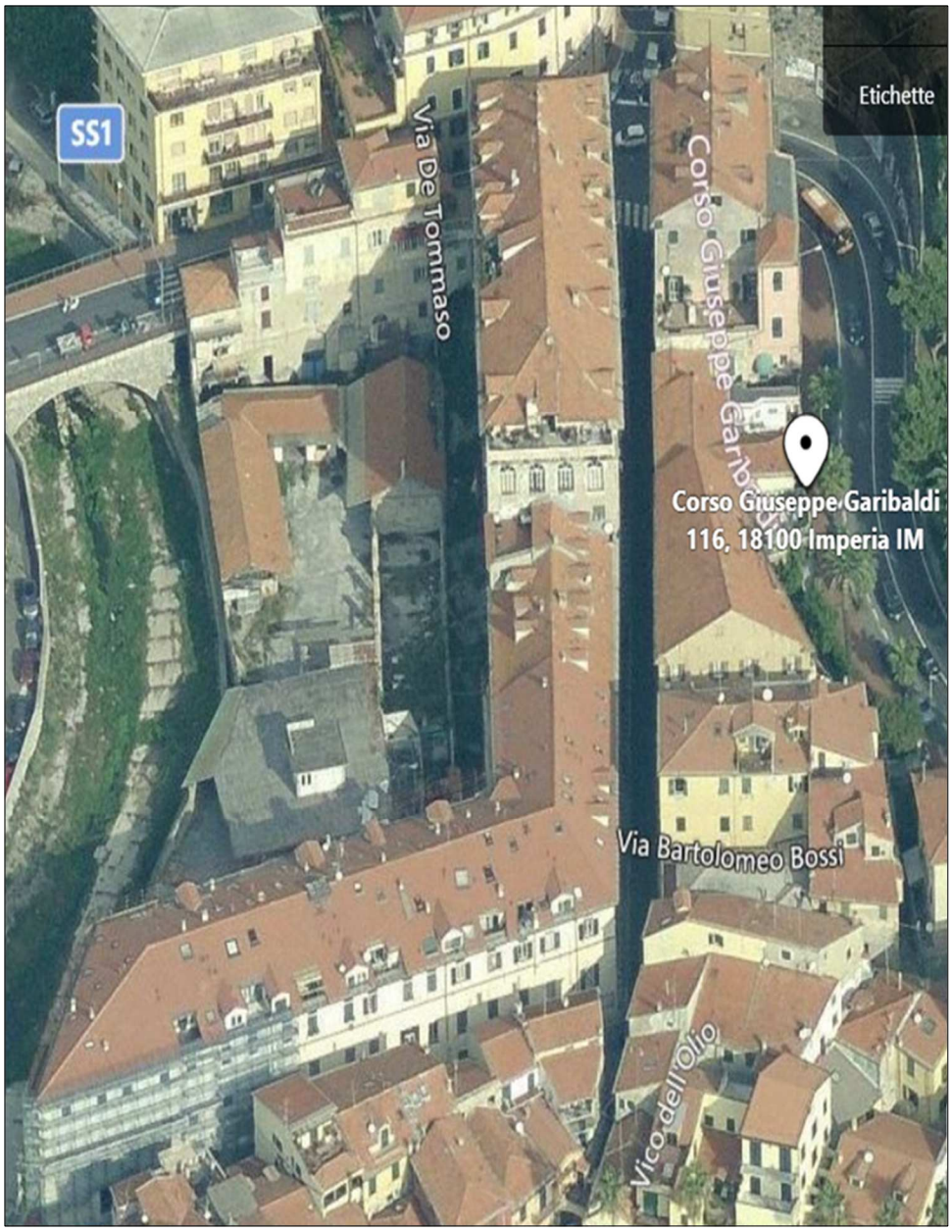
AREA ex Granatini

normativa ATTUALE

ZONA ZR 18 B (di ristrutturazione urbanistica)



Zone "ZR" di ristrutturazione urbanistica

Art. 25 N.T.A. Allegate al Piano Regolatore Generale

Caratteristiche

Le operazioni di ristrutturazione, individuate nelle tavole di piano da apposito segno grafico e sigla "ZR", sono concepite come strumenti di ricomposizione e riorganizzazione del contesto urbano, di riqualificazione ambientale dell'ambito di intervento e di miglioramento qualitativo e quantitativo dell'attrezzatura pubblica della città.

Norma urbanistica e modalità di attuazione

Nelle zone ZR sono assentibili sul patrimonio edilizio esistente interventi di MS,RR, RS, RL, RI con incremento di volume contenuto nel 20% dell'edificio esistente (max 120 mc) mediante titolo abilitativo semplice e interventi di RI con incremento di volume superiore al 20% dell'edificio esistente, di DR, RU, NC mediante concessioni edilizie convenzionate o S.U.A. secondo quanto espressamente indicato nelle tabelle di zona, previa redazione per ciascuna zona – limitatamente agli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione – dello Studio Organico d'Insieme di cui art. 32 bis delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.

Nelle zone ZR è assentibile il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle categorie definite ammissibili nelle zone residenziali F1, F2, F3, F4, F6, F7, F8,F8bis, F9, F12, F16, F21, F22, F23, F24, F27, F28.

Parte del suolo oggetto delle operazioni di recupero e ristrutturazione urbanistica dovrà essere ceduta al Comune in conto oneri di urbanizzazione, fatta salva la possibilità di monetizzare tali oneri o di consentire la cessione di suoli facilmente accessibili dall'ambito dell'intervento. In ogni caso, l'area del parcheggio pertinenzia le al servizio di Sp non può scendere, per ogni quota di 10 mc di volume, al di sotto di 1,50 mq se destinata a F3, F4, F6, F12 e al di sotto di 2,40 mq se destinata a F7, F8, F8bis e F9, mentre la superficie destinata a nuova vegetazione, isola pedonale, verde attrezzato o, in subordine, a marciapiede alberato, deve raggiungere almeno il 50% dello standard dovuto.

Norme di progettazione ambientale

Al fine di una idonea composizione architettonica è consentito, anche in deroga alle distanze contenute nelle tabelle di zona,l'allineamento sia dei fabbricati sui fronti strada e fra di loro sia delle gronde tra edifici allineati sullo stesso fronte.

I progetti di ristrutturazione urbanistica devono verificare la validità delle soluzioni proposte producendo apporti specifici alla riqualificazione della città intrinseca all'ampiezza del loro ambito: alleggerendo la sosta delle autovetture sulla rete viaria esistente e migliorandone l'illuminazione pubblica, garantendo la permeabilità di tutte quelle aree verdi o libere da edificazione all'interno dell'abitato con la prescrizione del ripristino del verde di superficie in caso di costruzione di manufatti

interrati; conservando e infoltendo la vegetazione di alto fusto, eventualmente già a dimora in loco, o creandola attraverso il ricorso a essenze prevalentemente autoctone o naturalizzate; tutelando e valorizzando i manufatti storici (ante 1942) e tradizionali, accrescendo la loro visibilità dallo spazio pubblico e attraverso il restauro/recupero dei manufatti stessi; ampliando e attrezzando organicamente lo spazio riservato ai pedoni ed eventualmente ai mezzi leggeri in modo da dotarlo di soste accessibili a tutti e preferibilmente ombreggiate o soleggiate a seconda del ciclo stagionale; prevedendo impianti e dispositivi, ivi compresi quelli destinati alla raccolta dei rifiuti – distribuiti con criteri che ne migliorino la qualità visiva e vi favoriscano la fruizione globale da parte dei bambini, anziani e persone portatrici di impedimenti motori e percettivi. In particolare non è consentita la demolizione di edifici costruiti ante 1942 se non previa dimostrazione documentata dell'assoluta mancanza di valori architettonici e/o storico-artistici di rilievo.

Nelle zone ZR l'indice territoriale risulta:

a) dalla divisione del volume, dove indicato nella tabella in allegato, per l'area dell'ambito di intervento;

b) dalla divisione del volume da recuperare, identificabile catastalmente ed eventualmente incrementato della percentuale riportata nella stessa tabella, per l'area come sopra.

Norme speciali

La zona "ZR1A" comprende le parti del territorio utilizzata come villaggio turistico, in cui sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica limitati ad unità minime funzionalmente omogenee mediante predisposizione di strumenti urbanistici attuativi, aventi superficie minima di 2.000 mq e indice di fabbricabilità territoriale di 1.00 mc/mq, finalizzati alla riqualificazione della zona.

Al di fuori di questi interventi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edilizia con aumento massimo di "V" pari al 20% dell'esistente.

Nella zona "ZR1A" si applicano i seguenti parametri:

Altezza massima edifici **m. 6,50**

Numero max di piani fuori terra **n. 2**

Distanza dai confini **m 4,00**

Distanza dai fabbricati **m 8,00**

Distanza dal ciglio della strada **m. 5,00**

Normativa puntuale

Zona:	**Denominazione:**	**Sup. Tot.**	**Modalità intervento**	**Indice fabbr.**
ZR18B	Foce-Granatini	2.560	CEC	10

Incr. Volum. (%)	**Dist. Confini (m)**	**Distanze edifici (m)**
10.00	3.00	6.00

AREA ex Granatini

normativa di PREVISIONE

ZONA PV (parcheggi pubblici e verde attrezzato)

Zone "P*V*" parcheggi pubblici e verde attrezzato

Art. 63 *BIS* N.T.A. Allegate al Piano Regolatore Generale

Nelle aree contraddistinte dalla sigla "PV", il P.R.G. prevede due tipi di parcheggio:

1) parcheggi a cielo aperto;

2) parcheggi in sotterraneo e in struttura.

L'uso di tali parcheggi è normato come segue:

a) parcheggi pubblici a rotazione per gli utenti pubblici (D.M. 2/4/68);

Nei confronti dei cigli stradali i manufatti potranno a questi allinearsi fatta salva l'esigenza di non turbare gli allineamenti edilizi esistenti e di predisporre idonee soluzioni per gli accessi e le uscite, onde non creare turbative nel traffico di transito.

I parcheggi in sottosuolo, i cui perimetri possono spingersi fino ai limiti dell'area, devono prevedere:

a) copertura in parte realizzata con contenitori di terra di in modo tale da consentire la piantumazione di alberi ad alto fusto;

b) copertura in terra di almeno m. 0,30 ove possa essere ricostruito il manto erboso e la vegetazione di basso e medio fusto preesistenti e vasche per il contenimento delle piante ad alto fusto in ragione di uno ogni 100 mq.

I parcheggi pubblici in struttura ricavati in soprassuolo devono rispettare dalle costruzioni una distanza pari alla emergenza del manufatto dal suolo, con un minimo di ml 5,00. La copertura di tali strutture dovra' essere realizzata con una copertura in terra di almeno cm 30 sul quale verrà ricostruito il manto erboso e verrà pia ntumata vegetazione di basso fusto.

In tale zona verrà, in particolare, curata la manutenzione delle aree, il ripristino della vegetazione, la messa a dimora di piantagioni conformi alle essenze esistenti nelle aree contermini; i passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime realizzate nel pieno rispetto del contesto storico-architettonico e dell'ambiente.

In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, con volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta.