

Depositato agli atti deliberazione di C.C.
n. 12 del 08/04/2013

Il Segretario Comunale

- dott.ssa Anna NERELLI -



Depositato agli atti deliberazione di C.C.

AMBITI e DISTRETTI

norme di conformità

regole di congruenza

norme specifiche di livello
puntuale di P.T.C.P.

COMUNE DI LAIGUEGLIA
Prot.0006093 - 04.04.2013
CAT. VI CLASSE 3 ARRIVO



il sindaco
Franco Maglione



coordinatore
Antonella Marino architetto

incaricati
Antonella Marino architetto
Cristina Meneghini architetto
Giovanni Battista Piacentino geologo

consulenti
Carlo Benelli agronomo

collaboratori
Lorenzo Zaccarini
Serena Spotorno geometra
Regina Toso geologo
Romina Scappaticci architetto



aprile 2013

Elaborato coordinato con:

- modifiche conseguenti alle osservazioni accolte sul Progetto Preliminare e sul Progetto Definitivo
- adeguamento alla D.G.R. n. 1025 del 05/08/2011
- adeguamento al decreto regionale n. 2267 del 20/06/2012
- adeguamento ai rilievi di legittimità atto dirigenziale della Provincia di Savona n°2012/8142 del 21/12/2012

descrizione

Costituisce il più antico insediamento della città, definito *struttura urbana qualificata* dal Piano Paesistico Regionale. Morfologicamente occupa la piana costiera della baia intorno alla quale si è progressivamente evoluto ed è cresciuto l'insediamento (vedi tavole dell'analisi del livello puntuale).

elementi componenti

Il centro storico è un sistema organizzato costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti: tale sistema costituisce quindi un organismo urbano, definito spazialmente e nel tempo, composto a sua volta da organismi edilizi, strutturati in unità insediative ed isolati, interconnessi da un connettivo di spazi aperti (strade e piazze).

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
B.A. (D.M.25/3/1985)	Insediativo SU/ME3	vegetazionale COL-ISS-MA	geomorfologico MO-B

Prevalente indirizzo di pianificazione

Le finalità che il Piano persegue sono:

1. Preservare il Centro Storico quale patrimonio e quale risorsa civile ed economica della collettività. Tutti gli interventi che verranno effettuati nel Centro Storico per migliorarne le condizioni di utilizzo o ripristinarne l'immagine dovranno pertanto essere sostenuti dalla conoscenza del contesto all'interno del quale si interviene, al fine di garantire il permanere del sistema di relazioni tra manufatti e attività quale manifestazione vitale della cultura di Laigueglia e dei suoi abitanti.
2. Evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale.
3. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

SUB-AMBITI

Nell'organismo urbano si individuano le seguenti aree [Vedi Tavola Si4_rev.01-Tav 2 del Piano colore]:

1. Categorie di edifici distinte per valori storico-testimoniali, linguistici e caratterizzazione del tessuto di appartenenza:
 - cat. a) Edifici di impianto storico, con evidente trama lottizzativa seriale, contraddistinti da linguaggio architettonico di tipo aggregato (Tessuto di base);
 - cat. b) Edifici di impianto storico, risultato di rifusione (in linea) della maglia lottizzativa seriale, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (Tessuto di intasamento storico);
 - cat. c) Edifici di impianto storico, risultato di rifusione (in linea) della maglia lottizzativa seriale, contraddistinti da aspetti linguistici incongrui (Tessuto di intasamento storico);
 - cat. d) Ville, palazzi nobiliare o edifici specialistici di impianto storico, inseriti nel tessuto antico, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (Elementi specialistici);
 - cat. e) Edifici (di impianto storico, XIX-XX secolo antecedenti al 1950) a blocco o pseudo-blocco, integrati nella trama lottizzativa storica, caratterizzati da linguaggio architettonico compiuto (Tessuto di base moderno);
 - cat. f) Edifici moderni (posteriori al 1950) incorporati nel tessuto antico, risultato di ristrutturazione della trama lottizzativa seriale, caratterizzati da linguaggio architettonico coerente ai caratteri linguistici di base (Tessuto di ristrutturazione);



- cat. g) Edifici moderni (posteriori al 1950) incorporati nel tessuto antico, risultato di ristrutturazione della trama lottizzativa seriale, caratterizzati da linguaggio architettonico incongruo ai caratteri linguistici di base (Tessuto di ristrutturazione)
- cat. h) Edifici moderni (posteriori al 1950), di intasamento delle aree libere del tessuto antico, caratterizzati da linguaggio architettonico incongruo ai caratteri linguistici di base (Tessuto di intasamento moderno).

2. Strutture ricettive alberghiere (si rimanda allo specifica norma di settore)
3. Spazi inedificati connessi alle attività commerciali e ricettive per i quali si rimanda allo specifico "Regolamento per la disciplina dell'occupazione del Suolo Pubblico per spazi all'aperto annessi a locali di pubblico esercizio nonché rt.17 Norme generali (Dehor)".

DESTINAZIONI D'USO

cat. a) - b) - c) - d) - e) PIANO TERRA

<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>
<ul style="list-style-type: none"> Uffici, Banche Pubblici esercizi (11) Commerciale secondo quanto indicato all'elaborato St19 Artigianale di servizio, artistico e di produzione compatibile con la residenza (10) Attività ricettive (18-19-22) limitatamente alle funzioni di supporto e servizio alla ricettività (reception, sale comuni, servizi, ristorante, ecc) con esclusione di camere e/o unità abitative anche se ad uso privato o di portineria/custodia. 	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale (1-2-3) Studi professionali, Agenzie di intermediazione mobiliare ed immobiliare, Agenzie assicurative Box auto ed autorimesse e parcheggi privati a raso (ammessi ove esistenti all'adozione del PUC) Artigianale di produzione non compatibile con la residenza Quant'altro non indicato nelle destinazioni d'uso ammesse

PIANI IN ELEVATO

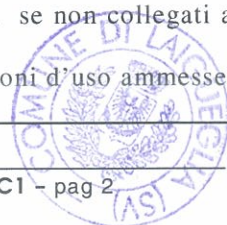
<i>destinazioni d'uso ammesse:</i>	<i>destinazioni d'uso non ammesse:</i>
<ul style="list-style-type: none"> residenziale (1-2-3) uffici, studi professionali, banche, agenzie Attività ricettive (18-19-22) 	<ul style="list-style-type: none"> commerciale ed artigianale artistico (10), se non collegati al piano terra Quant'altro non indicato nelle destinazioni d'uso ammesse

cat. f) - g) - h) PIANO TERRA

<i>Destinazioni d'uso ammesse</i>	<i>Destinazioni d'uso non ammesse</i>
<ul style="list-style-type: none"> Uffici, Banche Pubblici esercizi (11) Commerciale, secondo quanto indicato all'elaborato St19 Artigianale di servizio, artistico e di produzione compatibile con la residenza Magazzini Attività ricettive (18-19-22) limitatamente alle funzioni di supporto e servizio alla ricettività (reception, sale comuni, servizi, ristorante, ecc) con esclusione di camere e/o unità abitative anche se ad uso privato o di portineria/custodia. 	<ul style="list-style-type: none"> Residenziale Studi professionali, Agenzie di intermediazione mobiliare ed immobiliare, Agenzie assicurative Artigianale di produzione non compatibile con la residenza Quant'altro non indicato nelle destinazioni d'uso ammesse

PIANI IN ELEVATO

<i>destinazioni d'uso ammesse:</i>	<i>destinazioni d'uso non ammesse:</i>
<ul style="list-style-type: none"> Residenziale (1-2-3) uffici, studi professionali, banche, agenzie Attività ricettive (18-19-22) 	<ul style="list-style-type: none"> commerciale (13.2) ed artigianale (10), se non collegati al piano terra Quant'altro non indicato nelle destinazioni d'uso ammesse



È possibile estendere anche ai locali dei primi piani degli edifici la D.U. commerciale, alla condizione che questi appartengano ad un'unica struttura di vendita, siano fisicamente interconnessi con il Piano terra, dove si svolga prevalentemente l'attività e nei limiti della massima soglia ammessa per la S_{nv} (100 mq complessivi).

Gli interventi edilizi finalizzati all'inserimento di destinazioni commerciali in ambienti tipici dell'edificato storico potranno avvenire anche in deroga agli aspetti igienico-sanitari ai sensi dell'Art.11 della L.R.16/2008.

URBANIZZAZIONE E SERVIZI

Si rinvia all'elaborato specifico del censimento delle aree a servizi [St13]

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- | | |
|--|------------------|
| • per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono | 25 mq di servizi |
| • per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono | 12 mq di servizi |
| • per 85 mq di S _{nv} occorrono | 80 mq di servizi |

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

Norme di livello puntuale di p.f.c.p.

Salvo ulteriori indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato St12.2 in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



NORME DI CONFORMITÀ: SINOSI DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

AMBITO ACI - CENTRO STORICO

categorie di edifici			a		b - d - e	
INTERVENTI	RIF. NORME	DEFINIZIONI DELL'INTERVENTO	CONDIZIONI DI OPERATIVITÀ DELL'INTERVENTO		CONDIZIONI DI OPERATIVITÀ DELL'INTERVENTO	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	10.1	MANUTENZIONE ORDINARIA	SI		SI	
	10.2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA	SI		SI	
	10.3.	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO	SI		SI	
Ristrutturazione edilizia	10.4	RIORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA SENZA INCREMENTI VOLUMETRICI CON DEMOLIZIONI PARZIALI AMMESSE SOLO PER MOTIVI DI CONSOLIDAMENTO STATICO O PER ELIMINAZIONE DI PARTI INCONGRUE	SI	Fraz. con UU.II. risultanti >= di 50 mq S.A. noSI alterazione valori e caratteri tipo	SI	Fraz. con UU.II. risultanti >= di 50 mq S.A. noSI alterazione valori e caratteri tipo
		DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	SI	Per motivi di interesse pubblico o incolumità pubblica	SI	Per motivi di interesse pubblico o incolumità pubblica
		INCREMENTI VOLUMETRICI E SUPERFICIARI	NO		NO	
Cambio di Destinazione d'Uso	10.9	DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE	NO		NO	
		VEDI NORME DI SETTORE (disciplina degli alberghi e norme turistico-ricettivo)				
		INTERO EDIFICIO ESCLUSO PIANO TERRA	SI	Soggetto a titolo abilitativo con prescrizioni condizionato a contestuale ristrutturazione ammessa con obbligo di reperire parcheggi pertinenziali per interventi con S.A. > 100 mq	SI	Soggetto a titolo abilitativo con prescrizioni condizionato a contestuale ristrutturazione ammessa con obbligo di reperire parcheggi pertinenziali per interventi con S.A. > 100 mq
L.R. 24/2001 (Legge sottotetti)		SOLO PIANO TERRA	SI	Solo verso le D.U. ammesse al P.T.	SI	Solo verso D.U. ammesse al P.T.
			Alle seguenti condizioni: NON siano modificate le quote di gronda e di colmo esistenti intendendosi per tali quelle di ogni singolo sistema di copertura, indipendentemente dalle U.I. sottostanti; Il sottotetto esistente da recuperare sia già accessibile anche tramite semplice botola. Eventuali U.I. di nuova realizzazione a seguito del recupero, abbiano S.A. minima pari a 38 mq. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti da accorpate parzialmente al locale sottotetto, l'U.I. originaria residuale, dovrà avere S.A. minima di 50 mq, come previsto dalle soprastanti norme di conformità. Eventuali aperture a raso sulla copertura (velux) potranno essere ammesse esclusivamente per i locali accessori e dovranno essere armonicamente inserite nel contesto della copertura. Eventuali abbaini sono ammessi nei termini e modalità definiti nel Regolamento Linguistico del Centro Storico e nella normativa di Livello Puntuale;			
		UTILIZZO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI ALLA DATA DI ENTRATA IN VIGORE DELLA L.R.	SI			
		PARTI DELL'EDIFICIO DIVERSE DAI SOTTOTETTI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/01	NO			

Altre a duplo riportate nella presente scheda, per quanto attiene il reperimento dei parcheggi pertinenziali e relative monetizzazioni, associati agli interventi ammessi si fa rimando a quanto disposto nelle norme generali

DISTANZE TRA FABBRICATI | Ds1= 3 m | Ds2= 1,5 m | Dc= ex Codice Civile | Df1= Df2= art. 9.1 D.M. 1444/68 |

Oltre a quanto riportato nella presente scheda, per quanto attiene il reperimento dei parcheggi pertinenziali e relative monetizzazioni, associati agli interventi ammessi si fa rimando a quanto disposto nelle norme generali DISTANZE TRA FABBRICATI | Ds1= 3 m | Ds2= 1.5 m | Dc= ex Codice Civile | Df1= Df2= art. 9.1 D.M. 1444/68 |



NORME DI CONFORMITÀ: SINOSI DEGLI INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

AMBITO AC1 - CENTRO STORICO						
categorie di edifici			g	h		
INTERVENTI	RIF. NORME	DEFINIZIONI DELL'INTERVENTO	CONDIZIONI DI OPERATIVITÀ DELL'INTERVENTO		CONDIZIONI DI OPERATIVITÀ DELL'INTERVENTO	
Manutenzione ordinaria e straordinaria	10.1	MANUTENZIONE ORDINARIA		SI	SI	
	10.2	MANUTENZIONE STRAORDINARIA		SI	SI	
	10.3	RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO		SI	SI	
Ristrutturazione edilizia	10.4	RIORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA SENZA INCREMENTI VOLUMETRICI CON DEMOLIZIONI PARZIALI AMMESSE SOLO PER MOTIVI DI CONSOLIDAMENTO STATICO O PER ELIMINAZIONE DI PARTI INCONGRUE	SI	Fraz. con UU.II. risultanti >= di 50 mq S.A. e un posto macchina per ogni nuovo alloggio no alterazione valori e caratteri tipo	SI	
		DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE	SI	Per motivi di interesse pubblico o incolumità pubblica	SI	
		INCREMENTI VOLUMETRICI E SUPERFICIARI SOLO TRAMITE REALIZZAZIONE DI COPERTURA A FALDE E/O ELIMINAZIONE DI PARTI INCONGRUE O PER DISSESTO STATICO		NO	SI	In caso di cop. plane praticabili con incremento al p. sottotetto, max 10% della S.A. iniziale dell'U.E., Fraz. con UU.II. res. risultanti ≥ di 50 mq S.A. Per eliminare parti incongrue o per dissesto statico con incremento max 10% del volume demolito, con park pertinenziali Fraz. con UU.II. res. risultanti ≥ di 50 mq S.A.
		DEMOLIZIONE TOTALE E RICOSTRUZIONE		NO		NO
Cambio di Destinazione d'Uso	sette settore alberghiero	VEDI NORME DI SETTORE (disciplina degli alberghi e norme turistico-ricettivo)				
	10.9	INTERO EDIFICIO ESCLUSO PIANO TERRA	SI	Soggetto a titolo abilitativo con prescrizioni condizionate a contestuale ristrutturazione ammessa con obbligo di reperire parcheggi pertinenziali per interventi con S.A. > 100 mq	SI	
		SOLO PIANO TERRA	SI	Solo verso le D.U. ammesse al P.T.	SI	Solo verso D.U. ammesse al P.T.
<div><div>COMUNE DI LAIGUETO</div><div>24/2001 legge sottotetti</div></div>			Alle seguenti condizioni:			
		SI	<ul style="list-style-type: none">▪ NON siano modificate le quote di gronda e di colmo esistenti intendendosi per tali quelle di ogni singolo sistema di copertura, indipendentemente dalle U.I. sottostanti;▪ Il sottotetto esistente da recuperare sia già accessibile anche tramite semplice botola.▪ Eventuali U.I. di nuova realizzazione a seguito del recupero, abbiano S.A. minima pari a 38 mq. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti da accorpate parzialmente al locale sottotetto, l'U.I. originaria residuale, dovrà avere S.A. minima di 50 mq, come previsto dalle soprastanti norme di conformità.▪ Eventuali aperture a raso sulla copertura (velux) potranno essere ammesse esclusivamente per i locali accessori e dovranno essere armonicamente inserite nel contesto della copertura.▪ Eventuali abbaini sono ammessi nei termini e modalità definiti nel Regolamento Linguistico del Centro Storico e nella normativa di Livello Puntuale;			
		PARTI DELL'EDIFICIO DIVERSE DAI SOTTOTETTI DI CUI ALL'ART. 5 DELLA L.R. 24/01		NO		
Oltre a quanto riportato nella presente scheda, per quanto attiene il repertorio dei parcheggi pertinenziali associati agli interventi ammessi si fa rimando a quanto disposto nelle norme generali e nelle norme di settore						
DISTANZE TRA FABBRICATI Ds1= 3 m Ds2= 1,5 m Dc= ex Codice Civile Df1= Df2= art. 9.1 D.M. 1444/68						

descrizione

Ambito di pregio sotto il profilo ambientale che si configura come singolare nodalità paesaggistico - morfologica alle spalle del centro antico. Prevalentemente non insediato, si situa nel punto di intersezione tra l'asse del crinale stesso con la direttrice ad esso trasversale in corrispondenza di una sella morfologica e stabilisce il passaggio tra bacini vallivi contermini. Tale poggio si configura come elemento di fondamentale distinzione paesistica tra i diversi ambienti del territorio comunale concorrendo a definire lo skyline complessivo del territorio medesimo.

elementi componenti

L'ambito comprende la porzione conclusiva di un crinale secondario conformata come testata di promontorio, nonché il sistema dei versanti terrazzati a nord ed a sud, quest'ultimo di particolare pregio paesistico per l'articolazione di muri in pietra. E' accessibile veicularmente dalla strada comunale che collega il centro con il Cimitero di nuova previsione, da riqualificare e potenziare soprattutto nel tratto di stretta pertinenza del Poggio stesso: pedonalmente è collegato con il parcheggio di Rio Sarosa da un percorso di matrice agraria.

ass. insed locale di PTCP: IS-MA, ID-MA

VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO: VARIATO PARZIALMENTE DA IS-MA A IS-MA CPA

prevalente indirizzo di pianificazione

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **conservazione** in ragione dell'importanza dell'ambito quale emergenza naturale a monte del tessuto edificato.

Tuttavia sono compatibili dotazioni di servizi ed impianti con incrementi della consistenza insediativa nei limiti di un insediamento sparso. L'obiettivo della disciplina deve essere quello di non alterare l'assetto paesistico, potenziando anche con l'inserimento di nuove funzioni, le condizioni per l'identificazione dell'ambito naturale e per la corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto soprattutto sotto il profilo percettivo.

L'impianto delle costruzioni e dei manufatti edilizi dovrà assumere quindi, come asse d'impianto il percorso matrice territoriale posto in prossimità della linea di dispiuvio e potrà svilupparsi lungo uno o più assi di impianto secondari che intersechino il precedente, coincidenti con percorrenze di mezzacosta esistenti o da realizzare.

SUB-AMBITI

AREA DI PRESIDIO AMBIENTALE
(AC2.1)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI
(AC2.S1 - AC2.S2)

obiettivi ed operatività di Piano

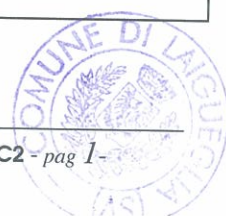
- Area di presidio ambientale in regime di **mantenimento**, configurabile come **parco-campagna** in cui far coesistere funzioni tipiche dell'uso storico agronomico dei siti con compatibili fruizioni di tipo percettivo dell'ambiente tipico e di percorrenza pedonale per la connessione tra la polarità dei servizi del Poggio [AC2.S1] ed il sottostante edificato urbano in particolare con il parcheggio di via Sarosa (AC2.S2).

1. Realizzazione di **Parco urbano** per strutture sportive e per il tempo libero all'aria aperta, con attrezzature di servizio strettamente funzionali agli usi degli impianti.
2. Realizzazione di **impianto aereo meccanizzato di risalita** col centro storico, in prossimità della Chiesa di S. Matteo.
3. Interventi di recupero, riqualificazione ed adeguamento dei **percorsi** agrari storico-tradizionali del sub-ambito [AC2.1] funzionali all'accessibilità al parco
4. Riqualificazione ed adeguamento dei parcheggi di via Sarosa (AC2.S2)
5. realizzazione di un *centro per l'osservazione del paesaggio* le cui caratteristiche dovranno essere definite nel progetto unitario

DESTINAZIONI D'USO

- * Coltivazione dei fondi e forestazione
- * Viabilità pubblica/privata pedonale reti infrastrutturali

- * Urbanizzazione secondaria: servizi di uso pubblico
- * Pubblici esercizi [11]



NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

AREA DI PRESIDIO AMBIENTALE (AC2.1)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI (AC2.S1- AC2.S2)

interventi sulle costruzioni esistenti con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI (AC2.S1)

Attraverso un **progetto unitario** autonomo esteso a tutto il sub-ambito potranno essere realizzati:

- impianti sportivi corredati di servizi per una superficie coperta max del 10% del sub-ambito (compresi i porticati) con altezza max di 1 piano (3,5 m) e distanza dai confini m 5;
- viabilità di servizio e per mezzi di soccorso a fondo naturale e con linguaggio materico tradizionale
- centro per l'osservazione del paesaggio

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

SUB-AMB.	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
AC2.S1	4	1	5	-	5	5	10	10

URBANIZZAZIONI e SERVIZI (AC2.S2)

Attraverso un **progetto unitario** autonomo esteso a tutto il sub-ambito potranno essere realizzati incrementi delle dotazioni degli attuali posti auto, mediante la realizzazione di estensione in interrato dell'attuale servizio, attraverso un intervento pubblico o privato convenzionato.

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

La finalità generale della norma è, nell'unicità della progettazione dei due sub-ambiti, quella di preconstituire modelli insediativi, che, nella coscienza dell'inevitabile percepiibilità alla scala del paesaggio, facciano prevalere nella composizione, la costituzione di un unitario segno integrato nella morfologia del luogo, potenzialmente identificativo di Laigueglia a livello urbano.

In particolare:

1. Per il sub-ambito [AC2.1]:

sistemazione delle percorrenze con rigoroso recupero dei materiali e delle tecniche tradizionali, creazione di spazi di sosta in corrispondenza di nodi di distribuzione ed accesso ai fondi coltivati e di particolari punti di vista panoramici.

2. Per il sub-ambito [AC2.S1]: Indicazioni tipomorfologiche

- viabilità di servizio per mezzi di soccorso con fondo naturale e con linguaggio materico tradizionale.
- In prossimità del punto di arrivo sommitale dell'impianto di risalita si organizzeranno le costruzioni di servizio (sia per la testata dell'impianto stesso che per i pubblici esercizi -punti di ristoro- che per gli spogliatoi ed i locali funzionali alle strutture sportive all'aperto.

Il modello progettuale di riferimento (vedi tavole morfologiche di PUC) dovrà preferibilmente prevedere la costituzione di uno spazio conchiuso a corte, assialmente orientato secondo la preesistenza forte del crinale naturale, sul quale si attesta anche la direttrice della funicolare.

- Lo schema direttore dei volumi chiusi e coperti potrà essere utilmente rafforzato ed arricchito da porticati in strutture leggere, atti a meglio delimitare, secondo il tramato degli assi principali ortogonali, gli spazi di connettivo interno della sistemazione complessiva.
- Le varie sistemazioni del terreno necessarie per l'organizzazione spaziale dei campi sportivi dovranno garantire la coerenza complessiva del profilo del crinale sistemato rispetto all'andamento originario del Poggio.
- Caratteri linguistici degli episodi insediativi

▢ *testata di valle della funicolare*: costruzione minimale compiuta massiva a pianta regolare a simmetria polare in stretto rapporto con le dimensioni ed i caratteri materici dello slargo.

▢ *testata di monte della funicolare*: struttura leggera aperta improntata ad evidenziare il linguaggio tecnologico dei materiali da costruzione.

▢ *costruzioni di servizio (pubblici esercizi, spogliatoi, palestre, manufatti per attività ricreative)*: costituzione di margini esterni dell'intero complesso con cortine murarie in pietra secondo le tecniche tradizionali dei muri di fascia, fronti interne e cortili, porticati e pergolati a tessitura leggera con prevalenza di strutture metalliche e superfici trasparenti.

3. Per il sub-ambito [AC2.S2]: *Indicazioni tipomorfologiche*

- Vanno curate le sistemazioni esterne del soprassuolo e in particolare le connessioni con la viabilità pubblica delle rampe di accesso di nuova previsione, in un progetto complessivo di riassetto dell'arredo urbano di tutto il sub-ambito privilegiando la presenza del verde.

flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) la **consistenza** delle **volumetrie** di **servizio** per una superficie coperta superiore al 10% in [AC2.S1]
- 2) il **mutamento** delle **tipomorfologie** dell'impianto di cui alla norma di livello puntuale di P.T.C.P., in quanto alterante l'orografia del luogo;

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) la **mancata realizzazione dell'impianto meccanizzato di risalita**;
- 2) la **variazione dei caratteri propri degli edifici alla scala edilizia**.



descrizione

Ambito che ricomprende gli arenili sabbiosi, fortemente strutturati per le attività balneari della fascia costiera tra il confine comunale a nord ed il limite dell'abitato di Laigueglia a sud, di cui costituisce affaccio privilegiato sul mare. La lettura dell'esistente ci restituisce un panorama costiero con fortissimi elementi di pregio ambientale specie in corrispondenza dei ricchi rapporti ambientali intercorrenti tra il waterfront costruito del centro storico e la spiaggia.

elementi componenti

Lungo lo sviluppo lineare della costa si distinguono le seguenti configurazioni:

1. a nord: Fascia costiera sabbiosa infrastrutturata per la balneazione ed il tempo libero con margine a monte strutturato per percorrenza pedonale con waterfront urbano costruito.
2. nella parte centrale: Fascia costiera sabbiosa infrastrutturata per la balneazione ed il tempo libero con margine a monte strutturato per percorrenza pedonale di elevata qualità paesistica per l'immediato rapporto con il waterfront urbano costruito di impianto storico.
3. verso il limite sud dell'abitato: Fascia costiera sabbiosa infrastrutturata per la balneazione ed il tempo libero con margine a monte strutturato per percorrenza pedonale e veicolare e definito da waterfront urbano di tipo occasionale con forti eterogeneità e bassa qualità architettonica.
4. Fascia costiera sabbiosa infrastrutturata per la balneazione ed il tempo libero con margine a monte debolmente strutturato per percorrenza pedonale e prevalenza di caratteri naturalistici.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

TU, SU, ID-MA, IS-MA

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **conservazione** da concretizzarsi mediante una fase di pianificazione a scala di piano esecutivo (Piano degli Arenili), da attuarsi per sub-ambiti definiti.

Il Piano degli arenili dovrà porsi i seguenti obiettivi indicati per sub-ambiti, articolandone i dettagli operativi, le più opportune gerarchie e le successioni temporali.

obiettivi, operatività di Piano e norme di livello puntuale di p.t.c.p. per sub-ambiti

FASCIA BALNEARE (AC3.1)

Per l'arenile:

- definire le strategie e gli interventi più opportuni di ripascimento delle spiagge nel quadro di riferimento progettuale esteso all'intero arco costiero della baia;
- ridefinire i sistemi tipologici degli stabilimenti, al fine di impostarli anche per un uso prolungato della spiaggia (elioterapia invernale);
- normativa per le tipologie e le strutture balneari con riferimento alle infrastrutture, ai materiali ed alle forme;
- definire l'assetto normativo del quadro prestazionale e delle regole morfologiche per la realizzazione di strutture fisse per l'attività di prevalenza balneare (chioschi di vendita) con interventi tipologicamente inerenti l'ambito, *fermo restando che la previsione di strutture fisse non potrà essere generalizzata e comunque con esclusione dell'Ambito SU di PTCP*;
- riqualificazione e rifunzionalizzazione delle sistemazioni degli spazi aperti, con riferimento alle relazioni con gli ambiti con termini e soluzioni integrate tra edificato, passeggiata e spazio aperto;

Per le percorrenze:

- garantire l'accessibilità tra i percorsi pedonali interni, passeggiata e arenile con percorsi indifferenziati anche per persone portatrici di handicap;
- ridefinizione dei "bordi" dell'area con particolare attenzione alle visuali terra-mare.



BAGNI AQUILIA (AC3.2)

Il **restauro morfologico e la ristrutturazione funzionale** dei bagni "L'Aquila: l'edificio dovrà essere sottoposto a interventi di restauro architettonico e funzionale a parità di volume, al fine di recuperare connotati architettonici di qualità che nel passato l'hanno consegnato alla memoria collettiva come immagine peculiare del fronte costruito di Laigueglia sulla linea di costa e migliorarne la permeabilità funzionale e visiva.

Vedasi in proposito i riferimenti tipomorfologici indicati nell'elaborato **St8 Ap2** (si precisa che le indicazioni relative alla sistemazione del tracciato ferroviario da dismettere e in particolare quelle contenute negli elaborati St7 e St8, hanno valore indicativo, in quanto tale ambito, ai sensi del PTC della Costa, è da classificare di interesse regionale, la cui definizione progettuale sarà oggetto di un Accordo di Pianificazione da promuovere a cura della Regione, d'intesa con il comune di Laigueglia).

MOLO DEL BASTIONE (AC3.S3)

Complessiva **riconfigurazione** del molo che si spicca da Piazza Bastione con la finalità di costituire un breve tratto di percorso panoramico, che si inoltra verso mare, ortogonale alla passeggiata lineare lungo la costa, con la creazione di un belvedere terminale da cui si percepisce la baia ed il waterfront costruito del centro storico.

A tal fine si prevede la pavimentazione del molo stesso con paiolato in tavole di legno amovibili, la messa in sicurezza del percorso stesso, la creazione di una terrazza di testata sopraelevata in struttura di ferro/legno.

DESTINAZIONI D'USO D'AMBITO

- * Attrezzature e stabilimenti per la balneazione
- * Botteghe artigiane [10]
- * Esercizi pubblici [11]
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica di accesso, parcheggi pubblici.
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico.
- * Spazi ed attrezzature di interesse comune (lett.b art.3 DM 2/4/1968)
- * Spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport (lett. c art. 3 DM 2/4/1968)
- * Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere



norme transitorie

Nel periodo transitorio di approvazione del Piano degli arenili, sono consentiti negli stabilimenti balneari esistenti i seguenti interventi:

a - volumi fissi esistenti alla data di adozione del Piano:

Nelle more di approvazione del piano degli arenili non sono consentite nuove strutture permanenti anche se classificabili ai fini demaniali di facile rimozione.

Sono possibili gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, con l'obbligo di mantenere gli eventuali elementi di pregio architettonico presenti sui prospetti e caratterizzanti l'edificio stesso. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso rispetto a quella presente alla data di adozione del Piano.

Sugli arenili sono consentite attività turistiche di tipo stagionale; la stagione estiva è compresa dal 1° maggio al 30 settembre, quella invernale è compresa dal 20 dicembre al 30 aprile di ogni anno solare. Su parere della Giunta Comunale potranno essere consentite variazioni del periodo della stagionalità senza che ciò comporti variante alla presente norma.

b - volumi mobili ed attrezzature a servizio della balneazione e dell'elioterapia:

Tutti i volumi e le attrezzature a servizio della balneazione dovranno essere mobili e stagionali e dovranno essere totalmente rimosse almeno una volta all'anno, intendendo con ciò come obbligatorio l'utilizzo di strutture prefabbricate sia per quanto riguarda gli elementi di base (piattaforme) che per i volumi stessi. Sia le strutture portanti che di tamponamento dovranno essere realizzate in materiale da concordare di volta in volta con l'Amministrazione Comunale, salvo diverse indicazioni e prescrizioni che la commissione del paesaggio, riterrà di dare al momento del rilascio del pertinente titolo abilitativo. Le tinte utilizzate dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico comunale.

E' consentito l'utilizzo delle suddette attrezzature, anche di ridotta conformazione, per l'elioterapia invernale ed attività collaterali, con esplicito divieto del servizio ristorazione. Per il servizio bar, lo stesso è consentito solo con strutture mobili (chioschi). Saranno consentiti incrementi della superficie coperta (pavimentazioni, dotazione cabine, coperture quali gazebo e simili con o senza pavimentazione sottostante, ecc.) fino al limite massimo del 25% della superficie totale in concessione alla data dell'adozione del PUC definitivo, con esclusione della zona classificata SU dal PTCP, per la quale dovranno essere mantenute le dotazioni esistenti senza possibilità di incremento.

Negli interventi di sostituzione parziale o aumento della dotazione delle cabine laddove consentito, le nuove cabine dovranno avere forma e colore uguale a quelle già esistenti, mentre in caso di sostituzione integrale la tipologia, le dimensioni ed il colore dovranno essere concordate con l'ufficio tecnico comunale. In caso di aumento delle cabine è comunque fatto obbligo di uniformare colori e tipologie anche della parte già esistente. L'ampliamento della piattaforma conseguente dovrà essere realizzato con elementi in legno completamente amovibili.

Non è consentito realizzare nuove piattaforme in calcestruzzo sull'arenile mentre per quelle esistenti alla data di adozione del Piano è consentita la pavimentazione delle stesse unicamente mediante l'utilizzo di legno naturale.

E' consentita l'installazione di piscine mobili prefabbricate (da smontarsi a fine stagione estiva) di dimensioni commisurate alla dimensione della concessione, a condizione che venga realizzata sui lati delle stesse una zona pavimentata, alla stessa quota del bordo superiore della piscina. Tale zona dovrà essere realizzata con struttura e pavimentazione in legno.

Le modifiche richieste dovranno tenere conto delle nuove normative vigenti (sicurezza, handicap, igiene, ecc..) comprese quelle relative alle utenze di servizio (luce, gas, telefono, ecc...).

Sono ammessi comunque i seguenti interventi:

* l'inserimento di essenze autoctone per ristabilire l'assetto floristico-vegetazionale dell'area



descrizione

Ambito localizzato nell'estrema propaggine meridionale degli insediamenti pedecollinari del territorio di Laigueglia, connotato da un insediamento derivante dall'attuazione di un unico strumento urbanistico attuativo approvato a metà degli anni settanta finalizzato alla creazione di un quartiere dotato di buona qualità architettonica e, soprattutto, integrato da adeguati spazi pubblici sistemati a verde gravitante su una polarità interna costituita da una zona a verde e sport attrezzata con piscina e campi da tennis (AR9). In oggi l'intervento risulta completato per quanto attiene la costruzione dei fabbricati.

elementi componenti

Gli edifici, realizzati a seguito di consistenti sistemazioni del terreno naturale sono disposti ed orientati in modo tale da concorrere a definire un ambito centrale con valore di spazio nodale all'interno del tessuto.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

ID-MA

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **conservazione**.

Infatti l'insediamento, costituito da edificazione di tipo diffuso, pur non presentando particolare qualità sotto il profilo architettonico-paesistico, risulta sufficientemente risolto. Sono pertanto concretamente prevedibili modesti interventi di mantenimento e di integrazione delle urbanizzazioni, finalizzati al completamento delle attrezzature sportive ed alle integrazioni del sistema dell'arredo urbano.

SUB-AMBITI

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE (BSI)
a prevalente uso di residenza secondaria

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

obiettivi ed operatività di Piano

Interventi di **mantenimento** per le costruzioni esistenti senza incrementi insediativi.

1. miglioramento della qualità delle aree di pertinenza private
2. adeguati interventi di riduzione dell'impatto visivo dei muri di sostegno e dei piazzali
3. In caso di interventi in prossimità del limite di zona a confine con l'area SIC, dovrà essere mantenuta, al di fuori delle aree già urbanizzate ed occupate dagli edifici con relative sistemazioni, una zona filtro pari ad almeno 10 metri. Per tale zona filtro, dovrà essere mantenuto, laddove ancora presente, lo stato naturale dei luoghi, evitando in tal caso opere edilizie, nonché la creazione di vie di introduzione preferenziali se non inserite in un progetto più ampio di percorrenze e valorizzazione dell'area SIC.

completamento degli spazi pubblici e della viabilità con rafforzamento dei suoi margini mediante interventi di arredo urbano attraverso convenzionamento.

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14].
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico

NORME DI CONFORMITÀ dei SUB-AMBITI

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria (BSI)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

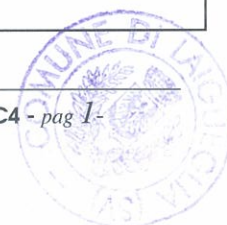
*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Sub-Ambito comprendente le espansioni edilizie negli anni 60'-70 realizzate a margine di via Concezione a completamento di un'edificazione più antica costituita da ville isolate.

elementi componenti

La componente dell'insediamento prevalente è costituita dagli edifici in linea e a blocco su 3-6 piani che definiscono il fronte della palazzata a mare, spesso con caratteri di disomogeneità per il ricorso a soluzioni architettoniche differenti e priva di sufficiente qualità urbana; di minor consistenza volumetrica l'edificato occasionale che si articola alle prime falde della fascia pedecollinare.

prevalente indirizzo di pianificazione
ass. insed locale di PTCP:
ID-MA, IS-MA

L'ambito, pur sprovvisto di particolari valori paesistici con edifici non interessati da fenomeni di degrado, ha raggiunto un accettabile equilibrio urbanistico ed ha esaurito la disponibilità di significative risorse spaziali per cui non sono ipotizzabili interventi di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo.

Prevalente indirizzo di pianificazione è pertanto la **riqualificazione** secondo criteri rivolti prioritariamente a:

- rafforzare l'identità del paesaggio costruito migliorando il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- migliorare la rete viabilistica con particolare riguardo a via Concezione;
- realizzare spazi per servizi pubblici (verde - parcheggi e percorsi pedonali) in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate.
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTI SATURI INTENSIVI DI IMPIANTO RECENTE
(BS)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità, che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

-ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR1.1. (BS)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%;

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **Sf12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Sub-Ambito comprendente le espansioni edilizie negli anni 60'-70 realizzate a margine di via Concezione a completamento di un'edificazione più antica costituita da ville isolate.

elementi componenti

La componente dell'insediamento prevalente è costituita dagli edifici in linea e a blocco su 4-7 piani che definiscono il fronte della palazzata a mare, spesso con caratteri di disomogeneità per il ricorso a soluzioni architettoniche differenti e priva di sufficiente qualità urbana.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

TU

L'ambito, pur sprovvisto di particolari valori paesistici con edifici non interessati da fenomeni di degrado, ha raggiunto un accettabile equilibrio urbanistico ed ha esaurito la disponibilità di significative risorse spaziali per cui non sono ipotizzabili interventi di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo.

Prevalente indirizzo di pianificazione è pertanto la **riqualificazione** secondo criteri rivolti prioritariamente a:

- rafforzare l'identità del paesaggio costruito migliorando il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- migliorare la rete viabilistica con particolare riguardo a via Concezione;
- realizzare spazi per servizi pubblici (verde - parcheggi e percorsi pedonali) in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accessibili le aree a tale scopo utilizzate.

a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTI SATURI INTENSIVI DI IMPIANTO RECENTE

(BS)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

- interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità, che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

-**ampliamento e potenziamento** del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR1.2 (BS)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **Sf12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.

descrizione

Episodio insediativo frutto di uno sviluppo pianificato unitario di espansione, realizzato con radicali trasformazioni della morfologia originaria del suolo e con caratteristiche tipologiche ed architettoniche di rilevante contrasto ambientale.

elementi componenti

La componente dell'insediamento prevalente è costituita da due lunghi edifici in linea sviluppati linearmente lungo la viabilità di mezza costa (tessuto diffuso seriale) mentre al piede del versante collinare sono presenti due più modeste costruzioni articolate lungo la medesima viabilità di servizio

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale. di PTCP:

ID-MA

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione** dell'ambito secondo criteri rivolti prioritariamente al **miglioramento delle caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti ed a ridefinire con organico disegno di insieme le sistemazioni del suolo**, in oggi fortemente artificiali e dequalificate.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria
(BSt)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti **ristrutturazione edilizia** del sub-ambito prevedendo la possibilità di incrementi a fronte:

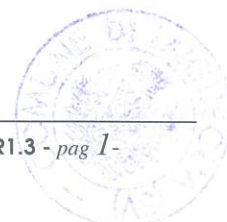
1. di riconfigurazioni architettoniche di qualità, che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.
2. di adeguati interventi di riduzione dell'impatto visivo dei muri di sostegno e dei piazzali.

-**ampliamento e potenziamento** del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi);

-area a servizi per verde. prevalentemente naturalistico [AR1.S1] in collegamento con contigua area [AP1]

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR1.3 (BSI)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

* Ristrutturazione con ricostruzione tipologicamente corretta con incrementi volumetrici massimi del 20% (Artt.10.4, 10.4 bis, 10.5) finalizzati a conseguire le finalità di Piano per l'ambito

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria, ed estesi almeno ad interi corpi di fabbrica.

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste, [vedi norme di livello puntuale di P.T.C.P.]
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono	25 mq di servizi
per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono	12 mq di servizi
per 85 mq di S.nv occorrono	80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.f.c.p.

a) Gli interventi di sostituzione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e/o di manutenzione degli edifici esistenti dovranno ricercare la loro riqualificazione architettonica e nuovi equilibri formali con il contesto edificato ed ambientale.

Il progetto delle opere dovrà dunque:

1. enunciare i criteri metodologici adottati in rapporto alle regole ed agli schemi di riorganizzazione insediativa;
2. verificare e valutare la validità delle conseguenti soluzioni progettuali sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contorno immediato.

b) La realizzazione delle coperture a falda di nuova previsione da prevedersi a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, potrà proporre un impianto planimetrico non condizionato da frammentazioni ed articolazioni minute dei corpi di fabbrica preesistenti, ma tale da conferire alle addizioni operate autonomia di leggibilità e nuova compiutezza formale al complesso derivante dagli elevati degli edifici esistenti e dal sistema delle nuove coperture.

c) Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni, muri di contenimento ecc.).

Salvo quanto sopra precisato e nelle precedenti norme di conformità, si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



flessibilità

Sono da considerarsi **invarianti** di PUC:

- 1) i **pesi complessivi massimi** previsti per l'ambito
- 2) le **destinazioni d'uso degli incrementi insediativi di nuovo impianto.**



descrizione

Il subambito, ineditato, occupa una porosità del tessuto urbano dell'ambito AR1 ed è costituito da un lotto compreso tra edifici esistenti e confinante a valle con un parcheggio pubblico. La trama del tessuto urbano è caratterizzata dall'attuale tracciato ferroviario e dall'Aurelia che ne costituiscono il margine orientale.

elementi componenti

Sono riconoscibili omogenee caratterizzazioni nel tessuto urbano del contesto costituito da un impianto diffuso di edifici a blocco generalmente organizzati su 4 o 3 piani fuori terra con copertura a lastrico solare orientati parallelamente alla linea di costa; L'area è in oggi libera e si sviluppa trasversalmente insinuandosi nell'edificato nel quale si configura come un taglio ed interruzione tra le infrastrutture urbane esistenti.
La Viabilità comunale veicolare lambisce il lotto di accesso sia nel margine nord che nel margine sud (via Alla Quietè)

prevalente indirizzo di pianificazione

L'ambito, di proprietà comunale, offre l'opportunità di ottemperare agli obiettivi della L.R. 38/2007 e del Programma Quadriennale per l'edilizia Residenziale (PQR) 2008-2011 della Regione Liguria prevedendo un intervento di edilizia residenziale pubblica e nel contempo di ricucire il tessuto urbano garantendo una nuova viabilità di collegamento.

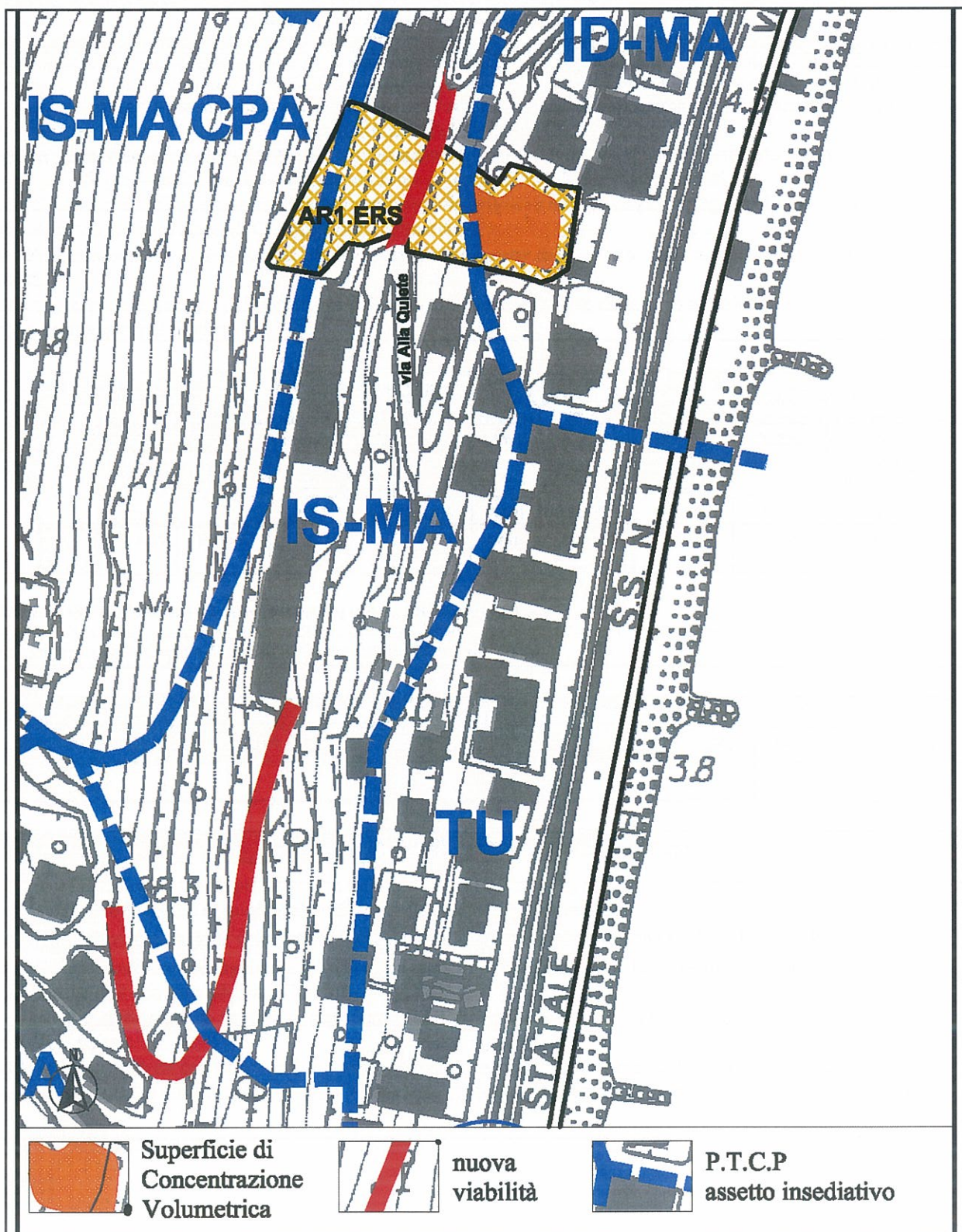
VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
	Insediativo vigente	vegetazionale	geomorfologico
	ID-MA/IS-MA	COL-ISS-MA	MO-B
VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO: CONFERMATO IS-MA			

ZONE DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO URBANO	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
obiettivi ed operatività di Piano	
Obiettivo è il completamento della porzione di tessuto urbano già edificata corrispondente all'ambito AR1 mediante intervento di NUOVA COSTRUZIONE per la realizzazione di volumetrie residenziali pubbliche, in particolare la realizzazione di un fabbricato per complessivi 11 alloggi e di una nuova viabilità che collega l'edificato a sud del sub-ambito servito da via Alla quiete con l'edificato a nord. L'intervento deve inoltre darsi carico della progettazione e realizzazione della viabilità pubblica di collegamento prevista tra i subambiti AR1.3 e AR2.1, in prosecuzione della viabilità pubblica esistente, previ opportuni accordi con i privati proprietari.	standards minimi prescritti per parcheggi, spazi pedonali, verde, nella misura minima di cui alla tabella di dimensionamento

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza finalizzata alla realizzazione di ERP
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico





PLANIMETRIA scala 1:2000

NORME DI CONFORMITA'

SUBAMBITO DI COMPLETAMENTO DEL TESSUTO INTENSIVO

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi interventi di nuova costruzione finalizzati alla realizzazione di 11 alloggi edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'Art.14 della L.R.38/2007 secondo le indicazioni di assetto urbanistico indicate in planimetria. In particolare si prevede che la costruzione venga realizzata all'interno dell'area classificata ID-MA dal PTCP.

Dovrà essere, per quanto possibile, garantito un collegamento veicolare tra via alla quiete e l'edificio a nord del sub-ambito.

I parcheggi privati, pertinenziali e non, sono ammessi fino ad un massimo di due piani interrati.

Il rilascio del titolo abilitativo convenzionato è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria;
- **alla realizzazione dei collegamenti viari di attraversamento dell'ambito e di collegamento tra i subambiti AR1.3 e AR2.1.**
- a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia, nonché dalle norme generali di piano Art.14;

riepilogo dati quantitativi

Sub-Ambito AR1.ERS	superf. subambi- to	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V 1)	incr.- vol.	I.U.I.	lotto mi- nimo	S.A. max (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	esigenza di servizi per nuovi insed.	dotazioni di servizi
	[mq]		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]
	3.678	Resid.	-	-	0,22	unit.	809,16	2.832	2.832	810	810

note:

- volumetria di PUC (previs.) V2 [per residenza] = S.A. tot (previs.)x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi

tabella dei parametri edilizi

H max edifici [m]	Np	[#]	Ds1	[m]	Ds2	[m]	D.C.	[m]	Df1	[m]	Df2	[m]	Rc	[%]
10,50	3		3		1,5		3		5		10		-	

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

1. Per il nuovo fabbricato sarà da preferire una tipologia a blocco in linea, disposto parallelamente alle curve di livello che ricerchi accuratamente le regole di minima alterazione della morfologia del versante.
2. La superficie di concentrazione volumetrica è situata a valle del sub-ambito in zona ID-MA di P.T.C.P.
3. Il progetto deve enunciare le regole compositive ed i modelli di riferimento per le scelte in relazione:
 - al rapporto con il contesto edificato limitrofo
 - al linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti, sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche.

La finalità della norma è da una parte quella di riproporre un modello insediativo a scala del paesaggio analogo al tessuto diffuso del contesto e dall'altra di costituire un episodio di ambiente costruito, di cui sia percepibile l'unicità della progettazione.

flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) **il superamento del peso insediativo complessivo dell'ambito;**
- 2) **la riduzione delle quote di edilizia sociale previste o la modifica del numero di alloggi;**

Sono da considerarsi **AGGIORNAMENTI** ex Art. 43 della L.R.36/97:

- 1) **Scostamento dai parametri edilizi a parità di peso insediativo;**
- 2) **l'eventuale mancata realizzazione dei collegamenti veicolari motivata da oggettive difficoltà esecutive ed amministrative riscontrabili in sede di progetto.**

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) **Lo Scostamento dai parametri relativi all'altezza massima motivati da esigenze costruttive a parità di numero di piani per un massimo di metri 1;**



descrizione

Ambito comprendente le espansioni edilizie negli anni 60'-70' realizzate sulla fascia pedecollinare a nord-ovest del Centro storico a partire dai fondi vallivi che delimitano il rilievo orografico di Villa Chiappa per raggiungere, nel caso di Rio Fascegrasse, il crinale nord, connotato da tessuto edilizio semintensivo con impianto sviluppato linearmente lungo la rete di distribuzione stradale, con aspetti di eterogeneità, scarsa qualità urbana, carenza di spazi pubblici ed arredo urbano inadeguato.

elementi componenti

1. Gli edifici di edificazione recente di tre-quattro piani definiscono cortine edilizie contrapposte, allineate su 3 ed a volte 4 terrazzamenti a differenti quote di livello, che dal fondovalle raggiungono il crinale.
2. Aree libere residuali solo in parte sistemate a verde privato.
3. Viabilità comunale veicolare compromessa dalla presenza di parcheggi occasionali e dalla mancanza di idonei percorsi pedonali.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale. di PTCP:

ID-MA

L'ambito, pur sprovvisto di particolari valori paesistici, con edifici non interessati da fenomeni di degrado, ha raggiunto un accettabile equilibrio urbanistico ed ha esaurito la disponibilità di significative risorse spaziali per cui non sono ipotizzabili interventi di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo.

Prevalente indirizzo di pianificazione è pertanto la **riqualificazione** secondo criteri rivolti prioritariamente a:

- rafforzare l'identità del paesaggio costruito migliorando il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- migliorare la rete viabilistica con particolare riguardo a via Concezione;
- realizzare spazi per servizi pubblici (verde - parcheggi e percorsi pedonali) in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate.
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTI SATURI INTENSIVI DI IMPIANTO RECENTE (BS)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

- interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità; che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

- **riqualificazione e potenziamento** del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),
- area a servizi pubblici [AR2.S1]
casa di riposo per anziani

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR2.1 (BS)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggi non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%;

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Ambito comprendente le espansioni edilizie negli anni 60'-70' realizzate sul versante nord del "Poggio" e sulla fascia pedecolli a nord-ovest del Centro storico; connotato da tessuto edilizio a bassa densità con impianto sviluppato linearmente lungo via A.Doria con alcuni aspetti di eterogeneità, insufficiente qualità urbana, carenza di spazi pubblici ed arredo urbano inadeguato.

elementi componenti

1. Gli edifici di edificazione recente di due-tre piani definiscono un tipico aggregato allineato lungo strada con riconoscibili spazi interstiziali tali da non formare cortina edilizia continua.
2. Aree libere residuali solo in parte sistemate a verde privato.
3. Viabilità comunale veicolare compromessa dalla presenza di parcheggi occasionali e dalla mancanza di idonei percorsi pedonali.

prevalente indirizzo di pianificazione
ass. insed locale. di PTCP:
ID-MA

L'ambito, pur sprovvisto di particolari valori paesistici, eccezion fatta per i rilevanti scorci panoramici presenti, con edifici non interessati da fenomeni di degrado, ha raggiunto un accettabile equilibrio urbanistico ed ha esaurito la disponibilità di significative risorse spaziali per cui non sono ipotizzabili interventi di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo.

Prevalente indirizzo di pianificazione è pertanto la **riqualificazione** secondo criteri rivolti prioritariamente a:

- rafforzare l'identità del paesaggio costruito migliorando il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- realizzare spazi per servizi pubblici (parcheggi e percorsi pedonali) in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate.
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria
[Bst]

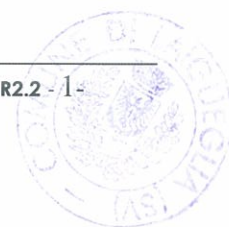
URBANIZZAZIONI e SERVIZI

Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità; che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

-ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR2.2 [Bst]

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

* Ristrutturazione con ricostruzione tipologicamente corretta con incrementi volumetrici massimi del 20% (Artt.10.4, 10.4 bis, 10.5) finalizzati a conseguire le finalità di Piano per l'ambito.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

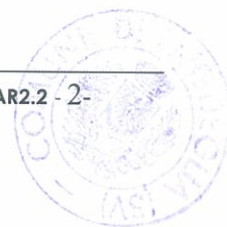
calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Sub-Ambito comprendente due edifici realizzati negli anni 50'-60' realizzate sulla fascia pedecollinare a nord-ovest del Centro storico; in prossimità del crinale di Villa Chiappa.

elementi componenti

1. Dei due edifici destinati originariamente a casa per vacanze di una fondazione religiosa solo la costruzione principale presenta caratteri di sufficiente compiutezza architettonica.
2. Notevole pregio paesistico connota le aree libere residuali sia per la delicatezza morfologica del sito (crinale) che per il caratteristico sistema di terrazzamenti.
3. Appena sufficiente l'accessibilità viaria veicolare.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

ID-MA

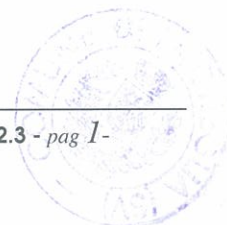
Le richiamate qualità ambientali e paesistiche del sito indicano, in conformità con gli indirizzi di PTCP, l'opportunità di confermare un criterio di mantenimento dell'attuale assetto insediativo in ordine all'impianto esistente, che può essere tuttavia compatibile con la realizzazione di **limitati interventi di completamento**, coerenti con la morfologia del sistema di terrazzamenti, contestualmente ed in via integrativa con operazioni di **riqualificazione** dell'edificio di più recente costruzione.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO OCCASIONALE RECENTE (BSv) in rapporto organico con il verde di contesto	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla ri-strutturazione urbanistica connessi e coordinati con potenziamenti insediativi.	- ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi) - area di parcheggio pubblico [AR2.S2]

DESTINAZIONI D'USO

- * Ricettività turistica extralberghiera (o alberghiera con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR2.3 (BSv)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

* *Ristrutturazione edilizia/urbanistica con ricostruzione tipologicamente corretta con incrementi volumetrici massimi del 25% finalizzati a conseguire le finalità di Piano per l'ambito*

disciplina degli interventi insediativi tramite P.d.C.C.

Un **progetto unitario** esteso all'intero sub-ambito dovrà definire il sistema degli interventi coordinati ammissibili secondo i seguenti criteri:

- 1) l'edificio principale va mantenuto nella sua autonomia architettonica, valorizzandone la compiutezza senza ampliamenti e/o alterazioni;
- 2) l'edificio secondario deve essere sottoposto a sostituzione edilizia ovvero a sostanziali interventi di riqualificazione architettonica (possibilmente con ricollocazione in sito più discosto dall'edificio principale) eventualmente tramite l'integrazione le nuove costruzioni ammissibili per ampliamento;
- 3) le nuove costruzioni (e/o l'edificio secondario ricollocato) dovranno essere riconducibili a tipi edilizi monopiano per singoli corpi di fabbrica, a schiera o in linea a gradoni, ricompresi nei profili esistenti del suolo con coperture sistemate a verde, che non siano mai sormontate dall'altezza degli eventuali muri di sostegno del terreno sistemato a monte.

Il **rilascio del P.d.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste per le costruzioni esistenti;
- 2) alla cessione di aree per interventi di adeguamento e potenziamento della viabilità di accesso;
- 3) alla dimostrazione del **soddisfacimento di esigenze di standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi. Tali esigenze sono da commisurare in misura di 1 mq ogni mq di S.A. aggiunta, mentre il loro soddisfacimento è da assolvere mediante monetizzazione;
- 4) a garantire la realizzazione dei **parking privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia per il complesso delle volumetrie ristrutturate e di nuova previsione.
- 5) ad assumere il vincolo specifico di destinazione d'uso;
- 6) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
esist.	esist.	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo le peculiari indicazioni presenti nella [disciplina degli interventi insediativi tramite P.d.C.C.] delle precedenti norme di conformità, da farsi valere quali norme di livello puntuale di PTCP, si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Il subambito occupa una limitata estensione di versante immediatamente a monte del Fosso Fascegrasse, in prosecuzione del margine di tessuto urbano in AR2.1 caratterizzato da espansioni edilizie recenti.

elementi componenti

1. l'area è ineditata, in adiacenza alle aree di tessuto urbano caratterizzate dalla presenza di edifici di edificazione recente di tre-quattro piani che definiscono cortine edilizie contrapposte, su terrazzamenti a differenti quote di livello, che dal fondovalle raggiungono il crinale.
2. Viabilità comunale veicolare compromessa dalla presenza di parcheggi occasionali e dalla mancanza di idonei percorsi pedonali.

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
	Insediativo vigente	vegetazionale	geomorfologico
DM 13/10/1964 Idrogeologico	IS-MA	COL-ISS	MO-B
VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO: CONFERMATO IS-MA			

prevalente indirizzo di pianificazione

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione e il completamento** della porzione di tessuto urbano già edificata corrispondente al subambito AR2.1 mediante la realizzazione di modeste volumetrie residenziali in proprietà a prezzi convenzionati, in immediata prosecuzione degli insediamenti esistenti, contestualmente alla riorganizzazione ed al potenziamento della viabilità di via Summit, nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche paesistico-ambientali esistenti in attuazione di quanto previsto dal P.T.C.P.

obiettivi ed operatività di Piano

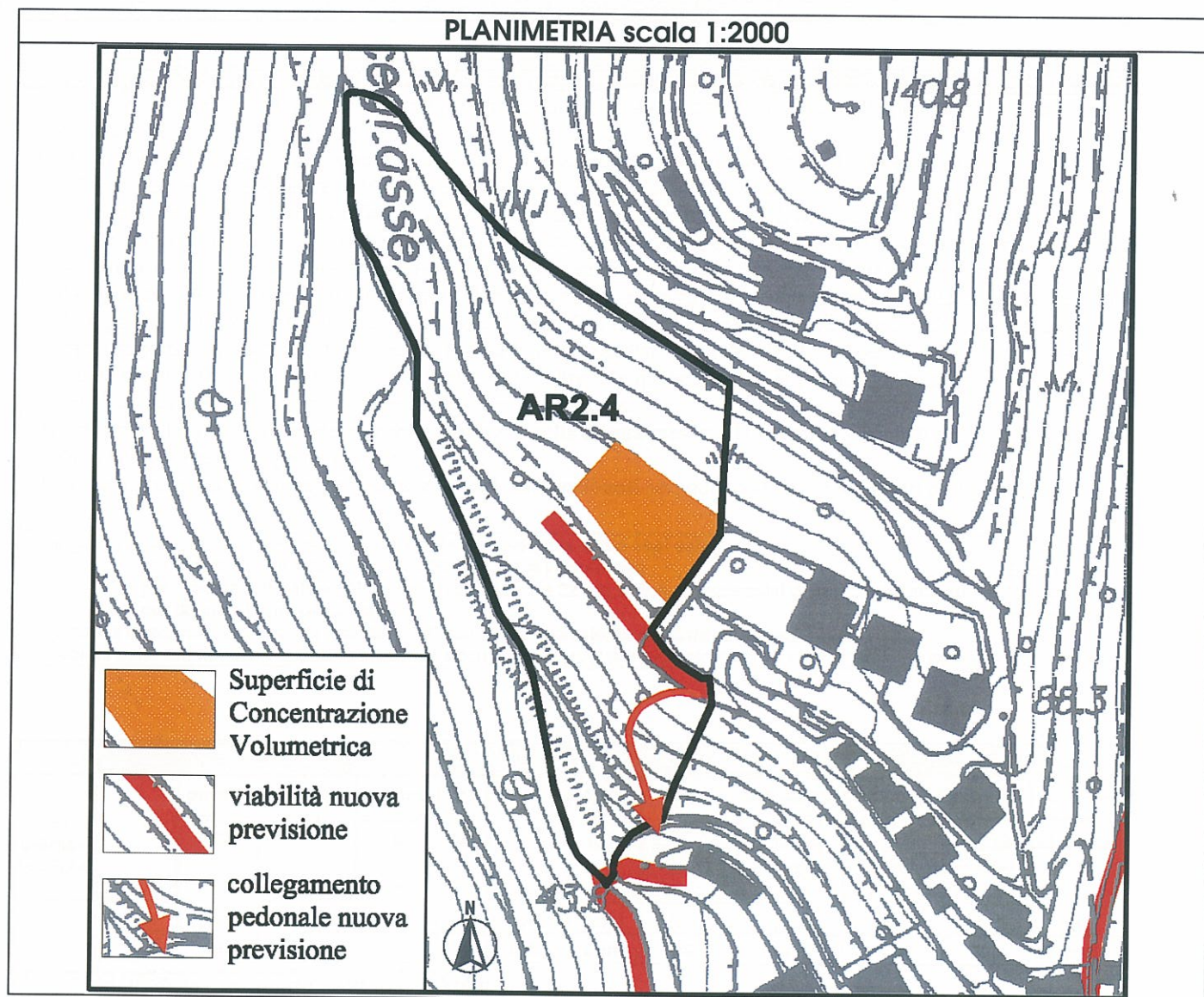
ZONE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
intervento di NUOVA COSTRUZIONE a fronte della contestuale realizzazione localmente di un nuovo tratto di viabilità che da via Summit, tramite opportuni interventi di raccordo con la viabilità pubblica esistente, che si sviluppi parallelamente alle curve di livello, finalizzata alla costituzione di adeguate aree di parcheggi pubblici a servizio della zona. Obiettivo è il completamento della porzione di tessuto urbano già edificata corrispondente al subambito AR2.1 mediante la realizzazione di modeste volumetrie residenziali, concentrate in un unico edificio in immediata prosecuzione degli insediamenti esistenti, secondo le indicazioni fornite nella planimetria di cui alla presente scheda normativa relative alla S.C.V. (superficie di concentrazione volumetrica) e alla viabilità pubblica. I parcheggi pubblici prescritti a soddisfacimento degli standard indicati nella disciplina degli incrementi insediativi, dovranno essere localizzati lungo la viabilità di progetto e/o in posizione terminale ad essa, costituendone al contempo completamento funzionale e agevole area di manovra. Inoltre dovrà essere previsto a completamento della sistemazione dell'area, un collegamento pedonale che dall'innesto della nuovaviabilità si colleghi al tornante sottostante di via Summit.	standards prescritti per parcheggi, spazi pedonali, verde, nella misura minima di cui alla tabella di dimensionamento.

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza in proprietà a prezzi convenzionati, attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14].
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



PLANIMETRIA scala 1:2000



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR2.4

disciplina degli incrementi insediativi tramite titolo abitativo convenzionato

Sono ammessi interventi di nuova costruzione purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutturazioni di urbanizzazione primaria

Il rilascio del *titolo abilitativo convenzionato* è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di viabilità previste e al collegamento pedonale;
- 2) alla dimostrazione del **soddisfacimento di esigenze di standards urbanistici**, non monetizzabili, conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi. Tali esigenze sono commisurate sulla base delle indicazioni quantitative delle norme generali di Piano, ed evidenziate nella sottostante tabella. Il loro soddisfacimento è da assolvere tramite la diretta realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici), con esclusione della monetizzazione; attesa la particolare carenza di parcheggi, la dotazione di standard dovrà privilegiare il reperimento degli stessi, con adeguate sistemazioni a verde piantumato di completamento, oltre alla quota stabilita di parcheggi in aggiunta a quelli derivanti dai pertinenti standard, al fine di compensare le carenze pregresse.
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia, nonché dalle norme generali di piano Art.14;
- 4) A garantire la realizzazione e **cessione a prezzi convenzionati** secondo modalità e parametri di legge;

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.)	occorrono	25 mq di servizi
per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi)	occorrono	12 mq di servizi
per 85 mq di S.nv	occorrono	80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

riepilogo dati quantitativi

Sub-Ambito AR2.4	superf. subambito	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	in-cr.-vol.	I.U.I.	lotto minimo	S.A. max (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	dotazione minima di servizi	Dotazione richiesta di servizi	% monetizzazione
	[mq]		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	[mq]
	13192	Resid.	-	-	0,03	unit.	396	1386	1386	396	800	--

Alloggio minimo: 55 mq S.A. max 6 alloggi

tabella dei parametri edilizi

sub distretti	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc %
AR2.4	10,50	3	5	5	5	5	10	-

norme di livello puntuale di p.f.c.p.

1. Per le costruzioni sarà da preferire una tipologia di impianto, che ricerchi accuratamente le regole di minima alterazione della morfologia del versante, con edifici disposti lungo le curve di livello, con sviluppo lineare di fronte non superiore a 1,5 volte l'altezza massima e muri di sostegno rivestiti in pietra non più alti mt 2.50.
2. Il progetto deve enunciare le regole compositive ed i modelli di riferimento per le scelte in relazione:
 - alla creazione di uno slargo-parcheggio terminale alla viabilità di nuova previsione che consenta l'agevole transito da e per l'area interessata e il suo contesto.
 - al rapporto con il contesto edificato limitrofo
 - al linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti (evitando poggiali a sbalzo a nastro), sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche.

La finalità della norma è da una parte quella di riproporre un modello insediativo a scala del paesaggio analogo al tessuto diffuso del contesto e dall'altra di costituire un episodio di ambiente costruito, di cui sia percepibile l'unicità della progettazione.

flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) il **superamento del peso insediativo complessivo del sub-ambito;**
- 2) il **non adeguamento** al punto 1) delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.
- 3) **Il mancato reperimento degli standard aggiuntivi e la conseguente monetizzazione anche parziale;**

Sono da considerarsi **AGGIORNAMENTI** ex Art. 43 della L.R.36/97:

- 1) l'**eventuale mancata realizzazione del percorso pedonale motivata da oggettive difficoltà esecutive riscontrabili in sede di progetto;**
- 2) **Variazioni della viabilità veicolare di nuovo impianto.**

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

l'applicazione del punto 2) delle norme di livello puntuale di P.T.C.P., che contiene margini ammissibili di variazione.



descrizione

Ambito costituente la testata sud del centro storico di Laigueglia in corrispondenza della deviazione dell'Aurelia che abbandona in questo punto il suo tracciato litoraneo.

Commistione di funzioni diverse (ricettività turistica, residenza attività artigianali e di servizio) con porzioni rilevanti di suolo non edificato e presenze arboree significative in posizione di grandissimo pregio per l'affaccio diretto sul mare.

Configura una polarità urbanistica a scala urbana, con notevoli potenzialità di valorizzazione.

elementi componenti

Oltre ad una costruzione di un piano adibita ad officina artigianale con accesso dall'Aurelia, completano l'ambito due strutture ricettive:

1. l'Hotel "Le Palme" con le proprie pertinenze costituisce la componente dell'insediamento di maggior rilievo
2. l'ex albergo "La Mammola" caratterizzato da un lotto completamente occupato dall'edificio

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale. di PTCP:

SU

L'ambito, ricco di valori paesistici anche se con edifici non di qualità e con eterogeneità e discontinuità anche alla scala edilizia, necessita di interventi **riqualificazione** in conformità con le indicazioni di "SU" di PTCP, tali da recuperare un adeguato disegno di forma urbana in corrispondenza del sito di valore unico per Laigueglia e tali da conferire, nel contempo, alle attività ricettive presenti una funzionalità di maggior livello. Sono pertanto ipotizzabili interventi anche di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo purché:

- si rafforzi l'identità del paesaggio costruito coniugato con la valorizzazione del giardino e delle sue preesistenze vegetali da potenziare ridisegnando gli spazi pubblici e privati e migliorando il livello dell'arredo urbano;
- vengano realizzati spazi interrati per dotazioni di parcheggi in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi delle strutture ricettive e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate;
- vengano migliorate le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti, eventualmente anche attraverso interventi di sostituzione edilizia con ampliamenti volumetrici

SUB-AMBITI

Hotel "Le Palme" AR3.1 -(D)	Ex albergo "La Mammola" AR3.2 -(D)	lotto produttivo AR3.3 -(D)	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
----------------------------------	--	----------------------------------	--------------------------

obiettivi ed operatività di Piano

Sono ammissibili ampliamenti planoaltimetrici, con utilizzo di parte dell'area pertinenziale, secondo quanto previsto dalla <i>disciplina degli alberghi ex L.R. 1/2008</i> cui si rimanda.	L'edificio attualmente è destinato a residenza a seguito di condono edilizio (P.C. 15123 del 02.08.2006 –condono del 2003). Sono possibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza incrementi volumetrici e superficiari.	Sono possibili interventi per la costruzione esistente di fino alla ristrutturazione urbanistica prevedendo la possibilità di modifica di destinazione d'uso verso il commercio e la ricettività turistica-alberghiera a fronte: <ul style="list-style-type: none"> • del conseguimento di dotazioni di parcheggi, anche interrati, privati in misura pari almeno alla situazione esistente attuale integrata dalle esigenze indotte dalle nuove destinazioni; • di un'indispensabile riconfigurazione architettonica di qualità degli edifici. 	Miglioramento della qualità dell'arredo urbano degli spazi pubblici esistenti e dell'area dismessa del distributore con adeguamento del sistema dell'accessibilità pedonale e viaria in rapporto con gli interventi privati nello stesso ambito, in particolare per l'accesso alla via Aurelia verso Sud.
---	---	---	---

DESTINAZIONI D'USO

- * Ricettività turistica dove esistente e di nuovo impianto in estensione all'esistente (con normativa specifica di settore)
- * Residenza limitatamente al mantenimento dell'esistente
- * Attività compatibili con la residenza [10, 11, 12],
- * Commercio [14.1 - 14.2 e 16] per il sub-ambito **AR3.3**
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

Hotel "Le Palme"- AR3.1 -(D)	ex albergo "La Mammola"- AR3.2 -(D)	lotto produttivo - AR3.3 -(D)
interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.		
*Manut. ord. (Art.10.1) *Manut. straord. (Art.10.2) *Restauro e risanamento conservativo (art.10.3) *Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione	*Manut. ord. (Art.10.1) *Manut. straord. (Art.10.2) *Restauro e risanamento conservativo (art.10.3) *Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione	*Manut. ord. (Art.10.1) *Manut. straord. (Art.10.2) *Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

* Interv. di Ristrutturazione edilizia e urbanistica secondo le indicazioni della disciplina degli alberghi, anche in connessione con l'attuazione della modifica di D.U. del lotto produttivo		*Interv. di Ristrutturazione edilizia con modifica di D.U. verso il commercio, fino a Medie strutture di vendita con Suv< 500 mq ; * Ristrutturazione urbanistica finalizzata al mutamento di D.U. verso la ricettività turistica-alberghiera anche in attuazione unitaria il sub-ambito AR3.1 e conseguenziale ricostruzione tipologicamente corretta (Artt. 10.5. e 10.7), con incrementi volumetrici massimi del 10% (esclusivamente vincolati alla nuova D.U. e finalizzati a conseguire le finalità di Piano per l'ambito).
--	--	---

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristruttur. urbanistica, in genere e in particolare di ristruttur. edilizia con modifica di D.U. per **AR3.3** verso il commercio, purché condizionati all'elaborazione di uno **S.A.U. (studio complessivo di assetto urbanistico)** dell'area di iniziativa pubblica o privata (e convenzionamento con la civica Amministrazione) finalizzato in via prioritaria ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.D.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste [vedi § del livello puntuale di P.T.C.P.];
- 2) alla realizzazione dei previsti interventi di adeguamento delle infrastrutture pubbliche esistenti, al potenziamento della viabilità di accesso nell'ambito di appartenenza ed al miglioramento dell'arredo urbano [vedi § delle Urbanizzazioni];
- 3) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 4) a garantire la realizzazione dei parcheggi privati.



ambito AR3	sub-ambiti	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	incr.vol.	lotto minimo	S.A.tot. di PUC (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	esigenza di servi- zi per nuovi inse- diam.	dotazioni di servizi	
			[mc]	[%]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	monet
	AR3.1	turist. ricet.	4.980	80	unit.	1.138	3.984	8.964	776 (*)	600	176
	AR3.3	artig.verso turistico	1.050	10	unit.		105	1.155	180		180
	AR3.3	artig.verso commercio	1.050	--				1.050	282	282	141
tot AR3			6.030				var	var	var	var	var

I totali variano a seconda dell'intervento che verrà attivato per il sub-ambito AR3.3

(*) lo standard è maggiorato rispetto al minimo previsto dalle norme generali

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

sub-ambiti	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
AR3.1	da S.A.U.	# + 1					10	-
AR3.3	da S.A.U.	da S.A.U.					10	-

disciplina di livello puntuale di P.T.C.P.

Per il sito, di elevato valore paesistico in virtù della sua collocazione alla radice meridionale del centro storico, va recuperato un adeguato disegno di forma urbana: tale indirizzo generale di PUC si traduce in interventi previsti alla scala urbanistica ed edilizia, che dovranno comportare i più significativi risultati di *riqualificazione* in tema di ridefinizione dei margini dell'ambito sia in rapporto con l'Aurelia, sia in rapporto con la passeggiata a mare.

Le indicazioni di livello puntuale di P.T.C.P. riguardano pertanto:

1) la quinta edilizia verso l'Aurelia

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, che possono comportare anche la totale sostituzione degli edifici esistenti, dovranno conseguire il **ridisegno dell'intero fronte edilizio** sull'Aurelia, riconnettendo, in un progetto unitario, di cui deve farsi carico lo S.A.U., i sub-ambiti **AR3.1** ed **AR3.3** ma anche gli ampliamenti insediativi da prevedersi in prosecuzione verso mare del corpo esistente dell'Hotel "Le Palme", secondo l'andamento curvilineo della S.S.

Tale fronte, per la sua collocazione all'inizio del centro storico e per la particolare percettibilità dinamico-visiva che lo contraddistingue dato il singolare andamento in curva della strada, dovrà essere pensato come **elemento di elevato valore architettonico** in termini di:

- di scelte linguistiche e materiche e di rapporti tra pieni e vuoti
- di attacco al suolo
- di integrazione con gli elementi arborei esistenti e di nuovo impianto
- di profilo altimetrico

Detta quinta, integrata con il verde, potrà estendersi verso mare, quale elemento murario, di particolare valenza semantica, così da formare una *porta di ingresso alla passeggiata*.

2) il margine tra aree aperte pubbliche e private delle sistemazioni esterne dovrà essere realizzato prevalentemente con sistemazioni vegetali (arboree ed arbustive) che ricomprensano, occultandole, le eventuali recinzioni metalliche, queste comunque di altezza non superiore a m 1,5.

3) mantenimento e valorizzazione del giardino per cui non è consentito il taglio di alberature se non giustificato da esigenze dimostrate nello S.A.U. e garantito dal reimpianto di essenze idonee.

4) recupero di aree per la passeggiata a mare, e sua definizione formale complessiva



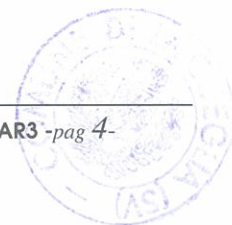
flessibilità

Sono da considerarsi **invarianti** di PUC:

- 1) i **pesi complessivi massimi** previsti per l'ambito
- 2) le **destinazioni d'uso degli incrementi insediativi di nuovo impianto.**

Sono da considerarsi **margini di flessibilità** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) **le seguenti possibili aggregazioni tra sub-ambiti per l'attuazione degli interventi di ristrutturazione urbanistica:**
 - estensione ai sub-ambiti [AR3.1 + AR3.3]
 - estensione al solo sub-ambito [AR3.3]
 - estensione al solo sub-ambito [AR3.1]



descrizione

Ambito comprendente il tessuto urbano di maggior densità edilizia realizzato negli anni 50'-60 nel cuneo pianeggiante a monte del centro storico e la ferrovia, confinante a sud con via S. Sebastiano.

Le connotazioni insediative vedono la prevalenza di edifici a blocco realizzati a quasi totale saturazione dei lotti.

Mancano quasi del tutto aree di pertinenza private di mediazione con gli spazi pubblici: le uniche superfici libere tra l'edificato sono occupate dalla viabilità di servizio, peraltro inadeguata per dimensioni e soluzioni formali.

Si rileva la carenza assoluta di verde, parcheggi e arredo urbano.

elementi componenti

Sono riconoscibili due diverse caratterizzazioni nel tessuto urbano, legate alle relazioni tra edifici e distribuzione viaria:

1. a nord impianto diffuso occasionale di edifici in linea o a blocco generalmente organizzati su 4 piani oltre il piano attico con copertura a lastrico solare compromessa da volumi tecnici impropri.
2. verso sud prevalenza di impianto diffuso seriale, ortogonale secondo gli assi viari con edifici in linea o a blocco organizzati su tre - cinque piani disomogenei con copertura piana;

Per entrambi i sub-ambiti sono forti le eterogeneità delle architetture, peraltro tutte di bassa qualità edilizia; l'effetto complessivo è la creazione di un ambiente urbano poco riconoscibile ed identificabile anche per l'esiguità degli spazi di connettivo e per l'assenza di una loro definizione formale.

3. All'interno del tessuto compatto è presente la polarità funzionale della Sede Comunale con aree esterne di pertinenza sistemate a parcheggio ed in parte a gioco bambini.
4. Viabilità comunale veicolare compromessa dalla presenza di parcheggi occasionali e dalla mancanza di idonei percorsi pedonali.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

TU

L'ambito, sprovvisto di valori paesistici, ha raggiunto un grado di saturazione invalicabile e tuttavia costituisce, per la sua localizzazione, una delle parti della città di maggior gravitazione specie nella stagione estiva: non sono ipotizzabili interventi di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo, salvo perseguire parziali e localizzati adeguamenti.

Prevalente indirizzo di pianificazione è pertanto la **riqualificazione** secondo criteri rivolti prioritariamente a:

- intervenire in maniera diffusa per migliorare il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- realizzare spazi per servizi pubblici (parcheggi e percorsi pedonali) anche in maniera interstiziale ed episodica in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate.
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti incentivando operazioni di riqualificazione a scala edilizia con modesti incentivi se contestuali a significative nuove dotazioni di spazi per la sosta in ambito privato.

Nell'ipotesi di spostamento a monte della linea ferroviaria e del conseguente recupero delle aree dismesse, dovrà essere favorito il collegamento diretto con il tessuto edilizio a monte del rilevato ferroviario e con lo spazio pubblico della palestra e della scuola, nonché con gli interventi di riqualificazione di piazza Solari.

SUB-AMBITI

TESSUTI SATURI INTENSIVI DI IMPIANTO RECENTE (BS)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

obiettivi ed operatività di Piano

Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità; che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

-riqualificazione e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi)
-ridisegno della forma di tutti gli spazi pubblici nell'ambito di un organico studio complessivo della pedonalizzazione e dell'arredo urbano

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico

NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE (BS) ad alta densità

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

- *Manut. ord. (Art.10.1)
- *Manut. straord. (Art.10.2)
- *Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)
- *Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

- *Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%;

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

L'ambito comprende una delle parti della città di più recente espansione (anni '60 e primi anni '70) e di maggior densità edilizia in un lembo di territorio piano immediatamente a sud del cimitero storico.

Gli edifici, in linea o a blocco articolati su 4-5 piani, definiscono un tratto della palazzata a mare le cui disomogeneità, dovute a linguaggi architettonici occasionali, differenti e casualmente accostati, costituiscono un ambiente costruito con pochi valori identificativi e privo di sufficiente qualità urbana anche per la carenza di spazi pubblici e la mancanza di definizione delle aree di connettivo.

Le connotazioni insediative vedono la prevalenza di edifici a blocco realizzati a quasi totale saturazione dei lotti.

Mancano quasi del tutto aree di pertinenza private di mediazione con gli spazi pubblici: le uniche superfici libere tra l'edificato sono occupate dalla viabilità di servizio, peraltro inadeguata per dimensioni e soluzioni formali.

Si rilevano gravi carenze di verde, parcheggi e arredo urbano.

elementi componenti

Se si escludono gli edifici destinati ad albergo e l'allineamento forte lungo l'Aurelia l'edificato si presenta come un contesto indifferenziato senza particolari identificazioni con prevalenza di impianto diffuso seriale ortogonale secondo gli assi viari con edifici in linea o a blocco organizzati su quattro - cinque piani disomogenei con copertura piana;

La viabilità comunale veicolare è spesso compromessa dalla presenza di parcheggi occasionali e dalla mancanza di idonei percorsi pedonali.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

TU

L'ambito, ha un grado di saturazione insediativa che non consente ulteriori appesantimenti.

Non sono ipotizzabili interventi di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo, salvo perseguire parziali e localizzati adeguamenti.

Prevalente indirizzo di pianificazione è pertanto la **riqualificazione** secondo criteri rivolti prioritariamente a:

- intervenire in maniera diffusa per migliorare il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- realizzare spazi per servizi pubblici (parcheggi e percorsi pedonali) anche in maniera interstiziale ed episodica in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate.
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti incentivando operazioni di riqualificazione a scala edilizia con modesti incrementi se contestuali a significative nuove dotazioni di spazi per la sosta in ambito privato.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE (BS) ad alta densità

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità, che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

-**riqualificazione e potenziamento** del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi)
-ridisegno della forma di tutti gli spazi pubblici nell'ambito di un organico studio complessivo della pedonalizzazione e dell'arredo urbano

DESTINAZIONI D'USO

* Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.

* Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)

* Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali

* Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR5.1 (BS)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np	[#]	Ds1	[m]	Ds2	[m]	D.C.	[m]	Df1	[m]	Df2	[m]	Rc	[%]
-	#+1		min (esist.÷5)		min (esist.÷5)		min (esist.÷5)		5		10		-	

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Insedimento sviluppatosi negli anni '50-'70 dalla fascia pedecollinare verso la costa costituito da edifici isolati uni o bifamiliari con impianto sparso occasionale in cui si riconoscono eterogeneità e scadente qualità architettonica. L'ambito si è sviluppato secondo una crescita edilizia avvenuta in modo episodico, per progressivo intasamento dei lotti liberi semplicemente sulla base del rispetto dei minimi parametri edilizi dando origine ad un tessuto compatto, privo di identità urbana e di corretti rapporti tra la maglia edilizia, la morfologia, la trama dei percorsi e l'uso del suolo.

La rete di distribuzione viaria veicolare e pedonale è fortemente inadeguata, talché si è di fronte ad una delle parti della città di maggiore carenza funzionale e non solo di minor qualità urbana.

elementi componenti

L'ambiente costruito si presenta come un contesto eterogeneo senza particolari identificazioni con prevalenza di impianto diffuso occasionale disomogeneo per linguaggio architettonico, con coperture prevalentemente piane;

Il sistema infrastrutturale presenta rilevanti carenze sia per qualità che per livelli prestazionali specie in relazione al sistema dell'accessibilità

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

TU

Per l'ambito, data la mancanza di identità urbana e le carenze del sistema infrastrutturale, sono necessarie prioritariamente azioni volte al potenziamento della viabilità e dei parcheggi, al ridisegno degli spazi aperti pubblici e privati, all'adeguamento dell'arredo urbano.

Pertanto oltre ad un prevalente indirizzo di pianificazione di **riqualificazione** dell'ambito secondo criteri rivolti a:

- intervenire in maniera diffusa per migliorare il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- realizzare spazi per servizi pubblici (parcheggi e percorsi pedonali) anche in maniera interstiziale ed episodica in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate;
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti incentivando operazioni di riqualificazione a scala edilizia con modesti incrementi se contestuali a significative nuove dotazioni di spazi per la sosta in ambito privato;

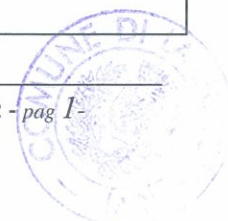
Si propone il perseguimento di un'azione più incisiva di adeguamento e riassetto complessivo dell'area, tramite operazioni di **ristrutturazione urbanistica** con possibilità di sostituzioni edilizie di più edifici anche con incrementi finalizzati prioritariamente a dotare l'area di una nuova infrastrutturazione in tema di accessibilità, da cui far discendere un **ridisegno del tessuto edilizio** con l'introduzione di nuove regole aggregative e compositive più legate alla morfologia del luogo e tali da conferire almeno in parte nuove identità qualitative al sito.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE (BS) a prevalente uso di residenza secondaria	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
<ul style="list-style-type: none"> - S.A.U. (studio complessivo di assetto urbanistico) dell'area di iniziativa pubblica o privata (e convenzionamento con la civica Amministrazione) finalizzato in via prioritaria alla nuova infrastrutturazione complessiva dell'ambito, da cui far discendere singoli interventi per lotti di attuazione, con le finalità sopraesposte; - interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla ristrutturazione urbanistica, inquadrata nei lotti organici del S.A.U. premiata da incrementi di insediabilità a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità. 	<ul style="list-style-type: none"> - ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi) - ridisegno della forma di tutti gli spazi pubblici nell'ambito di un organico studio complessivo della pedonalizzazione e dell'arredo urbano

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR5.2 (BSI)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggi non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

* Ristrutturazione urbanistica con ricostruzione tipologicamente corretta secondo secondo l'articolazione in lotti del S.A.U. con incrementi volumetrici massimi nei limiti del 40% delle volumetrie ricollocate (Artt. 10.5 e 10.7), e con riduzione della S.C. complessiva di progetto di non meno del 40% dell'esistente, a conseguire le finalità di Piano per l'ambito

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica conseguenti e congruenti con lo S.A.U. complessivo e condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria.

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste dallo S.A.U.,
- alla cessione di aree per i previsti interventi di adeguamento e potenziamento della viabilità di accesso nell'ambito di appartenenza;
- alla dimostrazione del **soddisfacimento di esigenze di standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi. Tali esigenze sono da commisurare in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative delle norme generali di Piano, mentre il loro soddisfacimento è da assolvere mediante monetizzazione e tramite cessione di aree e/o realizzazione di opere, da concordare con la C.A., nei limiti minimi previsti dalla *tabella* seguente, (30% degli standards) per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- e a garantire la realizzazione di quelli privati, nella misura di autosufficienza a livello di edificio.

sub ambito AR5.2	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	in- cr.- vol.	indice territ.le S.A.	lotto mini- mo	S.A.tot. di PUC (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	esigenza di servizi per nuovi inse- diam.	Dotazioni di vizi	ser- vizi
		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	monet
	Residenza	26.545	40		S.A.U.	3.034	10.618	37.163	3.034	1000	2.034

note:

- volumetria di PUC (previs.) (V2) [per residenza, turistico-ricettivo e commercio]= S.A. tot (previs.)x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
 - per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
 - per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
 - per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

sub-ambiti	H max edifici [m]	Np	[#]	Ds1	[m]	Ds2	[m]	D.C.	[m]	Df1	[m]	Df2	[m]	Rc	[%]
AR5.2		#+2		min (esist.+5)		min (esist.+5)		min (esist.+5)		5		10		60% esist.	

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.

descrizione

Ambito connotato da un insediamento semintensivo di tipo occasionale derivante da progressivi incrementi dell'edificato condotti in modo episodico a partire dagli anni '60. L'edificato si è sviluppato progressivamente dalla costa verso la zona collinare senza seguire regole di edificazioni informate a schemi predefiniti bensì adattandosi a situazioni di volta in volta diverse.

I fabbricati risultano comunque attestati sui tratti di viabilità veicolare funzionali all'insediamento e presentano generalmente fronti diversificati di cui quello principale rivolto ad est.

Insufficiente la definizione delle ridotte aree di pertinenza private; carenti gli spazi pubblici ed il sistema infrastrutturale della viabilità: l'ambito comprende una delle parti della città di più recente espansione (anni '60 e primi anni '70) e di maggior marginalità rispetto al centro della città, soffrendo così maggiormente delle carenze funzionali connesse ad un tessuto di prevalente uso a seconda casa, se si escludono gli edifici destinati ad albergo.

Gli edifici, in linea o a blocco articolati su 4-5 piani, definiscono un tessuto edilizio con impianto occasionale eterogeneo, privo di assi e poli.

elementi componenti

Nel sub-ambito AR5.3 si individuano:

- un comparto a nord con una maggiore concentrazione di edifici caratterizzati da aspetti di eterogeneità e scarsa qualità architettonica
- un comparto verso sud che presenta un ridotto numero di fabbricati isolati di modesta consistenza con prevalenza di aree libere a verde.

La viabilità comunale veicolare è spesso compromessa dalla presenza di parcheggi occasionali e dalla mancanza di idonei percorsi pedonali.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

ID-MA

L'ambito, è caratterizzato da un assetto insediativo sufficientemente definito e da un rapporto complessivamente consolidato con il contesto ambientale che non consente ulteriori appesantimenti..

Sono pertanto ipotizzabili quasi esclusivamente interventi di riqualificazione delle aree libere e di integrazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, mentre sull'edificato non sono ipotizzabili interventi di sostanziale modificazione dell'assetto complessivo, salvo perseguire parziali e localizzati adeguamenti.

Prevalente indirizzo di pianificazione è pertanto la riqualificazione secondo criteri rivolti prioritariamente a:

- intervenire in maniera diffusa per migliorare il livello dell'arredo urbano degli spazi pubblici e di quelli privati;
- realizzare spazi per servizi pubblici (parcheggi e percorsi pedonali) anche in maniera interstiziale ed episodica in modo da soddisfare i fabbisogni pregressi e sistemare in termini paesisticamente accettabili le aree a tale scopo utilizzate.
- a migliorare le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti incentivando operazioni di riqualificazione a scala edilizia con modesti incrementi se contestuali a significative nuove dotazioni di spazi per la sosta in ambito privato.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTI DI IMPIANTO RECENTE (BS) ad alta densità

- interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità, che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

-**riqualificazione e potenziamento** del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi)
-ridisegno della forma di tutti gli spazi pubblici nell'ambito di un organico studio complessivo della pedonalizzazione e dell'arredo urbano

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Per edifici esistenti a D.U. artigianale è ammesso il cambio verso Medie strutture di vendita [16] nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Ricettività turistica dove esistente (con normativa specifica di settore)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI AR5.3 (BS)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggi non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%.

* Ristrutturazione edilizia per il cambio di D.U. da produttivo artigianale verso M.S.V. [16] nei limiti di cui all'elaborato St19.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso:

18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato St12.2 in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Ambito connotato da insediamento semintensivo derivante da pianificazione attuativa recente (anni '80) con impianto ordinato lungo la viabilità di distribuzione. Rilevanti sono la mancanza di spazi nodali e la marginalizzazione urbanistica dell'insediamento nei confronti delle polarità e delle gravitazioni del centro nonostante l'impianto infrastrutturale realizzato contestualmente agli edifici.

L'episodio insediativo è stato realizzato con radicali trasformazioni della morfologia originaria del suolo e con caratteristiche tipologiche ed architettoniche di rilevante contrasto ambientale specie per lo sviluppo dimensionale dei due edifici a schiera.

elementi componenti

La componente dell'insediamento prevalente è costituita da due lunghi edifici formati da due gruppi di case a schiera sviluppati linearmente a monte della viabilità di mezza costa (tessuto diffuso seriale) mentre a valle della medesima viabilità di servizio sono presenti due più modeste costruzioni in linea

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale. di PTCP: ID-MA

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione** dell'ambito secondo criteri rivolti prioritariamente al **miglioramento delle caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti ed a ridefinire con organico disegno di insieme le sistemazioni del suolo**, in oggi fortemente artificiali e dequalificate.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria (BSt)	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
<p>Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti con ristrutturazione degli edifici del sub-ambito prevedendo la possibilità di incrementi a fronte:</p> <ol style="list-style-type: none"> di riconfigurazioni architettoniche di qualità, che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta; di adeguati interventi di riduzione dell'impatto visivo dei muri di sostegno e dei piazzali, del miglioramento della qualità delle aree di pertinenza con potenziamento delle essenze vegetazionali e del rafforzamento dei margini della viabilità di distribuzione con piantumazioni ed interventi di arredo urbano. 	<p>-adeguamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),</p>

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico.



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR6.1 (BSI)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

* Ristrutturazione con ricostruzione tipologicamente corretta con incrementi volumetrici massimi del 20% (Artt.10.4, 10.4 bis, 10.5) finalizzati a conseguire le finalità di Piano per l'ambito

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria, ed estesi almeno ad interi corpi di fabbrica.

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste, [vedi norme di livello puntuale di P.T.C.P.]
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza;
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.f.c.p.

Gli interventi di sostituzione, di ristrutturazione urbanistica ed edilizia e/o di manutenzione degli edifici esistenti dovranno ricercare la loro riqualificazione architettonica e nuovi equilibri formali con il contesto edificato ed ambientale.

Il progetto delle opere dovrà dunque:

1. enunciare i criteri metodologici adottati in rapporto alle regole ed agli schemi di riorganizzazione insediativa;
2. verificare e valutare la validità delle conseguenti soluzioni progettuali sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento e sotto il profilo delle relazioni ambientali con il contorno immediato.

La realizzazione delle coperture a falda di nuova previsione da prevedersi a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, potrà proporre un impianto planimetrico non condizionato da frammentazioni ed articolazioni minute dei corpi di fabbrica preesistenti, ma tale da conferire alle addizioni operate autonomia di leggibilità e nuova compiutezza formale al complesso derivante dagli elevati degli edifici esistenti e dal sistema delle nuove coperture.

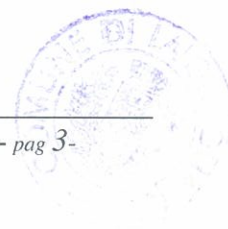
Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni, muri di contenimento ecc.).

Salvo quanto sopra precisato e nelle precedenti norme di conformità, si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.

flessibilità

Sono da considerarsi **invarianti** di PUC:

- 1) i **pesi complessivi massimi** previsti per l'ambito
- 2) le **destinazioni d'uso degli incrementi insediativi di nuovo impianto.**



descrizione

Sub-Ambito costituito da un tessuto edilizio con impianto occasionale privo di assi e poli: l'edificato si è sviluppato progressivamente dal centro antico interessando le aree a monte del rilevato ferroviario sino ad occupare gli spazi liberi a margine della fascia pedecollinare, insinuandosi nel fondo vallivo a sud del "Poggio".

La crescita edilizia, avvenuta in modo episodico, seguendo semplicemente il rispetto dei parametri edilizi ha dato origine ad un tessuto edilizio frammentario e privo di precisi criteri di aggregazione che presenta aspetti di eterogeneità, insufficiente qualità urbana e scarsa definizione delle aree di pertinenza private.

Determinante elemento di compromissione è l'asse ferroviario che delimita ad est l'ambito configurandosi come barriera visiva e funzionale.

elementi componenti

Gli edifici, quasi totalmente realizzati in epoca recente, risultano disomogenei per le soluzioni formali adottate per cui non si individuano componenti preminenti.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

ID-MA

Gli interventi dovranno essere finalizzati essenzialmente a costituire il connettivo tra i fabbricati attraverso il sostanziale miglioramento della rete viabilistica, la realizzazione di nuovi spazi per servizi pubblici e il rafforzamento del ruolo di cerniera di quelli già esistenti attribuendo ad essi il significato di effettiva polarità di tessuto, in coerenza ed in continuità con le previsioni di Piano per aree limitrofe connesse con l'ipotesi dello spostamento a monte della linea ferroviaria e del conseguente recupero delle aree dismesse (quali la riqualificazione di piazza Solari e la ridefinizione del sistema di accesso veicolare al plesso scolastico).

A livello generale si devono infine ipotizzare tutti gli interventi volti a migliorare la qualità delle aree libere e private e la configurazione complessiva dei fabbricati con l'eliminazione degli elementi impropri.

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione** dell'ambito secondo criteri rivolti prioritariamente al **miglioramento delle caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti ed a ridefinire con organico disegno di insieme le sistemazioni del suolo**, in oggi fortemente artificiali e dequalificate.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTI SATURI INTENSIVI DI IMPIANTO RECENTE (BS)

- interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità, che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

-**ampliamento e potenziamento** del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),

DESTINAZIONI D'USO

* Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.

* Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali

* Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR6.2 (BS)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

- *Manut. ord. (Art.10.1)
- *Manut. straord. (Art.10.2)
- *Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)
- *Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

- *Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- | | |
|---|------------------|
| • per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono | 25 mq di servizi |
| • per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono | 12 mq di servizi |
| • per 85 mq di S.nv occorrono | 80 mq di servizi |

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

L'ambito comprende le aree ubicate prevalentemente a margine di via Castello Romano, caratterizzate da espansioni edilizie avvenute negli anni settanta con progressiva saturazione delle aree pedecollinari caratterizzate da aspetti di eterogeneità, scarsa qualità architettonica, mancanza di sufficiente definizione delle aree libere e carenza di spazi e servizi pubblici. L'edificato si è sviluppato a mezzacosta secondo precisi allineamenti degli edifici lungo due quote altimetriche distinte. ed insinuandosi nel fondo vallivo sottostante la località Madonna del Carmine.

elementi componenti

I fabbricati attestati linearmente sulla viabilità veicolare funzionale all'insediamento, presentano i fronti principali rivolti verso valle mentre gli edifici, nel fondo vallivo si fronteggiano.

prevalente indirizzo di pianificazione
ass. insed locale di PTCP:
ID-MA

L'ambito è caratterizzato da un assetto insediativo sufficientemente definito e da un rapporto complessivamente equilibrato con il contesto ambientale.

Sono pertanto ipotizzabili quasi esclusivamente interventi di **riqualificazione** delle aree libere e di integrazione del sistema infrastrutturale con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO
TESSUTI SATURI INTENSIVI DI IMPIANTO RECENTE (BS)
URBANIZZAZIONI e SERVIZI

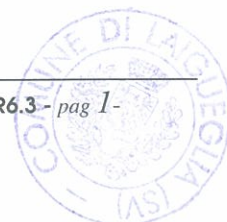
Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla **ristrutturazione urbanistica** prevedendo la possibilità di incrementi a fronte:

1. di riconfigurazioni architettoniche di qualità; che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta;
2. al miglioramento della qualità delle aree di pertinenza con potenziamento delle essenze vegetazionali ed al rafforzamento dei margini della viabilità di distribuzione con piantumazioni ed interventi di arredo urbano.

-ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR6.3 (BS)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 10%.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.f.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.

descrizione

Il sub-ambito comprende le aree ubicate prevalentemente lungo via Colla Micheri, che dal margine del tessuto urbano centrale si estendono sino alla fascia collinare più alta caratterizzata da espansioni edilizie recenti. Ambito di mezzacosta la cui attuale configurazione deriva dal progressivo espandersi degli interventi di nuova costruzione verso le aree collinari. La crescita edilizia, avvenuta in modo episodico lungo i margini della viabilità di servizio secondo le regole del rispetto dei semplici parametri edilizi, ha dato origine ad edifici differenti per tipologia e connotazione formale, generalmente privi di qualità architettonica.

elementi componenti

I fabbricati attestati linearmente sulla viabilità veicolare funzionale all'insediamento che segue la morfologia del terreno con tracciato di mezzacosta, presenta generalmente fronti differenziati di cui quello principale rivolto verso valle.

prevalente indirizzo di pianificazione**ass. insed locale di PTCP:****ID-MA**

Il sub-ambito può considerarsi saturo ai fini della potenzialità insediativa.

Per esso, data la recente realizzazione degli edifici, non sono ipotizzabili interventi di riorganizzazione capaci di migliorare la scarsa qualità ambientale dell'insediamento.

Sono pertanto ipotizzabili interventi finalizzati a:

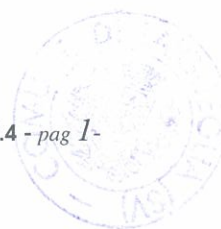
- costituire il connettivo tra gli edifici con il miglioramento della rete viabilistica sia sotto il profilo funzionale che formale;
- migliorare l'immagine degli spazi privati arricchendo dove possibile la vegetazione e ridefinendo gli spazi di pertinenza.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria (BSI)	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
<p>Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla ristrutturazione urbanistica prevedendo la possibilità di incrementi a fronte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. di riconfigurazioni architettoniche di qualità; che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta; 2. al miglioramento della qualità delle aree di pertinenza con potenziamento delle essenze vegetazionali ed al rafforzamento dei margini della viabilità di distribuzione con piantumazioni ed interventi di arredo urbano. 	<p>-ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),</p>

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19.
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR6.4 (BSI)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.d.C.

*Manut. ord. (Art.10.1)

*Manut. straord. (Art.10.2)

*Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 20%.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.f.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

Il subambito occupa una limitata estensione territoriale di versante a monte della via Castello Romano, strada che dal margine del tessuto urbano centrale si porta sino alla fascia collinare più alta, verso via Colla Micheri in un contesto caratterizzato da espansioni edilizie recenti.

elementi componenti

L'area è ineditata, è compresa all'interno di una più vasta porzione di tessuto urbano caratterizzata dalla presenza di edifici di recente realizzazione di tre-quattro piani generalmente disposti su terrazzamenti a differenti quote di livello, affiancati al percorso che dal fondovalle raggiunge il crinale.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale. di PTCP:

ID-MA

l'integrazione dell'insediamento esistente tramite la realizzazione di volumetrie residenziali che, per la loro modesta entità rispetto all'ambito di riferimento, possono ritenersi compatibili con il mantenimento del carattere diffuso del tessuto edilizio esistente.

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
	Insediativo vigente	vegetazionale	geomorfologico
	ID-MA	COL-ISS	MO-B
DM 13/10/1964 Idrogeologico	VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO: CONFERMATO ID-MA		

obiettivi ed operatività di Piano

ZONE DI COMPLETAMENTO A BASSA DENSITA'	URBANIZZAZIONI e SERVIZI
Obiettivo è il completamento della porzione di tessuto urbano già edificata corrispondente al subambito AR6.4 mediante intervento di NUOVA COSTRUZIONE per la realizzazione di modeste volumetrie residenziali in proprietà a prezzi convenzionati , concentrate in uno o al più due edifici in prosecuzione degli insediamenti esistenti, secondo le indicazioni localizzative fornite nella planimetria di cui alla presente scheda normativa relative alla S.C.V. (superficie di concentrazione volumetrica) e alla viabilità pedonale pubblica.	standards minimi prescritti per parcheggi, spazi pedonali, verde, nella misura minima di cui alla tabella di dimensionamento

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza in proprietà a prezzi convenzionati,
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico



PLANIMETRIA scala 1:2000



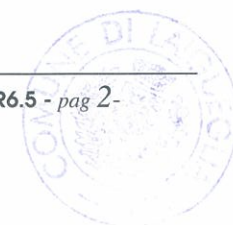
NORME DI CONFORMITA' del SUB-AMBITO AR6.5

disciplina degli incrementi insediativi tramite titolo abitativo convenzionato

Sono ammessi interventi di nuova costruzione purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del *titolo abitativo convenzionato* è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di viabilità pedonale e connessa pubblica illuminazione.
 - 2) alla dimostrazione del **soddisfacimento di esigenze di standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi. Tali esigenze sono commisurate sulla base delle indicazioni quantitative delle norme generali di Piano e comunque non inferiori a quelle indicate nella sottostante tabella. Il loro soddisfacimento è da assolvere tramite la diretta realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, con esclusione della monetizzazione, da attuarsi tramite l'adotazione di parcheggi pubblici e del percorso pedonale pubblico.
 - 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia, nonché dalle norme generali di piano Art.14;
- A garantire la cessione a prezzi convenzionati secondo i parametri di legge;



riepilogo dati quantitativi

Sub-Ambito AR6.5	superf. subambito	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	incr.-vol.	I.U.I.	lotto minimo	S.A. max (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	dotazione di servizi per nuovi insed.	%monetizzazione
	[mq]		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]
	4102	Resid.	-	-	0,15	unit.	615	2153	2153	615	--

Alloggio minimo 55 mq S.A. - max 10 alloggi

tabella dei parametri edilizi

sub ambito	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc %
AR6.5	10,50	3	5	5	5	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

1. Per le costruzioni sarà da preferire una tipologia di impianto, che ricerchi accuratamente le regole di minima alterazione della morfologia del versante, con edifici disposti lungo le curve di livello, e muri di sostegno rivestiti in pietra non più alti mt 2.50.
2. Il progetto deve enunciare le regole compositive ed i modelli di riferimento per le scelte in relazione:
 - alla creazione di un percorso pedonale pubblico che si sviluppi lungo l'attuale strada privata esistente che costituirà l'accesso al lotto;
 - al rapporto con il contesto edificato limitrofo;
 - alla previsione di parcheggi privati in struttura accessibili dalla quota strada sottostante il subambito con unico accesso;
 - al linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti (evitando poggiosi a sbalzo a nastro), sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche.

La finalità della norma è da una parte quella di riproporre un modello insediativo a scala del paesaggio analogo al tessuto diffuso del contesto e dall'altra di costituire un episodio di ambiente costruito, di cui sia percepibile l'unicità della progettazione.

flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) il **superamento del peso insediativo complessivo del sub-ambito;**
- 2) il **non adeguamento** al punto 1) delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.
- 3) **La previsione di una percentuale di monetizzazione di cui alla tabella dei dati quantitativi.**

Sono da considerarsi **AGGIORNAMENTI** ex Art. 43 della L.R.36/97:

- 1) **l'eventuale mancata realizzazione del percorso pedonale motivata da oggettive difficoltà esecutive riscontrabili in sede di progetto.**
- 2) **Il discostamento dalle indicazioni della planimetria della presente scheda che ecceda i margini di flessibilità di cui al punto successivo**

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 3) **Il discostamento dalle indicazioni della planimetria della presente scheda in relazione allo sviluppo del tracciato pedonale e della strada di accesso al lotto ferma restando la sua localizzazione lungo il percorso esistente ad est del subambito.**



descrizione

L'ambito comprende la fascia collinare di ponente (toponimi di Carranova e Cuni) a valle di Colla Micheri connotata da edifici recenti generalmente organizzati su due piani all'interno di aree di pertinenza private sistemate a verde che si configurano quali elementi indispensabili per la definizione della qualità ambientale.

Insufficiente sia sotto il profilo funzionale che formale la viabilità.

elementi componenti

I fabbricati attestati linearmente sulla viabilità veicolare funzionale all'insediamento che segue la morfologia del terreno con tracciato di mezzacosta, sono recenti di tipo isolato uni o bifamiliari assolutamente disomogenei per soluzione architettonica.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP: ID-MA

L'ambito, può considerarsi saturo ai fini della potenzialità insediativa.

Per esso, data la recente realizzazione degli edifici, non sono ipotizzabili interventi di riorganizzazione capaci di migliorare la scarsa qualità ambientale dell'insediamento.

Sono pertanto ammissibili interventi finalizzati a

- costituire il connettivo tra gli edifici con il miglioramento della rete viabilistica sia sotto il profilo funzionale che formale;
- migliorare l'immagine degli spazi privati arricchendo dove possibile la vegetazione e ridefinendo gli spazi di pertinenza.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti dell'AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria
BSv]

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla ristrutturazione urbanistica prevedendo la possibilità di incrementi a fronte:

1. di riconfigurazioni architettoniche di qualità che prevedano idonee ricomposizioni delle coperture delle costruzioni, anche con eventuali soluzioni a falde e/o a padiglione e con conseguente possibilità di utilizzo dei locali sottotetto, solo laddove l'architettura dell'edificio lo consenta.
2. al miglioramento della qualità delle aree di pertinenza con potenziamento delle essenze vegetazionali ed al rafforzamento dei margini della viabilità di distribuzione con piantumazioni ed interventi di arredo urbano.
3. della creazione di una zona filtro a confine con l'area SIC per una profondità di almeno 10 metri. Per tale zona filtro, nonché per i terreni ricadenti all'interno del perimetro del SIC stesso, dovrà essere mantenuto, laddove ancora presente, lo stato naturale dei luoghi, evitando in tal caso nuove costruzioni e opere edilizie, nonché l'occupazione con aree di cantiere e sistemazioni artificiali a servizio delle costruzioni.

-ampliamento e potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità di accesso e parcheggi),

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza [10, 11, 12], esercizi commerciali di vicinato [14] e MSV [15-16], nei limiti di cui all'elaborato St19;
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali;
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico.



NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria BSV

Interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con C.E.

*Manut. ord. (Art. 10.1)

*Manut. straord (Art 10.2)

*Restauro e risanamento conservative (art. 10.3)

*Ristrutturazione edilizia (Art. 10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 5%.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria

Il rilascio del P.d.C.C. è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste,
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei parcheggi privati, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

In riferimento agli interventi soggetti a P.d.C.C. e ricadenti all'interno del SIC e della zona filtro (pari ad almeno 10 mt. dal perimetro dello stesso), il relativo progetto dovrà essere corredato da elaborato grafico in scala adeguata che rappresenti lo stato naturale o artificiale dei luoghi prima dell'intervento, atto a dimostrare il rispetto delle indicazioni di cui al punto 3 degli obiettivi di piano.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di SAg.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, (vedi bilancio di PUC) attraverso: 18 mq di servizi 159 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Dfl [m]	Df2 [m]	Rc (%)
-	#+1	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.f.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

L'ambito occupa una limitata fascia costiera a mare dell'Aurelia, all'estremità sud del centro abitato, già parzialmente occupato da strutture ricettive e residenze, di recente realizzazione.

elementi componenti

Debole tessuto insediativo senza elementi costruiti di preminenza. Significativo il ruolo della polarità funzionale del locale ad uso pubblico per svago e ristoro (discoteca "La Suerte"). Sono altresì presenti edifici di minor consistenza destinati in parte ad attività ricettive e/o residenziali, taluno legittimato da procedure di sanatoria edilizia.

Nel contesto prevalgono ancora i valori paesistici naturalistici di grande pregio, sia per la collocazione all'ingresso da Sud in Laigueglia in prossimità del Capo, sia per la morfologia del sito in immediato rapporto paesistico con l'arenile.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

ID-MA

L'obiettivo della previsione di PUC si colloca nel consolidamento della funzione di ricettività turistica, già presente, mediante un potenziamento delle strutture esistenti, mirando al contempo, vista la peculiare localizzazione delle aree:

- a che si rafforzi l'identità del paesaggio costruito coniugato con la valorizzazione del giardino e delle sue preesistenze vegetali da potenziare ridisegnando gli spazi pubblici e privati e migliorando il livello dell'arredo urbano;
- a che vengano migliorate le caratteristiche architettoniche delle costruzioni esistenti, eventualmente anche attraverso interventi di sostituzione edilizia con ampliamenti volumetrici

obiettivi ed operatività di Piano per componenti dell'AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE COMPLESSO "LA SUERTE" (AR8.1)	GIARDINO COSTIERO privato (AR8.2)	URBANIZZAZIONI e SERVIZI (AR8.S1)
<p>Contenimento dello stato di fatto dal punto di vista insediativo con modesti incrementi incentivanti la riqualificazione complessiva del sub-distretto attraverso episodi coordinati di ristrutturazione urbanistica. Gli incrementi volumetrici sono attivabili esclusivamente in relazione alle costruzioni edilizie dotate di titolo abilitativo non derivante da procedure di sanatoria edilizia e dovranno avere destinazione ricettiva turistica ovvero esercizi pubblici (discoteca e simili). Le costruzioni oggi destinate a residenza potranno essere coinvolte in un complesso di operazioni destinate a potenziare la ricettività con cambio di D.U.</p>	<p>Conservazione dello stato di fatto senza connotazioni insediative di nessun genere salvo la realizzazione di un manufatto di contenute dimensioni e adeguatamente inserito nel contesto, da destinare a pubblico esercizio quale terminale della passeggiata. Creazione di un giardino costiero a prevalente valenza naturalistica, con percorso pedonale attrezzato, di connessione tra l'Aurelia e la passeggiata costiera dell'arenile, con percorso pedonale lungo la via Aurelia quali cessioni pubbliche/uso pubblico tramite convenzione.</p>	<p>potenziamento della viabilità pubblica (Aurelia) nel tratto di approdo al centro urbano da Sud con adeguate dotazioni di parcheggi pubblici, tali da riequilibrare le carenze attuali generate dalla presenza della discoteca - riqualificazione complessiva del sistema di percorsi pedonali per l'accessibilità all'arenile dall'Aurelia e della passeggiata costiera;</p>
<p>Dovrà essere prevista la creazione di una zona filtro a confine con l'area SIC per una profondità di almeno 10 metri. Per tale zona filtro, nonché per i terreni ricadenti all'interno del perimetro del SIC stesso, dovrà essere mantenuto, laddove ancora presente, lo stato naturale dei luoghi, evitando in tal caso nuove costruzioni e opere edilizie, nonché l'occupazione con aree di cantiere e sistemazioni artificiali a servizio delle costruzioni.</p>		

DESTINAZIONI D'USO

- * Residenza [1,2,3], attività compatibili con la residenza (in particolare **esercizi pubblici**) [10, 11, 12],
- * Esercizi commerciali di vicinato [14.2].
- * Ricettività turistica [18-19]
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico

Per il subambito **AR8.2** Unicamente pubblici esercizi, urbanizzazioni e servizi di uso pubblico



NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

TESSUTO DI IMPIANTO RECENTE a prevalente uso di residenza secondaria (BSI) (AR8.1)

interventi sull'esistente con procedure accelerate e/o con P.D.C.

- *Manut. ord. (Art.10.1)
- *Manut. straord. (Art.10.2)
- *Restauro e risanamento conservativo (art.10.3)
- *Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) senza incrementi volumetrici e superficiali, esclusa la totale demolizione (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di realizzazione di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale)

ulteriori interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Interv. di Ristrutturazione (Artt. 10.4, 10.4 bis, 10.5, 10.7) anche comportanti la totale demolizione, con ricostruzione tipologicamente corretta, finalizzati a conseguire le finalità di Piano per il sub-ambito, con incrementi volumetrici massimi del 15%.

disciplina degli incrementi insediativi tramite P.d.C.C.

Sono ammessi gli episodi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia con incrementi, purché condizionati ai contestuali allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria;

Il rilascio della P.d.C.C. è subordinato alla predisposizione da parte dei soggetti privati attuatori, di uno S.A.U. esteso a tutto il sub-ambito, che dia conto della riqualificazione complessiva dell'ambiente costruito attraverso gli interventi coordinati di ristrutturazione urbanistica, nel rispetto delle regole dettate dal livello puntuale di P.T.C.P. ed alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

alla realizzazione delle opere di riqualificazione previste, con una riconfigurazione architettonica di qualità;
al miglioramento della qualità delle aree di pertinenza con potenziamento delle essenze vegetazionali ed al rafforzamento dei margini della viabilità di distribuzione con piantumazioni ed interventi di arredo urbano.

al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);

a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;

a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.

Lo S.A.U., laddove prescritto, dovrà essere corredato da elaborato grafico in scala adeguata che rappresenti lo stato naturale o artificiale dei luoghi prima dell'intervento per le aree ricadenti all'interno del SIC e della zona filtro (pari ad almeno 10 mt. dal perimetro dello stesso), atto a dimostrare il rispetto delle indicazioni di cui agli obiettivi di piano.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono

25 mq di servizi

per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono

12 mq di servizi

per 85 mq di S.nv occorrono

80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso:

18 mq di servizi / 59 mq di SLA

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
esist. nel sub-distretto	2	min (esist.+5)	min (esist.+5)	min (esist.+5)	5	10	-

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo le peculiari indicazioni di seguito indicato per il sub-ambito[AR8.1] nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.

Morfotipologia dell'insediamento nel caso di intervento di ristrutturazione urbanistica: il progetto unitario del SAU dovrà indicare chiare regole compositive e modelli di riferimento per le scelte in relazione:

- all'aggregazione dei corpi di fabbrica
- al linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti, sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche
- agli incrementi volumetrici che dovranno concorrere alla ricomposizione complessiva dell'edificato esistente, aggregandosi preferibilmente per sopraelevazione nel limite di un'altezza comunque non superiore alla massima esistente.



NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

Giardino costiero (AR8.2)

Attraverso un **progetto unitario** autonomo esteso a tutto il sub-ambito e rilascio **P.D.C.C.** (permesso di costruire convenzionato) potrà essere realizzato, subordinatamente alla realizzazione e cessione pubblica/uso pubblico del giardino costiero, dei percorsi pedonali lungo la via Aurelia e di collegamento tra la via Aurelia e la passeggiata:

- Un manufatto da destinarsi esclusivamente a pubblico esercizio (bar, ristorante) affacciato sul terminale della passeggiata e accessibile pedonalmente da essa, secondo i seguenti parametri:

tabella dei parametri edilizi

SUB-AMB.	H max [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
AR8.2	3,5	1	5	-	5	5	10	3

URBANIZZAZIONI e SERVIZI

La realizzazione del giardino costiero di uso pubblico esteso all'intero ambito escluso il sedime del manufatto, costituisce oggetto di convenzionamento ai fini del soddisfacimento degli standard dovuti in relazione alla consistenza insediativa anche in superamento delle quantità minime previste dalle norme generali.

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

La finalità generale della norma è, nell'unicità della progettazione, quella di preconstituire modelli insediativi, che, nella coscienza dell'inevitabile percepibilità alla scala del paesaggio, facciano prevalere nella composizione, la costituzione di un unitario segno integrato nella morfologia del luogo, potenzialmente identificativo di Laigueglia a livello urbano.

In particolare:

sistemazione dei percorsi con rigoroso recupero dei materiali e delle tecniche tradizionali, creazione di spazi di sosta in aree ombreggiate dalla vegetazione, minime sistemazioni, minima impermeabilizzazione del suolo.

- Caratteri linguistici degli episodi insediativi

- ▣ *costruzioni di servizio (pubblici esercizio)*: utilizzo di materiali di pregio quali legno, vetro, acciaio, pietra a spacco. Soluzioni anche parzialmente ipogee al fine di un corretto inserimento paesistico.
- ▣ Vanno curate le sistemazioni esterne del soprassuolo e in particolare le connessioni con la viabilità pubblica in un progetto complessivo di riassetto di tutto il sub-ambito privilegiando la presenza del verde.



descrizione

Ambito localizzato nell'estrema propaggine meridionale degli insediamenti pedecollinari del territorio di Laigueglia, parte di un insediamento derivante dall'attuazione di un unico strumento urbanistico attuativo approvato a metà degli anni settanta finalizzato alla creazione di un quartiere residenziale. L'ambito individua gli spazi a suo tempo destinati dal piano attuativo a costituire una polarità a verde e sport attrezzata con piscina, campi da tennis e un edificio di servizio, solo parzialmente attuata e non ultimata.

elementi componenti

Gli edifici al contorno, realizzati a seguito di consistenti sistemazioni del terreno naturale, sono disposti ed orientati in modo tale da concorrere a definire un ambito centrale con valore di spazio nodale all'interno del tessuto ossia l'area sportiva, mentre l'edificio originariamente previsto a servizio degli impianti sportivi, è al rustico, in stato di abbandono.

prevalente indirizzo di pianificazione

ass. insed locale di PTCP:

ID-MA

Per l'ambito, sono necessarie prioritariamente azioni volte alla riqualificazione delle strutture esistenti con mantenimento e potenziamento della destinazione sportiva dell'area a servizi e il contestuale recupero edilizio dell'edificio esistente in stato di abbandono, attraverso la riconversione alla destinazione residenziale quale occasione per il soddisfacimento di quota di fabbisogno di edilizia sociale ai sensi della L.R.38/2007 destinando la restante parte a residenza a prezzi convenzionati.

Pertanto il prevalente indirizzo di pianificazione dell'ambito è la **riqualificazione** secondo criteri rivolti a:

- intervenire in maniera sostanziale per migliorare il livello delle attrezzature sportive esistenti di uso pubblico;
- realizzare contestuali spazi per servizi (parcheggi, verde, percorsi pedonali) in assolvimento degli standard derivanti dalle previsioni insediative;
- a conseguire per l'edificio esistente, a parità di volume esistente, caratteristiche architettoniche e prestazionali di elevata qualità, orientate al risparmio energetico e all'utilizzo di tecniche della bioedilizia.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti del SUB-AMBITO

AR9 TESSUTO DI IMPIANTO OCCASIONALE RECENTE
in rapporto organico con il verde di contesto (**BSv**)

URBANIZZAZIONI e SERVIZI (**AR9.S1**)

- intervento di recupero dell'edificio esistente da destinare a residenza privata a prezzi convenzionati e quota parte ad ERS (canone moderato) per almeno 1/3 della S.A. totale per un minimo di 6 alloggi a fronte del conseguimento di dotazioni di parcheggi privati almeno autosufficienti e di riconfigurazioni architettoniche di qualità.

- adeguamento e **potenziamento** delle aree sportive esistenti con possibilità di realizzazione di sottostanti parcheggi interrati (2 piani) anche non pertinenziali e manufatto di servizio anche emergente dal suolo.
- ridisegno degli spazi pubblici nell'ambito di un organico studio complessivo

DESTINAZIONI D'USO

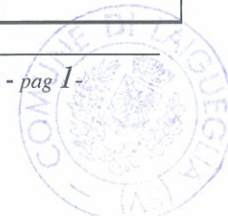
- * Residenza privata a prezzi convenzionati, ERS (canone moderato);
- * parcheggi privati
- * Pubblici esercizi

- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico

NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

interventi sull'esistente con P.d.C.C.

*Saranno ammessi interventi di Ristrutturazione edilizia (Art.10.4) dell'edificio esistente senza incrementi volumetrici, esclusa la totale demolizione, con la realizzazione di alloggi di S.A. non inferiore ciascuno a 50 mq, con obbligo di contestuale potenziamento e ristrutturazione delle aree a servizi per lo sport esistente, con possibilità di realizzare parcheggi privati fino a due piani interrati per L'area AR9.S1 e un piano interrato al di sotto dell'edificio esistente, attraverso un **progetto unitario**, esteso all'intero ambito che dovrà definire il sistema degli interventi coordinati ammissibili secondo i seguenti criteri:*



- 1) per l'edificio esistente interventi di ristrutturazione edilizia, senza ampliamenti e/o alterazioni sostanziali della sagoma
- 2) le strutture sportive dovranno essere potenziate e migliorate con mantenimento dei campi da tennis, eventuale piscina e/o altre strutture sportive da concordare con la C.A. in sede di convenzione così come l'ordine di priorità sull'esecuzione e ultimazione dei lavori
- 3) previsione di un manufatto di servizio all'interno dell'area sportiva da destinare a spogliatoi ed eventuale pubblico esercizio, che dovrà essere riconducibile ad un blocco monopiano, di elevata qualità architettonica, con utilizzo di materiali quali legno, pietra, acciaio, realizzato in linea con le vigenti disposizioni in materia di risparmio energetico e utilizzo di energie rinnovabili.

La possibilità di realizzare parcheggi privati interrati nell'area AR9.S1, sotto la porzione di terreno in previsione pubblica, che corrisponde al sedime della piscina ed alle aree di essa pertinente (foglio 5 mappali 159,162,160 e 161), a seguito della sottoscrizione di transazione approvata con delibera di G.C. n. 34 del 27/02/2012, può essere attuata presentando un separato progetto per il rilascio di titolo abilitativo diretto con sottoscrizione di atto unilaterale che preveda:

- la facoltà di alienare in regime di libero mercato la quota di box/posti auto che sopravanza il numero di venti obbligatoriamente riservato ai proprietari di unità immobiliari nel complesso Mare Uno
- obbligo, in relazione ai venti posti auto di cui al punto precedente, di trascrizione del vincolo in favore delle singole unità immobiliari;
- la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere che vengono realizzate nel sottosuolo oggetto di diritto di superficie a partire da una profondità di meno 80 cm. rispetto alla quota della sistemazione attuale, sono a carico di chi realizzerà l'autorimessa.

Il tutto dovrà avvenire nel rispetto delle tempistiche e delle modalità previste nella transazione approvata con delibera di G.C. n. 34 del 27/02/2012.

Il **rilascio del P.d.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzato:

- 1) alla realizzazione prioritaria delle opere di riqualificazione e potenziamento degli impianti sportivi esistenti;
- 2) al reperimento dei pertinenti **standards urbanistici** conseguenti ai realizzandi incrementi insediativi in relazione alle destinazioni d'uso previste, sulla base delle indicazioni quantitative sotto riportate. Tale obbligo è da assolvere mediante monetizzazione, ovvero realizzazione, da concordare con la C.A., per i previsti interventi di riqualificazione, adeguamento e potenziamento delle urbanizzazioni nell'ambito di appartenenza, (segnatamente per il recupero di aree destinate a parcheggi pubblici);
- 3) a garantire la realizzazione dei **parcheggi privati**, nella misura minima prevista dalle norme nazionali e regionali in materia;
- 4) a realizzare o potenziare zone pubbliche o private di verde piantumato.
- 5) a **realizzare e cedere gli alloggi di ERS (canone moderato) in misura di 6 alloggi di almeno 60 mq di S.A. ciascuno, per una quota di almeno 1/3 della S.A. totale di progetto, dotati ciascuno di parcheggio pertinenziale coperto, aventi distribuzione autonoma, da localizzarsi nell'ambito del progetto complessivo, secondo soluzioni da concordarsi con la C.A. in sede di convenzione.**
- 6) a garantire la realizzazione e **cessione a prezzi convenzionati** secondo modalità e parametri di legge la restante quota di S.A. di progetto pari al massimo al 2/3;
- 7) alla realizzazione di un volume di servizio dell'area sportiva di uso pubblico all'interno del sub-ambito AR9.S1 da destinarsi a spogliatoio, servizi igienici, eventuale pubblico esercizio (bar) secondo i seguenti parametri.

Rc max = 2,5% di AR9.S1

Ds1 = 5 m.

Ds2 = 1,5 m.

DC = 5 m.

H max = 3,5 (1 piano)

La presente disciplina ha validità limitata a cinque anni dall'entrata in vigore del PUC. Qualora entro tale termine non si sia data attuazione alle relative previsioni, almeno con la stipula della convenzione e l'inizio dei lavori conseguenti al rilascio dei pertinenti titoli edilizi, le aree e gli edifici del presente ambito saranno vincolati a servizi pubblici.

L'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative viene così valutata:

- per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
- per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
- per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene

calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

riepilogo dati quantitativi

sub ambito AR9	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	in- cr.- vol.	indice territ.le S.A.	lotto mini- mo	S.A.tot. di PUC (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	esigenza di servizi per nuovi inse- diam.	Dotazioni di servi- zi
		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	monet
	residenza	4.945	—	---	-----	Da pro- getto	-----	4.945	Sulla S.A. di progetto	Da con- venzione Da conven- zione

Nota: la S.A. di progetto è il risultato della definizione degli spazi e delle funzioni all'interno della volumetria esistente da confermare.

tabella dei parametri edilizi per interventi sul patrimonio costruito

sub-ambiti	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc [%]
AR9	esistente	esistente	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	min (esist.÷5)	5	10	---

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Salvo peculiari indicazioni presenti nelle precedenti norme di conformità si fa rinvio alle norme di cui all'elaborato **St12.2** in relazione ai tessuti dell'ambiente costruito presenti nell'ambito.



descrizione

L'ambito comprende la porzione del piccolo nucleo di Colla Micheri ricadente nel Comune di Laigueglia.

elementi componenti

Allo stesso si può riconoscere una uniformità di lettura del territorio insediato con quello del nucleo di Colla Micheri sito nel Comune di Andora

prevalente indirizzo di pianificazione
ass. insed locale di PTCP: NI-MA

In tale ambito potranno essere ammessi solo interventi di sistemazione esterna senza creazione di volumetria e per gli edifici esistenti contenuti incrementi.

obiettivi ed operatività di Piano per componenti dell'AMBITO

TESSUTO DI IMPIANTO STORICO

Interventi di riqualificazione per le costruzioni esistenti fino alla ristrutturazione edilizia prevedendo la possibilità di incrementi a fronte di intervento sull'intero organismo edilizio finalizzato a riportare lo stesso a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali.

DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse le destinazioni: residenziale e compatibile, turistico-ricettiva, commerciale di vicinato, pubblici esercizi, infrastrutture pubbliche e di servizio, parcheggi pubblici.

NORME DI CONFORMITA' dei SUB-AMBITI

TESSUTO DI IMPIANTO STORICO

Interventi sull'esistente

All'interno dell'ambito AR10, sugli edifici esistenti, all'adozione del progetto preliminare di P.U.C., sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia con incremento massimo del volume esistente del 10% a condizione che il progetto riguardi tutta la volumetria interessata e tenda a riportare l'organismo edilizio a condizioni di compatibilità tipologico-funzionali e ambientali; inoltre il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e i caratteri tipologici originari. Per gli immobili ricadenti nel comune di Andora, a confine con il Comune di Laigueglia, l'incremento consentito dal PUC di Andora, potrà avvenire solo nel territorio del Comune di Andora.

Sulle aree libere da edifici non sono ammessi interventi di nuova costruzione e le sistemazioni esterne, anche di pertinenza degli edifici esistenti, dovranno conformarsi alle norme di livello puntuale.

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Le indicazioni di livello puntuale di riferimento, sia per gli interventi sul patrimonio costruito che per le sistemazioni esterne, sono quelle degli ambiti agricoli e di presidio.

SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

dalla Chiesa della Concezione
ad Alassio

AP1.1

AP1.2

AP1.3

NORME DI CONFORMITA'

obiettivi ed operatività di Piano per elementi componenti

Gli interventi su via Concezione compresi nei nelle aree di intervento:

- [AP1.1] passeggiata e pista ciclabile
- [AP1.2] piazzetta terminale
- [AP1.3] ponte pedonale sull'Aurelia

saranno coordinati da un **progetto unitario** attuabile per fasi coincidenti con i sub-ambiti stessi contestuale od autonomo rispetto al progetto unitario relativo al parcheggio previsto sotto il tracciato FF.SS. [vedi]

AP1.1 La passeggiata alta sull'Aurelia, con la pista ciclabile, che si sovrappone al terrapieno ferroviario, assolve alle funzioni: di migliorare l'accessibilità agli edifici di via Concezione, di integrarne le dotazioni di parcheggi e di ospitare al di sotto una serie di parcheggi coperti, accessibili dall'Aurelia. Per la realizzazione del parcheggio sottostante l'attuale tracciato ferroviario si dovrà predisporre un progetto unitario, anche autonomo rispetto al progetto unitario relativo agli interventi soprassuolo, progetto che, avuto riguardo delle esigenze prestazionali e funzionali della S.S. Aurelia, dimensioni gli spazi utilizzabili per la sosta e selezioni limitati e puntuali varchi da ricavarsi nell'antico muro in pietra della ferrovia, che verrà mantenuto, e preveda i più funzionali innesti con la viabilità esistente.

tipomorfologia degli interventi[vedi elab. St.8 del PUC]

1. La piantata d'alberi (palme in linea prioritaria) sul margine a monte della passeggiata dovrà costituire l'elemento caratterizzante la linearità del percorso.
2. Il sistema di protezione verso l'Aurelia è da risolversi con un margine prevalentemente costituito da verde decorativo
3. I raccordi e gli eventuali collegamenti tra via Concezione e la nuova passeggiata con il sottostante parcheggio dovranno essere risolti come elementi nodali ed identificativi del percorso, da integrare con spazi di sosta attrezzata. Pertanto tali polarità dovranno essere risolte in termini spaziali ed architettonici, non riferibili ad un unico modello, pur facendo ricorso ad elementi linguistici unitari.

AP1.2 La piazzetta con le palme ed i gazebi, ricavata in uno slargo,- sede attuale di impianti tecnologici - contrassegna, in prossimità del confine con Alassio, la partenza della nuova promenade.

tipomorfologia degli interventi[vedi elab. St.8 del PUC]

Lo spazio conchiuso della piazza dovrà essere definito attraverso:

1. un margine aperto verso mare, semplicemente determinato da elementi puntuali di verde che assicurino trasparenza verso la passeggiata;
2. i margini costruiti lungo il restante perimetro saranno costituiti da una struttura porticata coperta.

AP1.3 Il ponte pedonale di collegamento tra la passeggiata alta la piazzetta dei gazebi e la passeggiata lungo l'Aurelia, a costituire anche il segno fisico della porta di ingresso per chi proviene da Alassio.

tipomorfologia degli interventi[vedi elab. St.8 del PUC]

Ricerca di una soluzione progettuale per il ponte sull'Aurelia, tale da identificarsi come segno distintivo alla scala urbana, nel punto di accesso a Laigueglia da Nord.



SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

*dalla Chiesa della Concezione
ad Alassio*

AP1.1

AP1.2

AP1.3

flessibilità ai sensi della L.R. 36/'97

	VARIANTI di PUC ex ART. 44	AGGIORNAMENTI di PUC ex ART. 43	MARGINI di FLESSIBILITÀ di PUC ex ART. 27
AP1.1	Mancata realizzazione della passeggiata alta e della piantata d'alberi.		<ul style="list-style-type: none"> Diversa scelta tipologica del dimensionamento dell'assetto delle percorrenze (veicolare/pedonale); realizzazione della pista ciclabile
AP1.2		Variazione della superficie interessata dalla piazzetta entro il 50% della previsione.	<ul style="list-style-type: none"> Diverse scelte materiche purché nella stessa gamma di compatibilità con i materiali di [AP1.1] (passeggiata alta); realizzazione del porticato.
AP1.3			Realizzazione del ponte pedonale sull'Aurelia.



SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

AP2.1

dall'area della stazione

AP2.2

alla Chiesa della Concezione

AP2.3

NORME DI CONFORMITA'

obiettivi ed operatività di Piano per elementi componenti

Gli interventi del sub-ambito compreso tra l'area della stazione e la Chiesa Concezione di cui alle aree di intervento:

- **[AP2.1]** area della stazione
- **[AP2.2]** cordonata di ascesa alla Chiesa
- **[AP2.3]** Chiesa della Concezione

saranno attuati tramite **progetti autonomi** estesi a ciascun sub-ambito secondo le seguenti indicazioni:

<p>AP2.1</p>	<p>Nuova sistemazione viaria (veicolare e pedonale) con potenziamento e riqualificazione del raccordo tra l'Aurelia, via Concezione e via Summit.</p> <p>La sostituzione della stazione ferroviaria con un edificio a pianta circolare assialmente attraversato dalla percorrenza pubblica pedonale coperta che mantiene la continuità nord-sud della promenade interna a Laigueglia.</p> <p><u>dati quantitativi e parametri</u></p> <p>S.c. max= 750 mq H max= 10 m Np= 2 S.c. del percorso pubblico=180 mq S. min terrazzo 1° P=140 mq</p> <p><u>D.U.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • esercizi commerciali di vicinato [14] e medie strutture di vendita [16] • esercizi pubblici. <p><u>tipomorfologia degli interventi</u> [vedi elab. St.8 del PUC]</p> <p>Connotati dell'edificio a pianta circolare a due piani nel semicerchio verso monte, ad un piano nel semicerchio verso mare:</p> <ul style="list-style-type: none"> • copertura del corpo ad un piano con terrazza aperta a semicerchio sul mare, difesa dal sole e dal vento da teli mobili, come vele, collegata da passerelle verso monte con esercizio pubblico per ristoro da creare al primo piano a monte, dotato di accesso da piano terra • galleria che ospita i negozi a piano terra, con copertura vetrata a lucernario, che attraversi nella direzione nord-sud la costruzione in modo da costituire la porta di accesso da settentrione sulla nuova promenade. • creazione al centro della galleria di una piazzetta circolare coperta a tutta altezza, luogo protetto per la sosta e l'incontro.
<p>AP2.2</p>	<p>Realizzazione del tratto di passeggiata di raccordo tra la polarità dell'ex-stazione e la passeggiata alta di [AP1.1]</p> <p><u>tipomorfologia degli interventi</u> [vedi elab. St.8 del PUC]</p> <p>Dalla galleria dei negozi, alla quota dell'Aurelia, si ascende verso la Chiesa della Concezione percorrendo una cordona centrale a lievissimi gradoni, delimitata da due filari di ulivi e, sull'esterno, da due rampe continue (pendenza inferiore all'8%), riproponendo così un'ambientazione evocativa del paesaggio costruito tradizionale.</p>
<p>AP2.3</p>	<p>Restauro della Chiesa della Concezione e delle sue aree di pertinenza.</p> <p><u>tipomorfologia degli interventi</u> [vedi elab. St.8 del PUC]</p> <p>Il sagrato, che viene delimitato rispetto alla promenade da sedute in pietra ed alberi di leccio, sarà lastricato in "rissou" di ciottoli.</p>

SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO
*dall'area della stazione
 alla Chiesa della Concezione*

AP2.1
AP2.2
AP2.3

flessibilità ai sensi della L.R. 36/'97

	VARIANTI di PUC ex ART. 44	AGGIORNAMENTI di PUC ex ART. 43	MARGINI di FLESSIBILITÀ di PUC ex ART. 27
AP2.1		<ul style="list-style-type: none"> Mantenimento dell'edificio ex-stazione da riusare per le stesse D.U. variazione del tracciato del percorso di nuovo impianto della promenade. 	Diversa scelte materiche ed edilizie per la realizzazione dell'edificio sostitutivo dell'ex-stazione.
AP2.2	Mancata realizzazione della passeggiata alta con snaturamento del rapporto tra la Chiesa della Concezione e lo spazio pertinenziale verso mare.		<ul style="list-style-type: none"> Modifiche di localizzazione del tratto di cordona tra la Chiesa della Concezione e [AP2.1] Diverse scelte materiche purché nella stessa gamma di compatibilità con i materiali di [AP1] (passeggiata alta)
AP2.3	-	-	-



SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO
la Chiesa di S.Matteo

AP3.1
AP3.2
AP3.3

NORME DI CONFORMITA'

obiettivi ed operatività di Piano per elementi componenti

Gli interventi previsti per il sub-ambito di S.Matteo compresi nelle aree di intervento:

- **[AP3.1] Parrocchia di S.Matteo Evangelista**
- **[AP3.2] creazione di nuovo edificio plurifunzionale pubblico, con creazione di parcheggio pluripiano interrato**
- **[AP3.3] estensione del parcheggio interrato a monte della parrocchia di S. Matteo**

saranno coordinati da un **progetto unitario esteso ad almeno [AP3.1] e [AP3.2]** attuabile per fasi coincidenti con le aree di intervento stesse, in maniera contestuale od autonoma rispetto al progetto unitario relativo al parcheggio previsto sotto le pertinenze della Parrocchia di S.Matteo [vedi **[AP3.3]**].

- AP3.1**
1. Riassetto funzionale dei collegamenti veicolari e pedonali con l'eliminazione del rilevato ferroviario e quindi delle strettoie degli attuali sottopassi
 2. Conseguente ricostituzione e riqualificazione del sagrato della Parrocchia di S.Matteo e delle sue connessioni con la città.

tipomorfologia degli interventi[vedi elab. St.8 del PUC]

La proposta di Piano vede la creazione di una doppia scalea in pietra con balaustre su impianto ellittico, rigorosamente orientato secondo gli assi della pianta cruciforme della Chiesa e vigorosamente proteso a ricongiungersi con il centro storico invadendo anche il sedime stradale dell'Aurelia, con una nuova pavimentazione in basoli.

- AP3.2**
- Ristrutturazione urbanistica dell'area di intervento, attraverso:
1. Valorizzazione della polarità urbana di S.Matteo con la strutturazione a progetto del sistema convergente di percorsi, costituito da:
 - gli assi principali di impianto storico (via Maglione e via D. Preve);
 - l'asse pedonale interno di nuova previsione, che proveniendo dalla quota dell'Aurelia a Nord sale al giardino previsto in sostituzione del parcheggio esistente, lo attraversa e si conclude sul Sagrato della Chiesa;
 - la nuova percorrenza sull'Aurelia potenziata a seguito dell'eliminazione del rilevato ferroviario.
 2. Creazione di un parcheggio interrato pluripiano sottostante l'ex-tracciato ferroviario e l'attuale parcheggio, da contenersi negli attuali ingombri altimetrici con accesso dalla via Aurelia.
 3. Sostituzione della vecchia scuola dismessa con edificio plurifunzionale pubblico

Funzioni ammesse

Servizi di interesse generale, servizi amministrativi e culturali, spazi congressuali.

dati quantitativi e parametri

S.L.A.compl. max= 1.600 mq H max (gronda)= 12 m

Mantenimento dell'aderenza con l'edificio oggi adiacente a Nord

Allineamento dell'edificio su via Maglione

Altri parametri di distanza da definirsi con il Progetto unitario di sub-ambito.

tipomorfologia degli interventi[vedi elab. St.8 del PUC]

La sostituzione della vecchia scuola dismessa e la creazione del nuovo edificio plurifunzionale pubblico, vero e proprio polo urbano dedicato alla cultura, agli spettacoli, dotato di una sala polivalente che potrà aprirsi sul giardino pensile, delimitato da muri chiusi a monte, - secondo l'impianto originario dell'orto conchiuso (Vinzoni) - ed affacciato sul centro storico verso mare.

Il disegno del giardino all'italiana e la "dispositio" del nuovo edificio rispettano le regole di impianto dell'adiacente emergenza monumentale della Chiesa: così la percorrenza principale del giardino è orientata secondo l'asse minore di S.Matteo e il varco nel muro perimetrale si rapporta in corrispondenza geometrica con l'apertura laterale nella navata, mentre rimane libera da tutti i punti prospettici la vista del fronte dell'edificio curiale adiacente alla Parrocchia.

Gli elaborati grafici definiscono il modello tipologico di riferimento per l'edificio ed alcune regole compositive in rapporto al particolare ambiente costruito del contesto ed alla parte basamentale che ospiterà il parcheggio.

L'assunzione di tale modello e delle sue regole compositive è elemento prescrittivo della norma.

- AP3.3**
- Creazione di un parcheggio interrato in struttura al disotto delle aree di pertinenza della Canonica di S. Matteo, da collegarsi funzionalmente con gli interventi di [AP3.2] secondo lo schema indicato nell'elab. St.8 del PUC.
- Sono ammessi interventi di iniziativa privata e/o ecclesiastica da convenzionare con la Civ. Amm.
- tipomorfologia degli interventi[vedi elab. St.8 del PUC]
- La copertura del parcheggio interrato deve essere sistemata a verde sportivo o di decoro per almeno il 70% degli spazi aperti.

SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

la Chiesa di S. Matteo

AP3.1

AP3.2

AP3.3

flessibilità ai sensi della L.R. 36/'97

	VARIANTI di PUC ex ART. 44	AGGIORNAMENTI di PUC ex ART. 43	MARGINI di FLESSIBILITÀ di PUC ex ART. 27
AP3.1			Diversa sistemazione del sagrato di S. Matteo
AP3.2		<ul style="list-style-type: none"> Variazione del modello tipologico e/o delle regole compositive della ristrutturazione urbanistica; variazione del tracciato del percorso di nuovo impianto della promenade; alterazione del modello tipologico del giardino storico. 	Diverso disegno del giardino storico, ferme restando le regole di impianto.
AP3.3		Mutamento della sistemazione degli spazi aperti a discapito della prevalenza di aree permeabili.	Mancata realizzazione dell'espansione del parcheggio interrato.



SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

AP4.1

Piazza Solari

AP4.2

NORME DI CONFORMITA'

obiettivi ed operatività di Piano per elementi componenti

Gli interventi che riguardano il sub-ambito di P.za solari sono compresi nelle aree di intervento:

- **[AP4.1] la sistemazione di P.za Solari**, con un giardino pubblico ed eventuale parcheggio interrato;
 - **[AP4.2] estensione di una sistemazione analoga anche nel giardino pubblico esistente a mare dell'Aurelia**.
- saranno coordinati da **progetti anche autonomi** purché coerenti tra loro e congruenti con i seguenti indirizzi normativi ed attuabili per fasi coincidenti con i sub-ambiti stessi.

AP4.1 Ristrutturazione urbanistica con:

- Riassetto funzionale dei collegamenti veicolari e pedonali dall'Aurelia verso P.za Solari a seguito della demolizione del rilevato ferroviario;
- demolizione dell'edificio residenziale esistente oggi sottoutilizzato, privo di valori ed incongruo per collocazione casuale nel tessuto edilizio.
- realizzazione di un nuovo giardino pubblico
- eventuale realizzazione di un parcheggio interrato pluripiano di tipo meccanizzato, tramite C:E:C: per iniziativa privata finalizzata anche alla realizzazione del giardino pubblico o della sua integrazione. Per la realizzazione del parcheggio sottostante si dovrà predisporre un progetto, anche autonomo purché contestuale o successivo ma coerente rispetto al progetto unitario relativo agli interventi soprassuolo, progetto che tenga cioè nel dovuto riguardo le esigenze prestazionali e funzionali dei collegamenti viari e delle sistemazioni a giardino del progetto pubblico.

AP4.2 1. Ridefinizione formale del giardino pubblico esistente in sintonia tipologica con il giardino pubblico di nuova previsione in **[AP4.1]**

tipomorfologia degli interventi di [AP4.1] e [AP4.2] [vedi elab. St.8 del PUC]

Per la sistemazione di Piazza Solari si prevede la creazione di un nuovo giardino pubblico che interessa sia il sedime ferroviario che l'area derivante dalla demolizione dell'edificio degradato: questa ampia area libera e verde così liberata, acquisisce per la sua collocazione un ruolo preminente nel disegno urbano: si rapporta in immediato collegamento visivo, ma anche in equilibrio spaziale per estensione e forma, con il prospiciente giardino pubblico esistente oltre l'Aurelia e diventa polo di approdo della promenade verso ponente.

I due giardini a pianta pressoché quadrata saranno aperti verso i marciapiedi lungo l'Aurelia e delimitati da triportici a pergolato sugli altri lati.

La struttura del pergolato a monte dell'Aurelia sarà realizzata con colonne a pianta circolare in laterizi curvi, sormontati da centine a sesto ribassato in ferro, che si vanno poi ad ancorare sul muro di perimetro intonacato.

Al di sotto delle pergole di glicine, addossati ai muri saranno i sedili per la sosta e la conversazione, ma anche tavolini e box per piccole mostre ed attività dei bambini. Alla base dei pilastri, grossi vasi in terracotta conterranno piante di arancio e limoni.

Mentre l'area centrale del giardino esistente a valle dell'Aurelia è ricca di vegetazione ad alto fusto, lo spazio al centro nel nuovo giardino a monte dell'Aurelia, rimarrà libero a prativo e potrà, nella buona stagione, essere usato per piccoli concerti, conferenze, ovvero spettacoli, che abbiano lo sfondo naturale ed architettonico al tempo stesso della ripa gradonata di balze erbose, che raccorda la quota inferiore del giardino con quella sovrastante di piazza Solari.

Un folto gruppo di alberi alti schizzerà le quinte dei nuovi edifici di ponente, lasciando alla vista l'aggregazione del nucleo di case antiche a schiera di levante.

A fianco del giardino del triportico, uno spazio più raccolto e limitato viene arredato a piccolo cortile lastricato con un rivo d'acqua, che scende lungo un solco intagliato nella gradonatura tra il livello superiore di Piazza Solari e la quota dell'Aurelia, fino ad una vasca incavata nel pavimento, sormontato in fuga prospettica a monte dal padiglione ottagonale, che ospita al suo interno l'ascensore per il sottostante parcheggio interrato meccanizzato.



SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

AP4.1

Piazza Solari

AP4.2

flessibilità ai sensi della L.R. 36/'97

	VARIANTI di PUC ex ART. 44	AGGIORNAMENTI di PUC ex ART. 43	MARGINI di FLESSIBILITÀ di PUC ex ART. 27
AP4.1		Mantenimento dell'edificio previsto in demolizione e conseguente diverso assetto del giardino pubblico.	Non attuazione del parcheggio interrato e conseguente diverso assetto del giardino pubblico limitatamente all'area interessata ai previsti collegamenti verticali con il parcheggio interrato.
AP4.2			Diversa sistemazione del giardino pubblico esistente, compreso il mantenimento dell'assetto attuale.



SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

AP5.1

via dei Chà

AP5.2

il plesso scolastico e la palestra

AP5.3

NORME DI CONFORMITA'

obiettivi ed operatività di Piano per elementi componenti

Gli interventi relativi a questo sub-ambito terminale verso Sud del tracciato ferroviario riguardano tre aree di intervento:

- [AP5.1] viabilità ordinaria e passeggiata pedonale con sottostante parcheggio interrato
- [AP5.2] area della palestra e del plesso scolastico
- [AP5.3] galleria dismessa della ferrovia

potranno essere attuati tramite progetti autonomi estesi a ciascun sub-ambito secondo le seguenti indicazioni:

AP5.1	<p>La nuova sistemazione del sub-ambito prevede l'utilizzo dei nuovi spazi derivanti dalla dismissione del tracciato ferroviario sia per potenziare il collegamento viario di via dei Chà sia per creare una continuità della promenade alta, assolve alle funzioni:</p> <p>di migliorare l'accessibilità veicolare di questo comparto urbano,</p> <p>di integrarne le dotazioni di parcheggi</p> <p>e di ospitare al di sotto una serie di parcheggi coperti, accessibili dall'Aurelia.</p> <p>Per la realizzazione del parcheggio sottostante l'attuale tracciato ferroviario si dovrà predisporre un progetto unitario, anche autonomo rispetto al progetto unitario relativo agli interventi soprassuolo, progetto che, avuto riguardo delle esigenze prestazionali e funzionali della S.S. Aurelia, dimensioni gli spazi utilizzabili per la sosta e selezioni limitati e puntuali varchi e preveda i più funzionali innesti con la viabilità esistente.</p> <p>Sono ammessi interventi di iniziativa privata da convenzionare con la Civ. Amm.</p> <p><u>tipomorfologia degli interventi</u>[vedi elab. St.8 del PUC]</p> <p>Elemento qualificante della ridefinizione nel disegno urbano è la piantata d'alberi quale componente irrinunciabile della sezione stradale di via dei Chà.</p>
AP5.2	<p>Ristrutturazione dell'area di intervento, attraverso un progetto unitario pubblico, che definisca:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. un nuovo sistema di accesso dal tessuto edificato sottostante. 2. la rifunzionalizzazione dell'edificio non ultimato con destinazioni d'uso in coerenza e sinergia con le funzioni didattiche confermate per le strutture preesistenti più a nord. 3. sistemazione degli spazi aperti pertinenziali per aree di sosta funzionali alle attrezzature, ma anche per attività sportive e ricreative all'aperto, utilizzando gli incrementi di superficie derivanti dalla dismissione del tracciato FF.SS. <p><u>Funzioni ammesse</u></p> <p>Servizi di tipo sportivo, ricreativo e parcheggi d'uso pubblico; servizi di interesse generale e per l'istruzione.</p> <p><u>tipomorfologia degli interventi</u>[vedi elab. St.8 del PUC]</p> <p>Finalità formale preminente è l'attribuzione di un'identità formale alla costruzione di tipo prefabbricato incompiuto, di consistenza invasiva e per contro assolutamente privo di qualità architettoniche e di relazioni con il contesto.</p> <p>Tale obiettivo potrà essere perseguito intervenendo in maniera anche radicale in specie sul ridisegno dei prospetti (si propone ad esempio l'inserimento di tratti di pareti artificiali adatti per scuola di roccia e di free-climbing).</p>
AP5.2	<p>Riuso della galleria dismessa per la creazione di un collegamento veicolare diretto con Andora, da regolare nel quadro di un riassetto viario a scala comunale.</p>



SISTEMA delle AREE PROGETTO

AREE DI INTERVENTO

AP5.1

via dei Chà

AP5.2

il plesso scolastico e la palestra

AP5.3

flessibilità ai sensi della L.R. 36/'97

	VARIANTI di PUC ex ART. 44	AGGIORNAMENTI di PUC ex ART. 43	MARGINI di FLESSIBILITÀ di PUC ex ART. 27
AP5.1	Non attuazione degli adeguamenti viari tra p.za Solari e via dei Chà		<ul style="list-style-type: none"> Non attuazione del parcheggio interrato. Diversa scelta tipologica dell'as-setto delle percorrenze (veicolare e pedonale)
AP5.2		Rinuncia al collegamento pedonale con il sottostante ambito [AR4.3]	Diversa sistemazione degli spazi aperti in termini di funzioni e di as-setto formale.
AP5.2		Rinuncia al collegamento veicolare con Andora.	-

AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

descrizione e definizione degli indirizzi di piano

APA : Aree di produzione agricola

INDIRIZZO: CONSOLIDAMENTO

TP: Aree storicamente già in parte interessate da fasce terrazzate, oggi in abbandono, serviti da debole sistema infrastrutturale minore

INDIRIZZO: MANTENIMENTO COMPATIBILE CON RAREFATTI E MINUTI EPISODI INSEDIATIVI FUNZIONALI AL PRESIDIO AMBIENTALE

TNI: Aree prevalentemente boscate non insediate, da far evolvere verso un bosco stabile

INDIRIZZO: NON INSEDIABILITA' con CONSERVAZIONE e VALORIZZAZIONE DEL PAESAGGIO

destinazioni d'uso ammissibili

FUNZIONI CARATTERIZZANTI:

Aree **APA**: AGRICOLTURA

Aree **TP**: PRESIDIO AMBIENTALE, AGRICOLTURA e FORESTAZIONE

Aree **TNI**: FORESTAZIONE CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DEI VALORI ECOLOGICI E PAESISTICI

Per le zone **APA** e **TP** sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

ATTIVITA' AGRICOLE

- * Residenziale o abitativa stabile connessa alla conduzione agraria dei fondi asserviti
- * Strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento dei prodotti relativi ai fondi agricoli asserviti
- * Stalle e locali per il ricovero e l'allevamento degli animali
- * Commercio al minuto di prodotti agricoli locali con S.nv. non superiore a 50 mq
- * Agriturismo [vedi Norma specifica]

INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- * Viabilità pubblica e privata
- * Parcheggi pubblici (lett. d art. 3 DM 2/4/1968)
- * Infrastrutturazioni primarie pubbliche e private: viabilità pubblica e privata nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli, organici e congruenti con le funzioni ammesse
- * Attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere per le attività di tipo sportivo e ricreativo, sociale e culturale, funzionali alla fruizione delle percorrenze di carattere naturalistico
- * *Negli ambiti APA, TP ad esclusione di quelli ricompresi in ANICE e in zona SIC, ivi compresa una fascia di rispetto di 10 metri dalla stessa, è consentita, in adiacenza alla viabilità esistente e di progetto (pubblica e privata), la realizzazione di parcheggi a raso che non comportino la realizzazione di sbancamenti nè la creazione di rilevati artificiali. Tale realizzazione consentirà solamente interventi di alterazione, sostituzione e rimozione della copertura vegetale del suolo per la realizzazione di piazzale e/o spiazzi di superficie non superiore a 100 mq prevalentemente non asfaltati.*

Per le zone **TNI** sono ammesse con le limitazioni proprie dei diversi regimi normativi:

ATTIVITA' AGRICOLE ESISTENTI, PRODUZIONE FORAGGERA, FORME DI ALLEVAMENTO COMPATIBILI

- * Conduzione agraria dei fondi
- * Mantenimento delle funzioni residenziali esistenti e di servizio alle attività agricole in costruzioni esistenti

INFRASTRUTTURALI E DI SERVIZIO

- * Viabilità pubblica e privata
- * Infrastrutturazioni primarie pubbliche: viabilità pubblica e privata nei limiti previsti dagli interventi ammissibili sui suoli, organici e congruenti con le funzioni ammesse
- * *Negli ambiti APA, TP ad esclusione di quelli ricompresi in ANICE e in zona SIC, ivi compresa una fascia di rispetto di 10 metri dalla stessa, è consentita, in adiacenza alla viabilità esistente e di progetto (pubblica e privata), la realizzazione di parcheggi a raso che non comportino la realizzazione di sbancamenti nè la creazione di rilevati artificiali. Tale realizzazione consentirà solamente interventi di alterazione, sostituzione e rimozione della copertura vegetale del suolo per la realizzazione di piazzale e/o spiazzi di superficie non superiore a 100 mq prevalentemente non asfaltati.*



NORME DI CONFORMITA'

interventi sulle costruzioni esistenti

ambiti APA	ambiti TP
<ul style="list-style-type: none"> *Manut. ord. (Art.10.1) *Manut. straord. (Art.10.2) *restauro e risanam. conservativo (Art.10.3) *Ristrut. edil.(Art.10.4 (con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq in caso di nuove U.I. contestuali all'intervento per la destinazione residenziale) ed incrementi volumetrici massimi del 20% 	<ul style="list-style-type: none"> *Manut. ord. (Art.10.1) *Manut. straord. (Art.10.2) *restauro e risanam. conservativo (Art.10.3) *Ristrut. edil.(Artt.10.4.) con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 20%

interventi sulle costruzioni esistenti con PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

<ul style="list-style-type: none"> * Sostituz. edilizia (10.5) con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq ed incrementi volumetrici massimi del 25% * Ricostruzione di edifici caduti in rovina con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq (Art. 10.6) * Ricostruzione edilizia con accorpamenti volumetrici (Art. 10.7) 	<ul style="list-style-type: none"> * Ricostruzione di edifici caduti in rovina con S.A. per alloggio non inferiore a 50 mq (Art. 10.6) * Ricostruzione edilizia con accorpamenti volumetrici (Art. 10.7)
---	--

interventi sull'area connessi agli interventi sulle costruzioni

Per tutti gli interventi comportanti almeno la ristrutturazione edilizia si richiede la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque.

Per gli interventi comportanti ristrutturazione edilizia con incrementi o la ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.



intervento diretto - interventi ammissibili sui suoli**AREE APA, TP**

- * Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale e della legge forestale regionale, interventi di presidio ambientale, riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.
- * Ripristino dei sentieri pedonali esistenti e creazione di nuovi percorsi pedonali
- * Oltre alle strade pubbliche previste dallo SUG apertura di nuove strade interpoderali (L max= 2,5 m), che seguano l'andamento naturale del terreno con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max = 2,50 m) [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- * Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- * Scavi e reinterri senza manufatti evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- * Sistemazioni del terreno asservito a colture agricole locali
- * Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- * Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali
- * Sistemazioni del terreno asservito a giardino
- * Realizzazione di serbatoi o vasche di deposito prefabbricati di qualsiasi materiale totalmente interrati
- * Realizzazione di volumetrie di pertinenza totalmente interrate, così come definite nelle norme generali, con la sola apertura di accesso.
- * Realizzazione di vasche irrigue di struttura tradizionale o prefabbricata purchè rivestita in pietra, interrate per almeno i 2/3 dell'altezza nei limiti di un volume massimo di 40 mc.
- * La riduzione di superficie boscata connessa ad interventi edilizi dovrà essere sempre accompagnata da specifico progetto che evidenzi:
 - lo stato di fatto della vegetazione delle aree interessate sia boscate che non, con rilievo delle essenze presenti (qualitativo e quantitativo);
 - lo stato di previsione in particolare per le sostituzioni delle piante eliminate, che avranno il compito di attenuare gli impatti con utilizzo di essenze simili (se e comunque endemiche) con sviluppo in grado di creare immediatamente una macchia verde apprezzabile;

A garanzia della effettiva applicazione di quanto sopra dovrà essere prodotta una fidejussione da svincolarsi dopo due anni dalla fine dei lavori a seguito di avvenuta presentazione di perizia asseverata da tecnico abilitato attestante l'avvenuta riuscita di quanto indicato in progetto.

AREE TNI

- * Ripristino di sentieri pedonali e tracciati carrabili esistenti
- * Predisposizione di sentieri tagliafuoco da concordarsi con la programmazione e progettazione comunale.
- * Conservazione e valorizzazione delle specie protette e delle piante paesaggisticamente significative, controllo delle specie infestanti e delle fitopatie secondo le modalità previste dalle leggi vigenti
- * Scavi e reinterri senza manufatti evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m [vedi norma specifica di P.T.C.P. puntuale]
- * Sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore
- * Sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali

In particolare per le aree APA, TP, TNI:
per le aree boscate:

- * Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura, la silvicoltura e la riforestazione, nel rispetto del regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale e della legge forestale regionale, interventi di riassetto idrogeologico, riqualificazione del paesaggio e prevenzione incendi.

per le aree non boscate:

- * Opere di sistemazione superficiale delle aree, consentita per l'esercizio dell'agricoltura limitatamente alla produzione foraggera, alle attività esistenti ed alle forme di allevamento compatibili.
- * Ripristino delle aree percorse dal fuoco, bonifica delle aree degradate o in stato di pericolosità con tecniche di ingegneria naturalistica (limitati impatti e ricorso a materiali naturali).

disciplina degli annessi agricoli

* Nelle zone APA e TP, per fondi coltivati non connessi a residenze agricole esistenti o di nuova previsione ai sensi della presente normativa, e/o al fine del recupero delle aree abbandonate, sprovvisti di volumi accessori di servizio, è ammessa la costruzione di ANNESSI AGRICOLI di S.A. inferiore a 16 mq.

* La concessione viene rilasciata in relazione alla dimostrata capacità produttiva del fondo e secondo almeno una delle seguenti soglie minime di pertinenzialità:

- 1.000 mq di superficie fondiaria minima per colture ortoflorovivaistiche;
- 2.000 mq di superficie fondiaria minima per oliveti, vigneti, frutteti e seminativo arborato-irriguo;
- 3.000 mq di superficie fondiaria minima per colture seminatave.

- H max: 2,50 m

- Sup.finestrata max: 1/15

Il rilascio della concessione è vincolato alla specifica destinazione d'uso agricolo dei manufatti con sottoscrizione di formale ATTO DI IMPEGNO unilaterale da parte dei richiedenti con asservimento del fondo fino alla concorrenza dello S.A. rurale. Pertanto gli stessi manufatti non potranno essere destinati a diversa utilizzazione.

* Non sono ammessi manufatti in lamiera e prefabbricati di qualsiasi natura e specie [vedi norma del livello puntuale di P.T.C.P. per i fabbricati rurali di servizio]

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: disciplina urbanistica dell'agriturismo

* Le attività agrituristiche comprendono la ricezione e l'ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2.135 del C.C., singoli o associati, e dai loro familiari ai sensi dell'art. 230/bis del C.C., comunque iscritti all'Elenco regionale degli operatori agrituristiche, in rapporto di convenzione e complementarietà con la coltivazione del fondo, la silvicoltura e l'allevamento del bestiame.

* Nel rispetto delle soglie di tempo-lavoro-addetti previste dall'art.3 della L.R. 33/1996, tali attività possono venire esercitate, secondo le indicazioni quantitative degli artt. 2 e 5 della stessa legge, in appositi locali dell'azienda all'uopo adibiti e/o in spazi aperti (con l'uso di tende, caravans, o altro mezzo autonomo di pernottamento) per un massimo di ventiquattro ospiti al giorno.

* Ai fini di consentire l'esercizio dell'attività agriturbistica, nell'ambito di un progetto unitario, che documenti le caratteristiche dei fondi agricoli, le attività agrosilvopastorali coinvolte e la consistenza degli edifici esistenti, la congruenza con le norme regionali citate, è ammessa la ristrutturazione con ampliamenti volumetrici nella misura massima del 30% dell'esistente per le zone [APA ed Tp], purché motivati come necessari all'adeguamento dei parametri funzionali minimi, nel rispetto degli altri parametri edilizi di zona, sulla base di un'analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, e sulla base di un programma operativo di dimensionamento delle esigenze dell'azienda, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della citata normativa regionale, sul quale articolare l'eventuale attuazione per fasi.

* Tale indagine conoscitiva e tale programma operativo di sviluppo, costituiscono prescrittiva documentazione progettuale.

* La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare altresì la contestuale sistemazione delle aree di pertinenza con drenaggio dei suoli e regimazione delle acque nonché il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica ed all'acquedotto, nonché il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'A.S.L. che ne vaglieranno la conformità in fase di istruttoria.

* Il rilascio della P.D.C.C. è poi subordinato alla sottoscrizione di formale CONVENZIONE da parte dei richiedenti, trascritta dall'Amministrazione Comunale a spese dei Concessionari, sui registri della proprietà immobiliare, finalizzata:

- all'asservimento dei fondi ricompresi nel Progetto unitario con D.U. agriturismo in relazione agli ampliamenti volumetrici richiesti ed a formalizzare l'impegno dei concessionari a mantenere per almeno venti anni la destinazione d'uso ad attività agrituristiche;
- alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione, connesse ai potenziamenti infrastrutturali di previsione di pubblica utilità, connessi imprescindibilmente all'attuazione dell'attività agriturbistica.

NORMATIVA SULLE SERRE

Nelle zone APA non ricadenti in ANI-MA e/o ANI-CE del PTCP possono essere realizzati tunnels e/o serre fisse, così come definiti dalla Circolare

Regionale n°129305 del 21/11/1989 ed in osservanza delle norme di cui alla Legge Regionale n°17 del 1°/06/1976, a condizione che l'intervento sia inserito in un *piano agricolo aziendale* in grado di dimostrare lo sviluppo e/o il consolidamento economico e produttivo del fondo.

Tutte le strutture dovranno contenere all'interno del loro corpo volumetrico gli spazi necessari per apparecchiature, movimentazione prodotti e lavorazione e prevedere, con impianti distinti, il corretto deflusso delle acque meteoriche e di quelle derivanti dalle coltivazioni; si auspica il completo riutilizzo delle acque bianche meteoriche mediante convogliamento in apposite vasche.

I materiali da utilizzarsi per la copertura del terreno coltivato devono permettere il passaggio della luce, mentre è consentito l'utilizzo di materiali opachi per le zone destinate alle apparecchiature, alla movimentazione ed alla lavorazione dei prodotti.

L'altezza alla gronda non può superare i m 3 mentre le distanze non potranno essere inferiori:

- a m 6,00 dai fabbricati
- a m 2,50 dal ciglio delle strade di larghezza inferiore a m 5,00
- a m 5,00 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a m 5,00
- a m 3,00 da altri confini di proprietà

La superficie coperta da serre non può superare il 20% della superficie di proprietà, essendo comunque consentiti asservimenti anche per tali interventi su terreni situati nella stessa zona e ad una distanza non superiore a m 300.



PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO: interventi ammissibili di nuova edificazione

Gli interventi di nuova edificazione per le destinazioni residenziali vengono previsti solo nelle aree [APA], per fini di servizio diretto all'agricoltura e nelle aree [TP], per fini di presidio ambientale.

1. Le nuove edificazioni sono consentite per costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura (stalle, porcilaie, silos, impianti idrici, ricoveri per macchine agricole e per la conservazione e la trasformazione dei prodotti) nonché per le abitazioni di addetti all'attività agricola, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi sotto riportati, per le rispettive zone [APA] e [TP].
2. I permessi di costruire sono onerosi salvo quanto previsto dall'Art.39 L.R.16/2008, e si applicano le tabelle comunali relative agli interventi di insediamento residenziale
3. La domanda di **PERMESSO DI COSTRUIRE** convenzionato va corredata da un **PIANO AGRICOLO AZIENDALE** avente i contenuti di seguito riportati:

ogni nuova costruzione residenziale a fini agricoli e di presidio e qualunque ristrutturazione, ampliamento o cambio di destinazione di fabbricati esistenti verso un'attività agricola o di presidio dovrà contenere in fase progettuale il *piano agricolo aziendale*, da redigersi a cura di tecnico abilitato (dottore agronomo o forestale, perito agrario o agrotecnico) iscritto a ordine o collegio professionale.

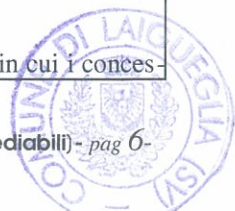
In zona APA tale *piano* dovrà essere elaborato seguendo almeno i sottoelencati punti:

- ^ inquadramento dell'area oggetto di intervento
- ^ descrizione della situazione attuale e reale dei terreni asserviti, con cartografia catastale
- ^ grado di accessibilità delle aree interessate
- ^ disponibilità di acqua irrigua ed eventuali metodi di approvvigionamento
- ^ descrizione della situazione a fine piano dei terreni asserviti, con rappresentazione cartografica catastale
- ^ dimostrazione, con relativa indicazione degli interventi previsti, del raggiungimento a fine piano di una superficie coltivata che copra almeno il 50% della superficie di proprietà e/o asservita ricadente in APA; la suddetta superficie coltivata deve essere computata al netto delle tare dovute alla nuova costruzione ed ai relativi accessi
- ^ **l'eventuale necessità di dover ricorrere ad una riduzione di superficie boscata, per la cui autorizzazione si dovrà procedere ai sensi della L.R. 4/99 e s.m. e D.Lgs 227/01;**
- ^ il numero degli addetti necessari alla conduzione del fondo, anche attraverso il calcolo mediante tabelle utilizzate dai vari enti scegliendo quella ritenuta più idonea
- ^ la dotazione dei macchinari e delle attrezzature esistenti e quella eventualmente necessaria al fine di ben eseguire tutte le lavorazioni aziendali
- ^ i criteri da adottare per la sistemazione del terreno e per la regimazione di tutte le acque, anche in presenza di rii
- ^ eventuali attività di trasformazione dei prodotti, con le opere ad esse collegate
- ^ il tempo entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati, con un massimo di tre annate agrarie complete
- ^ impegno da parte del richiedente a fornire al Comune copia della richiesta di mutazione oggettiva, da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio, in caso di variazione di qualità delle particelle di terreno per effetto degli interventi previsti nel piano
- ^ atto di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno dieci anni, da calcolarsi sull'importo degli interventi di miglioramento previsti nel piano

In Zona TP il *piano* dovrà essere elaborato seguendo almeno i sottoelencati punti:

- ^ inquadramento dell'area oggetto di intervento
- ^ descrizione della situazione attuale e reale dei terreni asserviti, con cartografia catastale
- ^ indicazione degli interventi di presidio ambientale, che dovranno comunque riguardare le sistemazioni dei terreni, i terrazzamenti, l'utilizzo dei boschi, la regimazione delle acque anche in presenza di rii, la viabilità principale e la sentieristica esistente
- ^ eventuale disponibilità di acqua irrigua e relativi metodi di approvvigionamento
- ^ descrizione della situazione a fine piano dei terreni asserviti, con rappresentazione cartografica catastale
- ^ **l'eventuale necessità di dover ricorrere ad una riduzione di superficie boscata, per la cui autorizzazione si dovrà procedere ai sensi della L.R. 4/99 e s.m. e D.Lgs 227/01;**
- ^ la dotazione dei macchinari e delle attrezzature esistenti e quella eventualmente necessaria al fine di ben eseguire tutte le lavorazioni aziendali
- ^ eventuali attività di trasformazione dei prodotti, con le opere ad esse collegate
- ^ il tempo entro il quale tutti gli interventi previsti dovranno essere realizzati, con un massimo di tre annate agrarie complete
- ^ impegno da parte del richiedente a fornire al Comune copia della richiesta di mutazione oggettiva, da presentarsi presso l'Agenzia del Territorio, in caso di variazione di qualità delle particelle di terreno per effetto degli interventi previsti nel piano.
- ^ atto di fideiussione bancaria o assicurativa a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno dieci anni, da calcolarsi sull'importo degli interventi di miglioramento previsti nel piano

4. I permessi di costruire sono rilasciati previa stipula di atti d'obbligo unilaterali di durata non inferiore a 20 anni, in cui i conces-



AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

sionari si impegnino per sé ed i loro aventi causa a non modificare le D.U. delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono state dimensionate le attrezzature a servizio diretto della produzione agricola. Tali atti d'obbligo devono essere trascritti a cura e spese del concessionario alla Conservatoria dei Registri Immobiliari ed essere accompagnati dalle garanzie di cui al punto precedente.

5. L'edificazione di nuovi edifici rurali ad uso abitativo può essere concessa solo nel caso che sia dimostrata l'impossibilità di recupero ad uso abitativo di edifici già esistenti nel fondo, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali di proprietà all'atto di adozione del presente piano.
6. Nelle zone [APA] per proprietà agricole frazionate, secondo l'assetto delle delimitazioni catastali alla data dell'adozione del presente piano, possono essere attivati interventi insediativi asservendo anche terreni non contigui, alle seguenti condizioni:
 - 6.1. appartengano funzionalmente alla medesima azienda agricola e siano compresi nelle zone APA e TP, entro un raggio di 500 m;
 - 6.2. l'area sul quale si insedierà l'intervento appartenga alla zona [APA] e sia di superficie non inferiore al 30% della S.A. totale, con un minimo di 6.000 mq.
7. Per le zone [TP] non è previsto l'asservimento non unitario.
8. Per ogni fondo od unità produttiva può essere concessa l'edificazione di un solo edificio ad uso abitazione, con S.A. minima di 60 mq e massima di 240 mq qualunque siano l'estensione del fondo e le necessità abitative degli addetti.
9. Siano previste strade di accesso al fondo dalla viabilità esistente di sviluppo non superiore a 50 mt.
10. La richiesta di ogni nuovo intervento insediativo deve essere corredata dalla progettazione:
 - 10.1 della sistemazione delle aree di pertinenza con contestuale sistemazione idrogeologica del fondo asservito, nonché il ripristino dei percorsi pedonali esistenti.
 - 10.2 degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica, nei limiti delle norme di livello puntuale di P.T.C.P. e in conformità con la normativa specifica in materia.
 - 10.3 degli interventi previsti sulle aree di pertinenza al fine di garantire il mantenimento, pulizia, irrigazione delle stesse anche ai fini della prevenzione degli incendi.

PARAMETRI URBANISTICI

APA AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

		APA in IS-MA CPA		APA in ANI-MA	
S.A.Rurale(mq/mq)		0,01		0,008	
S.A.Resid.(mq/mq)		0,01		0,008*	
DIST. STRADE (m)		DIST.CONF. (m)		DIST. FABB. stessa proprietà (m)	
Ds1	Ds2	6		Df1	Df2
6	6			6	12
Hmax(m)		Hmax interpiano (m)		n. max PIANI	
7		3,30		2	

(*) utilizzabile solo per ampliamento costruzioni esistenti



AMBITI AGRICOLI - TERRITORI DI PRESIDIO - TERRITORI NON INSEDIABILI

PARAMETRI URBANISTICI

TP TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE e TNI TERRITORI NON INSEDIABILI

		TP	TP in ANI-MA		TNI
S.A.Rurale(mq/mq)		0,005	0,005		0,003
S.A.Resid.(mq/mq)		0,005	0,005*		-
DIST. STRADE (m)		DIST.CONF. (m)	DIST.FABB. stessa proprietà (m)		DIST. FABB. proprietà diverse (m)
Ds1	Ds2	6	Df1	Df2	100
6	6		6	12	
Hmax(m)		Hmax interpiano (m)		n. max PIANI	
7		3,30		2	

(*) utilizzabile solo per ampliamento costruzioni esistenti

vincoli extra P.U.C.

- * Nelle zone APA e TP vigono i vincoli derivanti dalle disposizioni relative agli assetti insediativo, vegetazionale e geomorfologico di cui al P.T.C.P.: a tali regimi normativi si dovrà fare riferimento per la verifica della fattibilità degli interventi di previsione, segnatamente per le zone ANI-MA di cui all'Ass.Insediativo in applicazione dell'art. 52 delle N.A. di PTCP.
- * Le zone boscate sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi della vigente normativa: tali aree risultano definite ai sensi della L.R. 4/99 ed indicativamente perimetrate C.T.R., in sc. 1/5.000 . Il VINCOLO di ZONA BOSCATO si intende pertanto quello derivante anche da una sola delle due indicazioni (da L.R.4/99 e da perimetrazione da CTR): eventuali diverse valutazioni giustificanti la non classificazione di "area boscata" dovranno essere puntualmente documentate e dimostrate da uno studio agronomico forestale di dettaglio.
- * Sono presenti vincoli ex DDMM 1985 e vincoli idrogeologici ai sensi del R.D.L. 1923. indicati nella cartografia di P.U.C.
- * Sono presenti vincoli ex L.353/2000, in ordine alle AREE PERCORSE DAL FUOCO.

RIDUZIONE DI SUPERFICIE BOSCATO

La riduzione di superficie boscata, anche al di fuori degli interventi soggetti a Permesso di Costruire convenzionato di cui alla presente disciplina, a scopo del recupero a fini agricoli de fondi, deve essere comunque essere autorizzata nel rispetto dei dettami della L.R. 4/99 e s.m. e D.Lgs 227/01. A tal fine dovrà essere sempre predisposto il piano agronomico previsto dalla disciplina applicata agli interventi di nuova costruzione per il subambito di appartenenza.

Ulteriori disposizioni per gli ambiti TNI

In tutte le aree TNI la realizzazione di fabbricati rurali secondo il parametro della soprastante tabella e gli interventi ammessi dalla presente disciplina, ivi compresi gli interventi manutentivi degli edifici e manufatti esistenti, sempre ammessi fino alla manutenzione straordinaria, dovranno adottare soluzioni tali da generare il minimo impatto sul comparto naturalistico (corpi idrici, viabilità, patrimonio edilizio, vegetazione). In particolare nell'area TNI di ponente, che intercetta il S.I.C. di Capo Mele, gli interventi ammessi dal piano, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici e manufatti esistenti, sono da sottoporre a Valutazione d'Incidenza, anche se non ricompresi all'interno del perimetro del SIC.

descrizione

Ambito pedecollinare a monte dell'Aurelia, ai limiti meridionali dell'abitato di Laigueglia
Morfologicamente è costituito da un sistema di terrazzamenti, già in uso per ricettività turistica all'aria aperta.

VINCOLI

**DM 10/3/1964 (B.A.)
vincolo idrogeologico**

REGIMI DI PTCP LOCALE

insediativo	vegetazionale	geomorfologico
ID-MA, ANI-MA	COL-ISS-MA BCT-MO-BAT	MO-A MO-B
VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO: VARIATO DA ANI-MA A ID-MA		

prevalente indirizzo di pianificazione

Prevalente indirizzo di pianificazione è il **consolidamento** dell'ambito mediante la conferma della funzione di ricettività all'aria aperta esistente in quanto scelta compatibile con le condizioni di contesto paesistico e congrua in ragione dell'accessibilità del sito direttamente dall'Aurelia, oltrechè in posizione marginale rispetto al centro edificato.

SUB-AMBITI
STRUTTURE RICETTIVE [K]
URBANIZZAZIONI e SERVIZI
obiettivi ed operatività di Piano

- mantenimento e rafforzamento del rapporto privilegiato e prevalente del verde rispetto all'ambiente costruito anche attraverso integrazioni delle piantumazioni, aree verdi, ecc.
- consolidamento dell'area attrezzata per ricezione turistica attualmente classificata come Parco vacanze (vedi norma specifica del Piano di settore).

- potenziamento del sistema infrastrutturale esistente (viabilità e parcheggi), precipuamente in funzione della necessità di migliorare le dotazioni di parcheggi pubblici.

DESTINAZIONI' D'USO

- * Attività di tipo turistico - ricettivo (parco vacanze)
- * Residenziale di servizio (limitatamente all'esistente)
- * Urbanizzazione primaria: viabilità pubblica, parcheggi pubblici, parcheggi privati, reti infrastrutturali
- * Urbanizzazione secondaria e servizi di uso pubblico; impianti sportivi anche privati all'aperto
- * Esercizi commerciali di vicinato [14.1 e 14.2]

NORME DI CONFORMITA'

Nell'ambito di un **progetto unitario** esteso all'intero ambito [K] è ammesso il potenziamento dell'azienda ricettiva all'aria aperta esistente, sulla base di un'analisi conoscitiva particolareggiata dello stato di fatto, e sulla base di un programma di dimensionamento delle esigenze funzionali dell'azienda, con riferimento al quadro dei requisiti obbligati e fungibili della normativa regionale e secondo un esplicito programma operativo, sul quale articolare l'eventuale attuazione per fasi. Tale indagine conoscitiva e tale programma operativo di sviluppo, costituiscono prescrittiva documentazione progettuale.

* Le funzioni di servizio stabili (ricevimento ed accettazione attrezzature di ristoro, bar, tavola calda e ristorante, attrezzature ricreative, sale comuni e sale giochi, televisione, biliardo, tavernetta ecc.), dovranno prioritariamente essere ospitate nelle costruzioni esistenti sulle quali si potrà operare con ricostruzione, comportante anche accorpamenti ed ampliamenti; le costruzioni così ottenute dovranno nel complesso rispettare i parametri urbanistici ed edilizi riportati nel seguito:

Rc max = 1/45 Dsl = 5 m. Ds2 = 1,5 m. De = 6 m. H max = 3,5 (1 piano)

Tali costruzioni dovranno essere preferibilmente realizzate all'interno del profilo delle sistemazioni terrazzate, integrandosi ad esse, prescrivendosi a tal fine coperture piane a giardino o a terrazza e fronti rivestiti in pietra locale.

Nell'area destinata a campeggio dovranno essere previste piazzole con pertinenze non inferiori alle indicazioni legislative di settore, in rapporto alla classificazione dell'azienda ricettiva, piantumate ovvero a prato in parte ad ombreggiatura vegetale [vedasi normativa regionale].

In caso di interventi in prossimità del limite di zona a confine con l'area SIC, dovrà essere creata una zona filtro pari ad almeno 10 metri. Per tale zona filtro, e per le aree ricadenti all'interno del SIC, dovrà essere mantenuto lo stato naturale dei luoghi, evitando nuove opere edilizie, nonché la creazione di vie di introduzione preferenziali se non inserite in un progetto più ampio di percorrenze e valorizzazione dell'area SIC. Il progetto unitario, dovrà essere corredato da elaborato grafico in scala adeguata che rappresenti lo stato naturale o artificiale dei luoghi prima dell'intervento per le aree ricadenti all'interno del SIC e della zona filtro, atto a dimostrare il rispetto delle indicazioni di cui sopra. Laddove possibile il progetto unitario dovrà prevedere la rimozione di manufatti e strutture leggere all'interno del SIC e della zona filtro, nell'ambito del previsto potenziamento dell'attività ricettiva.

* La documentazione progettuale dovrà sempre riguardare il sistema degli allacci alle pubbliche infrastrutture di urbanizzazione primaria ed in particolare alla viabilità pubblica ed all'acquedotto, nonché il sistema di smaltimento fognario, opere da concordare preventivamente con l'Ufficio tecnico Comunale, e con l'A.S.L., ove occorra, che ne vaglieranno la conformità in fase di istruttoria;

*La documentazione progettuale dovrà altresì rappresentare e dimostrare il rispetto del rapporto privilegiato del verde rispetto all'ambiente costruito, indicato negli obiettivi.

* Il rilascio del P.d.C.C. è poi subordinato alla sottoscrizione di formale CONVENZIONE da parte dei richiedenti finalizzata:

- . alla realizzazione ed alla cessione di quelle opere di urbanizzazione, connesse ai potenziamenti infrastrutturali di previsione, che il comune valuti di imprescindibile pubblica utilità;
- . a cedere e realizzare, a scomputo degli oneri tabellari, 12 mq di parcheggi pubblici agibili per ogni piazzola di nuovo Impianto oltre a quanto indicato nelle norme generali in relazione alla S.A.
- . a gestire o a far gestire l'azienda ricettiva in modo che la sosta di ciascuna roulotte ecc., nel rispetto delle norme regionali in materia, non superi il limite massimo di 90 gg. e solo nel periodo in cui i servizi dell'azienda stessa sono funzionanti.

descrizione connotazione ambientale, morfologica, funzionale e architettonica

Il distretto occupa una vasta estensione di territorio pianeggiante intorno al cimitero storico di Laigueglia in fregio all'Aurelia e le prime pendici del versante vallivo a monte.

L'area è occupata in parte dal campeggio S. Sebastiano, da una zona a carattere agricolo pianeggiante su cui insiste un edificio isolato residenziale e un manufatto incongruo in fregio all'Aurelia. Sull'area insistono alcuni manufatti e piccoli edifici.

obiettivi specifici e criteri guida

L'obiettivo primario da raggiungere col Piano è la razionalizzazione complessiva degli usi e delle funzioni del sito, quale risorsa territoriale pressoché libera da insediamenti, di gran lunga la più rilevante del territorio comunale per centralità della localizzazione, per estensione e per disponibilità in termini di quantità di aree pubbliche presenti al contorno, tra cui la vicinanza con il **cimitero storico** che va accettata per la sua inevitabile presenza diacronica e sincronica in rapporto al passato della storia di Laigueglia ed al futuro prospettabile dalla durata del presente Piano: obiettivo primo di coerenza diventa quindi la conferma di tale presenza. Allo scopo l'attuazione del distretto dovrà darsi carico degli opportuni interventi atti a creare una barriera visiva verde, tra le aree in progetto e il cimitero storico, nonché a preservare le aree olivetate nella progettazione di parcheggi interrati.

Si enunciano le principali azioni-obiettivo di piano:

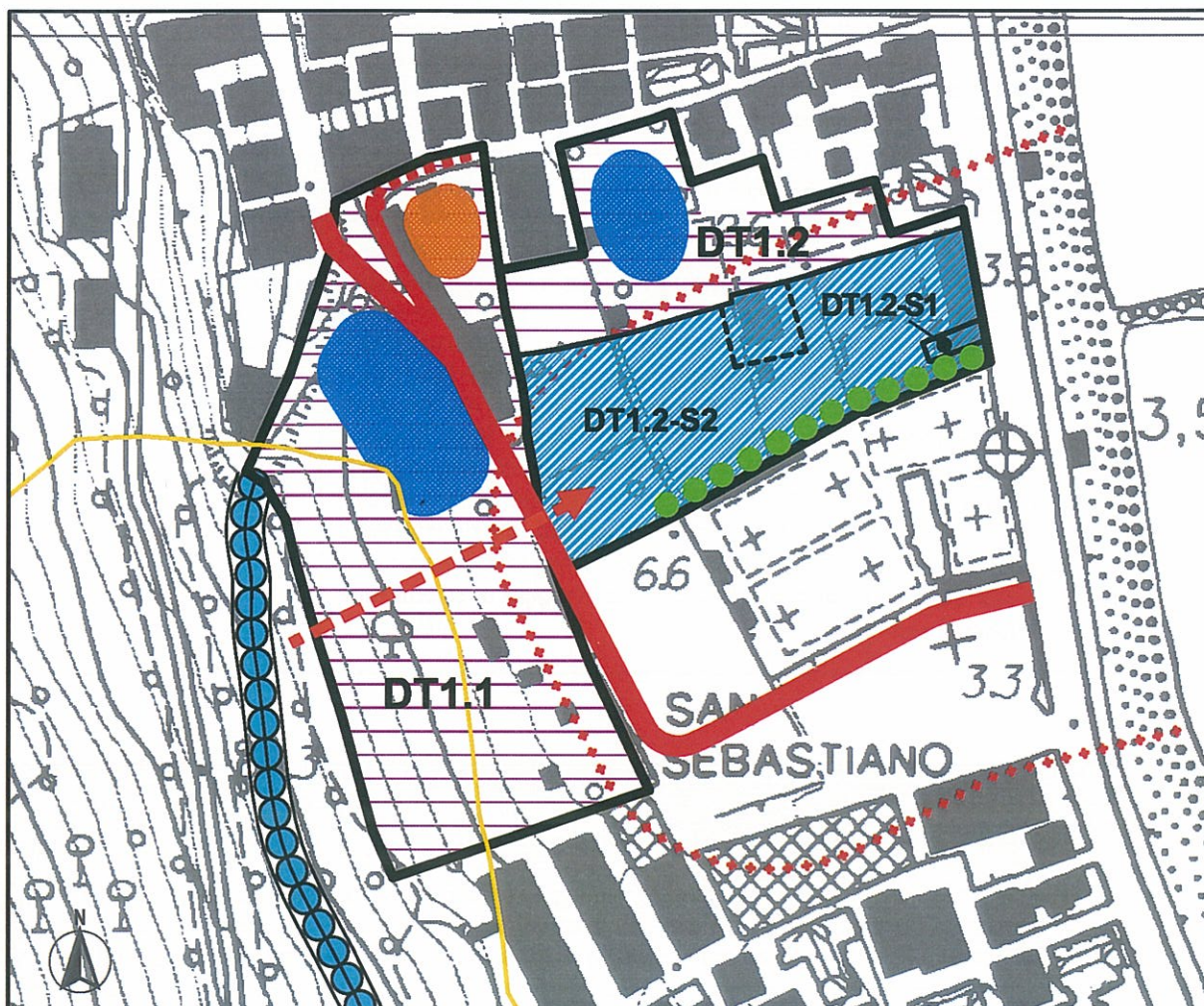
1. Potenziare il sistema **viario** per tutta l'area con una nuova connessione che colleghi la porzione di tessuto a Nord del cimitero con quella a Sud, ed esse all'Aurelia, al fine di migliorare il grado di accessibilità ai tessuti edificati limitrofi, oggi fortemente carenti di un adeguato livello di urbanizzazione e di garantire un adeguato livello di funzionalità per le future previsioni insediative.
2. Destinare a **parco con attrezzature** di richiamo a scala urbana lo spazio libero pianeggiante a Nord del cimitero privilegiando sistemazioni interrate per la sosta veicolare. Tema progettuale preminente riguarda in proposito la ricomposizione dei margini interni della città, la rilettura del rapporto con il cimitero storico, per organizzare una centralità nuova oggi inesistente a Laigueglia da connettere con le due emergenze monumentali dell'ambiente costruito: il centro storico da una parte ed il cimitero storico dall'altra.
3. Insediamento di una **polarità turistico-alberghiera**, con caratteristiche di elevata qualità e con dotazioni di adeguate infrastrutture di servizio per potenziare e connotare qualitativamente l'offerta ricettiva, compatibili con il mantenimento eventuale della struttura ricettiva all'aria aperta, da associare al mantenimento della **residenza** esistente con premialità volumetrica in caso di ricomposizione in un unico organico edificio.
4. Prevedere azioni di **protezione visiva del cimitero** tramite una opportuna fascia verde con alberature ad alto fusto sul fianco Nord (DT1.2-S2) e sulla fascia pedecollinare soprattutto in corrispondenza del lato Ovest del cimitero. Tali azioni saranno integrate con quelle, aventi medesima finalità, associate all'attuazione dell'area a servizi AR5.S3, in diretta adiacenza ai fianchi Sud ed Ovest del cimitero, per cui si rimanda alla relativa scheda (elaborato St13);
5. Preservare le **fasce olivetate** prevedendo un'area di concentrazione volumetrica sia per la residenza che per la struttura ricettiva, consentendo il mantenimento del campeggio, quale scelta possibile nell'ambito del disegno complessivo del distretto.
6. Localizzare gli edifici nel rispetto delle indicazioni aggiornate del **piano di Bacino**, in riferimento alla zona considerata PG3.

L'attuazione del distretto contribuirà, insieme agli interventi pubblici da realizzarsi a Sud del cimitero (parcheggio e struttura sportiva) a connotare tutta la zona compresa tra gli ambiti AR5 e AR4, che costituirà occasione di collegamento funzionale, ricucitura urbanistica e al contempo risorsa di servizi pubblici.

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
DM 13/10/1964 Idrogeologico	Insediativo vigente	vegetazionale	geomorfologico
	TU	COL-ISS-MA	MO-B
Cimiteriale (esteso alla fascia profonda 50 m intorno alla recinzione cimiteriale)	VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO : CONFERMATO TU		



PLANIMETRIA scala 1:2000



Superficie di
Concentrazione
Volumetrica residenziale



Superficie di Concentrazione
Volumetrica
turistico-ricettiva



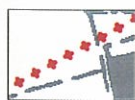
collegamento
pedonale pubblico
nuova previsione



nuova
viabilità



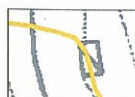
viabilità esistente
da potenziare



fascia di rispetto
vincolo cimiteriale



area di pertinenza del
fabbricato esistente in
caso di mantenimento



area a suscettività
alta (Piano di
Bacino La Liggia)



percorso parco
naturalistico



fascia verde a
protezione visiva
del cimitero



le indicazioni di piano per la trasformazione a livello di distretto

FUNZIONI AMMESSE (Art. 8 Norme Generali)	INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI PRESTAZIONI AMBIENTALI	PARAMETRI QUANTITATIVI
1. Ricettività alberghiera [18] 2. Parco urbano e verde attrezz. [47] servizi comuni e collettivi pubblici e di uso pubblico 3. commercio di vicinato [14.1 e 14.2] e medie strutture alimentari [15] 4. residenza [1,2,3] e attività compatibili [10, 11, 12], 5. parcheggi privati [34] 6. parcheggi pubblici [33]	- creazione di un nuovo collegamento viario utile a scala urbana tra via Novara a monte, via S.-Sebastiano, il parcheggio AR5.S3 e la Strada statale Aurelia, col ruolo altresì di distribuzione al parco di nuova previsione ed agli edifici esistenti attualmente serviti da via S.Sebastiano con basso livello di funzionalità, nonché collegamento tra gli ambiti edificati AR4 e AR5 - adeguate dotazioni di parcheggi pubblici anche in sottosuolo - particolare qualità è richiesta per le attrezzature e gli arredi degli spazi pubblici, nonché nella definizione dei margini costruiti in rapporto al contesto degli immediati intorno, soprattutto in rapporto alle azioni di protezione visiva del cimitero tramite una opportuna fascia verde con alberature ad alto fusto sul fianco Nord (DT1.2-S2) e sulla fascia pedecollinare, agli accessi alle autorimesse in rapporto alla viabilità esistente e di progetto.	CREAZIONE di una nuova polarità ricettiva alberghiera con realizzazione di due strutture, una per ogni sub-distretto, secondo le soglie quantitative riportate in tabella RIORGANIZZAZIONE SPAZIALE E FUNZIONALE , con possibilità di trasferimento delle volumetrie residenziali con premialità volumetriche secondo le soglie quantitative riportate in tabella. - standards prescritti in tabella per parcheggi, spazi urbani pedonali, e a parco da considerarsi minimi inderogabili anche in caso di previsione di quantità inferiori di S.A. rispetto alle soglie massime indicate in tabella.

REGOLE DI CONGRUENZA

I RAPPORTI CON GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO	LE CORRELAZIONI CON GLI ALTRI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ GESTIONALI
Il distretto DT1 costituisce per estensione, per morfologia ed esposizione la localizzazione di maggior rilevanza nell'impianto generale del Comune per la dotazioni di infrastrutture urbanizzative a scala urbana.	Significativi i legami strutturali ed ambientali che legano il distretto DT1 con gli altri distretti di trasformazione per il peso dell'infrastrutturazione urbanizzativa che vede il DT1 in posizione di preminenza rispetto a tutto il Comune.	La formulazione delle forme convenzionali per l'attuazione del distretto e la garanzia di intervento unitario nei due sub-distretti individuati, dovrà consentire prioritariamente il raggiungimento degli obiettivi di ristrutturazione viaria e le dotazioni di urbanizzazione pubblica. In via opzionale l'area a servizi AR5.S1, potrà essere oggetto di interventi connessi all'assetto complessivo dell'area, e/o in sede convenzionale potranno essere previste cessioni, anche parziali delle relative aree, a favore del Comune.



l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

sub-distretti DT1.1	NORME PROGETTUALI PESI INSEDIATIVI E CARICO URBANISTICO		MODALITÀ DI ATTUAZIONE
area di versante destinata a nuovi insediamenti ricettivi turistici e residenziali (privato)	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di una polarità compatta per la ricettività alberghiera in corrispondenza dell'estremità nord del sub-distretto, e in stretta connessione con la viabilità esistente e con la viabilità di nuova previsione. - realizzazione della viabilità di nuovo impianto secondo lo schema indicato nella planimetria allegata alla presente scheda. - I volumi minori e incongrui dovranno essere demoliti. - I volumi residenziali esistenti dotati di titolo abilitativo all'interno del sub-distretto potranno essere mantenuti in sito qualora compatibili con le sistemazioni e la localizzazione del nuovo edificio, stralciando dal lotto asservibile un'area di cinque metri intorno all'edificio, oppure demoliti e trasferiti nell'area di concentrazione volumetrica del sub-distretto con l'incremento del 40% della volumetria esistente a cumulo dell'edificabilità dell'area. - la funzione residenziale potrà essere convertita in funzione ricettiva mentre la funzione ricettiva non potrà essere convertita in residenziale. - Il campeggio potrà essere mantenuto e integrato con la polarità alberghiera in un unico polo turistico caratterizzato da elevata qualità architettonica e ambientale; - In caso di dismissione del campeggio la dotazione di standard dovrà privilegiare aree a verde e parco naturalistico; - In tutti i casi dovrà essere previsto un collegamento pedonale pubblico con l'area a servizi AR5.S1 da destinarsi a parco naturalistico. 		<p><i>P.U.O.</i> esteso al sub-distretto DT1.1</p> <p>Condizione programmatica la realizzazione delle previsioni dovrà prioritariamente riguardare la realizzazione della viabilità pubblica.</p>
Funzioni	Stato attuale -Campeggio e strutture di servizio -aree agricole semidismesse e/o naturalistiche	Progetto -Nuovo complesso ricettivo alberghiero - residenza per trasferimento esistente potenziato - campeggio se mantenuto -Esercizi di vicinato [14.1 e 14.2] Medie strutture alimentari [15] -aree verdi e strutture sportive private, parcheggi pertinenti	Servizi e infrastrutture - nuova viabilità di collegamento con l'Aurelia - parcheggi pubblici (anche interrati) ed aree a verde attrezzato, secondo le indicazioni del dimensionamento (vedi tabella degli standards)



sub-distretto DT1.2	NORME PROGETTUALI PESI INSEDIATIVI E CARICO URBANISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
area piana già marginalmente insediata da ristrutturare e potenziare (privato)	<ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione di una struttura compatta per la ricettività alberghiera secondo la superficie di concentrazione volumetrica indicata nella planimetria di cui alla presente scheda normativa; - le dotazioni di parcheggi dovranno essere prevalentemente a tipologia interrata; - le sistemazioni a parco naturalistico e verde attrezzato del sub-distretto DT1.2-S2 e la ristrutturazione del manufatto tecnologico DT1.2-S1 sono connesse per convenzione all'attuazione complessiva del sub-distretto; - Il volume residenziale esistente all'interno del sub-distretto potrà essere mantenuto in sito qualora compatibile con il nuovo assetto dell'area, stralciando dal lotto asservibile un'area di cinque metri intorno all'edificio, oppure demolito e trasferito all'esterno del perimetro dell'area DT1.2-S2 con l'incremento del 40% della volumetria esistente a cumulo dell'edificabilità dell'area. - I volumi minori e incongrui dovranno essere demoliti. - Il progetto di P.U.O. dovrà essere coerente con la planimetria allegata alla presente scheda. 	<p>P.U.O. esteso al sub-distretto DT1.2, curando in particolare le connessioni urbanizzative e funzionali del parco urbano e la riqualificazione degli impianti tecnologici comunali. In particolare:</p> <p>dovrà essere reso disponibile il sedime che in parte interessa la viabilità di progetto a monte del sub-distretto;</p> <p>dovrà essere curata la connessione con il collegamento pedonale che attraversa il subdistretto DT1.1</p>

DT1.2-S1 Area per attrezzature tecnologiche pubbliche	Ristrutturazione degli esistenti manufatti anche con sostituzione edilizia finalizzata alla conferma delle infrastrutture tecnologiche a rete da inserirsi correttamente nel sito con adeguati interventi da concordarsi con la Civica Amministrazione in sede di convenzionamento.		
DT1.2-S2 Area a parco pubblico attrezzato	<ol style="list-style-type: none"> 1) realizzazione di un parco urbano pubblico con attrezzature leggere per verde attrezzato e idonee piantumazioni. 2) sostituzione del manufatto incongruo presente a margine dell'Aurelia con piccolo <u>edificio pubblico</u> monopiano altamente permeabile, avente funzione caratterizzante di ingresso principale al parco, di elevata qualità architettonica, con funzione accessoria di servizio al parco stesso (servizi igienici, eventuale sede ufficio turistico, piccolo bar). 3) L'edificio residenziale presente all'interno dell'area potrà essere trasferito, con incremento volumetrico del 40%, all'esterno del perimetro del DT1.2-S2, o mantenuto in sito con possibilità di interventi di ristrutturazione senza demolizione totale e senza ampliamenti di volume. 		
Funzioni	Stato attuale <ul style="list-style-type: none"> - residenziale - ex-cinema all'aperto - manufatti incongrui - funzioni di servizio tecnologico 	Progetto <ul style="list-style-type: none"> - residenza limitata all'esistente o potenziata in caso di spostamento turistico ricettiva (alberghi) - commercio [solo 14.1 14.2 e 15] - possibili parcheggi interrati anche oltre la quota pertinenziale - area verde a parco 	Servizi e infrastrutture <ul style="list-style-type: none"> - creazione di spazi pubblici per verde a parco - creazione di parcheggi pubblici in struttura - impianto tecnologico pubblico



riepilogo dati quantitativi

Sub-distretto DT1.1	Superficie asservibile	funzioni e D.U.	Volumi residenziali esistenti (V1)	incr.-vol. max	I.U.I.	S.A. (previs.)	Volumetria di PUC (previs.) (V2)	Volumetria totale (V1+V2)	Dotazione minima di servizi	% monetizzazione
	[mq]			[%]	[mq/mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	%
		Residenz.	850*	40%			340	1.190	1.190	--
	11.266	Ricett.tur			0,2	2.253	7.886	7.886	1.229	--
totale	11.266					2.253	8.226	9.076	2.419	

note:

- volumetria di PUC (previs.) (V2) [per residenza, turistico-ricettivo e commercio]= S.ag. tot (previs.)x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
 - per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.Ag.) occorrono 25 mq di servizi
 - per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.Ag. complessivi di servizi occorrono 12 mq di servizi
 - per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

L'esigenza di servizi derivante da insediamenti esistenti a prevalente destinazione residenziale viene calcolata sulla totalità delle superfici insediate occupate e non, [vedi bilancio di PUC] attraverso: 18 mq di servizi / 59 mq di SLA

(*) la volumetria effettiva sarà quella regolarmente assentita e calcolata in sede di redazione del PUO

Nota: la superficie asservibile effettiva sarà quella risultante dalle verifiche in sede di PUO ivi compresi eventuali aree già asservite e conseguentemente le quantità di S.A. realizzabile saranno determinate dall'applicazione dell'indice alla stessa.

Sub-distretto DT1.2	Superficie asservibile	funzioni e D.U.	Volumi residenziali esistenti (V1)	incr.-vol. max	I.U.I.	S.A. (previs.)	Volumetria di PUC (previs.) (V2)	Volumetria totale (V1+V2)	Dotazione richiesta di servizi	% monetizzazione
	[mq]			[%]	[mq/mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	%
		Residenz.	350*	40%			140	490	4.500 parco	--
	9081	Ricett.tur			0,2	1.816	6.357	6.357	1.000 parcheggio	--
totale	9081					1.816	6.497	6.847	5.500	

note:

1 - Il parco urbano dovrà essere realizzato all'interno del DT1.2-S2, secondo le quantità minime inderogabili riportate in tabella.

2 - lo standard minimo di 5.500 mq dovrà essere destinato a parco pubblico per almeno 4.500 mq e a parcheggio pubblico per 1000 mq anche in struttura interrata, secondo le indicazioni della scheda di progetto allegata alla presente.

(*) la volumetria effettiva sarà quella regolarmente assentita e calcolata in sede di redazione del PUO

Nota: la superficie asservibile effettiva sarà quella risultante dalle verifiche in sede di PUO ivi compresi eventuali aree già asservite e conseguentemente le quantità di S.A. realizzabile saranno determinate dall'applicazione dell'indice alla stessa.

Totale distretto	totale	Residenz.					1.680		
	totale	Ricett.tur				4.069	14.243		
	Totale generale					4.069	15.923	7.919	

tabella dei parametri edilizi del distretto

	funzioni	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc %
	residenziale	10.50	3	5	da PUO	da PUO	da PUO	10	-
	Turistico-ricettivo	14	4	5	da PUO	da PUO	da PUO	10	-

n.b.: per le costruzioni interrate la distanza minima dai confini è di m 2

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

Per l'intero distretto la morfologia planovolumetrica degli edifici di nuovo impianto dovrà essere di tipo lineare a blocco con costruzioni disposte in prevalenza ortogonalmente alle curve di livello e/o allineate al tessuto edilizio al fine di garantire il permanere di estesi *cannocchiali* di verde in continuità dal sottostante parco, fino alla retrostante area collinare boscata e minime alterazioni della morfologia del versante, con un'adeguata sistemazione degli spazi esterni di pertinenza, che consenta collegamenti e percorrenze pubbliche, nonché integrazione:

- tra spazi pubblici e pertinenziali dell'albergo e delle residenze con funzioni simili (verde attrezzato e percorsi pedonali)
- a piano terra tra spazi coperti e spazi aperti.

Si richiede che i PUO, in coerenza con lo schema urbanistico allegato alla presente scheda, enuncino il linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti, sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche senza far riferimento alla riproposizione di modelli edilizi "vernacolari-liguri" inadatti alla fattispecie dell'intervento.

norme transitorie

- * Con estensione all'intero distretto sono ammissibili tutti gli interventi pubblici relativi alla viabilità ed alle altre infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria.
- * Per le costruzioni esistenti in tutti i sub-distretti sono ammissibili gli interventi fino alla ristrutturazione senza incrementi volumetrici e senza aumento del peso insediativo esistente con esclusione della totale demolizione.
- * Sono fatte salve le disposizioni di ordine urbanistico ed edilizio relative alle strutture turistico-ricettive esistenti (campeggio) derivanti dal Piano di settore della ricettività turistica.

flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) il superamento dei **pesi complessivi massimi** previsti per il distretto
- 2) il non raggiungimento delle **soglie quantitative minime** di urbanizzazione
- 3) per le norme di livello puntuale di P.T.C.P. un'**occlusione del campo di visibilità e della permeabilità parco-collina (cannocchiali) tale da interessare la striscia compresa tra il cimitero e l'allineamento dell'edificio esistente**

Sono da considerarsi **AGGIORNAMENTI** di PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/97:

- 1) L'aumento della quota di residenza in diminuzione della quota di ricettività alberghiera;
- 2) **il cambio qualitativo delle destinazioni d'uso e la variazione dei loro rapporti quantitativi** indicato dalle norme di congruenza, tali da non raggiungere la **soglia quantitativa** di nuovo insediamento alberghiero
- 3) il mancato rispetto delle aree di concentrazione volumetrica indicate nello schema urbanistico allegato alla presente scheda normativa, inteso come diversa localizzazione.
- 4) La mancata realizzazione del **collegamento pedonale pubblico** indicato nella planimetria allegata alla presente scheda, motivabile solo in caso di mantenimento della struttura ricettiva all'aria aperta.

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) Lo scostamento di sedime della viabilità rispetto allo schema urbanistico, al fine di adeguarlo alla presenza di manufatti da mantenere o legato ad approfondimenti progettuali in relazione alle connessioni e ai salti di quota, fermo restando il tracciato indicato, avente valore descrittivo e non vincolante ai fini del sedime effettivo e ferma restando la quantità minima di superficie da destinare a parco, di cui la viabilità, costituisce il limite ad ovest.
- 2) il mancato rispetto delle aree di concentrazione volumetrica indicate nello schema urbanistico allegato alla presente scheda normativa, inteso come marginale scostamento del sedime dal confine individuato



descrizione connotazione ambientale, morfologica, funzionale e architettonica

Il distretto occupa un'area di versante, in corrispondenza del cimitero storico, subito a monte della parte del DT1 oggi occupata dal campeggio S. Sebastiano. L'area è caratterizzata da acclività localmente elevate, è delimitata a SUD dalla viabilità che conduce al nucleo di Colla Micheri, che ne costituisce l'accesso. E' parzialmente boscata e individuata per buona parte dal piano di Bacino come a suscettività al dissesto elevata.

obiettivi specifici e criteri guida

Obiettivo primario è una contenuta espansione insediativa del sito a conferma delle quantità previste da uno SUA di iniziativa privata agli atti del Comune, ma oggi non attuabile stante la localizzazione degli edifici in area a suscettività al dissesto molto elevata (PG4). Gli interventi previsti dallo S.U.A. e confermati dal PUC, dovranno essere localizzati al di fuori delle aree considerate incompatibili con l'edificabilità dal Piano di Bacino. Allo scopo alcuni interventi sono stati già attuati con Permesso di costruire n.18611 del 03/12/2008. Le nuove volumetrie residenziali dovranno essere realizzate contestualmente alla riorganizzazione ed al potenziamento della viabilità proveniente direttamente dalla zona centrale di più densa edificazione (via Monaco), nel rispetto e nella valorizzazione delle caratteristiche paesistico-ambientali esistenti in attuazione di quanto previsto dal P.T.C.P.

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
	Insediativo vigente	vegetazionale	geomorfologico
	IS-MA	COL-ISS-MA	MO-B
DM 13/10/1964 Idrogeologico	VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO: Parte IS-MA e parte IS-MA CPA		

le indicazioni di piano per la trasformazione

FUNZIONI AMMESSE	INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI PRESTAZIONI AMBIENTALI	PARAMETRI QUANTITATIVI
1. edilizia residenziale 2. parcheggi pubblici 3. servizi comuni	la viabilità di previsione pubblica si concreta nel predisporre un utile anello viario di collegamento di via Castello Romano con la strada per Colla Micheri, dal bivio in località Cuni, come indicato nella cartografia di piano particolare cura è richiesta nella definizione delle modalità insediative e della qualità architettonica del nuovo insediamento in ragione dell'inserimento delle nuove costruzioni in posizione di pronunciata visibilità e in prossimità di area da mantenere libera da insediamenti e quindi con funzioni di margine costruito rispetto al contesto naturale.	Insediamento RESIDENZIALE standards minimi prescritti per parcheggi, spazi pedonali, verde, nella misura minima di cui alla tabella di dimensionamento.

REGOLE DI CONGRUENZA

I RAPPORTI CON GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO	LE CORRELAZIONI CON GLI ALTRI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ GESTIONALI
L'obiettivo più importante di ordine generale connesso con l'attuazione del distretto si situa nella possibilità di contestualizzare il potenziamento della viabilità a monte ed a valle del distretto, viabilità che oggi soffre di carenza di collegamenti viari efficienti, nonché nella possibilità di reperire spazi per la sosta proprio in un'area totalmente priva.	Il distretto DT.2 contribuisce in termini quantitativi non rilevanti e in localizzazione marginale, rispetto all'impianto urbanistico generale, alla definizione della crescita insediativa complessiva del Comune; deboli quindi risultano i condizionamenti reciproci con gli altri distretti di trasformazione. Le caratteristiche geomorfologiche indicano come possibile area di concentrazione delle volumetrie, quella più prossima all'Ambito AR6.4, correlandosi ad esso dal punto di vista insediativo. La viabilità di accesso da Sud, dovrà rimanere pubblica, preservando la possibilità di collegamento con via Colla Micheri da valutarsi in relazione alle possibili connessioni con l'abitato esistente e le aree di pertinenza delle costruzioni.	Particolare cura dovrà caratterizzare la formulazione delle forme convenzionatorie per consentire prioritariamente il raggiungimento degli obiettivi di ristrutturazione viaria e le dotazioni di urbanizzazione pubblica, sopra enunciati

l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

DT2	NORME PROGETTUALI PESI INSEDIATIVI E CARICO URBANISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
	Realizzazione di episodi edilizi isolati da attestarsi sui terrazzamenti non interessati da fenomeni franosi in accordo con il Piano di Bacino	P.U.O. unitario esteso ad almeno al 50% della superficie totale.
Funzioni	<i>Stato attuale</i> aree incolte in parte boscate <i>Progetto</i> -Nuova residenza -aree verdi private, orti	<i>Servizi</i> -da tabella sottostante

riepilogo dati quantitativi del distretto

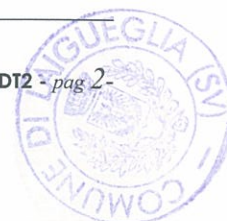
distretto DT2	superf. territoriale	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	in-cr.-vol.	indice territ.le S.A.	lotto minimo	S.A.tot. di PUC (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale	esigenza di servizi per nuovi insed.	dotazioni di servizi	
	[mq]		[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	monet
	27890	Resid.	-	-	0,01		279	976	976	279	279	

note:

- volumetria di PUC (previs.) (V2) [per residenza, turistico-ricettivo e commercio]= S.A. tot (previs.)x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
 - per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
 - per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
 - per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

tabella dei parametri edilizi

sub di-stretti	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc %
DT2	6,50	2	5	5	5	5	10	-



norme di livello puntuale di p.t.c.p.

1. Il progetto deve enunciare le regole compositive ed i modelli di riferimento per le scelte in relazione:
- all'aggregazione degli edifici e/o dei corpi di fabbrica
 - al rapporto con il contesto edificato limitrofo
 - al linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti (evitando poggioli a sbalzo a nastro e privilegiando le logge), sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche.

La finalità della norma è da una parte quella di riproporre un modello insediativo a scala del paesaggio analogo al tessuto diffuso del contesto e dall'altra di costituire un episodio di ambiente costruito, di cui sia percepibile l'unicità della progettazione, evitando tuttavia la banale riproposizione di un unico modello edilizio.

norme transitorie

* Con estensione all'intero distretto sono ammissibili tutti gli interventi pubblici e privati relativi alla viabilità e alla messa in sicurezza idrogeologica.

flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) il **superamento del peso insediativo complessivo del distretto;**
- 2) l'**aumento** delle quantità di standards monetizzate;
- 3) la **mancata realizzazione della viabilità pubblica**

Sono da considerarsi **AGGIORNAMENTI** di PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/97:

- 1) diversa percentuale di estensione del P.U.O. rispetto a quanto indicato delle modalità attuative.

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) **da definirsi in sede di PUO**



descrizione connotazione ambientale, morfologica, funzionale e architettonica

Il distretto occupa un'area di versante ai margini sud dell'edificato, a valle del crinale compreso tra Colla Micheri ed il rilievo detto del Molino a Vento, con andamento relativamente poco acclive; l'accessibilità all'area è fornita da un anello di viabilità comunale, che attraversa l'area in posizione centrale, connettendola a sud con l'ambito AC4 (insediamento "Mare 1") ed a nord con l'ambito AR5.3.

obiettivi specifici e criteri guida

Attraverso una parziale riconferma di espansione insediativa del previgente PRG, l'obiettivo della previsione di PUC si colloca nella riconfigurazione di un'area residenziale finalizzata ad edilizia privata a prezzi convenzionati. La volumetria prevista è compatibile con il regime di mantenimento dell'insediamento diffuso attuale.

Dovrà essere prevista la creazione di una zona filtro a confine con l'area SIC per una profondità di almeno 10 metri. Per tale zona filtro, nonché per i terreni ricadenti all'interno del perimetro del SIC stesso, dovrà essere mantenuto, lo stato naturale dei luoghi, evitando in tal caso nuove costruzioni e opere edilizie, nonché la creazione di vie di introduzione preferenziali se non inserite in un progetto più ampio di percorrenze e valorizzazione dell'area SIC.

VINCOLI	REGIMI DI PTCP LOCALE		
DM 13/10/1964 Idrogeologico	Insediativo vigente	vegetazionale	geomorfologico
	ID-MA	COL-ISS BCT-MO-BAT	MO-A MO-B
	VARIANTE DI SALVAGUARDIA DELLA FASCIA COSTIERA PER L'ASSETTO INSEDIATIVO: CONFERMATO ID-MA		

le indicazioni di piano per la trasformazione

FUNZIONI AMMESSE	INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI PRESTAZIONI AMBIENTALI	PARAMETRI QUANTITATIVI
1. edilizia residenziale a prezzi convenzionati 2. parcheggi pubblici 3. parcheggi privati 4. servizi comuni	<p>potenziamento della viabilità pubblica nel distretto in modo da elevare il livello prestazionale di servizio conseguentemente ai nuovi insediamenti, con adeguate dotazioni di parcheggi pubblici.</p> <p>Particolare cura è richiesta nella definizione delle modalità insediative e nella qualità architettonica dei nuovi insediamenti in relazione dell'inserimento delle nuove costruzioni in un contesto residenziale di qualità.</p> <p>A tal fine le volumetrie di progetto del distretto dovranno essere prevalentemente collocate nella parte sottostante la strada (almeno il 60%) senza comunque interessare l'area ricompresa all'interno del SIC</p>	<p>espansione RESIDENZIALE da destinare a edilizia residenziale a prezzi convenzionati</p> <p>standards minimi prescritti per parcheggi, spazi pedonali, verde, nella misura minima di cui alla tabella di dimensionamento.</p>

REGOLE DI CONGRUENZA

I RAPPORTI CON GLI OBIETTIVI GENERALI DI PIANO	LE CORRELAZIONI CON GLI ALTRI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	MODALITÀ GESTIONALI
L'obiettivo più importante di ordine generale connesso con l'attuazione del distretto si situa nel potenziamento della viabilità del distretto, viabilità che oggi soffre di carenza di collegamenti viari efficienti, nonché nella possibilità di reperire spazi per la sosta, oltre alla opportunità di acquisire alloggi a prezzi convenzionati.	Il distretto DT.3 contribuisce in termini quantitativi non rilevanti e in localizzazione marginale, rispetto all'impianto urbanistico generale, alla definizione della crescita insediativa complessiva del Comune; deboli quindi risultano i condizionamenti reciproci con gli altri distretti di trasformazione	Particolare cura dovrà caratterizzare la formulazione delle forme convenzionatorie per consentire prioritariamente il raggiungimento degli obiettivi di ristrutturazione viaria e le dotazioni di urbanizzazione pubblica, sopra enunciati



l'articolazione attuativa

sub-distretti (aree di versante de- stinate a nuovi insed. resid. privati)	NORME PROGETTUALI		MODALITÀ DI ATTUAZIONE
DT3	Realizzazione di un tessuto a bassa densità, con particolare cura dello schema di assetto per rendere fattibile l'accessibilità all'area. Contestuali sistemazioni delle aree a standard		Piano Urbanistico operativo da sottoporre a valutazione di incidenza in ragione della presenza dell'area SIC su parte del distretto, esteso all'intero distretto, che preveda quale oggetto della convenzione: realizzazione del potenziamento della viabilità pubblica nel tratto ricompreso all'interno del distretto e la dotazione di standard, la cessione degli alloggi realizzati a prezzi convenzionati. Il PUO dovrà essere corredato da elaborato grafico in scala adeguata che rappresenti lo stato naturale o artificiale dei luoghi prima dell'intervento per le aree ricadenti all'interno del SIC e della zona filtro, atto a dimostrare il rispetto delle indicazioni di cui agli obiettivi.
Funzioni	<i>Stato attuale</i> - aree agricole semidismesse e/o naturalistiche	<i>Progetto</i> -Nuova residenza privata a prezzi convenzionati -aree verdi private, orti	<i>Servizi</i> -parcheggi pubblici e potenziamento della viabilità pubblica

riepilogo dati quantitativi del distretto

distretto	superficie	Lotto asservibile (*)	funzioni e D.U.	volumi esistenti (V1)	in-cr.-vol.	I.U.I.	lotto minimo	S.A.tot. di PUC (previs.)	volumetria di PUC (previs.) (V2)	volumetria totale (V1+V2)	esigenza di servizi per nuovi insed.	dotazioni di servizi	
DT3	[mq]			[mc]	[%]	[mq/mq]	[mq]	[mq]	[mc]	[mc]	[mq]	[mq]	monet
DT3.1	9.554	7.657	Resid.	0		0,12	unit.	919	3.216	3.216	919	50%	50%

(*) derivante da aree già asservite - da verificare in sede di PUO

note:

- volumetria di PUC (previs.) (V2) [per residenza]= S.A. tot (previs.) x 3,5
- l'esigenza di servizi derivante da nuove previsioni insediative e da costruzioni esistenti viene così valutata:
 - per 1 abitante (corrispondente a 25 mq di S.A.) occorrono 25 mq di servizi
 - per 1 posto letto alberghiero (corrispondente a 22 mq di S.A. complessivi di servizi) occorrono 12 mq di servizi
 - per 85 mq di S.nv occorrono 80 mq di servizi

tabella dei parametri edilizi

	sub distretti	H max edifici [m]	Np [#]	Ds1 [m]	Ds2 [m]	D.C. [m]	Df1 [m]	Df2 [m]	Rc %
	DT3	7,5	2	5	5	5	5	10	-

Con alloggi di S.A.media di 60 mq e non minori di 50 mq.

norme di livello puntuale di p.t.c.p.

1. Per le costruzioni sarà da preferire una tipologia di impianto, che ricerchi accuratamente le regole di minima alterazione della morfologia del versante, con edifici disposti lungo le curve di livello, articolati in corpi di fabbrica a sviluppo lineare di fronte non superiore a 1,3 volte l'altezza massima.
2. Il progetto deve enunciare le regole compositive ed i modelli di riferimento per le scelte in relazione:
 - all'aggregazione degli edifici e/o dei corpi di fabbrica
 - al rapporto con il contesto edificato limitrofo
 - al linguaggio architettonico sul tipo di copertura, sul disegno dei fronti (evitando poggiosi a sbalzo a nastro e privilegiando le logge), sulle modalità di attacco al suolo e sulle conseguenti scelte materiche.La finalità della norma è da una parte quella di riproporre un modello insediativo a scala del paesaggio analogo al tessuto diffuso del contesto e dall'altra di costituire un episodio di ambiente costruito, di cui sia percepibile l'unicità della progettazione, evitando tuttavia la banale riproposizione di un unico modello edilizio.

norme transitorie

* Con estensione all'intero distretto sono ammissibili tutti gli interventi pubblici relativi alla viabilità ed alle altre infrastrutture di urbanizzazione primaria e secondaria.

flessibilità

Sono da considerarsi **VARIANTI** di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/97:

- 1) il **superamento del peso insediativo complessivo del distretto**;
- 2) il **sottodimensionamento** delle quantità di standards non monetizzate, rapportate all'effettivo **peso insediativo**;
- 3) il **non adeguamento** al punto 1) delle norme di livello puntuale di P.T.C.P.
- 4) aumento della percentuale di monetizzazione prevista in tabella

Sono da considerarsi **AGGIORNAMENTI** di PUC ai sensi dell'art. 43 della L.R.36/97:

- 1) diversa percentuale di distribuzione dell'edificazione ammessa indicata nelle modalità di attuazione

Sono da considerarsi **MARGINI DI FLESSIBILITÀ** del PUC ai sensi dell'art. 27 della L.R.36/97:

- 1) **variazione in diminuzione** delle percentuali ammesse di **monetizzazione** delle urbanizzazioni indicate nel riepilogo dei dati quantitativi del distretto, al fine di favorire la realizzazione diretta delle opere;
- 2) **l'applicazione del punto 2)** delle norme di livello puntuale di P.T.C.P., che contiene i margini ammissibili di variazione.

