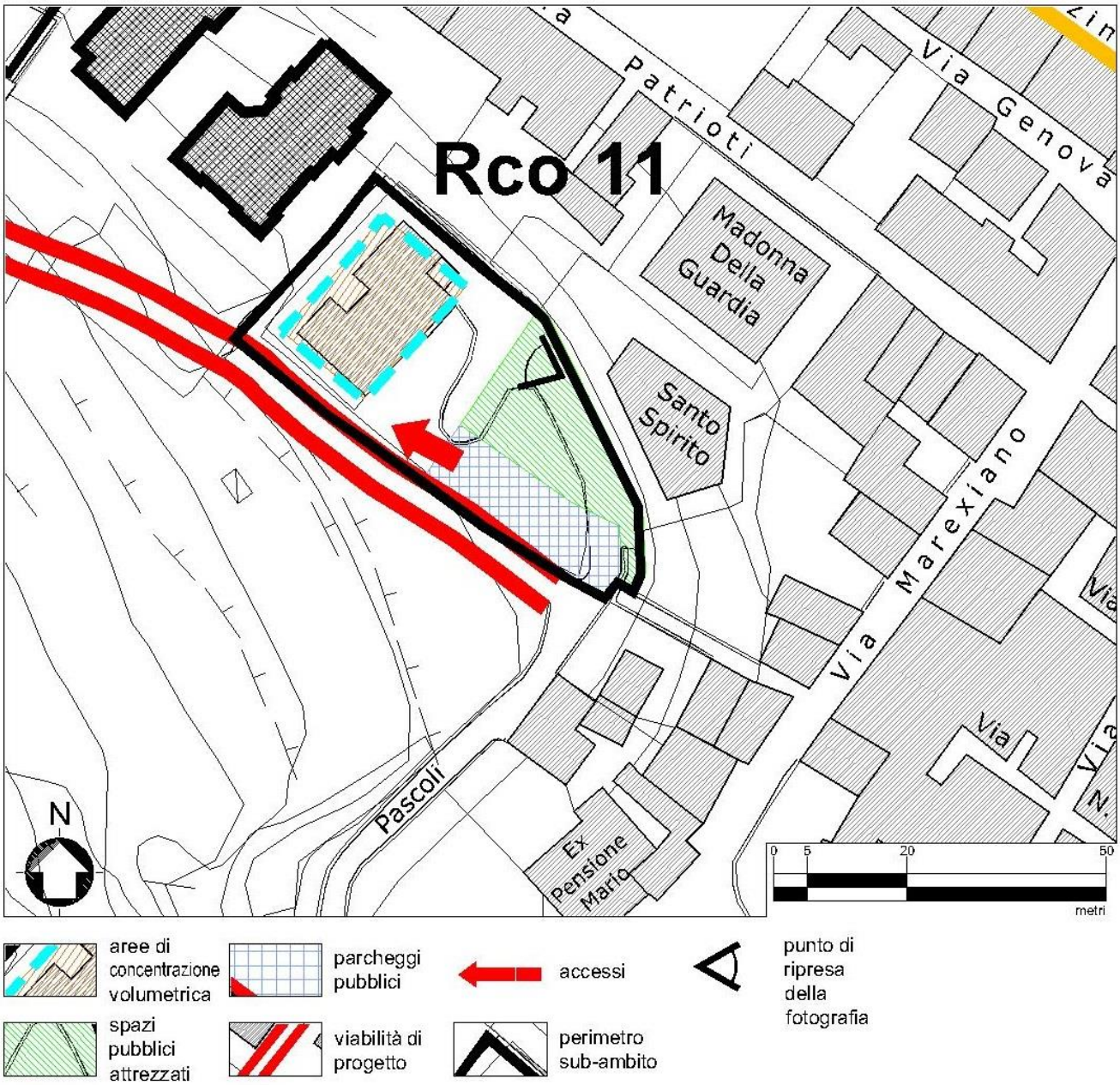
Nessun vincolo di PdB.
(Cfr. Tav B7)

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-ricettiva.
Per destinazione d'uso residenziale, la Su max. realizzabile dovrà essere pari a quella esistente.

11.5 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra			**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 (PCC), con progetto unitario esteso all'intero Sub-ambito RCo 11.
Le seguenti modifiche non comportano variante al P.U.C. qualora:

a. Siano modifiche marginali del perimetro di zona derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.
b. 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 CONSOLIDAMENTO: "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	

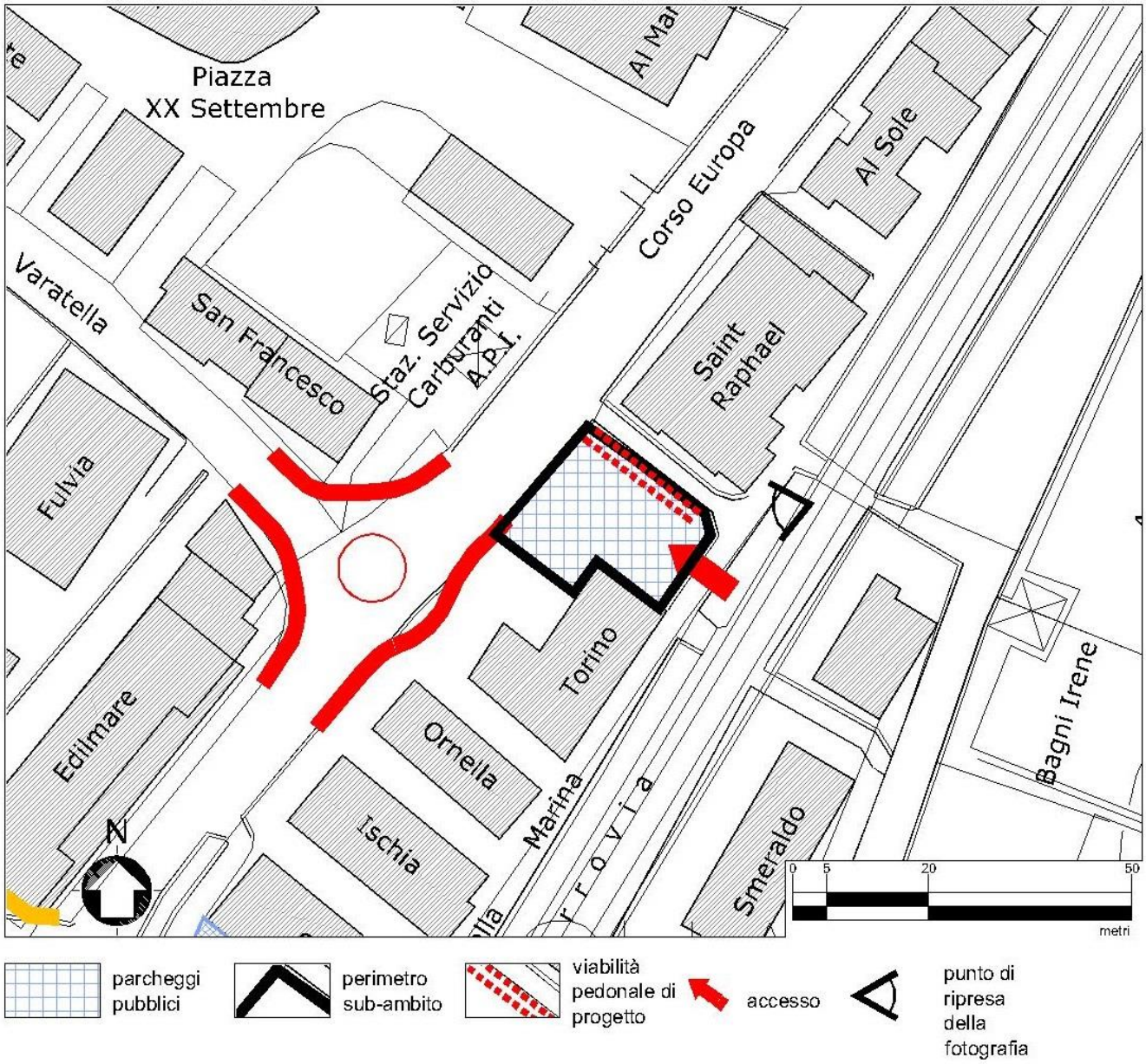
12.3 VINCOLI

La zona ricade in fascia B di inondabilità 200ennale del Piano di Bacino del torrente Varatella.
La realizzazione del parcheggio parzialmente interrato ricade in fascia B, e quindi soggetta alle limitazioni di cui all'art. 15 comma 3 delle Norme di PdB ed è compatibile alle condizioni della lettera (a).
(Cfr. Tav B7)

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 CONSOLIDAMENTO: "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

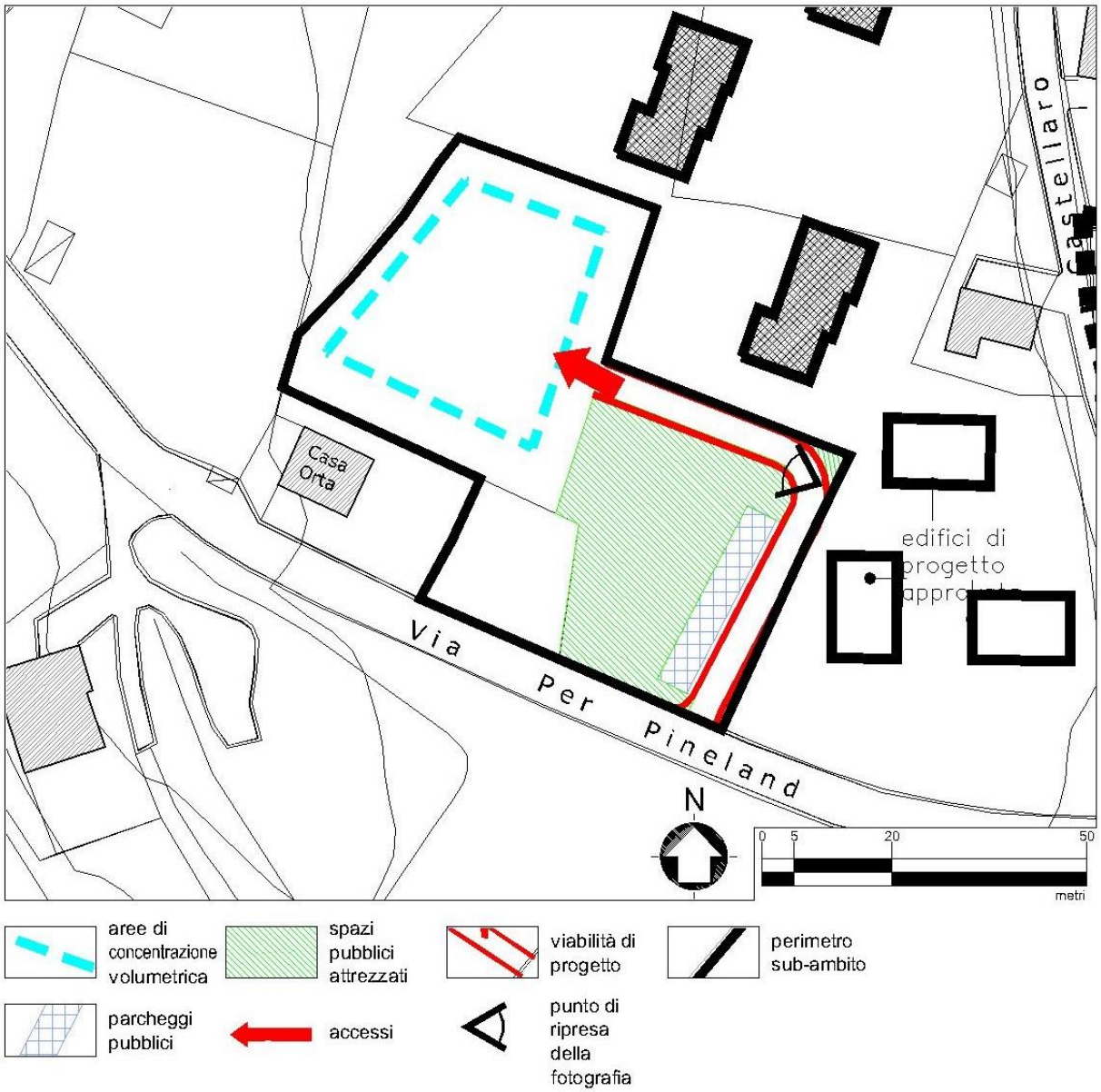
13.3 VINCOLI

Vincolo paesistico ambientale
Nessun vincolo di PdB.
(Cfr. Tav B7)

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

Nume\ro 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	**1021**	. 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'

a) L'intervento si può attuare tramite titolo abilitativo convenzionato (PCC) 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) Le seguenti modifiche 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. 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;.

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	

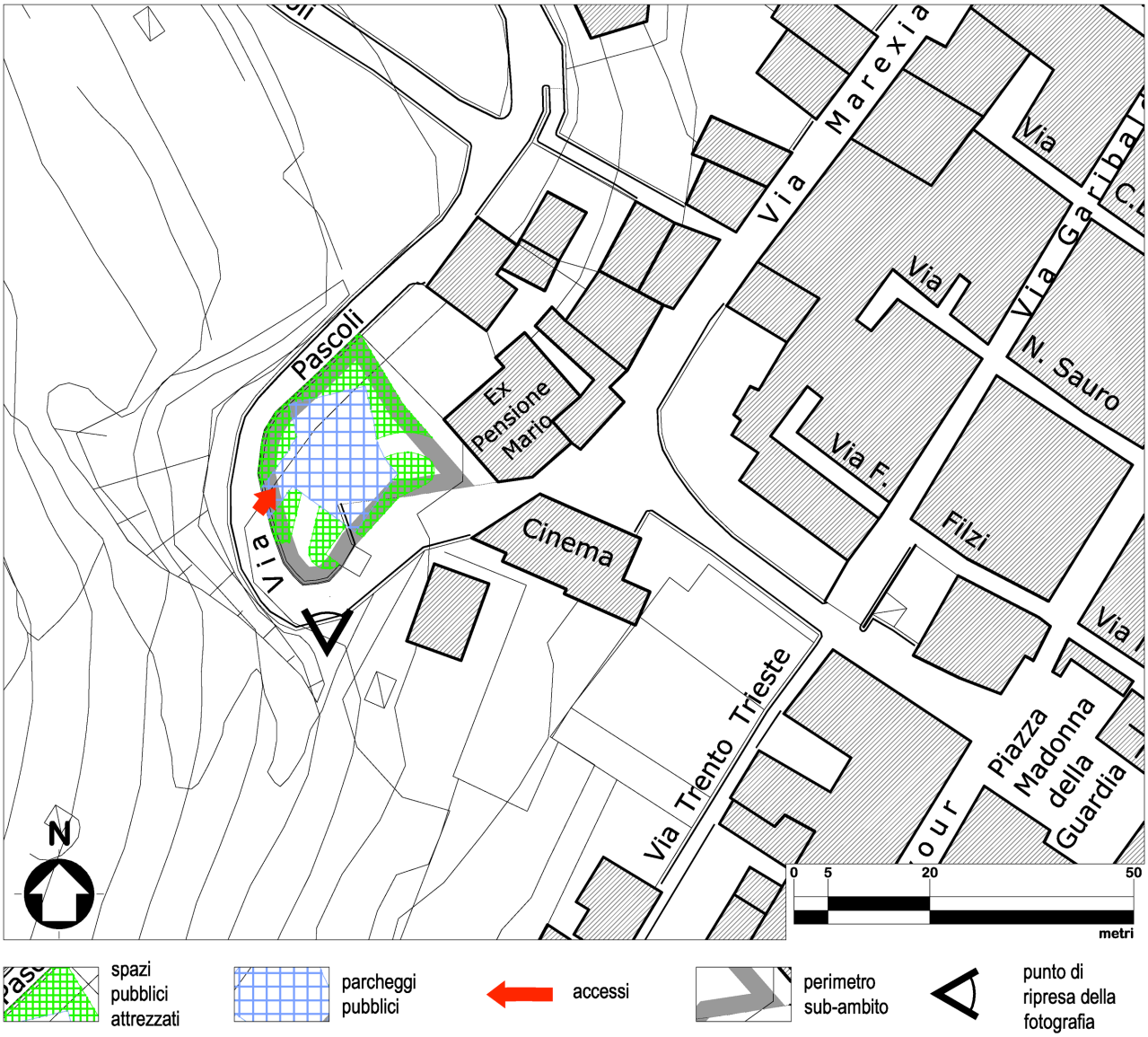
14.3 VINCOLI

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.
Gli interventi dovranno essere corredati da un S.O.I. per un corretto inserimento coerente con i caratteri paesistico ambientali del limitrofo PU.

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'

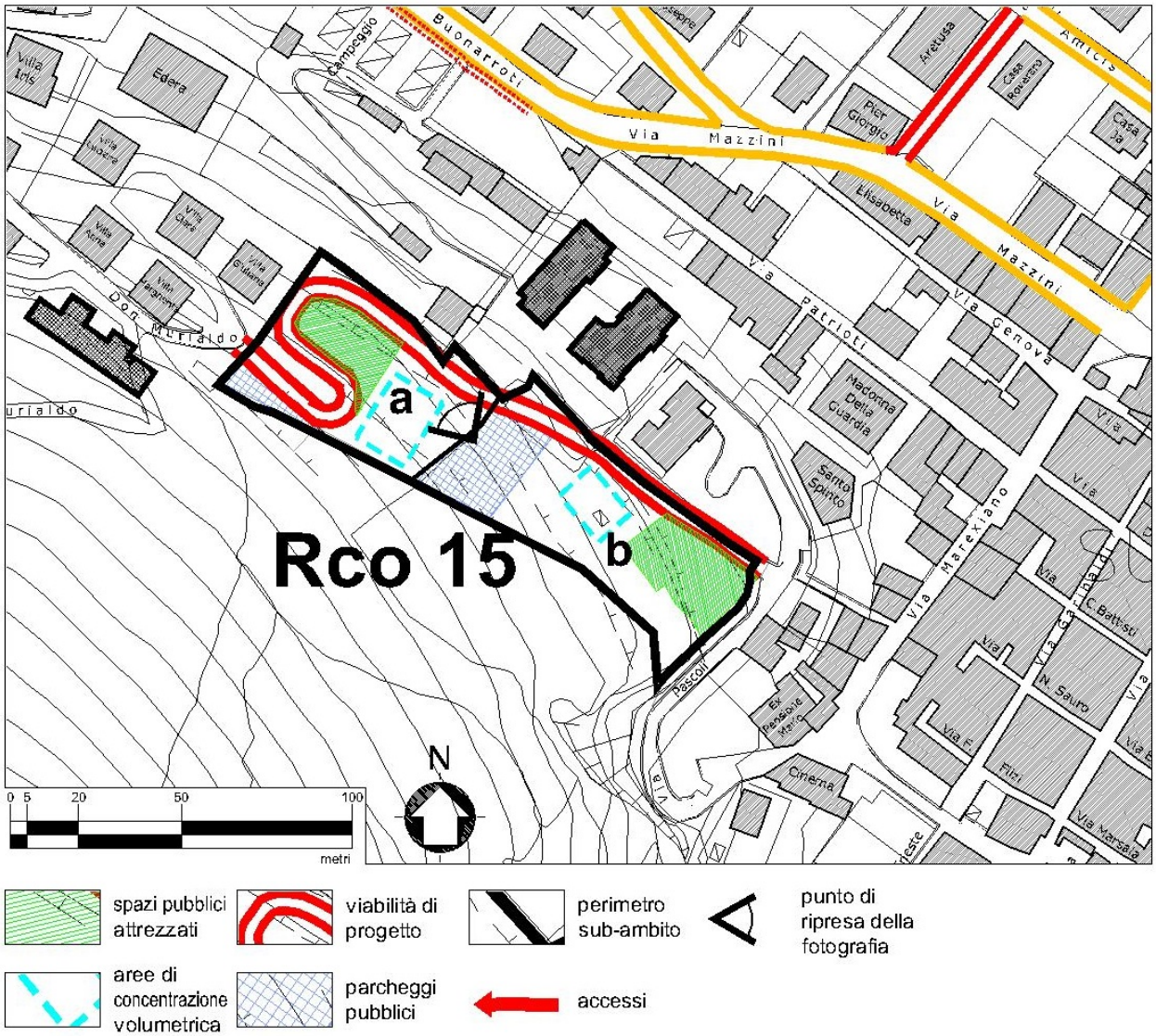
L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato.
Nella convenzione dovranno essere definite le modalità di esecuzione, manutenzione e gestione del verde pubblico attrezzato che sarà a totale carico del soggetto attuatore; l'area destinata a parcheggio pubblico sarà gravata da servitù 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 CONSOLIDAMENTO "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	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 e individuati con due sub comparti (a e b).

La destinazione d'uso prevista è quella residenziale.

15.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 77 – Vp 98	m^2	**1.167**	
Parcheggi pubblici	Pp73-74	m^2	**607**	

15.6 PARAMETRI URBANISTICI

Comparto a

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	**2.800**
It	Indice territoriale	m2/ m2	**0,15**
Su	Superficie utile	m2	**420**

Comparto b

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	**3.593**
It	Indice territoriale	m2/ m2	**0,15**
Su	Superficie utile	m2	**539**

15.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max piani fuori terra		**2**	
Altezza massima		m	**7,50**
Distanze	strade	m	**5**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**12**

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'

15.10.1 L'intervento si può attuare tramite PDC convenzionato esteso almeno ad un intero comparto. Nella convenzione attuativa dovrà essere prevista a carico del soggetto attuatore la realizzazione delle opere di urbanizzazione all'interno del comparto oggetto di intervento

15.10.2 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.

19 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO "Via Pineland Sud" Rco 19

19.1 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 e 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.



19.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

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

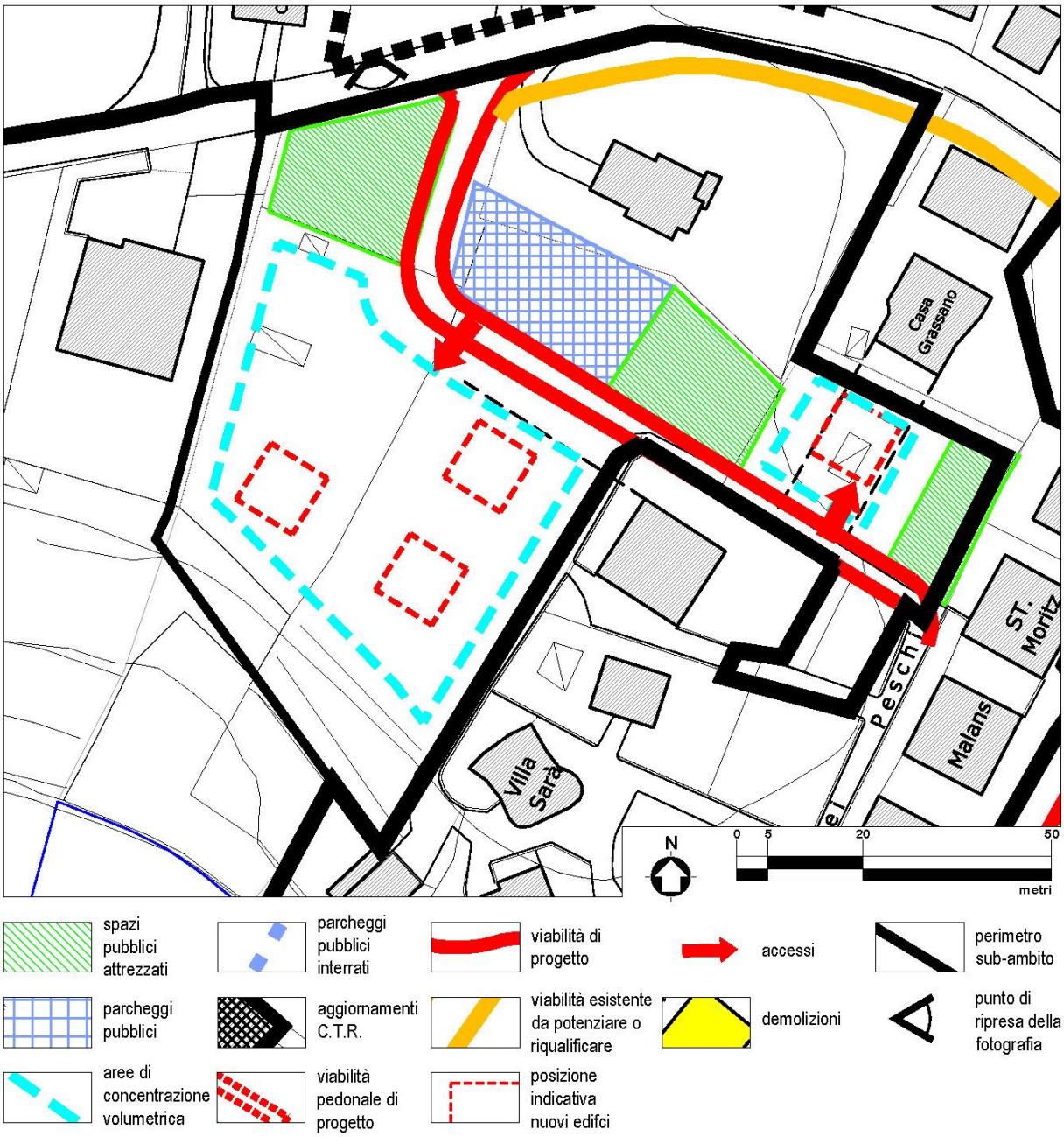
19.3 VINCOLI

Vedi tav. B7

19.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Si prevede la realizzazione di uno o più edifici residenziali mono o bi-familiari ed il completamento dell'ambito urbano al contorno mediante il reperimento di aree a parcheggio e a verde pubblico e la realizzazione della nuova viabilità pubblica di collegamento tra via Pineland e via dei Peschi.

19.5 PLANIMETRIA



19.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m^2	**12.800**
It	Indice territoriale	m^2/ m^2	**0,07**
Su	Superficie utile	m^2	**896**

19.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

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

19.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 63	m^2	**729**
	Vp 88	m^2	**556**
	Vp 89	m^2	**361**
Parcheggi pubblici	Pp 22	m^2	**769**

19.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

19.9.1 Rapporto intervento - paesaggio
Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

19.9.2 Rapporto intervento - suolo
Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

19.9.3 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 e successivamente, costeggiando il confine di zona, offrire accesso alla zona di concentrazione volumetrica come indicato nella planimetria 19.5.
Per quanto concerne box auto e piani interrati si fa riferimento agli artt. 25 .1 e 25.2 delle NPLP.

19.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

19.10.1 Il sub-ambito Rco19 si attua attraverso uno o più permessi di costruire convenzionati (P.C.C) con progetto redatto secondo le indicazioni di livello generale e puntuale contenute nelle presenti Norme di Congruenza; nella convenzione attuativa dovranno essere definite le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la ripartizione degli oneri relativi alla dotazione ed all'organizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.
Le seguenti modifiche non comportano variante/aggiornamento al P.U.C. qualora:

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

19.10.2 Qualora si intenda modificare lo schema di assetto urbanistico contenuto nella planimetria allegata alla presente scheda è obbligatorio procedere tramite P.U.O. esteso all'intero ambito.

20 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO "via per Pineland – C. so L. Da Vinci" Rco 20 a Rco 20 b

20.1 DESCRIZIONE

L'area del **Rco 20** è costituita da un lotto libero, pianeggiante e da tempo incolto, tra via per Pineland e Corso L. Da Vinci, alle spalle dell'edificio principale della Ex Colonia Vanoni.



20.2 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	

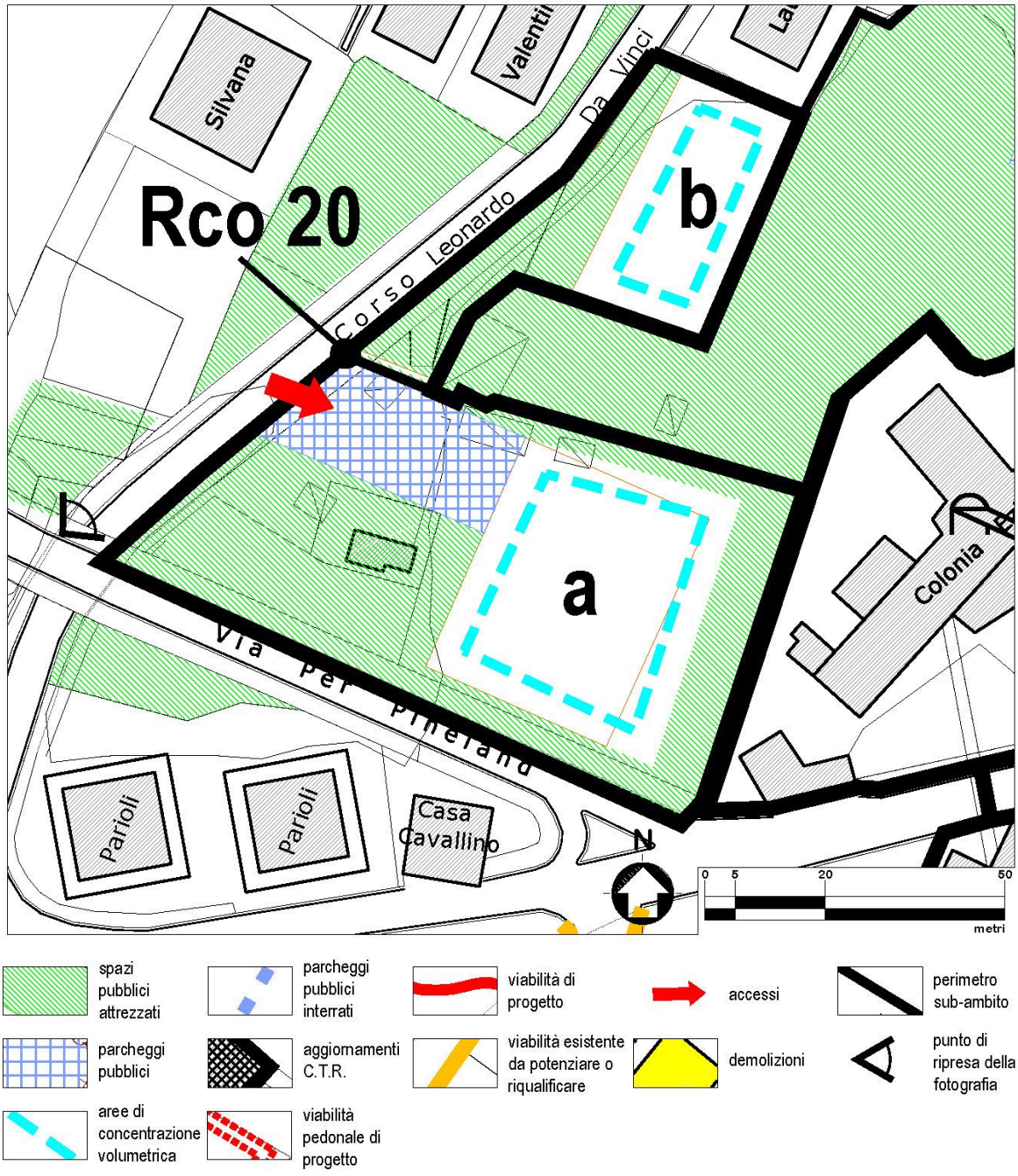
20.3 VINCOLI

Cfr. tav. B7

20.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Si prevede la realizzazione di due edifici, uno di 3 piani ed uno di 4 piani, per una superficie complessiva di 1.940 mq. La destinazione d'uso dei nuovi edifici sarà riservata al soddisfacimento di edilizia residenziale convenzionata cosi' suddivisa:
comparto a: 1.434 mq destinati alla realizzazione di 27 alloggi.
comparto b: 506 mq destinati alla realizzazione di 9 alloggi.

20.5 PLANIMETRIA



20.6 PARAMETRI URBANISTICI

Comparto a

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	**4780**
It	Indice territoriale	m2/ m2	**0,30**
Su	Superficie utile	m2	**1.434 (27 alloggi)**

Comparto b

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	**1.686**
It	Indice territoriale	m2/ m2	**0,30**
Su	Superficie utile	m2	**506 (9 alloggi)**

20.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra		**3** (edificio su C.so L. Da Vinci) **4** (edificio su Via per Pineland)	
Altezza massima		m	**13,2**
Distanze	Strade esistenti	m	**5**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**10***

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

20.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport	Vp 2 – Vp 83	m^2	**3.097**	
Parcheggi pubblici	Pp 49	m^2	**643**	

20.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO-PROGETTUALI SPECIFICHE DI LIVELLO PUNTUALE

20.9.1 Rapporto intervento-paesaggio.

L'intervento ricade su una porzione inedificata di tessuto urbano a monte della ex colonia Vanoni, tra via per Pineland e C.so Leonardo da Vinci. Dal punto di vista del paesaggio urbano l'intervento riveste un ruolo non marginale in quanto si attesta lungo un percorso (via Leonardo da Vinci) che il P.U.C. intende valorizzare come asse urbano di futuro collegamento con Loano. Le previsioni del sub-ambito Rco 20 sono infatti orientate ad attribuire funzione e carattere urbano a tale asse che allo stato attuale ha i connotati di via di scorrimento. L'intervento in oggetto dovrà pertanto tener conto di tali previsioni di piano e sebbene non attestandosi sul percorso dovrà assumerne la direzione rafforzando l'orientamento prevalente degli edifici al contorno.

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

20.9.2 Rapporto Intervento - Suolo.
Gli interventi dovranno rispettare l'orientamento prevalente degli edifici al contorno come indicato nella planimetria (cfr. precedente punto 20.5). Per le altre indicazioni di livello puntuale si rimanda all'art. 2.2 delle NPLP.

20.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)
L'angolo tra la via per Pineland e C.so Leonardo da Vinci dovrà essere lasciato libero da costruzioni ed essere sistemato a verde in modo da costituire, con gli spazi già esistenti a monte di C.so Leonardo da Vinci, un significativo ambito di verde urbano. L'accesso all'area di intervento previsto da C.so Leonardo da Vinci dovrà essere opportunamente progettato con adeguata separazione dei flussi pedonali e automobilistici, e senza interrompere significativamente la continuità del Corso.
L'intervento dovrà farsi carico di riqualificare, in accordo convenzionato con l'Amministrazione Comunale i margini pedonali (marciapiede, viale alberato ecc.) di C.so Leonardo da Vinci a confine con l'area di intervento

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

20.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si può attuare:

a) tramite PDC convenzionato esteso almeno ad un intero comparto.
b) tramite PDC convenzionato, 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.;
c) tramite PDC convenzionato, 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.

19 SUB-AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE E CONSOLIDAMENTO "Piazza Indipendenza- Via Viglieri" Rco 21

19.1 DESCRIZIONE

L'area in oggetto occupa una porzione residuale di tessuto urbano di riqualificazione saturo RS1 tra Piazza Indipendenza e Via Viglieri. Essa è quasi completamente occupata da un vecchio edificio attualmente adibito a locali per il ballo, lo svago e per le attività sociali. I manufatti esistenti sui terreni in oggetto appaiono architettonicamente contrastanti con il contesto, specie se riferiti al vicino centro storico. Inoltre, l'ambito urbano in cui ricade l'area in oggetto, risulta gravato da problemi di viabilità legati all'esigua sezione delle vie e alla carenza di parcheggi a diretto servizio del centro storico. La funzione ricreativa dei locali della sala da ballo potrebbe essere svolta più vantaggiosamente e ulteriormente implementata se detti locali fossero appositamente creati per tali usi.



19.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

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

19.3 VINCOLI

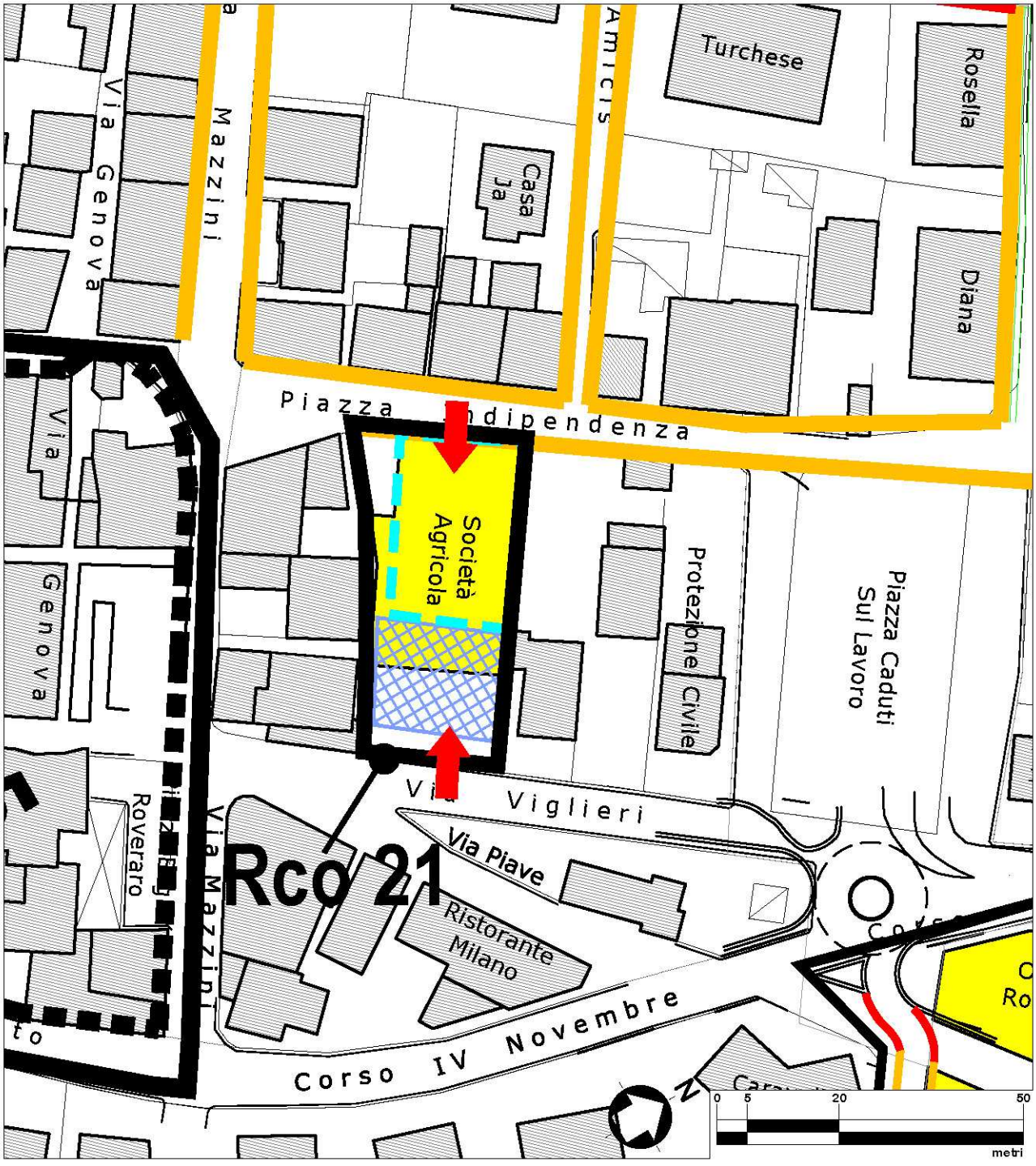
Nessun vincolo

19.4 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. In particolare l'intervento prevede:

a) la completa demolizione del capannone esistente, attualmente adibito a sala da ballo, e delle sue pertinenze la cui volumetria esistente divisa per 3,5, come prevede il PUC, corrisponde a circa 1.150 mq di Superficie Utile (Su);
b) la creazione, sulle aree lasciate libere, di uno spazio per parcheggio pubblico alberato con accesso da Via Viglieri;
c) la creazione di un percorso pedonale alberato di collegamento tra via Viglieri e via Indipendenza;
d) la realizzazione, a seguito di demolizione e ricostruzione in situ, di un edificio avente una superficie agibile, al piano terreno, di circa 500 mq da destinare ad attività sociali, culturali e ricreative; ai piani superiori potranno essere realizzati anche edifici di tipo residenziale per una superficie complessiva di circa 300 mq. Sull'intero lotto di proprietà della Società Agricola Cooperativa sarà possibile realizzare un parcheggio interrato.

19.5 PLANIMETRIA



spazi pubblici attrezzati
parcheggi pubblici interrati
viabilità di progetto
accessi
perimetro sub-ambito
parcheggi pubblici
aggiornamenti C.T.R.
viabilità esistente da potenziare o riqualificare
demolizioni
punto di ripresa della fotografia
aree di concentrazione volumetrica
viabilità pedonale di progetto

19.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Attività sociali, culturali, ricreative/Residenziale	
St	Superficie territoriale	m^2	**1.297**
Su	Superficie utile esistente (1)	m^2	**1.150**
	Superficie di ricostruzione piano terreno	m^2	**500**
	Superficie di ricostruzione piani 1° e 2°		**300**
	Totale Su	mq	**800 (2)**

(1) oggetto di demolizione e ricostruzione in situ, con possibilità di realizzare parcheggio interrato di circa 1000 mq
(2) di cui max 300 con possibilità di destinazione residenziale

19.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

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

19.8 STANDARD URBANISTICI

			P.U.C.	note
Parcheggi pubblici	Pp 67	m^2	**378**	Le aree cedute al Comune (o gravate da servitù di uso pubblico) soddisfano gli standard urbanistici di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444. Eventuali ulteriori standard, qualora necessari, potranno essere monetizzati.

19.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

19.9.1 Rapporto intervento-paesaggio
Vedi art. 2, comma 2.1 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale.

19.9.2 Rapporto intervento -suolo
Vedi art. 2, comma 2.2 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

19.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)
Vedi art. 2, comma 2.3 delle Norme Paesistiche di Livello Puntuale

19.9.4 Tipologie edilizie
Non si prescrive il ricorso ad alcuna tipologia particolare, trattandosi di interventi per i quali è prevista la demolizione e ricostruzione in situ all'interno di un tessuto urbano eterogeneo.

19.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

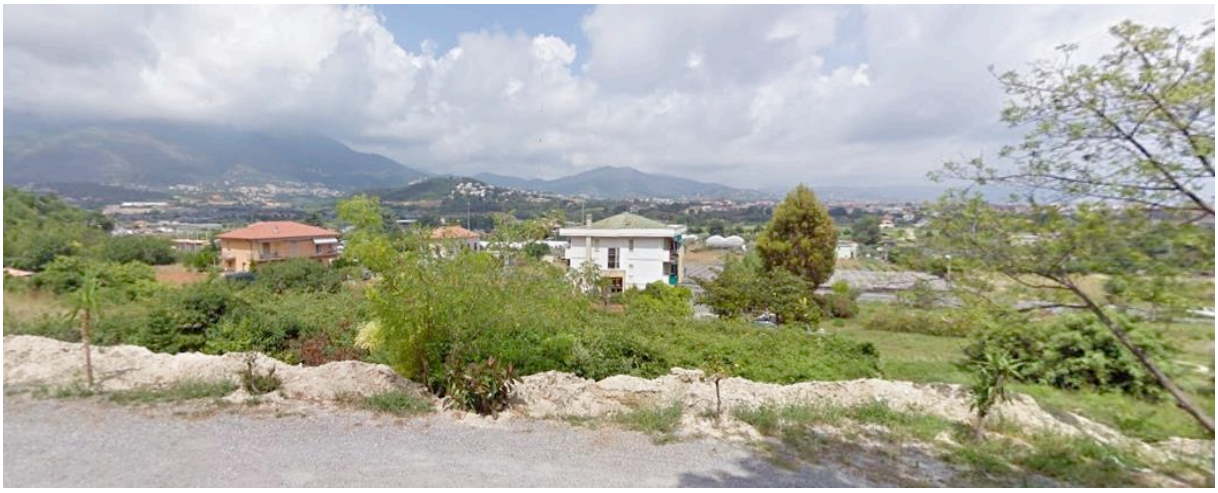
L'intervento si può attuare:

a) tramite titolo abilitativo convenzionato con progetto unitario delle sistemazioni esterne esteso all'intero Sub-ambito Rco 21 purché conforme alle indicazioni di livello generale e puntuale contenute nella presente scheda;
b) tramite P.U.O. o 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.
   - il posizionamento delle aree a servizi, la viabilità di accesso al lotto, purché all'interno del perimetro di zona;
c) tramite P.U.O o P.C.C., 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 o 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 , modificazioni aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica del livello puntuale.

1 SUB-AMBITO DI COMPLETAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE "Fasciole" ERS 1

1.1 DESCRIZIONE

Il sub-ambito ERS 1 è costituito da un lotto residuale a margine del tessuto urbano, in località Fasciole a confine col margine edificato di via Marco Polo.
E' prevista una potenzialità insediativa per circa 1000 mq di Su. L'intervento dovrà farsi carico di riqualificare le aree pubbliche esistenti e razionalizzare la viabilità di accesso sia alle aree pubbliche, sia al nuovo edificio residenziale.





1. 2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
	Vigente	**Variante (P.U.C.)**
Assetto insediativo	TU, IS MA	Nessuna variante; zona di concentrazione volumetrica in TU

1.3 VINCOLI

Nessun vincolo di PdB (Cfr. Tav. B7)

1.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

L'intervento è finalizzato al reperimento di aree per l'ERS.
Il sub-ambito identificato in cartografia con la sigla ERS 1, include aree comunali. E' prevista una potenzialità insediativa massima pari a circa 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). Dovrà, inoltre, essere riqualificata la viabilità di accesso da via Marco Polo, con ampliamento accesso al parcheggio pubblico esistente (Pe 24) e realizzazione del nuovo parcheggio pubblico (Pp 27), con le modalità da stabilirsi in convenzione.

1.5 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica			Residenziale
St	Superficie territoriale	m^2	**5.608**
Su	Superficie utile	m^2	**1.000**

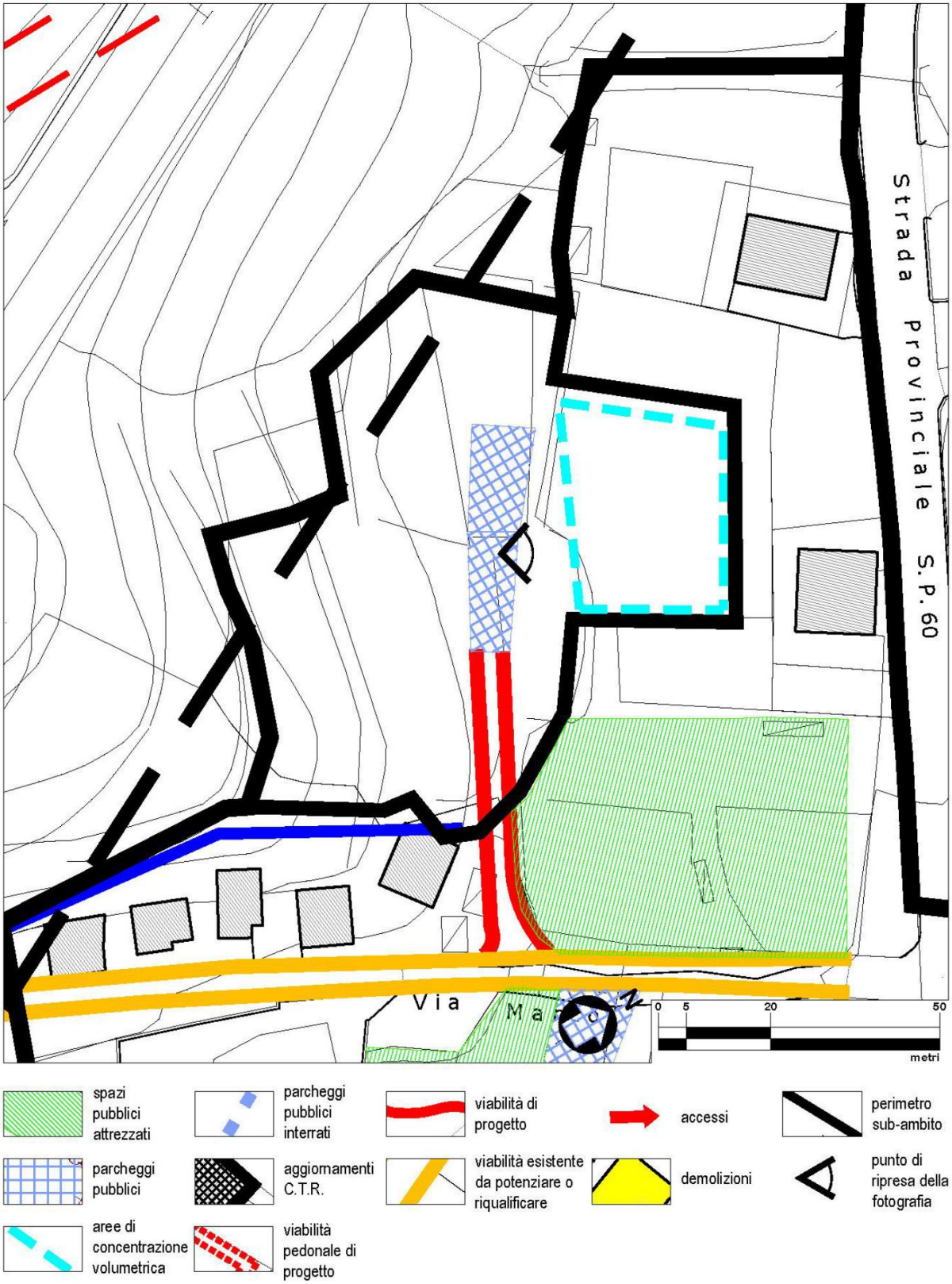
1.6 PARAMETRI DIMENSIONALI

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

1.7 STANDARD URBANISTICI

Spazi pubblici, verde pubblico e parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)					
Numero nuovi abitanti insediabili: 40					
Istruzione; interesse comune; spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport (Lett. a,b,c, art. 3 D.M. '68)			Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)		
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
620	**620***	*Aree da acquisire o monetizzare se già di proprietà comunale	**100**	**100***	*Aree da acquisire o monetizzare se già di proprietà comunale

1.8 PLANIMETRIA



1.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

1.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

L'intervento sorge ai margini dell'edificato su un'area residuale tra l'ambito agricolo ed il tessuto urbano consolidato. Al fine di non incidere eccessivamente sul contesto paesaggistico, si prevede che la zona di concentrazione volumetrica sia posta a ridosso dei due edifici esistenti attestati sulla strada provinciale, in modo da salvaguardare l'ampia fascia di verde a monte, verso l'autostrada.

1.9.2 Rapporto intervento -suolo

Non vi sono indicazioni particolari. Vedi art. 2.2 delle NPLP.

1.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

L'area di intervento sarà accessibile da via Marco Polo. Per quanto possibile occorrerà progettare l'inserimento sulla viabilità esistente prevedendo opportuni allargamenti ed interventi di miglioramento, con l'ampliamento del parcheggio pubblico esistente.

1.9.4 Tipologie edilizie

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

2.0 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato esteso all'intero sub-ambito ERS 1. 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, purché 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 realizzazione delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico.

3 SUB-AMBITO DI COMPLETAMENTO PER INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE "Via Tiziano" ERS 3

3.1 DESCRIZIONE

Il sub-ambito ERS 3 è costituito da un lotto residuale nel tessuto urbano, a forma rettangolare, attestato su Via Tiziano a confine col margine edificato di via Michelangelo.
E' prevista una potenzialità insediativa per circa 845 mq di Su. L'intervento dovrà farsi carico di attuare le aree a verde pubblico Vp-82 e il parcheggio pubblico Pp-48.



3.2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

Indicazioni P.T.C.P		
Assetti	**Vigente**	**Variante (P.U.C.)**
insediativo	TU, IS MA	IS-MO B
vegetazionale	COL ISS	COL ISS
geomorfologico	MO - B	MO - B

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

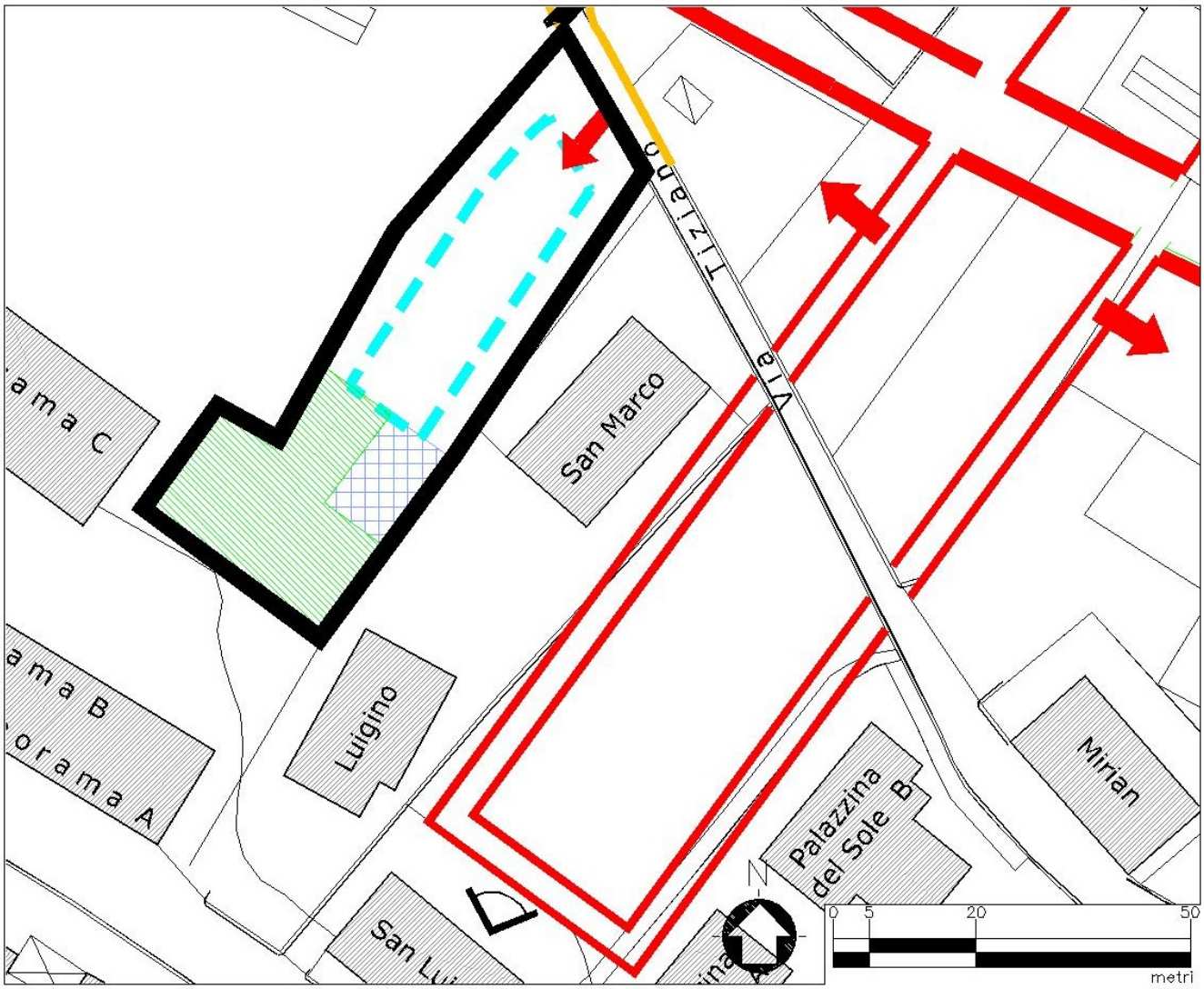
3.3 VINCOLI Vedi Tav. B7

Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	**Compatibilità**
Nessun vincolo di PdB	Gli interventi previsti sono compatibili con le indicazioni del Piano. Le zone di concentrazione volumetrica sono state previste all'esterno della fascia di inondabilità.

3.5 PLANIMETRIA

3.4 FINALITA' NORMATIVA E TIPOLOGIA DEGLI INTERVENTI AMMISSIBILI

Si prevede la realizzazione di due edifici di 3 piani per una superficie utile complessiva di 845 mq, di cui almeno 480 mq per ERS.
La destinazione d'uso dei nuovi edifici dovrà essere esclusivamente di tipo residenziale.
Nell'area di pertinenza dovranno essere realizzati parcheggi pubblici per una superficie totale di 171 mq ed aree a verde pubblico per un totale di 680 mq.



3.7 PARAMETRI DIMENSIONALI

Numero max. piani fuori terra		**3**	
Altezza massima		m	**10,5**
Distanze	Strade principali	m	**5**
	Strade secondarie	m	**3**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**10** (2)

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

3.6 PARAMETRI URBANISTICI

Destinazione urbanistica		Residenziale	
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	**2.112**
It	Indice territoriale	m2/ m2	**0,4**
Su	Superficie utile	m2	**845** (1)

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

parcheggi. (art. 3 D.M. 02/04/'68)

tanti insediabili: 34

Parcheggi pubblici (let. d art. 3 D.M. '68)					
Fabbisogno ex D.M. 68 (15,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note	Fabbisogno D.M. 68 (2,5 mq/ab)	Previsione P.U.C.	Note
527	**680***	*Aree da acquisire o monetizzare se già di proprietà comunale	**85**	**171***	*Aree da acquisire o monetizzare se già di proprietà comunale

3.9 INDICAZIONI TIPOLOGICO PROGETTUALI DI LIVELLO PUNTUALE

3.9.1 Rapporto intervento-paesaggio

L'intervento sorge ai margini dell'edificato su un'area residuale tra l'ambito agricolo ed il tessuto urbano consolidato. La forma del lotto non consente grandi margini di scelta in merito alla disposizione planimetrica come indica la zona di concentrazione volumetrica riportata in planimetria. Il dialogo con il contesto edificato è pertanto affidato alle soluzioni architettoniche e formali.

3.9.2 Rapporto intervento -suolo

Non vi sono indicazioni particolari. Vedi art. 2.2 delle NPLP.

3.9.3 Rapporto intervento -strada (accessi)

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

3.9.4 Tipologie edilizie

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

3.10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

L'intervento si attua attraverso permesso di costruire convenzionato esteso all'intero sub-ambito ERS 3.
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, purché 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 realizzazione delle aree destinate a verde pubblico e a parcheggio pubblico.

NORME DI CONGRUENZA

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

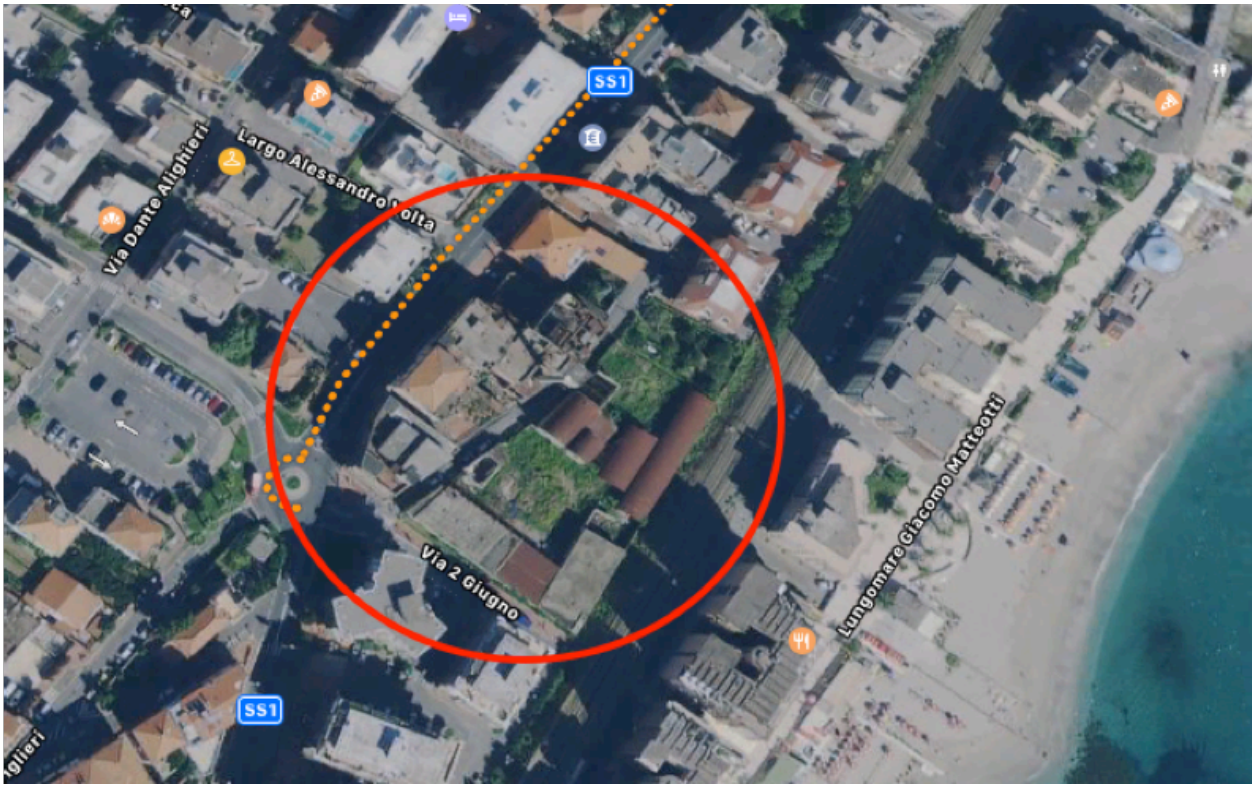
I Distretti di Trasformazione costituiscono le parti di territorio comunale, anche tra loro non contigue, ma funzionalmente connesse, per le quali il P.U.C. prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico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

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

DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DTR1 EX OLEIFICIO ROVERARO	**DTR1**

1 DESCRIZIONE

Il Distretto di trasformazione **DTR 1** comprende l'intera area occupata dagli edifici ormai fatiscenti dell'ex Oleificio Roveraro che si estende da Corso IV Novembre al rilevato ferroviario comprendendo anche parte del sedime di via XXV Aprile.
Il perimetro del DTR 1 ingloba quindi tutte le aree occupate da fabbricati ex-produttivi e di sevizio sia spazi e strade pubbliche.
Il DTR 1 interessa quindi una porzione urbana di estremo valore strategico in quanto collocata nelle vicinanze del centro medioevale, sull'asse viario di attraversamento principale della città, e in prossimità della costa.
Allo stato attuale i manufatti dell'ex oleificio costituiscono un episodio di estremo degrado urbano che ha risvolti anche sul piano della pubblica incolumità e della sicurezza in quanto per lo stato di grave abbandono in cui versano sono spesso occupati in modo incontrollato e da persone non autorizzate.





Veduta zenitale DTR1




© 2019 Google



2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

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

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

2.3 Piano di Bacino	
Indicazioni di piano	Compatibilità
L'area è interessata dalla presenza di una fascia inondabile di cadenza 200ennale	Gli interventi previsti dal DTR sono compatibili con le indicazioni del Piano di Bacino, in conformità alle norme geologiche (vedi el. N1, Capo III).

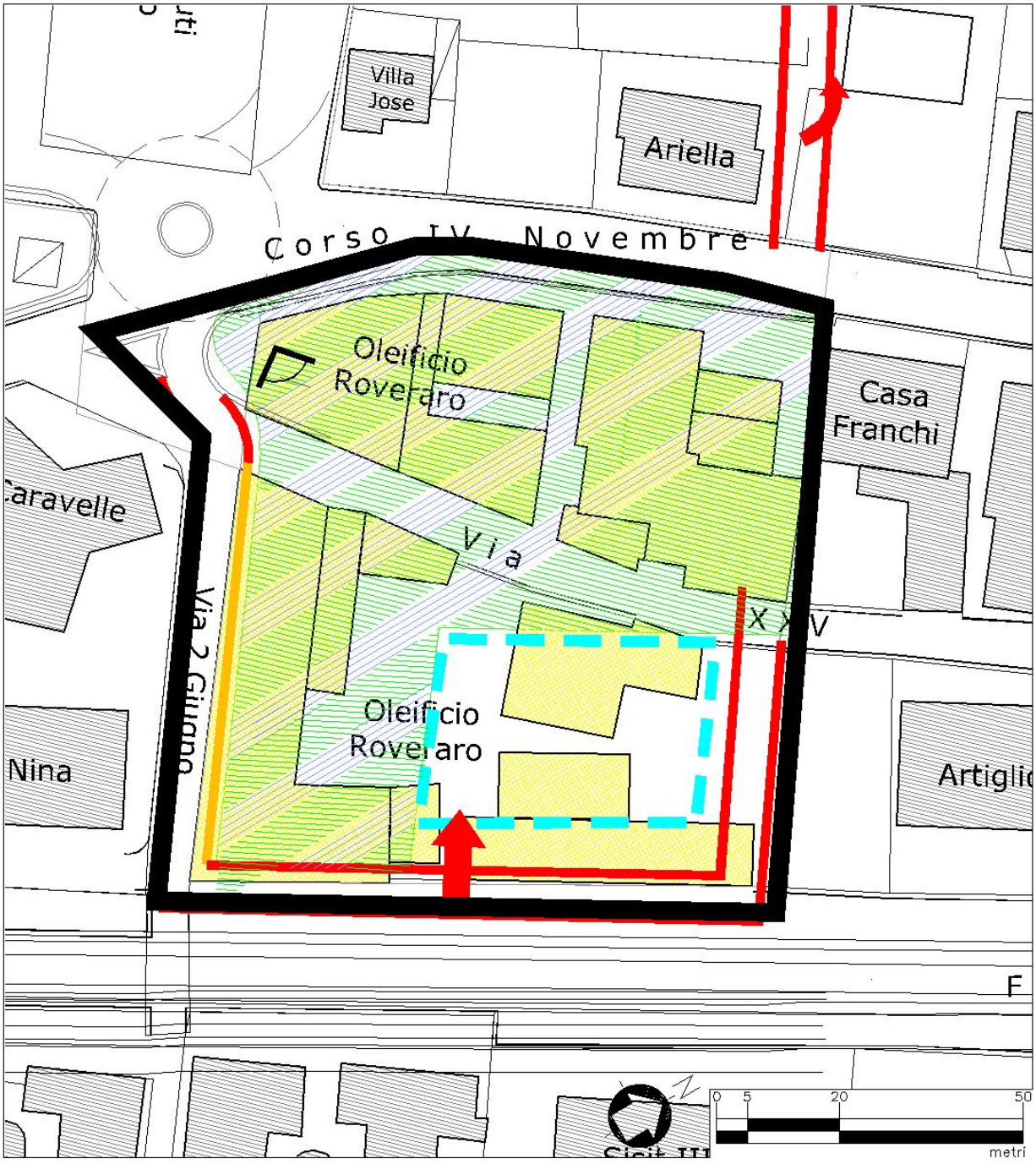
3 ESITI URBANISTICI DA CONSEGUIRE

Il contesto urbano in cui si colloca l'ex Oleificio è caratterizzato da una densità edilizia considerevole e di non elevata qualità; sono, pertanto, auspicabili interventi di miglioramento della qualità e dell'immagine urbana. Tale obiettivo potrà essere raggiunto mettendo in evidenza le gerarchie esistenti, ad oggi nascoste, tra i percorsi, i luoghi e funzioni.
In tale ottica, sarà efficace la messa a sistema e la riqualificazione degli spazi pubblici e privati, con la contestuale razionalizzazione della viabilità. La riqualificazione del distretto dovrà farsi carico di creare nuovi spazi pubblici che tendano al riequilibrio tra le aree libere e il tessuto urbano circostante.
Pertanto gli esiti che dovranno essere perseguiti con il DTR sono sinteticamente i seguenti:

- rimuovere una situazione di estremo degrado urbano e di pericolo collettivo;
- recuperare spazi pubblici vitali per la collettività e per un effettivo rilancio della qualità e dell'immagine urbana complessiva di Borghetto;
- razionalizzare la viabilità principale di attraversamento risolvendo i problemi di connessione con la viabilità di interesse locale;
- dotare il contesto urbano di una ulteriore e significativa quantità di parcheggi pubblici e privati pertinenziali;

Al fine di poter attuare gli esiti urbanistici sopra elencati si rende necessaria la demolizione totale degli edifici esistenti con sostituzione integrale del tessuto edilizio attraverso nuove costruzioni.
In particolare, dovrà essere individuata una significativa porzione di spazi pubblici in fregio a Corso IV Novembre quale continuità ideale di quelli collocati in piazza Caduti sul Lavoro, al fine di creare una nuova polarità urbana che caratterizzi il contesto edificato circostante. La nuova edificazione dovrà essere concentrata nella parte a ridosso del rilevato ferroviario.

4 PLANIMETRIA DEL DISTRETTO DTR1



5 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 1

Destinazione urbanistica			Residenziale/Direzionale/Commerciale
Ste	Superficie territoriale effettiva	m2	**6.613**
Sag	Superficie agibile esistente	m2	**10.148**
Su	Superficie utile	m2	**7.103 (1)**
(1) superficie intesa come massima realizzabile ai sensi del D.M. 1444/68 art. 7: 70% della Superficie esistente quantificata in mq 10.148			

Numero max. piani fuori terra		(1)	
Altezza massima		m	(1)
Distanze	strade	m	**3**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**10**
(1) da definire con P.U.O. o Permesso di Costruire			

6 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 1

			P.U.C.	note
Verde pubblico attrezzato (1)	Vp 78	m^2	**2093**	(1) All'interno del Vp-78 possono essere ricavati spazi per Interesse comune.
Parcheggi pubblici (2)	Pp 45	m^2	**2093**	(2)Da realizzare nel sottosuolo del Vp-78.
Totale (3)		**m^2**	**4186**	(3) Le superfici del verde pubblico attrezzato e per i parcheggi pubblici devono intendersi come valori minimi

7 DATI DIMENSIONALI

Il DTR 1 ha una superficie territoriale di 6.613 m^2.

Il P.U.C. prevede il recupero parziale della Sag esistente alla data di adozione del P.U.C. a fini prevalentemente residenziali, con possibilità di introdurre superfici da destinare al commercio (esercizi di vicinato), locali pubblici ed uffici.

Per quanto riguarda gli standard urbanistici, poiché il DTR è zona omogenea di tipo B, ai sensi del D.M. 02/04/1968 le superfici da destinare a parcheggi pubblici, spazi pubblici attrezzati, ecc., sono ridotti del 50% e quindi fissati nella misura di 12,5 mq per ogni abitante insediabile. In base al numero degli abitanti teoricamente insediabili, la superficie complessiva degli standard urbanistici da reperire è pari a 4.186 mq di cui almeno 2093 da destinare a verde pubblico e almeno altrettanti da destinare a parcheggio pubblico anche interrato (Pp-45) sottostante il Vp-78.

Le aree necessaria per soddisfare la quantità richiesta dal P.U.C. (4.186 mq), dovranno essere reperita all'interno del DTR 1, ovvero monetizzata a discrezione dell'Amministrazione comunale.

8 INTERVENTI SUI MANUFATTI ESISTENTI IN ASSENZA DI P.U.O. o PDC CONVENZIONATO

Gli interventi ammessi nelle more della ristrutturazione urbanistica da abilitare previo PUO obbligatorio sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché il risanamento conservativo, con esclusione del frazionamento delle unità immobiliari esistenti.

9 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

a. **Rapporto intervento paesaggio**

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

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

La presenza del mare, sebbene fortemente schermata dalla presenza di alti edifici dovrà essere segnalata da opportune soluzioni progettuali, anche in questo caso valorizzando i coni visuali disponibili.
L'approccio alla città per chi vi giunge in auto costituisce un importante aspetto della percezione pubblica del sito. La progettazione del nodo viario di interscambio dovrà pertanto rispondere non solo a criteri di funzionalità ma costituire un occasione per segnalare il significato urbano di un accesso al centro cittadino. Tale risultato potrà essere ottenuto mediante un opportuno studio del verde e dei materiali di pavimentazione.

b. Rapporto intervento-suolo

Trattandosi di una superficie già modificata da precedenti interventi non vi sono vincoli nei confronti del terreno esistente. La modellazione del terreno potrà pertanto godere di una certa libertà compositiva fermo restando il rispetto delle indicazioni di cui al punto precedente.
La superfici destinate a verde pubblico attrezzato, qualora a copertura dei parcheggi interrati, dovranno essere realizzate con aiuole contenenti uno strato di terreno vegetale non inferiore a 80 cm di spessore; i percorsi e le aree pedonali dovranno essere pavimentate con materiali lapidei e/o in cotto; i muretti di contenimento delle aiuole dovranno essere rifiniti ad intonaco frattazzato fine (tipo arenino) e opportunamente tinteggiati; eventuali muretti parapetto dovranno essere realizzati in muratura e rifiniti come i muretti di contenimento delle aiuole; eventuali ringhiere saranno in metallo verniciato o acciaio inossidabile a disegno lineare. In generale l'uso di opere in elevazione (muretti, cordoli, ringhiere, ecc.) dovrà essere contenuto al minimo indispensabile al fine di perseguire una fruizione degli spazi poco "vincolata".
L'impianto di illuminazione pubblica dovrà garantire un adeguata illuminazione dell'intera area sia attraverso punti luce a parete o a pavimento per quanto riguarda i percorsi, sia con adeguato numero di punti luce a palo.
Le aiuole e tutte le zone a verde in genere dovranno essere dotate di adeguato impianto di irrigazione automatizzato.
La progettazione dovrà essere corredata da un opportuno progetto del verde redatto da tecnico specializzato che assicuri la messa a dimore di essenze compatibili con il sito.
In generale tutti gli elementi di arredo urbano dovranno riferirsi ad un linguaggio omogeneo ed unitario.
In riferimento alle barriere architettoniche le opere dovranno essere accessibili.

c. **Rapporto intervento -strada (accessi)**

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

10 MODALITA' DI ATTUAZIONE E MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL DTR 1

Il DTR 1 si attua attraverso P.U.O; nella convenzione attuativa dovranno essere definite le modalità gestionali e finanziarie delle operazioni di trasformazione e la disciplina degli oneri relativi alla dotazione ed all'organizzazione dei servizi pubblici e/o di uso pubblico.
Le modifiche alla viabilità interna ed al contorno del DTR 1 non costituiscono modifica al P.U.C.
Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano modifica al P.U.C.:

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

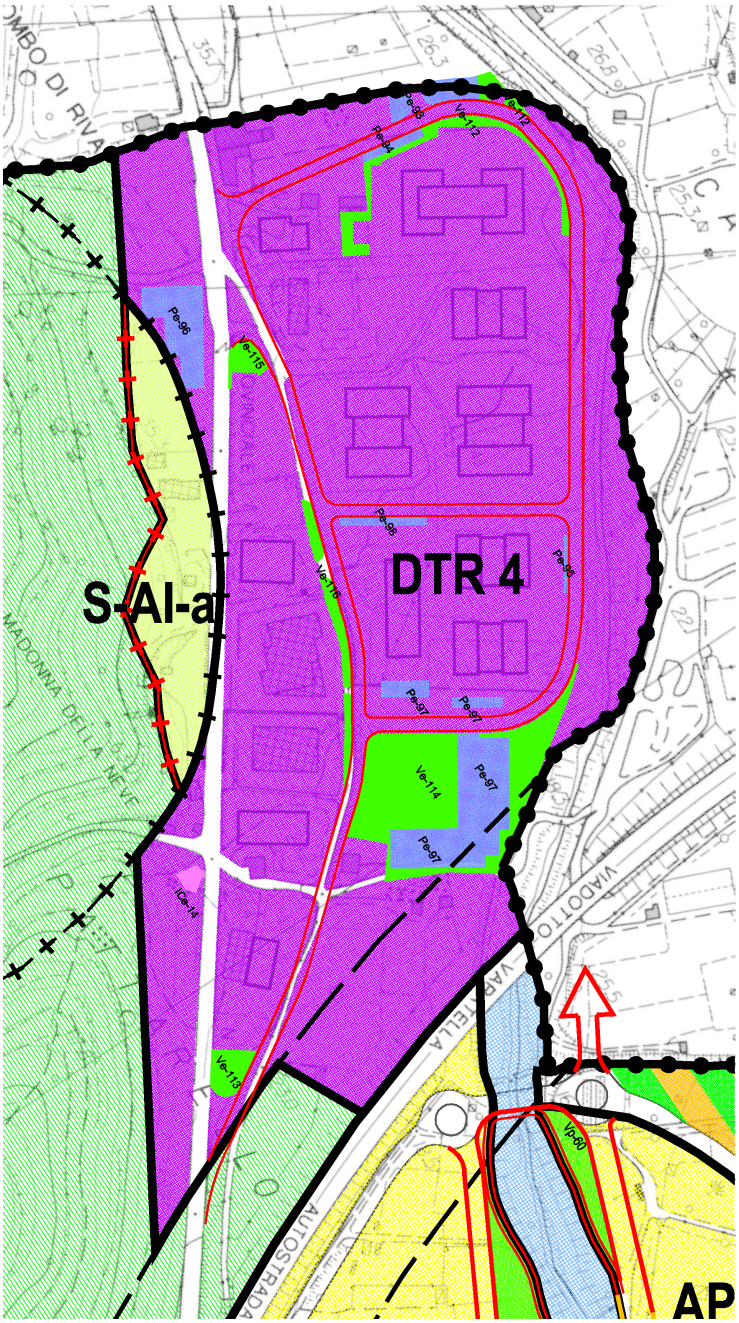
DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE

"PATTARELLO"

DTR 4

1 DESCRIZIONE

Il distretto corrisponde allo SUA di iniziativa pubblica della zona D "AREE DI LAVORO" Approvato ai sensi dell'art. 4 della L.R. n. 24/87 in data 22/04/1999 con nota della Provincia con la quale è stata comunicata la presa d'atto dell'adeguamento da parte del Comune alle osservazioni del CTU con voto n. 427 del 21/04/1999 nonché a seguito di D.G.R. n. 336 del 01/03/2000.
Una successiva variante è stata approvata in conferenza dei servizi deliberante in data 10/05/2006.



Stralcio della Tavola B4a

2. Modalità di attuazione

Per il distretto DTR4 il P.U.C. recepisce integralmente lo SUA sopraccitato.

TABELLA RIEPILOGATIVA DATI DI PROGETTO

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

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

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

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

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

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

ESIGENZE STANDARDS URBANISTICI		
Totale complessivo		***mq 20387,16***

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

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

AREA SVINCOLO AUTOSTRADA A 10

DTR 5

1 DESCRIZIONE

L'ambito comprende le aree tra il confine col Comune di Toirano, la sponda sinistra del torrente Varatella e lo svincolo autostradale. Le aree ivi comprese sono, in generale, aree ex-agricole, oggi semi-abbandonate in quanto intercluse per la maggior parte dallo svincolo autostradale.
Considerata la contiguità con la zona commerciale-artigianale del comune di Toirano, si ritiene opportuno attribuire all'ambito le stesse destinazioni d'uso in oggi già prevalenti al contorno ossia artigianale e commerciale.





2 PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SOVRAORDINATO

2.1 Indicazioni P.T.C.P			Compatibilità e vincoli
Assetti	Vigente	Variante (P.U.C.)	**Poiché il Rapporto preliminare di Vas Scoping ritiene ammissibile la previsione di PUC conseguentemente deve ritenersi accolta la proposta di variante da ANI-MA a IS-MOB come da voto da voto CTR n° 42 del 2011**. Le attività previste sono compatibili con l'attuale assetto Paesistico. Per quanto riguarda i vincoli specifici cfr. Tav. B7
insediativo	ANI-MA	IS-MO-B	
vegetazionale	COL ISS/ PRT- TRZ -BAT	nessuna	
geomorfologico	MO - B	nessuna	

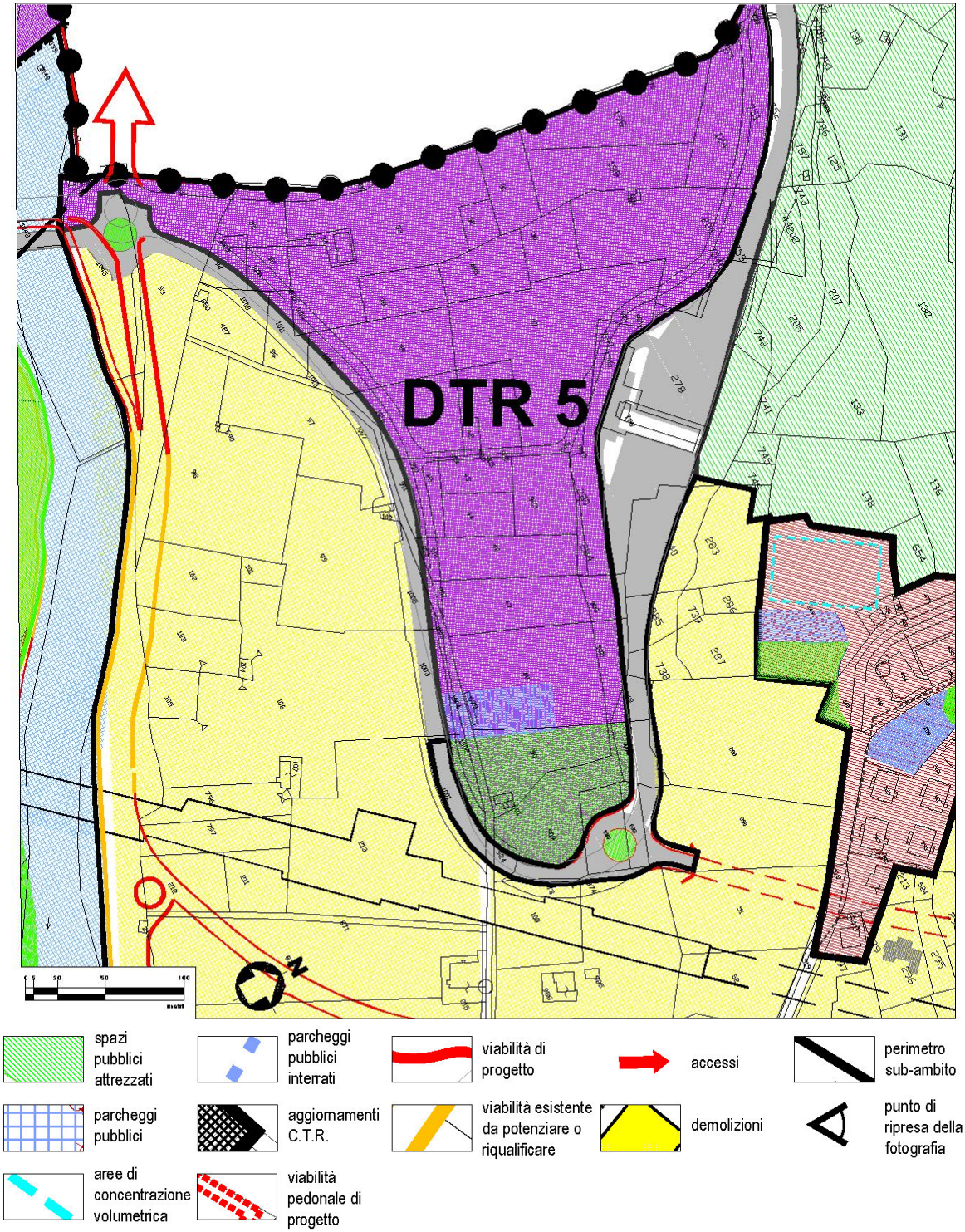
2.2 Indicazioni P.T.C. provinciale	
Indicazioni di Piano	Compatibilità
L'ambito comprende le aree tra il confine col Comune di Toirano, la sponda sinistra del torrente Varatella, la nuova stazione ferroviaria e lo svincolo autostradale. Le aree ivi comprese sono, in generale, aree ex-agricole, oggi semi-abbandonate in quanto intercluse per la maggior parte dallo svincolo autostradale. Il P.T.R. *in itinere* definisce l'ambito come "area di influenza delle nuove stazioni", destinato a ospitare funzioni urbane strettamente connesse con la rete infrastrutturale al contorno (ipotesi ormai superata).	Le scelte prefigurate per il DTR non sono in contrasto ed adempiono integralmente alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

2.3 Indicazioni Piano di Bacino	
Indicazioni di Piano	Compatibilità
Nella "Carta della suscettività al dissesto dei versanti" il distretto in oggetto è compreso in un'*area a suscettività BASSA*	Gli interventi previsti dal DTR sono compatibili con le indicazioni del Piano di Bacino, in conformità alle norme geologiche (vedi el. N1, Capo III). Sono caratterizzati da particolari azioni di mitigazione e modalità di intervento tali da garantire la salvaguardia degli assetti geomorfologici, nonché il minor consumo di risorse in termini di suolo, vegetazione, ecc.

3 ESITI URBANISTICI DA CONSEGUIRE

La finalità urbanistica della trasformazione tende a rivitalizzare una porzione di territorio piuttosto isolata compresa tra lo svincolo autostradale, la futura stazione ferroviaria e la sponda sinistra del torrente Varatella.
La destinazione principale dell'ambito sarà quella di ospitare attività produttive e commerciali connesse con lo svincolo autostradale anche in relazione alle contigue attività produttive e commerciali già in essere nel Comune di Toirano.
Il distretto, per una superficie complessiva di 65.680 mq ,comprende le aree delimitate dallo svincolo autostradale e dal confine col Comune di Toirano e potrà essere destinato ad ospitare attività produttive/artigianali, turistico-ricettive e commerciali.

4 Planimetria Distretto di TRASFORMAZIONE DTR5



5 PARAMETRI URBANISTICI E DIMENSIONALI PER IL DTR 5

Destinazione urbanistica		produttive/artigianali e commerciali	
St	Superficie territoriale	m^2	**65.680**
Sco	Superficie coperta max (non superiore al 30% della St)	m^2	**19.704**
Su	Nuova Superficie utile (non superiore al 35% della St)	m^2	**22.000**

Numero max. piani fuori terra		**2**	
Altezza massima		m	**9,5**
Distanze	Strade principali	m	**5**
	Strade secondarie	m	**3**
	confini	m	**5**
	fabbricati	m	**10**

6 STANDARD URBANISTICI PER IL DTR 5

Gli standard relativi ai nuovi insediamenti di carattere industriale o ad essi assimilabili da destinare a spazi pubblici, attività collettiva, verde pubblico o parcheggi (escluse le sedi viarie), non possono essere inferiori al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti (art. 5 sub. 1 D.M. 2/4/1968).

Per i nuovi insediamenti di carattere commerciale e direzionale dovranno essere destinati a standard urbanistici 80 mq per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento da realizzare, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggi, escluse le sedi viarie (in aggiunta a quelli di cui all'art. 18 della legge n. 765).

7 INDICAZIONI TIPOLOGICHE DI LIVELLO PUNTUALE

Al fine di mitigare l'impatto costituito dall'insediamento produttivo dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni di livello puntuale.

Posizionamento planimetrico degli edifici
Gli edifici produttivi dovranno assumere un disegno di pianta improntato alla massima semplicità (rettangolo, quadrato) evitando forme articolate prive di giustificazione tecnica.

Caratteri formali
Sono ammesse coperture a due falde e coperture piane. Sulle coperture potranno essere collocati impianti per lo sfruttamento delle energie alternative.
Viste le notevoli dimensioni delle superfici coperte e dei fronti, la scelta dei materiali dei prospetti e delle coperture dovrà essere frutto di un apposito studio cromatico e di impatto visivo per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico (cfr. tav. B7)

Viabilità, connessioni e spazi esterni
Gli accessi agli edifici non dovranno avvenire dalla viabilità principale, ma da tratti di viabilità secondaria opportunamente dimensionati che da questa si diramano. Anche tali tratti viari minori, dovranno seguire una logica compositiva coerente per l'intero sub-ambito ed essere integrati con il progetto delle aree a verde pubblico, degli spazi pubblici in generale e dei parcheggi pubblici.

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

Il distretto si attua tramite P.U.O. esteso all'intero ambito o, in alternativa, P.U.O. con superficie unitaria non inferiore a 20.000 mq, a condizione che sia predisposto ed approvato dall'Amministrazione comunale, contestualmente al primo P.U.O, uno schema di assetto urbanistico che identifichi le infrastrutture a rete, la viabilità, gli accessi e i parcheggi pubblici per l'intero sub-ambito e definisca le opere di urbanizzazione e infrastrutturazione afferenti l'ambito, al fine di garantire l'esecuzione delle stesse da parte dei soggetti attuatori, in quanto globalmente essenziali ai fini dell'utilizzazione dell'area.
All'interno del P.U.O, possono essere ricavati spazi per uffici e attività direzionali in genere e residenze per il custode degli impianti.
Le seguenti modifiche, eventualmente incluse nel P.U.O., non comportano modifica al P.U.C.:

- variazioni marginali del perimetro del distretto derivanti dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del P.U.C.;
- variazioni al perimetro delle aree a servizi, ferma restando la loro dimensione minima e, salvo modeste traslazioni, sia mantenuto il loro posizionamento;
- variazioni al perimetro della zona di concentrazione volumetrica che, salvo modeste traslazioni, la mantenga nello stesso posizionamento all'interno del sub-distretto.