

COMUNE DI BORGO S. DALMAZZO

PIANO REGOLATORE GENERALE

(approvato con D.G.R. n. 137-31271 del 20.12.93)

VARIANTE PARZIALE N. 4

ai sensi 7° comma, art. 17, L.R. 56/77 e s.m. ed i.

NORME DI ATTUAZIONE E
TABELLE DI ZONA

| | | | | |
|-------------------------------------|--|------------|-----|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON PUBBLICATO | D.C. NR. | 12 | DEL 27.02.2002 |
| | | DAL | | AL |
| <input checked="" type="checkbox"/> | PRONUNCIA PROVINCIA | D.G.P. NR. | 195 | DEL 26.03.2002 |
| <input checked="" type="checkbox"/> | PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON | D.C. NR. | 22 | DEL 24.04.2002 |

IL PROGETTISTA

IL SINDACO

IL SEGRETARIO
COMUNALEIL RESPONSABILE
DEL PROCEDIMENTO

Stralcio
Norme di Attuazione
relativo agli artt. 24 e 37
e **tabelle di zona** modificate

Le modifiche introdotte con la presente variante sono evidenziate con scrittura in **neretto**;
le porzioni stralciate sono evidenziate con **fondo grigio**.

Art. 24 - AS - AREE ED AMBITI PER PROGETTI SPECIALI.

1 Sono aree individuate dal P.R.G. al fine di perseguire il rafforzamento e la riqualificazione di funzioni anche a livello sovracomunale in coerenza con le indicazioni degli strumenti urbanistici dei Comuni contermini.
Nei commi seguenti sono individuati obiettivi specifici, destinazioni ed interventi ammessi, procedure e vincoli per la loro attuazione.

2 AS1 - AS2 - Area del Parco Fluviale

La previsione per tali aree di livello sovracomunale, è finalizzata alla valorizzazione delle sponde alla sinistra orografica del Torrente Gesso ed alla destra orografica del fiume Stura rispettivamente dal Ponte di Ferro sulla Strada Prov.le Borgo San Dalmazzo - Boves e dal Ponte del Sale al confine con la Città di Cuneo. Tale valorizzazione è finalizzata al recupero dell'area fluviale a fini ambientali, naturalistici, ricreativi.

Le destinazioni e gli interventi annessi sono i seguenti:

- a) attività agricole con le prescrizioni delle zone E1 di cui all'art. 22 precedente: **sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate;**
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta e osservazioni naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito.

3 AS 3 - Area della Fonte Camorei

La previsione è finalizzata a promuovere una fruizione ed una parziale utilizzazione della zona per fini ricreativi turistici compatibilmente con l'esercizio della attività agricola a lato esercitata.

Le destinazioni e gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) attività agricole con le prescrizioni delle zone E1 e E2 di cui agli artt. 22 e 23 precedenti: **sono ammessi gli interventi previsti al 2° c., lett. a) dell'art. 21 precedente in funzione delle aziende agricole insediate;**
- b) valorizzazione dei siti mediante la creazione di sentieri, aree di sosta ed osservazione naturalistiche coerenti e compatibili con le funzioni e la natura del sito;
- c) valorizzazione delle attività connesse con l'esercizio della pesca sportiva;
- d) opere ed attrezzature pubbliche connesse con l'utilizzo della fonte Camorei esistente.

Gli interventi sono subordinati alla formazione di un Piano di sistemazione e riutilizzo dell'intera area di pubblica iniziativa mediante il quale si dovranno definire aree ed attrezzature di uso privato ed uso pubblico.

4 MAS 4 - Area ex Fornace Musso

La previsione, connessa al recupero ambientale di un'area già oggetto di coltivazione mineraria, è finalizzata all'attivazione di un intervento di carattere turistico-ricettivo a supporto di obiettivi di fruizione sociale della zona collinare del territorio comunale.

Gli usi e le strutture ammessi comprendono:

- ristorazione;
- ricettività alberghiera o paralberghiera;
- strutture per incontri, convegni, manifestazioni;
- strutture per esposizione e vendita prodotti agro-alimentari e artigianali tipici;
- amministrazione e gestione delle attività promosse;
- residenza nella misura strettamente necessaria alla gestione delle attività svolte;
- servizi e strutture a carattere sportivo e ricreativo, compresa l'attrezzatura di sentieri e percorsi guidati;
- usi pubblici relativamente ad aree a verde e parcheggi.

La superficie utile lorda ammessa è complessivamente pari a 4.500 mq. da realizzarsi in corpi di fabbrica di non oltre 2 p.f.t. secondo tipologie ed impiego di materiali coerenti con i connotati dell'area.

Le previsioni sono subordinate a S.U.E. unitario che dovrà in particolare, mediante apposita relazione geologico-tecnica, definire le modalità di ripristino dell'area utilizzata dagli scavi, gli eventuali interventi occorrenti per garantire la stabilità dei versanti, gli interventi per assicurare piena idoneità all'area utilizzabile per l'edificazione, individuata topograficamente nelle tavole di P.R.G., e le caratteristiche edificatorie in relazione alla natura dei terreni da utilizzare.

In sede di S.U.E. dovranno inoltre essere condotte specifiche verifiche ed adottati coerenti accorgimenti progettuali per l'inserimento ambientale del costruito, nonché definite le tipologie di impianto urbanistico orientate alla realizzazione di un organismo unitario ed omogeneo evitando per quanto possibile il frazionamento e la dispersione delle costruzioni.

La realizzazione degli accessi attraverso l'esistente strada provinciale dovrà essere preventivamente valutata e concordata con la Provincia stessa.

ART. 37 - NORME SPECIFICHE PER PARTICOLARI AREE

- 1 Nelle zone topograficamente individuate quali "aree di riqualificazione urbana", l'Amministrazione predispone specifici progetti per l'arredo, la razionalizzazione dei servizi esistenti, la realizzazione di nuove attrezzature pubbliche quali viali, marciapiedi, piste ciclabili, etc mediante S.U.E. di iniziativa pubblica.
Tali progetti potranno anche comprendere prescrizioni attinenti le aree private direttamente attigue al fine di rendere uniformi e qualificare i fronti strada (recinzioni, materiali e colori di facciata, etc.).
In tal caso qualora dette prescrizioni interessino aree di tipo R4 che prospettano tali individuazioni, potranno essere previsti allineamenti di coperture esistenti e/o assegnati incrementi di volume, comunque non superiori al 10% rispetto a quanto normativamente già previsto, nel caso in cui le proprietà private attuino le previsioni contenute nel progetto predisposto dall'Amministrazione Comunale.

- 2 Nelle aree a destinazione residenziale di tipo R1 ed R2 è consentito il recupero per le destinazioni ammesse di locali esistenti anche se con caratteristiche di altezza, superfici e rapporti aero-illuminanti inferiori a quelle del D.M. 1975 e/o del regolamento igienico-edilizio vigente, purché l'altezza interna media risulti non inferiore a ml. 2,40.
Fatto salvo quanto previsto nel capoverso precedente in tutte le aree di P.R.G. l'altezza interna dei locali a destinazione commerciale è fissata nella misura minima di ml. 3,00.
Le norme suddette rivestono carattere transitorio e decadranno ad avvenuta approvazione del nuovo regolamento igienico-edilizio.

- 3 Nelle zone a prevalente destinazione residenziale, è consentita la realizzazione di verande su balconi esistenti in numero non superiore ad una per ogni unità residenziale, anche in eccedenza ai limiti volumetrici di cui alle presenti Norme a condizione che le stesse non abbiano profondità maggiore a ml. 1,50, non siano realizzate in muratura, consentano idonea ventilazione ed illuminazione ai locali retrostanti e siano ubicate esclusivamente sui prospetti secondari degli edifici.
È data facoltà al Sindaco sentita la C.I.E., verificare l'aspetto architettonico e di decoro dell'edificio oggetto dell'intervento.

- 4 Recupero immobile di Via M. Riberi antistante Piazza Falcone e Borsellino.
Per la porzione di immobile, attualmente di altezza inferiore rispetto a quella del restante fronte, è ammessa la sopraelevazione per conseguire l'allineamento di gronda.

5 Recupero immobile su Piazza Grandis, angolo Via Troglio.

Per l'immobile in questione è ammessa la realizzazione di 3 piani fuori terra nella porzione esistente sull'angolo Piazza - Via Troglio e la realizzazione di 2 piani fuori terra nella seconda porzione prospettante sulla piazza.

La nuova costruzione dei fronti dovrà avvenire con disegno, materiali e tipologie delle aperture tradizionali in modo da garantire la massima coerenza e continuità con gli immobili circostanti.

6 Risistemazione Piazza Liberazione.

L'ambito comprendente piazza Liberazione e l'attiguo immobile ex Protette ove si prevede la parziale pedonalizzazione della piazza, il suo prolungamento sul fabbricato ex Protette, la realizzazione di un parcheggio pluripiano e a raso, nonché il sovrappasso pedonale su via Veneto, dovrà essere oggetto di uno sviluppo progettuale unitario mirato a realizzare una riqualificazione urbana improntata ad alta qualità estetico-funzionale.

7 Area ex Bertello.

L'area sita in via Boves angolo Via Vittorio Veneto, cosiddetta "area Bertello", individuata topograficamente dal P.R.G. quale area per servizi, è destinata ad attrezzature ed impianti pubblici di cui all'art. 21, 1° comma, punto 1 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., quali servizi di interesse comune, verde e parcheggio.

All'interno del fabbricato l'Amministrazione potrà prevedere l'utilizzazione di una parte della S.U.L. disponibile per servizi privati di interesse pubblico.

Le previsioni di P.R.G. si attuano mediante interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna finalizzati al recupero funzionale degli edifici esistenti ed alla conservazione e valorizzazione degli elementi architettonici che connotano gli immobili quale testimonianza di pregevole architettura industriale.

Nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali esistenti sono ammessi gli inserimenti degli impianti tecnologici e funzionali indispensabili ai sensi delle vigenti normative in materia di sicurezza degli utenti; sono altresì ammesse la demolizione o la ristrutturazione totale - ove necessario - per le destinazioni ammesse delle parti deturpanti e di quelle successivamente aggiunte non coerenti con l'unitarietà del complesso edilizio.

Fatto salvo quanto previsto al copoverso precedente è ammesso il riutilizzo dell'intero complesso edilizio e a tal fine l'Amministrazione Comunale potrà procedere con intervento diretto, anche mediante lotti successivi, purché previsti all'interno di un progetto organico ed unitario che assicuri i requisiti richiamati ai capoversi precedenti da sottoporre al parere della Commissione di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int..

8 Area 1 R3.4 Vicolo Airoto.

Per gli immobili compresi nell'ambito 1 R3.4 è ammesso il recupero della volumetria esistente nei limiti fissati dalle tabelle di zona (volume in progetto) mediante concessione convenzionata. In sede di concessione convenzionata è consentita, per i fabbricati affacciatesi su Via Lovera, la sopraelevazione per allinearne l'altezza a quella di gronda dell'attiguo fabbricato su Via Pais; per gli immobili interni è ammessa la ricostruzione con nr. di piani e altezza uguali al fabbricato esistente su vicolo Airoto angolo Via Bergia (lato cinema).

In sede di intervento dovrà essere prevista la sistemazione e la cessione dell'area per servizi individuata topograficamente; nel sottosuolo potranno essere previsti parcheggi-garages privati.

9 Area a verde privato Corso Mazzini - Residenza Valentino.

Oltre a quanto previsto nell'art. 35, 2° comma, attinente alla disciplina delle aree a verde privato, nell'area in questione è ammessa la realizzazione di un impianto distribuzione carburanti con i relativi servizi accessori (ufficio, servizi igienici, vendita accessori per l'automobile, officina, bar etc. ...) che dovranno essere comunque contenuti in mq. 300 di S.U.L. ed in un solo piano fuori terra.

Le strutture ammesse dovranno essere realizzate con materiali e disegno idonei a garantire il migliore inserimento ambientale.

10 Area 2 R5.2 di Via dei Boschi - Corso Mazzini.

Nell'area 2 R5.2 gli interventi ammessi, soggetti a concessione singola, sono subordinati alla dismissione delle aree per servizi topograficamente individuate nella misura determinata applicandosi lo standard complessivo di legge (25 mq./ab.) alla capacità residenziale prevista; ove il lotto di intervento non sia interessato dalla individuazione grafica di aree per servizi, si ammette la monetizzazione delle stesse.

11 Area 3 R5.21 di Via Don Sturzo e Via Don Orione.

L'area del D.U. 3, R5.21, è subordinata a Piano Particolareggiato, esteso a tutto l'isolato, nel quale dovrà essere prevista la realizzazione di un fabbricato porticato al piano terra con impianto planimetrico ad U rivolta verso la chiesa Gesù Lavoratore. L'area centrale dell'edificio sarà destinata a piazza pubblica, raccordata alla Chiesa con verde attrezzato sul quale potranno essere localizzate eventuali opere parrocchiali.

Al piano terra dell'edificio porticato, destinato ad attività commerciali, dovrà essere prevista la cessione di una S.U.L. pari a 200 mq. per usi pubblici al servizio del quartiere (centro anziani, locale di incontro o simili).

E' vincolante l'impianto planimetrico dell'edificio che dovrà risultare a filo rispetto alla piazza centrale ed al verde in progetto, mentre dovrà risultare arretrato di un minimo di 5 ml. dal viale alberato in progetto.

Il progetto dell'area dovrà prevedere il coordinamento dell'intervento privato con la sistemazione complessiva dell'isolato ove è prevista la realizzazione di un viale alberato perimetrale ed al fine di garantire l'immediata disponibilità dell'area per il campo di calcio in sostituzione di quello esistente.

12 Aree per edilizia pubblica.

Le aree 2 R6.1.2 e 2 R6.1.3 di Via Caduti Alpi Apuane sono destinate ad interventi di edilizia residenziale convenzionata ai sensi art. 7 L. 10/77.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla stipula della convenzione di cui all'art. 8, L. 10/77.

La quota dei servizi attinenti al verde pubblico dovrà essere concentrata nella misura massima possibile e localizzata in posizione centrale alle aree 2 R 6.1.2 e 2. R 6.1.3, fatta salva la prescrizione topografica della fascia lungo via Caduti Alpi Apuane.

13 Area Italcementi.

La previsione dell'area 6 P1.6 è finalizzata esclusivamente all'insediamento industriale Italcementi già esistente, escludendosi l'impianto di attività diverse.

In relazione alla classificazione della zona in questione all'interno della classe IIIb) delle classi di idoneità del territorio (v. relazione geologico-tecnica) ed in assenza delle verifiche e degli eventuali interventi di riassetto finalizzati alla eliminazione o minimizzazione della pericolosità, che consentiranno l'utilizzazione dell'area in base ai parametri previsti nella tabella di zona, tenuto altresì conto della particolare destinazione dell'area e del suo stato di utilizzazione, si ammettono i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna e totale, ampliamento degli impianti esistenti per indispensabili esigenze tecnico-funzionali nella misura massima del 10% della S.U.L. esistente.

14 Area Industrie Cometto/Bertello/M.O..

L'ampliamento previsto dal P.R.G. per le industrie Cometto individuate nell'area 4 P1.1 è finalizzato esclusivamente alla azienda già insediata, escludendosi l'impianto di attività produttive diverse.

Per le aree 4 P 1.1 (Cometto), 4 P 1.2 (Bertello), 7 P 1.4 (M.O.), il parametro attinente il rapporto di copertura è assegnato esclusivamente alle aziende insediate.

La realizzazione dei nuovi interventi edilizi ammessi è subordinata ad atto di impegno unilaterale ai sensi del 5° comma dell'art. 49, L.R. 56/77 e s. m. ed i. mediante il quale sono disciplinate modalità, requisiti e tempi di realizzazione sia degli interventi privati sia delle aree pubbliche o di uso pubblico. In sede di atto di impegno dovranno essere verificate le aree per servizi ai sensi del 1° comma, punto 2), art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.; ai fini degli standards sono computabili, in misura non superiore al 50% delle totali, anche aree private, da assogettarsi ad uso pubblico, esistenti o previste all'interno dello stabilimento; per questo l'atto di impegno

unilaterale di cui al capoverso precedente deve fissare caratteristiche e modalità di utilizzo. E' comunque fatto salvo il rispetto dei disposti dell'ultimo comma dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e della L.R. 23/03/95 nr. 43. Gli interventi di completamento dovranno inoltre rispettare le seguenti prescrizioni prevalenti anche rispetto a quanto diversamente disposto dalle vigenti N. di A.:

- distacco da confini: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza previo accordo scritto con i confinanti per nuovi interventi edilizi;
- distacco da aree pubbliche o di uso pubblico: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 o aderenza in caso di assenso accordato dal Comune in sede di rilascio della concessione per nuovi interventi edilizi;
- distacco da viabilità pubblica: fatti salvi i distacchi esistenti, mt. 5 per i nuovi interventi edilizi.

Per l'area Industrie Cometto vedasi anche comma 23 successivo.

15 Area agro-commerciale Via Matteotti.

L'area 4 T2.1COM è riservata ad impianti per la raccolta e commercializzazione di prodotti agricoli; su di essa sono comunque ammesse le destinazioni di cui all'art. 16, c. 2.

Su di essa potrà essere rilocalizzato il peso pubblico.

16 Nuova area artigianale.

L'area per insediamenti produttivi di nuovo impianto FD P2.1, riservata esclusivamente ad attività artigianali, è subordinata alla preventiva redazione, direttamente da parte dell'Amministrazione Comunale di uno studio preliminare che sarà assunto quale riferimento vincolante per la formazione dei successivi S.U.E.

Tale studio dovrà individuare:

- la suddivisione dell'area in comparti che saranno attuati mediante singoli S.U.E.;
- l'organizzazione della viabilità, degli accessi e delle aree per servizi;
- i criteri per conseguire unitarietà di intervento edilizio sia per quanto concerne tipologie e materiali dei fabbricati, sia per quanto concerne le opere accessorie e di arredo;
- i criteri e le caratteristiche di localizzazione, in relazione ai diversi rami di attività delle aziende da insediare, in modo da perseguire la migliore qualità funzionale e architettonica della zona ed in particolar modo delle porzioni che prospettano verso la strada della discarica e verso la strada statale.

In sede di realizzazione degli interventi edilizi dovranno essere condotte specifiche indagini e se necessario adottati conseguenti accorgimenti costruttivi in relazione all'eventuale presenza di biogas nei terreni dovuta alla vicinanza della discarica di S. Nicolao.

I locali per abitazione e/o custodia, come ammessi dalle presenti norme, dovranno risultare organicamente accorpatisi o comunque integrati rispetto all'edificio

produttivo.

17 Area ricettiva autostradale.

L'area terziaria FD T2.1.RIC, prevista nei pressi del casello autostradale, è finalizzata all'attivazione di servizi ricettivi funzionali alla nuova infrastruttura viaria (albergo, motel o simili, area per campeggio, area per sosta camper, somministrazione alimenti e bevande, servizi vari per l'automobilista).

La sua attuazione, da definirsi, per quanto concerne il raccordo tecnico-funzionale, con la società preposta alla costruzione della nuova infrastruttura autostradale, è subordinata alla realizzazione della stessa.

18 Bar - Ristoro del Monserrato e S. Antonio.

Per il fabbricato adibito a bar-ristoro esistente nei pressi del Santuario del Monserrato, al fine di risistemare il sito in funzione dell'attigua area interessata dall'anfiteatro, è possibile la rilocalizzazione in posizione più idonea, definita in sede progettuale, all'interno delle aree in proprietà dell'Amministrazione Comunale.

I locali un tempo adibiti a scuola, attigui alla Chiesa di S. Antonio, possono essere utilizzati per un esercizio bar-ristoro al fine di attivare un servizio di interesse generale utile per la frazione.

19 Aree 4 R3.1.1 e 4 R3.1.2 attigue fabbricato ex Bertello.

Per l'edificazione prevista nelle aree in questione è ammessa l'aderenza alle aree per servizi topograficamente individuate.

20 Distacchi minimi da osservarsi dalla viabilità provinciale e statale.

Fatto salvo quanto previsto nelle presenti norme all'interno delle sottoelencate aree debbono comunque essere rispettati i seguenti distacchi minimi per l'edificazione dalla viabilità provinciale o statale:

| area | distacco minimo: m. |
|---------|---------------------|
| 4 R5.8 | 10 |
| 4 R5.9 | 10 |
| 4 R5.11 | 10 |
| 4 R5.15 | 10 |
| 5 R5.1 | 10 |

| area | distacco minimo: m. |
|--------------|---------------------|
| 7 T2.1 COMM. | 30 |
| 7 T2.1 RIC. | 10 |
| 7 R5.1 | 10 |
| 7 R5.2 | 10 |
| 7 R5.4 | 10 |
| 7 R5.6 | 10 |
| 7 R5.7 | 10 |
| B R6.2 | 15 |
| B R5.6 | 10 |
| B R5.7 | 10 |
| B R5.2 | 10 |
| A R6.1 | 10 |
| M R5.1 | 10 |
| PE | 20 |

21 Area 1R1.2 all'angolo tra via Garibaldi e via Boves

Per l'ambito in questione, soggetto a C.C. l'intervento edilizio dovrà prevedere il mantenimento dell'allineamento dei fronti su via pubblica, al fine di salvaguardare la continuità tipologica delle cortine edilizie di ingresso al centro storico.

22 Area 5R5.2, zona Monserrato

In sede attuativa dovrà essere posta la massima cura nella localizzazione dell'intervento edilizio al fine di garantire il mantenimento delle alberature esistenti quale quinta visuale rispetto al nuovo volume.

23 Area 4R6.1 tra via Vecchia e le Industrie Cometto

L'attivazione dell'area 4R6.1 e della parte di area produttiva 4P1.1 posta ad est della via Mangiacane è subordinata alla preventiva redazione ed approvazione di un Piano Particolareggiato, eventualmente in variante al P.R.G.C., esteso anche al nuovo tratto di viabilità che raccorda la SS 20 con la via Vecchia di Cuneo ed alle aree a destinazione terziaria e/o produttiva che su di esso si affacciano. Tale Piano dovrà definire:

- modalità di realizzazione di una congrua fascia di rispetto-filtro tra l'area produttiva e quella residenziale, anche mediante la traslazione di via Mangiacane;
- organizzazione degli spazi per servizi al fine di garantire la massima funzionalità e qualità dei nuovi insediamenti;
- organizzazione degli accessi e degli innesti viabili sulla bretella di nuova realizzazione e su via Vecchia di Cuneo in modo da garantire la massima funzionalità e sicurezza per il traffico, nonchè, eventualmente la continuità sulla

- via Vecchia di Cuneo della corsia viabile interna;
- definizione degli arretramenti che dovranno comunque risultare non inferiori a 15 ml. dalla via Vecchia di Cuneo e a 10 ml. dalla nuova bretella prevista.

24 Area 1R3.2, via Bergia, via Lovera

La C.C. dovrà prevedere 3 p.f.t./h.max mt. 10 su via Bergia e 4 p.f.t./h.max mt. 13 su via Lovera.

25 Area 4R3.3, via Boves, via Matteotti

Nell'area 4 R 3.3 il parcheggio dovrà essere reperito lungo via Boves.

26 Area BR6.2, Beguda

Nell'area B R 6.2 di Beguda l'area a parcheggio dovrà essere localizzata sulla strada statale evitando tuttavia accessi diretti che dovranno avvenire esclusivamente attraverso la nuova strada in progetto.

27 Area AR6.1, Aradolo la Bruna

Nell'area A R 6.1 di Aradolo la Bruna gli accessi dovranno avvenire esclusivamente attraverso la strada comunale esistente evitando di interessare la strada provinciale.

28 Area 7T1.4bisCOM

La C. C. dovrà prevedere la dismissione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree a parcheggio topograficamente individuate in cartografia. Tali aree potranno essere accorpate in un'unica zona localizzata in fregio alla S.S. n. 20.

29 Recupero immobili su Via Bergia, angolo Vicolo Airoto

Gli immobili compresi fra Via Bergia e Vicolo Airoto potranno essere oggetto di demolizione e successiva ricostruzione.

I nuovi fabbricati potranno essere realizzati con i seguenti limiti di altezza e numero di piani:

- **prospetto su Via Bergia: è ammessa la sopraelevazione della porzione attualmente a due piani fuori terra per un'altezza non superiore a quella dei fabbricati latitanti;
la restante porzione su Via Bergia potrà essere adeguata in altezza purché non venga superata quella massima già esistente;**
- **prospetto su Vicolo Airoto: è ammessa la sopraelevazione della manica attualmente a due piani limitatamente al raggiungimento delle altezze minime interne di legge.**

Per migliorare le condizioni di sicurezza stradale è ammessa la realizzazione di portici al piano terra, purché di disegno coerente con i caratteri del contesto.

DISTRETTO URBANISTICO 7

| denominazione area e numero d'ordine | | 7 R 4 | 7 R 5.1 | 7 R 5.2 | 7 R 5.3 | 7 R 5.4 | 7 R 5.5 | 7 R.5.6 |
|---|----------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|
| superficie territoriale | mq | 210.800 | 3.735 | 3.375 | 1.180 | 3.900 | 4.665 | 4.127 |
| superficie destinata alla viabilità | mq | 17.416 | / | / | 110 | 160 | / | 264 |
| aree inedificabili | mq | 15.600 | / | / | / | / | / | / |
| spazi pubblici previsti | tipo A | mq | / | / | / | / | / | / |
| | tipo B | mq | / | / | / | / | / | / |
| | tipo C | mq | 4.528 | / | / | / | / | / |
| | tipo D | mq | 1.463 | / | / | / | 150 | / |
| totale spazi pubblici previsti | mq | 5.991 | / | / | / | / | 150 | / |
| superficie fondiaria complessiva | mq | 171.793 | 3.735 | 3.375 | 1.070 | 3.740 | 4.515 | 3.863 |
| superficie fondiaria compromessa | mq | 171.793 | 1.915 | 1.050 | / | / | / | / |
| superficie fondiaria libera | mq | / | 1.820 | 2.325 | 1.070 | 3.740 | 4.515 | 3.863 |
| volume complessivo esistente | mc | 138.872 | 1.150 | 630 | / | / | / | / |
| densità fondiaria esistente | mc/mq | 0,81 | 0,6 | 0,6 | / | / | / | / |
| densità fondiaria prevista | mc/mq | 0,8 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | 0,6 | / | 0,8 |
| volume in progetto | mc | / | 1.092 | 1.395 | 642 | 2.244 | 2.333 | 3.090 |
| totale volume realizzabile in zona | mc | / | 2.242 | 2.025 | 642 | 2.244 | 2.333 | 3.090 |
| capacità residenziale attuale | abit. perman. | 428 | 4 | 5 | / | / | / | / |
| | turistica reale | / | / | / | / | / | / | / |
| | turistica teorica | / | / | / | / | / | / | / |
| | in posti letto alberghieri | / | / | / | / | / | / | / |
| capacità residenziale aggiuntiva | | / | 12 | 15 | 7 | 25 | 26 | 33 |
| capac. res. compl. teorica prevista | | 428 | 16 | 20 | 7 | 25 | 26 | 33 |
| densità territoriale prevista | mc/mq | / | / | / | / | / | 0,5 | / |
| destinazione (rif. norme di attuazione) | | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 | 10 |
| rapporto di copertura | % | 40 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 | 35 |
| altezza massima | ml | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 | 7,5 |
| numero piani fuori terra | n° | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| modalità di intervento | | C.S. | C.S. | C.S. | C.S. | C.S. | C.C. | C.S. |
| ref. prescrizioni norme di attuazione | art. | 14 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 | 15 |

DISTRETTO URBANISTICO 7

| <i>denominazione area e numero d'ordine</i> | | 7 T1.1 COM | 7 T1.2 COM | 7 T1.3 COM | 7 T1.3 bisCOM | 7 T1.4 COM | 7 T1.4 bisCOM | 7 T1.5 COM |
|---|-------|---------------|---------------|---------------|------------------|---------------|------------------|---------------|
| superficie territoriale | mq | 139.240 | 23.561 | 8.315 | 6.115 | 34.380 | 2.770 | 35.218 |
| superficie destinata alla viabilità | mq | 14.000 | 2.085 | / | 437 | 1.840 | / | 6.147 |
| aree inedificabili | mq | / | / | / | / | / | / | / |
| spazi pubblici - parcheggi | mq | 38.050 | 3.350 | 2.332 | 2.280 | / | 1.384 | 12.576 |
| spazi pubblici - verde | mq | / | / | / | / | / | / | / |
| totale spazi pubblici | mq | 38.050 | 3.350 | 2.332 | 2.280 | / | 1.384 | 12.576 |
| superficie fondiaria | mq | 87.190 | 18.126 | 5.983 | 3.398 | 32.540 | 1.386 | 16.495 |
| superficie coperta esistente | mq | 41.000 | 5.250 | 390 | / | 8.800 | / | 6.100 |
| superficie utile lorda esistente | mq | 45.300 | 6.700 | 390 | / | 10.600 | / | 8.200 |
| rapporto di copertura in progetto | mq/mq | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 | 0,5 |
| utilizzo territoriale in progetto | mq/mq | / | / | 0,5 | 0,5 | / | / | 0,4 |
| utilizzo fondiaria in progetto | mq/mq | 0,75 | 0,75 | / | / | 0,75 | 0,75 | / |
| superficie utile lorda in progetto | mq | 65.392 | 13.594 | 4.158 | 3.057 | 24.405 | 1.039 | 14.087 |
| modalità di intervento | | C.S. | C.S. | C.C. | S.U.E. | C.S. | C.C. | S.U.E. |
| numero piani fuori terra | n° | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 | 2 |
| altezza fuori terra | mt | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 | 9,00 |