C - NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC

C.1 NTA vigenti con identificate le modifiche richieste pagina 2

C.2 NTA modificate pagina 12

C.1 NTA vigenti con identificate le modifiche richieste

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC: MODIFICHE DA APPORTARE

Nel seguito sono riportate le modifiche da apportare alle Norme Tecniche di Attuazione del PUC Vigente

(http://www.comune.ventimiglia.it/servizi/Menu/dinamica.aspx?idSezione=616&idArea=16612&idCat=18528&ID=18528&TipoElemento=categoria scaricato in data 20 ottobre 2020).

- In colore nero barrato il testo da eliminare
- In colore rosso il testo da inserire

Modifica 1)

Nella seguente tabella (pagina 36 delle NTA) **eliminare "DT5a2"**.

Art. 18 ‑ Regole generali e convenzionali

18.b ‑ Tabella di conversione della zonizzazione in riferimento alle zone omogenee di cui al D.M.2.4.1968

ZONIZZAZIONE DI PUC	ZONA OMOGENEA D.M. 2.4.68
A.CE.rap - A.CE.rmp - A.CE.va - A.CE.ot verde fluviale A CE fro – fascia ripale a verde	Zona A Zona A / F
A.CE.ap - A.CE.ni - A.CE.stp -A.CE.rp -	Zona A/E
A.RI.rds - A.RI.urb -	Zona B
DT5a1 ~~– DT5a2~~ – DT5b – DT5c – DT5d -	Zona C
A.RI.re - A.RI.rc – A.RI.rc.c	Zona B/C
DT2b.2 - A RI va	Zona B/D/F
DT1a – DT3 – DT6 –	Zona C/D/F
DT1b -	Zona C/D
A.RI.tr - A.RI.tr.c - A.RI.com - A.RI.prod - A.RI.ca -	Zona D
DT2b.1 – A RI aut	Zona D/F
A.CE.veg - A.CE.ass – A.CE.as - A.CE.agr - A.CE.ol -	Zona E
A.CE.ar - A.CE.co - A.CE.sp - A.RI.sp - Servizi (S1-S22) A RI ba	Zona F

Modifica 2)

Art. 23 - Distretti di trasformazione (pagina 111 delle NTA)

stralciare la riga barrata

"I distretti di trasformazione individuati dal PUC sono i seguenti:

DT1a Nuovo porto turistico e opere connesse
DT1b Località Scoglietti
DT2b.1 Zona Lago - ex-macelli
DT2b.2 Zona Lago - camping
DT3 Peglia
DT5a.1 Nervia zona via Cabagni Baccini lato Ovest
~~DT5a.2 Nervia zona via Cabagni Baccini lato Est~~
DT5b Nervia zona fronte mare"
DT5c Nervia zona interna da depuratore a via Nervia
DT5d Nervia zona interna da Liceo a via Nervia
DT6 Ex-parco ferroviario dismesso della zona di Nervia – Campasso"

Modifica 3)

Art. 23 - Distretti di trasformazione, scheda "DT 5a.1 ‑ NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI ‑ LATO OVEST" (pagina 122 delle NTA)

stralciare la riga barrata

Modalità attuative

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti andranno attuati tramite la redazione di un P.U.O. che dovrà prevedere un'unica UMI. Il PUO dovrà comprendere anche l'area a servizi esistente destinata a scuola prevedendone, nell'ambito dell'accordo convenzionale da stipulare con la C.A. o con l'ente gestore del servizio pubblico, un miglioramento da attuarsi tramite incrementi della qualità della struttura destinata a servizio pubblico, anche con una eventuale sua nuova localizzazione all'interno dell'area del distretto di trasformazione per l'ottenimento dell'obiettivo di cui sopra.

In ogni caso il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico di realizzare un nuovo adeguato assetto stradale di contorno all'UMI come previsto dal PUC, nonché una sistemazione interna totale che coinvolga la viabilità pubblica esistente con soluzioni atte a migliorare la funzionalità dell'UMI nel suo complesso e l'ambito urbano circostante.

~~È facoltà della Civica Amministrazione richiedere un SAU di approvazione comunale esteso anche al DT5a2.~~

Dovranno essere reperite all'interno del Distretto di cui trattasi, le quantità di standard necessari, con conseguente obbligo di ridurre la quantità volumetrica massima, laddove necessario, per garantire la corrispondente quota di standard.

Modifica 4)

Art. 23 - Distretti di trasformazione, scheda "DT 5a.2 ‑ NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI ‑ LATO EST" (pagina 123 delle NTA)

stralciare l'intera scheda

~~*DT 5a.2 – NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI – LATO EST*~~

~~*Dimensionamento*~~

~~*Superficie territoriale: 4.350 m2 circa*~~

~~*Densità territoriale attuale: 0,02 m2/m2*~~

~~*NORMATIVA IDENTICA A SCHEDA DT5a1*~~

~~*Dovranno essere reperite all'interno del Distretto di cui trattasi, le quantità di standard necessari, con conseguente obbligo di ridurre la quantità volumetrica massima, laddove necessario, per garantire la corrispondente quota di standard.*~~

Modifica 5)

Art. 23 - Distretti di trasformazione

23.a - RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

(pagina 140 delle NTA)

stralciare la riga barrata

Sigla	*Localizzazione*	*Sup.terr. m^2*	*S.A./S.P. esist. m^2*	*Densità terr. esist. m^2/m^2*	*Dens. territ. prog. m^2/m^2*
DT.1a	Nuovo porto turistico e opere connesse	206.630	0	0	*Non definibile
DT.1b	Loc. Scoglietti	4.770	330	0.07	0,4 0
DT.2b.1	Zona Lago – ex. Macelli	8700	5200	0,60	0,75
DT.2b.2	Zona Lago – camping	15.600	930	0,06	0,50
DT.3	Peglia	116.000	5300	0,046	0.20
DT.5-1	Nervia zona via Cabagni Baccini –lato ovest	7.900	630	0,08	0,50
~~**DT.5-2**~~	~~Nervia zona via Cabagni Baccini –lato est~~	~~4.350~~	~~90~~	~~0,02~~	~~0,50~~
DT.5b	Nervia zona fronte mare	13650	1710	0,125	0,50
DT.5c	Nervia zona intena da depuratore a via Nervia	23.750	190	0,001	0,45
DT.5d	Nervia zona interna da Liceo a via Nervia	15600	810	0,052	0,40
DT.6	Ex Parco ferroviario dismesso della zona di Nervia	33225	7.800	0,20	0,40
DT.7 a	Ex parco ferroviario dismesso del Roja (zona sud)	145.000	Non definita	Non definita	1,00
DT.7 b	Ex parco ferroviario dismesso del Roja (zona nord)	107.881	Non definita	Non definita	0,75

Modifica 6)

Art. 12 – "Sostituzione edilizia e Credito Edilizio"

punto 12.2 "Credito edilizio" (pagina 22 delle NTA)

aggiungere il testo evidenziato in colore rosso

12.e – Credito Edilizio

Si intende la quantità di superficie agibile (o di volume geometrico della costruzione esistente oggetto di demolizione. Non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in assenza od in difformità dai prescritti titoli abilitativi edilizi e paesaggistici, se non previa loro regolarizzazione.

Gli edifici da demolire, ai quali corrisponde credito edilizio, sono i medesimi di cui all'art. 12.b. "Edifici con necessità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale".

Il credito edilizio scaturente da immobili demoliti in ambiti A.CE., se utilizzato in ambiti A.RI. o nei DT comporterà un premio edificatorio pari, rispettivamente, al 25%, e al 100%.

Il credito edilizio scaturente da immobili demoliti per realizzare viabilità pubblica (nuova viabilità o adeguamento/miglioramento della viabilità esistente) comporterà un premio edificatorio pari al 100%.

Modifica 7)

Art. 22 "Ambiti di riqualificazione"

punto 22.a "Parametri e modalità per la nuova costruzione negli A.Ri" (pagina 75 delle NTA)

aggiungere il testo evidenziato in colore rosso

22.a – Parametri e modalità per la nuova costruzione negli A.RI.

INDICE IN DOTE: Gli interventi di nuova edificazione realizzabili portano in dote parte della SA in progetto; la restante quota di SA da realizzare fino al raggiungimento dello IUI massimo previsto per ciascuna zona omogenea dovrà essere reperita tramite il sistema dell'indice perequato o crediti edilizi.

IUI E TETTO DI S.A.: La norma d'ambito definisce l'indice IUI (indice di utilizzazione insediativa) e la quantità totale di superficie agibile S.A. o produttiva S.P. di nuova edificazione, esaurita la quale l'ambito assume la caratteristica di zona omogenea satura.

MODALITA' ATTUATIVA: Per la nuova costruzione, è necessario il Permesso di Costruire Convenzionato. Se non diversamente definito dalla norma d'ambito, gli interventi ammessi che interessino SA maggiori di m^2 600 saranno subordinati a strumentazione attuativa (PUO).

Modifica 8)

Art. 22 "Ambiti di riqualificazione"

punto 22.i "A.RI.com" (pagine 96-97 delle NTA)

aggiungere il testo evidenziato in colore rosso

22.i – A.RI.com.
Ambiti a destinazione commerciale
· A.RI.com.1 Latte
· A.RI.com.2 Roverino
· A.RI.com.3 Cabagni Baccini

Per quanto riguarda i primi due ambiti, si tratta di due importanti poli commerciali con diverse caratteristiche. Quello di Latte rappresenta una presenza di presidio frontaliero del commercio alimentare al minuto e pur non essendo di dimensione rilevanti costituisce una presenza di forte impatto sulla viabilità dell'Aurelia a causa del rilevante numero di utenti. Per tale motivo dovrà essere attentamente studiata una riorganizzazione del nodo viabile costituito dalla viabilità valliva che interseca l'Aurelia e realizzata una corretta dotazione di parcheggi pertinenziali alle attuali strutture commerciali come condizione minima per il loro mantenimento. Il centro di Roverino rappresenta invece una realtà più urbana di struttura rivolta ad un consumo cittadino; si pone nell'ambito di un quartiere densamente edificato ed ha problematiche anch'esso di un discreto impatto sulla viabilità locale e di carenza di spazi per un suo eventuale sviluppo o razionalizzazione. Il PUC, pur consentendo il mantenimento dell'attuale destinazione prevalentemente commerciale pone anche una ipotesi di diverso scenario di prospettiva, ovvero di una radicale trasformazione e modificazione delle funzioni esistenti verso attività terziarie e di servizi quali parcheggi, impianti sportivi di media dimensione al coperto, servizi alla persona, da attuarsi tramite PUO dopo il trasferimento delle attuali funzioni commerciali in altro distretto con possibilità di incrementare la SV esistente sino ad un massimo del 15%.
Il terzo ambito è localizzato nel tessuto urbano a levante del fiume Roja in zona via Cabagni Baccini ed è caratterizzato da un elevato grado di disordine urbanistico e paesaggistico per cui il PUC prevede la sua riqualificazione attraverso un intervento atto a ricomporre il tessuto insediativo.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

· *Nuova costruzione:*

*In A.RI.com.1 non ammessa
*In a.RI.com.2 non ammessa
*In a.RI.com.3 ammessa con i seguenti parametri:

n° massimo piani fuori terra: piano terra + 2 piani
n° massimo piani interrati: 1
distanza minima dai fabbricati: 10 m o in aderenza
distanza minima dai confini: entro i limiti stabiliti dal Codice Civile
distanza minima dalle strade pubbliche: in aderenza

S.A. massima di nuova edificazione mq 2.000.

La S.A. di nuova previsione è per il 50% in capo alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito e per il restante 50% ottenuta tramite credito edilizio o indice perequato da altre zone.
Tutti i volumi preesistenti all'interno dell'Ambito A.RI.com.3 Cabagni Baccini potranno essere demoliti e ricostruiti anche in ambiti diversi previsti dal PUC.

I nuovi servizi indotti saranno stabiliti nella Convenzione tra Comune e Soggetto attuatore.

· *Pertinenze* NON AMMESSE

· *Parcheggi privati interrati:*

*In A.RI.com.1 non ammessi
*In a.RI.com.2 non ammessi
*In a.RI.com.3 ammessi: massimo 1 piano interrato

· *Piscine* NON AMMESSE

· *Ristrutturazione urbanistica* AMMESSA

INTERVENTI SULL'ESISTENTE

· *Ristrutturazione:* AMMESSA*

*In A.RI.com.1 non ammessa Demolizione e Ricostruzione e Ampliamenti.
*In a.RI.com.2 ammesso ampliamento una tantum del 5% della SA

· *Cambio uso con aumento carico urb:* NON AMMESSO

· *Sup. Accessoria art. 14.d:* AMMESSA nelle tipologie tipiche del contesto

· *Sostituzione edilizia e Accorpamento* AMMESSI in sito, senza incrementi volumetrici

FUNZIONI AMESSE

A.RI.com.1 Latte
· commercio e pertinenze relative (depositi, parcheggi, ecc.), nelle forme e nei limiti del Piano del Commercio.
· residenza e uffici connessi al commercio in misura non superiore al 10% della SV.
E' previsto il mantenimento sino ad esaurimento delle attività esistenti se diverse da quelle sopra riportate.

A.RI.com.2 Roverino
· Commercio nelle forme e nei limiti previsti dal Piano del Commercio.
· uffici connessi all'attività principale,
· servizi alla persona,
· servizi di uso pubblico a conduzione privata convenzionati (es. parcheggi, impianti sportivi al coperto, ecc.)
· distributore di carburante.
E' previsto il mantenimento sino ad esaurimento delle attività esistenti se diverse da quelle sopra riportate, con la sola eccezione dell'obbligo della trasformazione in servizi pubblici nel caso di suo trasferimento a Peglia.

A.RI.com.3 Cabagni Baccini
· Media struttura di vendita con SNV sino a 1500 m² e pertinenze relative,
. Pubblici esercizi.

MODALITA' ATTUATIVE

A.RI.com.2 Roverino
Permesso di costruzione convenzionato per gli interventi sull'esistente e PUO per intervento di riorganizzazione dell'area, **finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia.**
A.RI. com.1 Latte

Permesso di costruzione convenzionato per gli interventi sull'esistente, finalizzato alla riqualificazione a verde del tratto finale del Rio Latte e al miglioramento della viabilità esistente Tutti i progetti di nuova costruzione, ricostruzione, accorpamenti in sito, di interventi considerati alla stregua della nuova edificazione, dovranno essere accompagnati da uno studio di inserimento paesaggistico esteso ad un adeguato intorno e che tenga conto dei principali punti di vista panoramici.

A.RI.com.3 Cabagni Baccini

Titolo edilizio singolo convenzionato ex artt. 28 bis, DPR 380/2001, e 49, L.R. Liguria 36/1997 e s.m.i..

INTERVENTI SULLA VIABILITA'

E' obbligatorio il miglioramento e l'integrazione della viabilità esistente nella zona Latte.

In **A.RI.com.3 Cabagni Baccini** il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico di realizzare:

- la sistemazione degli spazi esterni che comprenda la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Tacito e il parcheggio pubblico di vico Arene,
- una nuova accessibilità pedonale all'area.

REGOLE PAESISTICHE

Nel caso di intervento di riorganizzazione dell'A.RI.Com.2, saranno determinate in sede di PUO nel rispetto delle attuali massime altezze, e degli allineamenti fronte strada e della realizzazione di un'adeguata fascia verde spondale.

In **A.RI.Com.3 Cabagni Baccini** viste le caratteristiche eterogenee del tessuto esistente composto da edifici di epoca recente (post seconda guerra mondiale), la progettazione dovrà preferire un'architettura di linguaggio contemporaneo premiante gli aspetti ambientali, con sistemazione a verde delle coperture.

REGOLE AMBIENTALI

ACQUA: il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica.

L'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà essere captata tramite convogliamento in cisterne di acqua piovana.

FOGNATURA: raccolta e smaltimento dei liquami soltanto tramite allaccio alla pubblica fognatura.

MOVIMENTO TERRA: Il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere inerenti le nuove costruzioni compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento non potrà superare quello complessivo vuoto per pieno dell'edificio da realizzarsi (fatta salva deroga art. 18.h)

Non sono consentiti interventi che:

· modifichino sostanzialmente l'orografia dei luoghi,

· danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti o il sistema di smaltimento delle acque piovane

· prevedano l'eliminazione di più di 5 esemplari di vegetazione di alto fusto

C.2 NTA modificate

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PUC MODIFICATE

Art. 18 ‑ Regole generali e convenzionali

18.b ‑ Tabella di conversione della zonizzazione in riferimento alle zone omogenee di cui al D.M.2.4.1968

ZONIZZAZIONE DI PUC	ZONA OMOGENEA D.M. 2.4.68
A.CE.rap - A.CE.rmp - A.CE.va - A.CE.ot verde fluviale A CE fro – fascia ripale a verde	Zona A Zona A / F
A.CE.ap - A.CE.ni - A.CE.stp –A.CE.rp -	Zona A/E
A.RI.rds - A.RI.urb -	Zona B
DT5a1 – DT5b – DT5c – DT5d -	Zona C
A.RI.re - A.RI.rc – A.RI.rc.c	Zona B/C
DT2b.2 - A RI va	Zona B/D/F
DT1a – DT3 – DT6 –	Zona C/D/F
DT1b -	Zona C/D
A.RI.tr - A.RI.tr.c - A.RI.com - A.RI.prod - A.RI.ca -	Zona D
DT2b.1 – A RI aut	Zona D/F
A.CE.veg - A.CE.ass – A.CE.as - A.CE.agr - A.CE.ol -	Zona E
A.CE.ar - A.CE.co - A.CE.sp - A.RI.sp - Servizi (S1-S22) A RI ba	Zona F

Modifica 2)

Art. 23 - Distretti di trasformazione (pagina 111 delle NTA)

"I distretti di trasformazione individuati dal PUC sono i seguenti:

DT1a Nuovo porto turistico e opere connesse
DT1b Località Scoglietti
DT2b.1 Zona Lago - ex-macelli
DT2b.2 Zona Lago - camping
DT3 Peglia
DT5a.1 Nervia zona via Cabagni Baccini lato Ovest
DT5b Nervia zona fronte mare"
DT5c Nervia zona interna da depuratore a via Nervia
DT5d Nervia zona interna da Liceo a via Nervia
DT6 Ex-parco ferroviario dismesso della zona di Nervia – Campasso"

Modifica 3)

Art. 23 - Distretti di trasformazione, scheda "DT 5a.1 ‑ NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI ‑ LATO OVEST" (pagina 122 delle NTA)

Modalità attuative

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti andranno attuati tramite la redazione di un P.U.O. che dovrà prevedere un'unica UMI. Il PUO dovrà comprendere anche l'area a servizi esistente destinata a scuola prevedendone, nell'ambito dell'accordo convenzionale da stipulare con la C.A. o con l'ente gestore del servizio pubblico, un miglioramento da attuarsi tramite incrementi della qualità della struttura destinata a servizio pubblico, anche con una eventuale sua nuova localizzazione all'interno dell'area del distretto di trasformazione per l'ottenimento dell'obiettivo di cui sopra.

In ogni caso il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico di realizzare un nuovo adeguato assetto stradale di contorno all'UMI come previsto dal PUC, nonché una sistemazione interna totale che coinvolga la viabilità pubblica esistente con soluzioni atte a migliorare la funzionalità dell'UMI nel suo complesso e l'ambito urbano circostante.

Dovranno essere reperite all'interno del Distretto di cui trattasi, le quantità di standard necessari, con conseguente obbligo di ridurre la quantità volumetrica massima, laddove necessario, per garantire la corrispondente quota di standard.

Modifica 4)

Art. 23 - Distretti di trasformazione

la scheda "DT 5a.2 ‑ NERVIA ZONA VIA CABAGNI BACCINI ‑ LATO EST" (pagina 123 delle NTA) è stralciata.

Modifica 5)

Art. 23 - Distretti di trasformazione

23.a - RIEPILOGO PARAMETRI URBANISTICI DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

(pagina 140 delle NTA)

Sigla	*Localizzazione*	*Sup.terr. m²*	*S.A./S.P. esist. m²*	*Densità terr. esist. m²/m²*	*Dens. territ. prog. m²/m²*
DT.1a	Nuovo porto turistico e opere connesse	206.630	0	0	*Non definibile
DT.1b	Loc. Scoglietti	4.770	330	0.07	0,4 0
DT.2b.1	Zona Lago – ex. Macelli	8700	5200	0,60	0,75
DT.2b.2	Zona Lago – camping	15.600	930	0,06	0,50
DT.3	Peglia	116.000	5300	0,046	0.20
DT.5-1	Nervia zona via Cabagni Baccini –lato ovest	7.900	630	0,08	0,50
DT.5b	Nervia zona fronte mare	13650	1710	0,125	0,50
DT.5c	Nervia zona intena da depuratore a via Nervia	23.750	190	0,001	0,45
DT.5d	Nervia zona interna da Liceo a via Nervia	15600	810	0,052	0,40
DT.6	Ex Parco ferroviario dismesso della zona di Nervia	33225	7.800	0,20	0,40
DT.7 a	Ex parco ferroviario dismesso del Roja (zona sud)	145.000	Non definita	Non definita	1,00
DT.7 b	Ex parco ferroviario dismesso del Roja (zona nord)	107.881	Non definita	Non definita	0,75

Modifica 6)

Art. 12 – "Sostituzione edilizia e Credito Edilizio"

punto 12.2 "Credito edilizio" (pagina 22 delle NTA)

12.e – Credito Edilizio

Si intende la quantità di superficie agibile (o di volume geometrico della costruzione esistente oggetto di demolizione. Non possono dar luogo al riconoscimento del credito edilizio gli edifici realizzati in assenza od in difformità dai prescritti titoli abilitativi edilizi e paesaggistici, se non previa loro regolarizzazione.

Gli edifici da demolire, ai quali corrisponde credito edilizio, sono i medesimi di cui all'art. 12.b. "Edifici con necessità di riqualificazione urbanistica, architettonica e/o ambientale".

Il credito edilizio scaturente da immobili demoliti in ambiti A.CE., se utilizzato in ambiti A.RI. o nei DT comporterà un premio edificatorio pari, rispettivamente, al 25%, e al 100%.

Il credito edilizio scaturente da immobili demoliti per realizzare viabilità pubblica (nuova viabilità o adeguamento/miglioramento della viabilità esistente) comporterà un premio edificatorio pari al 100%.

Modifica 7)

Art. 22 "Ambiti di riqualificazione"

punto 22.a "Parametri e modalità per la nuova costruzione negli A.Ri" (pagina 75 delle NTA)

22.a – Parametri e modalità per la nuova costruzione negli A.RI.

INDICE IN DOTE: Gli interventi di nuova edificazione realizzabili portano in dote parte della SA in progetto; la restante quota di SA da realizzare fino al raggiungimento dello IUI massimo previsto per ciascuna zona omogenea dovrà essere reperita tramite il sistema dell'indice perequato o crediti edilizi.

IUI E TETTO DI S.A.: La norma d'ambito definisce l'indice IUI (indice di utilizzazione insediativa) e la quantità totale di superficie agibile S.A. o produttiva S.P. di nuova edificazione, esaurita la quale l'ambito assume la caratteristica di zona omogenea satura.

MODALITA' ATTUATIVA: Per la nuova costruzione, è necessario il Permesso di Costruire Convenzionato. Se non diversamente definito dalla norma d'ambito, gli interventi ammessi che interessino SA maggiori di m^2 600 saranno subordinati a strumentazione attuativa (PUO).

Modifica 8)

Art. 22 "Ambiti di riqualificazione"

punto 22.i "A.RI.com" (pagine 96-97 delle NTA)

22.i – A.RI.com.
Ambiti a destinazione commerciale
· A.RI.com.1 Latte
· A.RI.com.2 Roverino
· A.RI.com.3 Cabagni Baccini

Per quanto riguarda i primi due ambiti, si tratta di due importanti poli commerciali con diverse caratteristiche. Quello di Latte rappresenta una presenza di presidio frontaliero del commercio alimentare al minuto e pur non essendo di dimensione rilevanti costituisce una presenza di forte impatto sulla viabilità dell'Aurelia a causa del rilevante numero di utenti. Per tale motivo dovrà essere attentamente studiata una riorganizzazione del nodo viabile costituito dalla viabilità valliva che interseca l'Aurelia e realizzata una corretta dotazione di parcheggi pertinenziali alle attuali strutture commerciali come condizione minima per il loro mantenimento. Il centro di Roverino rappresenta invece una realtà più urbana di struttura rivolta ad un consumo cittadino; si pone nell'ambito di un quartiere densamente edificato ed ha problematiche anch'esso di un discreto impatto sulla viabilità locale e di carenza di spazi per un suo eventuale sviluppo o razionalizzazione. Il PUC, pur consentendo il mantenimento dell'attuale destinazione prevalentemente commerciale pone anche una ipotesi di diverso scenario di prospettiva, ovvero di una radicale trasformazione e modificazione delle funzioni esistenti verso attività terziarie e di servizi quali parcheggi, impianti sportivi di media dimensione al coperto, servizi alla persona, da attuarsi tramite PUO dopo il trasferimento delle attuali funzioni commerciali in altro distretto con possibilità di incrementare la SV esistente sino ad un massimo del 15%.
Il terzo ambito è localizzato nel tessuto urbano a levante del fiume Roja in zona via Cabagni Baccini ed è caratterizzato da un elevato grado di disordine urbanistico e paesaggistico per cui il PUC prevede la sua riqualificazione attraverso un intervento atto a ricomporre il tessuto insediativo.

INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

· *Nuova costruzione:*

*In A.RI.com.1 non ammessa
*In a.RI.com.2 non ammessa
*In a.RI.com.3 ammessa con i seguenti parametri:

n° massimo piani fuori terra: piano terra + 2 piani
n° massimo piani interrati: 1
distanza minima dai fabbricati: 10 m o in aderenza
distanza minima dai confini: entro i limiti stabiliti dal Codice Civile
distanza minima dalle strade pubbliche: in aderenza

S.A. massima di nuova edificazione mq 2.000.

La S.A. di nuova previsione è per il 50% in capo alle proprietà ricadenti all'interno del perimetro dell'Ambito e per il restante 50% ottenuta tramite credito edilizio o indice perequato da altre zone.
Tutti i volumi preesistenti all'interno dell'Ambito A.RI.com.3 Cabagni Baccini potranno essere demoliti e ricostruiti anche in ambiti diversi previsti dal PUC.
I nuovi servizi indotti saranno stabiliti nella Convenzione tra Comune e Soggetto attuatore.

· *Pertinenze* NON AMMESSE

· *Parcheggi privati interrati:*

*In A.RI.com.1 non ammessi
*In a.RI.com.2 non ammessi
*In a.RI.com.3 ammessi: massimo 1 piano interrato

· *Piscine* NON AMMESSE

· *Ristrutturazione urbanistica* AMMESSA

INTERVENTI SULL'ESISTENTE

· *Ristrutturazione:* AMMESSA*

*In A.RI.com.1 non ammessa Demolizione e Ricostruzione e Ampliamenti.
*In a.RI.com.2 ammesso ampliamento una tantum del 5% della SA

· *Cambio uso con aumento carico urb:* NON AMMESSO

· *Sup. Accessoria art. 14.d:* AMMESSA nelle tipologie tipiche del contesto

· *Sostituzione edilizia e Accorpamento* AMMESSI in sito, senza incrementi volumetrici

FUNZIONI AMESSE

A.RI.com.1 Latte
· commercio e pertinenze relative (depositi, parcheggi, ecc.), nelle forme e nei limiti del Piano del Commercio.
· residenza e uffici connessi al commercio in misura non superiore al 10% della SV.
E' previsto il mantenimento sino ad esaurimento delle attività esistenti se diverse da quelle sopra riportate.

A.RI.com.2 Roverino
· Commercio nelle forme e nei limiti previsti dal Piano del Commercio.
· uffici connessi all'attività principale,
· servizi alla persona,
· servizi di uso pubblico a conduzione privata convenzionati (es. parcheggi, impianti sportivi al coperto, ecc.)
· distributore di carburante.
E' previsto il mantenimento sino ad esaurimento delle attività esistenti se diverse da quelle sopra riportate, con la sola eccezione dell'obbligo della trasformazione in servizi pubblici nel caso di suo trasferimento a Peglia.

A.RI.com.2 Roverino
· Commercio nelle forme e nei limiti previsti dal Piano del Commercio.

A.RI.com.3 Cabagni Baccini
· Media struttura di vendita con SNV sino a 1500 m² e pertinenze relative,
. Pubblici esercizi.

MODALITA' ATTUATIVE

A.RI.com.2 Roverino
Permesso di costruzione convenzionato per gli interventi sull'esistente e PUO per intervento di riorganizzazione dell'area, **finalizzati alla riqualificazione urbanistica ed edilizia.**

A.RI.com 1 Latte
Permesso di costruzione convenzionato per gli interventi sull'esistente, finalizzato alla riqualificazione a verde del tratto finale del Rio Latte e al miglioramento della viabilità esistente Tutti i progetti di nuova

costruzione, ricostruzione, accorpamenti in sito, di interventi considerati alla stregua della nuova edificazione, dovranno essere accompagnati da uno studio di inserimento paesaggistico esteso ad un adeguato intorno e che tenga conto dei principali punti di vista panoramici.

A.RI.com.3 Cabagni Baccini

Titolo edilizio singolo convenzionato ex artt. 28 bis, DPR 380/2001, e 49, L.R. Liguria 36/1997 e s.m.i..

INTERVENTI SULLA VIABILITA'

E' obbligatorio il miglioramento e l'integrazione della viabilità esistente nella zona Latte.

In **A.RI.com.3 Cabagni Baccini** il Soggetto Attuatore dovrà farsi carico di realizzare:

- la sistemazione degli spazi esterni che comprenda la riqualificazione della viabilità esistente e la realizzazione di una nuova viabilità di collegamento tra via Tacito e il parcheggio pubblico di vico Arene,
- una nuova accessibilità pedonale all'area.

REGOLE PAESISTICHE

Nel caso di intervento di riorganizzazione dell'A.RI.Com.2, saranno determinate in sede di PUO nel rispetto delle attuali massime altezze, e degli allineamenti fronte strada e della realizzazione di un'adeguata fascia verde spondale.

In **A.RI.Com.3 Cabagni Baccini** viste le caratteristiche eterogenee del tessuto esistente composto da edifici di epoca recente (post seconda guerra mondiale), la progettazione dovrà preferire un'architettura di linguaggio contemporaneo premiante gli aspetti ambientali, con sistemazione a verde delle coperture.

REGOLE AMBIENTALI

ACQUA: il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica.

L'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà essere captata tramite convogliamento in cisterne di acqua piovana.

FOGNATURA: raccolta e smaltimento dei liquami soltanto tramite allaccio alla pubblica fognatura.

MOVIMENTO TERRA: Il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere inerenti le nuove costruzioni compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento non potrà superare quello complessivo vuoto per pieno dell'edificio da realizzarsi (fatta salva deroga art. 18.h)

Non sono consentiti interventi che:

· modifichino sostanzialmente l'orografia dei luoghi,

· danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti o il sistema di smaltimento delle acque piovane

· prevedano l'eliminazione di più di 5 esemplari di vegetazione di alto fusto.